

במקרה של חוסר התאמה בין דוחות אלו לבין הדוחות המפורסמים באתר המגנ"א, יש להסתמך על הדוחות הכספיים באתר המגנ"א

דוחות כספיים רבעון שלישי

LOCATI
LOCATI
LOCATI

2021

G CITY | ראשון לציון | הדמיה





דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2021:

עמוד

3	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
36	עדכון תיאור עסקי החברה
40	דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021
64	דוחות כספיים נפרדים ליום 30 בספטמבר 2021
78	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



קבוצת
גזית גלוב

פרק א'



דוח הדירקטוריון
על מצב ענייני החברה

גזית-גלוב בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021

דירקטוריון גזית-גלוב בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (להלן: "תאריך הדיווח"). היקפו של דוח זה הוא מצומצם והוא נערך תחת הנחה שבפני קוראו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אשר פורסם ביום 22 במרס 2021 (מספר אסמכתא: 2021-01-040485) (להלן: "הדוח התקופתי"). מובהר כי התיאור בדוח זה כולל רק מידע אשר הינו לדעת החברה מידע מהותי. יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, למען שלמות התמונה, נכלל מידע נוסף אשר אינו בהכרח מידע מהותי.

1. החברה ופעילותה

1.1 מבוא

החברה, במישורין ובאמצעות חברות ציבוריות ופרטיות מוחזקות שלה¹ (להלן יחדיו: "הקבוצה") עוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים בצפון אמריקה, ישראל, ברזיל, צפון, מרכז ומזרח אירופה תוך התמקדות באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות. בנוסף, בוחנת החברה הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים או נוספים באיזורי פעילותה וגם באיזורים נוספים.

האסטרטגיה של הקבוצה הינה התמקדות בנכסים אשר קיים בהם פוטנציאל להגדלת הערך ותזרים המזומנים על ידי ניהול פרו-אקטיבי, השבחה, הוספת שימושים, פיתוח ופיתוח מחדש, כאשר במקביל, פועלת הקבוצה למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה או נכסים שבהם, להערכת הקבוצה, פוטנציאל צמיחה מוגבל ו/או באיזורים שהחברה מעוניינת לצמצם פעילותה בהם, בין בדרך של מכירת נכס בודד ו/או קבוצת נכסים ו/או באמצעות מכירת חלק מהחזקותיה בחברות המחזיקות נכסים באיזורים אלו.

מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "TASE" או "בורסת ת"א") תחת הסימון "GZT".

פעילות החברה מתבצעת בעיקרה בשני סוגי השקעות, כאשר כחלק מהאסטרטגיה שלה פועלת החברה בדרך כלל להגדלת שיעור הנדל"ן הפרטי (פעילות שאינה מוחזקת דרך חברות ציבוריות):

- החברה וחברות פרטיות בבעלותה המלאה, המאוחזות בדוחותיה הכספיים, אשר בהן מתווה החברה את האסטרטגיה, אחראית על מימון פעילותן וכן מפקחת על אופן ניהולן. פעילות זו מתבצעת באמצעות החברה², באמצעות חברות בנות בברזיל (להלן: "Gazit Brasil"), באמצעות Gazit Horizons Inc. (להלן: "Gazit Horizons") בארה"ב וחברה בת הפועלת בקנדה (להלן: "Gazit Canada"), לרבות באמצעות השותפות Gazit Tripllle.
- חברות ציבוריות בשליטת החברה, להן אסטרטגיה דומה, המאוחזות בדוחותיה הכספיים, והחברה הינה בעלת המניות הגדולה בהן. פעילות זו מתבצעת באמצעות Citycon Oyj (להלן: "CTY") ובאמצעות Atrium European Real Estate Limited. (להלן: "ATR").

בהתאם לאסטרטגיה זאת, ביום 17 באוקטובר 2021 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת"), בהסכם מיזוג עם ATR על פיו תרכוש חברת הבת את כל מניות ATR שאינן בידי החברה, המהוות כ- 25% מהון המניות של ATR וזאת במחיר 3.63 אירו למנייה ובתמורה כוללת של כ- 376 מיליון אירו (כ- 1.4 מיליארד ש"ח)³ שתשולם כולה במזומן. המחיר המוצע יותאם לחלוקת דיבידנד מיוחד שבכוונת ATR לחלק בסך 0.6 אירו למנייה. השלמת ההסכם כפופה, בין היתר, לקבלת אישור בעלי מניות המיעוט של ATR וכפוף להתנגדויות בעלי מניות ונושים של ATR לבית המשפט. לפרטים נוספים ראה באור 5' לדוחות הכספיים.

המידע האמור לעיל בקשר עם הסכם המיזוג מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, ומבוסס על המידע והערכות החברה נכון למועד זה. נוכח העובדה כי השלמת המיזוג כפופה לאישור רוב בעלי מניות המיעוט של ATR שישתתפו בהצבעה ולהתנגדויות בעלי מניות ונושים של ATR לבית המשפט (ככל שיוגשו), ובכפוף לתנאים שנקבעו בו, אין כל ודאות באשר להשלמת המיזוג ואופן ביצועו (לרבות חלוקת הדיבידנד המיוחד).

1 התייחסות לחברות מוחזקות כוללת, אלא אם מצוין אחרת, חברות אשר מאוחדות על ידי החברה באופן מלא וחברות המוצעות ביטוח השווי המאזני.
2 ביום 20 באפריל 2021 השלם המיזוג של ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ לתוך החברה. פעילות החברה בתחום הנדל"ן בישראל תקראה להלן "ג'י ישראל".
3 סך התמורה המוערכת הינה בהתאם להון המניות המנוסק של ATR הידוע כיום לחברה.

בהתאם לאסטרטגיה של החברה, במהלך תקופת הדוח הגדילה הקבוצה את היקף פעילותה בתחום הדיור להשכרה לטווח ארוך. במסגרת זאת, רכשה הקבוצה בניין למגורים בבריכל, מיאמי, בהיקף של 262 יחידות דיור להשכרה בתמורה לכ- 102 מיליון דולר (הממוקם בסמוך לנכס נוסף לפיתוח עתידי של הקבוצה לשימושים מעורבים אשר צפוי לכלול כ- 500 יחידות דיור ושטחי מסחר), וכן זכתה החברה במכרז לדיור להשכרה בתל השומר בהיקף של 243 יחידות דיור בהיקף של כ- 548 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה ומע"מ). כמו כן, ל- ATR פרוייקט דיור להשכרה בהיקף של 650 יחידות דיור, וזאת כחלק מאסטרטגיה עליה הצהירה ATR להשקיע בתחום הדיור להשכרה במטרה שעד שנת 2025 יהווה כ- 40% מתיק הנכסים שלה ול- CTY פרוייקט דיור להשכרה בשלבי פיתוח בהלסינקי, פינלנד.

כמו כן, במהלך תקופת הדוח הקימה החברה תשתית ראשונית לגיוס SPAC בארה"ב, בכוונה לגייס כ- 250 מיליון דולר להשקעה בחברות Proptech, Fintech ו- Retail Tech העוסקות בתחום הנדל"ן. בכוונת החברה לקדם תוכניותיה כאמור בהתאם לתנאי השוק בארה"ב. כמו כן, פועלת החברה להרחיב פעילותה בתחום האנרגיה המתחדשת ולשם כך מנהלת מו"מ מתקדם עם גורם מקומי מוביל בתחום האנרגיה להקמת שותפות אשר תיזום פרויקטי אנרגיה סולארית בישראל, ובהמשך במדינות הפעילות של החברה. לפרטים נוספים ראה סעיפים 25.3 ו- 25.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי 2020.

במסגרת התמודדותה של החברה עם משבר הקורונה והשלכותיו החברה נקטה בפעולות פרואקטיביות לחיזוק מבנה ההון שלה, תוך שמירה על דרוג האשראי הגבוה, וזאת, בין היתר, באמצעות נקיטת הפעולות הבאות:

1. מימוש נכסים המוחזקים בידי החברות הבנות הפרטיות ואשר אינם נכסי ליבה (non core) או שהחברה מיצתה את השבחתם, וזאת בהיקף של עד כ-1 מיליארד ש"ח עד לתום שנת 2021. במסגרת זו, נכון למועד פרסום הדוח, מימשו החברה וחברות בנות פרטיות שלה נכסים בהיקף של כ- 1.1 מיליארד ש"ח.
2. עדכון מדיניות הדיבידנד הרבעוני למניה מ- 0.43 ש"ח למניה ל- 0.30 ש"ח למניה למשך חמישה רבעונים רצופים. עדכון מדיניות הדיבידנד, כאמור צפוי להביא לחיסכון בתשלומי הדיבידנד הצפויים בכ- 100 מיליון ש"ח עד לסוף שנת 2021.
3. השלמת מיזוג הפעילות של ג'י ישראל אל ולתוך החברה בחודש אפריל השנה. השלמת המיזוג התפעולי תאפשר את המשך הרחבת פעילות החברה הממוזגת בישראל ואת הרחבת אפשרויות המימון של החברה.

הערכותיה של החברה בדבר מימוש התכנית האסטרטגית ובכלל זה מכירת נכסים, החיסכון הצפוי מעדכון מדיניות הדיבידנד וכן הרחבת פעילות החברה בישראל ואפשרויות המימון כאמור לעיל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכותיה של החברה לענין מימוש האסטרטגיה ומכירת נכסים נוספים מבוססות על הנחות ואומדנים של החברה וחברות הקבוצה, אך הן אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מבחינה מהותית בשל ארועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה משך ועוצמת המשבר הכלכלי העולמי שנוצר כתוצאה מהתפרצות מגיפת הקורונה (ראה סעיף 1.2 להלן). ככל שהמשבר הכלכלי העולמי יימשך ואף יחריף, וככל שתמשך מגיפת הקורונה ויימשך הקפאון בענף הנדל"ן המניב, יתכן ויחולו עיכובים במימוש נכסים נוספים.

1.2 השפעת מגיפת הקורונה על פעילות הקבוצה

כללי

בראשית שנת 2020 התפשט נגיף הקורונה (COVID-19) במדינות רבות בעולם, בהן מדינות בהן החברה מחזיקה נכסים מסחריים והוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית ("מגיפת הקורונה"). מדינות רבות נקטו בצעדים משמעותיים למיגור המגיפה לרבות הטלת סגר חלקי או כללי על האוכלוסייה. הנחיות הממשלות באותן מדינות, בצרוף תגובת שוקי ההון, הנפט, הריבית והמט"ח לאי הוודאות הקיצונית, הניעו משבר כלכלי גלובלי.

השפעות על פעילות הנדל"ן המניב

במהלך תקופת הדוח חלק ממתחמי המסחר של חברות הקבוצה היו סגורים, בהתאם למצב התחלואה וקצב ההתחסנות במדינות השונות, כאשר בחלק מהטריטוריות גם בתקופה בה היו פתוחים, היתה הפתיחה חלקית והוטלו הנחיות לדילול כמות המבקרים. בתי עסק חיוניים ובהם מרכולים, חנויות פארמה, בנקים, מרפאות וחנויות מזון שביצעו משלוחים פעלו בכל התקופות האמורות, לרבות במתחמים שנסגרו. לאחר תקופת הדו"ח החלה עליה במגמת התחלואה באירופה, לרבות באזורים בהם פועלת הקבוצה.

במהלך הרבעון השלישי לשנת 2021 ונכון ליום 30 בספטמבר 2021 כל מתחמי המסחר של הקבוצה היו פתוחים.

הביט התפעולי, לתום הרבעון דיווחו חברות הקבוצה על שיעורי תפוסה גבוהים בנכסים (לפרטים ראו סעיף 3.1(1) להלן). כמו כן, לעניין כמות המבקרים בנכסים (Footfall), דיווחה ATR על ירידה בחודש ספטמבר השנה של כ-19% בכמות המבקרים וכ-8% בפדיונות השוכרים בנכסים זהים ביחס לחודש ספטמבר 2019. CTY דיווחה על ירידה בתקופת הדוח של כ-5% בכמות המבקרים בנכסים זהים ועלייה בתקופת הדוח של כ-2.2% בפדיונות השוכרים בנכסים זהים ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן דיווחה גזית ברזיל על עלייה של כ-34.2% בפדיונות השוכרים ביחס לרבעון המקביל אשתקד ואילו בישראל נרשם גידול של כ-6.6% בהיקף פדיונות השוכרים ביחס לרבעון המקביל בשנת 2019.

גביה - במהלך תקופת הדוח שמרו חברות הקבוצה על מדיניות הגביה שלהן, לרבות נוכח זאת שכל מרכזי הקניות של הקבוצה היו פתוחים במהלך הרבעון השלישי של השנה. לפרטים אודות מדיניות החברה וחלק מחברות הקבוצה בקשר עם גביית דמי השכירות והניהול, וכן לפרטים אודות תוכניות סיוע ממשלתיות ומגבלות שהוטלו בפולין על גביית שכר דירה ראו סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון שבפרק ב' לדוח התקופתי של החברה.

במהלך הרבעון נחתמו 114 הסכמי שכירות חדשים לרבות מימושי אופציות בנכסים המסחריים הפרטיים של החברה, בשטח להשכרה כולל של כ-20 אלף מ"ר ובשכר דירה ממוצע משוקלל העולה בכ-11.4% על שכר הדירה ששולם על אותם שטחים.

במהלך הרבעון נחתמו 43 הסכמי שכירות חדשים לרבות מימושי אופציות בנכסי המגורים להשכרה הפרטיים של החברה, בשטח להשכרה כולל של כ-3 אלף מ"ר ובשכר דירה ממוצע משוקלל העולה בכ-24.8% על שכר הדירה ששולם על אותם שטחים.

התאמת שווי הונו של נדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח לא נרשמו שינויים משמעותיים בשווי נכסיה המסחריים של הקבוצה.

השפעות על המצב הכספי, התזרימי והנזילות

לפרטים אודות המצב הכספי והתזרימי של החברה ויתרות הנזילות שלה ראו סעיף 3.6 להלן.

מגפת הקורונה והמשבר הכלכלי הנלווה לה מאופיינים בהיותם אירוע מתגלגל

להתארכות המשבר הכלכלי שהולידה מגיפת הקורונה קיימת השפעה שלילית משמעותית מתמשכת ומצטברת על ענף הנדל"ן הקמעונאי ועל פעילות הקבוצה, בין היתר בשל סיכון הסגירה של מתחמי החברה המסחריים, ירידה בכמות המבקרים בנכסים, ירידה בהיקף הצריכה וכן פגיעה בחוסנם הכלכלי של השוכרים (לטווח הקצר ולטווח הארוך) אשר יובילו לירידה בהכנסות החברה, בתזרים המזומנים השוטף, בשיעור התפוסה ובשווי נכסיה. קצב התחסנות האוכלוסייה במדינות השונות, יכולת הטיפול הרפואי בחולי הקורונה וגילוי וריאנטים חדשים של הנגיף הינם משתנים בעלי השפעה מהותית על טיב המגמות שתוארו בפיסקה זו ועל קצב התממשות. בנוסף, לכל אלה השפעה גם על פרויקטים של הקבוצה הנמצאים בפיתוח, העלולים שלא להסתיים בעלויות ובלוחות הזמנים הצפויים.

נוכח אי הוודאות המלווה את משבר הקורונה והיותו ארוע מתגלגל הנמשך זמן רב, נכון למועד אישור הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את מלוא השפעתם המתמשכת והמצטברת של מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הגלובלי על כלל פעילות הקבוצה בשנת 2021 ולאחריה. בנוסף, החברה אינה יכולה להעריך את השפעת התנודות בשוקי ההון, הריבית והמטבעות על ההון העצמי ועל התוצאות הכספיות העתידיות שלה. לגורמי הסיכון הנוגעים לפעילות החברה, ראו גם פרק גורמי הסיכון בדוח התקופתי.

יחד עם זאת, נכון למועד פרסום הדוח, החברה מאמינה כי השפעתו המוכחת של החיסון נגד נגיף הקורונה וחלק מהוריאנטים שלו וכן השיפור ביכולת הטיפול במחלה תביא לבלימה של השפעות שליליות על פעילות מתחמי החברה ואף לשיפור לכל הפחות החל מן המחצית השניה של שנת 2021. זאת, במיוחד על רקע ניסיון החברה וחברות הקבוצה כי בעת פתיחת המתחמים קצב חזרת המבקרים מהיר מאד, ולאור החזרה לשגרה במתחמי החברה בישראל עם הירידה הדרמטית בשיעור התחלואה במדינה.

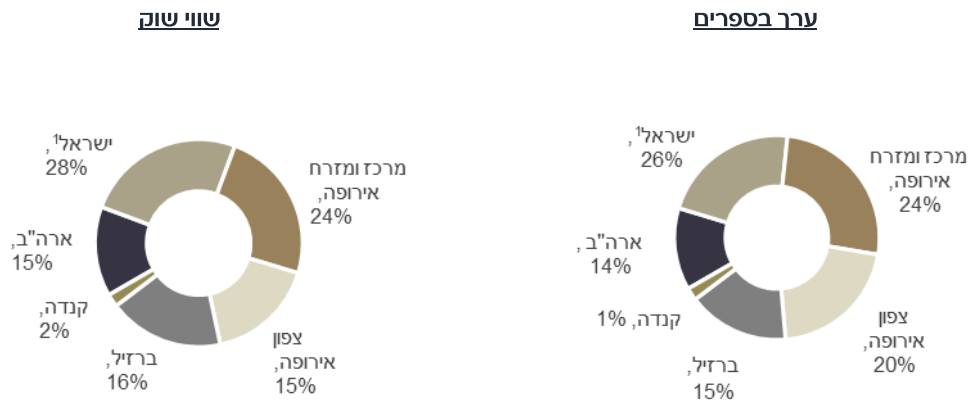
בנוסף, מאמינה החברה, כי בשל אופי ואיכות נכסיה ופיזורם הגיאוגרפי בערים מרכזיות ברחבי העולם המאופיינות בצפיפות אוכלוסין ברמה סוציו-אקונומית גבוהה, המניבים לקבוצה תזרים יציב על פני השנים מתמהיל מגוון של שוכרים, בדגש על רשתות המספקות שירותים וצרכים חיוניים הנרכשים אף בעיתות משבר, כמו גם שוכרים בעלי דירוג השקעה בינלאומי, וכן בהתחשב ברמת הנזילות הגבוהה של החברה ושל חברות בשליטתה, במח"מ הארוך של התחייבויותיה הפיננסיות, בעיקר התחייבויות שאינן מובטחות בשעבודים, ובמגוון מקורות המימון הזמינים העומדים לרשותה גם בתקופה זו, יש לחברה איתנות פיננסית שתאפשר לה להתמודד עם משבר כלכלי הן בטווח הקצר והן בטווח הארוך, בהם צפויה התממשות איום המשבר הכלכלי.

הערכותיה של החברה בדבר השפעת מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הגלובלי, על עסקיה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות אלה מבוססות על הנחות ואומדנים של החברה וחברות הקבוצה, אך הן אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש ובעיקרן אינן בשליטת החברה. ככל שהמשבר הכלכלי העולמי יימשך ואף יחריף, וככל שיתרחשו התפרצויות נוספות של מגיפת הקורונה או וריאנטים חדשים של הנגיף, עלולה להגרם כתוצאה מכך הרעה משמעותית בתוצאות העסקיות והכספיות של הקבוצה בפועל.

1.3. נכסי הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2021

יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן בפיתוח בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	נכסים אחרים	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	מדינות פעילות
16,156	1,145	-	1	37	49.2%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק
9,467	780	-	-	25	74.8%	פולין, צ'כיה, סלובקיה ורוסיה
2,412	179	1	-	7	100%	ברזיל (סאו פאולו)
4,103	159	-	-	12	100%	ישראל
85	6	-	-	1	100%	בולגריה
2,034	63	1	1	10	100%	ארה"ב
202	18	-	-	1	100%	קנדה
34,459	2,350	2	2	93		סה"כ בספרי החברה
2,121	109	-	-	8		נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)
36,580	2,459	2	2	101		סה"כ

1.4 להלן התפלגות השקעות החברה באזורי פעילותה (על פי סולו מורחב) ליום 30 בספטמבר 2021:



¹ לרבות השקעות בבולגריה.

1.5. דגשים לרבעון השלישי של שנת 2021 (להלן: "הרבעון")

מיליוני ש"ח למעט נתונים למניה		
	31 בדצמבר 2020	30 בספטמבר 2021
שינוי		
-	61.8%	64.1%
חס החוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב)		
-	58.9%	52.3%
יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) ¹		
-	5,562	5,474
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה		
-	36.8	36.1
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)		
-	42.5	41.9
השווי הנכסי של החברה למניה EPRA NAV (בש"ח) ²		
-	37.1	28.0
EPRA NNAV למניה (בש"ח) ²		

7-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021
שינוי		
(6.5%)	611	571
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות		
(0.7%)	426	423
NOI ³		
3.4%	409	423
NOI ללא שינוי בשערי החליפין		
5.3%	285	300
NOI באיחוד יחסי ⁴		
9.5%	274	300
NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין		
150%	0.28	0.70
תזרים מפעילות שוטפת למניה- סולו מורחב (ש"ח) ⁵		
72.6%	62	107
FFO כלכלי ⁶		
77.5%	0.40	0.71
FFO כלכלי למניה (בש"ח) ⁶		
87.7%	57	107
FFO כלכלי ללא שינוי בשערי החליפין		
91.9%	0.37	0.71
FFO כלכלי למניה ללא שינוי בשערי החליפין (בש"ח)		
(1.7%)	154,656	152,033
כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO למניה (באלפים)		
-	196	254
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה ⁷		
-	148	115
מימוש נדל"ן להשקעה ⁷		
-	(142)	137
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו		
-	23	207
רווח נקי לבעלי המניות של החברה		
-	0.15	1.36
רווח נקי מדולל למניה (בש"ח)		
-	11	25
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת		

¹ לפרטים אודות יחס החוב נטו לסך מאזן (מאוחד) הכולל ריבית שנצברה בגין חוב זה, ראה סעיף 7 להלן.

² ראה סעיף 2.5 להלן.

³ NOI - ("Net Operating Income") הכנסות מהשכרה ואחרות בניכוי הוצאות הפעלת נכסים ואחרות.

⁴ חלקה היחסי של החברה ב- NOI של חברות הקבוצה לפי שיעור החזקתה של החברה בהון של כל אחת מחברות הקבוצה, ראה סעיף 2.4 להלן.

⁵ ראה סעיף 2.2 להלן.

⁶ ה- FFO הכלכלי מוצג על פי גישת ההנהלה ובהתאם לכללי ה- EPRA. לחישוב ה- FFO הכלכלי, ראה סעיף 2.3 להלן.

⁷ החברה וחברות מאוחדות שלה (לא כולל חברות ועסקאות משותפות המוצגות על בסיס השווי המאזני) בניכוי חוב מיוחס ספציפי.

1.5. דגשים לרבעון השלישי של שנת 2021 (להלן: "הרבעון") (המשך)

- ליום 30 בספטמבר 2021 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי לא מנוצלים למשיכה מיידיית בסכום של כ- 8.8 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 2.7 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה, הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 1.7 מיליארד ש"ח).
- ברבעון גייסו חברות הקבוצה אגרות חוב בהיקף של כ- 448 מיליון ש"ח.
- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי לעומת הש"ח, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה קטן ברבעון בכ- 341 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות גידור מטבע).
- ככלל, תנודות בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי מול הש"ח משפיעות באופן הבא:
 - עלייה בשערי החליפין של המטבעות האמורים מול הש"ח השפעה חיובית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, ה-NOI ועל ה-FFO הכלכלי כתוצאה מתרגום המט"ח בשערים גבוהים יותר לשקלים. מנגד נרשמת השפעה שלילית על הרווח הנקי של החברה עקב הפסד משערוך של מכשירי ההגנה (הנגזרים הפיננסיים) הבא לידי ביטוי בדוח רווח והפסד דרך גידול הוצאות המימון.
 - לירידה בשערי החליפין הללו אל מול הש"ח השפעה שלילית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, ה-NOI ועל ה-FFO הכלכלי והשפעה חיובית על הרווח הנקי של החברה עקב שערוך חיובי של מכשירי ההגנה הבאה לידי ביטוי בדוח רווח והפסד דרך קיטון הוצאות המימון.

1.6. דגשים לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2021 (להלן: "תקופת הדוח")

9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר			(מיליוני ש"ח למעט נתונים למניה)
שינוי	2020	2021	
(5.0%)	1,803	1,713	הכנסות מהשכרת מבנים
(5.4%)	1,274	1,205	NOI
(4.0%)	1,255	1,205	NOI ללא שינוי בשערי החליפין
(2.9%)	856	831	NOI באיחוד יחסי ¹
(0.7%)	837	831	NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין
22.0%	1.82	2.22	תזרים מפעילות שוטפת למניה- סולו מורחב (ש"ח) ²
(12.4%)	364	319	FFO כלכלי ³
-	2.11	2.11	FFO כלכלי למניה (בש"ח) ³
(7.0%)	343	319	FFO כלכלי ללא שינוי בשערי החליפין
8.8%	1.94	2.11	FFO כלכלי למניה ללא שינוי בשערי החליפין (בש"ח)
(12.0%)	172,662	151,976	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO למניה (באלפים)
-	710	1,108	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה ⁴
-	411	1,115	מימוש נדל"ן להשקעה ⁴
-	(870)	104	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
-	(490)	326	רווח נקי (הפסד) מיוחס לבעלי המניות של החברה
-	(2.86)	2.14	רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)
-	240	230	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

1 חלקה היחסי של החברה ב- NOI של חברות הקבוצה לפי שיעור החזקתה של החברה בהון של כל אחת מחברות הקבוצה, ראה סעיף 2.4 להלן.

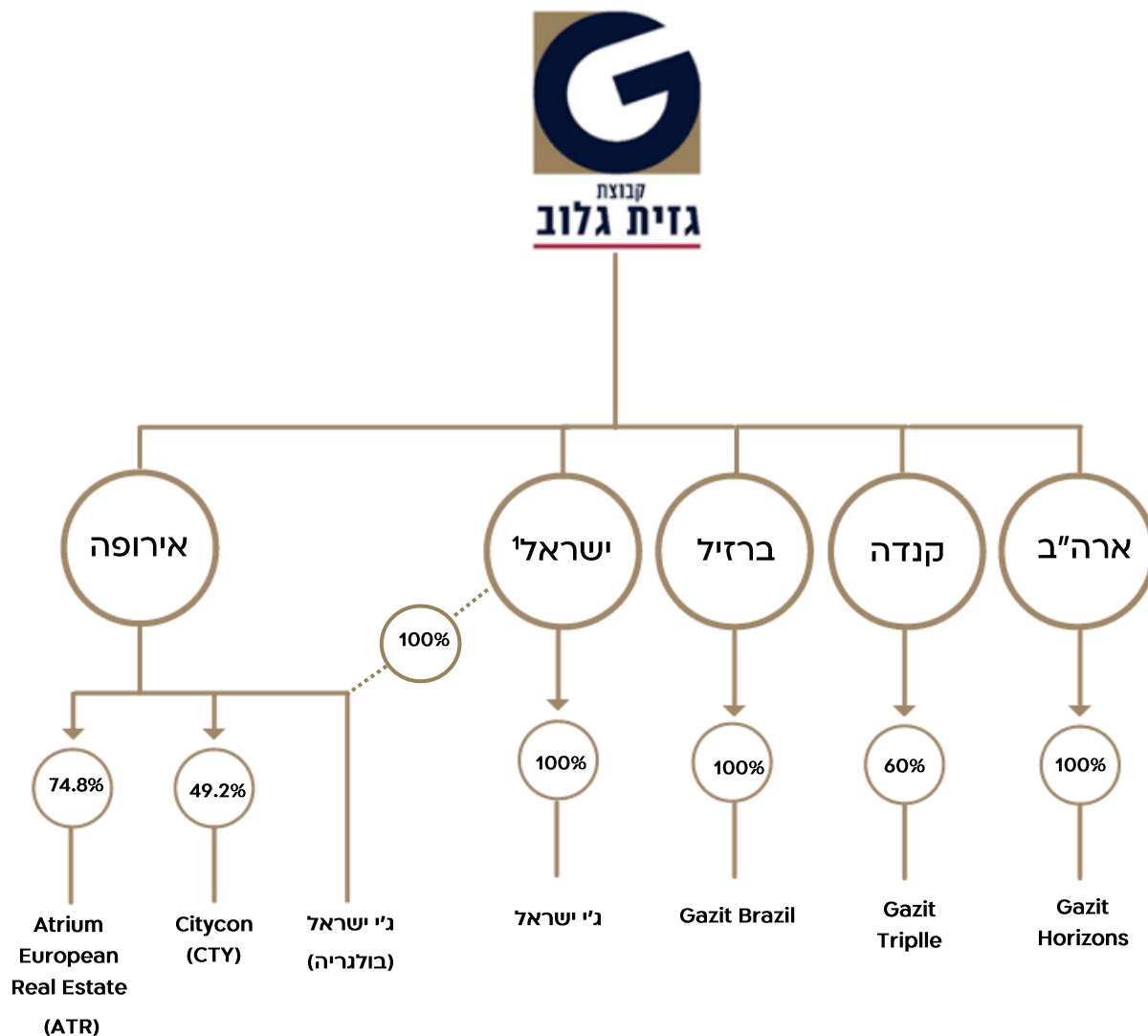
2 ראה סעיף 2.2 להלן.

3 ה- FFO הכלכלי מוצג על פי גישת ההנהלה ובהתאם לכללי ה- EPRA. לחישוב ה- FFO הכלכלי, ראה סעיף 2.2 להלן.

4 החברה וחברות מאוחדות שלה (לא כולל חברות ועסקאות משותפות המוצגות על בסיס השווי המאזני) בניכוי חוב מיוחס ספציפי.

- בתקופת הדוח גייסו חברות הקבוצה אגרות חוב ואגרות חוב היברידיים בסך של כ- 3.0 מיליארד ש"ח וכ- 2.7 מיליארד ש"ח, בהתאמה.
- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו והריאל הברזילאי לעומת הש"ח, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה קטן בתקופת הדוח בכ- 145 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות גידור מטבע).

1.7. להלן מבנה ההחזקות העיקריות של החברה (מבנה ההחזקות ושיעור ההחזקה הינו ליום 30 בספטמבר 2021):



¹ בחודש יולי 2020 התקבלה החלטת מיסוי המאשרת את המיזוג של חברת ג'י ישראל עם ולתוך החברה (כחברה קולטת) ובכך התקיימו כל התנאים המתלים לביצוע המיזוג בהתאם להחלטות הדירקטוריון של החברות האמורות בחודש דצמבר 2018. המיזוג הושלם בחודש אפריל 2021.

2. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה
 2.1. תמצית החזקות החברה, ליום 30 בספטמבר 2021

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך/נכסים	כמות (במיליונים)	שיעור החזקה (%)	ערך בספרים (מיליון ש"ח)	שווי שוק ליום 30.9.2021 (מיליון ש"ח)
ATR	מניה (Euronext, VSX)	299.7	74.8	4,053	3,511
CTY	מניה (OMX)	87.6	49.2	3,337	2,267
ישראל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	4,140	-
ברזיל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,422	-
ארה"ב ¹	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,265	-
קנדה ²	נכסים מניבים	-	-	247	-
אירופה	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	84	-
סך הכל נכסים		-	-	16,548	-

להלן היתרות הכספיות של החברה (לרבות יתרות של חברות בנות פרטיות) (להלן: "סולו מורחב") ליום 30 בספטמבר 2021 (במיליוני ש"ח):

7,672	אגרות חוב
4,733	התחייבויות למוסדות פיננסיים
12,405	סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים *
928	התחייבויות כספיות אחרות
13,333	סה"כ התחייבויות כספיות
2,500	בניכוי נכסים כספיים ²
223	בניכוי השקעות אחרות ³
10,610	התחייבויות כספיות, נטו ⁴

* להלן טבלת מועדי הפירעון של אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים (במיליוני ש"ח):

שנה	אגרות חוב	מוסדות פיננסיים	משכנתאות	סה"כ	%
2021	-	188 ⁵	6	194	2
2022	736	465	23	1,224	10
2023	925	628	329	1,882	15
2024	1,068	659	57	1,784	14
2025	1,057	34	101	1,192	10
2026	1,096	42	110	1,248	10
2027	1,124	212	29	1,365	11
2028 ולאחריה	1,666	348	1,502	3,516	28
סה"כ	7,672	2,576	2,157	12,405	100

1 לרבות השקעה בנכסים באמצעות עסקאות משותפות המוצגות בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

2 כולל בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח ונגזרים פיננסיים בסך של כ-404 מיליון ש"ח.

3 כולל בעיקר את ההשקעה ביחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות והשקעות אחרות.

4 לא כולל עתודה למסים נדחים בסך של כ-273 מיליון ש"ח בנין נדל"ן להשקעה והשקעות אחרות וכ-191 מיליון ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה בחלק מנכסי

5 כולל נייר ערך מסחרי בסך של כ-167 מיליון ש"ח.

2.2 תזרים מפעילות שוטפת – סולו מורחב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)					
461	114	119	346	359	דיבידנד מחברות מוחזקות ציבוריות
391	66	100	328	365	EBITDA מחברות פרטיות בניכוי CAPEX והכנסות
852	180	219	674	724	סך הכל הכנסות
(68)	(19)	(16)	(51)	(51)	הוצאות הנהלה וכלליות
(395)	(115)	(82)	(291)	(272)	הוצאות ריבית, נטו
23	(3)	(15)	(18)	(64)	מסים
(440)	(137)	(113)	(360)	(387)	סך הכל הוצאות
412	43	106	314	337	תזרים מפעילות שוטפת
2.46	0.28	0.70	1.82	2.22	תזרים מפעילות שוטפת למניה

2.3. FFO (EPRA Earnings):

כמקובל בחברות נדל"ן מניב, החברה נוהגת לפרסם מידע אודות תוצאות הפעילות השוטפת שלה בנוסף ומבלי לגרוע מנתוני הרווח או הפסד החשבונאיים. במדינות אירופה בהן הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים ("IFRS") נוהגות חברות הנדל"ן המניב לפרסם מדד להצגת התוצאות התפעוליות של החברה המיוחסות לבעלי מניות החברה, זאת בהתאם לנייר העמדה של European Public Real Estate Association ("EPRA") אשר מטרתו הגברת השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על ידי חברות נדל"ן (להלן: "EPRA Earning"). מדד זה אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. כמו כן, על פי טיוטת תקנות ניירות ערך לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש דצמבר 2013, יש להציג מדד FFO (Funds From Operations) בדוח השנתי בדבר תיאור עסקי התאגיד של חברות נדל"ן להשקעה, המחושב בדומה לאופן חישוב ה-EPRA Earnings על פי כללי ה-EPRA.

ה-EPRA Earnings (או "FFO נומינאלי") מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים לשוויים ההוגן), שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים דרך רווח או הפסד, רווחים או הפסדים ממימוש נכסים וסוגי רווח או הפסד נוספים.

ה-Economic Adjusted EPRA Earnings (או "FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה") מחושב כ-EPRA Earnings תוך ביצוע התאמות נוספות הנדרשות לדעת החברה על מנת להציג מדד רווח תפעולי בר השוואה לתקופות קודמות ולתוצאות חברות דומות. השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. התאמות הנדרשות לרווח הנקי (הפסד) החשבונאי מפורטות בטבלה להלן.

החברה סבורה כי מדד ה-Economic Adjusted EPRA Earnings משקף באופן נאות את תוצאותיה התפעוליות של החברה, היות שהוא מאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן מגביר את האחידות וההשוואתיות של מדד פיננסי זה, לזה המפורסם על ידי חברות נדל"ן אחרות באירופה.

כמובהר בניירות עמדה שפורסמו על ידי ה-EPRA מדדי ה-EPRA Earnings וה-EPRA Economic Adjusted Earnings אינם מייצגים תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינם משקפים מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינם מחליפים את הרווח הנקי (הפסד) המדווח. כן מובהר, כי מדדים אלה אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון של החברה.

להלן חישוב ה- FFO הכלכלי וה- FFO הכלכלי למניה של החברה המחושבים על פי כללי ה- EPRA וטיטת תקנות נדל"ן להשקעה לתקופות האמורות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2020	2020	2021	2020	2021	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)					
(653)	23	207	(490)	326	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה
התאמות:					
1,533	142	(137)	870	(104)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
21	14	2	26	27	הפסד הון ממכירת נדל"ן להשקעה
					שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים לרבות נגזרים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
161	(128)	(121)	359	(304)	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
57	9	(5)	48	(2)	מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים
(119)	56	115	(112)	198	עלויות רכישה שהוכרו ברווח או הפסד
21	2	-	4	2	הפסד מפדיון מוקדם של התחייבויות נושאות ריבית ונגזרים פיננסיים
35	(4)	-	31	25	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
(598)	(72)	(44)	(377)	(66)	
458	42	17	359	102	FFO נומינאלי (EPRA Earnings)
התאמות נוספות:					
(38)	4	81	(38)	190	הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער
17	5	5	13	15	פחת והפחתות
6	-	-	6	-	חלק החברה ב- FFO הכלכלי של FCR (בשנת 2018-REG)
26	11	4	24	12	התאמות אחרות ⁽¹⁾
469	62	107	364	319	FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה (Economic Adjusted) (EPRA Earnings)
2.81	0.40	0.71	2.11	2.11	FFO כלכלי למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
167,414	154,656	152,033	172,662	151,976	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO הכלכלי למניה (באלפים)⁽²⁾

1 הכנסות והוצאות שתואמו מהרווח הנקי (הפסד) לצורך חישוב ה- FFO הכלכלי, הכוללות בעיקר הוצאות חד פעמיות לרבות הוצאות הנובעות מסיום התקשרות עם עובדים בכירים בקבוצה, הוצאות שכר מבוסס מניות והוצאות והכנסות מהליכים משפטיים חריגים שאינם קשורים לתקופות הדיווח (לרבות הפרשה להליכים משפטיים).

2 ממוצע משוקלל לתקופה.

2.4. להלן מידע נוסף בדבר חלקה של החברה בשווי הנכסים המניבים שבבעלות הקבוצה בהסתמך על מתודולוגית היוון הכנסות מהשכרה נטו (להלן: "NOI") ליום 30 בספטמבר 2021. הצגה זו נועדה להעניק מידע נוסף, המבוסס על מתודולוגיה מקובלת בשווקים בהם פועלת הקבוצה, אשר עשוי לשמש ככלי עזר לניתוח שווי נכסי הקבוצה בהתבסס על התוצאות הכספיות של החברה ברבעון. מודגש כי אין במידע זה משום הערכה של החברה את שווי הנוכחי או העתידי או את שווי מניותיה.

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
ביום 31 בדצמבר	2020	2021	
מיליוני ש"ח			
2,406	611	571	הכנסות מהשכרה
760	185	148	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,646	426	423	NOI לתקופה
(603)	(151)	(132)	הפחת חלק המיעוט ב - NOI
47	10	9	הוסף חלק החברה ב- NOI של חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת
1,090	285	300	NOI לתקופה – חלקה היחסי של הקבוצה
1,090	1,140	1,200	NOI לשנה - חלקה היחסי של הקבוצה

1 מחושב כמכפלת ה- NOI לרבעון בארבע. מובהר כי אין בנתון זה בכדי להוות תחזית NOI שנתית.

להלן טבלת רגישות המתארת את שווי הנכסים המניבים של הקבוצה במתודולוגיה האמורה, בהתאמה לטווח שיעורי היוון שונים (להלן: "Cap Rate") המקובלים באזורי הפעילות של הקבוצה במועד הדוחות הכספיים. יצוין כי הצגה זו אינה מביאה לידי ביטוי הכנסות משטחים שאינם מושכרים וזכויות בנייה נוספות הקיימות בנכסים המניבים של הקבוצה.

שווי נכסים מניבים באיחוד יחסי על פי ה- NOI לרבעון השלישי של שנת 2021 (בנטרול השפעת הקורונה):

6.94%	6.50%	6.25%	6.22%	6.00%	5.75%	Cap Rate
שווי מניה למניה ליום 30 בספטמבר 2021			הון עצמי למניה ליום 30 בספטמבר 2021			
17,274	18,443	19,181	19,273	19,980	20,849	שווי נכסים מניבים (במיליוני ש"ח)*
22.9	30.7	35.6	36.1	40.8	46.5	מחיר מניה הנגזר מה- Cap Rate לעיל (ש"ח)**

* מחושב כמנה המתקבלת מחלוקת ה- NOI ב- Cap Rate.
** ללא השפעת מסים.

נכסים חדשים, נכסים בפיתוח וקרקעות אשר טרם החלו להניב הכנסה ומוצגים על פי שוויים ההוגן בספרי הקבוצה (בדרך של איחוד יחסי) ליום 30 בספטמבר, 2021, הסתכמו בכ- 3,476 מיליון ש"ח. התחייבויות הכספיות של הקבוצה בניכוי נכסים כספיים (בדרך של איחוד יחסי) ליום 30 בספטמבר, 2021, הסתכמו בכ- 17,262 מיליון ש"ח.

2.5. שווי נכסי נקי (EPRA NAV ו- EPRA NNAV)

כמקובל במדינות אירופה בהן פועלת הקבוצה, ובדומה לנייר עמדה שפורסם על ידי ה-EPRA, אשר מטרתו הגברת השקיפות, האחידות והשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על-ידי חברות נדל"ן, מפרסמת החברה את נתוני השווי הנכסי הנקי (EPRA NAV), שהינו מדד המשקף את השווי הנכסי הנקי של החברה המשתקף ממאזן החברה ובהתאמות מסוימות כגון נטרול מסים נדחים בגין שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח לשווי הוגן ונטרול השווי ההוגן של נגזרים פיננסיים (למעט נגזרים פיננסיים המשמשים כהגנה מטבעית אשר בגינם מנוטרל הפער בין שוויים ההוגן לשווי הפנימי); ואת נתוני ה-EPRA NNAV שהינו מדד נוסף המשקף את השווי הנכסי הנקי (EPRA NAV) בהתאמה לשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות, התאמות מסוימות לעתודה למסים נדחים בגין שיערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח לשוויים ההוגן ולשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים מהסוג האמור לעיל.

החברה סבורה כי הצגת נתוני ה-EPRA NAV וה-EPRA NNAV מאפשרת השוואת נתוני השווי הנכסי הנקי של החברה לחברות נדל"ן אחרות באירופה. יחד עם זאת, נתונים אלה אינם מהווים הערכת שווי של החברה ואינם מחליפים את הנתונים בדוחות הכספיים, אלא נותנים פן נוסף של השווי הנכסי הנקי (NAV) של החברה בהתאם לכללי ה-EPRA. מובהר, כי נתונים אלו אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון של החברה.

להלן חישוב ה-EPRA NAV וה-EPRA NNAV :

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2020	2020	2021	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)			
EPRA NAV			
5,562	5,727	5,474	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
891	1,019	1,002	נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹
7	91	(102)	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²
6,460	6,837	6,374	שווי נכסי נקי – EPRA NAV
42.5	45.0	41.9	EPRA NAV למניה (בש"ח)
EPRA NNAV			
6,460	6,837	6,374	EPRA NAV
75	511	(1,209)	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשוויין ההוגן
(891)	(1,019)	(1,002)	התאמות אחרות לעתודה למסים נדחים
(7)	(91)	102	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו
5,637	6,238	4,265	שווי נכסי נקי "מתואם" EPRA- NNAV
37.1	41.1	28.0	EPRA NNAV למניה (בש"ח)
מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב			
151,900	151,910	152,290	(באלפים)³

1. בניכוי מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס בצירוף עסקים.
 2. הסכום מייצג את השווי ההוגן בניכוי השווי הפנימי (Intrinsic Value) של עסקאות גידור מטבע.
 3. מהווה את מספר המניות המדולל (באלפים).

3. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

3.1. השקעות ומימושים עיקריים של נדל"ן להשקעה

- בתקופת הדוח רכשה Gazit Horizons בניין מגורים להשכרה ברובע Brickell במיאמי, ארה"ב הכולל 262 דירות להשכרה, בתמורה לכ- 102 מיליון דולר.
- החברה החלה בבניית מגדל משרדים בראשל"צ בשטח של כ- 67,000 מ"ר במתחם G CITY בראשל"צ.
- בתקופת הדוח השלימה החברה את מכירת הנכס האחרון שהחזיקה בגרמניה בתמורה לכ- 87 מיליון אירו, בדומה לשווי הנכס בספרי החברה ליום ה- 31 בדצמבר, 2020.
- בתקופת הדוח השלימה החברה את מכירת קרקע בישראל בתמורה לכ- 216 מיליון ש"ח.
- בתקופת הדוח השלימה CTY מכירת 3 נכסים שאינם נכסי ליבה בשטח של כ- 57,900 מ"ר בתמורה לכ- 147 מיליון אירו.
- במהלך הרבעון זכתה החברה במכרז של 'דירה להשכיר' לרכישת קרקע ברמת גן (דרומית למרכז הרפואי "שיבא" תל השומר), להקמת מתחם מגורים להשכרה לטווח ארוך של 243 יחידות דיור בשטח כולל של כ- 23.3 אלפי מ"ר וכן כ- 7.3 אלפי מ"ר שטחי שירות (לפני תוספת זכויות/הקלות שבס), כאשר מחצית מיחידות הדיור תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים בהתאם לתנאי רמ"י, והמחצית השנייה תושכר על ידי החברה בשוק החופשי, בתמורה לכ- 548 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה ומע"מ).

השפעת ההשקעות והמימושים לעיל, על תוצאות הפעילות של החברה והחברות המאוחדות שלה תתבטא במלואה בהמשך שנת 2021 ואילך.

1) נתונים תפעוליים עיקריים

יחס חוב נטו לסך מאזן	שיעור תפוסה		שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	נכסים מניבים ¹	
	30.9.2020	30.9.2021			
N/A	97.6%	98.0%	163	12	ג'י ישראל
N/A	94.5%	94.3%	179	7	גזית ברזיל
N/A	91.1%	90.7%	77	11	Gazit Horizons
39.6%	93.5%	93.0%	1,191	38	CTY
27.1%	92.9%	92.6%	809	26	ATR

תזרים נטו מנכסים (מיליון)		שינוי בתזרים נטו מנכסים ²		ממוצע דמי שכירות בסיסיים		
Q3.2020	Q3.2021	לרבעון	לתקופת הדוח	30.9.2020	30.9.2021	
40.8 ש"ח	45.5 ש"ח	10.1%	(11.6%)	108.2 ש"ח	115.8 ש"ח	ג'י ישראל
R\$ 36.0	R\$56.4	28.4%	(9.8%)	R\$ 56	R\$ 66.3	גזית ברזיל
\$ 3.3	\$ 3.7	42.0%	13.7%	\$ 46	\$ 49.2	Gazit Horizons
€ 52.9	€ 51.3	0.4%	(2.9%)	€ 22.3	€ 22.7	CTY
€ 33.2	€ 34.7	N/A	(4.6%)	€ 12.6	€ 14.6	ATR

1 כולל נכסים בשליטה משותפת.

2 שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים בתקופות הדוח לעומת התקופות המקבילות אשתקד.

2) פרויקטים בהקמה ופיתוח בחברות הפרטיות (שטחים ברוטו)

פרוייקטי מסחר ומשרדים							תכנית	הפרוייקט
NOI שנתי צפוי (100% מש"ח)	עלות משוערת להשלמה (100% מ' ש"ח)	שווי הונג (100%) ליום 30.9.2021	מועד השלמה צפוי	חלקה של גזית גלוב	תוספת שטח צפוי (מ"ר)			
7-8	35	55	Q4-22	100%	5,500	הרחבת מסחר ומשרדים: החלה הבנייה במהלך יוני 2021.	סביון	
9.5-10	82	143	Q4-21/Q3-23	25.5%	13,100	חנות ומטה משרדים דקטלון ואגף חנויות: בחודש נובמבר 2021 התקבל טופס 4 למרבית הפרוייקט.	מפעל המים כפר סבא	
65-70	723	121	Q4-25	100%	64,000	מגדל משרדים: עבודות חפירה ודיפון החלו במהלך חודש מאי 2021.	G City ראשל"צ	
8-8.5	155	24	יעודכן בהמשך	51%	6,000	הרחבת מסחר: הפרוייקט בשלב תכנון ורישוי.	G כפר סבא	
27-29	355	22	יעודכן בהמשך	51%	25,500	מגדל משרדים: תב"ע מאושרת למגדל משרדים. הפרוייקט בשלב תכנון ראשוני והחברה בוחנת שינוי ייעוד למגורים להשכרה.	G כפר סבא	
37	346	-	2024	65%	9,300	הוספת 9,300 מ"ר כ- 7 קומות שטחי משרדים מעל הנכס הקיים בן 3 הקומות.	Market Place, Boston	
154-163	1,696	365	סה"כ 100%					
116-124	1,264	236	סה"כ חלק החברה					

פרוייקטי מגורים להשכרה							תכנית	הפרוייקט
NOI שנתי צפוי (100% מש"ח)	עלות משוערת להשלמה (100% מ' ש"ח)	שווי הונג (100%) ליום 30.9.2021	מועד השלמה צפוי	חלקה של גזית גלוב	תוספת שטח צפוי (מ"ר)			
21	325	529	Q2-25	100%	30,670	תכנית להקמת 4 בנייני מגורים עם 243 דירות להשכרה (לפי תוספת זכויות/הקלות שבס) לשכירות ארוכת טווח של כ- 20 שנים.	תל השומר דירה להשכיר	
36	539	107	2025	100%	40,000	תכנית להקמת מגדל מגורים בן 52 קומות מעל קומות מסחר, כ- 350 יחידות דיור להשכרה, הוגשה תכנית להגדלת הזכויות לכ- 500 יחידות.	בריקל, מיאמי	
57	864	636	סה"כ 100%					

*הנתונים לעיל כוללים מידע אודות פרויקטים בתכנון והקמה (לרבות תוספת שטח צפויה, לוחות זמנים צפויים להשלמה, עלויות השלמה ו- NOI שנתי צפוי) המהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. נתונים כאמור מבוססים על הערכות החברה, אשר נעשו על פי נסיון העבר והידע המקצועי שנצבר בחברה, על בסיס מידע קיים של החברה וציפיות והערכות עכשוויות שלה בקשר להתפתחויות עתידיות ומגמות כפי שידועים לחברה נכון למועד זה. הנחות כאמור עלולות להשתנות בעתיד כתלות במגוון גורמים, לרבות גורמי הסיכון המאפיינים של החברה ופעילותה, כמפורט בדוח התקופתי של החברה לשנת 2020, ועל כן הנתונים המובאים לעיל עלולות להיות שונים משמעותית.

השפעת הסביבה המאקרו כלכלית על פעילות הקבוצה (3)

פעילות הקבוצה מושפעת גם מהסביבה המאקרו כלכלית (בין היתר, גידול/קיטון באוכלוסיה, היקפי הצריכה הפרטית, שיעור האבטלה ורמת הביקושים) במדינות הפעילות השונות. פרמטרים אלו משפיעים במידה מסויימת על שיעור התפוסה בנכסים, גובה דמי השכירות ויכולתה של הקבוצה להגדיל את הכנסותיה לאורך זמן כמו גם על היקף פוטנציאל ההשקעות והפיתוח. לפרטים נוספים אודות השפעת נגיף הקורונה ראה סעיף 1.2 לעיל.

להלן נתוני מקרו כלכליים במדינות העיקריות שהקבוצה פועלת:

דירוג חוב (S&P)	תשואה אנ"ח ממשלתית (10 שנים)	צמיחה (GDP)			
		שיעור אבטלה	2020	תחזית 2021	
AAA	1.510%	2.20%	(0.80%)	3.70%	נורבגיה
AAAu	0.203%	8.20%	(3.00%)	4.10%	שבדיה
AAA	1.586%	7.17%	(5.40%)	5.00%	קנדה
AA+	(0.070%)	7.00%	(2.80%)	3.20%	פינלנד
AA+u	1.451%	5.13%	(3.50%)	5.70%	ארה"ב
AA-	2.564%	3.50%	(5.50%)	3.40%	צ'כיה
AA-	1.220%	4.70%	(2.40%)	5.40%	ישראל
A-	2.832%	5.60%	(2.70%)	5.00%	פולין
BBB-	8.280%	4.30%	(3.00%)	4.30%	רוסיה
BB-	11.796%	13.45%	(4.10%)	5.00%	ברזיל

דירוג חוב של חברות הקבוצה:

4ATR	CTY	נזית גלוב ²	סוכנות הדירוג
Baa3	Baa3/ Stable	3,4 Aa3/ Negative	Moody's
-	BBB-/ Stable	3,4 AA-/ Negative	S&P
BBB/	BBB-/ Stable	-	Fitch

1 מקור הנתונים: Bloomberg מחודש נובמבר 2021.

2 לחברה דירוג מנפיק לזמן קצר של '1A-1+' ו-'P-1.il' על ידי S&P Maalot ומידרוג, בהתאמה.

3 אגרות חוב (סדרה טו') של החברה, המובטחת בשעבוד, מדורגות על ידי S&P Maalot ומידרוג ברמת דירוג ilAA ו-Aa2.il, בהתאמה.

4 בעקבות הצעת חברה בת בבעלותה המלאה של החברה לרכישת מניות המיעוט ב-ATR, ולעליית המינוף הצפויה בעקבותיה, ביום 8 באוגוסט 2021, הכניסה חברת הדירוג S&P Maalot את

דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות. כמו כן, חברות הדירוג Moody's ו-Fitch הכניסו את דירוג ATR למעקב עם השלכות שליליות.

3.2 אירועים מהותיים בקבוצה בתקופת הדוח

- א. לפרטים בדבר התקשרות חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכם לרכישת מניות המיעוט ב- ATR בדרך של מיזוג, ראה באור 5' לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר הגשת טיוטת תשקיף של קרן השקעות בבעלותה המלאה של החברה לרישום ראשוני למסחר של יחידות ההשתתפות של הקרן האמורה בבורסה של סאו פאולו ברזיל וקבלת אישור רשות ניירות ערך בברזיל לתשקיף, ראה באור 3'3 לדוחות הכספיים וכן סעיף 9 לעדכון פרק תיאור עסקי החברה.
- ג. לפרטים בדבר גיוס חוב בברזיל בהיקף של כ- 650 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 405 מיליון ש"ח), ראה באור 7'3 לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר גיוס חוב על ידי ATR בהיקף של 300 מיליון אירו, ראה באור 3'1 לדוחות הכספיים.
- ה. לפרטים בדבר גיוס חוב היברידי על ידי ATR בהיקף של כ- 350 מיליון אירו, ראה באור 5'3 לדוחות הכספיים.
- ו. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של ATR בהיקף של כ- 78 מיליון אירו, ראה באור 2'3 לדוחות הכספיים.
- ז. לפרטים בדבר גיוס חוב על ידי CTY בהיקף של 350 מיליון אירו, ראה באור 3'3 לדוחות הכספיים.
- ח. לפרטים בדבר גיוס חוב היברידי על ידי CTY בהיקף של כ- 350 מיליון אירו, ראה באור 6'3 לדוחות הכספיים.
- ט. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של CTY בהיקף של כ- 95 מיליון אירו, ראה באור 4'3 לדוחות הכספיים.
- י. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה טז') על ידי החברה המובטחות במניות ATR בהיקף של כ- 447 מיליון ש"ח והרחבתה לאחר תאריך המאזן בהיקף של כ- 327 מיליון ש"ח נוספים, ראה באורים 8'3 ו- 5'7 לדוחות הכספיים.
- יא. לפרטים בדבר רכישת כ- 20.4 מיליון מניות ATR בהיקף של כ- 55.6 מיליון אירו, על ידי חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, ראה באור 2'3 לדוחות הכספיים.

3.3 מדיניות חלוקת דיבידנד

בהתאם למדיניות החברה, מודיעה החברה מידי שנה על הדיבידנד השנתי הצפוי. במסגרת פעולות הרחבה לחיזוק מבנה ההון שלה בחודש אוגוסט 2020 עדכנה החברה את מדיניות הדיבידנד הרבעוני מ- 0.43 ש"ח למניה ל- 0.30 ש"ח למניה, וזאת לתקופה שתחילתה בדיבידנד המוכרז במועד אישור הדוחות הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2020 ועד (וכולל) הדיבידנד שיוכרז במועד אישור הדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2021 (ובסך הכל חלוקת דיבידנד בגין חמישה רבעונים רצופים).

האמור לעיל כפוף לקיומם של רווחים ראויים לחלוקה במועדים הרלוונטיים וכפוף להוראות כל דין הרלוונטיות לחלוקת הדיבידנד ולהחלטות אשר החברה רשאית לקבל, לרבות לעניין יעוד אחר לרווחיה ושינוי מדיניות זו. החברה בוחנת מעת לעת את יישום מדיניות הדיבידנד שלה בהתאם לסביבה הכלכלית בה היא פועלת.

3.4 מצב כספי

נכסים שוטפים

יתרת הנכסים השוטפים ליום 30 בספטמבר 2021 הינה כ- 5.8 מיליארד ש"ח לעומת כ- 3.3 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. הגידול ביתרת הנכסים השוטפים נובע מגידול במזומנים ושווי מזומנים ונכסים פיננסיים כתוצאה מתקבולים בגין הנפקת חוב היברידי ב- ATR ו-CTY בסוף הרבעון השני השנה. הגידול האמור קוזז מקיטון בסעיף נכסים מוחזקים למכירה אשר נמכרו בתקופת הדוח.

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני

יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני ליום 30 בספטמבר 2021 הסתכמה לכ- 1.5 מיליארד ש"ח לעומת כ- 1.4 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני כוללת בעיקר את יתרת השקעות בספרי ATR, CTY, Gazit Horizons -i Gazit Canada בנדל"ן להשקעה באמצעות עסקאות משותפות.

נגזרים פיננסיים לא שוטפים

יתרת הנגזרים הפיננסיים נובעת בעיקר מעסקאות במט"ח מסוג SWAP, שבוצעו במסגרת מדיניות הקבוצה לשמור על מתאם גבוה ככל האפשר בין המטבע בו נרכשים נכסיה לבין המטבע בו נלקחות ההתחייבויות בגין רכישתם (על בסיס איחוד יחסי), ומוצגת בשווי הוגן (ראה גם סעיף 4 להלן). יתרת הנגזרים הפיננסיים מוצגת בניכוי סכומים שנתקבלו במסגרת הסכמי CSA (Credit Support Annex) שנחתמו עם חלק מהבנקים הקובעים מנגנוני התחשבות שוטפים בין החברה ובין המוסד הבנקאי מולו מתבצעת עסקת החלף בקשר עם שוויין ההוגן של אותן עסקאות. ליום 30 בספטמבר 2021 הסתכמה היתרה כאמור בכ- 360 מיליון ש"ח בדומה ליום 31 בדצמבר 2020.

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח (כולל נכסים מוחזקים למכירה, המוצגים ברכוש השוטף) ליום 30 בספטמבר 2021 הסתכמה בכ- 34.4 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 35.2 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020.

הקיטון ביתרות אלו בתקופת הדוח נובע בעיקר ממכירת נדל"ן להשקעה שאינו בליבת העסקים של החברה בתמורה של כ- 1.1 מיליארד ש"ח ומהשינוי בשערי חליפין (בעיקר האירו והריאל הברזילאי לעומת הש"ח) בסך נטו של כ- 0.9 מיליארד ש"ח. הקיטון האמור קוזז מרכישת נכסים מניבים, פיתוח נכסים חדשים ושיפוץ נכסים קיימים בעלות כוללת של כ- 1.1 מיליארד ש"ח ומהתאמות בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ- 104 מיליון ש"ח.

נכסים בלתי מוחשיים, נטו

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים, נטו ליום 30 בספטמבר 2021 הינה כ- 538 מיליון ש"ח לעומת כ- 602 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים כוללת בעיקר מוניטין המיוחס לנכסים בנוברגיה המוחזקים על ידי CTY בסך של כ- 537 מיליון ש"ח.

התחייבויות שוטפות

יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2021 הינה כ- 3.6 מיליארד ש"ח לעומת כ- 3.1 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. היתרה כוללת בעיקר אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר וחלויות שוטפות בגין התחייבויות לזמן ארוך בסכום של כ- 2.2 מיליארד ש"ח לעומת כ- 2.0 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. הגידול בהתחייבויות השוטפות נובע מהזכיה במכרז "דירה להשכיר" בחודש ספטמבר השנה וישולם לאחר תאריך הדיווח, ראה גם באור 3ב'7.

התחייבויות לא שוטפות

יתרת ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 30 בספטמבר 2021 הסתכמה בכ- 24.9 מיליארד ש"ח לעומת כ- 24.8 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. הגידול בהתחייבויות הלא שוטפות נובע מהנפקות אגרות חוב על ידי חברות הקבוצה לפעילותה השוטפת של הקבוצה.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 בספטמבר 2021 הסתכם בכ- 5,474 מיליון ש"ח לעומת כ- 5,562 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. הקיטון נובע מקיטון בסעיף קרנות הון בסך של כ- 278 מיליון ש"ח (בעיקר התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ) ומדיבידנד שהוכרז בסך של כ- 136 מיליון ש"ח. הקיטון האמור קוזז מרווח המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ- 326 מיליון ש"ח.

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה, למניה, ליום 30 בספטמבר 2021 הסתכם בכ- 36.1 ש"ח למניה לעומת כ- 36.8 ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2020, וזאת לאחר חלוקת דיבידנד של 0.90 ש"ח למניה בתקופת הדוח.

זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 30 בספטמבר 2021 הסתכמה בכ- 8.9 מיליארד ש"ח לעומת כ- 7.0 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020. היתרה כוללת בעיקר את חלקם של בעלי מניותיה האחרים של CTY בשיעור של כ- 50.8% מהונה של CTY את חלקם של בעלי מניותיה האחרים של ATR בשיעור של כ- 25.2% מהונה של ATR, וכן אגרות חוב היברידיות ב- CTY ו-ATR.

הגידול ביתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת אגרות חוב היברידיות על ידי CTY ו-ATR בהיקף של כ- 2.7 מיליארד ש"ח. הגידול האמור קוזז מחלקם של בעלי המניות האחרים בדיבידנדים שחילקו החברות המאוחדות בסך של כ- 0.2 מיליארד ש"ח, מרכישת מניות חברות הקבוצה מהזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 0.3 מיליארד ש"ח ומהפסד כולל המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 0.2 מיליארד ש"ח.

3.5. תוצאות הפעילות וניתוחן
א. להלן תוצאות הפעולות -

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מיליוני ש"ח				
	(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
2,406	611	571	1,803	1,713	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
760	185	148	529	508	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,646	426	423	1,274	1,205	הכנסה תפעולית, נטו
(1,534)	(142)	137	(870)	104	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(352)	(85)	(86)	(242)	(255)	הוצאות הנהלה וכלליות
18	3	-	12	16	הכנסות אחרות
(36)	(5)	(1)	(34)	(38)	הוצאות אחרות
(78)	(12)	8	(60)	15	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
(336)	185	481	80	1,047	רווח (הפסד) תפעולי
(806)	(271)	(290)	(817)	(786)	הוצאות מימון
109	201	203	65	552	הכנסות מימון
(1,033)	115	394	(672)	813	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(147)	67	131	(91)	269	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(886)	48	263	(581)	544	רווח נקי (הפסד)
					מיוחס ל:
(653)	23	207	(490)	326	בעלי מניות החברה
(233)	25	56	(91)	218	זכויות שאינן מקנות שליטה
(886)	48	263	(581)	544	
					רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
(3.91)	0.15	1.36	(2.84)	2.15	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
(3.92)	0.15	1.36	(2.86)	2.14	סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל

להלן דוח על הרווח הכולל -

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9-7 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
מבוקר			בלתי מבוקר		
			מיליוני ש"ח		
(886)	48	263	(581)	544	רווח נקי (הפסד)
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>
(74)	(12)	7	(75)	19	רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
					<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>
(1,175)	116	(877)	(1,170)	(845)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(41)	(1)	10	(52)	43	רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(1,290)	103	(860)	(1,297)	(783)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(2,176)	151	(597)	(1,878)	(239)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
					מיוחס ל:
(1,974)	(94)	(327)	(1,834)	(38)	בעלי מניות החברה
(202)	245	(270)	(44)	(201)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(2,176)	151	(597)	(1,878)	(239)	

ב.

ניתוח תוצאות הפעולות לתקופת הדוח**הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות**

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בתקופת הדוח קטנו בכ- 3.8% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מההגבלות שהטילו הממשלות במדינות בהן החברה פועלת בעקבות מגיפת הקורונה וממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים.

ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בתקופת הדוח קטנו בכ- 5.0% לכ- 1,713 מיליון ש"ח, לעומת כ- 1,803 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 508 מיליון ש"ח המהווים כ- 29.7% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ- 529 מיליון ש"ח המהווים כ- 29.3% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות הפעלת הנכסים להשכרה ואחרות נובע מצמצום הוצאות ניהול הנכסים ומהסיבות המתוארת בסעיף הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות.

הכנסה תפעולית נטו (NOI)

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו בתקופת הדוח קטנה בכ- 4.0% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהכנסה תפעולית נטו נובע בעיקר מההגבלות שהטילו הממשלות במדינות בהן הקבוצה פועלת בעקבות מגיפת הקורונה וממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים.

ההכנסה התפעולית נטו בתקופת הדוח קטנה בכ- 5.4% לכ- 1,205 מיליון ש"ח (כ- 70.3% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ- 1,274 מיליון ש"ח (כ- 70.7% מסך ההכנסות מהשכרה) בתקופה המקבילה אשתקד.

עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו

הקבוצה מיישמת את מודל השווי הרוחני ב- IAS 40 (מתקון) - נדל"ן להשקעה. כתוצאה מיישום התקן, הכירה הקבוצה בתקופת הדוח ברווח מעלייה בשווי הרוחני של נכסיה בסכום ברוטו בסך של כ- 104 מיליון ש"ח, לעומת ירידת ערך בסך של כ- 870 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 255 מיליון ש"ח (כ- 14.9% מסך ההכנסות), לעומת כ- 242 מיליון ש"ח (כ- 13.4% מסך ההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד.

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו

בתקופת הדוח הסתכם הסעיף ברווח של כ- 15 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד נרשם הפסד של כ- 60 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו של CTY, Gazit Horizons, ATR ו-Gazit Canada (Gazit Tripllle).

הוצאות מימון

הוצאות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 786 מיליון ש"ח לעומת כ- 817 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהפסד משערוך ניירות ערך סחירים בסך של כ- 213 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד לעומת רווח שנרשם בהכנסות מימון בתקופת הדוח. הקיטון האמור קוזז מגידול בהוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ- 206 מיליון ש"ח, בגין חוב הצמוד למדד המחירים לצרכן אשר עלה בשיעור של כ- 2.2% בתקופת הדוח לעומת ירידה של כ- 0.6% בתקופה המקבילה אשתקד.

הריבית הממוצעת על מצבת ההתחייבויות נושאות ריבית של החברה ברמת הסולו מורחב הינה כ- 3.55% לעומת כ- 3.61% ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסות מימון

הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 552 מיליון ש"ח לעומת כ- 65 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון בתקופת הדוח כוללות בעיקר רווח משערוך נגזרים פיננסיים בסך של כ- 312 מיליון ש"ח לעומת הפסד משערוך שנרשם בהוצאות המימון בתקופה המקבילה אשתקד, הכנסות מרווח ממימוש ושערוך ניירות ערך ומדיבידנד בסך של כ- 205 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות בסך של כ- 34 מיליון ש"ח) והכנסות ריבית בסך של כ- 34 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות בסך של כ- 25 מיליון ש"ח).

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 269 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים של כ- 91 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות מסים בתקופת הדוח כוללים בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ- 199 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים וכן משינוי מבני בקבוצה ומהפסדים לצרכי מס (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות מסים נדחים נטו בסך של כ- 178 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים). בתקופת הדוח נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 70 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ- 88 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, בתקופה המקבילה אשתקד נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 1 מיליון ש"ח.

ג. ניתוח תוצאות הפעולות לרבעון השלישי של שנת 2021

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון קטנו בכ- 2.8% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מהשפעות מגיפת וממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים. ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון קטנו בכ- 6.5% לכ- 571 מיליון ש"ח, לעומת כ- 611 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות ברבעון הסתכמו בכ- 148 מיליון ש"ח המהוות כ- 25.9% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ- 185 מיליון ש"ח המהוות כ- 30.3% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסה תפעולית נטו (NOI)

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו גדלה בכ- 3.4% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הגידול בהכנסה תפעולית נטו נובע בעיקר מהשפעת מגיפת הקורונה ברבעון המקביל אשתקד. ההכנסה התפעולית נטו ברבעון קטנה בכ- 0.7% לכ- 423 מיליון ש"ח (כ- 74.1% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ- 426 מיליון ש"ח (כ- 69.7% מסך ההכנסות מהשכרה) ברבעון המקביל אשתקד.

עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו

הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן ב- IAS 40 (מתוקן) - נדל"ן להשקעה. כתוצאה מיישום התקן, הכירו החברה והחברות המאוחזות שלה ברבעון ברווח מעלייה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום ברוטו בסך של כ- 137 מיליון ש"ח לעומת ירידת ערך בסך של כ- 142 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הסתכמו בכ- 86 מיליון ש"ח (כ- 15.1% מסך ההכנסות), לעומת כ- 85 מיליון ש"ח (כ- 13.4% מסך ההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד.

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו

ברבעון הסתכם הסעיף ברווח של כ- 8 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד נרשם הפסד של כ- 12 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו של Gazit Horizons, CTY, Gazit Canada ו-Gazit Tripllle).

הוצאות מימון

הוצאות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 290 מיליון ש"ח לעומת כ- 271 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות המימון ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מהוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ- 69 מיליון ש"ח ברבעון לעומת הוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסות מימון

הכנסות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 203 מיליון ש"ח לעומת כ- 201 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות המימון ברבעון כוללות בעיקר רווח משערוך נגזרים פיננסיים בסך של כ- 177 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד רווח משערוך בסך של כ- 187 מיליון ש"ח) והכנסות מרווח ממימוש ושערוך ניירות ערך ומדיבידנד בסך של כ- 3 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ- 4 מיליון ש"ח) והכנסות ריבית בסך של כ- 16 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ- 1 מיליון ש"ח).

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים ברבעון הסתכמו בכ- 131 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים של כ- 67 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות מסים ברבעון כוללים בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ- 97 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות הפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים וכן משינוי מבני בקבוצה ומהפסדים לצרכי מס (ברבעון המקביל אשתקד הוצאות מסים נדחים נטו בסך של כ- 27 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות הפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים). ברבעון נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 34 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ- 38 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, ברבעון המקביל אשתקד נרשמו הוצאות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

3.6. נזילות ומקורות מימון

לחברה ולחברות המאוחדות שלה מדיניות שמירה על רמת נזילות נאותה המאפשרת ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקה וכן גמישות בנגישות למקורות מימון. מקורות הנזילות של החברה והחברות המאוחדות שלה הינם מזומנים הנובעים מנכסיה המניבים, גיוסי אגרות חוב, אגרות חוב היברידיות, גיוסי הון, קווי אשראי והלוואות (לרבות הלוואות מנובות בשעבוד על נכסים) לזמן ארוך המשמשים בעיקרם לשם רכישה, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים, פירעון התחייבויות, השקעות בחברות מוחזקות והשקעות אחרות. ליום 30 בספטמבר 2021 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות החברה והחברות המאוחדות שלה, לרבות השקעות לזמן קצר בכ- 4.7 מיליארד ש"ח. בנוסף, ליום 30 בספטמבר 2021 לחברה ולחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ לא מנוצלים למשיכה מיידיית בסך של כ- 4.1 מיליארד ש"ח.

נכון ליום 30 בספטמבר 2021 לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה עומדים קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ לא מנוצלים למשיכה מיידיית ויתרות נזילות בסכום של כ- 8.8 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 2.7 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה של החברה הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 1.7 מיליארד ש"ח).

כמו כן, ליום 30 בספטמבר 2021 לחברה ולחברות המאוחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ- 23.3 מיליארד ש"ח (כ- 67.6% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

ליום 30 בספטמבר 2021 לחברה על פי דוחותיה הנפרדים (סולו) של החברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 0.8 מיליארד ש"ח ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, כמו כן, לחברה (סולו מורחב) תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, ראה סעיף 2.2 להלן. מנגד עומדים לרשות החברה במאוחד ובסולו המורחב (לרבות בחברות בבעלותה המלאה של החברה) קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ אשר ניתנים לניצול באופן מיידי בסך של כ- 4.1 מיליארד ש"ח וכ- 1.1 מיליארד ש"ח, בהתאמה. בהתאם למדיניות הקבוצה, הקבוצה נוהגת לממן את פעילותה באמצעות קווי אשראי מתחדשים ומגייסת הון וחוב ארוך טווח מעת לעת בהתאם לתנאי השוק. דירקטוריון החברה בחן את קיומו של הון חוזר שלילי ותזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסולו כאמור וקבע, כי לאור היקף המקורות העומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה, לרבות היקף הנכסים הלא משועבדים, כמפורט לעיל ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת במאוחד ובסולו המורחב, לרבות תחזית התזרים, אין בקיומו בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה או בחברות המאוחדות שלה.

3.7. תזרים מזומנים

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת הסתכם בתקופת הדוח וברבעון בכ- 230 מיליון ש"ח וכ- 25 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 240 מיליון ש"ח וכ- 11 מיליון ש"ח, בהתאמה, בתקופות המקבילות אשתקד. בתקופת הדוח החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות בסכום נטו של כ- 4,506 מיליון ש"ח ובאמצעות מכירת נדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ- 7 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר להשקעות בנכסים פיננסיים בסכום נטו של כ- 895 מיליון ש"ח, לפרעון הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ- 688 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ- 387 מיליון ש"ח ולרכישת מניות חברות הקבוצה בסך של כ- 201 מיליון ש"ח. ברבעון החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות הנפקת אגרות חוב בסכום נטו של כ- 448 מיליון ש"ח ובאמצעות מימוש נכסים פיננסיים בסכום נטו של כ- 33 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפרעון הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ- 405 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ- 107 מיליון ש"ח ולרכישת נדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ- 139 מיליון ש"ח.

1 קווי אשראי חתומים מול מוסדות פיננסיים על פיהם מחוייבים מוסדות אלו להעמיד לקבוצה אשראי כאמור, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכמים, ובניגוד משלמות חברות הקבוצה עמלות שונות לרבות עמלת הקצאת אשראי.

3.8 תוכנית רכישה

- א. ביום 21 במרס 2021 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה (חלף תכנית קודמת), בהיקף של עד 450 מיליון ש"ח ע.ג., ביחס לכל סדרות אגרות החוב שבמחזור, בתוקף עד ליום 31 במרס 2022. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה. טרם בוצעו רכישות מכוח תוכנית זאת.
- ב. ביום 21 במרס 2021 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של מניות החברה, בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 במרס 2022. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה, ככל שמחיר המניה בבורסה ישקף הנחה משמעותית ביחס ל- NAV של החברה, כפי שיהיה מעת לעת. טרם בוצעו רכישות מכוח תוכנית זאת.

4. דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

- 4.1 האחראים בחברה לנושא דיווח וניהול סיכוני שוק הינם המנכ"ל ומשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה. הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית ולפיכך חשופה לסיכוני מטבע כתוצאה מהחשיפה לשינוי בשערי החליפין של מטבעות שונים, בעיקר לאירו, לדולר ארה"ב ולריאל ברזילאי. מיום 21 במרס 2021, מועד אישור הדוח השנתי של החברה לשנת 2020, לא חלו שינויים מהותיים בסיכוני השוק ובדרכי ניהולם.
- 4.2 בתקופה שמיום 1 בינואר 2021 ועד למועד אישור הדוחות הכספיים, האחראים על נושא דיווח וניהול סיכוני שוק בחברה (מנכ"ל החברה ומשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה) קיימו ומקיימים דיונים שוטפים בנושא החשיפה לסיכוני שוק ובהם שינויים בשערי מטבע חוץ ובשערי הריבית. בנוסף, בתקופה האמורה, דירקטוריון החברה דן בסיכונים האמורים ובמדיניות החברה לגביהם, בישיבות בהן אושרו הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2020, ליום 31 במרס 2021, ליום 30 ביוני 2021 וליום 30 בספטמבר 2021 וכן בחודש יוני 2021.
- 4.3 שינויים בשערי מטבע חוץ – החל מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 30 בספטמבר 2021 תוסף הש"ח כנגד האירו והריאל הברזילאי בשיעור של כ-5.3% וכ-4.2%, בהתאמה, ופוחת הש"ח כנגד הדולר האמריקאי והדולר הקנדי בשיעור של כ-0.4% וכ-0.5%, בהתאמה. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 30 בספטמבר 2021, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, החל מיום 30 בספטמבר 2021 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, תוסף הש"ח כנגד האירו, הדולר האמריקאי, הדולר הקנדי והריאל הברזילאי בשיעור של כ-6.0%, כ-4.3%, כ-2.7% וכ-4.2%, בהתאמה.
- בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בנין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2021 ועד ליום 30 בספטמבר 2021 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-2.2%. בנוסף, החל מיום 30 בספטמבר 2021 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) עלה בשיעור של כ-0.3%.
- 4.4 ככלל, מדיניות החברה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות, באמצעות התקשרות מעת לעת בעסקאות הגנה לניהול החשיפה המטבעית. יחד עם זאת, לאור התנודות בשערי המט"ח ביחס לשקל בתקופה האחרונה, בחודש נובמבר 2021 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע עסקאות הגנה להגדלת חשיפת ההון העצמי לשקל, באופן ששיעור הון העצמי החשוף לשקל יעמוד על עד 40% מההון העצמי. כמו כן, הנהלת החברה בוחנת את מאזן ההצמדה המטבעי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתפתחויות בשערי החליפין.
- לפרטים בדבר היקף החשיפה של החברה בעבור כל מטבע פעילות (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח וריאל ברזילאי) אשר בגינה בוצעו עסקאות החלף בסיס הצמדה ומטבעות ונלקחו הלוואות במטבעות השונים, ובדבר היקף החשיפה שנותר לאחר ביצוע עסקאות החלף, נכון ליום 30 בספטמבר 2021, ראה טבלה המצורפת כנספח א' לדוח הדירקטוריון.

5. היבטי ממשל תאגידי

תרומות

החברה רואה עצמה מחויבת לדאוג ולסייע לקהילות בהן היא פועלת בהתאם למדיניות ההשקעה החברתית שאושרה על ידי הנהלת החברה. בתקופת הדוח תרמה הקבוצה למגוון פעילויות בתחומי החינוך, התרבות, הרווחה והבריאות במדינות בהן החברה פועלת.

- א. מרבית ההשקעה החברתית של הקבוצה בתקופת הדוח הופנתה לתחום החינוך לטובת מיזם "לדרום" אותו ייסדה החברה לפני שמונה שנים. במסגרת המיזם מסייעת החברה למערכות החינוך ביישובי הפריפריה בנגב בכלל זה תמיכה לבתי ספר יסודיים ותיכונים, גני ילדים ומרכזים לגיל הרך.
- ב. תרומות לקהילה – הקבוצה תומכת במגוון ארגונים חברתיים בתחומי הרווחה, הבריאות והתרבות בתרומות כספיות וכן בהתנדבות עובדים.

סך תרומות הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לכ- 2.2 מיליון ש"ח.

6. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

אירועים לאחר תאריך הדיווח

- א. לפרטים בדבר התקשרות חברה בת בבעלותה המלאה של החברה לרכישת בעלי מניות המיעוט ב- ATR (כ- 25%) בדרך של מיזוג עם ATR, ראה באור 5ב' לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר גיוס חוב על ידי החברה, בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב (סדרות יד' ו- טז') בהיקף של כ- 607 מיליון ש"ח, ראה באור 5ד' לדוחות הכספיים.

7. פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות על ידי הציבור

א. בטוחות לאגרות החוב (סדרה טו')

התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה טו') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות בקשר לנכסי מקרקעין, כמפורט בסעיף 4.6 על פי דוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 22 באוקטובר, 2020 (מס' אסמכתא 106162-01-2020) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. ערכם של הנכסים המשועבדים האמורים ליום 31 בדצמבר 2020 הינו כ- 436 מיליון ש"ח. לא חל שינוי מהותי בשוויים של הנכסים המשועבדים האמורים ליום 30 בספטמבר 2021 לעומת שוויים ליום 31 בדצמבר 2020. לפרטים בדבר זכותה של החברה להנפיק אגרות חוב נוספות מהסדרה וכן להחליף, למכור או לשחרר את הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרה טו' בכפוף להתקיימות תנאים מסוימים, וביניהם עמידה ביחס משוקלל, כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה טו'), שהינו נמוך או שווה ל-1, והכל כמפורט בסעיפים 5.6 עד 5.9 לשטר הנאמנות, אשר האמור בהם, נכלל להלן על דרך ההפניה. לפרטים נוספים אודות הנכסים המשועבדים האמורים, כנדרש על פי תקנות רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות הנדל"ן להשקעה ראו פרק עדכון תיאור עסקי החברה.

ב. בטוחות לאגרות החוב (סדרה טז')

התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה טז') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על חשבון המניות המשועבדות (מניות ATR) וכל זכויות החברה המשועבדות בחשבון המניות המשועבדות. לפרטים אודות הסכם חוב מקביל בין החברה ובין הנאמן וכן אודות הסכם שליטה (Control Agreement) שנחתם בין החברה, הנאמן והקסטודיאן בקשר עם חשבון המניות המשועבדות, וכן לפרטים נוספים אודות הוראות מהותיות משטר הנאמנות לאגרות החוב ראו בבאור 3א לדוחות הכספיים. כמו כן, בשטר הנאמנות כלולים מנגנונים של הוספה, הסרה, מכירה או החלפה של שעבודים ומחיקת המניות המשועבדות ממסחר וכן זכותה של החברה להנפיק אגרות חוב (סדרה טז') נוספות, כמפורט בסעיפים 5.6-5.11 לשטר הנאמנות המצורף לדוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 22 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא 068740-01-2021) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים אודות ATR, ראה דוחות כספיים של ATR אשר פורסמו ביום 16 בנובמבר 2021 (מס' אסמכתא 01-167154) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ג. שטרי הנאמנות מכוחם הונפקו אגרות החוב שבמחזור, אינם מטילים על החברה מגבלות על יצירת שעבודים נוספים על נכסי החברה או בקשר לסמכות החברה להנפיק תעודות התחייבות נוספות למעט התחייבות לשעבוד שוטף שליטי במסגרת שטר נאמנות אגרות חוב (סדרות יג', יד', טו' ו- טז').

- ד. ביום 31 במרס 2021 פרעה החברה את אגרות החוב (סדרה ד') במלואן בהתאם למועדי הפרעון של אגרות החוב האמורות.
- ה. ביום 1 ביולי 2021, אישררה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'iAA-', עם אופק דירוג שלילי, וכן אישררה את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד ברמת דירוג 'iAA' עם אופק דירוג שלילי. בעקבות התקשרות חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכם לרכישת מניות המיעוט ב-ATR, כמתואר בבאור 55' לדוחות הכספיים והעלייה הצפויה בשיעור המינוף בעקבותיה, ביום 8 באוגוסט 2021, הכניסה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות.
- ו. ביום 27 ביולי 2021, אישררה חברת הדירוג מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa3.il', עם אופק דירוג שלילי, וכן אישררה את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa2.il' עם אופק דירוג שלילי.
- ז. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה טז') המובטחת בשעבוד על מניות ATR והרחבתה לאחר תאריך המאזן יחד עם הרחבת אגרות חוב (סדרה יד'), ראה באורים 8'א ו-75' לדוחות הכספיים.
- ח. להלן ההתניות הפיננסיות העיקריות של אגרות חוב (סדרות יא', יב', יג', יד', טו' ו- טז') של החברה:

ליחס פיננסי	התניות פיננסיות	ליום 30 בספטמבר 2021
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מיליוני דולר)	יא' - גבוה מ- 500, במשך 4 רבעונים רצופים יב' - גבוה מ- 650, במשך 3 רבעונים רצופים יג' - גבוה מ- 800, במשך 3 רבעונים רצופים יד', טו', טז' - גבוה מ- 850, במשך 3 רבעונים רצופים	1,695
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) במשך רבעון אחד (מיליוני דולר)	יג', יד', טו' - גבוה מ- 400טז' - גבוה מ- 450	1,695
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יא' ו- יב' נמוך מ- 80%, במשך 4 רבעונים רצופים יג' - נמוך מ- 75%	52.8%
בצירוף דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יא', יב' ו- יג' - "iBBB-'/'iBaa3"	'iAA-'/'iAa3'
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יד', טו', טז' - נמוך מ- 75%	52.3%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יד', טו' - 'iBBB-'/'iBaa3'	'iAA-'/'iAa3'

נכון ליום 30 בספטמבר 2021 וסמוך למועד אישור הדוחות, עומדת החברה באמות המידה ביחס לאגרות החוב שלה.

16 בנובמבר, 2021

חיים כצמן - סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

אהוד ארנון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

¹ בחישוב היחס של חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד, החוב נושא ריבית נטו כולל את יתרת הריבית שנצברה כפי שמוצגת בדוחות הכספיים.

נספח א' לדוח הדירקטוריון

מידע נוסף בדבר חשיפה מטבעית ליום 30 בספטמבר 2021

להלן פרטים בדבר היקף החשיפה של החברה לכל מטבע אליו היא חשופה (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח והריאל הברזילאי) אשר בגינו בוצעו עסקאות החלף מטבע, ובדבר היקף החשיפה שנותר לאחר ביצוע עסקאות החלף, נכון ליום 30 בספטמבר 2021. הטבלה האמורה מציגה את מצבת הנכסים ואת מצבת ההתחייבויות שבמאזן החברה (במטבע המקור ובשקלים חדשים) ואת שיעור מסך נכסי החברה ומסך התחייבויותיה, בהתאמה, על בסיס איחוד יחסי², ואת סך ההתאמות הפיננסיות שמבצעת החברה באמצעות עסקאות החלף מטבע, במטרה שהרכב ההון העצמי יתאים, ככל האפשר, להרכב מצבת הנכסים (בהיבט המטבעי). כפי שעולה מהטבלה, ההתאמה בין מטבע הנכסים למטבע ההתחייבויות אינה מלאה, והחשיפה בכל מטבע מתבטאת בפערים, כמופיע בטבלה.

הנתונים מוצגים במיליונים	ש"ח	דולר ארה"ב	אירו	דולר קנדי	ריאל ברזילאי	סה"כ בש"ח
מצבת נכסים במטבע מקור	4,038	931	4,227	144	4,241	-
מצבת נכסים בש"ח	4,038	3,005	15,791	366	2,518	25,718
% מסך הנכסים	16	12	61	1	10	100
מצבת התחייבויות במטבע מקור	9,492	477	2,256	76	655	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	(5,804)	125	929	60	1,623	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	3,688	602	3,185	136	2,278	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה לעסקאות החלף	3,688	1,944	11,899	345	1,352	19,228
% ההתחייבויות	19	10	62	2	7	100
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	350	329	1,042	8	1,963	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח ³	350	1,061	3,892	21	1,166	6,490
% מסך ההון העצמי	6	16	60	-	18	100

1. על פי שערי חליפין ליום 30 בספטמבר 2021.

2. הצגת מאזן החברה באיחוד יחסי אינה מבוצעת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אלא בהתאם לשיעורי ההחזקה של החברה בכל אחת מהחברות המוחזקות באותו המועד.

3. מייצג את ההון המיוחס לבעלי מניות החברה בנטרול מסים נדחים בגין שערורן נדל"ן להשקעה.

עדכון תיאור עסקי החברה של גזית-גלוב בע"מ (להלן: "החברה") לדוח התקופתי לשנת 2020

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה מאז פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 (להלן: "הדוח התקופתי"), בכל עניין שיש לתאר בדוח התקופתי.

עדכון לסעיף 1- פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

א. לפרטים בדבר השפעת מגיפת הקורונה על פעילות החברה, ראה סעיף 1.2 לדוחות הדירקטוריון.
 ב. בחודש אפריל 2021 הושלם המיזוג בין החברה לבין ג'י ישראל. במהלך תקופת הדוח זכתה החברה במכרז של 'דירה להשכיר' לרכישת קרקע ברמת גן (דרומית למרכז הרפואי "שיבא" תל השומר), להקמת מתחם מגורים להשכרה לטווח ארוך לתקופה של 20 שנים של 243 יחידות דיור בשטח גולל של כ- 23.3 אלפי מ"ר וכן כ- 7.3 אלפי מ"ר שטחי שירות (לפני תוספת זכויות/הקלות שבס), כאשר מחצית מיחידות הדיור תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים בהתאם לתנאי רמ"י, והמחצית השנייה תושכר על ידי החברה בשוק החופשי בתמורה לכ- 548 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה ומע"מ).

עדכון לסעיף 2 – השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות

החל מיום 1 בינואר 2021 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה הנפיקה החברה 418,527 מניות לנושאי משרה בחברה, לעובדי החברה ולעובדי חברות בנות בבעלותה המלאה, כתוצאה מהבטלת ניירות ערך המירים שהוקצו להם כחלק מתנאי העסקתם.

עדכון לסעיף 3 – חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

- א. ביום 12 באפריל 2021 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ- 45 מיליון ש"ח (0.30 ש"ח למניה).
- ב. ביום 15 ביוני 2021 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ- 45 מיליון ש"ח (0.30 ש"ח למניה).
- ג. ביום 9 בספטמבר 2021 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ- 46 מיליון ש"ח (0.30 ש"ח למניה).
- ד. לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז על ידי החברה לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 5א' בדוחות הכספיים.
- ה. לפרטים אודות מגבלות על חלוקת דיבידנד מכוח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה טז) ראו באור 3א' לדוחות הכספיים.

עדכון לסעיף 6 – רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בצפון אירופה

- א. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי CTY, בהיקף של כ- 350 מיליון אירו, ראה באור 3א' לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר גיוס חוב היברידי, על ידי CTY, בהיקף של כ- 350 מיליון אירו, ראה באור 6א' לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב, על ידי CTY, בהיקף של כ- 95 מיליון אירו, ראה באור 4א' לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר פדיון מוקדם של אגרות חוב, על ידי CTY, בהיקף של כ- 162 מיליון אירו, ראה באור 5ג' לדוחות הכספיים.

עדכון לסעיף 7 – רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים במרכז ומזרח אירופה

- א. לפרטים בדבר התקשרות בהסכם מיזוג עם ATR לרכישת מניות המיעוט ב- ATR, ראה באור 5ב' לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי ATR, בהיקף של כ- 300 מיליון אירו, ראה באור 1א' לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר גיוס חוב היברידי, על ידי ATR, בהיקף של כ- 350 מיליון אירו, ראה באור 5א' לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב, על ידי ATR, בהיקף של כ- 78 מיליון אירו, ראה באור 2א' לדוחות הכספיים.
- ה. לפרטים בדבר רכישת מניות ATR על ידי חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהיקף של כ- 219 מיליון ש"ח, ראה באור 2ב' לדוחות הכספיים.

עדכון לסעיף 9- גזית ברזיל

בחודש פברואר 2021 הגישה Fii' Gazit Malls, שהנה קרן להשקעות בנדל"ן (Fii' – Fundo De Investimento Imobiliario) בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה (בעקיפין) ואשר התאגדה בברזיל ("המנפיקה"), לרשות ניירות הערך בברזיל טיוטת תשקיף פומבית לרישום ראשוני למסחר (IPO) של יחידות ההשתתפות שלה ('Quotas') בבורסה לניירות ערך בסאו פאולו, ברזיל ('BOVESPA'), בדרך של הצעת מכר של 49% - 25% מאחזקות החברה במנפיקה (בעקיפין) ("הצעת המכר"), כמפורט בבאור 3ב' לדוחות הכספיים. בחודש אוקטובר 2021 התקבל אישור רשות ני"ע בברזיל לתשקיף, ולרשות המנפיקה עומדים כעת 180 ימים לבצע את ההנפקה

מכוח התשקיף, ובכוונתה לפעול לכך ולהשלים את ההנפקה בתוך התקופה העומדת לרשותה כאמור, בהתאם לתנאי השוק בברזיל ובעולם.

מובהר כי אין כל וודאות באשר להשלמת הצעת המכר או מועד השלמתה, וככל שתושלם אין וודאות בנוגע להיקף הצעת המכר והתמורה שתתקבל ממנה. הערכות החברה באשר להשלמת הצעת המכר, מועדה ומידת השלמתה מהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלה מבוססות על הנחות של החברה נכון למועד זה, והן אינן וודאיות, עלולות שלא להתממש ואינן בשליטת החברה, בין היתר, בשל השינויים בתנאי שוק ההון העולמי ו/או בברזיל ובשיעורי הריבית בברזיל, במצב התחלואה עקב מגיפת הקורונה והשפעותיה.

כמו כן, בחודש מאי 2021 השלימה המנפיקה גיוס חוב בברזיל בהיקף של 650 מיליון ריאל ברזילאי, כמפורט בבאור 3א'7 לדוחות הכספיים.

עדכון לסעיף 19- מימון

- א. לפרטים בדבר הנפקה של אגרות חוב חדשות (סדרה טז') המובטחת בשעבוד על מניות ATR, בהיקף של כ- 447 מיליון ש"ח, ראה באור 3א'8 לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר הרחבות סדרות אגרות חוב (סדרות יד' ו- טז') בהיקף של כ- 274 מיליון ש"ח וכ- 333 מיליון ש"ח, בהתאמה, ראה באור 5ד' לדוחות הכספיים.

נילוי בדבר נכסים מהותיים מאוד בהתאם לפרק ו' להנחיית נילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה

G סביון

לשנת 2020	רבעון ראשון 2021	רבעון שני 2021	רבעון שלישי	
74,100	77,844	74,293	74,397	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
46,000	46,000	63,238	65,307	שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)
120,100	123,845	137,531	139,704	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
4,055	859	1,093	1,273	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(3,206)	(165)	358	70	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
98.5%	94.1%	94.2%	93.8%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5.5%	4.4%	5.3%	5.8%	שיעור תשואה בפועל (%)
125	125	126	128	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
104	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לחודש)

G רוטשילד (חלק החברה, 51%)

לשנת 2020	רבעון ראשון 2021	רבעון שני 2021	רבעון שלישי	
111,346	111,572	113,532	115,471	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
2,854	2,854	2,854	2,854	שווי הנכס זכויות בניה (אלפי ש"ח)
114,200	114,426	116,386	118,325	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
3,651	777	808	1,714	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(13,230)	112	386	237	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
97.5%	97.6%	96.6%	96.8%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
3.3%	2.8%	2.8%	3.8%	שיעור תשואה בפועל (%)
74	74	70	70	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
106	-	97	203	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לחודש)

G כוכב הצפון

לשנת 2020	רבעון ראשון 2021	רבעון שני 2021	רבעון שלישי	
103,200	103,216	103,618	103,722	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
3,197	933	1,162	1,291	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(4,562)	(71)	368	72	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
91.6%	91.6%	91.6%	91.1%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
3.1%	3.6%	4.0%	4.4%	שיעור תשואה בפועל (%)
237	206	206	211	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
267	-	284	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לחודש)

G מרכז חורב (חלק החברה 50%)

לשנת 2020	רבעון ראשון 2021	רבעון שני 2021	רבעון שלישי	
86,500	86,251	86,639	86,804	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
12,750	12,750	12,750	12,750	שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)
99,250	99,001	99,389	99,554	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
4,625	1,152	1,452	1,421	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(2,420)	(269)	363	158	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
94.5%	95.7%	95.0%	94.4%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5.4%	5.3%	7.1%	6.2%	שיעור תשואה בפועל (%)
99	115	114	98	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
112	-	69	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לחודש)



קבוצת
גזית גלוב

פרק ב'



דוחות כספיים מאוחדים

גזית-גלוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2021

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

41	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
42	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
44	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד
45	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
46	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
51	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
54	באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של גזית גלוב בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של גזית-גלוב בע"מ והחברות המאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2021 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-29% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2021 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-31% וכ-34% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי התמציתי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוח הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוח הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר נבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,

16 בנובמבר, 2021

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 בספטמבר	
	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח		
742	592	3,063
147	60	61
693	604	1,581
37	79	110
206	215	193
308	276	350
7	20	8
2,140	1,846	5,366
1,170	501	409
3,310	2,347	5,775
1,440	1,483	1,519
230	292	326
145	160	152
359	240	360
31,828	32,539	30,118
2,239	2,578	3,898
172	176	160
602	596	538
66	69	74
37,081	38,133	37,145
40,391	40,480	42,920

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות והלוואות לזמן קצר
נכסים פיננסיים
נגזרים פיננסיים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה
מסים שוטפים לקבל

נכסים מוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
נכסים פיננסיים
נגזרים פיננסיים
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בפיתוח
רכוש קבוע, נטו
נכסים בלתי מוחשיים, נטו
מסים נדחים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 30 בספטמבר	
	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח		
1,366	1,134	429
622	1,211	1,738
89	45	12
131	79	118
752	711	1,220
73	152	69
3,033	3,332	3,586
24	20	-
3,057	3,352	3,586
16,734	16,283	17,264
5,680	5,540	5,269
165	105	214
404	476	380
1,772	1,719	1,799
24,755	24,123	24,926
204	204	204
4,063	4,062	4,077
4,761	4,970	4,951
(4,307)	(4,325)	(4,730)
842	817	973
(1)	(1)	(1)
5,562	5,727	5,474
7,017	7,278	8,934
12,579	13,005	14,408
40,391	40,480	42,920

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
 חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
 נגזרים פיננסיים
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 מסים שוטפים לשלם

התחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
 התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים
 נגזרים פיננסיים
 התחייבויות אחרות
 מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות
 פרמיה על מניות
 יתרת רווח
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
 קרנות אחרות
 מניות אוצר

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

16 בנובמבר, 2021			
עדי ימיני משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	חיים כצמן מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון	אהוד ארנון יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה	ל-9 חודשים שהסתיימו		ל-3 חודשים שהסתיימו		לשנה
שהסתיימה ביום	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		שהסתיימה ביום
31 בדצמבר	2020	2021	2020	2021	31 בדצמבר
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מיליוני ש"ח				
	(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
	2,406	611	571	1,803	1,713
	760	185	148	529	508
	1,646	426	423	1,274	1,205
	(1,534)	(142)	137	(870)	104
	(352)	(85)	(86)	(242)	(255)
	18	3	-	12	16
	(36)	(5)	(1)	(34)	(38)
	(78)	(12)	8	(60)	15
	(336)	185	481	80	1,047
	(806)	(271)	(290)	(817)	(786)
	109	201	203	65	552
	(1,033)	115	394	(672)	813
	(147)	67	131	(91)	269
	(886)	48	263	(581)	544
	(653)	23	207	(490)	326
	(233)	25	56	(91)	218
	(886)	48	263	(581)	544
	(3.91)	0.15	1.36	(2.84)	2.15
	(3.92)	0.15	1.36	(2.86)	2.14

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הכנסה תפעולית, נטו

עליית (ירידת) ערך גדל"ן להשקעה ונדל"ן
להשקעה בפיתוח, נטו
הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות אחרות
הוצאות אחרות

חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות
בשיטת השווי המאזני, נטו

רווח (הפסד) תפעולי

הוצאות מימון
הכנסות מימון

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה (הטבת מס)

רווח נקי (הפסד)
מיוחס ל:

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה
(בש"ח)

סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי

סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח				
(886)	48	263	(581)	544
(74)	(12)	7	(75)	19
(1,175)	116	(877)	(1,170)	(845)
(41)	(1)	10	(52)	43
(1,290)	103	(860)	(1,297)	(783)
(2,176)	151	(597)	(1,878)	(239)
(1,974)	(94)	(327)	(1,834)	(38)
(202)	245	(270)	(44)	(201)
(2,176)	151	(597)	(1,878)	(239)
(653)	23	207	(490)	326
(1,223)	(108)	(551)	(1,241)	(416)
(32)	-	8	(40)	34
(66)	(9)	9	(63)	18
(1,974)	(94)	(327)	(1,834)	(38)

רווח נקי (הפסד)

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד

רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד

התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

מיוחס ל:

בעלי מניות החברה (1)

זכויות שאינן מקנות שליטה

(1) הרכב הרווח (ההפסד) הכולל המיוחס

לבעלי מניות החברה:

רווח נקי (הפסד)

התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
בלתי מבוקר									
מיליוני ש"ח									
204	4,063	4,761	(4,307)	842	(1)	5,562	7,017	12,579	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 (מבוקר)
-	-	326	-	-	-	326	218	544	רווח נקי
-	-	-	(416)	52	-	(364)	(419)	(783)	הפסד כולל אחר
-	-	326	(416)	52	-	(38)	(201)	(239)	סה"כ הפסד כולל
(*) -	14	-	-	(14)	-	(*) -	-	(*) -	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	7	-	7	7	14	הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	2,682	2,682	ריבית בנין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(136)	-	-	-	(136)	-	(77)	דיבידנד ששולם (**)
-	-	-	(7)	86	-	79	(280)	(201)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת
-	-	-	-	-	-	-	(214)	(214)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
204	4,077	4,951	(4,730)	973	(1)	5,474	8,934	14,408	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2021

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.
 (**) בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2021 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.9 ש"ח למניה (סך כולל של כ-136 מיליון ש"ח), מתוכם כ-45 מיליון ש"ח (0.3 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 12 באפריל, 2021, כ-45 מיליון ש"ח (0.3 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 15 ביוני, 2021 וכ-46 מיליון ש"ח (0.3 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 9 בספטמבר, 2021. הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
237	4,656	5,740	(3,077)	635	-	8,191	8,135	16,326
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019 (מבוקר)								
-	-	(490)	-	-	-	(490)	(91)	(581)
הפסד								
-	-	-	(1,241)	(103)	-	(1,344)	47	(1,297)
הפסד כולל אחר								
-	-	(490)	(1,241)	(103)	-	(1,834)	(44)	(1,878)
סה"כ הפסד כולל								
(* -)	5	-	-	(5)	-	(* -)	-	(* -)
מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה								
-	-	-	-	-	(633)	(633)	-	(633)
רכישת מניות באוצר								
(33)	(599)	-	-	-	632	-	-	-
ביטול מניות באוצר								
-	-	-	-	7	-	7	4	11
עלות תשלום מבוסס מניות								
-	-	-	-	-	-	-	(16)	(16)
ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה								
-	-	(62)	-	62	-	-	-	-
מיון קרן הון נכסים פיננסיים שמומשה לעודפים								
-	-	(218)	-	-	-	(218)	-	(218)
דיבידנד ששולם								
-	-	-	(7)	221	-	214	(551)	(337)
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת								
-	-	-	-	-	-	-	(250)	(250)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה								
204	4,062	4,970	(4,325)	817	(1)	5,727	7,278	13,005
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020								

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
204	4,076	4,790	(4,179)	959	(1)	5,849	9,283	15,132
-	-	207	-	-	-	207	56	263
-	-	-	(551)	17	-	(534)	(326)	(860)
-	-	207	(551)	17	-	(327)	(270)	(597)
(* -)	1	-	-	(1)	-	(* -)	-	(* -)
-	-	-	-	1	-	1	3	4
-	-	-	-	-	-	-	(15)	(15)
-	-	(46)	-	-	-	(46)	-	(46)
-	-	-	-	(3)	-	(3)	3	-
-	-	-	-	-	-	-	(70)	(70)
204	4,077	4,951	(4,730)	973	(1)	5,474	8,934	14,408

יתרה ליום 1 יולי, 2021

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סה"כ הפסד כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד ששולם (**)

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2021

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

(** ביום 17 באוגוסט, 2021 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.3 ש"ח למניה אשר שולם ביום 9 בספטמבר 2021.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
בלתי מבוקר									
מיליוני ש"ח									
237	4,659	5,012	(4,216)	780	(286)	6,186	7,189	13,375	יתרה ליום 1 יולי, 2020
-	-	23	-	-	-	23	25	48	רווח נקי
-	-	-	(108)	(9)	-	(117)	220	103	רווח כולל אחר
-	-	23	(108)	(9)	-	(94)	245	151	סה"כ רווח כולל
(*-) -	2	-	-	(2)	-	(*-) -	-	(*-) -	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
-	-	-	-	-	(347)	(347)	-	(347)	רכישת מניות באוצר
(33)	(599)	-	-	-	632	-	-	-	ביטול מניות באוצר
-	-	-	-	4	-	4	1	5	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	(65)	-	-	-	(65)	-	(65)	דיבידנד ששולם
-	-	-	(1)	44	-	43	(83)	(40)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת
-	-	-	-	-	-	-	(74)	(74)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
204	4,062	4,970	(4,325)	817	(1)	5,727	7,278	13,005	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020

(* מייצג סכום הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
מבוקר									
מיליוני ש"ח									
16,326	8,135	8,191	-	635	(3,077)	5,740	4,656	237	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019 (מבוקר)
(886)	(233)	(653)	-	-	-	(653)	-	-	הפסד
(1,290)	31	(1,321)	-	(98)	(1,223)	-	-	-	הפסד כולל אחר
(2,176)	(202)	(1,974)	-	(98)	(1,223)	(653)	-	-	סה"כ הפסד כולל
(* -	-	(* -	-	(6)	-	-	6	(* -	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
(633)	-	(633)	(633)	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
-	-	-	632	-	-	-	(599)	(33)	ביטול מניות באוצר
15	5	10	-	10	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(16)	(16)	-	-	-	-	-	-	-	ריבית בגין אגרות חוב היברידיים ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	62	-	(62)	-	-	מיון קרן הון נכסים פיננסיים שמומשה לעודפים
(264)	-	(264)	-	-	-	(264)	-	-	דיבידנד שהוכרז
(347)	(579)	232	-	239	(7)	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת
(326)	(326)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
12,579	7,017	5,562	(1)	842	(4,307)	4,761	4,063	204	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 (מבוקר)

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9-12 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר			
	מיליוני ש"ח			
(886)	48	263	(581)	544
697	70	87	752	234
78	12	(8)	60	(15)
1,534	142	(137)	870	(104)
28	7	6	21	20
(147)	67	131	(91)	269
(6)	5	-	(2)	28
(1)	(1)	(1)	(1)	(2)
15	5	4	11	14
2,198	307	82	1,620	444
(194)	(7)	(30)	(178)	(102)
28	(90)	(71)	(100)	(97)
(166)	(97)	(101)	(278)	(199)
1,146	258	244	761	789
(821)	(240)	(223)	(584)	(537)
32	2	2	53	28
66	5	3	42	27
(45)	(14)	(8)	(32)	(90)
19	-	7	-	13
(749)	(247)	(219)	(521)	(559)
397	11	25	240	230

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות
בשיטת השווי המאזני, נטו

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן
להשקעה בפיתוח, נטו

פחת והפחתות

מסים על הכנסה (הטבת מס)

הפסד (רווח) הון, נטו

שינוי בהתחייבות לתביעות תלויות, נטו

עלות תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

עלייה בלקוחות והכנסות לקבל
ובחייבים ויתרות חובה

עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים
ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית,
דיבידנדים ומסים

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

דיבידנד שהתקבל

מסים ששולמו

מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר			
מיליוני ש"ח				
302	-	-	302	-
(42)	-	(5)	(41)	(12)
(1,134)	(196)	(254)	(710)	(1,108)
(15)	(5)	(2)	(9)	(11)
492	148	115	411	1,115
-	-	-	2	-
(112)	-	-	-	-
31	1	1	2	1
9	346	-	9	-
(1,279)	(185)	(505)	(1,170)	(2,211)
1,471	191	538	1,179	1,316
(277)	300	(112)	(25)	(910)
(* - 633)	(* - 347)	(* - -)	(* - 633)	(* - -)
(347)	(40)	-	(337)	(201)
(293)	(65)	(46)	(293)	(182)
(326)	(110)	(61)	(250)	(205)
1,010	52	434	1,613	1,021
(44)	(7)	(10)	(821)	(31)
(946)	58	(845)	(78)	(1,078)
568	(726)	16	(67)	(600)
(2,556)	(893)	-	(2,479)	(1,184)
3,198	-	448	2,726	3,008
-	-	-	-	2,682
(16)	-	(15)	(16)	(77)
(385)	(2,078)	(79)	(635)	3,153
(56)	25	(112)	(51)	(152)
(321)	(1,742)	(278)	(471)	2,321
1,063	2,334	3,341	1,063	742
742	592	3,063	592	3,063

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
 תמורה ממכירת חברה מוחזקת
 השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
 רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
 השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים
 תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם
 תמורה ממכירת רכוש קבוע
 מתן הלוואות לזמן ארוך
 פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
 השקעות לזמן קצר, נטו
 השקעות בנכסים פיננסיים
 תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ומשיכת פקדונות, בניכוי מס ששולם

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
 מימוש כתבי אופציה למניות החברה
 רכישת מניות באוצר
 רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת, נטו
 דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
 דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 קבלת הלוואות לזמן ארוך
 פרעון הלוואות לזמן ארוך
 קבלת (פרעון) קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו
 קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
 פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
 הנפקת אגרות חוב
 הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה
 ריבית ששולמה בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.
 הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה	ל-9 חודשים שהסתיימו		ל-3 חודשים שהסתיימו	
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
2020	2020	2021	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח				

-	-	548	-	548
31	-	-	-	-
45	-	-	-	-
90	-	-	-	-
-	-	-	-	48
357	-	-	357	-

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן

- רכישת נדל"ן להשקעה בפיתוח
- מכירת נכס פיננסי כנגד חייבים
- דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה
- הנפקת אגרות חוב כנגד חייבים
- מכירת נדל"ן להשקעה בפיתוח כנגד חייבים

(ב) מידע נוסף

מסים ששולמו ונכללו במסגרת פעילויות השקעה ומימון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2021 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן – תקופת הדוח) ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן ביחד – דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 21 במרס, 2021 (להלן – הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. השפעת מגפת הקורונה על פעילות הקבוצה:

בהמשך לבאור 1. לדוחות הכספיים השנתיים, במהלך תקופת הדוח חלק ממתחמי המסחר של חברות הקבוצה היו סגורים, בהתאם למצב התחלואה וקצב ההתחסנות במדינות השונות, כאשר בחלק מהטריטוריות גם בתקופה בה היו פתוחים, היתה הפתיחה חלקית והוטלו הנחיות לדילול כמות המבקרים. בתי עסק חיוניים ובהם מרכזים, חנויות פארמה, בנקים, מרפאות וחנויות מזון שביצעו משלוחים פעלו בכל התקופות האמורות, לרבות במתחמים שנסגרו. במהלך הרבעון השלישי ונכון ליום 30 בספטמבר 2021, כל מתחמי המסחר של הקבוצה היו פתוחים.

סך ההסדרים בדמי שכירות עם הדיירים כתוצאה ממשא ומתן עימם, או המחוייבים בהתאם לחקיקה במדינות השונות, אשר נפרסים ומוכרים בקו ישר למשך תקופת השכירות וכן ירידת ערך חובות שוכרים מתקופות סגר, הסתכמו בתקופת הדוח לכ- 100 מיליון ש"ח אשר מתוכם, ומפריסת הסדרים שנדחו בשנה הקודמת, הוכרו בתקופת הדוח כ- 72 מיליון ש"ח שהקטינו את ההכנסה התפעולית נטו של החברה.

ג. הגדרות בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	גזית-גלוב בע"מ.
ATR	-	Atrium European Real Estate Limited, חברה מאוחדת.
CTY	-	Citycon Oyj, חברה מאוחדת.

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יישמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים עקביים לאלה אשר יישמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור להלן:

תיקונים ל- IFRS 9, IFRS 7, IFRS 16, IFRS 4 ו- IAS 39 בדבר הרפורמה בריביות ה-IBOR

בחודש אוגוסט 2020, פרסם ה-IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים, לתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, לתקן דיווח כספי בינלאומי 4 חוזי ביטוח ולתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות (להלן - "התיקונים").

התיקונים מספקים הקלות מעשיות המתמודדות עם השפעות של הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים כאשר יוחלפו ריביות הבנצ'מרק (IBORs - Interbank Offered Rates) בריביות אלטרנטיביות חסרות סיכון (RFRs - Risk Free Interest Rates).

בהתאם לאחת מההקלות המעשיות, החברה תטפל בתיקונים חוזיים או בתיקונים בתזרימי המזומנים הנדרשים ישירות כתוצאה מיישום הרפורמה בדומה לטיפול החשבונאי בשינויים בריבית משתנה. כלומר, חברה נדרשת להכיר את השינויים בריביות באמצעות התאמת שיעור הריבית האפקטיבית מבלי לשנות את ערכו הפנקסני של המכשיר הפיננסי. השימוש בהקלה מעשית זו תלוי בכך שהמעבר מ-IBOR ל-RFR מתרחש על בסיס תנאים כלכליים שווים.

כמו כן, התיקונים מאפשרים לשינויים הנדרשים על ידי רפורמת ה-IBOR להיעשות ליעוד הגידור ולתיעוד מבלי לגרום ליחסי הגידור להפסיק כאשר מתקיימים תנאים מסוימים. במסגרת התיקונים ניתנה גם הקלה מעשית זמנית בקשר עם יישום חשבונאות גידור הנוגעת לזיהוי הסיכון המגודר כ- 'ניתן לזיהוי בנפרד'.

במסגרת התיקונים נוספו דרישות גילוי בקשר עם השפעת הרפורמה הצפויה על דוחותיה הכספיים של החברה לרבות התייחסות לאופן בו החברה מנהלת את יישום רפורמת הריביות, לסיכונים עליהם היא חשופה כתוצאה מהרפורמה הצפויה וגילויים כמותיים בנוגע למכשירים פיננסיים בריביות IBOR הצפויים להשתנות. התיקונים יישמו החל מהתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2021 או לאחר מכן. התיקונים יישמו באופן רטרואקטיבי, אולם הצגה מחדש של מספרי השוואה לא נדרשת.

בשלב זה, החברה בוחנת את ההשלכות החשבונאיות, אם בכלל, של המעבר מריביות IBOR לריביות RFR על חוזי מכשירים פיננסיים שצפויים להתקיים במועד המעבר, לרבות השפעות יישום התיקונים הנ"ל.

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות:

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן - התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים".

אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים ל"אי ודאות במדידה". התיקון מבחיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות. התיקון יישם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

א. גיוס ופדיון חוב בקבוצה

1. בחודש פברואר 2021, הנפיקה ATR 300 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב (כ-1,183 מיליון ש"ח), הנושאות ריבית שנתית של 2.625% ועומדות לפירעון בספטמבר 2027.
2. בחודש פברואר 2021, ביצעה ATR רכישה עצמית במסגרת הצעת רכש של אגרות חוב בהיקף של כ-78 מיליון אירו (כ-308 מיליון ש"ח) אשר מועד פירעון המקורי בשנת 2022.
3. בחודש מרץ 2021, הנפיקה CTY 350 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב (כ-1,380 מיליון ש"ח), הנושאות ריבית שנתית של 1.625% ועומדת לפירעון במרץ 2028.
4. בחודש מרץ 2021, ביצעה CTY רכישה עצמית במסגרת הצעת רכש של אגרות חוב בהיקף של כ-95 מיליון אירו (כ-375 מיליון ש"ח) אשר מועד פירעון המקורי בשנת 2022.
5. בחודש מאי 2021, הנפיקה ATR 350 מיליון אירו של אגרות חוב היברידיות (להלן: "ניירות הערך"). ניירות הערך מטופלים כהון בדוחותיה הכספיים המאוחדים של ATR הנערכים בהתאם לתקני הדיווח הכספיים הבינלאומיים (IFRS), וכזכויות שאינן מקנות שליטה בדוחותיה הכספיים של החברה. ניירות הערך אינם מקנים לבעליהם זכויות של בעלי מניות, ואינם מדללים את בעלי המניות הקיימים. ניירות הערך נושאים ריבית קבועה של 3.625% לשנה עד לתאריך עדכון הריבית הראשון, ומחיר ההנפקה עמד על 98.197% ATR תוכל לפדות את ניירות הערך לראשונה ביום 4 באוגוסט 2026.
6. בחודש יוני 2021, הנפיקה CTY 350 מיליון אירו של אגרות חוב היברידיות (להלן: "ניירות הערך"). ניירות הערך מטופלים כהון בדוחותיה הכספיים המאוחדים של CTY הנערכים בהתאם לתקני הדיווח הכספיים הבינלאומיים (IFRS), וכזכויות שאינן מקנות שליטה בדוחותיה הכספיים של החברה. ניירות הערך אינם מקנים לבעליהם זכויות של בעלי מניות, ואינם מדללים את בעלי המניות הקיימים. ניירות הערך נושאים ריבית קבועה של 3.625% לשנה עד לתאריך עדכון הריבית הראשון. CTY תוכל לפדות את ניירות הערך לראשונה ביום 10 בספטמבר 2026.
7. ביום 14 במאי 2021, Gazit Malls FII, קרן להשקעות בנדל"ן בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, המאוגדת בברזיל השלימה גיוס חוב בהיקף של 650 מיליון ריאל ברזילאי (כ-405 מיליון ש"ח), בדרך של הצעה פרטית למשקיעים מוסדיים. החוב צמוד למדד המחירים לצרכן הברזילאי (IPCA), נושא ריבית שנתית קבועה של 5.89% והינו בעל משך חיים ממוצע של 9.4 שנים.
8. בחודש אוגוסט 2021, הנפיקה החברה בדרך של הצעת מדף, 453 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז'), בתמורה נטו של כ-447 מיליון ש"ח ובשיעור ריבית אפקטיבית של כ-1.47%. אגרות החוב צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.25% המשולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021-2029 ועומדות לפירעון כדלקמן: תשלום ראשון ישולם ביום 31 במרץ 2024 בשיעור של 12.5% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 31 במרץ 2027 בשיעור של 25% מהקרן, תשלום שלישי ישולם ביום 31 במרץ 2028 בשיעור של 20% מהקרן, ותשלום רביעי ישולם ביום 31 במרץ 2029 בשיעור של 42.5% מהקרן. אגרות החוב (סדרה טז') מובטחות בשעבוד קבוע שנרשם על מניות ATR שבבעלות חברה בת בבעלותה המלאה של החברה. נכון למועד פרסום דוח זה משועבדות 76.5 מיליון מניות ATR לטובת אגרות החוב (סדרה טז').

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

היקף השעבוד נקבע לפי יחס חוב לשווי בטוחה (LTV) של 65%, המחושב בהתאם לשווי הנכסי הנקי (EPRA NRV) של מניית ATR. נכון למועד פרסום הדוח, החברה השלימה את רישום השעבוד על הנכסים ומלוא כספי התמורה הועברו לחברה. לחברה אפשרות לשעבד לטובת אגרות החוב (סדרה טז') גם מניות CTY ובטוחות פיננסיות. החברה נדרשת לעמוד ביחס LTV כאמור במועדי בדיקה ספציפיים המפורטים בטר, לרבות מחיקת המניות המשועבדות ממסחר, הרחבת סדרה, מכירת מניות משועבדות, החלפת שעבודים, וחלוקת דיבידנד מיוחד ב-ATR (מעל רף כספי הקבוע בטר).

החברה שעבדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') בשעבוד (Right of Pledge) ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, את חשבון המניות המשועבדות וכל זכויות החברה המשועבדות בחשבון המניות המשועבדות, על כל המופקד בו, לרבות על המניות המשועבדות, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכויות צד שלישי כלשהו (לרבות מחויבים אובליגטוריים, אך למעט זכות הקיזוז של הקסטודיאן בשל חוב כלפיו, כמפורט בסעיף 5.3.7 לטר הנאמנות), וכן על כל הזכויות הנלוות בקשר עם המניות המשועבדות, והכל כמפורט בסעיף 5 בטר הנאמנות.

במקביל להתקשרות בטר הנאמנות, החברה התקשרה עם הנאמן במנגנון של הסכם חוב מקביל, לפיו התחייבה החברה כלפי הנאמן בהתחייבות נפרדת ועצמאית כנושה ישיר של החברה, לשלם סכומים השווים לתשלומים שישולמו למחזיקי אגרות החוב ובמועד פירעונם, כפי שנקבע בטר הנאמנות. כמו כן, החברה וכן חברת הבת שלה התקשרו עם הנאמן ועם קסטודיאן בהסכם שליטה (Control Agreement) בקשר עם חשבון המניות המשועבדות וכל המופקד בו, לפיו הקסטודיאן יפעל אך ורק בהתאם להוראות הנאמן בכל הקשור לנכסים המופקדים בחשבון.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה טז') התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, באמות המידה העיקריות הבאות, ואשר הפרתן תקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 850 מיליון דולר ארה"ב במשך שלושה רבעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 450 מיליון דולר ארה"ב במשך רבעון אחד; (ג) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן המאוחד של החברה לא יעלה על 75% במשך שלושה רבעונים רצופים; (ד) דירוג אגרות החוב לא יהיה נמוך מדירוג BBB- של S&P Maalot או דירוג Baa3 של מידרוג.

בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה טז') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: שינוי שליטה בחברה, העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה/ות מגוף פיננסי (בגין עילות מסוימות בלבד) בהיקף של 10% או יותר מסך התחייבויות הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים (לאחר חלוף תקופת ריפוי), עליה בשיעור יחס החוב לשווי הבטוחה מעל ל- 65% במועדי בדיקה ספציפיים הנקובים בטר, עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, רישום הערת עסק חי בדוחות החברה למשך שני רבעונים רצופים, עילות שעניינן ארועים בקשר עם החברה הבת שמחזיקה במניות ATR ועוד. בנוסף, התחייבה החברה להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של החברה יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל- 1 מיליארד דולר ארה"ב על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים מבוקרים או סקורים.

כמן כן התחייבה החברה כי ככל שמניויתיה של ATR תימחקנה ממסחר והיא תהפוך להיות חברה פרטית, לא תבוצע חלוקת דיבידנד ב-ATR, ככל שיחס המינוף של קבוצת ATR בסמוך לאחר מועד החלוקה כאמור, יעלה על 0.6; וכן כי יחס המינוף (אשר ייבחן פעמיים בשנה) לא יעלה על 0.6, בכפוף לתקופת ריפוי של שני רבעונים עוקבים לאחר מועד הבחינה הרלוונטי.

ב. אירועים אחרים

1. החברה התקשרה בשנת 2014 עם CPP Investmetn Board European Holdings S.ar.l (להלן – CPPIBEH) בהסכם בעלי מניות בקשר להחזקות ב-CTY, כאשר אחד מתנאי ההסכם קובע כי ההסכם יסתיים אם CPPIBEH תחזיק פחות מ-10% מהון המניות של CTY. ביום 17 במרס 2021, הודיעה CPPIBEH כי מכרה חלק מהחזקותיה ב-CTY כך שבהתאם להוראות ההסכם, ההסכם פקע 30 ימים לאחר מכן, ביום 19 באפריל 2021.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

2. בתקופת הדוח רכשה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה כ- 20.4 מיליון מניות של ATR בסך של כ- 55.6 מיליון אירו (כ-219 מיליון ש"ח). בנוסף, בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של ATR, בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2021, בעלי המניות היו זכאים לבחור את אופן קבלת הדיבידנד הרבעוני בהתאם לשתי החלופות הבאות: (1) חלופת מזומן, (2) דיבידנד שמתקבל במניות החברה לפי יחס המרה רבעוני מוסכם (Scrip dividend). כתוצאה מכך הנפיקה ATR כ- 9.4 מיליון מניות חלף תשלום דיבידנד במזומן, מתוכן הונפקו לחברה כ- 8.4 מיליון מניות. כתוצאה מהרכישות וההנפקה, עלה שיעור החזקה החברה ב-ATR לכ- 74.8% והחברה הכירה בגידול בהון המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ- 81 מיליון ש"ח אשר נזקק לקרנות הון.

3. ביום 2 בפברואר 2021 הגישה קרן השקעות בעלותה המלאה של גזית גלוב בברזיל (Gazit Malls Fil), או "המנפיקה" טיוטת תשקיף לרישום ראשוני למסחר של יחידות ההשתתפות שלה בבורסה לניירות ערך בסאו פאולו, ברזיל (BOVESPA) בדרך של הצעת מכר של 25%-49% מאחזקות החברה במנפיקה בעקיפין. עובר להצעת המכר, המנפיקה תהיה הבעלים של חמישה מרכזים מסחריים בסאו פאולו מתוך תיק הנכסים של החברה בברזיל. ביום 3 באוקטובר 2021 הגישה המנפיקה טיוטת תשקיף מעודכנת, אשר קיבלה את אישור רשות ניירות הערך בברזיל ביום 20 באוקטובר 2021. עם קבלת אישור זה עומדים לרשות המנפיקה 180 ימים להשלמת ההנפקה מכוח התשקיף. ההנפקה תבוצע בהתאם לתנאי השוק בברזיל ובעולם.

4. ביום 20 באפריל 2021 נרשם ברשם החברות המיזוג בין החברה לבין חברה בת בבעלותה המלאה, ג'י ישראל, ובכך הושלם סופית תהליך המיזוג.

5. ביום 19 באוגוסט 2021, אישררה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'ilAA', עם אופק דירוג שלילי, וכן אישררה את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד ברמת דירוג 'ilAA' עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, קבעה S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טז') של החברה המובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'ilAA', עם אופק דירוג שלילי. בעקבות הצעת חברה בת בבעלותה במלאה של החברה לרכישת מניות המיעוט ב-ATR, כמתואר בביאור 5ב', והאפשרות לעלייה במינוף, הכניסה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות.

6. ביום 19 באוגוסט 2021, אישררה חברת הדירוג מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa3.il', עם אופק דירוג שלילי, וכן אישררה את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa2.il' עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, קבעה חברת הדירוג את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טז') של החברה המובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa3.il', עם אופק דירוג שלילי.

7. בספטמבר 2021, החברה זכתה במכרז להקמת 243 יחידות דיור להשכרה ברמת-גן, עקב הזכייה החברה רשמה נכס נדל"ן להשקעה בפיתוח כנגד הוצאות לשלם, המסווגות בסעיף זכאים ויתרות זכות במאזן, בסך של 548 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה ומע"מ).

באור 4: - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות בניירות ערך סחירים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים תואם או קרוב לשווי הוגן שלהם.

השווי ההוגן והערכים בדוחות הכספיים של יתר ההתחייבויות הפיננסיות (כולל חלויות שוטפות) המוצגות בדוח על המצב הכספי לפי עלותן המופחתת, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 30 בספטמבר 2020		ליום 30 בספטמבר 2021	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
מיליוני ש"ח					
17,309	17,212	16,516	16,756	19,589	18,602
5,714	5,824	6,063	6,278	5,745	5,669
23,023	23,036	22,579	23,034	25,334	24,271

אגרות חוב
התחייבויות נושאות ריבית לבנקים
ולאחרים

ב. סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי בקשר עם סיווג הנכסים והתחייבויות הפיננסיות אשר נמדדים בדוחות הכספיים בשווי הוגן, בהשוואה לסיווגם ליום 31 בדצמבר, 2020. בנוסף, לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בין רמה 1 ורמה 2, וכן לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

באור 5: - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. ביום 16 בנובמבר 2021, הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 30 אגורות למניה (סך כולל של כ-46 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 3 בינואר 2022 לבעלי המניות של החברה ביום 20 בדצמבר 2021.

ב. ביום 17 באוקטובר 2021, התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכם מיזוג עם ATR במסגרתו תרכוש חברת הבת את כל מניות ATR שאינן בידי החברה המהוות כ-25% מהון המניות של ATR במחיר של 3.63 אירו למניה ובתמורה כוללת של כ-376 מיליון אירו (כ-1.4 מיליארד ש"ח) שתשולם במזומן. המחיר המוצע יותאם לחלוקת דיבידנד מיוחד שבכוונת ATR לחלק בסך 0.6 אירו למניה. המחיר משקף פרמיה של 23.9% על מחיר מניה ATR במועד הגשת הצעה בחודש אוגוסט השנה.

עסקת המיזוג מותנית בתנאים מתלים מקובלים והשלמתה המלאה צפויה במהלך הרבעון הראשון של 2022, בכפוף לקבלת אישור בעלי מניות ATR והיעדר התנגדויות לעסקה או דחיית ההתנגדויות על ידי בית המשפט באי Jersey (בו רשומה ATR).

ג. ביום 19 באוקטובר 2021, CTY מימשה את זכותה לפדיון מוקדם של אגרות חוב הנושאות ריבית של 2.375% לפדיון ב-2022, בסכום של 161.7 מיליון אירו (כ-600 מיליון ש"ח).

ד. בחודש אוקטובר 2021, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרות סחירות, 272.9 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') אשר אינן מובטחות בשעבוד, בתמורה נטו של כ-273.8 מיליון ש"ח, בשיעור ריבית אפקטיבית של 1.57% (צמוד מדד), וכן 327.1 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') המובטחות בשעבוד על מניות ATR, בתמורה נטו של כ-333.1 מיליון ש"ח, בשיעור ריבית אפקטיבית של 1.03% (צמוד מדד).

החברה מדווחת על חמישה מגזרים ברי דיווח בהתאם לגישת ההנהלה ב- IFRS 8.

מאוחד	התאמות למאוחד	חברות בנות בבעלות מלאה				חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן	
		מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה
בלתי מבוקר							
מיליוני ש"ח							
1,713	(93)	28	66	103	167	553	889
הכנסות המגזר							
1,205	(59)	18	43	84	119	387	613
הכנסות תפעוליות, נטו							
1,047	28	5	29	73	80	315	517
רווח תפעולי מגזרי							
(234)							
הוצאות מימון, נטו							
813							
רווח לפני מסים על ההכנסה							

מאוחד	התאמות למאוחד	חברות בנות בבעלות מלאה				חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן	
		מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה
בלתי מבוקר							
מיליוני ש"ח							
1,803	(94)	38	71	105	175	606	902
הכנסות המגזר							
1,274	(62)	26	45	91	127	416	631
הכנסות תפעוליות, נטו							
80	(1,079)	23	30	81	108	351	566
רווח תפעולי מגזרי							
(752)							
הוצאות מימון, נטו							
(672)							
הפסד לפני מסים על ההכנסה							

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן							חברות בנות בבעלות מלאה	
מאוזד	התאמות למאוזד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
571	(51)	14	23	41	49	197	298	הכנסות המגזר
423	(29)	9	15	35	45	140	208	הכנסות תפעוליות, נטו
481	108	6	11	30	31	114	181	רווח תפעולי מגזרי
(87)								הוצאות מימון, נטו
394								רווח לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של 3 חודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021

חברות בנות בבעלות מלאה							חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן	
מאוזד	התאמות למאוזד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
611	(29)	14	22	28	61	208	307	הכנסות המגזר
426	(19)	10	14	23	41	139	218	הכנסות תפעוליות, נטו
185	(200)	9	10	19	34	118	195	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
(70)								הוצאות מימון, נטו
115								רווח לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של 3 חודשים
שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

מאוחד	חברות בנות בבעלות מלאה					חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן		מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה	
	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה			
מבוקר										
מיליוני ש"ח										
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020										
2,406	(131)	49	94	139	232	805	1,218	הכנסות המגזר		
1,646	(83)	34	61	105	147	545	837	הכנסות תפעוליות, נטו		
(336)	(1,795)	29	16	94	123	452	745	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי		
(697)										
(1,033)										
הוצאות מימון, נטו										
הפסד לפני מסים על ההכנסה										

נכסי המגזר

מאוחד	חברות בנות בבעלות מלאה					חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן		מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה	
	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה			
בלתי מבוקר										
מיליוני ש"ח										
42,920	4,241	439	2,583	2,482	4,288	10,989	17,898	30 בספטמבר, 2021		
40,480	1,464	756	1,786	2,487	3,812	11,562	18,613	30 בספטמבר, 2020		
40,391	1,722	742	1,851	2,629	3,812	10,790	18,845	31 בדצמבר, 2020 (מבוקר)		



קבוצת
גזית גלוב

פרק ג'



דוחות כספיים נפרדים

גזית גלוב בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2021

תוכן העיניים

עמוד

65	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
67	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
69	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
70	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
72	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
73	נתונים נוספים למידע כספי נפרד

לכבוד

בעלי המניות של חברת גזית גלוב בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של גזית-גלוב בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2021 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הנפרד לתקופת הביניים מתוך המידע הכספי הביניים הנפרד של חברה מוחזקת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים לה, נטו הסתכמו לסך של כ-4,975 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2021 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-51 מיליון וכ-29 מיליון ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הנפרד לתקופת הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שהדוח שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחויבים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוח הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר נבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,

16 בנובמבר, 2021

גזית - גלוב בע"מ

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2021 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המיוחסים לחברה, המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים השנתיים.

חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים השנתיים.

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2020 מבוקר	ליום 30 בספטמבר	
	2020	2021
בלתי מבוקר		
מיליוני ש"ח		
305	162	526
90	-	14
277	141	19
266	204	59
36	64	103
7	12	95
-	-	46
-	-	2
981	583	864
-	-	2
981	583	866
311	186	304
80	83	3,451
-	-	608
23	23	53
3,614	3,994	2,278
14,181	14,439	13,401
2	2	40
-	178	-
18,211	18,905	20,135
19,192	19,488	21,001

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות והלוואות לזמן קצר
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
לחברות מאוחדות
נכסים פיננסיים
נגזרים פיננסיים
חייבים ויתרות חובה
לקוחות והכנסות לקבל
מסים שוטפים לקבל

נכסים מוחזקים למכירה

סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

נגזרים פיננסיים
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בפיתוח
השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
הלוואות לחברות מאוחדות
השקעות בחברות מאוחדות
רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו
מסים נדחים

סה"כ נכסים לא שוטפים

סה"כ נכסים

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2020 מבוקר	ליום 30 בספטמבר		
	2020	2021	
בלתי מבוקר			
מיליוני ש"ח			
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
208	208	167	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
368	367	778	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
30	5	32	הלוואות זמן קצר מחברות מאוחדות
55	40	7	נגזרים פיננסיים
2	6	27	ספקים ונותני שירותים
68	54	679	זכאים ויתרות זכות
19	78	19	מסים שוטפים לשלם
45	-	-	דיבידנד שהוכרז
795	758	1,709	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
2,050	2,318	2,858	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
3,670	3,819	3,718	הלוואות מחברות קשורות
-	-	100	נגזרים פיננסיים
7,085	6,765	6,934	אגרות חוב
-	69	5	התחייבויות אחרות
30	32	203	מסים נדחים
12,835	13,003	13,818	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון המיוחס לבעלי מניות החברה
204	204	204	הון מניות
4,063	4,062	4,077	פרמיה על מניות
4,761	4,970	4,951	יתרת רווח
(4,307)	(4,325)	(4,730)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
842	817	973	קרנות אחרות
(1)	(1)	(1)	מניות באוצר
5,562	5,727	5,474	סה"כ הון
19,192	19,488	21,001	סה"כ התחייבויות והון

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

16 בנובמבר, 2021			
עדי ימיני משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	חיים כצמן מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון	אהוד ארנון יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מיליוני ש"ח				
2	-	49	1	165	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
1	-	4	-	48	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1	-	45	1	117	הכנסה תפעולית, נטו
(9)	-	35	(4)	58	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(44)	(13)	(14)	(32)	(48)	הוצאות הנהלה וכלליות
(17)	-	(3)	(17)	9	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
3	1	1	2	2	הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות
(325)	(61)	145	(264)	351	רווח (הפסד) מחברות מאוחדות, נטו
(391)	(73)	209	(314)	489	רווח (הפסד) תפעולי
(345)	(98)	(147)	(338)	(427)	הוצאות מימון
40	208	176	9	352	הכנסות מימון
(22)	2	(18)	(17)	(57)	הכנסות (הוצאות) מימון מחברות מאוחדות, נטו
(718)	39	220	(660)	357	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(65)	16	13	(170)	31	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(653)	23	207	(490)	326	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה	9-7 חודשים שהסתיימו		3-1 חודשים שהסתיימו	
	ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 31 בדצמבר
2020	2020	2021	2020	2021
מבוקר	בלתי מבוקר			
מיליוני ש"ח				
(653)	23	207	(490)	326
רווח נקי (הפסד) מיוחס לחברה				
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה				
(לאחר השפעת המס):				
<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>				
-	-	(14)	-	(14)
הפסדים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר				
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח והפסד:</u>				
(8)	(255)	78	(225)	(82)
רווח (הפסד) מהפרשי תרגום מטבע חוץ				
(8)	(255)	64	(225)	(96)
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות				
(לאחר השפעת מס)				
(1,313)	138	(598)	(1,119)	(268)
מאחדות				
(1,321)	(117)	(534)	(1,344)	(364)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה				
(1,974)	(94)	(327)	(1,834)	(38)
סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה				

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-ל חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9-ל חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2020	2021	2020	2021
	בלתי מבוקר			
מבוקר	מיליוני ש"ח			
	(653)	23	207	(490)
				326
	1	(* -)	1	(* -)
	327	(112)	(11)	346
				132
	9	-	(35)	4
	325	61	(145)	264
				(58)
	5	2	-	3
	(65)	16	13	(170)
				6
	602	(33)	(177)	447
				31
				(238)
	2	71	(8)	17
				(12)
	26	(53)	(12)	5
				(22)
	28	18	(20)	22
				(34)
	(529)	(135)	(82)	(425)
				(347)
	51	22	5	59
				17
	(3)	-	-	(3)
				-
	9	(* -)	-	9
				9
	184	44	41	141
				123
	(288)	(69)	(36)	(219)
				(198)
	(311)	(61)	(26)	(240)
				(144)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
הוצאות פחת

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן
להשקעה בפיתוח, נטו

הפסד (רווח) בגין חברות מאוחדות, נטו

עלות תשלום מבוסס מניות

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה

עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות
זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה
עבור:

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מסים ששולמו

דיבידנד שהתקבל

דיבידנד שהתקבל מחברה מאוחדת

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		9-12 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2020	2021	2020	2021	
מבוקר	בלתי מבוקר				
-	(* -	(* -	(* -	(* -	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
-	-	-	-	168	השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים
(88)	(9)	(24)	(87)	(59)	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	32	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
-	346	-	-	-	מיזוג ג' ישראל לתוך החברה (ראה ביאור ב2 להלן)
85	-	-	85	(16)	השקעות לזמן קצר, נטו
1,306	200	123	1,146	288	מימוש השקעות (השקעות) בחברות מאוחדות, נטו
(228)	1	100	(268)	194	קבלת הלוואות לחברות מאוחדות, נטו
					תמורה ממכירת (השקעה) בנכסים פיננסיים, נטו
1,075	538	199	876	607	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
(* -	(* -	(* -	(* -	(* -	מימוש כתבי אופציה למניות
(42)	(42)	-	(42)	(41)	קבלת אשראי לזמן קצר ממוסדות בנקאיים, נטו
(633)	(347)	-	(633)	-	רכישת מניות באוצר
(293)	(65)	(46)	(293)	(182)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
1,422	-	448	1,192	538	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(844)	(392)	-	(843)	(348)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
(79)	72	(678)	113	(193)	משיכת (פרעון) קווי אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו
(20)	-	(6)	-	(17)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(489)	(774)	(282)	(506)	(243)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה
(41)	(8)	13	(39)	1	הפרשי תרגום בגין יתרת מזומנים ושוי מזומנים
234	(305)	(96)	91	221	עלייה (ירידה) במזומנים ושוי מזומנים
71	467	622	71	305	יתרת מזומנים ושוי מזומנים לתחילת התקופה
305	162	526	162	526	יתרת מזומנים ושוי מזומנים לסוף התקופה
					פעילות מהותית שלא במזומן של החברה
45	-	-	-	-	דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה
90	-	-	-	-	קבלת דיבידנד מחברה מאוחדת כנגד פרעון הלוואות מחברה מאוחדת
-	-	548	-	548	רכישת נדל"ן להשקעה בפיתוח
-	-	-	-	48	מכירת נדל"ן להשקעה בפיתוח כנגד חייבים

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

המידע הנוסף המוצג מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2021 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 21 במרס, 2021 וגם בהקשר לדוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2021.
2. ליום 30 בספטמבר, 2021 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-0.8 מיליארד ש"ח. לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מיידי. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה לזמן קצר.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

1. לפרטים בדבר השפעות נגיף הקורונה על פעילות החברה ראה ביאור ב1 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.
2. ביום 19 באוגוסט 2021, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'ilAA', עם אופק דירוג שלילי, וכן אישרה את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד ברמת דירוג 'ilAA' עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, קבעה חברת הדירוג את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טז') של החברה המובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'ilAA', עם אופק דירוג שלילי. בעקבות הצעת חברה בת בבעלותה במלאה של החברה לרכישת מניות המיעוט ב-ATR, כמתואר בביאור ד1', והאפשרות לעלייה במינוף, הכניסה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות.
3. ביום 19 באוגוסט 2021, אישרה חברת הדירוג מיידו את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa3.il', עם אופק דירוג שלילי, וכן אישרה את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa2.il' עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, קבעה חברת הדירוג את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טז') של החברה המובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa3.il', עם אופק דירוג שלילי.
4. בחודש אוגוסט 2021, הנפיקה החברה בדרך של הצעת מדף, 453 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז'), בתמורה נטו של כ-447 מיליון ש"ח ובשיעור ריבית אפקטיבית של כ-1.47%. אגרות החוב צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.25% המשולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021-2029 ועומדות לפירעון כדלקמן: תשלום ראשון ישולם ביום 31 במרץ 2024 בשיעור של 12.5% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 31 במרץ 2027 בשיעור של 25% מהקרן, תשלום שלישי ישולם ביום 31 במרץ 2028 בשיעור של 20% מהקרן, ותשלום רביעי ישולם ביום 31 במרץ 2029 בשיעור של 42.5% מהקרן. אגרות החוב (סדרה טז') מובטחות בשעבוד קבוע שנרשם על מניות ATR שבבעלות חברה בת בבעלותה המלאה של החברה. נכון למועד פרסום דוח זה משועבדות 76.5 מיליון מניות ATR לטובת אגרות החוב (סדרה טז'). היקף השעבוד נקבע לפי יחס חוב לשווי בטוחה (LTV) של 65%, המחושב בהתאם לשווי הנכסי הנקי (EPRA NRV) של מניית ATR. נכון למועד פרסום הדוח, החברה השלימה את רישום השעבוד על הנכסים ומלוא כספי התמורה הועברו לחברה. לחברה אפשרות לשעבד לטובת אגרות החוב (סדרה טז') גם מניות CTY ובטוחות פיננסיות. החברה נדרשת לעמוד ביחס LTV כאמור במועדי בדיקה ספציפיים המפורטים בשטר, לרבות מחיקת המניות המשועבדות ממסחר, הרחבת סדרה, מכירת מניות משועבדות, החלפת שעבודים, וחלוקת דיבידנד מיוחד ב-ATR (מעל רף כספי הקבוע בשטר). החברה שעבדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') בשעבוד (Right of Pledge) ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, את חשבון המניות המשועבדות וכל זכויות החברה המשועבדות בחשבון המניות המשועבדות, על כל המופקד בו, לרבות על המניות המשועבדות, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכויות צד שלישי כלשהו (לרבות מחויבים אובליגטוריים, אך למעט זכות הקיזוז של הקסטודיאן בשל חוב כלפיו, כמפורט בסעיף 5.3.7 לשטר הנאמנות), וכן על כל הזכויות הנלוות בקשר עם המניות המשועבדות, והכל כמפורט בסעיף 5 בשטר הנאמנות.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

במקביל להתקשרות בשטר הנאמנות, החברה התקשרה עם הנאמן במנגנון של הסכם חוב מקביל, לפיו התחייבה החברה כלפי הנאמן בהתחייבות נפרדת ועצמאית כנושה ישיר של החברה, לשלם סכומים השווים לתשלומים שישולמו למחזיקי אגרות החוב ובמועד פירעונם, כפי שנקבע בשטר הנאמנות. כמו כן, החברה וכן חברת הבת שלה התקשרו עם הנאמן ועם קסטודיאן בהסכם שליטה (Control Agreement) בקשר עם חשבון המניות המשועבדות וכל המופקד בו, לפיו הקסטודיאן יפעל אך ורק בהתאם להוראות הנאמן בכל הקשור לנכסים המופקדים בחשבון.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה טז') התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, באמות המידה העיקריות הבאות, ואשר הפרתן תקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 850 מיליון דולר ארה"ב במשך שלושה רבעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 450 מיליון דולר ארה"ב במשך רבעון אחד; (ג) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן המאוחד של החברה לא יעלה על 75% במשך שלושה רבעונים רצופים; (ד) דירוג אגרות החוב לא יהיה נמוך מדירוג BBB- של S&P Maalot או דירוג Baa3 של מידרוג.

בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה טז') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: שינוי שליטה בחברה, העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה/ות מנוף פיננסי (בגין עילות מסויימות בלבד) בהיקף של 10% או יותר מסך התחייבויותה הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים (לאחר חלוקת תקופת ריפוי), עליה בשיעור יחס החוב לשווי הבטוחה מעל ל- 65% במועדי בדיקה ספציפיים הנקובים בשטר, עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, רישום הערת עסק חי בדוחות החברה למשך שני רבעונים רצופים, עילות שעניינן אירועים בקשר עם החברה הבת שמחזיקה במניות ATR ועוד. בנוסף, התחייבה החברה להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של החברה יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל- 1 מיליארד דולר ארה"ב על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים מבוקרים או סקורים.

כמו כן התחייבה החברה כי ככל שמניותיה של ATR תימחקנה ממסחר והיא תהפוך להיות חברה פרטית, לא תבוצע חלוקת דיבידנד ב-ATR, ככל שיחס המינוף של קבוצת ATR בסמוך לאחר מועד החלוקה כאמור, יעלה על 0.6; וכן כי יחס המינוף (אשר ייבחן פעמיים בשנה) לא יעלה על 0.6, בכפוף לתקופת ריפוי של שני רבעונים עוקבים לאחר מועד הבחינה הרלוונטי.

1. בספטמבר 2021, החברה זכתה במכרז להקמת 243 יחידות דיור להשכרה ברמת-גן, עקב הזכייה החברה רשמה נכס נדל"ן להשקעה בפיתוח כנגד הוצאות לשלם, המסווגות בסעיף זכאים ויתרות זכות במאזן, בסך של 548 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה ומע"מ).

2. החל מיום 1 בינואר 2021, פעילות חברת ג'י ישראל, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, מוזגה לתוך החברה, כך שהנתונים הכספיים מתוך הדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה ליום ה-31 במרס, 2021 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, הינם עבור החברה הממוזגת.

ביום 20 באפריל 2021 נרשם ברשם החברות המיזוג בין החברה לבין חברה בת בבעלותה המלאה, ג'י ישראל, ובכך הושלם תהליך המיזוג מבחינה משפטית.

להלן התאמה בין יתרות הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לחברה בין היתרות ליום 31 בדצמבר 2020, כפי שפורסמו בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2020, לבין היתרות ליום 1 בינואר 2021, לאחר המיזוג עם ג'י ישראל. ההתאמות כוללות ביטול יתרות בינחברתיות בין החברה לג'י ישראל שהיו קיימות למועד המיזוג:

1 בינואר 2021		31 בדצמבר 2020		
לאחר המיזוג	התאמות	כפי שדווח		
				מיליוני ש"ח
<u>נכסים שוטפים</u>				
337	32	305		מזומנים ושווי מזומנים
90	-	90		פקדונות לזמן קצר
66	(211)	277		הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מאוחדות
266	-	266		נכסים פיננסיים
36	-	36		נגזרים פיננסיים
45	45	-		לקוחות והכנסות לקבל
21	14	7		חייבים ויתרות חובה
861	(120)	981		
217	217	-		נכסים מוחזקים למכירה
1,078	97	981		סה"כ נכסים שוטפים
<u>נכסים לא שוטפים</u>				
311	-	311		נגזרים פיננסיים
3,293	3,213	80		נדל"ן להשקעה
102	102			נדל"ן להשקעה בפיתוח
51	28	23		השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
2,634	(980)	3,614		הלוואות לחברות מאוחדות
13,291	(890)	14,181		השקעות בחברות מאוחדות
41	39	2		רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו
19,723	1,512	18,211		סה"כ נכסים לא שוטפים
20,801	1,609	19,192		סה"כ נכסים

2021 בינואר 1		2020 בדצמבר 31		
לאחר המיזוג	התאמות	כפי שדווח		
מיליוני ש"ח				
				התחייבויות והון
				<u>התחייבויות שוטפות</u>
208	-	208		אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
392	24	368		חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
27	(3)	30		הלוואות זמן קצר מחברות מאוחדות
55	-	55		נגזרים פיננסיים
29	27	2		ספקים ונותני שירותים
148	80	68		זכאים ויתרות זכות
19	-	19		מסים שוטפים לשלם
45	-	45		דיבידנד שהוכרז
923	128	795		סה"כ התחייבויות שוטפות
				<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
3,384	1,334	2,050		הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
3,670	-	3,670		הלוואות מחברות קשורות
7,085	-	7,085		אגרות חוב
177	147	30		מסים נדחים
14,316	1,481	12,835		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
5,562	-	5,562		<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
20,801	1,609	19,192		סה"כ התחייבויות והון

1. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסויימים לרבות מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות בניירות ערך סחירים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים (כולל חלויות שוטפות) המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 30 בספטמבר 2020		ליום 30 בספטמבר 2021		סה"כ התחייבויות:
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
מיליוני ש"ח						
7,452	7,453	6,737	7,132	8,330	7,672	אגרות חוב
2,091	2,050	2,343	2,318	2,934	2,898	הלוואות מתאידיים בנקאיים ואחרים
<u>9,543</u>	<u>9,503</u>	<u>9,080</u>	<u>9,450</u>	<u>11,264</u>	<u>10,570</u>	

2. סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג השווי ההוגן:

במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי בקשר עם סיווג הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות אשר נמדדים בדוחות הכספיים בשווי הוגן, בהשוואה לסיווגם ליום 31 בדצמבר, 2020. בנוסף, לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בין רמה 1 ורמה 2, וכן לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

ד. אירועים לאחר תאריך המאזן

1. ביום 17 באוקטובר 2021, התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכם מיזוג עם ATR במסגרתו תרכוש חברה הבת את כל מניות ATR שאינן בידי החברה המהוות כ-25% מהון המניות של ATR במחיר של 3.63 אירו למניה ובתמורה כוללת של כ-376 מיליון אירו (כ-1.4 מיליארד ש"ח) שתשולם במזומן. המחיר המוצע יותאם לחלוקת דיבידנד מיוחד שבכונת ATR לחלק בסך 0.6 אירו למניה. המחיר משקף פרמיה של 23.9% על מחיר מניה ATR במועד הגשת ההצעה בחודש אוגוסט השנה. עסקת המיזוג מותנית בתנאים מתלים מקובלים והשלמתה המלאה צפויה במהלך הרבעון הראשון של 2022, בכפוף לקבלת אישור בעלי מניות ATR והיעדר התנגדויות לעסקה או דחיית ההתנגדויות על ידי בית המשפט באי Jersey (בו רשומה ATR).

2. בחודש אוקטובר 2021, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרות סחירות, 272.9 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') אשר אינן מובטחות בשעבוד, בתמורה נטו של כ-273.8 מיליון ש"ח, בשיעור ריבית אפקטיבית של 1.57% (צמוד מדד), וכן, 327.1 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב מובטחות בשעבוד (סדרה טז'), בתמורה נטו של כ-333.1 מיליון ש"ח, בשיעור ריבית אפקטיבית של 1.03% (צמוד מדד).

ה. דיבידנד שהוכרז

ביום 16 בנובמבר 2021, הכריזה החברה על דיבידנד בסך 30 אגורות למניה (סך כולל של כ-46 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 3 בינואר 2022 לבעלי המניות של החברה ביום 20 בדצמבר 2021.

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה
38ג(א) לתקנות ניירות ערך בישראל**

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של גזית - גלוב בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. חיים כצמון, סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל;
2. עדי ימיני, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים;
3. אורן הוד, משנה למנכ"ל ומנהל התפעול;
4. רמי ווייסנברגר, סמנכ"ל וחשב;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2021 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, חיים כצמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של גזית גלוב בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2021 (להלן: "הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

16 בנובמבר, 2021

חיים כצמן, מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עדי ימיני, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של גזית-גלוב בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2021 (להלן: "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים המשקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו הטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

16 בנובמבר, 2021

עדי ימיני, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים