



דוח רבעוני ליום 31 במרס 2019:

עמוד

2	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
29	עדכון תיאור עסקי החברה
30	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרס 2019
49	דוחות כספיים נפרדים ליום 31 במרס 2019
60	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

גזית-גלוב בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2019

דירקטוריון גזית-גלוב בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2019 (להלן: "תאריך הדיווח"):

1. החברה ופעילותה

1.1. מבוא

החברה, באמצעות חברות מוחזקות שלה¹, חברות ציבוריות ופרטיות (להלן יחדיו: "הקבוצה") עוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים ונכסים בעלי שימושים מעורבים מבוססי קמעונאות בצפון אמריקה, ברזיל, ישראל, צפון, מרכז ומזרח אירופה תוך התמקדות בערים מרכזיות באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין. בנוסף, פועלת הקבוצה לאיתור ומימוש הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה גם באזורים נוספים. כמו כן, בוחנת החברה אפשרויות כניסה לסוגי נדל"ן מניב נוספים.

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

פעילות החברה מתבצעת כיום בעיקרה בשני סוגי השקעות:

- חברות פרטיות בבעלותה המלאה, המאוחדות בדוחותיה הכספיים, אשר בהן מתווה החברה את האסטרטגיה, אחראית על מימון פעילותן וכן מפקחת על אופן ניהולן. פעילות זו מתבצעת באמצעות ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "ג'י ישראל"), באמצעות חברות בנות בברזיל (להלן: "Gazit Brasil") ובאמצעות Gazit Horizons Inc. (להלן: "Gazit Horizons") בארה"ב.
- חברות ציבוריות בשליטת החברה, להן אסטרטגיה דומה, המאוחדות בדוחותיה הכספיים, והחברה הינה בעלת המניות הגדולה בהן. פעילות זו מתבצעת באמצעות Citycon Oyj. (להלן: "CTY") ובאמצעות Atrium European Real Estate Limited. (להלן: "ATR").

כמו כן, עד לחודש אפריל 2019 פעלה החברה באמצעות החזקה מהותית אשר אינה מהווה שליטה בחברת First Capital Realty Inc. (להלן: "FCR"). לפרטים בדבר מכירת מרבית ההחזקה במניות FCR בתמורה לכ- 3.2 מיליארד ש"ח, לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 3ב' לדוחות הכספיים.

האסטרטגיה של הקבוצה הינה להתמקד ברכישת נכסים מסחריים (לרבות עם שותפים) באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין המספקים את צרכי האוכלוסיה בהם קיים פוטנציאל להגדלת הערך ותזרים המזומנים על ידי ניהול פרו-אקטיבי, השבחה, הוספת שימושים ופיתוח מחדש. כמו כן, פועלת הקבוצה למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה ובהם, להערכת הקבוצה, פוטנציאל צמיחה מוגבל ו/או באזורים שהחברה מעוניינת לצמצם פעילותה בהם.

כחלק מהאסטרטגיה שלה, פועלת החברה להגדלת שיעור הנדל"ן הפרטי אשר, להערכת הנהלת החברה, עשוי להגדיל ולשפר את תזרימי המזומנים של החברה כמו גם לייצר ערך נוסף. כמו כן, החברה מעריכה כי הגדלת היקף הנכסים המוחזקים בצורה ישירה עשויה לחזק את היחסים הפיננסיים שלה ולהוביל לקבלת דירוג השקעה בינלאומי וכפועל יוצא, להורדת עלויות המימון וגיוון מקורות המימון של החברה למוסדות פיננסיים בינלאומיים ושווקי הון חדשים.

¹ ההתייחסות לחברות מוחזקות כוללת, אלא אם מצוין אחרת, חברות אשר מאוחדות על ידי החברה באופן מלא וחברות המוצגות בשיטת השווי המאזני.

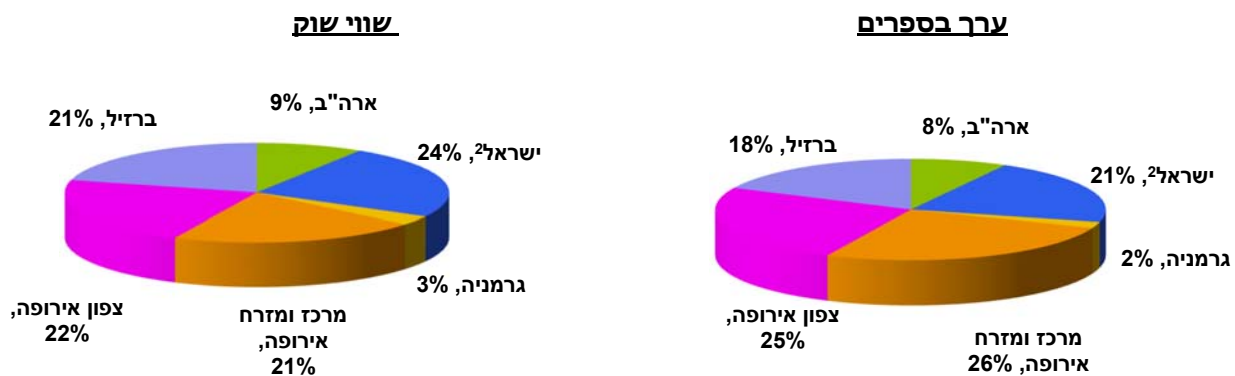
1.2. נכסי הקבוצה ליום 31 במרס 2019

יתרת נדל"ן להשקעה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	נכסים אחרים	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	מדינות פעילות	
17,500	1,103	-	1	40	48.6%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	CTY
12,222	950	-	-	33	60.1%	פולין, צ'כיה, סלובקיה ורוסיה	ATR
3,051	179	1	-	7	100%	ברזיל (סאו פאולו)	Brasil Gazit
3,308	136	-	1	10	100%	ישראל	ג'י ישראל
206	6	-	-	1	100%	בולגריה ומקדוניה	
1,042	27	1	-	8	100%	ארה"ב	Horizons Gazit
367	23	-	-	1	100%	גרמניה	גזית גרמניה
37,696	2,424	2	2	100			סה"כ בספרי החברה
2,203	90	-	-	3			נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)
39,899	2,514	2	2	103			סה"כ

ליום 31 במרס 2019 החזיקה החברה בכ- 31.2% מהון המניות של FCR אשר בבעלותה 165 נכסים מניבים ונכס בפיתוח בקנדה, בעיקר מרכזים מסחריים מעוגני סופרמרקטים בשטח בנוי להשכרה של כ- 2.2 מיליון מ"ר וסך מאזן בהיקף של כ- 10.5 מיליארד דולר קנדי. לפרטים בדבר מכירת מרבית ההחזקה במניות FCR בתמורה לכ- 3.2 מיליארד ש"ח, לאחר תאריך הדיווח, ראה צב' לדוחות הכספיים.

מידע נוסף באשר לקבוצה, לרבות מצגות עדכניות, חבילות דיווח נוספות (Supplemental Package) הכוללות מידע באשר לנכסים, התחייבויות ועוד (מידע אשר מובהר כי אינו מהווה חלק מדו"ח זה ואף אינו כלול על דרך ההפניה), ניתן למצוא באתר האינטרנט של החברה - www.gazit-globe.com ובאתרי האינטרנט של החברות המוחזקות.

1.3. להלן התפלגות השקעות החברה באזורי פעילותה (על פי סולו מורחב) ליום 31 במרס 2019:



¹ לא כולל את ההשקעה במניות FCR, אשר מרבית ההחזקה במניות FCR נמכרה לאחר תאריך הדיווח, ראה באור צב' לדוחות הכספיים.
² לרבות השקעות בבולגריה ומקדוניה באמצעות ג'י ישראל.

1.4 דגשים לרבעון הראשון של שנת 2019 (להלן: "הרבעון")

	31 בדצמבר 2018	31 במרס 2019	(מיליוני ש"ח למעט נתונים למניה)
-	55.3%	52.9%	יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד)
-	53.9%	45.6%	יחס החוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב)
-	9,301	8,540	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ¹
-	49.0	45.6	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)
-	58.3	50.5	השווי הנכסי של החברה למניה EPRA NAV (בש"ח) ²
-	47.5	41.0	EPRA NNNNAV למניה (בש"ח) ²

	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2018	2019	
שינוי			
1.3%	711	720	הכנסות מהשכרת מבנים
3.5%	492	509	NOI ³
6.5%	478	509	NOI ללא שינוי בשערי החליפין
8.5%	305	331	NOI באיחוד יחסי ⁴
27%	0.45	0.57	תזרים מפעילות שוטפת למניה- סולו מורחב (ש"ח) ⁵
1.8%	168	171	FFO כלכלי ⁶
4.6%	0.87	0.91	FFO כלכלי מדולל למניה (בש"ח) ⁶
5.6%	162	171	FFO כלכלי ללא שינוי בשערי החליפין
8.3%	0.84	0.91	FFO כלכלי מדולל למניה ללא שינוי בשערי החליפין (בש"ח)
(2.9%)	193,510	187,882	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO המדולל למניה (באלפים)

-	363	546	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה ⁷
-	365	166	מימוש נדל"ן להשקעה ⁷
-	48	(83)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח נטו
-	(486)	42	רווח נקי (הפסד) לבעלי המניות של החברה
-	(2.51)	0.22	רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)
-	245	194	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

1 הירידה בהון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה נובעת בעיקר ממכירת מרבית ההחזקה ב- FCR (ראה באור 3ב' לדוחות הכספיים) לאחר תאריך הדיווח וכן החלשות מטבעות פעילות הקבוצה לעומת הש"ח ברבעון.
 2 ראה סעיף 2.5 להלן.
 3 NOI - ("Net Operating Income") הכנסות מהשכרה בניכוי הוצאות הפעלת נכסים.
 4 חלקה היחסי של החברה ב- NOI של חברות הקבוצה לפי שיעור החזקתה 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.

1.4. דגשים לרבעון הראשון של שנת 2019 (להלן: "הרבעון") (המשך)

- ליום 31 במרס 2019 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות ניזלות (לרבות התמורה נטו שהתקבלה ממכירת מניות FCR לאחר תאריך הדיווח) וקווי אשראי לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ- 8.6 מיליארד ש"ח (כ- 5.0 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה).
- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, הדולר הקנדי, האירו והריאל הברזילאי לעומת הש"ח, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה קטן ברבעון בכ- 330 מליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות swap).
- ככלל, תנודות בשערי החליפין של דולר ארה"ב, הדולר הקנדי, האירו והריאל הברזילאי מול הש"ח משפיעות באופן הבא:
 - לעליה 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 הרווח 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.

1.5. להלן מבנה ההחזקות העיקריות של החברה (מבנה ההחזקות ושיעור ההחזקה הינו ליום 31 במרס 2019):



¹ לפרטים בדבר מכירת מרבית ההחזקה במניות FCR בתמורה לכ- 3.2 מיליארד ש"ח, לאחר תאריך הדיווח, ראה באור צב' לדוחות הכספיים.

2. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה

2.1. תמצית החזקות החברה, ליום 31 במרס 2019:

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך/נכסים	כמות (במיליונים)	שיעור החזקה (%)	ערך בספרים (מיליון ש"ח)	שווי שוק ליום 31.3.2019 (מיליון ש"ח)
ATR	מניה (Euronext, VSX)	227.2	60.1	4,269	3,086
CTY	מניה (OMX)	86.5	48.6	4,131	3,219
ישראל	נכסים מניבים	-	-	2,912	-
ישראל	נכסים בפיתוח וקרקעות	-	-	293	-
ברזיל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	3,068	-
ארה"ב ¹	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	1,321	-
אירופה	נכסים מניבים	-	-	30	-
אירופה	קרקעות לפיתוח עתידי	-	-	176	-
סך הכל נכסים				16,200	

להלן יתרות כספיות של החברה (לרבות יתרות של חברות בנות פרטיות) (להלן: "סולו מורחב") ליום 31 במרס 2019 (במיליוני ש"ח):

9,019	אגרות חוב
4,469	התחייבויות למוסדות פיננסיים
13,488	סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים *
889	התחייבויות כספיות אחרות
14,377	סה"כ התחייבויות כספיות
6,744	בניכוי נכסים כספיים ²
251	בניכוי השקעות אחרות ³
7,382	התחייבויות כספיות, נטו ⁴

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

שנה	אגרות חוב	מוסדות פיננסיים	סה"כ	%
2019	209 ⁵	279	488	4
2020	1,031	737	1,768	13
2021	896	1,968	2,864	21
2022	894	176	1,070	8
2023	1,106	931	2,037	15
2024	1,166	86	1,252	9
2025	997	37	1,034	8
2026	1,088	37	1,125	8
2027	906	218	1,124	8
2028	726	-	726	6
סה"כ	9,019	4,469	13,488	100

- 1 הנכסים בארה"ב כוללים השקעה בנכס באמצעות עסקה משותפת המוצגת בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.
- 2 כולל השקעה במניות FCR בסך של כ- 4,442 מליון ש"ח (ראה באור כב' לדוחות הכספיים), מזומנים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 1,262 מליון ש"ח ונגזרים פיננסיים בסך של כ- 348 מליון ש"ח.
- 3 כולל בעיקר את ההשקעה ביחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות והשקעות אחרות.
- 4 לא כולל עתודה למסים נדחים בסך של כ- 160 מליון ש"ח בגין נדל"ן להשקעה וכ- 70 מליון ש"ח בגין מניות FCR שנותרו לחברה לאחר המכירה בחודש אפריל 2019 (ראה באור כב' לדוחות הכספיים), וכ- 48 מליון ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה באחד מנכסי החברה.
- 5 קרן אגרות חוב (סדרה י') בסך של כ- 209 מליון ש"ח בקופון של 6.5%, אשר מובטחת בנדל"ן להשקעה, ראה סעיף 7 להלן.

2.2. תזרים מפעילות שוטפת - סולו מורחב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל- 3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2018	2019	
מליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)			
740	201	167	דיבידנד מחברות מוחזקות ציבוריות
277	55	79	EBITDA מחברות פרטיות בניכוי CAPEX*
1,017	256	246	סך הכל הכנסות
(66)	(17)	(22)	הוצאות הנהלה וכלליות
(522)	(148)	(110)	הוצאות ריבית, נטו
(20)	(4)	(6)	מסים
(608)	(169)	(138)	סך הכל הוצאות
409	87	108	תזרים מפעילות שוטפת לפני דיבידנד מיוחד מ- ATR
2.12	0.45	0.57	תזרים מפעילות שוטפת למניה לפני דיבידנד מיוחד מ- ATR (ש"ח)
136	136	-	דיבידנד מיוחד מ- ATR
545	223	108	תזרים מפעילות שוטפת לאחר דיבידנד מיוחד מ- ATR
2.83	1.15	0.57	תזרים מפעילות שוטפת למניה לאחר דיבידנד מיוחד מ- ATR למניה (ש"ח)

*כולל הוצאות הונית בנכסים (CAPEX) בסך של כ-7 מליון ש"ח ברבעון הראשון של שנת 2019 ולרבעון הראשון של שנת 2018 וכ- 28 מליון ש"ח לשנת 2018.

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 ("EPRA") European Public Real Estate Association 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 טיטת 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 לשויים 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-Economic Adjusted EPRA 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 הנחיות ה- EPRA וטיטת תקנות נדל"ן להשקעה לתקופות האמורות:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)
	2018	2019	
	(253)	(486)	42
			רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה לתקופה
			התאמות:
(114)	(48)	83	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
51	(13)	2	הפסד (רווח) הון ממכירת נדל"ן להשקעה
921	848	(195)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים לרבות נגזרים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(43)	8	21	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(3)	1	2	הפסד (רווח) מירידה בשיעור החזקה בחברות מוחזקות
(109)	(182)	308	מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים
4	-	-	עלויות רכישה שהוכרו ברווח או הפסד
222	3	2	הפסד מפדיון מוקדם של התחייבויות נושאות ריבית ונגזרים פיננסיים
(320)	(38)	(54)	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
356	93	211	FFO נומינאלי (EPRA Earnings)
			התאמות נוספות:
129	(21)	(47)	הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער
15	4	4	פחת והפחתות
101	56	-	חלק החברה ב- FFO הכלכלי של REG
91	36	3	התאמות אחרות ¹
692	168	171	FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה (Economic Adjusted EPRA Earnings)
3.60	0.87	0.91	FFO כלכלי למניה בסיסי ומדולל לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
192,583	193,510	187,882	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO הכלכלי המדולל למניה (באלפים)²

1 הכנסות והוצאות שתואמו מהרווח הנקי (הפסד) לצורך חישוב ה- FFO הכלכלי, הכוללות הוצאות והכנסות מהליכים משפטיים חריגים שאינם קשורים לתקופת הדיווח (לרבות הפרשה להליכים משפטיים), הוצאות חד פעמיות הנובעות מסיום התקשרות עם עובדים בכירים בקבוצה, הכנסות והוצאות מפעילות אשר אינה נדל"ן מניב, הוצאות פנימיות (בעיקר שכר) שהתהוו בהשכרת נכסים והוצאות שכר מבוסס מניות.

2 ממוצע משוקלל לתקופה.

תחזית FFO כלכלי

החברה כחברות נדל"ן אחרות בצפון אמריקה ואירופה, מפרסמת את תחזית ה-FFO שלה. תחזית ה-FFO מובאת להלן על מנת להציג את הערכותיה של הנהלת החברה בדבר תוצאותיה העסקיות והתפעוליות של החברה.

להלן תחזית ה-FFO הכלכלי לשנת 2019 המתבססת על מידע ציבורי והערכות הנהלה, לרבות תחזיות FFO של חברות מוחזקות ציבוריות, ככל שפורסמו, וכן על ההנחות הבאות:

- שערי חליפין ושיעורי הריבית הידועים לתאריך הדיווח.
- רכישות, מכירות והשקעות בפיתוח נכסים על פי תוכנית העבודה של החברה.
- ללא אירועים מהותיים לא צפויים המשפיעים על פעילות הקבוצה.

<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>1-3/18</u>	<u>1-3/19</u>	
<u>פרופורמה*</u>	<u>תחזית</u>	<u>בפועל</u>	<u>בפועל</u>	
556	577-592	168	171	FFO כלכלי (מליוני ש"ח)
2.89	3.10-3.18	0.87	0.91	FFO כלכלי למניה (ש"ח)

* הצגת נתוני הפרופורמה הינם לשם השוואה בין התקופות האמורות. נתוני הפרופורמה לשנת 2018 הינם בנטרול תוצאות REG וכן תוצאות FCR בגין המניות שהחברה מכרה לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 3ב' לדוחות הכספיים.

תחזית ה-FFO הכלכלי של החברה לשנת 2019 הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססת על ההנחות המפורטות לעיל, לרבות הערכות או אומדנים של הנהלת החברה וחברות הקבוצה בנוגע לאירועים או עניינים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה. אין כל וודאות כי התחזית תתממש, כולה או חלקה והתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מהתחזית המפורטת לעיל, וזאת, בין היתר, בשל תלות באירועים שאינם בשליטת החברה והקבוצה.

2.4. להלן מידע נוסף בדבר חלקה של החברה בשווי הנכסים המניבים שבבעלות הקבוצה בהסתמך על מתודולוגית היוון הכנסות מהשכרה נטו (להלן: "NOI") ליום 31 במרס 2019. 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 בתקופת הדוח. מודגש כי אין במידע זה משום הערכה של החברה את שווייה הנוכחי או העתידי או את שווי מניותיה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2018	2019	
	מיליוני ש"ח		
2,840	711	720	הכנסות מהשכרה
844	219	211	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,996	492	509	NOI לתקופה
(770)	(199)	(190)	הפחת חלק המיעוט ב - NOI
48	12	12	הוסף חלק החברה ב- NOI של חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת ¹
1,274	305	331	NOI לתקופה – חלקה היחסי של הקבוצה¹
1,274	²1,220	²1,324	NOI לשנה - חלקה היחסי של הקבוצה¹

1. לא כולל את חלקה של החברה ב- NOI של FCR.
2. מחושב כמכפלת ה- NOI לרבעון בארבע.

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 הראשון של שנת 2019:

שווי מניה ליום 31 במרס 2019	7.40%	6.50%	6.31%	6.25%	6.00%	5.75%	Cap Rate:
	הון עצמי למניה						
<u>17,899</u>	<u>20,377</u>	<u>20,991</u>	<u>21,193</u>	<u>22,076</u>	<u>23,035</u>		שווי נכסים מניבים (במיליוני ש"ח)*
<u>29.1</u>	<u>42.4</u>	<u>45.6</u>	<u>46.7</u>	<u>51.5</u>	<u>56.6</u>		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 שווים ההוגן בספרי הקבוצה (בדרך של איחוד יחסי) ליום 31 במרס, 2019, הסתכמו בכ- 2,001 מיליון ש"ח. כמו כן, לתאריך הדיווח החברה מחזיקה במניות FCR המוצגים בספרי החברה בסך של כ- 4,442 מיליון ש"ח, ראה באור 3ב' לדוחות הכספיים. התחייבויות הכספיות של הקבוצה בניכוי נכסים כספיים (בדרך של איחוד יחסי) ליום 31 במרס, 2019, הסתכמו בכ- 18,892 מיליון ש"ח.

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

כמקובל במדינות אירופה, בהן פועלת הקבוצה, ובדומה לנייר עמדה שפורסם על ידי ה-EPRA, אשר מטרתו הגברת השקיפות, האחידות וההשוואתיות 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 שערורך 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 NNNAV שהינו מדד נוסף המשקף את השווי הנכסי הנקי (EPRA NAV) בהתאמה לשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות, התאמות מסוימות לעתודה למסים נדחים בגין שערורך 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 NNNAV 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 NNNAV :

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 במרס	
	2018	2019
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)		
9,301	9,715	8,540
1,041	976	1,011
679	659	-
83	(44)	(102)
11,104	11,306	9,449
58.3	58.4	50.5
11,104	11,306	9,449
(224)	(1,049)	(864)
(1,041)	(976)	(1,011)
(83)	44	102
(708)	(742)	-
9,048	8,583	7,676
47.5	44.3	41.0
190,354	193,597	187,242

EPRA NAV

הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)¹
 התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו²

**שווי נכסי נקי – EPRA NAV
 (בש"ח) EPRA NAV למניה**

EPRA NNNAV

EPRA NAV
 התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשוויין ההוגן התאמות אחרות לעתודה למסים נדחים התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

שווי נכסי נקי "מתואם" EPRA – NNNAV

EPRA NNNAV למניה (בש"ח)

מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (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) בניכוי מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה.

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

3.1. ברבעון הסתכמו השקעות החברה והחברות המאוחדות שלה ברכישה ופיתוח של נכסים חדשים, וכן בשיפוץ, הרחבה ובניה של נכסים מניבים קיימים, בסך של כ- 546 מליון ש"ח. השפעת השקעות אלו על תוצאות הפעילות של החברה והחברות המאוחדות שלה תתבטא במלואה בהמשך שנת 2019 ואילך.

פעילות במקרקעין

(1) ברבעון רכשו החברה והחברות המאוחדות שלה 4 נכסים מניבים בשטח של כ- 14 אלפי מ"ר וקרקעות לפיתוח עתידי, בהשקעה כוללת של כ- 448 מליון ש"ח. כמו כן, פיתחו החברה והחברות המאוחדות שלה נכסים חדשים ושיפצו נכסים קיימים, בהשקעה כוללת של כ- 98 מליון ש"ח. כמו כן, ברבעון החברה והחברות המאוחדות שלה מימשו נכסים שאינם נכסי ליבה בהיקף של כ- 166 מליון ש"ח.

נתונים תפעוליים עיקריים (2)

יחס חוב נטו לסך מאזן	שיעור תפוסה בנכסי הליבה		תזרים נטו מנכסים (מליון)		שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים ²	מוצע דמי שכירות בסיסיים חודשיים למ"ר		שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	נכסים מניבים ¹	
	31.3.2018	31.3.2019	Q1. 2018	Q1. 2019		31.3.2018	31.3.2019			
N/A	97.9%	96.2%	R\$ 26.1	R\$ 49.6	10.9%	R\$ 58	R\$ 67	179	7	Gazit Brasil
N/A	98.6%	98.4%	ש"ח 39.3	ש"ח 42.0	1.1%	ש"ח 105.7	ש"ח 108.3	136	10	ג'י ישראל
48.7%	96.1%	95.9%	€ 53.3	€ 53.6	(0.3%)	€ 23	€ 23.3	1,149	41	CTY
37.6%	96.9%	95.0%	€ 44.4	€ 44.2	0.2% ³	€ 14.2	€ 14.8	980	34	ATR

1 כולל נכסים בשליטה משותפת.

2 שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

3 בנטרול רוסיה התזרים נטו מנכסים זהים גדל בכ- 1.4% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

נתוני נכסים בפיתוח, בפיתוח מחדש והרחבה (4)**נכסים בפיתוח**

שטח (אלפי מ"ר)	עלות להשלמה (מיליון ש"ח)	סך השקעה עד ליום 31 במרס 2019		שם החברה
		(מיליון ש"ח)	מס' נכסים	
44	1-	347	1	CTY
2	13	101	1	ג'י ישראל
46	13	448	2	

CTY 1 נמצאת בהליך משא ומתן עם ספק הבניה וטרם נחתם הסכם.

נכסים בפיתוח מחדש והרחבה

שטח (אלפי מ"ר)	עלות להשלמה (מיליון ש"ח)	סך השקעה עד ליום 31 במרס 2019		שם החברה
		(מיליון ש"ח)	מס' נכסים	
21	151	608	3	ATR
13	63	107	1	ג'י ישראל
34	214	715	4	

השפעת הסביבה המאקרו כלכלית על פעילות הקבוצה (5)

פעילות הקבוצה מושפעת מהסביבה המאקרו כלכלית (בין היתר, היקפי הצריכה הפרטית, שיעור האבטלה ורמת הביקושים) במדינות הפעילות השונות. פרמטרים אלו משפיעים על שיעור התפוסה בנכסים, גובה דמי השכירות ויכולתה של הקבוצה להגדיל את הכנסותיה לאורך זמן כמו גם על היקף ופוטנציאל ההשקעות והפיתוח.

נכון ליום 31 במרס 2019, הקבוצה מדווחת על יציבות בשיעורי התפוסה בנכסי הקבוצה ועלייה בדמי השכירות הממוצעים בנכסיה. החברה מעריכה כי הנתונים המאקרו כלכליים במדינות הפעילות מעידים על סביבה יציבה והמשך תחזית צמיחה.

הערכותיה של החברה בדבר השפעת אירועים מאקרו כלכליים עתידיים על פעילותה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי אינן ודאיות ואינן בשליטת החברה ועל כן הינן בגדר מידע צופה פני עתיד.

להלן נתוני מקרו כלכליים במדינות העיקריות שהקבוצה פועלת¹:

דירוג חוב (S&P)	תשואה אג"ח ממשלתי (10 שנים)	שיעור אבטלה	צמיחה (GDP)		
			2018	תחזית 2019	
AAA	1.67%	3.8%	1.48%	2.30%	נורבגיה
AAAu	0.19%	6.7%	2.53%	1.70%	שבדיה
AAA	1.68%	5.7%	1.80%	1.50%	קנדה
AA+	0.15%	6.6%	2.30%	1.70%	פינלנד
AA+u	2.41%	3.6%	2.90%	2.60%	ארה"ב
AA-	1.84%	1.9%	2.90%	2.70%	צ'כיה
AA-	1.86%	3.9%	3.40%	3.30%	ישראל
A-	2.83%	3.4%	5.10%	3.80%	פולין
BBB-	8.16%	4.7%	2.30%	1.50%	רוסיה
BB-	8.79%	8.2%	1.10%	1.90%	ברזיל

דירוג חוב של חברות הקבוצה:

ATR	CTY	גזית גלוב ²	סוכנות הדירוג
Baa3/Positive	Baa2/ Negative	iAa3/Stable	Moody's
BBB-/Stable	BBB-/ Stable	³ iAA-/Stable	S&P
BBB/Stable	-	-	Fitch
-	-	-	DBRS

1 מקור הנתונים: Bloomberg מחודש מאי 2019.

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

3 אגרות החוב (סדרה י') של החברה, המובטחות בשעבוד, מדורגת על ידי S&P Maalot ברמת דירוג 'iAA' עם אופק דירוג יציב.

3.2. אירועים מהותיים בקבוצה ברבעון

- א. לפרטים בדבר מכירת 58 מליון מניות FCR בתמורה כוללת של כ- 3.2 מיליארד ש"ח, ראה באור 3ב' לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר רכישה עצמית של כ- 2.8 מליון מניות החברה בהיקף של כ- 79 מליון ש"ח, ראה באור 3ד' לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר מחיקת מניותיה של החברה ממסחר בבורסת ניו יורק וסיום חובות הדיווח שלה תחת ה-SEC, ראה באור 3א' לדוחות הכספיים.
- ד. ביום 18 במרס 2019 פירסמה החברה הצעת רכש לעד 10 מליון מניות החברה (המהוות כ- 5.3% מהון המניות של החברה) במחיר של 29 ש"ח. ביום 1 באפריל 2019 השלימה החברה את הצעת הרכש במסגרתה נרכשו כ- 2.4 מליון מניות בתמורה לכ- 70 מליון ש"ח.

3.3. מדיניות חלוקת דיבידנד

בהתאם למדיניות החברה, מודיעה החברה מידי שנה על הדיבידנד השנתי הצפוי. בחודש מרס 2019 הודיעה החברה, כי הדיבידנד הרבעוני לשנת 2019, יהיה 40.5 אגורות למניה (סך הכל הדיבידנד הצפוי שיוכרז לשנת 2019 יהיה 1.62 ש"ח למניה, חלף דיבידנד למניה בסך של 1.52 ש"ח לשנת 2018).

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.

3.4. מצב כספי**נכסים שוטפים**

יתרת הנכסים השוטפים ליום 31 במרס 2019 הינה כ- 6.2 מיליארד ש"ח לעומת כ- 3.8 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. הגידול ביתרת הנכסים השוטפים נובע בעיקר מסיווג ההשקעה במניות FCR לנכסים מוחזקים למכירה אשר נמכרו לאחר תאריך הדיווח (ראה באור 3ב' לדוחות הכספיים). הגידול האמור קוזז מירידה ביתרות המזומנים ושווי מזומנים אשר שימשו לפרעון אגרות חוב.

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני

יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני ליום 31 במרס 2019 הסתכמה לכ- 2,951 מליון ש"ח לעומת כ- 6,498 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני כוללת את יתרת ההשקעה בחברת FCR (השקעה במניות אשר לא נמכרו לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 3ב' לדוחות הכספיים) בסך של כ- 1,253 מליון ש"ח והשקעות בספרי ATR, CTY ו-Gazit Horizons בנדל"ן להשקעה באמצעות עסקאות משותפות. הקיטון בהשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני נובע בעיקר מסיווג ההשקעה במניות FCR לנכסים המוחזקים למכירה, אשר נמכרו לאחר תאריך הדיווח (ראה באור 3ב' לדוחות הכספיים).

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. יתרת הנגזרים הפיננסיים מוצגת בניכוי סכומים שנתקבלו במסגרת הסכמים שנחתמו עם חלק מהבנקים בקשר עם העמדת בטחונות בגין שווי הנגזרים הפיננסיים (הסכמי CSA). ליום 31 במרס 2019 הסתכמה היתרה כאמור בכ- 273 מליון ש"ח לעומת כ- 83 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. הגידול נובע בעיקר מרווח משערוך הנגזרים הפיננסיים לשוויים ההוגן ברבעון, בעיקר עקב התחזקות הש"ח לעומת האירו, הדולר האמריקאי והדולר הקנדי.

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח (כולל נכסים מוחזקים למכירה, המוצגים ברכוש השוטף) ליום 31 במרס 2019 הסתכמה בכ- 37.7 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 38.7 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.

הקיטון ביתרות אלו בתקופת הדוח נובע בעיקר מהשינוי בשערי החליפין (בעיקר האירו לעומת הש"ח) בסך נטו של כ- 1.2 מיליארד ש"ח, ממכירת נדל"ן להשקעה שאינו בליבת העסקים של החברה בתמורה של כ- 0.2 מיליארד ש"ח והתאמת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ- 83 מליון ש"ח. הקיטון האמור קוזז מרכישת נכסים מניבים, פיתוח נכסים חדשים ושיפוץ נכסים קיימים בעלות כוללת של כ- 0.5 מיליארד ש"ח.

נכסים בלתי מוחשיים, נטו

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים, נטו ליום 31 במרס 2019 הינה כ- 692 מיליון ש"ח לעומת כ- 688 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים כוללת בעיקר מוניטין שנוצר ברכישת הנכסים בנורבגיה על ידי CTY בסך של כ- 606 מליון ש"ח.

התחייבויות שוטפות

יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 31 במרס 2019 הינה כ- 3.6 מיליארד ש"ח לעומת כ- 4.3 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. 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- 2.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.

התחייבויות לא שוטפות

יתרת ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 31 במרס 2019 הסתכמה בכ- 28.0 מיליארד ש"ח בדומה ליום 31 בדצמבר 2018.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 במרס 2019 הסתכם בכ- 8,540 מיליון ש"ח לעומת כ- 9,301 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. הקיטון נובע מקיטון בסעיף קרנות הון בסך של כ- 649 מליון ש"ח, מרכישת מניות באוצר בסך של כ- 79 מליון ש"ח ומדיבידנד שהוכרז בסך של כ- 75 מליון ש"ח. הקיטון האמור קוזז מרווח המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ- 42 מליון ש"ח. ההון המיוחס לבעלי מניות החברה, למניה, ליום 31 במרס 2019 הסתכם בכ- 45.6 מליון ש"ח למניה לעומת כ- 49.0 מליון ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2018, זאת לאחר חלוקת דיבידנד של 0.405 ש"ח למניה בתקופת הדוח.

זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 31 במרס 2019 הסתכמה בכ- 7.3 מיליארד ש"ח לעומת כ- 7.7 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. היתרה כוללת בעיקר את חלקם של בעלי מניותיה האחרים של CTY בשיעור של כ- 51.4% מהונה של CTY וכן את חלקם של בעלי מניותיה האחרים של ATR בשיעור של כ- 39.9% מהונה של ATR.

הקיטון ביתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בתקופת הדוח נובע בעיקר מחלקם של בעלי המניות האחרים בדיבידנדים שחילקו החברות המאוחדות בסך של כ- 0.1 מיליארד ש"ח ומחלקם של בעלי המניות האחרים בהפסד הכולל של החברות המאוחדות בסך של כ- 0.3 מיליארד ש"ח.

יחסי חוב לסך נכסים

יחס החוב נושא הריבית נטו של הקבוצה לסך המאזן, הסתכם ליום 31 במרס 2019 בכ- 52.9% לעומת כ- 52.0% ליום 31 במרס 2018 וכ- 55.3% ליום 31 בדצמבר 2018.

3.5 תוצאות הפעילות וניתוחן

א. להלן תוצאות הפעולות :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח			
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
2,840	711	720	הכנסות מהשכרת מבנים
844	219	211	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,996	492	509	הכנסה תפעולית, נטו מהשכרת מבנים
114	48	(83)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(375)	(95)	(92)	הוצאות הנהלה וכלליות
13	29	3	הכנסות אחרות
(126)	(48)	(233)	הוצאות אחרות
389	63	57	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
2,011	489	161	רווח תפעולי
(2,262)	(1,115)	(177)	הוצאות מימון
140	57	444	הכנסות מימון
(111)	(569)	428	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(64)	(174)	313	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(47)	(395)	115	רווח נקי (הפסד)
			מיוחס ל:
(253)	(486)	42	בעלי מניות החברה
206	91	73	זכויות שאינן מקנות שליטה
(47)	(395)	115	
(1.31)	(2.51)	0.22	רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
(1.32)	(2.51)	0.22	רווח נקי (הפסד) בסיסי
			רווח נקי (הפסד) מדולל

להלן דוח על הרווח הכולל :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		
(47)	(395)	115
(56)	(10)	3
189	639	(984)
(10)	18	(29)
123	647	(1,010)
76	252	(895)
(338)	(174)	(612)
414	426	(283)
76	252	(895)

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
זכויות שאינן מקנות שליטה

ב. ניתוח תוצאות הפעולות לרבעון הראשון של שנת 2019**הכנסות מהשכרת מבנים**

ההכנסות מהשכרת מבנים ברבעון גדלו בכ- 1.3% לכ- 720 מליון ש"ח, לעומת כ- 711 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול נובע מהפעלה לראשונה של נכסים שפיתוחם הושלם, מהפעלת נכסים נוספים שנרכשו במהלך 12 החודשים האחרונים ומגידול בהכנסות מנכסים זהים ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הגידול האמור קוזז מירידה בשער החליפין הממוצע של האירו לעומת הש"ח וממכירת נכסים במהלך 12 החודשים האחרונים. בנטרול השינוי בשער החליפין הממוצע בתקופות האמורות ההכנסות מהשכרת מבנים ברבעון גדלו בכ- 4.2% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ברבעון הסתכמו בכ- 211 מליון ש"ח המהוות כ- 29.3% מסך ההכנסות מהשכרה, לעומת כ- 219 מליון ש"ח המהוות כ- 30.8% מסך ההכנסות מהשכרה ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסה תפעולית נטו מהשכרת מבנים (NOI)

ההכנסה התפעולית נטו מהשכרת מבנים ברבעון גדלה בכ- 3.5% לכ- 509 מליון ש"ח (כ- 70.7% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ- 492 מליון ש"ח (כ- 69.2% מסך ההכנסות מהשכרה) ברבעון המקביל אשתקד. השינוי בהכנסה תפעולית נטו מהשכרת מבנים נובע מאותן הסיבות המתוארות לעיל בסעיף הכנסות מהשכרת מבנים.

בנטרול השינוי בשער החליפין הממוצע בתקופות האמורות ההכנסה התפעולית נטו מהשכרת מבנים ברבעון גדלה בכ- 6.5% לעומת הרבעון 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 המאוחדות שלה ברבעון בהפסד מירידה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום ברוטו בסך של כ- 83 מליון ש"ח לעומת עליית ערך בסך של כ- 48 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הירידה בשווי ההוגן נובעת מ-CTY.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הסתכמו בכ- 92 מליון ש"ח (כ- 12.8% מסך ההכנסות), לעומת כ- 95 מליון ש"ח (כ- 13.4% מסך ההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות אחרות

הוצאות אחרות ברבעון הסתכמו בכ- 233 מליון ש"ח לעומת כ- 48 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות אחרות ברבעון כללו בעיקר הפסד בסך של כ- 223 מליון ש"ח בגין מכירת מניות FCR במחיר הנמוך מההון העצמי שלה, לאחר תאריך הדיווח, וכן מיתרת מניות FCR שנותרו בידי החברה המוצגות בשווי שוק הנמוך מהונה העצמי של FCR.

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו

ברבעון הסתכם הסעיף ברווח של כ- 57 מליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד נרשם רווח של כ- 63 מליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק החברה ברווחי FCR (כ- 50 מליון ש"ח לעומת כ- 65 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד) וחלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו של CTY, Gazit Horizons ו-ATR.

הוצאות מימון

הוצאות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 177 מליון ש"ח לעומת כ- 1,115 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מהפסד משערוך ההשקעה ב- REG בסך של כ- 660 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהפסד משערוך נגזרים פיננסיים ברבעון המקביל אשתקד בסך של כ- 205 מליון ש"ח לעומת רווח משערוך נגזרים פיננסיים ברבעון ומקיטון בהוצאות ריבית בסך של כ- 51 מליון ש"ח כתוצאה ממחזור חוב בריבית נמוכה יותר מהחוב שנפרע.

הריבית הממוצעת על מצבת ההתחייבויות נושאות ריבית של החברה ברמת הסולו מורחב הינה כ- 3.9% לעומת כ- 4.6% ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסות מימון

הכנסות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 444 מליון ש"ח לעומת כ- 57 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות המימון ברבעון כוללות בעיקר רווח משערוך נגזרים פיננסיים בסך של כ- 390 מליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הפסד משערוך נגזרים פיננסיים), רווח ממימוש ושערוך ניירות ערך ומדיבידנד בסך של כ- 39 מליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ- 33 מליון ש"ח) והכנסות ריבית בסך של כ- 11 מליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ- 20 מליון ש"ח).

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים ברבעון הסתכמו בכ- 313 מליון ש"ח לעומת הכנסות מסים של כ- 174 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות מסים ברבעון כוללים בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ- 283 מליון ש"ח הנובעים בעיקר מיצירת עתודה למסים נדחים בעקבות מכירת מניות FCR לאחר תאריך הדיווח (ראה באור 3ב' לדוחות הכספיים) וכן מהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות מסים נדחים נטו בסך של כ- 277 מליון ש"ח הנובעים בעיקר ממכירת מניות REG ומירידת מחיר מניות REG). ברבעון נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 37 מליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ- 123 מליון ש"ח (כ- 109 מליון ש"ח בגין מכירת מניות REG) ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, ברבעון נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 7 מליון ש"ח לעומת הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 20 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

3.6. נזילות ומקורות מימון

לחברה ולחברות המאוחדות שלה מדיניות של שמירה על רמת נזילות נאותה המאפשרת ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקה וכך גמישות בנגישות למקורות המימון. מקורות הנזילות של החברה והחברות המאוחדות שלה הינם מזומנים הנובעים מנכסיה המניבים, גיוסי אגרות חוב, אגרות חוב להמרה, גיוסי הון, קווי אשראי, משכנתאות והלוואות לזמן ארוך המשמשים בעיקרם לשם רכישה, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים, פירעון התחייבויות, השקעות בחברות מוחזקות והשקעות אחרות.

ליום 31 במרס 2019 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות החברה והחברות המאוחדות שלה, לרבות השקעות לזמן קצר והתמורה נטו שהתקבלה ממכירת מניות FCR לאחר תאריך הדיווח בכ- 3.7 מיליארד ש"ח. בנוסף, ליום 31 במרס 2019 לחברה ולחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ לא מנוצלים למשיכה מיידית בסך של כ- 4.9 מיליארד ש"ח.

נכון ליום 31 במרס 2019 לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה עומדים קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות (לרבות התמורה נטו שהתקבלה ממכירת מניות FCR לאחר תאריך הדיווח) בסכום של כ- 8.6 מיליארד ש"ח (כ- 5.0 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה של החברה).

כמו כן, ליום 31 במרס 2019 לחברה ולחברות המאוחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ- 32.5 מיליארד ש"ח (כ- 85.5% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח). לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה נדל"ן שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי של כ- 6.3 מיליארד ש"ח (כ- 76% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

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

3.7. תזרים מזומנים

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת הסתכם ברבעון בכ- 194 מליון ש"ח לעומת כ- 245 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בתזרים מפעילות שוטפת נובע בעיקר מהפרשי עיתוי של תשלומים לצדדים שלישיים.

ברבעון החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות קבלת הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ- 897 מליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לרכישת נדל"ן להשקעה ופיתוח נכסים חדשים בסכום נטו של כ- 380 מיליון ש"ח, לפרעון אגרות חוב בסכום נטו של כ- 605 מליון ש"ח, להשקעות בנכסים פיננסיים בסך נטו של כ- 719 מליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ- 177 מליון ש"ח ולרכישת מניות באוצר בסך של כ- 79 מליון ש"ח.

3.8. תוכנית רכישה

א. ביום 17 במרס 2019 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה (חלף תוכנית קודמת), בהיקף של עד 750 מליון ש"ח, ביחס לכל סדרות אגרות החוב שבמחזור, בתוקף עד ליום 31 במרס 2020. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה. עד למועד פרסום הדוח רכשה החברה אגרות חוב בהיקף של כ- 46 מליון ש"ח מכוח התוכנית האמורה לעיל.

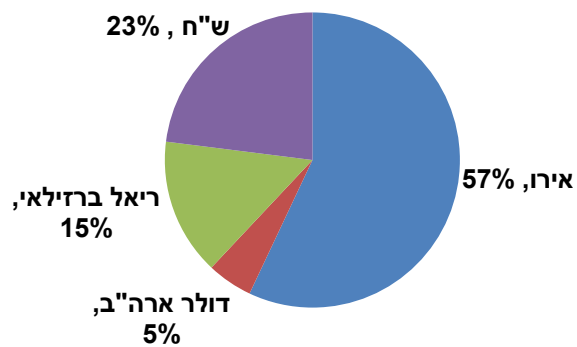
ב. ביום 11 בינואר 2019 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של מניות החברה (חלף תוכנית קודמת) בהיקף של עד 250 מליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2019. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה ככל שמחיר המניה בבורסה ישקף הנחה משמעותית ביחס ל- NAV של החברה, כפי שיהיה מעת לעת. עד למועד פרסום דוח זה רכשה החברה כ- 1.6 מליון מניות בהיקף של כ- 46 מליון ש"ח מכח התוכנית האמורה לעיל (לא כולל רכישת מניות בדרך של הצעת רכש, ראה באור 3ג' לדוחות הכספיים).

4. דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

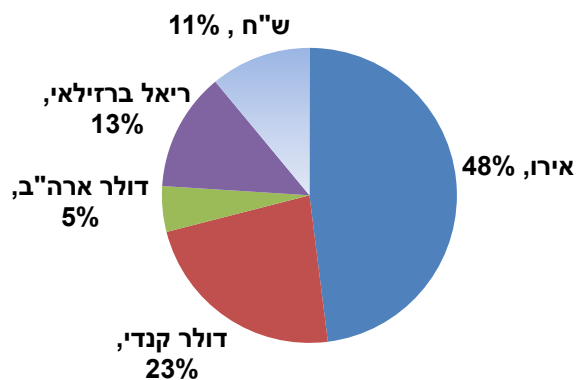
- 4.1.** האחראים בחברה לנושא דיווח וניהול סיכוני שוק הינם המנכ"ל ומשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה. הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית ולפיכך חשופה לסיכוני מטבע כתוצאה מהחשיפה לשינוי בשערי החליפין של מטבעות שונים, בעיקר לדולר ארה"ב, לדולר קנדי, לאירו ולריאל ברזילאי. מיום 17 במרס 2019, מועד אישור הדוח השנתי של החברה לשנת 2018, לא חלו שינויים מהותיים בסיכוני השוק ובדרכי ניהולם.
- 4.2.** בתקופה שמיום 1 בינואר 2019 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 2018 וליום 31 במרס 2019.
- 4.3.** שינויים בשערי מטבע חוץ – החל מיום 1 בינואר 2019 ועד ליום 31 במרס 2019 תוסף הש"ח כנגד האירו, הדולר הקנדי, הדולר האמריקאי והריאל הברזילאי בשיעור של כ-5.0%, כ-1.7%, כ-3.1% וכ-3.9%, בהתאמה. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 31 במרס 2019, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, החל מיום 31 במרס 2019 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, תוסף הש"ח כנגד האירו, הריאל הברזילאי, הדולר האמריקאי והדולר הקנדי בשיעור של כ-1.6%, כ-5.9%, כ-0.9% וכ-0.9%, בהתאמה.
- בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2019 ועד ליום 31 במרס 2019 ירד מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-0.3%. בנוסף, החל מיום 31 במרס 2019 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) עלה בשיעור של כ-0.8%.
- 4.4.** החברה שומרת, כבעבר, על מתאם גבוה בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות, באמצעות כניסה מעת לעת לעסקאות הגנה לניהול החשיפה המטבעית. 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 31 במרס 2019, ראה טבלה המצורפת כנספח א' לדוח הדירקטוריון.

להלן התפלגות החשיפה הכלכלית של ההון המיוחס לבעלי מניות החברה למטבעות השונים ליום 31 במרס 2019¹ וליום 31 בדצמבר 2018:

31 במרס 2019



31 בדצמבר 2018



¹ ראה גם נספח א' לדו"ח 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 ברבעון הופנתה לתחום החינוך לטובת מיזם "לדרום" אותו ייסדה החברה לפני שש 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.

סך תרומות הקבוצה ברבעון הסתכמו לכ- 1.2 מליון ש"ח.

6. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגידי

אירועים לאחר תאריך הדיווח

- א. לפרטים בדבר מכירת 58 מליון מניות FCR בתמורה לכ- 3.2 מיליארד ש"ח, ראה באור 3ב' לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר רכישה עצמית של כ- 2.8 מליון מניות החברה (לרבות באמצעות הצעת רכש) בהיקף של כ- 80 מליון ש"ח, ראה באור 5ג' לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב, על ידי החברה, בהיקף של כ- 46 מליון ש"ח, ראה באור 5ד' לדוחות הכספיים.

7. פרטים אודות ההתחייבויות של התאגידי המוחזקות על ידי הציבור

בטוחות לאגרות החוב (סדרה י')

- א. התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה י') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות בקשר לנכסי מקרקעין, כמפורט בסעיף 1.5.2 בתשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 28 במאי 2018 (מס' אסמכתא- 2018-01-043740) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. ערכו של הנכס המשועבד האמור בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 הינו כ- 300.5 מליוני ש"ח. לא חל שינוי מהותי בשווי של הנכס המשועבד ליום 31 במרס 2019 לעומת שווי ליום 31 בדצמבר 2018.
- ב. להלן ההתניות הפיננסיות העיקריות של אגרות חוב (סדרה יג') של החברה:

<u>יחס פיננסי</u>	<u>התניות פיננסיות</u>	<u>ליום 31 במרס 2019</u>
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מליוני דולר)	גבוה מ- 800	2,351
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד (%) בצירוף	גבוה מ- 75	52.9
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	'ilBaa3'/'ilBBB-'	'ilAa3'/'ilAA-'

נכון ליום 31 במרס 2019 עומדת החברה באמות המידה ביחס לאגרות החוב (סדרה יג').

21 במאי, 2019

חיים כצמן - סגן יו"ר
הדירקטוריון ומנכ"ל

אהוד ארנון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספח א' לדוח הדירקטוריון**מידע נוסף בדבר חשיפה מטבעית ליום 31 במרס 2019**

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 31 במרס 2019. הטבלה האמורה מציגה את מצבת הנכסים ואת מצבת התחייבויות שבמאזן החברה (במטבע המקור ובשקלים חדשים¹) 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 התחייבויות אינה מלאה, והחשיפה בכל מטבע מתבטאת בפערים, כמופיע בטבלה.

הנתונים מוצגים במליונים	ש"ח	דולר ארה"ב	אירו	דולר קנדי	ריאל ברזילאי	סה"כ בש"ח
מצבת נכסים במטבע מקור	3,265	382	3,877	1,667	3,101	-
מצבת נכסים בש"ח	3,265	1,386	15,794	4,509	2,921	27,875
% מסך הנכסים	12	5	57	16	10	100
מצבת התחייבויות במטבע מקור	9,941	568	1,704	177	-	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	(8,781)	(319)	910	1,485	1,675	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	1,160	249	2,614	1,662	1,675	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה לעסקאות החלף	1,160	903	10,648	4,496	1,578	18,785
% ההתחייבויות	6	5	57	24	8	100
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	2,105	133	1,263	5	1,426	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח ³	2,105	483	5,146	13	1,343	9,090
% מסך ההון העצמי	23	5	57	-	15	100

1. על פי שיערי חליפין ליום 31 במרס 2019.

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

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

עדכון תיאור עסקי החברה של גזית-גלוב בע"מ (להלן: "החברה") לדוח התקופתי לשנת 2018

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה מאז פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2018 (להלן: "הדוח התקופתי"), בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי.

עדכון לסעיף 2 – השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות

א. החל מיום 1 בינואר 2019 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה הנפיקה החברה 27,652 מניות לנושאי משרה בחברה, לעובדי החברה ולעובדי חברות בנות בבעלותה המלאה, כתוצאה מהבשלת ניירות ערך המירים שהוקצו להם כחלק מתנאי העסקתם.

ב. לפרטים בדבר רכישה עצמית של כ- 5.6 מליון מניות החברה (לרבות באמצעות הצעת רכש עצמית), בתמורה לכ- 159 מליון ש"ח, ראה באורים ג'3, ד'1 ו-ג'5 לדוחות הכספיים.

עדכון לסעיף 3 – חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

א. ביום 16 באפריל 2019 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ- 75 מיליון ש"ח (0.405 ש"ח למניה).
 ב. לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז על ידי החברה לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 5א' בדוחות הכספיים.

עדכון לסעיף 8 – רכישה, פיתוח וניהול של מרכיבים מסחריים בקנדה

לפרטים בדבר מכירת 58 מליון מניות FCR בתמורה לכ- 3.2 מיליארד ש"ח, ראה באור 3ב' לדוחות הכספיים.

עדכון לסעיף 18 – מימון

לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרות ד' ו-יא') בהיקף של כ- 46 מליון ש"ח, ראה באור 5ד' לדוחות הכספיים.

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

G Two

לשנת 2018	רבעון ראשון 2019	
300,500	300,500	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
21,118	5,141	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
7,000	-	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
7.0%	6.8%	שיעור תשואה בפועל (%)
891	881	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לשנה בש"ח)
N/R	N/R	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לשנה בש"ח)

גזית-גלוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרס, 2019

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

31	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
32	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
34	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד
35	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
36	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
39	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
42	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 31 במרס 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-28% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2019 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-36% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 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 ומידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2018 מבוקר	ליום 31 במרס	
	2018	2019
	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

נכסים

נכסים שוטפים

1,583	1,473	649	מזומנים ושווי מזומנים
241	47	526	פקדונות והלוואות לזמן קצר
210	1,183	356	נכסים פיננסיים
194	76	155	נגזרים פיננסיים
149	128	189	לקוחות והכנסות לקבל
335	309	307	חייבים ויתרות חובה
13	12	7	מסים שוטפים לקבל
<u>2,725</u>	<u>3,228</u>	<u>2,189</u>	
<u>1,067</u>	<u>665</u>	<u>3,978</u>	נכסים מוחזקים למכירה
<u>3,792</u>	<u>3,893</u>	<u>6,167</u>	

נכסים לא שוטפים

6,498	6,355	2,951	השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
97	222	66	השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
208	2,235	202	נכסים פיננסיים
83	156	273	נגזרים פיננסיים
35,672	33,191	34,839	נדל"ן להשקעה
1,965	2,138	2,016	נדל"ן להשקעה בפיתוח
169	144	213	רכוש קבוע, נטו
688	734	692	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
42	30	46	מסים נדחים
<u>45,422</u>	<u>45,205</u>	<u>41,298</u>	
<u>49,214</u>	<u>49,098</u>	<u>47,465</u>	

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

ליום 31 בדצמבר 2018 מבוקר	ליום 31 במרס	
	2018	2019
	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

1,273	550	1,339	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,295	2,749	853	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
228	28	290	נגזרים פיננסיים
112	91	85	ספקים ונותני שירותים
902	1,168	930	זכאים ויתרות זכות
434	281	127	מסים שוטפים לשלם
4,244	4,867	3,624	
32	23	22	התחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה
4,276	4,890	3,646	

התחייבויות לא שוטפות

20,653	20,578	19,479	אגרות חוב
4,885	2,920	5,651	התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים
60	13	72	נגזרים פיננסיים
311	254	536	התחייבויות אחרות
2,072	2,425	2,276	מסים נדחים
27,981	26,190	28,014	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

244	246	244	הון מניות
4,860	4,915	4,861	פרמיה על מניות
5,387	5,372	5,354	יתרת רווח
(1,827)	(1,434)	(2,466)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
694	618	683	קרנות אחרות
(57)	(2)	(136)	מניות אוצר
9,301	9,715	8,540	
7,656	8,303	7,265	זכויות שאינן מקנות שליטה
16,957	18,018	15,805	סה"כ הון
49,214	49,098	47,465	

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

21 במאי, 2019			
עדי ימיני	חיים כצמן	אהוד ארנון	תאריך אישור הדוחות
משנה למנכ"ל	מנכ"ל וסגן יו"ר	יו"ר הדירקטוריון	הכספיים
וסמנכ"ל כספים	הדירקטוריון		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2018	2018	2019		
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
2,840	711	720		הכנסות מהשכרת מבנים
844	219	211		הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,996	492	509		הכנסה תפעולית, נטו מהשכרת מבנים
114	48	(83)		עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(375)	(95)	(92)		הוצאות הנהלה וכלליות
13	29	3		הכנסות אחרות
(126)	(48)	(233)		הוצאות אחרות
389	63	57		חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
2,011	489	161		רווח תפעולי
(2,262)	(1,115)	(177)		הוצאות מימון
140	57	444		הכנסות מימון
(111)	(569)	428		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(64)	(174)	313		מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(47)	(395)	115		רווח נקי (הפסד)
				מיוחס ל:
(253)	(486)	42		בעלי מניות החברה
206	91	73		זכויות שאינן מקנות שליטה
(47)	(395)	115		
				רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
(1.31)	(2.51)	0.22		סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
(1.32)	(2.51)	0.22		סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		מבוקר
	2018	2019	
	בלתי מבוקר		מליוני ש"ח
(47)	(395)	115	רווח נקי (הפסד)
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד
(56)	(10)	3	רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
			סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
189	639	(984)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ (1)
(10)	18	(29)	רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים (1)
123	647	(1,010)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
76	252	(895)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
			מיוחס ל:
(338)	(174)	(612)	בעלי מניות החברה (2)
414	426	(283)	זכויות שאינן מקנות שליטה
76	252	(895)	
(11)	8	(5)	(1) כולל חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
			(2) הרכב הרווח (ההפסד) הכולל המיוחס לבעלי מניות החברה:
(253)	(486)	42	רווח נקי (הפסד)
(31)	308	(637)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(9)	9	(19)	רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(45)	(5)	2	רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
(338)	(174)	(612)	

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	של פעילויות חוץ התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
בלתי מבוקר מליוני ש"ח									
244	4,860	5,387	(1,827)	694	(57)	9,301	7,656	16,957	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018 (מבוקר)
-	-	42	-	-	-	42	73	115	רווח נקי
-	-	-	(637)	(17)	-	(654)	(356)	(1,010)	הפסד כולל אחר
-	-	42	(637)	(17)	-	(612)	(283)	(895)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(*-	1	-	-	(1)	-	(*-	-	(*-	מימוש כתבי אופציה למניות החברה
-	-	-	-	-	(79)	(79)	-	(79)	רכישת מניות באוצר
-	-	-	-	2	-	2	2	4	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	(75)	-	-	-	(75)	-	(75)	דיבידנד שהוכרז (**
-	-	-	-	(*-	-	(*-	2	2	הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	(2)	5	-	3	(8)	(5)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	(104)	(104)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
244	4,861	5,354	(2,466)	683	(136)	8,540	7,265	15,805	יתרה ליום 31 במרס, 2019

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

(**) בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2019 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.405 ש"ח למניה (סך כולל של כ-75 מליון ש"ח) אשר שולמו ביום 16 באפריל, 2019.

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	
					בלתי מבוקר מליוני ש"ח				
18,117	8,181	9,936	(2)	581	(1,722)	5,919	4,914	246	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017 (מבוקר)
-	-	-	-	(13)	-	13	-	-	השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של IFRS 9
18,117	8,181	9,936	(2)	568	(1,722)	5,932	4,914	246	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
(395)	91	(486)	-	-	-	(486)	-	-	רווח נקי (הפסד)
647	335	312	-	4	308	-	-	-	רווח כולל אחר
252	426	(174)	-	4	308	(486)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(* - 12)	- 2	(* - 10)	-	(1) 10	-	-	1	(* -)	מימוש כתבי אופציה למניות החברה עלות תשלום מבוסס מניות
(74)	-	(74)	-	-	-	(74)	-	-	דיבידנד שהוכרז
2	2	(* -)	-	(* -)	-	-	-	-	הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה
(85)	(102)	17	-	37	(20)	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(206)	(206)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
18,018	8,303	9,715	(2)	618	(1,434)	5,372	4,915	246	יתרה ליום 31 במרס, 2018

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון 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	פעילויות חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ									
מבוקר									
מליוני ש"ח									
246	4,914	5,919	(1,722)	581	(2)	9,936	8,181	18,117	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017 (מבוקר)
-	-	13	-	(13)	-	-	-	-	השפעה מצטברת כתוצאה מאימוץ לראשונה של IFRS 9
246	4,914	5,932	(1,722)	568	(2)	9,936	8,181	18,117	יתרה ליום 1 בינואר, 2018
-	-	(253)	-	-	-	(253)	206	(47)	רווח נקי (הפסד)
-	-	-	(31)	(54)	-	(85)	208	123	רווח (הפסד) כולל אחר
-	-	(253)	(31)	(54)	-	(338)	414	76	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(* -)	2	-	-	(2)	-	(* -)	-	(* -)	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
-	-	-	-	-	(113)	(113)	-	(113)	רכישת מניות באוצר
(2)	(56)	-	-	-	58	-	-	-	ביטול מניות באוצר
-	-	-	-	15	-	15	6	21	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	(292)	-	-	-	(292)	-	(292)	דיבידנד שהוכרז
-	-	-	-	(2)	-	(2)	3	1	הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	(74)	169	-	95	(417)	(322)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	(531)	(531)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
244	4,860	5,387	(1,827)	694	(57)	9,301	7,656	16,957	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018 (מבוקר)

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח).

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(47)	(395)	115
------	-------	-----

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

2,122	1,058	(267)
(389)	(63)	(57)
(114)	(48)	83
66	6	9
(64)	(174)	313
-	-	223
14	(25)	5
(3)	-	-
(124)	(95)	(1)
21	12	4
1,529	671	312

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
חלק החברה בריווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
פחת והפחתות
מסים על הכנסה (הטבת מס)
ירידת ערך נכסים אחרים
הפסד (רווח) הון, נטו
רווח מירידה בשיעור החזקה בחברות מוחזקות
שינוי בהתחייבויות לתביעות תלויות, נטו
עלות תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(113)	(70)	(65)
27	25	(7)
(24)	(1)	3

עלייה בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
עלייה (ירידה) בפקדונות משוכרים, נטו

(110)	(46)	(69)
-------	------	------

1,372	230	358
-------	-----	-----

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

(1,128)	(49)	(226)
38	14	4
285	76	66
(72)	(29)	(8)
3	3	-

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
דיבידנד שהתקבל
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

(874)	15	(164)
-------	----	-------

498	245	194
-----	-----	-----

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		מיליוני ש"ח
	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח		
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(190)	(15)	-	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
(4,025)	(363)	(546)	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
(43)	(5)	(22)	השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים
1,130	365	166	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם
(1)	-	-	מתן הלוואות לזמן ארוך
85	1	1	פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
(185)	-	(290)	השקעות לזמן קצר, נטו
(431)	(129)	(130)	השקעות בנכסים פיננסיים
4,397	1,071	(299)	תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ומשיכת פקדונות, בניכוי מס ששולם
737	925	(1,120)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(* -)	(* -)	(* -)	מימוש כתבי אופציה למניות החברה
(113)	-	(79)	רכישת מניות באוצר
1	2	(* -)	הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
(322)	(85)	(5)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(287)	(68)	(73)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(531)	(202)	(104)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
715	(* -)	49	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(394)	(185)	(6)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
225	(878)	859	קבלת (פרעון) קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו
614	(20)	(5)	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(4,793)	(63)	(605)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
4,308	851	-	הנפקת אגרות חוב
(577)	(648)	31	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(29)	(3)	(39)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
629	519	(934)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
954	954	1,583	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,583	1,473	649	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	מליוני ש"ח
40	-	301
73	74	75
252	16	344

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן
 חכירות של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
 דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה

(ב) מידע נוסף
 מסים ששולמו ונכללו במסגרת פעילויות השקעה ומימון

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

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן – תקופת הדוח וכן דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 17 במרס, 2019 (להלן – הדוחות הכספיים השנתיים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

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 יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור להלן:

חכירות

כמפורט בבאור 2' בדבר יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 16 – חכירות (להלן "התקן"), החברה בחרה ליישם את הוראות התקן למפרע חלקי (ללא הצגה מחדש של מספרי השוואה).

המדיניות החשבונאית שמישמת החל מיום 1 בינואר, 2019 בגין חכירות הינה כדלקמן:

(א) הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת בתקן ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(ב) הקבוצה כמחכיר

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו בתקן:

1. חכירה מימונית - נכסים אשר כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס הועברו לחוכר, מסווגים כחכירה מימונית. הנכס המוחכר נגרע ומוכר נכס פיננסי "חייבים בגין חכירה מימונית" בסכום הערך הנוכחי של תקבולי החכירה. לאחר ההכרה הראשונית, תקבולי החכירה מוקצים בין הכנסות מימון ופרעון של החייבים בגין חכירה.
2. חכירה תפעולית - עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוחכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס.

ב. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה

IFRS 16 – חכירות

בחודש ינואר 2016 פורסם על ידי ה-IASB תקן דיווח כספי בינלאומי 16 – *חכירות* (להלן – "התקן"). התקן מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 17 (להלן – "התקן הישן"), את פרשנות מספר 4 של הוועדה לפרשנויות ואת פרשנות מספר 15 של הוועדה המתמדת לפרשנויות. בהתאם לתקן, חכירה מוגדרת כחווה, או חלק מחווה, אשר מעביר בתמורה לתשלום את זכות השימוש בנכס לתקופת זמן.

להלן עיקר השפעות התקן:

- התקן דורש מחוכרים להכיר בכל החכירות בדוח על המצב הכספי (פרט לחריגים מסוימים, ראה להלן). חוכרים יכירו בהתחייבות בגין תשלומי החכירה ומנגד יכירו בנכס זכות שימוש, באופן דומה לטיפול החשבונאי בחכירה מימונית בהתאם לתקן שבטל- IAS 17 חכירות. כמו כן, החוכרים יכירו בהוצאות ריבית ובהוצאות פחת בנפרד.
- תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בריבית אשר מבוססים על ביצוע או שימוש יוכרו כהוצאה מצד החוכרים או כהכנסה מצד המחכירים במועד היווצרותם.
- במקרה של שינוי בתשלומי חכירה משתנים הצמודים למדד, על החוכר להעריך מחדש את ההתחייבות בגין החכירה כאשר השפעת השינוי תיקף לנכס זכות-השימוש.
- התקן כולל שני חריגים שבהם החוכרים רשאים לטפל בחכירות בהתאם לטיפול החשבונאי הקיים בהתייחס לחכירות תפעוליות, וזאת במקרה של חכירות נכסים בעלי ערך כספי נמוך או במקרה של חכירות לתקופה של עד שנה.
- הטיפול החשבונאי מצד המחכיר נותר ללא שינוי מהותי לעומת התקן הישן, קרי, סיווג כחכירה מימונית או כחכירה תפעולית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התקן מיושם לראשונה בדוחות כספיים אלה. כמתאפשר על פי התקן בחרה החברה לאמץ את התקן לפי גישת יישום למפרע חלקי כאשר יתרת נכסי זכות השימוש הינם בגובה יתרת ההתחייבות בגין חכירה. בהתאם לגישה זו לא נדרשת הצגה מחדש של מספרי ההשוואה. יתרת ההתחייבות למועד יישום התקן לראשונה, מחושבת תוך שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החברה הקיימת במועד יישום התקן לראשונה.

לפירוט בדבר המדיניות החשבונאית המיושמת החל ממועד האימוץ לראשונה של התקן, ראה באור 2' לעיל.

עיקר ההשפעה של יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לחוזי חכירה קיימים בהן החברה מהווה חוכר. על פי התקן, כאמור בבאור 2' לעיל, למעט חריגים, מכירה החברה בגין כל חוזה חכירה בה היא מהווה חוכר ביתרת התחייבות כנגד יתרת נכס זכות שימוש זאת בשונה מהמדיניות שיושמה תחת הוראות התקן הישן לפיו בחוזי חכירה בהן לא הועברו באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החכור, הוכרו תשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

בגין חוזי החכירה שהוזכרו לעיל נרשמו ביום 1 בינואר 2019, מועד האימוץ לראשונה של התקן, נכסי זכות שימוש כחלק מסעיפי נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בסך 249 ו- 36 מיליון ש"ח, בהתאמה, והתחייבויות בגין חכירות בסך של 285 מיליון ש"ח.

IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה

בחודש יוני 2017 פרסם ה-IASB את IFRIC 23 – טיפול באי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה (להלן - הפרשנות). הפרשנות מבהירה את כללי ההכרה והמדידה של נכסים או התחייבויות בהתאם להוראות IAS 12 מסים על ההכנסה במצבים בהם קיימת אי-ודאות הקשורה למסים על ההכנסה. הפרשנות מתייחסת ומספקת הנחיות לבחינת קיבוץ מקרים של אי-ודאות המתייחסים למסים על הכנסה, בחינת התייחסות של רשויות המס, מדידת השלכות אי-הודאות הקשורה למסים על הכנסה על הדוחות הכספיים וכן טיפול בשינויים בעובדות ובנסיבות של אי-הודאות.

הפרשנות מיושמת לראשונה בדוחות הכספיים אלו. ליישום הפרשנות לראשונה לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ביום 13 בפברואר 2019 החליטה החברה על מחיקת מניותיה ממסחר בבורסת ניו יורק ("NYSE") וסיום חובות הדיווח שלה תחת ה-SEC. בהתאם לדרישות הרגולטוריות בארה"ב, הגישה החברה את המסמכים הנדרשים. מחיקת המניות ממסחר וסיום חובות הדיווח בארה"ב נכנסו לתוקף ביום 7 במרס 2019. ביטול רישום מניות החברה ייכנס לתוקף בתוך 90 ימים ממועד המחיקה ממסחר וזאת כפוף לזכות ה-SEC לעצור את ביטול הרישום, ככל שהחברה אינה עומדת בתנאים הנדרשים על פי דין ולהורות לחברה על המשך הגשת הדיווחים כתאגיד מדווח לפי חוק זה.

ב. ביום 28 בפברואר 2019 התקשרו החברה וחברה בת בבעלותה המלאה ("חברת הבת") בהסכמים מותנים למכירת 58 מיליון מניות FCR, אשר החברה החזיקה לאותו מועד בכ- 31.3% מהון מניותיה (מתוך כ-80 מיליון מניות שבבעלות החברה), בתמורה כוללת של כ-1,195 מיליון דולר קנדי (כ-3.2 מיליארד ש"ח), כדלקמן:

1. התקשרות בהסכם מותנה לרכישה עצמית של מניות בידי FCR – החברה וחברת הבת התקשרו בהסכם עם FCR, על פיו FCR תרכוש מחברת הבת 36 מיליון מניות המהוות 14.1% מהון המניות של FCR ותבטלן ("מניות הרכישה העצמית"), במחיר של 20.60 דולר קנדי למניה ("מחיר הרכישה העצמית") ובתמורה כוללת של כ-742 מיליון דולר קנדי (כ-2 מיליארד ש"ח; "הסכם הרכישה העצמית").

השלמת הסכם הרכישה העצמית מותנית בתנאים מתלים, לרבות קבלת אישור רוב מקרב בעלי המניות של FCR (לא כולל החברה) באסיפת בעלי מניות, והשלמת הצעת המכר כמתואר להלן.

2. הסכם מכר מובטח בחיתום מלא - במקביל, התקשרו החברה וחברת הבת עם בנק ההשקעות RBC Capital Markets, המוביל סינדיקציה של חתמים, בהסכם מחייב (Term Sheet) למכירת 22 מיליון מניות נוספות של FCR ("הסכם מכר"), המהוות כ-8.7% מהון המניות של FCR ("מניות המכר"), בדרך של הצעת מכר לציבור המובטחת בחיתום מלא ("Bought Deal"), במחיר של 20.60 דולר קנדי למניה ("מחיר מניות המכר"), ובתמורה כוללת (ברוטו) בסך של כ-453 מיליון דולר קנדי (כ-1.2 מיליארד ש"ח).

3. השלמת הצעת המכר מותנית בהשלמת הרכישה העצמית של מניות FCR וצפויה להתבצע באותו מועד ("העסקה המלאה"). לאחר השלמת הרכישה העצמית והצעת המכר תחזיק החברה (באמצעות חברת הבת) בכ-21.6 מיליון מניות FCR, שתהווה באותו מועד כ-9.9% מהון מניותיה ומזכויות ההצבעה של FCR.

לאחר מועד הדיווח, התקיימו התנאים המתלים והצעת המכר הושלמה ביום 16 באפריל 2019. נכון ליום 31 במרס 2019, סיווגה החברה את חלק ההשקעה שעמד למכירה בסעיף נכסים המוחזקים למכירה בסך של כ-3.2 מיליארד ש"ח, בהתאם לשווי ההוגן בניכוי עלויות מכירה. שווי זה משקף הפסד של כ-223 מיליון ש"ח שנרשם בסעיף הוצאות אחרות. כמו כן, רשמה החברה הוצאות מסים נדחים בסך של כ-263 מיליון ש"ח, הכוללות מסים נדחים בסך של כ-70 מיליון ש"ח בגין המניות שנותרו בבעלות החברה. בסך הכל החברה הכירה בקיטון בהון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה בהיקף של כ-486 מיליון ש"ח. בנוסף, במועד השלמת העסקה, תמומש קרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות, אשר נכון ליום 31 במרס 2019 עמדה על כ-64 מיליון ש"ח אשר תגדיל את ההפסד לכ-550 מיליון ש"ח.

החל ממועד השלמת העסקה המלאה במהלך הרבעון השני של שנת 2019, מניות FCR אשר נותרו בידי החברה כאמור, יוצגו בדוחותיה הכספיים כנכס פיננסי בשווי הוגן.

ג. ביום 18 במרס 2019 פרסמה החברה הצעת רכש, לעד 10 מיליון מניות החברה (המהוות כ-5.3% מהון המניות של החברה) במחיר של 29 ש"ח למניה. הצעת הרכש התקבלה חלקית וביום 1 באפריל 2019, רכשה החברה כ-2.4 מיליון מניות בסך כולל של כ-70 מיליון ש"ח.

ד. בתקופת הדוח ביצעה החברה רכישה עצמית בהיקף של כ-2.8 מיליון מניות, בתמורה לכ-79 מיליון ש"ח.

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 ההוגן 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 2018		ליום 31 במרס 2018		ליום 31 במרס 2019	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
מליוני ש"ח					
21,831	21,474	23,693	22,575	21,283	20,292
5,341	5,359	3,696	3,672	5,700	5,691
27,172	26,833	27,389	26,247	26,983	25,983

אגרות חוב
התחייבויות נשאות 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, 2018. 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 21 במאי 2019, הכריזה החברה על דיבידנד בסך 40.5 אגורות למניה (סך כולל של כ-75 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 13 ביוני 2019 לבעלי המניות של החברה ביום 4 ביוני 2019.
- ב. לפרטים בדבר השלמת מכירת 58 מיליון מניות FCR בחדש אפריל 2019, ראה ביאור 3ב'.
- ג. לאחר תאריך הדיווח ביצעה החברה רכישה עצמית של כ-2.8 מיליון מניות (מתוכן כ-2.4 מיליון מניות במסגרת הצעת רכש, ראה ביאור 3ג'), בתמורה לכ-80 מיליון ש"ח.
- ד. לאחר תאריך הדיווח, רכשה החברה כ-37 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרות ד' ו-יא') בתמורה לכ-46 מיליון ש"ח, לרכישה לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

באור 6: - מגזרי פעילות

החברה מדווחת על ארבעה מגזרים ברי דיווח בהתאם לגישת ההנהלה ב- IFRS 8. בעקבות התקשרות החברה למכירת מרבית מניות FCR במהלך תקופת הדוח והשלמת העסקה לאחר תאריך הדיווח (ראה ביאור 33'), ההנהלה חדלה מלנתח את פעילותה של FCR באופן נפרד, על כן ההשקעה במניות FCR חדלה להוות מגזר בר דיווח. נתוני ההשוואה הותאמו למפרע. בנוסף, בהתאם לגישת ההנהלה, מגזרי פעילות ישראל וברזיל אשר נכללו עד כה תחת קטגוריית "מגזרים אחרים" החלו להוות מגזרים ברי דיווח ונתוני ההשוואה הותאמו למפרע.

מאחד	חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן						
	מרכזים מסחריים במרכז ובמזרח אירופה	מרכזים מסחריים בישראל	מרכזים מסחריים בברזיל	מרכזים מסחריים אחרים	התאמות למאחד	מאחד	
בלתי מבוקר							
מליוני ש"ח							
לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2019							
720	(27)	23	53	57	271	343	הכנסות המגזר
509	(10)	13	48	42	191	225	הכנסות תפעוליות, נטו מהשכרת מבנים
161	(291)	6	44	38	165	199	רווח תפעולי מגזרי
267							הכנסות מימון, נטו
428							רווח לפני מסים על ההכנסה

מאחד	חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן						
	מרכזים מסחריים ומזרח אירופה	מרכזים מסחריים בישראל	מרכזים מסחריים בברזיל	מרכזים מסחריים אחרים	התאמות למאחד	מאחד	
בלתי מבוקר							
מליוני ש"ח							
לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2018							
711	(31)	15	32	54	278	363	הכנסות המגזר
492	(24)	9	28	39	200	240	הכנסות תפעוליות, נטו מהשכרת מבנים
489	47	(8)	26	19	191	214	רווח תפעולי מגזרי
(1,058)							הוצאות מימון, נטו
(569)							הפסד לפני מסים על ההכנסה

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

מאוחד	חברות בנות בבעלות מלאה			חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן		
	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	מרכיבים מסחריים בברזיל	מרכיבים מסחריים בישראל	מרכיבים מסחריים במרכז ומזרח אירופה	מרכיבים מסחריים בצפון אירופה
מבוקר						
מליוני ש"ח						
						לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018
2,840	(118)	62	183	224	1,073	1,416
הכנסות המגזר						
1,996	(91)	39	166	160	760	962
הכנסות תפעוליות, נטו מהשכרת מבנים						
2,011	248	118	152	98	615	780
רווח תפעולי מגזרי						
(2,122)						
הוצאות מימון, נטו						
(111)						
הפסד לפני מסים על ההכנסה						

נכסי המגזר

מאוחד	חברות בנות בבעלות מלאה			חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן		
	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	מרכיבים מסחריים בברזיל	מרכיבים מסחריים בישראל	מרכיבים מסחריים במרכז ובמזרח אירופה	מרכיבים מסחריים בצפון אירופה
בלתי מבוקר						
מליוני ש"ח						
47,465	6,211	1,701	3,131	3,546	13,138	19,738
31 במרס, 2019						
49,098	9,467	871	1,973	3,152	12,959	20,676
31 במרס, 2018						
49,214	6,839	1,618	3,081	3,442	13,886	20,348
31 בדצמבר, 2018 (מבוקר)						

גזית גלוב בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2019

תוכן העניינים

עמוד

50	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
52	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
54	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
55	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
56	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
58	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 ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של גזית-גלוב בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 לתקופת הביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברה מוחזקת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים לה, נטו הסתכמו לסך של כ-4,384 אלפי ש"ח ליום 31 במרס 2019 ואשר חלקה של החברה בריוחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-68 מליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים הנפרד של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שהדוח שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 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 מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוייבים 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 ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,

21 במאי, 2019

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 31 במרס, 2019 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המיוחסים לחברה, המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2018 מבוקר	ליום 31 במרס	
	2018	2019
בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח		
738	180	340
207	-	497
261	878	1,127
188	52	153
7	9	6
<u>1,401</u>	<u>1,119</u>	<u>2,123</u>
4	-	195
12	-	14
5,151	4,127	4,016
18,744	18,026	17,744
4	3	29
<u>23,915</u>	<u>22,156</u>	<u>21,998</u>
<u>25,316</u>	<u>23,275</u>	<u>24,121</u>

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים	
פקדונות לזמן קצר	
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	
לחברות מאוחדות	
נגזרים פיננסיים	
חייבים ויתרות חובה	
סה"כ נכסים שוטפים	

נכסים לא שוטפים

נגזרים פיננסיים	
חייבים ויתרות חובה	
הלוואות לחברות מאוחדות	
השקעות בחברות מאוחדות	
רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו	
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 המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 במרס	
	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

250	-	250	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,273	2,452	835	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
1,026	439	884	הלוואות זמן קצר מחברות מאוחדות
223	24	281	נגזרים פיננסיים
2	2	3	ספקים ונותני שירותים
131	274	47	זכאים ויתרות זכות
56	57	93	מסים שוטפים לשלם
73	74	75	דיבידנד שהוכרז
3,034	3,322	2,468	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

2,192	820	2,734	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,950	537	2,171	הלוואות מחברות קשורות
8,837	8,876	8,206	אגרות חוב
2	5	2	מסים נדחים
12,981	10,238	13,113	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

244	246	244	הון מניות
4,860	4,915	4,861	פרמיה על מניות
(1,190)	(818)	(1,919)	קרנות הון
5,387	5,372	5,354	יתרת רווח
9,301	9,715	8,540	סה"כ הון
25,316	23,275	24,121	סה"כ התחייבויות והון

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

21 במאי, 2019			
עדי ימיני	חיים כצמן	אהוד ארנון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון	יו"ר הדירקטוריון	

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח			
3	1	1	הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות
112	27	8	הכנסות מימון מחברות מאוחדות
2	-	391	הכנסות מימון אחרות
-	-	8	הכנסות אחרות
117	28	408	סה"כ הכנסות
52	16	11	הוצאות הנהלה וכלליות
1,072	388	63	הוצאות מימון
22	-	-	הוצאות אחרות
1,146	404	74	סה"כ הוצאות
(1,029)	(376)	334	רווח (הפסד) לפני רווח מחברות מאוחדות, נטו
780	(108)	(268)	רווח (הפסד) מחברות מאוחדות, נטו
(249)	(484)	66	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
4	2	24	מסים על ההכנסה
(253)	(486)	42	רווח (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 ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		
(253)	(486)	42
רווח נקי (הפסד) מיוחס לחברה		
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):		
<u>סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>		
(162)	64	(5)
רווח (הפסד) מהפרשי תרגום מטבע חוץ		
(162)	64	(5)
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה		
77	248	(649)
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות (לאחר השפעת מס)		
(85)	312	(654)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה		
(338)	(174)	(612)
סה"כ הפסד כולל המיוחס לחברה		

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 2018	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה	42	(486)	(253)
------------------------------	----	-------	-------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

	1	(* -)	(* -)	פחת
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	958	361	(336)	
הפסד (רווח) בגין חברות מאוחדות, נטו	(780)	108	268	
עלות תשלום מבוסס מניות	8	7	1	
מסים על ההכנסה	4	2	24	

191	478	(43)
-----	-----	------

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(11)	1	(2)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
18	(16)	(20)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות

7	(15)	(22)
---	------	------

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:

(566)	(2)	(182)	ריבית ששולמה
67	39	22	ריבית שהתקבלה מחברות מאוחדות
-	(6)	-	מסים ששולמו
232	57	57	דיבידנד שהתקבל מחברות מאוחדות

(267)	88	(103)
-------	----	-------

(322)	65	(126)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה
-------	----	-------	---

(* מייצג סכום הנמוך מ- 1 מליון 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 2018 מבוקר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2018	2019

מליוני ש"ח

<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>			
(2)	(* -	(17)	השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים
(* -	(* -	-	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(207)	-	(290)	השקעות לזמן קצר, נטו
(948)	(658)	21	השקעות בחברות מאוחדות
2,511	828	288	החזר הלוואות מחברות מאוחדות, נטו
613	83	13	תמורה ממכירת נכסים פיננסיים, נטו
<u>1,967</u>	<u>253</u>	<u>15</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>			
(* -	(* -	(* -	מימוש כתבי אופציה למניות
249	-	-	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(113)	-	(79)	רכישת מניות באוצר
(287)	(68)	(73)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
1,811	851	-	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(2,360)	-	(605)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
(266)	(1,002)	476	משיכת (פרעון) קווי אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו
(34)	(11)	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך
<u>(1,000)</u>	<u>(230)</u>	<u>(281)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה
<u>(1)</u>	<u>(2)</u>	<u>(6)</u>	<u>הפרשי תרגום בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים</u>
644	86	(398)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
94	94	738	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>738</u>	<u>180</u>	<u>340</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
<u>73</u>	<u>74</u>	<u>75</u>	<u>פעילות מהותית שלא במזומן של החברה</u>
<u>374</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>דיבידנד לשלם</u>
			קבלת נכסים פיננסיים כנגד הלוואות מחברות קשורות

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

א. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 17 במרס, 2019 וגם בהקשר לדוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרס, 2019.

ב. ליום 31 במרס, 2019 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-0.3 מיליארד ש"ח. לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מידי. הנהלת החברה בדיעה כי המקורות הנ"ל יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה לזמן קצר.

ג. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

1. ביום 13 בפברואר 2019 החליטה החברה על מחיקת מניותיה ממסחר בבורסת ניו יורק ("NYSE") וסיום חובות הדיווח שלה תחת ה-SEC. בהתאם לדרישות הרגולטוריות בארה"ב, הגישה החברה את המסמכים הנדרשים. מחיקת המניות ממסחר וסיום חובות הדיווח בארה"ב נכנסו לתוקף ביום 7 במרס 2019. לפרטים נוספים ראה ביאור א' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

2. לפרטים בדבר רכישה עצמית של מניות על ידי החברה במהלך המסחר בבורסה, בהיקף של כ-79 מליון ש"ח, ראה באור 3ד' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

3. ביום 18 במרס 2019 פירסמה החברה הצעת רכש, לעד 10 מיליון מניות החברה (המהוות כ-5.3% מהון המניות של החברה) במחיר של 29 ש"ח למניה. הצעת הרכש התקבלה חלקית וביום 1 באפריל 2019, רכשה החברה כ-2.4 מיליון מניות בסך כולל של כ-70 מיליון ש"ח.

4. ביום 16 באפריל 2019 השלימו החברה וחברה בת בבעלותה המלאה מכירת 58 מיליון מניות FCR (מתוך כ-80 מיליון מניות שבבעלות החברה), בתמורה כוללת של כ-1,195 מיליון דולר קנדי (כ-3.2 מיליארד ש"ח), לפרטים נוספים ראה ביאור 3ב' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ד. IFRS 7 - מכשירים פיננסיים

1. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:
 הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסויימים לרבות מזומנים, נגזרים פיננסיים, חייבים אחרים, 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 2018		ליום 31 במרס 2018		ליום 31 במרס 2019	
ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
9,783	9,658	11,774	10,873	9,751	9,019
2,629	2,644	1,280	1,275	2,776	2,756
<u>12,412</u>	<u>12,302</u>	<u>13,054</u>	<u>12,148</u>	<u>12,527</u>	<u>11,775</u>

סה"כ התחייבויות:

אגרות חוב
 הלוואות מתאגידים
 בנקאיים ואחרים

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, 2018. 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.

ה. אירועים לאחר תאריך הדיווח

1. לאחר תאריך הדיווח ביצעה החברה רכישה עצמית של כ-2.8 מיליון מניות (מתוכן כ-2.4 מיליון מניות במסגרת הצעת רכש, ראה ביאור ג'3 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים), בתמורה לכ-80 מיליון ש"ח.

2. לאחר תאריך הדיווח, רכשה החברה כ-37 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרות ד' ויא') בתמורה לכ-46 מיליון ש"ח, לרכישה לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

ו. דיבידנד שהוכרז

ביום 21 במאי 2019, הכריזה החברה על דיבידנד בסך 40.5 אגורות למניה (סך כולל של כ-75 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 13 ביוני 2019 לבעלי המניות של החברה ביום 4 ביוני 2019.

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. רמי ווייסנברגר, סמנכ"ל וחשב;
4. ליזה חיימוביץ, סמנכ"לית ויועצת משפטית בינלאומית;

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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 (להלן: "**הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2018 היא אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי 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 הראשון של שנת 2019 (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 התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות 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.

21 במאי, 2019

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 הראשון של שנת 2019 (להלן: "הדוחות" או "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 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 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 התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתתי 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.

21 במאי, 2019

עדי ימיני, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל
כספים

21 במאי 2019

לכבוד:
הדירקטוריון של גזית גלוב בע"מ
אהרון בקר 8
תל-אביב

ג.א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של גזית גלוב בע"מ ("החברה") מחודש מאי 2018

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף מדף מיום 28 במאי, 2018:

(1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 21 במאי 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 21 במאי 2019 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון