



דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2019:

עמוד

2	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
32	עדכון תיאור עסקי החברה
34	דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2019
57	דוחות כספיים נפרדים ליום 30 ביוני 2019
68	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

גזית-גלוב בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2019

דירקטוריון גזית-גלוב בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 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, לרבות בחינה ראשונית של דיור להשכרה באזורים סמוכים לנכסים הקיימים של הקבוצה.

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"). לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם לרכישת מניות המיעוט של ATR, לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 5'א לדוחות הכספיים.

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, ראה באור 3'ב2 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, להביא להורדת עלויות המימון וגיוון מקורות המימון של החברה למוסדות פיננסיים בינלאומיים ושווקי הון חדשים.

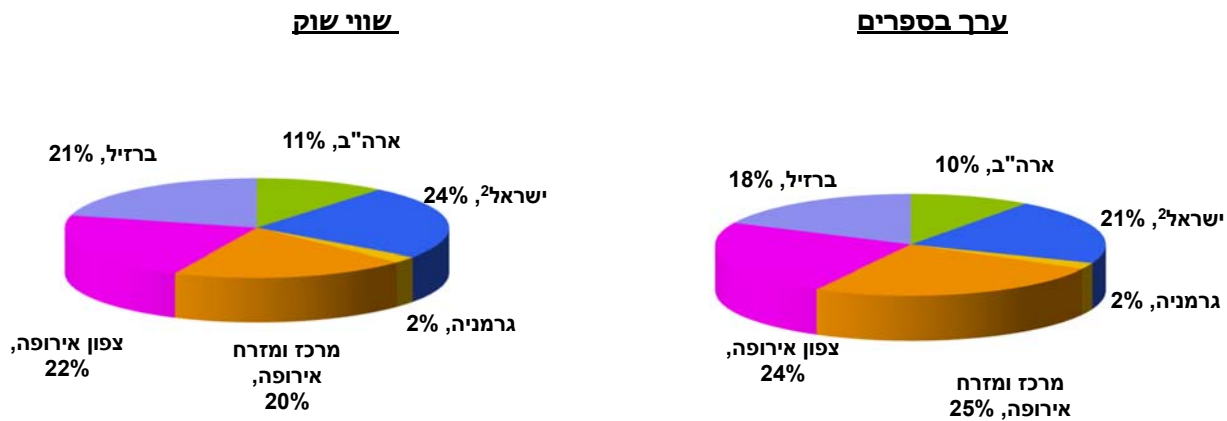
¹ ההתייחסות לחברות מוחזקות כוללת, אלא אם מצוין אחרת, חברות אשר מאוחדות על ידי החברה באופן מלא וחברות המוצגות בשיטת השווי המאוני.

1.2. נכסי הקבוצה ליום 30 ביוני 2019

ימת נדל"ן להשקעה בספרי החברה (מיליוני ש"ח)	שטח בני להשכרה (אלפי מ"ר)	נכסים אחרים	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	מדינות פעילות	
17,007	1,074	-	1	38	48.6%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	CTY
12,453	953	-	-	33	60.1%	פולין, צ'כיה, סלובקיה ורוסיה	ATR
3,095	179	1	-	7	100%	ברזיל (סאו פאולו)	Brasil Gazit
3,376	136	-	1	10	100%	ישראל	ג'י ישראל
195	6	-	-	1	100%	בולגריה ומקדוניה	
1,323	33	1	-	9	100%	ארה"ב	Horizons Gazit
366	23	-	-	1	100%	גרמניה	גזית גרמניה
37,815	2,404	2	2	99			סה"כ בספרי החברה
2,125	90	-	-	3			נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)
39,940	2,494	2	2	102			סה"כ

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 ובאתר האינטרנט של החברות המוחזקות.

1.3. להלן התפלגות השקעות החברה באזורי פעילותה (על פי סולו מורחב) ליום 30 ביוני 2019:



¹ לא כולל את ההשקעה במניות FCR, אשר מרבית ההחזקה במניות FCR נמכרה בחודש אפריל 2019, ראה באור ב'ב'2 לדוחות הכספיים.

² לרבות השקעות בבולגריה ומקדוניה באמצעות ג'י ישראל.

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

	31 בדצמבר 2018	30 ביוני 2019	(מיליוני ש"ח למעט נתונים למניה)
-	53.9%	47.1%	יחס החוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב)
-	55.3%	55.1%	יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד)
-	9,301	8,344	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ¹
-	49.0	45.2	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)
-	58.3	50.1	השווי הנכסי של החברה למניה EPRA NAV (בש"ח) ²
-	47.5	39.5	EPRA NNAV למניה (בש"ח) ²

	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
שינוי	2018	2019	
(1.1%)	710	702	הכנסות מהשכרת מבנים
2.0%	504	514	NOI ³
7.3%	479	514	NOI ללא שינוי בשערי החליפין
5.6%	320	338	NOI באיחוד יחסי ⁴
-	0.48	0.48	תזרים מפעילות שוטפת למניה- סולו מורחב (ש"ח) ⁵
(16.0%)	175	147	FFO כלכלי ⁶
(12.1%)	0.91	0.80	FFO כלכלי מדולל למניה (בש"ח) ⁶
(9.8%)	163	147	FFO כלכלי ללא שינוי בשערי החליפין
(4.8%)	0.84	0.80	FFO כלכלי מדולל למניה ללא שינוי בשערי החליפין (בש"ח)
(4.4%)	193,225	184,753	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO המדולל למניה (באלפים)

-	1,223	685	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה ⁷
-	231	251	מימוש נדל"ן להשקעה ⁷
-	(125)	(90)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
-	72	(83)	רווח נקי (הפסד) לבעלי המניות של החברה
-	0.37	(0.45)	רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)
-	(59)	142	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (לפעילות שוטפת)

- 1 הירידה בהון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה נובעת בעיקר ממכירת מרבית ההחזקה ב- FCR (ראה באור 2'3 לדוחות הכספיים) וכן החלשות מטבעות פעילות הקבוצה לעומת הש"ח.
- 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. הירידה ב- FFO הכלכלי וה- FFO הכלכלי למניה, נובעת ממכירת מרבית ההחזקה ב- FCR (ראה באור 2'3 לדוחות הכספיים) ומכירת מניות REG במהלך שנת 2018.
- 7 החברה וחברות מאוחדות שלה (לא כולל חברות ועסקאות משותפות המוצגות על בסיס השווי המאזני) בניכוי חוב מיוחס ספציפי.

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

- ליום 30 ביוני 2019 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ- 7.7 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 4.5 מיליארד ש"ח, הכוללים מזומן ושווי מזומן בסך של כ- 1.3 מיליארד ש"ח וניירות ערך ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 0.6 מיליארד ש"ח, בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה).
- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו והריאל הברזילאי לעומת הש"ח, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה קטן ברבעון בכ- 70 מליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות swap).
- ככלל, תנודות בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו והריאל הברזילאי מול הש"ח משפיעות באופן הבא:
 - לעלייה 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. דגשים לששת החודשים הראשונים של שנת 2019 (להלן: "תקופת הדוח")

שינוי	ל- 6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		(מיליוני ש"ח למעט נתונים למניה)
	2018	2019	
0.1%	1,421	1,422	הכנסות מהשכרת מבנים
2.7%	996	1,023	NOI
6.9%	957	1,023	NOI ללא שינוי בשערי החליפין
7.0%	625	669	NOI באיחוד יחסי ¹
14%	0.93	1.06	תזרים מפעילות שוטפת למניה- סולו מורחב (ש"ח) ²
(7.3%)	343	318	FFO כלכלי ³
(3.4%)	1.77	1.71	FFO כלכלי מדולל למניה (בש"ח) ³
(1.9%)	324	318	FFO כלכלי ללא שינוי בשערי החליפין
1.8%	1.68	1.71	FFO כלכלי מדולל למניה ללא שינוי בשערי החליפין (בש"ח)
(3.7%)	193,417	186,314	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO המדולל למניה (באלפים)

-	1,586	1,231	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה ⁴
-	596	417	מימוש נדל"ן להשקעה ⁴
-	(77)	(173)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
-	(414)	(41)	הפסד מיוחס לבעלי המניות של החברה
-	(2.14)	(0.22)	הפסד מדולל למניה (בש"ח)
-	186	336	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

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

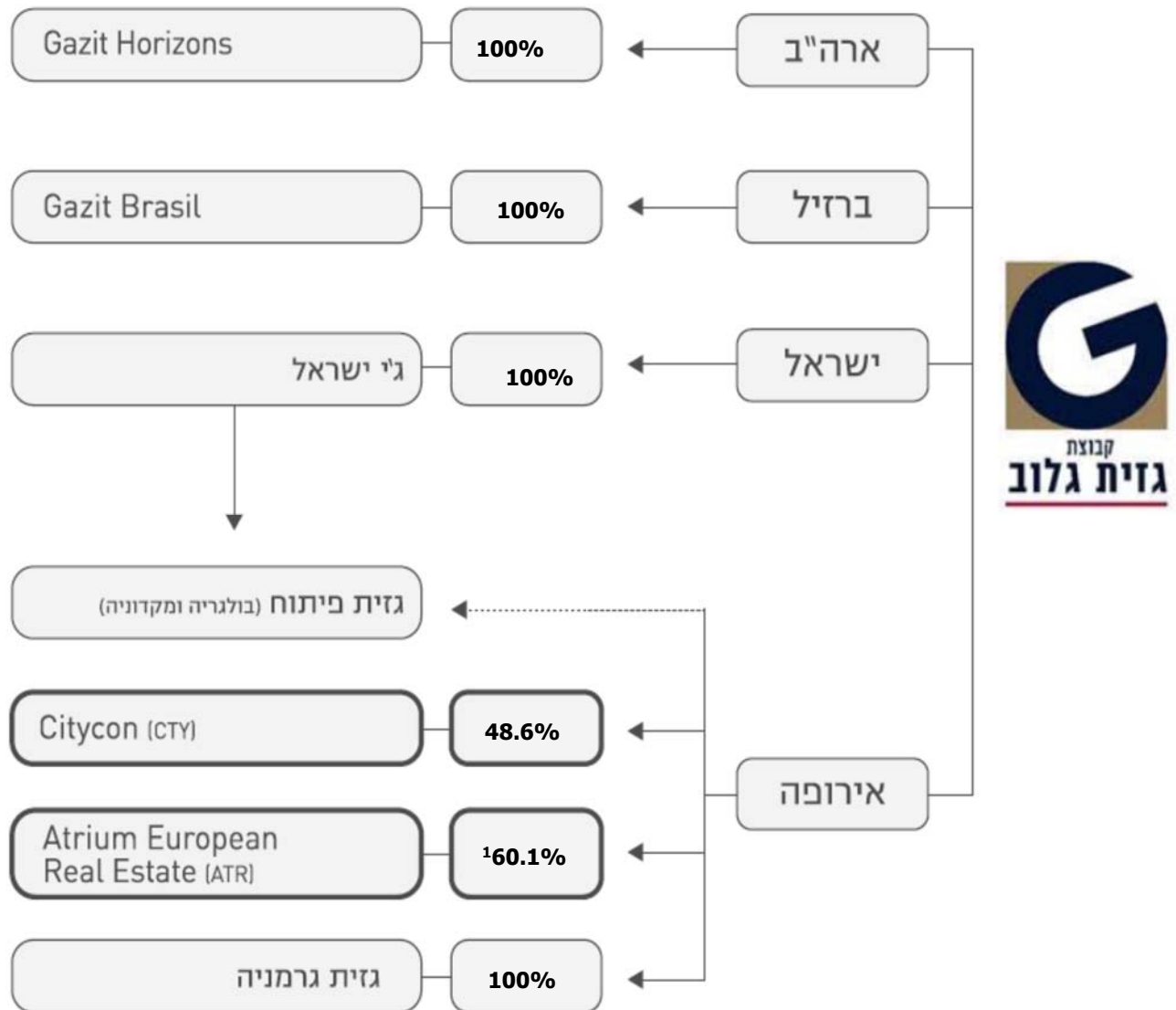
2 ראה סעיף 2.2 להלן.

3 ה- FFO הכלכלי מוצג על פי גישת ההנהלה ובהתאם לכללי ה- EPRA. לחישוב ה- FFO הכלכלי, ראה סעיף 2.2 להלן. הירידה ב- FFO הכלכלי וה- FFO הכלכלי למניה נובעת ממכירת מרבית החזקה ב- FCR (ראה באור 3ב'2 לדוחות הכספיים) וממכירת מניות REG במהלך שנת 2018.

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

- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו והריאל הברזילאי לעומת הש"ח, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה קטן בתקופת הדוח בכ- 400 מליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות swap).

1.6. להלן מבנה ההחזקות העיקריות של החברה (מבנה ההחזקות ושיעור ההחזקה הינו ליום 30 ביוני 2019):



¹ לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם לרכישת מניות המיעוט ב- ATR לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 5'א' לדוחות הכספיים.

2. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה

2.1. תמצית החזקות החברה, ליום 30 ביוני 2019:

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך/נכסים	כמות (במיליונים)	שיעור החזקה (%)	ערך בספרים (מיליון ש"ח)	שווי שוק ליום 30.6.2019 (מיליון ש"ח)
ATR ¹	מניה (Euronext, VSX)	227.2	60.1	4,246	3,027
CTY	מניה (OMX)	86.5	48.6	4,055	3,218
ישראל	נכסים מניבים	-	-	2,924	-
ישראל	נכסים בפיתוח וקרקעות	-	-	263	-
ברזיל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,635	-
ארה"ב ²	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	1,600	-
אירופה	נכסים מניבים	-	-	397	-
אירופה	קרקעות לפיתוח עתידי	-	-	165	-
סך הכל נכסים				16,285	

להלן יתרות כספיות של החברה (לרבות יתרות של חברות בנות פרטיות) (להלן: "סולו מורחב") ליום 30 ביוני 2019 (במיליוני ש"ח):

9,099	אגרות חוב
2,916	התחייבויות למוסדות פיננסיים
12,015	סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים *
675	התחייבויות כספיות אחרות
12,690	סה"כ התחייבויות כספיות
4,754	בניכוי נכסים כספיים ³
258	בניכוי השקעות אחרות ⁴
7,678	התחייבויות כספיות, נטו ⁵

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

שנה	אגרות חוב	מוסדות פיננסיים	סה"כ	%
2019	212 ⁶	277	489	4
2020	1,037	698	1,735	15
2021	904	648	1,552	13
2022	897	173	1,070	9
2023	1,111	751	1,862	16
2024	1,172	83	1,255	10
2025	1,011	36	1,047	9
2026	1,101	36	1,137	9
2027	917	214	1,131	9
2028	737	-	737	6
סה"כ	9,099	2,916	12,015	100

- 1 לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם לרכישת מניות המיעוט ב- ATR, לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 5א' לדוחות
- 2 הנכסים בארה"ב כוללים השקעה בנכס באמצעות עסקה משותפת המוצגת בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.
- 3 כולל השקעה במניות FCR בסך של כ- 1,288 מליון ש"ח, מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 1,340 מליון ש"ח, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 600 מליון ש"ח ונגזרים פיננסיים בסך של כ- 331 מליון ש"ח.
- 4 כולל בעיקר את ההשקעה ביחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות והשקעות אחרות.
- 5 לא כולל עתודה למסים נדחים בסך של כ- 139 מליון ש"ח בגין נדל"ן להשקעה, כ- 79 מליון ש"ח בגין השקעה במניות FCR וכ- 45 מליון ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה באחד מנכסי החברה.
- 6 קרן אגרות חוב (סדרה י') בסך של כ- 212 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 30 ביוני 2018 2019		ל- 6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2018 2019		
מליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)					
740	198	131	399	298	דיבידנד מחברות מוחזקות ציבוריות
277	63	85	118	164	EBITDA מחברות פרטיות בניכוי CAPEX*
1,017	261	216	517	462	סך הכל הכנסות
(66)	(20)	(18)	(37)	(40)	הוצאות הנהלה וכלליות
(522)	(134)	(101)	(282)	(211)	הוצאות ריבית, נטו
(20)	(15)	(8)	(19)	(14)	מסים
(608)	(169)	(127)	(338)	(265)	סך הכל הוצאות
409	92	89	179	197	תזרים מפעילות שוטפת לפני דיבידנד מיוחד מ- ATR
2.12	0.48	0.48	0.93	1.06	תזרים מפעילות שוטפת למניה לפני דיבידנד מיוחד מ- ATR (ש"ח)
136	-	-	136	-	דיבידנד מיוחד מ- ATR
545	92	89	315	197	תזרים מפעילות שוטפת לאחר דיבידנד מיוחד מ- ATR
2.83	0.48	0.48	1.63	1.06	תזרים מפעילות שוטפת למניה לאחר דיבידנד מיוחד מ- ATR למניה (ש"ח)

*כולל הוצאות הוניות בנכסים (CAPEX) בסך של כ-7 מליון ש"ח לרבעון 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 כללי ה-EPRA וטיטות תקנות נדל"ן להשקעה לתקופות האמורות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2018	2018	2019	2018	2019
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)				
(253)	72	(83)	(414)	(41)
(114)	125	90	77	173
51	17	6	4	8
921	(146)	65	702	(130)
(43)	-	11	8	32
(3)	2	-	3	2
(109)	44	(68)	(138)	240
4	-	-	1	1
222	4	3	7	4
(320)	(89)	(50)	(128)	(104)
356	29	(26)	122	185
129	96	132	74	85
15	4	4	8	8
101	39	27	94	27
91	7	10	45	13
692	175	147	343	318
3.60	0.91	0.80	1.77	1.71
192,583	193,225	184,753	193,417	186,314

רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה

התאמות:

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
 הפסד הון ממכירת נדל"ן להשקעה
 שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים לרבות נגזרים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
 התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני הפסד (רווח) מירידה בשיעור החזקה בחברות מוחזקות מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים עלויות רכישה שהוכרו ברווח או הפסד
 הפסד מפדיון מוקדם של התחייבויות נושאות ריבית ונגזרים פיננסיים
 חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל

FFO נומינאלי (EPRA Earnings)

התאמות נוספות:

הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער
 פחת והפחתות
 חלק החברה ב-FFO הכלכלי של FCR (בשנת 2018-REG)
 התאמות אחרות⁽¹⁾
FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה (Economic Adjusted EPRA Earnings)

FFO כלכלי למניה בסיסי ומדולל לפי גישת ההנהלה (בש"ח)

כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO הכלכלי המדולל למניה (באלפים)⁽²⁾

הירידה ב-FFO הכלכלי וב-FFO הכלכלי למניה ברבעון ובתקופת הדוח לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובעת בעיקרה ממכירת מניות FCR בחודש אפריל 2019 (ראה באור 2'ב3 לדוחות הכספיים) וממכירת מניות REG במהלך שנת 2018.

1 הכנסות והוצאות שתואמו מהרווח הנקי (הפסד) לצורך חישוב ה-FFO הכלכלי, הכוללות בעיקר הוצאות חד פעמיות לרבות הוצאות הנובעות מסיום התקשרות עם עובדים בכירים בקבוצה, הכנסות והוצאות מפעילות אשר אינה נדל"ן מניב, הוצאות שכר מבוסס מניות והוצאות והכנסות מהליכים משפטיים חריגים שאינם קשורים לתקופות הדיווח (לרבות הפרשה להליכים משפטיים).
 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 של 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>4-6/19</u>	<u>1-6/19</u>	
<u>פרופורמה*</u>	<u>תחזית</u>	<u>בפועל</u>	<u>בפועל</u>	
556	577-592	147	318	FFO כלכלי (מליוני ש"ח)
2.89	3.10-3.18	0.80	1.71	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 בחודש אפריל 2019, ראה באור 2'ב3 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, זאת, 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 30 ביוני 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 30 ביוני		מיליוני ש"ח	
	2018	2019		
	2018	2019		
2,840	710	702		הכנסות מהשכרה
844	206	188		הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,996	504	514		NOI לתקופה
(770)	(196)	(186)		הפחת חלק המיעוט ב - NOI
48	12	10		הוסף חלק החברה ב- NOI של חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת ¹
1,274	320	338		NOI לתקופה – חלקה היחסי של הקבוצה¹
1,274	²1,280	²1,352		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 השני של שנת 2019:

7.44%	6.50%	6.41%	6.25%	6.00%	5.75%	Cap Rate:
שווי מניה ליום 30 ביוני 2019	הון עצמי למניה					
17,899	20,786	21,095	21,618	22,519	23,498	שווי נכסים מניבים (במיליוני ש"ח)*
29.5	42.4	45.2	48.2	53.1	58.4	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 30 ביוני, 2019, הסתכמו בכ- 2,021 מיליון ש"ח. התחייבויות הכספיות של הקבוצה בניכוי נכסים כספיים (בדרך של איחוד יחסי) ליום 30 ביוני, 2019, הסתכמו בכ- 14,753 מיליון ש"ח.

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

כמקובל במדינות אירופה בהן פועלת הקבוצה, ובדומה לנייר עמדה שפורסם על ידי ה-EPRA, אשר מטרתו הגברת השקיפות, האחידות 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 NNAV 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 NNAV מאפשרת השוואת נתוני השווי הנכסי הנקי של החברה לחברות נדל"ן אחרות באירופה. יחד עם זאת, נתונים אלה אינם מהווים הערכת שווי של החברה ואינם מחליפים את הנתונים בדוחות הכספיים, אלא נותנים פן נוסף של השווי הנכסי הנקי (NAV) של החברה בהתאם לכללי ה-EPRA. מובהר, כי נתונים אלו אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון של החברה.

להלן חישוב ה- EPRA NAV וה- EPRA NNAV :

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 30 ביוני	
	2018	2019
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)		
9,301	9,252	8,344
1,041	993	980
679	691	-
83	17	(56)
11,104	10,953	9,268
58.3	57.0	50.1

ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 30 ביוני	
	2018	2019
11,104	10,953	9,268
(224)	(908)	(1,032)
(1,041)	(993)	(980)
(83)	(17)	56
(708)	(765)	-
9,048	8,270	7,312
47.5	43.0	39.5
190,354	192,208	185,054

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
 EPRA NAV למניה (בש"ח)**

EPRA NNAV

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 – NNAV

EPRA NNAV 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. בתקופת הדוח הסתכמו השקעות החברה והחברות המאוחדות שלה ברכישה ופיתוח של נכסים חדשים, וכן בשיפוץ, הרחבה ובניה של נכסים מניבים קיימים, בסך של כ- 1,231 מליון ש"ח. השפעת השקעות אלו על תוצאות הפעילות של החברה והחברות המאוחדות שלה תבטא במלואה בהמשך שנת 2019 ואילך.

פעילות במקרקעין

(1) בתקופת הדוח רכשו החברה והחברות המאוחדות שלה 6 נכסים מניבים בשטח של כ- 25 אלפי מ"ר וקרקעות לפיתוח עתידי, בהשקעה כוללת של כ- 916 מליון ש"ח. כמו כן, פיתחו החברה והחברות המאוחדות שלה נכסים חדשים ושיפצו נכסים קיימים, בהשקעה כוללת של כ- 315 מליון ש"ח. כמו כן, בתקופת הדוח החברה והחברות המאוחדות שלה מימשו נכסים שאינם נכסי ליבה בהיקף של כ- 417 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	
	30.6.2018	30.6.2019	Q2. 2018	Q2. 2019		30.6.2018	30.6.2019			
N/A	96.0%	95.6%	R\$ 41.4	R\$ 57.3	23.2%	R\$ 63	R\$ 79	179	7	Gazit Brasil
N/A	98.0%	98.5%	40.7 ש"ח	42.7 ש"ח	1.3%	107 ש"ח	110 ש"ח	136	10	ג'י ישראל
48.9%	96.3%	95.6%	€ 54.3	€ 56.1	0.1%	€ 23.2	€ 23.3	1,120	39	CTY
39.3%	97.0%	95.2%	€ 42.6	€ 44.0	1.5% ³	€ 13.8	€ 14.7	983	34	ATR

1 כולל נכסים בשליטה משותפת.

2 שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

3 בנטרול רוסיה. כולל רוסיה התזרים נטו מנכסים זהים גדל בכ- 0.5% לעומת בתקופה המקבילה אשתקד.

נתוני נכסים בפיתוח, בפיתוח מחדש והרחבה (3)

נכסים בפיתוח

שטח (אלפי מ"ר)	עלות להשלמה (מיליון ש"ח)	סך השקעה עד ליום 30 ביוני 2019		שם החברה
		(מיליון ש"ח)	מס' נכסים	
44	1-	386	1	CTY
2	12	102	1	ג'י ישראל
46	12	488	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 30 ביוני 2019		שם החברה
		(מיליון ש"ח)	מס' נכסים	
21	53	406	1	ATR
17	97	128	2	ג'י ישראל
38	150	534	3	

4) השפעת הסביבה המאקרו כלכלית על פעילות הקבוצה

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 30 ביוני 2019, הקבוצה מדווחת על יציבות בשיעורי התפוסה בנכסי הקבוצה ועלייה בדמי השכירות הממוצעים בנכסיה.

הנתונים המאקרו כלכליים המפורטים להלן וכן הערכותיה של החברה בדבר השפעת אירועים מאקרו כלכליים עתידיים על פעילותה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי אינן דאיות ואינן בשליטת החברה ועל כן הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

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	1.10%	3.4%	1.50%	2.30%	נורבגיה
AAAu	0.31-%	6.6%	2.50%	1.50%	שבדיה
AAA	1.24%	5.7%	1.90%	1.40%	קנדה
AA+	0.36-%	6.6%	1.70%	1.60%	פינלנד
AA+u	1.65%	3.7%	2.90%	2.10%	ארה"ב
AA-	0.84%	1.9%	3.00%	2.60%	צ'כיה
AA-	1.00%	4.1%	3.40%	3.30%	ישראל
A-	1.81%	3.8%	5.10%	4.20%	פולין
BBB-	7.31%	4.4%	2.30%	1.20%	רוסיה
BB-	7.18%	8.2%	1.10%	0.80%	ברזיל

דירוג חוב של חברות הקבוצה:

⁴ ATR	CTY	גזית גלוב ²	סוכנות הדירוג
Baa3	Baa3/ Stable	ilAa3/Stable	Moody's
BBB-	BBB-/ Stable	³ ilAA-/Stable	S&P
BBB	-	-	Fitch

1 מקור הנתונים: Bloomberg מחדש אוגוסט 2019.

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

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

4 ATR במעקב עם השלכות שליליות בעקבות פרסום רכישת המיעוט ב- ATR על ידי החברה והפיתחה לחברה פרטית (ראה באור 5א' לדוחות הכספיים).

3.2. אירועים מהותיים בקבוצה בתקופת הדוח

- א. לפרטים בדבר מכירת 58 מליון מניות FCR בתמורה כוללת של כ- 3.2 מיליארד ש"ח, ראה באור 2'ב3 לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר רכישה עצמית של כ- 5.6 מליון מניות החברה (לרבות באמצעות הצעת רכש) בהיקף של כ- 158 מליון ש"ח, ראה באור 3'ב3 לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב על ידי החברה, בהיקף של כ-46 מליון ש"ח, ראה באור 3'א' לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר מחיקת מניותיה של החברה ממסחר בבורסת ניו יורק וסיום חובות הדיווח שלה תחת ה-SEC, ראה באור 1'ב3 לדוחות הכספיים.

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 30 ביוני 2019 הינה כ- 5.3 מיליארד ש"ח לעומת כ- 3.8 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. הגידול ביתרת הנכסים השוטפים נובע בעיקר מסיווג נדל"ן להשקעה לנכסים מוחזקים למכירה אשר מרביתם נמכרו לאחר תאריך הדיווח וכן יתרת התמורה ממכירת מניות FCR בסך של כ- 125 מיליון דולר קנדי, אשר תתקבל עד לחודש אפריל 2020 בהתאם להסכם למכירת מניות FCR.

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני

יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני ליום 30 ביוני 2019 הסתכמה לכ- 1.7 מיליארד ש"ח לעומת כ-6.5 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני כוללת את יתרת השקעות בספרי ATY, CTY ו-Gazit Horizons בנדל"ן להשקעה באמצעות עסקאות משותפות. הקיטון בהשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני נובע בעיקר ממכירת מניות FCR (ראה באור 2'ב3 לדוחות הכספיים).

נכסים פיננסיים לא שוטפים

יתרת הנכסים הפיננסיים הלא שוטפים ליום 30 ביוני 2019 הסתכמה לכ- 1,496 מיליון ש"ח לעומת כ- 208 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. הגידול ביתרת הנכסים הפיננסיים לזמן ארוך נובע בעיקר מיתרת החזקה במניות FCR (ראה באור 2'ב3) בסך של כ- 1,288 מיליון ש"ח.

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 30 ביוני 2019 הסתכמה היתרה כאמור בכ- 205 מיליון ש"ח לעומת כ- 83 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. הגידול נובע בעיקר מרווח משערוך הנגזרים הפיננסיים לשוויים ההוגן בתקופת הדוח, בעיקר עקב התחזקות הש"ח לעומת האירו, הדולר האמריקאי והדולר הקנדי בניכוי תקבולים בגין הסכמי CSA.

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח (כולל נכסים מוחזקים למכירה, המוצגים ברכוש השוטף) ליום 30 ביוני 2019 הסתכמה בכ- 37.8 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- 1.5 מיליארד ש"ח, ממכירת נדל"ן להשקעה שאינו בליבת העסקים של החברה בתמורה של כ- 0.4 מיליארד ש"ח והתאמת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ- 173 מליון ש"ח. הקיטון האמור קוזז מרכישת נכסים מניבים, פיתוח נכסים חדשים ושיפוץ נכסים קיימים בעלות כוללת של כ- 1.2 מיליארד ש"ח.

נכסים בלתי מוחשיים, נטו

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים, נטו ליום 30 ביוני 2019 הינה כ- 691 מיליון ש"ח לעומת כ- 688 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים כוללת בעיקר מוניטין המיוחס לנכסים בנורבגיה המוחזקים על ידי CTY בסך של כ- 602 מיליון ש"ח.

התחייבויות שוטפות

יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 30 ביוני 2019 הינה כ- 4.9 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- 3.5 מיליארד ש"ח לעומת כ- 2.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.

התחייבויות לא שוטפות

יתרת ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 30 ביוני 2019 הסתכמה בכ- 25.0 מיליארד ש"ח לעומת כ- 28.0 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. הקיטון בהתחייבויות הלא שוטפות נובע בעיקר מקיטון באגרות החוב אשר נפרעו בתקופת הדוח, מגידול בחלויות השוטפות בגין אגרות חוב בהתאם למועדי הפרעון וכן מקיטון בהתחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים אשר נפרעו מהתמורה שנתקבלה ממכירת מניות FCR.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 ביוני 2019 הסתכם בכ- 8,344 מיליון ש"ח לעומת כ- 9,301 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. הקיטון נובע מקיטון בסעיף קרנות הון בסך של כ- 609 מיליון ש"ח, מרכישת מניות באוצר בסך של כ- 158 מיליון ש"ח, מדיבידנד שהוכרז בסך של כ- 149 מיליון ש"ח ומהפסד המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ- 41 מיליון ש"ח. ההון המיוחס לבעלי מניות החברה, למניה, ליום 30 ביוני 2019 הסתכם בכ- 45.2 ש"ח למניה לעומת כ- 49.0 ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2018, וזאת לאחר חלוקת דיבידנד של 0.81 ש"ח למניה בתקופת הדוח.

זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 30 ביוני 2019 הסתכמה בכ- 7.2 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- 0.2 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 30 ביוני 2019 בכ- 55.1% לעומת כ- 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 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
בלתי מבוקר					
מבוקר					
מליוני ש"ח					
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)					
2,840	710	702	1,421	1,422	הכנסות מהשכרת מבנים
844	206	188	425	399	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,996	504	514	996	1,023	הכנסה תפעולית, נטו מהשכרת מבנים
114	(125)	(90)	(77)	(173)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן
(375)	(92)	(90)	(187)	(182)	להשקעה בפיתוח, נטו
13	3	4	26	7	הוצאות הנהלה וכלליות
(126)	(19)	(131)	(61)	(364)	הכנסות אחרות
389	81	(8)	144	49	הוצאות אחרות
2,011	352	199	841	360	חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות
					המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
					רווח תפעולי
(2,262)	(353)	(358)	(1,331)	(535)	הוצאות מימון
140	181	89	101	533	הכנסות מימון
(111)	180	(70)	(389)	358	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(64)	67	(52)	(107)	261	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(47)	113	(18)	(282)	97	רווח נקי (הפסד)
					מיוחס ל:
(253)	72	(83)	(414)	(41)	בעלי מניות החברה
206	41	65	132	138	זכויות שאינן מקנות שליטה
(47)	113	(18)	(282)	97	
(1.31)	0.37	(0.44)	(2.14)	(0.22)	רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי
(1.32)	0.37	(0.45)	(2.14)	(0.22)	מניות החברה (בש"ח)
					סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
					סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל

להלן דוח על הרווח הכולל -

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2018	2019	2018	2019	
בלתי מבוקר					
מליוני ש"ח					
(47)	113	(18)	(282)	97	רווח נקי (הפסד)
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:					
(56)	(25)	54	(35)	57	רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:					
189	(531)	(126)	108	(1,110)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(10)	(8)	(23)	10	(52)	רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני
-	-	73	-	73	
123	(564)	(22)	83	(1,032)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
76	(451)	(40)	(199)	(935)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
מיוחס ל:					
(338)	(369)	(44)	(543)	(656)	בעלי מניות החברה
414	(82)	4	344	(279)	זכויות שאינן מקנות שליטה
76	(451)	(40)	(199)	(935)	

ב.

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

ההכנסות מהשכרת מבנים בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 1,422 מיליון ש"ח, בדומה לכ- 1,421 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים בתקופות האמורות, ההכנסות מהשכרת מבנים בתקופת הדוח גדלו בכ- 4.1% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהפעלה לראשונה של נכסים שפיתוחם הושלם, מרכישת נכסים שנרכשו במהלך 12 החודשים האחרונים ומגידול בהכנסות מנכסים זהים. הגידול האמור קוץ ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 399 מיליון ש"ח המהווים כ- 28.1% מסך ההכנסות מהשכרה, לעומת כ- 425 מיליון ש"ח המהווים כ- 29.9% מסך ההכנסות מהשכרה בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסה תפעולית נטו מהשכרת מבנים (NOI)

ההכנסה התפעולית נטו מהשכרת מבנים בתקופת הדוח גדלה בכ- 2.7% לכ- 1,023 מיליון ש"ח (כ- 71.9% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ- 996 מיליון ש"ח (כ- 70.1% מסך ההכנסות מהשכרה) בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע מהפעלה לראשונה של נכסים שפיתוחם הושלם, ונכסים נוספים שנרכשו בתקופה של 12 החודשים האחרונים ומגידול בהכנסה תפעולית נטו מנכסים זהים בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול האמור קוץ ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים ומירידה בשער החליפין הממוצע של האירו.

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים בתקופות האמורות, ההכנסה התפעולית נטו מהשכרת מבנים בתקופת הדוח גדלה בכ- 6.9% לעומת התקופה המקבילה 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, הכירה הקבוצה בתקופת הדוח בהפסד מירידה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום ברוטו בסך של כ- 173 מיליון ש"ח, לעומת ירידת ערך בסך של כ- 77 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הירידה בשווי ההוגן בתקופת הדוח נובעת מ- CTY.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 182 מיליון ש"ח (כ- 12.8% מסך ההכנסות), לעומת כ- 187 מיליון ש"ח (כ- 13.2% מסך ההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות אחרות

הוצאות אחרות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 364 מיליון ש"ח לעומת כ- 61 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות אחרות בתקופת הדוח כללו בעיקר הפסד בסך של כ- 272 מיליון ש"ח בגין מכירת מניות FCR במחיר הנמוך מההון העצמי שלה ומיתרת מניות FCR שנותרו בידי החברה, אשר למועד השלמת מכירת מניות FCR היו במחיר נמוך מהונה העצמי של FCR וכך סך של 73 מיליון ש"ח הפסד ממימוש קרנות הון (בעיקר מהפרשי תרגום בדוחות כספיים של פעולות חוץ).

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו

בתקופת הדוח הסתכם הסעיף ברווח של כ- 49 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד נרשם רווח של כ- 144 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק החברה ברווחי FCR עד לחודש אפריל 2019 (מועד מכירת מרבית מניות FCR, ראה באור 2'3) בהיקף של כ- 47 מיליון ש"ח (לעומת כ- 144 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד) וחלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות של CTY, ATR ו- Gazit Horizons. הקיטון בחלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני נובע בעיקר ממכירת מרבית ההחזקה במניות FCR בחודש אפריל 2019.

הוצאות מימון

הוצאות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 535 מליון ש"ח לעומת כ- 1,331 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהפסד משערוך ההשקעה ב- REG בסך של כ- 610 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, מהפסד משערוך נגזרים פיננסיים בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 138 מליון ש"ח לעומת רווח משערוך נגזרים פיננסיים בתקופת הדוח ומקיטון בהוצאות ריבית בסך של כ- 88 מליון ש"ח כתוצאה ממחזור חוב ריבית נמוכה יותר מהחוב שנפרע בתקופת הדוח. הריבית הממוצעת על מצבת ההתחייבויות נושאות ריבית של החברה ברמת הסולו מורחב הינה כ- 3.97% לעומת כ- 4.25% ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסות מימון

הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 533 מליון ש"ח לעומת כ- 101 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון בתקופת הדוח כוללות בעיקר רווח משערוך נגזרים פיננסיים בסך של כ- 450 מליון ש"ח לעומת הפסד משערוך שנרשם בהוצאות המימון בתקופה המקבילה אשתקד, הכנסות מרווח ממימוש ניירות ערך ומדיבידנד בסך של כ- 48 מליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות בסך של כ- 66 מליון ש"ח) והכנסות ריבית בסך של כ- 31 מליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות בסך של כ- 32 מליון ש"ח).

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 261 מליון ש"ח לעומת הכנסות מסים של כ- 107 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות מסים בתקופת הדוח כוללים בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ- 60 מליון ש"ח הנובעים בעיקר ממסים נדחים בגין מניות FCR שנותרו בידי החברה ומוצגים ככנס פיננסי (ראה באור 2'3 לדוחות הכספיים) ומהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות מסים נדחים נטו בסך של כ- 364 מליון ש"ח הנובעים בעיקר ממכירת מניות REG ומירידת מחיר המניה של REG). בתקופת הדוח נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 214 מליון ש"ח (כ- 182 מליון ש"ח בגין מכירת מניות FCR) לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ- 294 מליון ש"ח (בעיקר בגין מכירת מניות REG) בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, בתקופת הדוח נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 18 מליון ש"ח לעומת הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 37 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ג. ניתוח תוצאות הפעולות לרבעון השני של שנת 2019**הכנסות מהשכרת מבנים**

ההכנסות מהשכרת מבנים ברבעון קטנו בכ- 1.1% לכ- 702 מליון ש"ח, לעומת כ- 710 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון נובע מירידה בשער החליפין הממוצע של האירו לעומת הש"ח וממכירת נכסים במהלך 12 החודשים האחרונים. הקיטון האמור קוזז מהפעלה לראשונה של נכסים שפיתוחם הושלם, מהפעלת נכסים נוספים שנרכשו במהלך 12 החודשים האחרונים ומגידול בהכנסות מנכסים זהים ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד. בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים בתקופות האמורות, ההכנסות מהשכרת מבנים ברבעון גדלו בכ- 4.1% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ברבעון הסתכמו בכ- 188 מליון ש"ח המהוות כ- 26.8% מסך ההכנסות מהשכרה, לעומת כ- 206 מליון ש"ח המהוות כ- 29.0% מסך ההכנסות מהשכרה ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסה תפעולית נטו מהשכרת מבנים (NOI)

ההכנסה התפעולית נטו מהשכרת מבנים ברבעון גדלה בכ- 2.0% לכ- 514 מליון ש"ח (כ- 73.2% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ- 504 מליון ש"ח (כ- 71.0% מסך ההכנסות מהשכרה) ברבעון המקביל אשתקד. השינוי בהכנסה תפעולית נטו מהשכרת מבנים נובע מאותן הסיבות המתוארות לעיל בסעיף הכנסות מהשכרת מבנים.

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים בתקופות האמורות ההכנסה התפעולית נטו מהשכרת מבנים גדלה בכ- 7.3% 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- 90 מליון ש"ח לעומת ירידת ערך בסך של כ- 125 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הירידה בשווי ההוגן נובעת מ-CTY.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הסתכמו בכ- 90 מליון ש"ח (כ- 12.8% מסך ההכנסות), לעומת כ- 92 מליון ש"ח (כ- 13.0% מסך ההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות אחרות

הוצאות אחרות ברבעון הסתכמו בכ- 131 מליון ש"ח לעומת כ- 19 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות אחרות בתקופת הדוח כללו בעיקר הפסד בסך של כ- 73 מליון ש"ח בגין מימוש קרנות הון, בעיקר קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ שנצברו בעבר בהפסד כולל אחר בעקבות מכירת מניות FCR.

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו

ברבעון הסתכם הסעיף בהפסד של כ- 8 מליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד נרשם רווח של כ- 81 מליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו של CTY, Gazit ו- Horizons ATR. כמו כן, ברבעון המקביל אשתקד כלל הסעיף את חלק החברה ברווחי FCR בסך של כ- 79 מליון ש"ח.

הוצאות מימון

הוצאות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 358 מליון ש"ח לעומת כ- 353 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות המימון ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מהוצאות שערור הצמדה למדד המחירים לצרכן אשר עלה ברבעון בכ- 1.5% לעומת עלייה של כ- 1.2% ברבעון המקביל אשתקד אשר קוזז מקיטון בהוצאות ריבית בסך של כ- 38 מליון ש"ח כתוצאה ממחזור חוב בריבית נמוכה יותר מהחוב שנפרע וכן מקיטון ביתרת החוב.

הכנסות מימון

הכנסות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 89 מליון ש"ח לעומת כ- 181 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות המימון ברבעון כוללות בעיקר רווח משערוך נגזרים פיננסיים בסך של כ- 60 מליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד רווח משערוך נגזרים פיננסיים בסך של כ- 66 מליון ש"ח), רווח ממימוש ושערוך ניירות ערך ומדיבידנד בסך של כ- 9 מליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד, הכנסות בסך של כ- 103 מליון ש"ח) והכנסות ריבית בסך של כ- 20 מליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ- 12 מליון ש"ח).

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הכנסות מסים ברבעון הסתכמו בכ- 52 מליון ש"ח לעומת הוצאות מסים של כ- 67 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות מסים ברבעון כוללים בעיקר הכנסות מסים נדחים בסך של כ- 223 מליון ש"ח הנובעים בעיקר ממכירת מניות FCR 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- 87 מליון ש"ח הנובעים בעיקר ממכירת מניות REG). ברבעון נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 177 מליון ש"ח בעיקר בגין מכירת מניות FCR לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ- 171 מליון ש"ח (כ- 154 מליון ש"ח בגין מכירת מניות REG) ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, ברבעון נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 11 מליון ש"ח לעומת הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 17 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 וכן גמישות בנגישות למקורות המימון. מקורות הנזילות של החברה והחברות המאוחדות שלה הינם מזומנים הנובעים מנכסיה המניבים, גיוסי אגרות חוב, 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 30 ביוני 2019 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות החברה והחברות המאוחדות שלה, לרבות השקעות לזמן קצר בכ- 2.1 מיליארד ש"ח. בנוסף, ליום 30 ביוני 2019 לחברה ולחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ לא מנוצלים למשיכה מיידית בסך של כ- 5.6 מיליארד ש"ח.

נכון ליום 30 ביוני 2019 לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה עומדים קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסכום של כ- 7.7 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 4.5 מיליארד ש"ח, הכוללים מזומן ושווי מזומן בסך של כ- 1.3 מיליארד ש"ח וניירות ערך סחירות ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 600 מליון ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה של החברה).

כמו כן, ליום 30 ביוני 2019 לחברה ולחברות המאוחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ- 32.6 מיליארד ש"ח (כ- 85.6% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה נדל"ן שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי של כ- 6.7 מיליארד ש"ח (כ- 78% 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, ובגינם משלמות חברות הקבוצה עמלות שונות לרבות עמלת הקצאת אשראי.

3.7. תזרים מזומנים

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת (ששימשו לפעילות שוטפת) הסתכמו בתקופת הדוח וברבעון בכ- 336 מליון ש"ח וכ- 142 מליון ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 186 מליון ש"ח וכ- (59) מליון ש"ח, בהתאמה, בתקופות המקבילות אשתקד.

בתקופת הדוח החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות מימוש מניות FCR בסך של כ- 2,839 מליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לרכישת נדל"ן להשקעה ופיתוח נכסים חדשים בסכום נטו של כ- 814 מיליון ש"ח, להשקעות בנכסים פיננסיים בסך נטו של כ- 718 מליון ש"ח, לפרעון אגרות חוב בסכום נטו של כ- 651 מיליון ש"ח, לפרעון הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ- 434 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ- 426 מליון ש"ח ולרכישה עצמית של מניות בסך של כ- 158 מליון ש"ח.

ברבעון החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות מימוש מניות FCR בסך של כ- 2,839 מליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לרכישת נדל"ן להשקעה ופיתוח נכסים חדשים בסכום נטו של כ- 434 מיליון ש"ח, לפרעון הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ- 1,331 מיליון ש"ח, לפרעון אגרות חוב בסכום נטו של כ- 46 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ- 249 מיליון ש"ח ולרכישה עצמית של מניות בסך של כ- 79 מיליון 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- 51 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 3'3 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 לאירו, לדולר ארה"ב 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, ליום 31 במרס 2019 וליום 30 ביוני 2019.

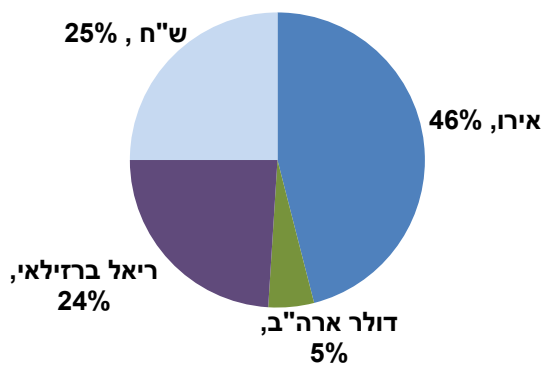
4.3. שינויים בשערי מטבע חוץ – החל מיום 1 בינואר 2019 ועד ליום 30 ביוני 2019 תוסף הש"ח כנגד האירו, הדולר האמריקאי והריאל הברזילאי בשיעור של כ-5.4%, כ-4.9% וכ-3.7%, בהתאמה. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 30 ביוני 2019, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, החל מיום 30 ביוני 2019 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, תוסף הש"ח כנגד האירו, הריאל הברזילאי והדולר האמריקאי בשיעור של כ-3.1%, כ-0.7% וכ-0.6%, בהתאמה.

בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2019 ועד ליום 30 ביוני 2019 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-1.2%. בנוסף, החל מיום 30 ביוני 2019 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) ירד בשיעור של כ-0.9%.

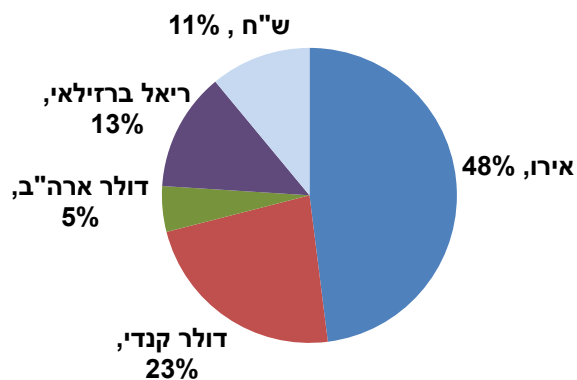
4.4. מדיניות החברה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות, באמצעות כניסה מעת לעת לעסקאות הגנה לניהול החשיפה המטבעית. יחד עם זאת, לאור שינוי בתמהיל הנכסים של הקבוצה וגידול בחשיפה המטבעית לאירו, במהלך תקופת הדוח החליט דירקטוריון החברה על ביצוע הגנות נוספות לחשיפה לאירו באופן ששיעור ההון העצמי החשוף לאירו יעמוד על עד 50% משיעור הנכסים החשופים לאירו. כמו כן, הנהלת החברה בוחנת את מאזן ההצמדה המטבעי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתפתחויות בשערי החליפין. לפרטים בדבר היקף החשיפה של החברה בעבור כל מטבע פעילות (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח וריאל ברזילאי) אשר בגינה בוצעו עסקאות החלף בסיס הצמדה ומטבעות ונלקחו הלוואות במטבעות השונים, ובדבר היקף החשיפה שנותר לאחר ביצוע עסקאות החלף, נכון ליום 30 ביוני 2019, ראה טבלה המצורפת כנספח א' לדוח הדירקטוריון.

להלן התפלגות החשיפה הכלכלית של ההון המיוחס לבעלי מניות החברה למטבעות השונים ליום 30 ביוני 2019¹ וליום 31 בדצמבר 2018:

30 ביוני 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 מים "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 בתקופת הדוח הסתכמו לכ- 3.3 מליון ש"ח.

6. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגידי

אירועים לאחר תאריך הדיווח

- א. לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם לרכישת מניות המיעוט ב- ATR, לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 5' לדוחות הכספיים.
- ב. ביום 25 ביולי 2019 אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'iIAA' עם אופק דירוג יציב וכן אישרה את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה י') של החברה המובטחת בנדל"ן ברמת דירוג 'iIAA' עם אופק דירוג יציב. כמו כן, S&P Maalot אישרה את דירוג המנפיק לזמן קצר ברמת דירוג 'iIA-1+'.
- ג. ביום 18 ביולי 2019 אישרה חברת הדירוג מידרוג את הדירוג לזמן קצר עבור ניירות הערך המסחריים של החברה ברמת דירוג 'P-1.il'.

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 30 ביוני 2019 לעומת שווי ליום 31 בדצמבר 2018.
- ב. להלן ההתניות הפיננסיות העיקריות של אגרות חוב (סדרה יג') של החברה:

יחס פיננסי	התניות פיננסיות	ליום 30 ביוני 2019
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מליוני דולר)	גבוה מ- 800	2,340
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד בצירוף	נמוך מ- 75%	55.1%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	'iIBBB-'/'iIBaa3'	'iIAA-'/'iIAa3'

נכון ליום 30 ביוני 2019 עומדת החברה באמות המידה ביחס לאגרות החוב (סדרה יג').

20 באוגוסט, 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 30 ביוני 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 30 ביוני 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	3,354	826	4,230	547	3,279	-
מצבת נכסים בש"ח	3,354	2,944	17,182	1,491	3,038	28,009
% מסך הנכסים	12	11	61	5	11	100
מצבת התחייבויות במטבע מקור	9,557	463	1,987	-	-	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	(8,538)	241	1,158	553	775	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	1,019	704	3,145	553	775	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה לעסקאות החלף	1,019	2,510	12,774	1,506	718	18,527
% ההתחייבויות	5	14	69	8	4	100
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	2,335	122	1,085	(6)	2,504	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח ³	2,335	434	4,408	(15)	2,320	9,482
% מסך ההון העצמי	25	5	46	-	24	100

1. על פי שיערי חליפין ליום 30 ביוני 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 1 - פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

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 נכנס לתוקף ביוני 2019.

עדכון לסעיף 2 – השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות

א. החל מיום 1 בינואר 2019 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה הנפיקה החברה 153,519 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- 158 מליון ש"ח, ראה באור 3'ב3' לדוחות הכספיים. מניות אלו בוטלו לאחר תאריך הדיווח.

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. ביום 13 ביוני 2019 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ- 75 מיליון ש"ח (0.405 ש"ח למניה).
- ג. לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז על ידי החברה לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 5'ב' בדוחות הכספיים.

עדכון לסעיף 7- רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים במרכז ובמזרח אירופה

לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם לרכישת מניות המיעוט ב- ATR, לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 5א' לדוחות הכספיים.

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

לפרטים בדבר מכירת 58 מליון מניות FCR בתמורה לכ- 3.2 מיליארד ש"ח, ראה באור 2'ב3' לדוחות הכספיים.

עדכון לסעיף 18 – מימון

א. מתחילת השנה ועד למועד אישור הדוחות ביצעה החברה רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרות ד' ו-יא') בהיקף של כ- 51 מליון ש"ח. לרכישה לא היתה השפעה מהותית על תוצאות החברה. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

ב. ביום 25 ביולי 2019 אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'ilAA' עם אופק דירוג יציב וכן אישרה את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה י') של החברה המובטחת בנדרג "ilAA" עם אופק דירוג יציב. כמו כן, S&P Maalot אישרה את דירוג המנפיק לזמן קצר ברמת דירוג '+ilA-1'.

ג. ביום 18 ביולי 2018, אישרה חברת הדירוג מידרוג את הדירוג לזמן קצר עבור ניירות ערך המסחריים של החברה ברמת דירוג 'ilP-1'.

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

לשנת 2018	רבעון ראשון 2019	רבעון שני 2019	
300,500	300,500	300,500	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
21,118	5,141	5,362	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
7,000	-	-	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
7.0%	6.8%	6.9%	שיעור תשואה בפועל (%)
891	881	902	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לשנה בש"ח)
N/R	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 30 ביוני, 2019

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

35	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
36	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
38	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד
39	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
40	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
45	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
48	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 המאחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-30% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2019 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-36% וכ-36% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים 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 מבירורים, 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 מחוים 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 30 ביוני	
	2018	2019
בלתי מבוקר מליוני ש"ח		
1,583	1,555	1,468
241	535	172
210	2,049	502
194	178	208
149	130	157
335	292	728
13	16	10
2,725	4,755	3,245
1,067	478	2,043
3,792	5,233	5,288
6,498	6,587	1,661
97	208	56
208	219	1,496
83	215	205
35,672	33,555	33,870
1,965	2,132	1,849
169	142	209
688	720	691
42	26	46
45,422	43,804	40,083
49,214	49,037	45,371

נכסים

נכסים שוטפים

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

נכסים מוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים

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

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

ליום 31 בדצמבר 2018 מבוקר	ליום 30 ביוני	
	2018	2019
	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

1,273	562	1,250	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,295	2,757	2,286	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
228	233	91	נגזרים פיננסיים
112	77	75	ספקים ונותני שירותים
902	951	817	זכאים ויתרות זכות
434	320	304	מסים שוטפים לשלם
4,244	4,900	4,823	
32	16	80	התחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה
4,276	4,916	4,903	

התחייבויות לא שוטפות

20,653	20,417	18,073	אגרות חוב
4,885	3,876	4,268	התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים
60	18	82	נגזרים פיננסיים
311	253	552	התחייבויות אחרות
2,072	2,311	1,979	מסים נדחים
27,981	26,875	24,954	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

244	246	242	הון מניות
4,860	4,916	4,794	פרמיה על מניות
5,387	5,371	5,197	יתרת רווח
(1,827)	(1,861)	(2,474)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
694	629	730	קרנות אחרות
(57)	(49)	(145)	מניות אוצר
9,301	9,252	8,344	
7,656	7,994	7,170	זכויות שאינן מקנות שליטה
16,957	17,246	15,514	סה"כ הון
49,214	49,037	45,371	

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

עדי ימיני משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	חיים כצמן מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון	אהוד ארנון יו"ר הדירקטוריון	20 באוגוסט, 2019 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---	---	--------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
מבוקר					
בלתי מבוקר					
מליוני ש"ח					
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)					
2,840	710	702	1,421	1,422	הכנסות מהשכרת מבנים
844	206	188	425	399	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,996	504	514	996	1,023	הכנסה תפעולית, נטו מהשכרת מבנים
114	(125)	(90)	(77)	(173)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(375)	(92)	(90)	(187)	(182)	הוצאות הנהלה וכלליות
13	3	4	26	7	הכנסות אחרות
(126)	(19)	(131)	(61)	(364)	הוצאות אחרות
389	81	(8)	144	49	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
2,011	352	199	841	360	רווח תפעולי
(2,262)	(353)	(358)	(1,331)	(535)	הוצאות מימון
140	181	89	101	533	הכנסות מימון
(111)	180	(70)	(389)	358	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(64)	67	(52)	(107)	261	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(47)	113	(18)	(282)	97	רווח נקי (הפסד)
					מיוחס ל:
(253)	72	(83)	(414)	(41)	בעלי מניות החברה
206	41	65	132	138	זכויות שאינן מקנות שליטה
(47)	113	(18)	(282)	97	
					רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
(1.31)	0.37	(0.44)	(2.14)	(0.22)	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
(1.32)	0.37	(0.45)	(2.14)	(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 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר בלתי מבוקר
	2018	2019	2018	2019	
(47)	113	(18)	(282)	97	רווח נקי (הפסד)
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד					
(56)	(25)	54	(35)	57	רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד					
189	(531)	(126)	108	(1,110)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני
(10)	(8)	(23)	10	(52)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
-	-	73	-	73	סה"כ רווח כולל (הפסד)
123	(564)	(22)	83	(1,032)	
76	(451)	(40)	(199)	(935)	
מיוחס ל:					
(338)	(369)	(44)	(543)	(656)	בעלי מניות החברה (1)
414	(82)	4	344	(279)	זכויות שאינן מקנות שליטה
76	(451)	(40)	(199)	(935)	
(1) הרכב הרווח (ההפסד) הכולל המיוחס לבעלי מניות החברה:					
(253)	72	(83)	(414)	(41)	רווח נקי (הפסד)
(31)	(412)	(76)	(104)	(713)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(9)	(5)	(14)	4	(33)	רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
(45)	(24)	56	(29)	58	מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני
-	-	73	-	73	
(338)	(369)	(44)	(543)	(656)	

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	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)
-	-	(41)	-	-	-	(41)	138	97	רווח נקי (הפסד)
-	-	-	(645)	30	-	(615)	(417)	(1,032)	רווח (הפסד) כולל אחר
-	-	(41)	(645)	30	-	(656)	(279)	(935)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(*-)	2	-	-	(2)	-	(*-)	-	(*-)	מימוש כתבי אופציה למניות החברה
-	-	-	-	-	(158)	(158)	-	(158)	רכישת מניות באוצר
(2)	(68)	-	-	-	70	-	-	-	ביטול מניות באוצר
-	-	-	-	4	-	4	2	6	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	(149)	-	-	-	(149)	-	(149)	דיבידנד שהוכרז (**)
-	-	-	-	(1)	-	(1)	2	1	הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	(2)	5	-	3	(8)	(5)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	(203)	(203)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
242	4,794	5,197	(2,474)	730	(145)	8,344	7,170	15,514	יתרה ליום 30 ביוני, 2019

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

(**) בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2019 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.81 ש"ח למניה (סך כולל של כ-149.3 מליון ש"ח), מתוכם כ-74.7 מליון ש"ח (0.405 למניה) אשר שולמו ביום 16 באפריל, 2019 וכ-74.6 מליון ש"ח (0.405 למניה) שולמו ביום 13 ביוני, 2019.

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה										
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ			קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
			בלתי מבוקר	מליוני ש"ח	סה"כ					
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	
-	-	(414)	-	-	-	(414)	132	(282)	רווח נקי (הפסד)	
-	-	-	(104)	(25)	-	(129)	212	83	רווח (הפסד) כולל אחר	
-	-	(414)	(104)	(25)	-	(543)	344	(199)	סה"כ רווח (הפסד) כולל	
(* -)	2	-	-	(2)	-	(* -)	-	(* -)	מימוש כתבי אופציה למניות החברה	
-	-	-	-	-	(47)	(47)	-	(47)	רכישת מניות באוצר	
-	-	-	-	11	-	11	4	15	עלות תשלום מבוסס מניות	
-	-	(147)	-	-	-	(147)	-	(147)	דיבידנד שהוכרז	
-	-	-	-	(1)	-	(1)	3	2	הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה	
-	-	-	(35)	78	-	43	(221)	(178)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	
-	-	-	-	-	-	-	(317)	(317)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	
246	4,916	5,371	(1,861)	629	(49)	9,252	7,994	17,246	יתרה ליום 30 ביוני, 2018	

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח).

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

הון המימון 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	
15,805	7,265	8,540	(136)	683	(2,466)	5,354	4,861	244	יתרה ליום 1 אפריל, 2019
(18)	65	(83)	-	-	-	(83)	-	-	רווח נקי (הפסד)
(22)	(61)	39	-	47	(8)	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
(40)	4	(44)	-	47	(8)	(83)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(*-(79)	-	(*-(79)	-	(1)	-	-	1	(*-(מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
-	-	-	70	-	-	-	(68)	(2)	רכישת מניות באוצר
2	-	2	-	2	-	-	-	-	ביטול מניות באוצר
(74)	-	(74)	-	-	-	(74)	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(1)	-	(1)	-	(1)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז (**)
(99)	(99)	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה
(99)	(99)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
15,514	7,170	8,344	(145)	730	(2,474)	5,197	4,794	242	יתרה ליום 30 ביוני, 2019

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.
 (** ביום 21 במאי, 2019 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.405 ש"ח למניה אשר שולם ביום 13 ביוני, 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	
18,018	8,303	9,715	(2)	618	(1,434)	5,372	4,915	246	יתרה ליום 1 אפריל, 2018
113	41	72	-	-	-	72	-	-	רווח נקי (הפסד)
(564)	(123)	(441)	-	(29)	(412)	-	-	-	הפסד כולל אחר
(451)	(82)	(369)	-	(29)	(412)	72	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(*-(47)	-	(*-(47)	-	(1)	-	-	1	(*-(47)	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה רכישת מניות באוצר
3	2	1	-	1	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(73)	-	(73)	-	-	-	(73)	-	-	דיבידנד שהוכרז
(*-(93)	1	(1)	-	(1)	-	-	-	-	הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה
(93)	(119)	26	-	41	(15)	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(111)	(111)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
17,246	7,994	9,252	(49)	629	(1,861)	5,371	4,916	246	יתרה ליום 30 ביוני, 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									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
מבוקר									
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
(47)	206	(253)	-	-	-	(253)	-	-	רווח נקי (הפסד)
123	208	(85)	-	(54)	(31)	-	-	-	רווח (הפסד) כולל אחר
76	414	(338)	-	(54)	(31)	(253)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
(* -)	-	(* -)	-	(2)	-	-	2	(* -)	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
(113)	-	(113)	(113)	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
-	-	-	58	-	-	-	(56)	(2)	ביטול מניות באוצר
21	6	15	-	15	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(292)	-	(292)	-	-	-	(292)	-	-	דיבידנד שהוכרז
1	3	(2)	-	(2)	-	-	-	-	הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה
(322)	(417)	95	-	169	(74)	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(531)	(531)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
16,957	7,656	9,301	(57)	694	(1,827)	5,387	4,860	244	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.

2018	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2018	2019	2018	2019	
בלתי מבוקר					
מליוני ש"ח					
(47)	113	(18)	(282)	97	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח נקי (הפסד) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח או הפסד:					
2,122	172	269	1,230	2	הוצאות מימון, נטו
(389)	(81)	8	(144)	(49)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
(114)	125	90	77	173	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
66	6	7	12	16	פחת והפחתות
(64)	67	(52)	(107)	261	מסים על הכנסה (הטבת מס)
14	6	5	(19)	10	הפסד (רווח) הון, נטו
(3)	2	122	2	345	הפסד (רווח) מירידה בשיעור החזקה ומימוש חברה מוחזקת
(124)	(23)	2	(118)	1	שינוי בהתחייבות לתביעות תלויות, נטו
21	3	2	15	6	עלות תשלום מבוסס מניית
1,529	277	453	948	765	
(113)	22	(28)	(48)	(93)	שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
27	(97)	(77)	(72)	(84)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
(24)	(5)	1	(6)	4	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
					עלייה (ירידה) בפקדונות משוכרים, נטו
(110)	(80)	(104)	(126)	(173)	
1,372	310	331	540	689	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים
(1,128)	(423)	(223)	(472)	(449)	מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:
38	4	10	18	14	ריבית ששולמה
285	83	36	159	102	ריבית שהתקבלה
(72)	(33)	(21)	(62)	(29)	דיבידנד שהתקבל
3	-	9	3	9	מסים ששולמו
					מסים שהתקבלו
(874)	(369)	(189)	(354)	(353)	
498	(59)	142	186	336	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2018	2019	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר			
	מליוני ש"ח			
-	-	2,839	-	2,839
(190)	(143)	-	(158)	-
(4,025)	(1,223)	(685)	(1,586)	(1,231)
(43)	(7)	(11)	(12)	(33)
1,130	231	251	596	417
(1)	(1)	-	(1)	-
85	6	-	7	1
(185)	(498)	159	(498)	(131)
(431)	(86)	(240)	(215)	(370)
4,397	1,505	82	2,576	(217)
737	(216)	2,395	709	1,275
(* -)	(* -)	(* -)	(* -)	(* -)
(113)	(47)	(79)	(47)	(158)
1	-	1	2	1
(322)	(93)	-	(178)	(5)
(287)	(74)	(150)	(142)	(223)
(531)	(113)	(99)	(315)	(203)
715	-	-	-	49
(394)	(2)	(5)	(187)	(11)
225	827	(1,143)	(51)	(284)
614	(9)	(183)	(29)	(188)
(4,793)	(78)	(46)	(141)	(651)
4,308	-	-	851	-
(577)	411	(1,704)	(237)	(1,673)
(29)	(54)	(14)	(57)	(53)
629	82	819	601	(115)
954	1,473	649	954	1,583
1,583	1,555	1,468	1,555	1,468

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

מימוש כתבי אופציה למניות החברה
 רכישת מניות באוצר
 הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
 רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
 דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
 דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 קבלת הלוואות לזמן ארוך
 פרעון הלוואות לזמן ארוך
 קבלת (פרעון) קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו
 קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
 פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
 הנפקת אגרות חוב

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2018	2018	2019	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	

					(א) פעולות מהותיות שלא במזומן
-	-	335	-	335	מכירת חברה מוחזקת כנגד חייבים
40	-	-	-	301	חכירות של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
73	73	-	73	-	דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה
					(ב) מידע נוסף
252	72	-	88	344	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 30 ביוני, 2019 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן – תקופת הדוח) ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן ביחד - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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 שמיושמת 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 ומגד 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.
- התקן מיושם לראשונה החל מהדוחות לרבעון הראשון של השנה. 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 2א' לעיל.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

עיקר ההשפעה של יישום התקן לראשונה הינה בהתייחס לחוזי חכירה קיימים בהן החברה מהווה חוכר. על פי התקן, כאמור בבאור 2'א' לעיל, למעט חריגים, מכירה החברה בגין כל חוזה חכירה בה היא מהווה חוכר ביתרת התחייבות כנגד יתרת נכס זכות שימוש וזאת 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. גיוס ופדיון חוב בקבוצה

1. בתקופת הדוח רכשה החברה כ-37 מיליון ש"ח ע.ג. 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.

ב. אירועים אחרים

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. ביטול רישום מניות החברה נכנס לתוקף ביוני 2019.

2. 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:

א. 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").

ב. 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). מחצית מהתמורה תשולם עם סגירת העסקה ומחציתה תשולם בתקופה של עד שנה מסגירת העסקה. עד למועד אישור הדוחות התקבלו כ-97 מיליון דולר קנדי מתוך התמורה הנדחית.

השלמת העסקאות היתה מותנית בתנאים מתלים אשר התקיימו בחודש אפריל 2019 כך שהצעת המכר הושלמה ביום 16 באפריל 2019. לאחר השלמת הרכישה העצמית והצעת המכר מחזיקה החברה (באמצעות חברת הבת) בכ-21.6 מיליון מניות FCR, שהיוו באותו מועד כ-9.9% מהון מניותיה ומזכויות ההצבעה של FCR.

כתוצאה מהעסקה החברה רשמה הפסד של כ-345 מיליון ש"ח בסעיף הוצאות אחרות. הפסד זה כולל הפסד ממימוש קרנות הון (בעיקר מהפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ) בסך של כ-73 מיליון. כמו כן, רשמה החברה הוצאות מסים בסך של כ-255 מיליון ש"ח, הכוללות מסים נדחים בסך של כ-74 מיליון ש"ח בגין המניות שנותרו בבעלות החברה. בסך הכל החברה הכירה בקיטון בהון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה בהיקף של כ-527 מיליון ש"ח.

החל ממועד השלמת העסקה המלאה 2019, מניות FCR אשר נותרו בידי החברה כאמור, מוצגים בדוחותיה הכספיים כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן כנגד קרן הון, אשר ליום 30 ביוני 2019, הינו בסך של כ-1,288 מיליון ש"ח.

3. בתקופת הדוח ביצעה החברה רכישה עצמית של מניותיה בהיקף של כ-5.6 מיליון מניות, בתמורה לכ-158 מיליון ש"ח, מתוכן כ-2.4 מיליון מניות בתמורה של כ-70 מיליון ש"ח, נרכשו ביום 1 באפריל 2019 במסגרת הצעת רכש שהחברה פרסמה ביום 18 במרס, 2019 לעד 10 מיליון מניות החברה אשר התקבלה חלקית.

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		ליום 30 ביוני 2018		ליום 30 ביוני 2019		
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
מליוני ש"ח						
21,831	21,474	23,409	22,428	21,407	20,321	אגרות חוב
5,341	5,359	4,649	4,622	4,368	4,306	התחייבויות נושאות ריבית לבנקים ולאחרים
<u>27,172</u>	<u>26,833</u>	<u>28,058</u>	<u>27,050</u>	<u>25,775</u>	<u>24,627</u>	

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 23 ביולי 2019, התקשרה חברה בת פרטית בבעלות מלאה של החברה עם חברת הבת הציבורית ATR, בהסכם לרכישת כל מניות ATR שאינן בידי החברה המהוות כ-40% מהון המניות של ATR במחיר של 3.75 אירו למניה ובתמורה כוללת של כ-565 מיליון אירו (כ-2.2 מיליארד ש"ח) שתשולם כולה במזומן. עם השלמת עסקת הרכישה תהיה ATR חברה פרטית ומניותיה תימחקנה מן המסחר בבורסות של וינה ואמסטרדם. מחיר זה משקף פרמיה של 18.3% על מחיר מנית ATR ערב ההתקשרות. המחיר המוצע עשוי להיות מותאם לחלוקת דיבידנד מיוחד בסך של כ-0.60 אירו למניה, אשר בכוונת אטריום לחלק לפני השלמת העסקה.
- במקביל התקשרה החברה בהסכם עם מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ומנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ, על פיו בד בבד עם השלמת עסקת הרכישה, וככל שתושלם, תמכור להן החברה הבת כ-12% מהון מניות אטריום במחיר זהה למחיר הרכישה ובתמורה כוללת של כ-150 מיליון אירו (כ-600 מיליון ש"ח).
- עסקת הרכישה נעשית בדרך של הסדר לפי חוקי איי ג'רזי והיא מותנית בתנאים מתלים מקובלים, ביניהם אישור ברוב מיוחד של 75% מקרב בעלי מניות המיעוט וכן אישור בית המשפט באי Jersey (בו רשומה ATR) והשלמתה המלאה צפויה בחודש ינואר 2020 בכפוף להתקיימותם של התנאים המתלים.
- במסגרת העסקה הסכימו הצדדים על מנגנון go-shop במסגרתו במהלך תקופה בת שבעה שבועות שסופה ביום 10 בספטמבר 2019, תהא רשאית ATR לפנות ולקבל מצדדים שלישיים הצעות נוספות לרכישת 100% ממניות ATR במחיר גבוה מהמחיר שהוסכם בין הצדדים. ככל שתמצא הצעה עדיפה כאמור, הוועדה הבלתי תלויה של ATR תהא רשאית לשנות או למשוך את המלצתה לבעלי מניות ATR ולהחליפה בהמלצה על ההצעה המועדפת.
- בהתאם לנתונים ביום 30 ביוני 2019, אם וכאשר תושלם העסקה, ההון המיוחס לבעלי המניות צפוי לגדול בכ-308 מיליון ש"ח.
- החברה בוחנת אפשרויות למכור כמות נוספת של מניות ATR למשקיע מוסדי ישראלי נוסף בכמות שלא תעלה על 8% מסך הון המניות של ATR, במחיר זהה למחיר בו תרכוש החברה את המניות.
- ב. ביום 20 באוגוסט 2019, הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 40.5 אגורות למניה (סך כולל של כ-75 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 18 בספטמבר 2019 לבעלי המניות של החברה ביום 9 בספטמבר 2019.
- ג. ביום 18 ביולי 2019 אישרה חברת הדירוג מידרוג את הדירוג לזמן קצר עבור ניירות הערך המסחריים של החברה ברמת דירוג 'P-1.il'.
- ד. ביום 25 ביולי 2019 אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק וכן את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'ilAA' עם אופק דירוג יציב וכן אישרה את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה י') של החברה המובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'ilAA' עם אופק דירוג יציב. בנוסף, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג מנפיק זמן קצר וכן דירוג ניירות הערך המסחריים של החברה ברמת דירוג '+1-ilAA'.

באור 6: - מגזרי פעילות

החברה מדווחת על ארבעה מגזרים ברי דיווח בהתאם לגישת ההנהלה ב- IFRS 8. בעקבות התקשרות החברה למכירת מרבית מניות FCR וכן השלמת העסקה במהלך תקופת הדוח (ראה ביאור ב'2), 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 בבעלות מלאה			חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן			מאחד
	התאמות למאחד	מגזרים אחרים	מרכזים מסחריים בברזיל	מרכזים מסחריים בישראל	מרכזים מסחריים במרכז ובמזרח אירופה	מרכזים מסחריים בצפון אירופה	
בלתי מבוקר							
מליוני ש"ח							
<u>לתקופה של 6 חודשים</u>							
<u>שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2019</u>							
1,422	(53)	43	111	116	531	674	הכנסות המגזר
1,023	(38)	29	100	85	378	469	הכנסות תפעוליות, נטו מהשכרת מבנים
360	(564)	15	90	75	327	417	רווח תפעולי מגזרי
(2)							הוצאות מימון, נטו
358							רווח לפני מסים על ההכנסה

מאחד	חברות בנות בבעלות מלאה			חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן			מאחד
	התאמות למאחד	מגזרים אחרים	מרכזים מסחריים בברזיל	מרכזים מסחריים בישראל	מרכזים מסחריים במרכז ומזרח אירופה	מרכזים מסחריים בצפון אירופה	
<u>לתקופה של 6 חודשים</u>							
<u>שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2018</u>							
1,421	(60)	30	79	109	547	716	הכנסות המגזר
996	(48)	18	69	80	392	485	הכנסות תפעוליות, נטו מהשכרת מבנים
841	(32)	(8)	62	55	351	413	רווח (הפסד) תפעולי מגזרי
(1,230)							הוצאות מימון, נטו
(389)							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	מרכזים מסחריים בברזיל	מרכזים מסחריים בישראל	מרכזים מסחריים במרכז ומזרח אירופה	מרכזים מסחריים בצפון אירופה
בלתי מבוקר						
מליוני ש"ח						
702	(26)	20	58	59	260	331
הכנסות המגזר						
514	(28)	16	52	43	187	244
הכנסות תפעוליות, נטו מהשכרת מבנים						
199	(273)	9	46	37	162	218
רווח תפעולי מגזרי						
(269)						
הוצאות מימון, נטו						
(70)						
הפסד לפני מסים על ההכנסה						

מאוחד	חברות בנות בבעלות מלאה			חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן		
	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	מרכזים מסחריים בברזיל	מרכזים מסחריים בישראל	מרכזים מסחריים במרכז ומזרח אירופה	מרכזים מסחריים בצפון אירופה
בלתי מבוקר						
מליוני ש"ח						
710	(29)	15	47	55	269	353
הכנסות המגזר						
504	(24)	9	41	41	192	245
הכנסות תפעוליות, נטו מהשכרת מבנים						
352	(79)	1	35	36	160	199
רווח תפעולי מגזרי						
(172)						
הוצאות מימון, נטו						
180						
רווח 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							
45,371	4,051	1,977	3,169	3,607	13,381	19,186	30 ביוני, 2019
49,037	9,162	1,119	2,694	3,168	12,772	20,122	30 ביוני, 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 30 ביוני, 2019

תוכן העניינים

עמוד

58	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
60	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
62	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
63	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
64	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
66	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 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הנפרד לתקופת הביניים מתוך המידע הכספי ביניים של חברה מוחזקת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים לה, נטו הסתכמו לסך של כ-4,359 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2019 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-140 מליוני ש"ח וכ-72 מליוני ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הנפרד לתקופת הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שהדוח שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הנפרד 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 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 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,
20 באוגוסט, 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 30 ביוני, 2019 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המיוחסים לחברה, המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 30 ביוני	
	2018	2019
	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

נכסים

נכסים שוטפים

738	1,195	886	מזומנים ושווי מזומנים
207	207	144	פקדונות לזמן קצר
261	580	61	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מאוחדות
-	-	11	נכסים פיננסיים
188	171	206	נגזרים פיננסיים
7	6	9	חייבים ויתרות חובה
<u>1,401</u>	<u>2,159</u>	<u>1,317</u>	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

4	52	125	נגזרים פיננסיים
12	-	17	חייבים ויתרות חובה
5,151	4,500	5,572	הלוואות לחברות מאוחדות
18,744	17,829	17,784	השקעות בחברות מאוחדות
4	3	33	רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו
<u>23,915</u>	<u>22,384</u>	<u>23,531</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>25,316</u>	<u>24,543</u>	<u>24,848</u>	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 מבוקר	ליום 30 ביוני	
	2018	2019
	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

250	-	250	אשראי ממוסדות פיננסיים
1,273	2,459	843	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
1,026	412	1,085	הלוואות זמן קצר מחברות מאוחדות
223	231	89	נגזרים פיננסיים
2	2	1	ספקים ונותני שירותים
131	187	72	זכאים ויתרות זכות
56	56	78	מסים שוטפים לשלם
73	73	-	דיבידנד שהוכרז
<u>3,034</u>	<u>3,420</u>	<u>2,418</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

2,192	1,444	1,403	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,950	1,532	4,403	הלוואות מחברות קשורות
8,837	8,890	8,278	אגרות חוב
2	5	2	מסים נדחים
<u>12,981</u>	<u>11,871</u>	<u>14,086</u>	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

244	246	242	הון מניות
4,860	4,916	4,794	פרמיה על מניות
(1,190)	(1,281)	(1,889)	קרנות הון
5,387	5,371	5,197	יתרת רווח
<u>9,301</u>	<u>9,252</u>	<u>8,344</u>	סה"כ הון
<u>25,316</u>	<u>24,543</u>	<u>24,848</u>	סה"כ התחייבויות והון

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

עדי ימיני משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	חיים כצמן מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון	אהוד ארנון יו"ר הדירקטוריון	20 באוגוסט, 2019 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---	---	--------------------------------	---

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני			
	2018	2018	2019	2018		2019
מבוקר	בלתי מבוקר					
	מליוני ש"ח					
3	-	-	1	1	הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות	
112	41	26	68	34	הכנסות מימון מחברות מאוחדות	
2	-	64	-	455	הכנסות מימון אחרות	
-	-	-	-	8	הכנסות אחרות	
117	41	90	69	498	סה"כ הכנסות	
52	12	12	28	23	הוצאות הנהלה וכלליות	
1,072	164	280	552	343	הוצאות מימון	
22	-	68	-	68	הוצאות אחרות	
1,146	176	360	580	434	סה"כ הוצאות	
(1,029)	(135)	(270)	(511)	64	הפסד לפני רווח מחברות מאוחדות, נטו	
780	212	155	104	(113)	רווח (הפסד) מחברות מאוחדות, נטו	
(249)	77	(115)	(407)	(49)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	
4	5	(32)	7	(8)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)	
(253)	72	(83)	(414)	(41)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה	

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		מבוקר
	2018	2019	2018	2019	
בלתי מבוקר					
מליוני ש"ח					
(253)	72	(83)	(414)	(41)	רווח נקי (הפסד) מיוחס לחברה
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):					
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח והפסד:</u>					
(162)	(164)	28	(100)	23	רווח (הפסד) מהפרשי תרגום מטבע חוץ מימוש קרן הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
-	-	68	-	68	
(162)	(164)	96	(100)	91	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות (לאחר השפעת מס)					
77	(277)	(57)	(29)	(706)	
(85)	(441)	39	(129)	(615)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
(338)	(369)	(44)	(543)	(656)	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 מבוקר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
	2018	2019	2018	2019

בלתי מבוקר				
מליוני ש"ח				
(253)	72	(83)	(414)	(41)
1	(* -	(* -	(* -	(* -
958	123	190	484	(146)
(780)	(212)	(155)	(104)	113
-	-	68	-	68
8	(* -	1	7	2
4	5	(32)	7	(8)
191	(84)	72	394	29
(11)	(* -	(11)	1	(13)
18	6	11	(10)	(9)
7	6	-	(9)	(22)
(566)	(262)	(128)	(264)	(310)
67	10	21	49	43
-	-	(2)	(6)	(2)
-	-	9	-	9
232	57	57	114	114
(267)	(195)	(43)	(107)	(146)
(322)	(201)	(54)	(136)	(180)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

הוצאות פחת
הוצאות מימון, נטו
רווח בגין חברות מאוחדות, נטו
מימוש קרן הון מהפרשי תרגום בגין חברה
שטופלה בשיטת השווי המאזני
עלות תשלום מבוסס מניות
מסים על ההכנסה (הטבת מס)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
ובזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה מחברות מאוחדות
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו
דיבידנד שהתקבל מחברה מאוחדת

מזומנים נטו 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	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2018	2019	2018	2019	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מליוני ש"ח				
(2)	(* -	(5)	(* -	(22)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(* -	-	-	(* -	-	השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים
(207)	(207)	159	(207)	(131)	תמורה ממכירת רכוש קבוע
(948)	(60)	-	(718)	21	השקעות לזמן קצר, נטו
2,511	1,002	1,932	1,830	2,220	השקעות בחברות מאוחדות
613	203	(17)	286	(4)	קבלת (מתן) הלוואות לחברות מאוחדות, נטו
1,967	938	2,069	1,191	2,084	תמורה ממכירה (השקעה) בניירות ערך סחירים, נטו
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
(* -	(* -	(* -	(* -	(* -	מימוש כתבי אופציה למניות
249	-	-	-	-	קבלת אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים, נטו
(113)	(47)	(79)	(47)	(158)	רכישת מניות באוצר
(287)	(74)	(150)	(142)	(223)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
1,811	-	-	851	-	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(2,360)	(56)	(46)	(56)	(651)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
(266)	446	(1,207)	(556)	(731)	משיכת (פרעון) קווי אשראי לזמן ארוך מתאגידים
(34)	-	-	(11)	-	בנקאיים, נטו
					פרעון הלוואות לזמן ארוך
(1,000)	269	(1,482)	39	(1,763)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
(1)	9	13	7	7	מימון של החברה
644	1,015	546	1,101	148	<u>הפרשי תרגום בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים</u>
94	180	340	94	738	<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>
738	1,195	886	1,195	886	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
374	-	-	-	-	<u>פעילות מהותית שלא במזומן של החברה</u>
73	73	-	73	-	קבלת נכסים פיננסיים כנגד הלוואות מחברות קשורות
					דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה

(* 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 30 ביוני, 2019 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 30 ביוני, 2019.

ב. ליום 30 ביוני, 2019 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח. לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ-2.5 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. ביטול רישום מניות החברה נכנס לתוקף ביוני 2019.

2. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב על ידי החברה במהלך המסחר בבורסה, ראה באור 3א'1 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

3. לפרטים בדבר רכישה עצמית של מניות על ידי החברה במהלך המסחר בבורסה, ובמסגרת הצעת רכש, בהיקף של כ-158 מליון ש"ח, ראה באור 3ב'3 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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 2ב'2 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ד. IFRS 7 - מכשירים פיננסיים

1. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

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

ליום 31 בדצמבר 2018		ליום 30 ביוני 2018		ליום 30 ביוני 2019	
ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
9,783	9,658	11,673	10,901	9,894	9,099
2,629	2,644	1,899	1,892	1,468	1,425
12,412	12,302	13,572	12,793	11,362	10,524

סה"כ התחייבויות:

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים
בנקאיים ואחרים

ד. IFRS 7 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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. ביום 23 ביולי 2019, התקשרה חברה בת פרטית בבעלות מלאה של החברה עם חברת הבת הציבורית ATR, בהסכם לרכישת כל מניות ATR שאינן בידי החברה המהוות כ-40% מהון המניות של ATR במחיר של 3.75 אירו למניה ובתמורה כוללת של כ-565 מיליון אירו (כ-2.2 מיליארד ש"ח) שתשולם כולה במזומן. עם השלמת עסקת הרכישה תהיה ATR חברה פרטית ומניותיה תימחקנה מן המסחר בבורסות של וינה ואמסטרדם. לפרטים נוספים ראה באור 5א' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

2. ביום 18 ביולי 2019, אישרה חברת הדירוג מידרוג את הדירוג לזמן קצר עבור ניירות הערך המסחריים של החברה ברמת דירוג 'P-1.il'.

3. ביום 25 ביולי 2019, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק וכן את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'ilAA' עם אופק דירוג יציב וכן אישרה את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה י') של החברה המובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'ilAA' עם אופק דירוג יציב, וכן אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג מנפיק זמן קצר וכן דירוג ניירות הערך המסחריים של החברה ברמת דירוג '+1-ilA'.

ו. דיבידנד שהוכרז

ביום 20 באוגוסט 2019, הכריזה החברה על דיבידנד בסך 40.5 אגורות למניה (סך כולל של כ-75 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 18 בספטמבר 2019 לבעלי המניות של החברה ביום 9 בספטמבר 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 כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל;

2. עדי ימיני, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים;

3. רמי ווייסנברגר, סמנכ"ל וחשב;

4. לייזה 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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס, 2019 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרות מנהלים:

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, חיים כצמון, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של גזית גלוב בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השני 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 הרבעוני 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.

20 באוגוסט, 2019

חיים כצמון, 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 השני 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 הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתני 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.

20 באוגוסט, 2019

עדי ימיני, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל
כספים

20 באוגוסט, 2019

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

ג.א.ג.,

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 20 באוגוסט 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 20 באוגוסט 2019 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון