



דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2019:

עמוד

| | |
|----|--|
| 2 | דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה |
| 34 | עדכון תיאור עסקי החברה |
| 36 | דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2019 |
| 60 | דוחות כספיים נפרדים ליום 30 בספטמבר 2019 |
| 71 | דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי |

גזית-גלוב בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019

דירקטוריון גזית-גלוב בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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 נדל"ן מניב או המיועד להנבא לשימושים מעורבים לרבות מסחר, משרדים ומגורים בצפון אמריקה, ברזיל, ישראל, צפון, מרכז ומזרח אירופה תוך התמקדות באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות. בנוסף, בוחנת החברה מעת לעת הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה גם באזורים נוספים.

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

פעילות החברה מתבצעת כיום בעיקרה בשני סוגי השקעות:

- חברות פרטיות בבעלותה המלאה, המאוחדות בדוחותיה הכספיים, אשר בהן מתווה החברה את האסטרטגיה, אחראית על מימון פעילותן וכן מפקחת על אופן ניהולן. פעילות זו מתבצעת באמצעות ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "ג'י ישראל"), באמצעות חברות בנות בברזיל (להלן: "Gazit Brasil") ובאמצעות Gazit Horizons Inc. (להלן: "Gazit Horizons") בארה"ב.
- חברות ציבוריות בשליטת החברה, להן אסטרטגיה דומה, המאוחדות בדוחותיה הכספיים, והחברה הינה בעלת המניות הגדולה בהן. פעילות זו מתבצעת באמצעות Citycon Oyj. (להלן: "CTY") ובאמצעות Atrium European Real Estate Limited. (להלן: "ATR"). לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם לרכישת מניות המיעוט של ATR אשר התבטלה לאחר תאריך הדיווח עקב אי השגת הרוב המיוחד הדרוש לאישורה באסיפה הכללית של ATR, ראה באור 4ב'3 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 2ב'3 לדוחות הכספיים.

האסטרטגיה של הקבוצה הינה להתמקד ברכישת נדל"ן מניב או המיועד להנבא (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, פיתוח 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 ממוסדות פיננסיים בינלאומיים ומשווקי הון חדשים.

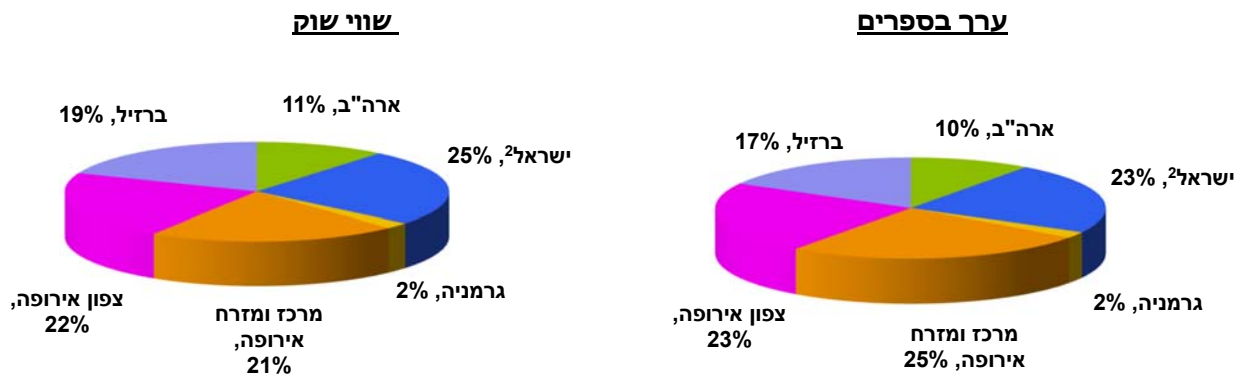
¹ ההתייחסות לחברות מוחזקות כוללת, אלא אם מצוין אחרת, חברות אשר מאוחדות על ידי החברה באופן מלא וחברות המוצגות בשיטת השווי המאזני.

1.2. נכסי הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2019

| יִתְרַת נִדְל"וֹן לְהַשְׁקָה בְּסַפְרֵי הַחֲבֵרָה (מִלִּיּוֹנֵי ש"ח) | שֵׁטַח בְּנוֹי לְהַשְׁכָּרָה (אַלְפֵי מ"ר) | נִכְסִים אַחֲרִים | נִכְסִים בְּפִתּוֹחַ | נִכְסִים מְנִיבִים | שִׁעוֹר הַחֲזָקָה | מְדִינֹת פְּעִילוֹת | |
|---|--|----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|--|----------------------------------|
| 15,819 | 1,078 | - | 1 | 38 | 48.6% | פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק | CTY |
| 10,559 | 842 | - | - | 31 | 60.1% | פולין, צ'כיה, סלובקיה ורוסיה | ATR |
| 2,793 | 179 | 1 | - | 7 | 100% | ברזיל (סאו פאולו) | Gazit Brasil |
| 3,478 | 137 | - | 1 | 10 | 100% | ישראל | ג'י ישראל |
| 183 | 6 | - | - | 1 | 100% | בולגריה ומקדוניה | |
| 1,404 | 40 | 1 | - | 10 | 100% | ארה"ב | Gazit Horizons |
| 343 | 23 | - | - | 1 | 100% | גרמניה | גזית גרמניה |
| 34,579 | 2,305 | 2 | 2 | 98 | | | סה"כ בספרי החברה |
| 1,994 | 91 | - | - | 3 | | | נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי) |
| 36,573 | 2,396 | 2 | 2 | 101 | | | 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 ובאתרי האינטרנט של החברות המוחזקות.

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



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

² לרבות השקעות בבולגריה ומקדוניה באמצעות ג'י ישראל.

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

| | 31 בדצמבר 2018 | 30 בספטמבר 2019 | (מיליוני ש"ח למעט נתונים למניה) |
|---|-------------------|--------------------|---|
| - | 53.9% | 49.5% | יחס החוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב) |
| - | 55.3% | 54.0% | יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) ¹ |
| - | 9,301 | 7,862 | הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ² |
| - | 49.0 | 42.6 | הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח) |
| - | 58.3 | 46.5 | השווי הנכסי של החברה למניה EPRA NAV (בש"ח) ³ |
| - | 47.5 | 36.2 | EPRA NNNNAV למניה (בש"ח) ³ |

| | ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|---------|---|---------|---|
| שינוי | 2018 | 2019 | |
| (3.6%) | 685 | 660 | הכנסות מהשכרת מבנים |
| (2.6%) | 492 | 479 | NOI ⁴ |
| 3.9% | 461 | 479 | NOI ללא שינוי בשערי החליפין |
| 0.3% | 317 | 318 | NOI באיחוד יחסי ⁵ |
| 6.0% | 300 | 318 | NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין |
| (51.7%) | 0.58 | 0.28 | תזרים מפעילות שוטפת למניה- סולו מורחב (ש"ח) ⁶ |
| (20.2%) | 173 | 138 | FFO כלכלי ⁷ |
| (16.7%) | 0.90 | 0.75 | FFO כלכלי למניה (בש"ח) ⁷ |
| 5.3% | 131 | 138 | FFO כלכלי בנטרול FCR ו- REG וללא שינוי בשערי החליפין |
| 10.3% | 0.68 | 0.75 | FFO כלכלי למניה בנטרול FCR ו- REG וללא שינוי בשערי החליפין (בש"ח) |
| (3.8%) | 192,013 | 184,715 | כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO למניה (באלפים) |

| | | | |
|---|-------|-------|--|
| - | 889 | 336 | רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה ⁸ |
| - | 459 | 1,038 | מימוש נדל"ן להשקעה ⁸ |
| - | (105) | (26) | ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו |
| - | 1 | 474 | רווח נקי לבעלי המניות של החברה |
| - | 0.01 | 2.57 | רווח נקי מדולל למניה (בש"ח) |
| - | (24) | 359 | תזרים מזומנים מפעילות שוטפת (לפעילות שוטפת) |

1 לפרטים אודות יחס החוב נטו לסך מאזן (מאוחד) הכולל ריבית שנצברה בגין חוב זה, ראה סעיף 7 להלן.
 2 הירידה בהון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה נובעת בעיקר מהחלשות מטבעות פעילות הקבוצה לעומת הש"ח וכן ממכירת מרבית ההחזקה ב- FCR (ראה באור 2'ב3 לדוחות הכספיים).
 3 ראה סעיף 2.5 להלן.
 4 NOI - ("Net Operating Income") הכנסות מהשכרה בניכוי הוצאות הפעלת נכסים.
 5 חלקה היחסי של החברה ב- NOI של חברות הקבוצה לפי שיעור החזקתה של החברה בהן של כל אחת מחברות הקבוצה, ראה סעיף 2.4 להלן.
 6 ראה סעיף 2.2 להלן. התזרים מפעילות שוטפת לרבעון לא כולל דיבידנד בגין רבעון שלישי לשנת 2019 בסך של כ- 60 מיליון ש"ח (כ-0.32 ש"ח למניה) מ- ATR אשר לא חולק לבעלי המניות בהתאם לתנאי ההסכם בין החברה ו- ATR לרכישת מניות המיעוט ב- ATR (ראה באור 4'ב3 לדוחות הכספיים). דירקטוריון ATR הודיע כי הוא בוחן את מדיניות הדיבידנד של ATR ויפרסם הודעה בנדון עד תום שנת 2019. התזרים מפעילות שוטפת ברבעון הכולל את הדיבידנד האמור הסתכם לכ- 0.60 ש"ח למניה.
 7 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'ב3 לדוחות הכספיים) וממכירת מניות REG במהלך שנת 2018.
 8 החברה וחברות מאוחדות שלה (לא כולל חברות ועסקאות משותפות המוצגות על בסיס השווי המאוזן) בניכוי חוב מיוחס ספציפי.

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

- ליום 30 בספטמבר 2019 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ- 7.7 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 3.7 מיליארד ש"ח, הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 1.2 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- 480 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות swap).
- ככלל, תנודות בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו והריאל הברזילאי מול הש"ח משפיעות באופן הבא:
 - עלייה בשערי החליפין של המטבעות האמורים מול הש"ח השפעה חיובית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, ה-NOI ועל ה-FFO הכלכלי כתוצאה מתרגום המט"ח בשערים גבוהים יותר לשקלים. מנגד נרשמת השפעה שלילית על הרווח הנקי של החברה עקב הפסד משערוך של מכשירי ההגנה (הנגזרים הפיננסים) 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.

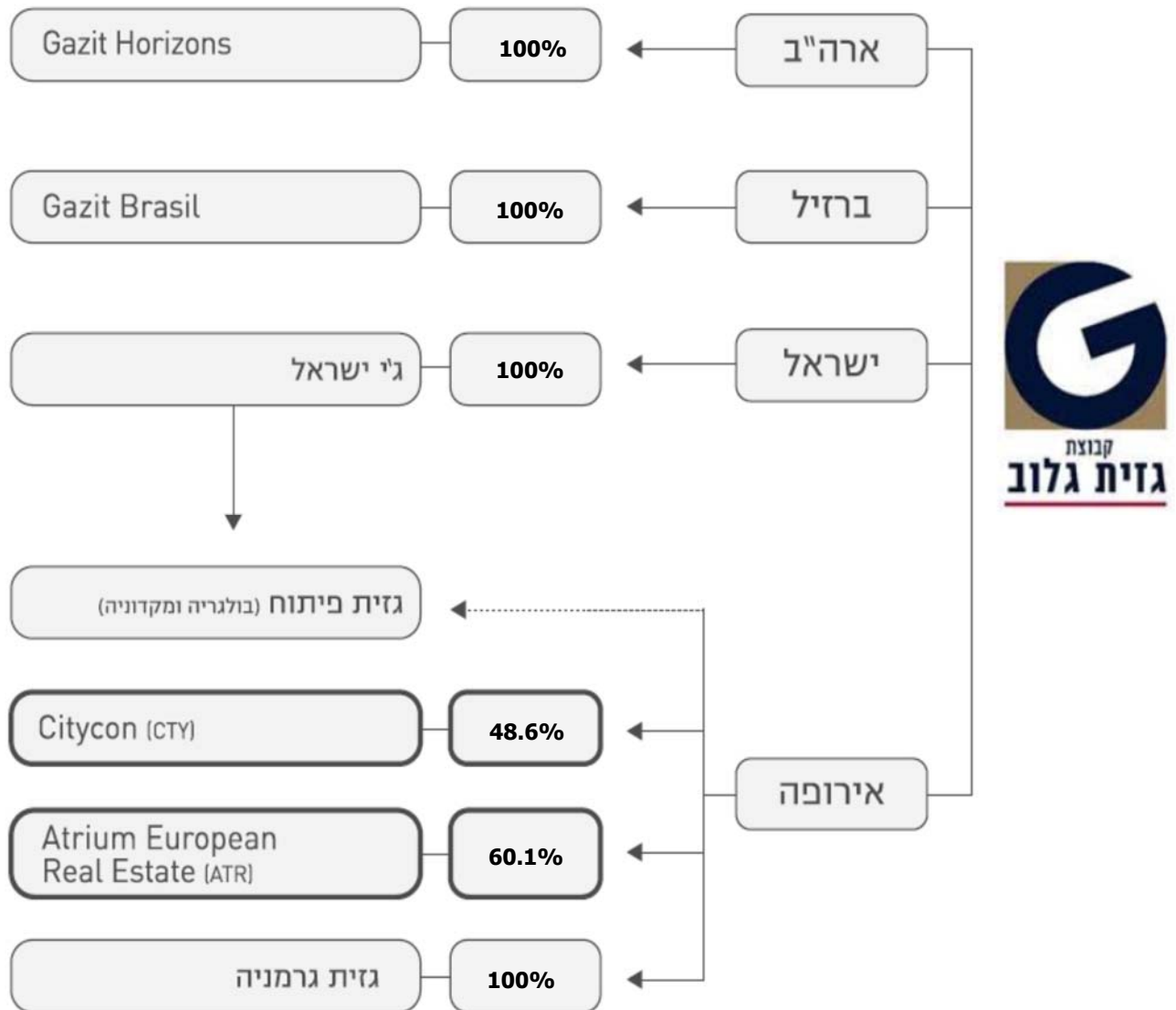
1.5. דגשים לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2019 (להלן: "תקופת הדוח")

| שינוי | ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | (מיליוני ש"ח למעט נתונים למניה) |
|---------|--------------------------------------|---------|---|
| | 2018 | 2019 | |
| | | | הכנסות מהשכרת מבנים |
| (1.1%) | 2,106 | 2,082 | |
| | | | NOI |
| 0.9% | 1,488 | 1,502 | |
| | | | NOI ללא שינוי בשערי החליפין |
| 5.9% | 1,418 | 1,502 | |
| | | | NOI באיחוד יחסי ¹ |
| 4.8% | 942 | 987 | |
| | | | NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין |
| 9.7% | 900 | 987 | |
| | | | תזרים מפעילות שוטפת למניה- סולו מורחב (ש"ח) ² |
| (9.3%) | 1.50 | 1.36 | |
| | | | FFO כלכלי ³ |
| (11.6%) | 516 | 456 | |
| | | | FFO כלכלי למניה (בש"ח) ³ |
| (7.9%) | 2.67 | 2.46 | |
| | | | FFO כלכלי בנטרול FCR ו- REG וללא שינוי בשערי החליפין |
| 21.1% | 351 | 425 | |
| | | | FFO כלכלי למניה בנטרול FCR ו- REG וללא שינוי בשערי החליפין (בש"ח) |
| 26.4% | 1.82 | 2.30 | |
| | | | כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO למניה (באלפים) |
| (3.7%) | 192,968 | 185,783 | |
| - | 2,475 | 1,567 | רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה ⁴ |
| - | 1,055 | 1,455 | מימוש נדל"ן להשקעה ⁴ |
| - | (182) | (199) | ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו |
| - | (413) | 433 | רווח נקי (הפסד) מיוחס לבעלי המניות של החברה |
| - | (2.16) | 2.33 | רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח) |
| - | 162 | 695 | תזרים מזומנים מפעילות שוטפת |

1 חלקה היחסי של החברה ב- NOI של חברות הקבוצה לפי שיעור החזקתה של החברה בהון של כל אחת מחברות הקבוצה, ראה סעיף 2.4 להלן.
 2 ראה סעיף 2.2 להלן. התזרים מפעילות שוטפת לתקופת הדוח אינו כולל דיבידנד בגין רבעון שלישי לשנת 2019 בסך של כ- 60 מליון ש"ח (כ- 0.32 ש"ח למניה) מ- ATR אשר לא חולק לבעלי המניות בהתאם לתנאי ההסכם בין החברה ו- ATR לרכישת מניות המיעוט ב- ATR (ראה באור 3ב'4 לדוחות הכספיים). דירקטוריון ATR הודיע כי הוא בוחן את מדיניות הדיבידנד של ATR ויפרסם הודעה בנדון עד תום שנת 2019. התזרים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הכולל את הדיבידנד האמור הסתכם לכ- 1.68 ש"ח למניה.
 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 ההחזקה 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- 880 מליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות swap).

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



2. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה

2.1. תמצית החזקות החברה ליום 30 בספטמבר 2019:

| שם החברה המוחזקת | סוג נייר הערך/נכסים | כמות (במיליונים) | שיעור החזקה (%) | ערך בספרים (מיליון ש"ח) | שווי שוק ליום 30.9.2019 (מיליון ש"ח) |
|---------------------|----------------------|------------------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|
| ATR ¹ | מניה (Euronext, VSX) | 227.2 | 60.1 | 3,994 | 3,164 |
| CTY | מניה (OMX) | 86.5 | 48.6 | 3,730 | 3,168 |
| ישראל | נכסים מניבים | - | - | 3,142 | - |
| ישראל | נכסים בפיתוח וקרקעות | - | - | 146 | - |
| ברזיל | נכסים מניבים וקרקעות | - | - | 2,806 | - |
| ארה"ב ² | נכסים מניבים וקרקעות | - | - | 1,674 | - |
| אירופה | נכסים מניבים | - | - | 372 | - |
| אירופה | קרקעות לפיתוח עתדי | - | - | 154 | - |
| סך הכל נכסים | | | | 16,018 | |

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

| | |
|--------------|---|
| 7,985 | אגרות חוב |
| 2,826 | התחייבויות למוסדות פיננסיים |
| 10,811 | סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים * |
| 1,012 | התחייבויות כספיות אחרות |
| 11,823 | סה"כ התחייבויות כספיות |
| 3,599 | בניכוי נכסים כספיים ³ |
| 298 | בניכוי השקעות אחרות ⁴ |
| 7,926 | 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 | - | 273 ⁶ | 273 | 3 |
| 2020 | 676 | 296 | 972 | 9 |
| 2021 | 431 | 921 | 1,352 | 12 |
| 2022 | 885 | 256 | 1,141 | 11 |
| 2023 | 1,097 | 719 | 1,816 | 17 |
| 2024 | 1,157 | 82 | 1,239 | 11 |
| 2025 | 1,004 | 35 | 1,039 | 10 |
| 2026 | 1,093 | 35 | 1,128 | 10 |
| 2027 | 910 | 209 | 1,119 | 10 |
| 2028 | 732 | - | 732 | 7 |
| סה"כ | 7,985 | 2,826 | 10,811 | 100 |

1 לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם לרכישת מניות המיעוט ב- ATR אשר התבטלה לאחר תאריך הדיווח עקב אי השגת הרוב המיוחד הדרוש לאישורה באסיפה הכללית של ATR, ראה באור 3ב'4 לדוחות הכספיים.

2 הנכסים בארה"ב כוללים השקעה בנכס באמצעות עסקה משותפת המוצגת בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

3 כולל השקעה במניות FCR בסך של כ-1,254 מליון ש"ח, מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-1,198 מליון ש"ח ונגזרים פיננסיים בסך של כ-442 מליון ש"ח.

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

5 לא כולל בעיקר עתודה למסים נדחים בסך של כ-185 מליון ש"ח בגין נדל"ן להשקעה וכ-79 מליון ש"ח בגין השקעה במניות FCR.

6 כולל נייר ערך מסחרי בסך של 250 מיליון ש"ח.

2.2. תזרים מפעילות שוטפת - סולו מורחב:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | 2018 | 2019 |
|---------------------------------------|---|---|--------------|--------------|
| מליוני ש"ח (למעט נתונים למניה) | | | | |
| 740 | 171 | 68 | 570 | 366 |
| 277 | 79 | 99 | 197 | 263 |
| 1,017 | 250 | 167 | 767 | 629 |
| (66) | (15) | (16) | (52) | (56) |
| (522) | (123) | (86) | (405) | (294) |
| (20) | (1) | (13) | (20) | (27) |
| (608) | (139) | (115) | (477) | (377) |
| 409 | 111 | 52 | 290 | 252 |
| 2.12 | 0.58 | 0.28 | 1.50 | 1.36 |
| 136 | - | - | 136 | - |
| 545 | 111 | 52 | 426 | 252 |
| 2.83 | 0.58 | 0.28 | 2.21 | 1.36 |

דיבידנד מחברות מוחזקות ציבוריות*

EBITDA מחברות פרטיות בניכוי CAPEX**

סך הכל הכנסות

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות ריבית, נטו

מסים

סך הכל הוצאות

תזרים מפעילות שוטפת לפני דיבידנד מיוחד

מ-ATR

תזרים מפעילות שוטפת למניה לפני דיבידנד מיוחד

מ-ATR (ש"ח)

דיבידנד מיוחד מ-ATR

תזרים מפעילות שוטפת לאחר דיבידנד מיוחד

מ-ATR

תזרים מפעילות שוטפת למניה לאחר דיבידנד

מיוחד מ-ATR למניה (ש"ח)

* לא כולל דיבידנד בסך של כ- 60 מליון ש"ח (כ- 0.32 ש"ח למניה) מ-ATR בגין רבעון שלישי לשנת 2019 אשר לא חולק לבעלי המניות בהתאם להסכם רכישת מניות ב-ATR (ראה באור 3ב'4 לדוחות הכספיים). דירקטוריון ATR הודיע כי הוא בוחן את מדיניות הדיבידנד של ATR ויפרסם הודעה בנדון עד תום שנת 2019. התזרים מפעילות שוטפת הכולל את הדיבידנד האמור הסתכם בתקופת הדוח וברבעון לסך של כ- 1.68 ש"ח למניה וכ- 0.60 ש"ח למניה, בהתאמה.

** 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 2018 | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|--|---|------|---|------|
| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 |

מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)

| | | | | |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| (253) | 1 | 474 | (413) | 433 |
| (114) | 105 | 26 | 182 | 199 |
| 51 | 31 | (40) | 35 | (32) |
| 921 | (19) | (475) | 683 | (606) |
| (43) | (52) | 4 | (44) | 36 |
| (3) | (6) | - | (3) | 2 |
| (109) | (13) | 152 | (151) | 392 |
| 4 | - | - | 1 | 1 |
| 222 | 214 | 48 | 220 | 52 |
| (320) | (131) | (54) | (258) | (157) |
| 356 | 130 | 135 | 252 | 320 |

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 המאוני
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:

| | | | | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 129 | 13 | (39) | 88 | 46 |
| 15 | 4 | 4 | 12 | 12 |
| 101 | 7 | 19 | 101 | 45 |
| 91 | 19 | 19 | 63 | 33 |
| 692 | 173 | 138 | 516 | 456 |
| 3.60 | 0.90 | 0.75 | 2.67 | 2.46 |
| | 131 | 138 | 351 | 425 |
| | 0.68 | 0.75 | 1.82 | 2.30 |
| 192,583 | 192,013 | 184,715 | 192,968 | 185,783 |

FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה (Economic Adjusted EPRA Earnings)

FFO כלכלי למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
FFO כלכלי בנטרול FCR ו-REG וללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה

FFO כלכלי למניה בנטרול FCR ו-REG וללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה (בש"ח)

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

הירידה ב-FFO הכלכלי וב-FFO הכלכלי למניה ברבעון ובתקופת הדוח לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובעת 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 והוצאות רה-ארגון חד פעמיות בחברות הקבוצה, 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 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>7-9/19</u> | <u>1-9/19</u> | |
|------------------|--------------------|---------------------|---------------|---------------|------------------------|
| <u>פרופורמה*</u> | <u>תחזית קודמת</u> | <u>תחזית עדכנית</u> | <u>בפועל</u> | <u>בפועל</u> | |
| 556 | 577-592 | 590-601 | 138 | 456 | FFO כלכלי (מליוני ש"ח) |
| 2.89 | 3.10-3.18 | 3.18-3.24 | 0.75 | 2.46 | 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 2'33 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 ובהם גם שינוי בשערי החליפין ובשיעורי הריבית וכן ביכולת החברה לממש את תוכניותיה למימוש, לרכישה ולפיתוח של נכסים במחיר, בתנאים או בלוחות הזמנים שנקבעו בתוכנית העבודה.

2.4. להלן מידע נוסף בדבר חלקה של החברה בשווי הנכסים המניבים שבבעלות הקבוצה בהסתמך על מתודולוגית היוון הכנסות מהשכרה נטו (להלן: "**NOI**") ליום 30 בספטמבר 2019. הצגה זו נועדה להעניק מידע נוסף, המבוסס על מתודולוגיה מקובלת בשוקים בהם פועלת הקבוצה, אשר עשוי לשמש ככלי עזר לניתוח שווי נכסי הקבוצה בהתבסס על התוצאות הכספיות של החברה ברבעון. מודגש כי אין במידע זה משום הערכה של החברה את שווייה הנוכחי או העתידי או את שווי מניותיה.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|---|--|--------------------------|--|
| | 2018 | 2019 | |
| מיליוני ש"ח | | | |
| 2,840 | 685 | 660 | הכנסות מהשכרה |
| 844 | 193 | 181 | הוצאות הפעלת נכסים להשכרה |
| 1,996 | 492 | 479 | NOI לתקופה |
| (770) | (187) | (171) | הפחת חלק המיעוט ב- NOI |
| 48 | 12 | 10 | הוסף חלק החברה ב- NOI של חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת ¹ |
| 1,274 | 317 | 318 | NOI לתקופה – חלקה היחסי של הקבוצה¹ |
| 1,274 | ²1,268 | ²1,272 | 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 השלישי של שנת 2019:

| שווי מניה ליום 30 בספטמבר 2019 | 6.97% | 6.50% | 6.47% | 6.25% | 6.00% | 5.75% | Cap Rate |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|
| | | | | | | | שווי נכסים מניבים (במיליוני ש"ח)* |
| | 18,256 | 19,576 | 19,667 | 20,359 | 21,208 | 22,130 | |
| | 35.03 | 42.1 | 42.6 | 46.4 | 51.0 | 56.0 | 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 בספטמבר, 2019, הסתכמו בכ- 2,186 מיליון ש"ח. התחייבויות הכספיות של הקבוצה בניכוי נכסים כספיים (בדרך של איחוד יחסי) ליום 30 בספטמבר, 2019, הסתכמו בכ- 13,987 מיליון ש"ח.

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

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

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

להלן חישוב ה-EPRA NAV וה-EPRA NNNAV :

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 בספטמבר | |
|--|-----------------|----------------|
| | 2018 | 2019 |
| מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה) | | |
| | 9,301 | 7,862 |
| | 1,041 | 934 |
| | 679 | - |
| | 83 | (205) |
| | 11,104 | 8,591 |
| | 58.3 | 46.5 |
| | 11,104 | 8,591 |
| | (224) | (1,172) |
| | (1,041) | (934) |
| | (83) | 205 |
| | (708) | - |
| | 9,048 | 6,690 |
| | 47.5 | 36.2 |
| | 190,354 | 184,796 |

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 הרוגן של נגזרים פיננסיים, נטו²

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

EPRA NNNAV

EPRA NAV

התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשוויין הרוגן

התאמות אחרות לעתודה למסים נדחים

התאמת נכס השווי הרוגן של נגזרים פיננסיים, נטו

התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

שווי נכסי נקי "מתואם" – EPRA NNNAV

EPRA NNNAV למניה (בש"ח)

מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפים)³

1. בניכוי מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס בצירוף עסקים.

2. הסכום מייצג את השווי הרוגן בניכוי השווי הפנימי (Intrinsic Value) של עסקאות גידור מטבע.

3. מהווה את מספר המניות המדולל (באלפים).

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

3.1. בתקופת הדוח הסתכמו השקעות החברה והחברות המאוחדות שלה ברכישה ופיתוח של נכסים חדשים, וכן בשיפוץ, הרחבה ובניה של נכסים מניבים קיימים, בסך של כ- 1,567 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 7 נכסים מניבים בשטח של כ- 32 אלפי מ"ר וקרקעות לפיתוח עתידי, בהשקעה כוללת של כ- 1,025 מליון ש"ח. כמו כן, פיתחו החברה והחברות המאוחדות שלה נכסים חדשים ושיפצו נכסים קיימים, בהשקעה כוללת של כ- 542 מליון ש"ח. כמו כן, בתקופת הדוח החברה והחברות המאוחדות שלה מימשו נכסים שאינם נכסי ליבה בהיקף של כ- 1,455 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 | |
|----------------------|-------------------------|-----------|--------------------------|----------|---|--------------------------------------|-----------|----------------------------|---------------------------|---------------------|
| | 30.9.2018 | 30.9.2019 | Q3. 2018 | Q3. 2019 | | 30.9.2018 | 30.9.2019 | | | |
| N/A | 95.0% | 95.2% | R\$ 49.4 | R\$ 59.1 | 21.5% | R\$ 63 | R\$ 77 | 179 | 7 | Gazit Brasil |
| N/A | 97.5% | 98.8% | ש"ח 39.1 | ש"ח 44.8 | 3.3% | ש"ח 106.7 | ש"ח 109.5 | 137 | 10 | ג'יזראל |
| 49.6% | 96.1% | 95.3% | € 53.6 | € 54.2 | 0.4% | € 23.1 | € 23.1 | 1,125 | 39 | CTY |
| 33.5% | 96.9% | 95.9% | € 40.7 | € 38.9 | 1.6% ³ | € 13.3 | € 15.1 | 872 | 32 | 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- 0.3% 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 בספטמבר 2019 (מיליון ש"ח) | מס' נכסים | שם החברה |
|-------------------|-----------------------------|---|-----------|-----------|
| 44 | 1- | 412 | 1 | CTY |
| 2 | 4 | 113 | 1 | ג'י ישראל |
| 46 | 4 | 525 | 2 | |

¹ לאחר תאריך הדיווח, חתמה CTY על הסכם עם קבלן הבניה.

נכסים בפיתוח מחדש והרחבה

| שטח (אלפי מ"ר) | עלות להשלמה (מיליון ש"ח) | סך השקעה עד ליום 30 בספטמבר 2019 (מיליון ש"ח) | מס' נכסים | שם החברה |
|-------------------|-----------------------------|---|-----------|-----------|
| 21 | 46 | 388 | 1 | ATR |
| 17 | 77 | 148 | 2 | ג'י ישראל |
| 38 | 123 | 536 | 3 | |

השפעת הסביבה המאקרו כלכלית על פעילות הקבוצה (4)

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 בספטמבר 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 ודאיות 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 (2019) | צמיחה (GDP) | | |
|-----------------|-----------------------------|--------------------|-------------|------------|---------|
| | | | 2018 | תחזית 2019 | |
| AAA | 1.57% | 3.5% | 1.30% | 2.50% | נורבגיה |
| AAAu | 0.044% | 6.6% | 2.40% | 1.40% | שבדיה |
| AAA | 1.58% | 5.7% | 1.90% | 1.70% | קנדה |
| AA+ | -0.03% | 6.7% | 1.70% | 1.30% | פינלנד |
| AA+u | 1.94% | 3.7% | 2.90% | 2.30% | ארה"ב |
| AA- | 1.51% | 1.9% | 3.00% | 2.50% | צ'כיה |
| AA- | 0.93% | 4.0% | 3.70% | 3.20% | ישראל |
| A- | 2.17% | 5.3% | 5.10% | 4.20% | פולין |
| BBB- | 6.37% | 4.6% | 2.30% | 1.10% | רוסיה |
| BB- | 6.66% | 11.9% | 1.10% | 1.00% | ברזיל |

דירוג חוב של חברות הקבוצה:

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

1 מקור הנתונים: Bloomberg מחודש נובמבר 2019.

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

3 ATR במעקב עם השלכות שליליות בעקבות פרסום התקשרות החברה ו- ATR בהסכם לרכישת המיעוט ב- ATR והפיכתה לחברה פרטית, אשר התבטל לאחר אי התקיימות התנאים המתלים (ראה באור 3ב'4 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 3ב' 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 3ב' לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב על ידי החברה (לרבות באמצעות הצעת רכש), בהיקף של כ- 945 מליון ש"ח, ראה באור 3א' לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר מחיקת מניותיה של החברה ממסחר בבורסת ניו יורק וסיום חובות הדיווח שלה תחת ה-SEC, ראה באור 1ב' לדוחות הכספיים.
- ה. לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם לרכישת מניות המיעוט ב-ATR, אשר התבטל עקב אי השגת הרוב המיוחד הדרוש לאישורה באסיפה הכללית של ATR, ראה באור 4ב' לדוחות הכספיים.
- ו. 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. כמו כן, S&P Maalot אישרה את דירוג המנפיק לזמן קצר ברמת דירוג '+1-ilA'.
- ז. ביום 18 ביולי 2019 אישרה חברת הדירוג מידרוג את הדירוג לזמן קצר עבור ניירות הערך המסחריים של החברה ברמת דירוג 'P-1.il'.

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). בחודש נובמבר 2019 החליטה החברה כי הדיבידנד לשנת 2020 יהיה 1.72 ש"ח למניה (43 אגורות למניה לרבעון) החל מהרבעון הראשון של שנת 2020.

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 בספטמבר 2019 הינה כ- 3.7 מיליארד ש"ח לעומת כ- 3.8 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. הקיטון ביתרת הנכסים השוטפים נובע בעיקר ממכירת נדל"ן להשקעה אשר הוצג במסגרת הנכסים המוחזקים למכירה. הקיטון האמור קוזז מיתרת התמורה ממכירת מניות FCR בסך של כ- 125 מיליון דולר קנדי, אשר תתקבל עד לחודש אפריל 2020 בהתאם להסכם מכירת מניות FCR.

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני

יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני ליום 30 בספטמבר 2019 הסתכמה לכ- 1.6 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 ATR, CTY ו- Gazit Horizons בנדל"ן להשקעה באמצעות עסקאות משותפות. הקיטון בהשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני נובע בעיקר ממכירת מניות FCR בתקופת הדוח (ראה באור 2ב' לדוחות הכספיים).

נכסים פיננסיים לא שוטפים

יתרת הנכסים הפיננסיים הלא שוטפים ליום 30 בספטמבר 2019 הסתכמה לכ- 1,449 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 2ב') בסך של כ- 1,254 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 בספטמבר 2019 הסתכמה היתרה כאמור בכ- 329 מליון ש"ח לעומת כ- 83 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. הגידול נובע בעיקר מרווח משערור 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 בספטמבר 2019 הסתכמה בכ- 34.5 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 והריאל הברזילאי לעומת הש"ח) בסך נטו של כ- 4.1 מיליארד ש"ח, ממכירת נדל"ן להשקעה שאינו בליבת העסקים של החברה בתמורה של כ- 1.5 מיליארד ש"ח והתאמת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ- 199 מליון ש"ח. הקיטון האמור קוזז מרכישת נכסים מניבים, פיתוח נכסים חדשים ושיפוץ נכסים קיימים בעלות כוללת של כ- 1.6 מיליארד ש"ח.

נכסים בלתי מוחשיים, נטו

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים, נטו ליום 30 בספטמבר 2019 הינה כ- 643 מיליון ש"ח לעומת כ- 688 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים כוללת בעיקר מוניטין המיוחס לנכסים בנורבגיה המוחזקים על ידי CTY בסך של כ- 556 מליון ש"ח.

התחייבויות שוטפות

יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2019 הינה כ- 4.5 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- 3.1 מיליארד ש"ח לעומת כ- 2.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018.

ליום 30 בספטמבר 2019 לקבוצה יתרת הון חוזר שלילי בסך של כ- 0.8 מיליארד ש"ח. יתרת קווי האשראי של החברה וחברות מאוחדות שלה לזמן ארוך המאושרים וניתנים למימוש מידי בסך של כ- 5.7 מיליארד ש"ח וכן תזרים המזומנים הנובע מפעילות שוטפת, גבוהים משמעותית מסך ההתחייבויות השוטפות, ולפיכך הנהלת החברה מעריכה כי ניתן לפרוע באמצעותם את יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2019 (ראה גם סעיף 3.6 להלן).

התחייבויות לא שוטפות

יתרת ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 30 בספטמבר 2019 הסתכמה בכ- 23 מיליארד ש"ח לעומת כ- 28 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 וממכירת נכסים בפולין על ידי ATR.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 בספטמבר 2019 הסתכם בכ- 7,862 מיליון ש"ח לעומת כ- 9,301 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2018. הקיטון נובע מקיטון בסעיף קרנות הון בסך של כ- 1,490 מיליון ש"ח (בעיקר התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ), מרכישת מניות באוצר בסך של כ- 158 מיליון ש"ח ומדיבידנד שהוכרז בסך של כ- 224 מיליון ש"ח. הקיטון האמור קוזז מרווח המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ- 433 מיליון ש"ח.

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה, למניה, ליום 30 בספטמבר 2019 הסתכם בכ- 42.6 ש"ח למניה לעומת כ- 49.0 ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2018, וזאת לאחר חלוקת דיבידנד של 1.22 ש"ח למניה בתקופת הדוח.

זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 30 בספטמבר 2019 הסתכמה בכ- 6.6 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- 0.3 מיליארד ש"ח ומחלקם של בעלי המניות האחרים בהפסד הכולל של החברות המאוחדות בסך של כ- 0.7 מיליארד ש"ח.

יחסי חוב לסך נכסים

יחס החוב נושא הריבית נטו של הקבוצה לסך המאזן הסתכם ליום 30 בספטמבר 2019 בכ- 54.0% לעומת וכ- 55.3% ליום 31 בדצמבר 2018.

3.5 תוצאות הפעילות וניתוחן
א. להלן תוצאות הפעולות -

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|---|---|-------|---|-------|---------------------------------------|
| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | |
| מבוקר | | | | | |
| בלתי מבוקר | | | | | |
| מליוני ש"ח | | | | | |
| (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה) | | | | | |
| 2,840 | 685 | 660 | 2,106 | 2,082 | הכנסות מהשכרת מבנים |
| 844 | 193 | 181 | 618 | 580 | הוצאות הפעלת נכסים להשכרה |
| 1,996 | 492 | 479 | 1,488 | 1,502 | הכנסה תפעולית, נטו מהשכרת מבנים |
| 114 | (105) | (26) | (182) | (199) | עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן |
| (375) | (76) | (84) | (263) | (266) | להשקעה בפיתוח, נטו |
| 13 | 5 | 34 | 15 | 41 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (126) | (43) | (15) | (88) | (379) | הכנסות אחרות |
| 389 | 132 | 4 | 276 | 53 | הוצאות אחרות |
| 2,011 | 405 | 392 | 1,246 | 752 | חלק החברה ברווחי חברות המטופלות |
| | | | | | בשיטת השווי המאזני, נטו |
| | | | | | רווח תפעולי |
| (2,262) | (485) | (221) | (1,761) | (756) | הוצאות מימון |
| 140 | 68 | 524 | 114 | 1,057 | הכנסות מימון |
| (111) | (12) | 695 | (401) | 1,053 | רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה |
| (64) | (4) | 173 | (111) | 434 | מסים על ההכנסה (הטבת מס) |
| (47) | (8) | 522 | (290) | 619 | רווח נקי (הפסד) |
| | | | | | מיוחס ל: |
| (253) | 1 | 474 | (413) | 433 | בעלי מניות החברה |
| 206 | (9) | 48 | 123 | 186 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (47) | (8) | 522 | (290) | 619 | |
| (1.31) | 0.01 | 2.57 | (2.14) | 2.34 | רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי |
| (1.32) | 0.01 | 2.57 | (2.16) | 2.33 | 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 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | מבוקר |
|--|--|---------|--|---------|---|
| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | |
| בלתי מבוקר | | | | | |
| מליוני ש"ח | | | | | |
| (47) | (8) | 522 | (290) | 619 | רווח נקי (הפסד) |
| רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס): | | | | | |
| סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד: | | | | | |
| (56) | (12) | (36) | (47) | 21 | רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר |
| סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד: | | | | | |
| 189 | (196) | (1,323) | (88) | (2,433) | התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני |
| (10) | 3 | (16) | 13 | (68) | |
| - | - | - | - | 73 | |
| 123 | (205) | (1,375) | (122) | (2,407) | סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר |
| 76 | (213) | (853) | (412) | (1,788) | סה"כ רווח (הפסד) כולל |
| מיוחס ל: | | | | | |
| (338) | (160) | (403) | (703) | (1,059) | בעלי מניות החברה |
| 414 | (53) | (450) | 291 | (729) | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 76 | (213) | (853) | (412) | (1,788) | |

ב.

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

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים בתקופת הדוח גדלו בכ- 3.7% 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 קוזז ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים.

ההכנסות מהשכרת מבנים בתקופת הדוח קטנו בכ- 1.1% לכ- 2,082 מליון ש"ח, לעומת כ- 2,106 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 580 מליון ש"ח המהווים כ- 27.9% מסך ההכנסות מהשכרה, לעומת כ- 618 מליון ש"ח המהווים כ- 29.3% מסך ההכנסות מהשכרה בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסה תפעולית נטו מהשכרת מבנים (NOI)

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו מהשכרת מבנים בתקופת הדוח גדלה בכ- 5.9% לעומת התקופה 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 קוזז ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים ומירידה בשער החליפין הממוצע של האירו.

ההכנסה התפעולית נטו מהשכרת מבנים בתקופת הדוח גדלה בכ- 0.9% לכ- 1,502 מליון ש"ח (כ- 72.1% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ- 1,488 מליון ש"ח (כ- 70.7% מסך ההכנסות מהשכרה) בתקופה המקבילה אשתקד.

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

הקבוצה מיישמת את מודל השווי 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- 199 מליון ש"ח, לעומת ירידת ערך בסך של כ- 182 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הירידה בשווי ההוגן בתקופת הדוח נובעת מ- CTY אשר קוזז מעליית ערך בנכסים בישראל.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 266 מליון ש"ח (כ- 12.8% מסך ההכנסות), לעומת כ- 263 מליון ש"ח (כ- 12.5% מסך ההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות אחרות

הוצאות אחרות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 379 מליון ש"ח לעומת כ- 88 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות אחרות בתקופת הדוח כללו בעיקר הפסד בסך של כ- 272 מליון 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 וכן סך של 73 מליון 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- 53 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד נרשם רווח של כ- 276 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק החברה ברווחי FCR עד לחודש אפריל 2019 (מועד מכירת מרבית מניות FCR, ראה באור 2'ב3) 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- 756 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,761 מיליון 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 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, מהפסד משערוך נגזרים פיננסיים בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 88 מיליון ש"ח לעומת רווח משערוך נגזרים פיננסיים בתקופת הדוח, מהפסד מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית ומכשירים פיננסיים בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 220 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ- 54 מיליון ש"ח בתקופת הדוח ומקיטון בהוצאות ריבית בסך של כ- 127 מיליון ש"ח כתוצאה ממחזור חוב בריבית נמוכה יותר מהחוב שנפרע בתקופת הדוח. הריבית הממוצעת על מצבת ההתחייבויות נושאות ריבית של החברה ברמת הסולו מורחב הינה כ- 3.8% לעומת כ- 4.1% ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסות מימון

הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 1,057 מיליון ש"ח לעומת כ- 114 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון בתקופת הדוח כוללות בעיקר רווח משערוך נגזרים פיננסיים בסך של כ- 932 מיליון ש"ח לעומת הפסד משערוך שנרשם בהוצאות המימון בתקופה המקבילה אשתקד, הכנסות מרווח ממימוש ניירות ערך ומדיבידנד בסך של כ- 69 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות בסך של כ- 66 מיליון ש"ח) והכנסות ריבית בסך של כ- 44 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות בסך של כ- 45 מיליון ש"ח).

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 434 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים של כ- 111 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות מסים בתקופת הדוח כוללים בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ- 137 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר ממסים נדחים בגין מניות FCR שנתרו בידי החברה ומוצגים ככנס פיננסי (ראה באור 2'ב3 לדוחות הכספיים) ומהשינויים נטו ביתרות הפרשים 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- 632 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר ממכירת מניות REG וכן מהשינויים נטו ביתרות הפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים). בתקופת הדוח נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 315 מיליון ש"ח (כ- 182 מיליון ש"ח בגין מכירת מניות FCR) לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ- 569 מיליון ש"ח (בעיקר בגין מכירת מניות REG) בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, בתקופת הדוח נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 18 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 48 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ברבעון גדלו בכ- 2.9% לעומת הרבעון המקביל 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. ההכנסות מהשכרת מבנים ברבעון קטנו בכ- 3.6% לכ- 660 מליון ש"ח, לעומת כ- 685 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ברבעון הסתכמו בכ- 181 מליון ש"ח המהוות כ- 27.4% מסך ההכנסות מהשכרה, לעומת כ- 193 מליון ש"ח המהוות כ- 28.2% מסך ההכנסות מהשכרה ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסה תפעולית נטו מהשכרת מבנים (NOI)

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו מהשכרת מבנים גדלה בכ- 3.9% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. השינוי בהכנסה תפעולית נטו מהשכרת מבנים נובע מאותן הסיבות המתוארות לעיל בסעיף הכנסות מהשכרת מבנים.

ההכנסה התפעולית נטו מהשכרת מבנים ברבעון קטנה בכ- 2.6% לכ- 479 מליון ש"ח (כ- 72.6% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ- 492 מליון ש"ח (כ- 71.8% מסך ההכנסות מהשכרה) ברבעון המקביל אשתקד.

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

הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן ב- IAS 40 (מתוקן) - נדל"ן להשקעה. כתוצאה מיישום התקן, הכירו החברה והחברות המאוחדות שלה ברבעון בהפסד מירידה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום ברוטו בסך של כ- 26 מליון ש"ח לעומת ירידת ערך בסך של כ- 105 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הירידה בשווי ההוגן נובעת מ-CTY אשר קוזזה מעליית ערך בנכסים בישראל.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הסתכמו בכ- 84 מליון ש"ח (כ- 12.7% מסך ההכנסות), לעומת כ- 76 מליון ש"ח (כ- 11.1% מסך ההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע מהוצאות רה-ארגון חד פעמיות בחברת CTY.

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו

ברבעון הסתכם הסעיף ברווח של כ- 4 מליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד נרשם רווח של כ- 132 מליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו של CTY, Gazit Horizons ו-ATR. כמו כן, ברבעון המקביל אשתקד כלל הסעיף את חלק החברה ברווחי FCR בסך של כ- 121 מליון ש"ח.

הוצאות מימון

הוצאות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 221 מליון ש"ח לעומת כ- 485 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מהפסד מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית ומכשירים פיננסיים ברבעון המקביל אשתקד בסך של כ- 216 מליון ש"ח לעומת הפסד של כ- 48 מליון ש"ח ברבעון, מהוצאות שערך הצמדה למדד המחירים לצרכן אשר ירד ברבעון בכ- 0.7% לעומת עלייה של כ- 0.2% ברבעון המקביל אשתקד ומקיטון בהוצאות ריבית בסך של כ- 39 מליון ש"ח כתוצאה ממחזור חוב בריבית נמוכה יותר מהחוב שנפרע וכן מקיטון ביתרת החוב.

הכנסות מימון

הכנסות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 524 מליון ש"ח לעומת כ- 68 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות המימון ברבעון כוללות בעיקר רווח משערוך נגזרים פיננסיים בסך של כ- 482 מליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד רווח משערוך נגזרים פיננסיים בסך של כ- 51 מליון ש"ח), רווח ממימוש ושערוך ניירות ערך ומדיבידנד בסך של כ- 21 מליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד, הכנסות בסך של כ- 1 מליון ש"ח) והכנסות ריבית בסך של כ-13 מליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ-13 מליון ש"ח).

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים ברבעון הסתכמו בכ- 173 מליון ש"ח לעומת הכנסות מסים של כ- 4 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות מסים ברבעון כוללים בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ- 77 מליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות מסים נדחים נטו בסך של כ- 268 מליון ש"ח הנובעים בעיקר ממכירת מניות REG וכן מהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים). ברבעון נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 96 מליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ- 275 מליון ש"ח (כ- 263 מליון ש"ח בגין מכירת מניות REG) ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, ברבעון המקביל אשתקד נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 11 מליון ש"ח.

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 בספטמבר 2019 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות החברה והחברות המאוחדות שלה, לרבות השקעות לזמן קצר בכ- 2.0 מיליארד ש"ח. בנוסף, ליום 30 בספטמבר 2019 לחברה ולחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ לא מנוצלים למשיכה מיידית בסך של כ- 5.7 מיליארד ש"ח.

נכון ליום 30 בספטמבר 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- 3.7 מיליארד ש"ח, הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 1.2 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה של החברה).

כמו כן, ליום 30 בספטמבר 2019 לחברה ולחברות המאוחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ- 29.7 מיליארד ש"ח (כ- 85.3% 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- 79% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

ליום 30 בספטמבר 2019 לחברה על פי דוחותיה המאוחדים הון חוזר שלילי בסך של כ- 0.8 מיליארד ש"ח. מנגד עומדים לרשות החברה במאוחד ובסולו המורחב (לרבות בחברות בבעלותה המלאה של החברה) קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ אשר ניתנים לניצול באופן מידי בסך של כ- 5.7 מיליארד ש"ח וכ- 2.5 מיליארד ש"ח, בהתאמה. בהתאם למדיניות הקבוצה, הקבוצה נוהגת לממן את פעילותה באמצעות קווי אשראי מתחדשים ומגייסת הון וחוב ארוך טווח מעת לעת בהתאם לתנאי השוק. דירקטוריון החברה בחן את קיומו של הון חוזר שלילי כאמור וקבע, כי לאור היקף המקורות העומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה, כמפורט לעיל ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת אין בקיומו בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה או בחברות המאוחדות שלה.

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- 695 מליון ש"ח וכ- 359 מליון ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 162 מליון ש"ח וכ- (24) מליון ש"ח, בהתאמה, בתקופות המקבילות אשתקד.

בתקופת הדוח החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות מימוש מניות FCR בסך נטו של כ- 2,839 מליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לרכישת נדל"ן להשקעה ופיתוח נכסים חדשים בסכום נטו של כ- 112 מליון ש"ח, להשקעות בנכסים פיננסיים בסך נטו של כ- 680 מליון ש"ח, לפרעון אגרות חוב בסכום נטו של כ- 1,551 מליון ש"ח, לפרעון הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ- 390 מליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ- 561 מליון ש"ח, לרכישה עצמית של מניות בסך של כ- 158 מליון ש"ח ולרכישת מניות חברות הקבוצה בסך של כ- 53 מליון ש"ח.

ברבעון החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות מימוש נדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ- 702 מליון ש"ח, באמצעות קבלת הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ- 44 מליון ש"ח ובאמצעות מימוש נכסים פיננסיים בסך נטו של כ- 38 מליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפרעון אגרות חוב בסכום נטו של כ- 900 מליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ- 135 מליון ש"ח ולרכישת מניות חברות הקבוצה בסך של כ- 48 מליון ש"ח.

3.8. תוכנית רכישה

א. ביום 17 במרס 2019 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה (חלף תוכנית קודמת), בהיקף של עד 750 מליון ש"ח, ביחס לכל סדרות אגרות החוב שבמחזור, בתוקף עד ליום 31 במרס 2020. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה. עד למועד פרסום הדוח רכשה החברה אגרות חוב בהיקף של כ- 80 מליון ש"ח מכוח התוכנית האמורה לעיל (לא כולל רכישת אגרות חוב (סדרה ד') בדרך של הצעת רכש, ראה באור 3א' לדוחות הכספיים).

ב. ביום 18 בנובמבר 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 2020. 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 הקודמת (לא כולל רכישת מניות בדרך של הצעת רכש, ראה באור 3ב'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, ליום 30 ביוני 2019 וליום 30 בספטמבר 2019.

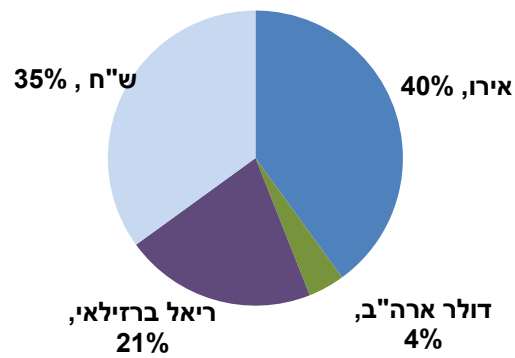
4.3. שינויים בשערי מטבע חוץ – החל מיום 1 בינואר 2019 ועד ליום 30 בספטמבר 2019 תוסף הש"ח כנגד האירו, הדולר האמריקאי והריאל הברזילאי בשיעור של כ-11.3%, כ-7.1% וכ-13.1%, בהתאמה. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 30 בספטמבר 2019, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, החל מיום 30 בספטמבר 2019 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, פחת הש"ח כנגד האירו בשיעור של כ-0.7% ותוסף הש"ח כנגד הריאל הברזילאי והדולר האמריקאי בשיעור של כ-1.3% וכ-0.1%, בהתאמה.

בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2019 ועד ליום 30 בספטמבר 2019 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-0.5%. בנוסף, החל מיום 30 בספטמבר 2019 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) עלה בשיעור של כ-0.2%.

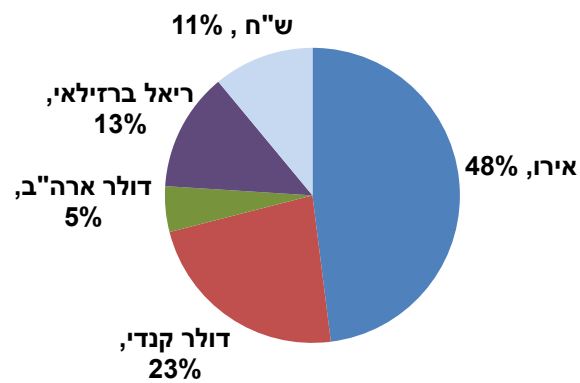
4.4. מדיניות החברה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות, באמצעות כניסה מעת לעת לעסקאות הגנה לניהול החשיפה המטבעית. יחד עם זאת, לאור שינוי בתמהיל הנכסים של הקבוצה וגידול בחשיפה המטבעית לאירו, במהלך תקופת הדוח החליט דירקטוריון החברה על ביצוע הגנות 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 בספטמבר 2019, ראה טבלה המצורפת כנספח א' לדוח הדירקטוריון.

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

30 בספטמבר 2019



31 בדצמבר 2018



¹ ראה גם נספח א' לדו"ח הדירקטוריון.

5. היבטי ממשל תאגידי**תרומות**

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

- א. מרבית ההשקעה החברתית של הקבוצה ברבעון הופנתה לתחום החינוך לטובת מיזם "לדרום" אותו ייסדה החברה לפני שש שנים. במסגרת המיזם מסייעת החברה למערכות החינוך ביישומי 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- 3.8 מיליון ש"ח.**6. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגידי****אירועים לאחר תאריך הדיווח**

- א. ביום 18 בנובמבר 2019 התקשרה החברה, באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה (להלן: "חברה הבת") בהסכמים להקמת שותפות שתעסוק באיתור, ברכישה ובניהול נכסים בעלי שימוש מעורב באזורים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות בקנדה ובדגש, בשלב זה, על העיר טורונטו (להלן: "שותפות קנדה"). השותפות החדשה תהיה בבעלות החברה (60%) אשר תשקיע בשותפות, בשלב זה, כ-60 מיליון דולר קנדי וכן מר דורי סגל, המכהן כדירקטור בחברה (40%), אשר ישקיע, בשלב זה, כ-40 מיליון דולר קנדי באמצעות חברה בשליטתו. בנוסף, תעמיד החברה הבת הלוואה לשותפות קנדה בסך של עד כ-50 מיליון דולר קנדי בריבית שוק מקובלת. מר דורי סגל יכהן כמנכ"ל שותפות קנדה בתמורה לדמי ניהול שנתיים כמקובל בתפקידים דומים בתאגידי נדל"ן דומים. דמי הניהול כפופים לאישור ברוב רגיל של אסיפת בעלי המניות של החברה, בהתאם לדוח זימון מאסיפה ככללית מיוחדת שתפרסם החברה.
- הקמת שותפות קנדה מהווה המשך ישום של האסטרטגיה שהתווה דירקטוריון החברה להרחבת רכיב הנדל"ן הפרטי בקבוצה ולהתמקדות באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות ובכוונת השותפות להשקיע במהלך 5 השנים הקרובות כ-1 מיליארד דולר קנדי בנכסים בעלי שימוש מעורב כאמור. מימון רכישות של הנכסים יעשה, בין היתר, באמצעות נטילת חוב מקומי (במטבע דולר קנדי) מגובה בשעבוד הנכסים הנרכשים ובשיעור מינוף מקובל לרכישות דומות. בימים אלה מתקשרת שותפות קנדה בהסכם לרכישת בנין לשימוש מסחרי בטורונטו בתמורה לכ- 7 מיליון דולר קנדי, וכן נמצאת בשלבים מתקדמים לרכישת בנין נוסף לשימוש מסחרי בטורונטו.
- ב. לפרטים בדבר הצעת רכש לאגרות החוב (סדרה יא') של החברה בהיקף של עד כ- 1.4 מיליארד ש"ח במזומן, ראה באור ג' לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר רכישות חוזרות של אגרות חוב וגיוס ניירות ערך הוניים על ידי CTY, ראה באורים ה' ו- ו' לדוחות הכספיים.

7. פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות על ידי הציבור

- א. ביום 2 באוקטובר 2019 פרעה החברה את אגרות החוב (סדרה י') במלואן בהתאם למועדי פרעון אגרות החוב והוסר השעבוד על הנכס אשר שימש כבטוחה לאגרות החוב האמורות ששווי כ- 300 מליון ש"ח.
- ב. לפרטים בדבר רכישות חוזרות של אגרות חוב שביצעה החברה במהלך תקופת הדוח מכוח תוכנית הרכישה שלה וכן מכוח הצעת רכש שפרסמה, ראה סעיף 3.8 לעיל ובאור 3א' לדוחות הכספיים.
- ג. להלן ההתניות הפיננסיות העיקריות של אגרות חוב (סדרות יא', יב' ו- יג') של החברה:

| ליום 30 בספטמבר 2019 | התניות פיננסיות | יחס פיננסי |
|----------------------|---|---|
| 2,258 | יא' - גבוה מ- 500 יב' - גבוה מ- 650 יג' - גבוה מ- 800 | הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מליוני דולר) |
| 54.7% ¹ | יא' ו- יב' נמוך מ- 80% יג' - נמוך מ- 75% | יחס חוב נושא ריבית נטו סך מאזן מאוחד בצירוף |
| 'ilAa3'/'ilAA-1 | 'ilBaa3'/'ilBBB-1 | דירוג מינימאלי של אגרות החוב |

נכון ליום 30 בספטמבר 2019 עומדת החברה באמות המידה ביחס לאגרות החוב שלה.

18 בנובמבר, 2019

חיים כצמן - סגן יו"ר
הדירקטוריון ומנכ"ל

אהוד ארנון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

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

נספח א' לדוח הדירקטוריון**מידע נוסף בדבר חשיפה מטבעית ליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 2019. הטבלה האמורה מציגה את מצבת הנכסים ואת מצבת ההתחייבויות 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 ההתחייבויות 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 | 3,748 | 620 | 4,233 | 542 | 3,434 | - |
| מצבת נכסים בש"ח | 3,748 | 2,160 | 16,108 | 1,425 | 2,878 | 26,319 |
| % מסך הנכסים | 14 | 8 | 61 | 6 | 11 | 100 |
| מצבת התחייבויות במטבע מקור | 8,657 | 438 | 2,027 | - | - | - |
| עסקאות החלף מטבע במטבע מקור | (8,180) | 66 | 1,210 | 553 | 1,025 | - |
| מצבת התחייבויות במטבע מקור | 477 | 504 | 3,237 | 553 | 1,025 | - |
| מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה לעסקאות החלף | 477 | 1,755 | 12,317 | 1,453 | 859 | 16,861 |
| % ההתחייבויות | 3 | 10 | 73 | 9 | 5 | 100 |
| סה"כ הון עצמי במטבע מקור | 3,271 | 116 | 996 | (11) | 2,409 | - |
| סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח ³ | 3,271 | 405 | 3,791 | (28) | 2,019 | 9,458 |
| % מסך ההון העצמי | 35 | 4 | 40 | - | 21 | 100 |

1. על פי שיערי חליפין ליום 30 בספטמבר 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

א. ביום 18 בנובמבר 2019 התקשרה החברה, באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה (להלן: "חברה הבת") בהסכמים להקמת שותפות שתעסוק באיתור, ברכישה ובניהול נכסים בעלי שימוש מעורב באזורים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות בקנדה ובדגש, בשלב זה, על העיר טורונטו (להלן: "שותפות קנדה"). השותפות החדשה תהיה בבעלות החברה (60%) אשר תשקיע בשותפות, בשלב זה, כ-60 מיליון דולר קנדי וכן מר דורי סגל, המכהן כדירקטור בחברה (40%), אשר ישקיע, בשלב זה, כ-40 מיליון דולר קנדי באמצעות חברה בשליטתו. בנוסף, תעמיד החברה הבת הלוואה לשותפות קנדה בסך של עד כ-50 מיליון דולר קנדי בריבית שוק מקובלת. מר דורי סגל יכהן כמנכ"ל שותפות קנדה בתמורה לדמי ניהול שנתיים כמקובל בתפקידים דומים בתאגיד נדל"ן דומים. דמי הניהול כפופים לאישור ברוב רגיל של אסיפת בעלי המניות של החברה, בהתאם לדוח זימון מאסיפה ככללית מיוחדת שתפרסם החברה.

הקמת שותפות קנדה מהווה המשך יישום של האסטרטגיה שהתווה דירקטוריון החברה להרחבת רכיב הנדל"ן הפרטי בקבוצה ולהתמקדות באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות ובכוונת השותפות להשקיע במהלך 5 השנים הקרובות כ-1 מיליארד דולר קנדי בנכסים בעלי שימוש מעורב כאמור. מימון רכישות של הנכסים יעשה, בין היתר, באמצעות נטילת חוב מקומי (במטבע דולר קנדי) מגובה בשעבוד הנכסים הנרכשים ובשיעור מינוף מקובל לרכישות דומות. בימים אלה מתקשרת שותפות קנדה בהסכם לרכישת בנין לשימוש מסחרי בטורונטו בתמורה לכ-7 מיליון דולר קנדי, וכן נמצאת בשלבים מתקדמים לרכישת בנין נוסף לשימוש מסחרי בטורונטו.

ב. ביום 13 בפברואר 2019 החליטה החברה על מחיקת מניותיה ממסחר בבורסת ניו יורק ("NYSE") וסיום חובות הדיווח שלה תחת ה-SEC ופעלה בהתאם מול הרשויות הרלוונטיות בארה"ב. 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 178,885 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 מיליון מניות החברה (לרבות באמצעות הצעת רכש עצמית), בתמורה לכ-158 מיליון ש"ח, ראה באור 3ב' לדוחות הכספיים.

עדכון לסעיף 3 – חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

- א. ביום 16 באפריל 2019 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ-75 מיליון ש"ח (0.405 ש"ח למניה).
- ב. ביום 13 ביוני 2019 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ-75 מיליון ש"ח (0.405 ש"ח למניה).
- ג. ביום 18 בספטמבר 2019 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ-75 מיליון ש"ח (0.405 ש"ח למניה).
- ד. לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז על ידי החברה לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 5א' בדוחות הכספיים.

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

לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם להצעת רכישת מניות המיעוט ב-ATR, אשר בוטל לאחר שלא התקיימו התנאים המתלים לו, ראה באור 4ב' 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 3ב'2 לדוחות הכספיים.

עדכון לסעיף 18 – מימון

- א. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב (סדרות ד' ו-יא') בהיקף של כ- 945 מליון ש"ח (לרבות באמצעות הצעת רכש עצמית לאגרות חוב (סדרה ד')), ראה באור 3א' 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 'iAA-' עם אופק דירוג יציב. כמו כן, S&P Maalot אישרה את דירוג המנפיק לזמן קצר ברמת דירוג '+iA-1'.
- ג. ביום 18 ביולי 2018, אישרה חברת הדירוג מידרוג את הדירוג לזמן קצר עבור ניירות ערך המסחריים של החברה ברמת דירוג 'P-1.il'.
- ד. לפרטים בדבר הצעת רכש לאגרות החוב (סדרה יא') של החברה בהיקף של עד כ- 1.4 מיליארד ש"ח במזומן, ראה באור 5ג' לדוחות הכספיים.

גזית-גלוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2019

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|----|---|
| 37 | סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים |
| 38 | דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי |
| 40 | דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד |
| 41 | דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל |
| 42 | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון |
| 47 | דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים |
| 50 | 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 בספטמבר 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי 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-29% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2019 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-35% וכ-34% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה 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 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 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 בספטמבר | |
|------------------------------------|-----------------|------|
| | 2018 | 2019 |
| | בלתי מבוקר | |
| | מליוני ש"ח | |

נכסים

נכסים שוטפים

| | | | |
|--------------|--------------|--------------|---------------------------|
| 1,583 | 728 | 1,471 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 241 | 1,148 | 81 | פקדונות והלוואות לזמן קצר |
| 210 | 141 | 481 | נכסים פיננסיים |
| 194 | 194 | 208 | נגזרים פיננסיים |
| 149 | 135 | 144 | לקוחות והכנסות לקבל |
| 335 | 325 | 799 | חייבים ויתרות חובה |
| 13 | 13 | 9 | מסים שוטפים לקבל |
| <u>2,725</u> | <u>2,684</u> | <u>3,193</u> | |
| <u>1,067</u> | <u>539</u> | <u>533</u> | נכסים מוחזקים למכירה |
| <u>3,792</u> | <u>3,223</u> | <u>3,726</u> | |

נכסים לא שוטפים

| | | | |
|---------------|---------------|---------------|------------------------------------|
| 6,498 | 6,489 | 1,556 | השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני |
| 97 | 127 | 105 | השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה |
| 208 | 201 | 1,449 | נכסים פיננסיים |
| 83 | 99 | 329 | נגזרים פיננסיים |
| 35,672 | 33,793 | 31,918 | נדל"ן להשקעה |
| 1,965 | 2,046 | 2,074 | נדל"ן להשקעה בפיתוח |
| 169 | 148 | 195 | רכוש קבוע, נטו |
| 688 | 713 | 643 | נכסים בלתי מוחשיים, נטו |
| 42 | 34 | 46 | מסים נדחים |
| <u>45,422</u> | <u>43,650</u> | <u>38,315</u> | |
| <u>49,214</u> | <u>46,873</u> | <u>42,041</u> | |

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

| ליום 31 בדצמבר 2018 מבוקר | ליום 30 בספטמבר | |
|------------------------------------|-----------------|------|
| | 2018 | 2019 |
| | בלתי מבוקר | |
| | מליוני ש"ח | |

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

| | | | |
|-------|-------|-------|---|
| 1,273 | 974 | 844 | אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים |
| 1,295 | 1,277 | 2,258 | חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות |
| 228 | 261 | 71 | נגזרים פיננסיים |
| 112 | 85 | 117 | ספקים ונותני שירותים |
| 902 | 855 | 809 | זכאים ויתרות זכות |
| 434 | 420 | 404 | מסים שוטפים לשלם |
| 4,244 | 3,872 | 4,503 | |
| 32 | 3 | 16 | התחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה |
| 4,276 | 3,875 | 4,519 | |

התחייבויות לא שוטפות

| | | | |
|--------|--------|--------|--|
| 20,653 | 19,988 | 16,457 | אגרות חוב |
| 4,885 | 3,939 | 4,066 | התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים |
| 60 | 25 | 97 | נגזרים פיננסיים |
| 311 | 253 | 510 | התחייבויות אחרות |
| 2,072 | 2,031 | 1,908 | מסים נדחים |
| 27,981 | 26,236 | 23,038 | |

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

| | | | |
|---------|---------|---------|--|
| 244 | 244 | 237 | הון מניות |
| 4,860 | 4,860 | 4,656 | פרמיה על מניות |
| 5,387 | 5,299 | 5,596 | יתרת רווח |
| (1,827) | (2,037) | (3,304) | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ |
| 694 | 674 | 677 | קרנות אחרות |
| (57) | - | - | מניות אוצר |
| 9,301 | 9,040 | 7,862 | |
| 7,656 | 7,722 | 6,622 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 16,957 | 16,762 | 14,484 | סה"כ הון |
| 49,214 | 46,873 | 42,041 | |

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

| | | | 18 בנובמבר, 2019 |
|---------------|-----------------|------------------|----------------------------|
| עדי ימיני | חיים כצמן | אהוד ארנון | תאריך אישור הדוחות הכספיים |
| משנה למנכ"ל | מנכ"ל וסגן יו"ר | יו"ר הדירקטוריון | |
| וסמנכ"ל כספים | הדירקטוריון | | |

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|---|---|-------|---|-------|---|
| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | |
| מבוקר | | | | | |
| בלתי מבוקר | | | | | |
| מליוני ש"ח | | | | | |
| (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה) | | | | | |
| 2,840 | 685 | 660 | 2,106 | 2,082 | הכנסות מהשכרת מבנים |
| 844 | 193 | 181 | 618 | 580 | הוצאות הפעלת נכסים להשכרה |
| 1,996 | 492 | 479 | 1,488 | 1,502 | הכנסה תפעולית, נטו מהשכרת מבנים |
| 114 | (105) | (26) | (182) | (199) | עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו |
| (375) | (76) | (84) | (263) | (266) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 13 | 5 | 34 | 15 | 41 | הכנסות אחרות |
| (126) | (43) | (15) | (88) | (379) | הוצאות אחרות |
| 389 | 132 | 4 | 276 | 53 | חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו |
| 2,011 | 405 | 392 | 1,246 | 752 | רווח תפעולי |
| (2,262) | (485) | (221) | (1,761) | (756) | הוצאות מימון |
| 140 | 68 | 524 | 114 | 1,057 | הכנסות מימון |
| (111) | (12) | 695 | (401) | 1,053 | רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה |
| (64) | (4) | 173 | (111) | 434 | מסים על ההכנסה (הטבת מס) |
| (47) | (8) | 522 | (290) | 619 | רווח נקי (הפסד) |
| (253) | 1 | 474 | (413) | 433 | מיוחס ל: |
| 206 | (9) | 48 | 123 | 186 | בעלי מניות החברה |
| (47) | (8) | 522 | (290) | 619 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (1.31) | 0.01 | 2.57 | (2.14) | 2.34 | רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח) |
| (1.32) | 0.01 | 2.57 | (2.16) | 2.33 | סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי |
| | | | | | סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל |

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | מבוקר בלתי מבוקר |
|--|---|---------|--|---------|---|
| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | |
| (47) | (8) | 522 | (290) | 619 | רווח נקי (הפסד) |
| רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס): | | | | | |
| סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד | | | | | |
| (56) | (12) | (36) | (47) | 21 | רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר |
| סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד | | | | | |
| 189 | (196) | (1,323) | (88) | (2,433) | התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני |
| (10) | 3 | (16) | 13 | (68) | סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר |
| - | - | - | - | 73 | סה"כ רווח (הפסד) כולל |
| 123 | (205) | (1,375) | (122) | (2,407) | מיוחס ל: |
| 76 | (213) | (853) | (412) | (1,788) | בעלי מניות החברה (1) |
| (338) | (160) | (403) | (703) | (1,059) | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 414 | (53) | (450) | 291 | (729) | |
| 76 | (213) | (853) | (412) | (1,788) | |
| הרכב ההפסד הכולל המיוחס לבעלי מניות החברה: (1) | | | | | |
| (253) | 1 | 474 | (413) | 433 | רווח נקי (הפסד) |
| (31) | (152) | (830) | (256) | (1,543) | התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים |
| (9) | 2 | (9) | 6 | (42) | רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר |
| (45) | (11) | (38) | (40) | 20 | מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני |
| - | - | - | - | 73 | |
| (338) | (160) | (403) | (703) | (1,059) | |

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) |
| - | - | 433 | - | - | - | 433 | 186 | 619 | רווח נקי |
| - | - | - | (1,475) | (17) | - | (1,492) | (915) | (2,407) | הפסד כולל אחר |
| - | - | 433 | (1,475) | (17) | - | (1,059) | (729) | (1,788) | סה"כ רווח (הפסד) כולל |
| (*)- | 4 | - | - | (4) | - | (*)- | - | (*)- | מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה |
| - | - | - | - | - | (158) | (158) | - | (158) | רכישת מניות באוצר |
| (7) | (208) | - | - | - | 215 | - | - | - | ביטול מניות באוצר |
| - | - | - | - | 6 | - | 6 | 2 | 8 | עלות תשלום מבוסס מניות |
| - | - | (224) | - | - | - | (224) | - | (224) | דיבידנד שהוכרז (**) |
| - | - | - | - | (2) | - | (2) | 5 | 3 | הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| - | - | - | (2) | - | - | (2) | (51) | (53) | רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה |
| - | - | - | - | - | - | - | (261) | (261) | דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 237 | 4,656 | 5,596 | (3,304) | 677 | - | 7,862 | 6,622 | 14,484 | יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019 |

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח. בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2019 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של כ-1.22 ש"ח למניה (סך כולל של כ-224 מליון ש"ח), מתוכם כ-74.7 מליון ש"ח (0.405 למניה) אשר שולמו ביום 16 באפריל, 2019, כ-74.6 מליון ש"ח (0.405 למניה) שולמו ביום 13 ביוני, 2019 וכ-74.7 מליון ש"ח (0.405 למניה) שולמו ביום 18 בספטמבר, 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 | | | | | | | |
| 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 | |
| - | - | (413) | - | - | - | (413) | 123 | (290) | - | רווח נקי (הפסד) | |
| - | - | - | (256) | (34) | - | (290) | 168 | (122) | - | רווח (הפסד) כולל אחר | |
| - | - | (413) | (256) | (34) | - | (703) | 291 | (412) | - | סה"כ רווח (הפסד) כולל | |
| (* -) | 2 | - | - | (2) | - | (* -) | - | (* -) | - | מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה | |
| - | - | - | - | - | (56) | (56) | - | (56) | - | רכישת מניות באוצר | |
| (2) | (56) | - | - | - | 58 | - | - | - | (2) | ביטול מניות באוצר | |
| - | - | - | - | 13 | - | 13 | 5 | 18 | - | עלות תשלום מבוסס מניות | |
| - | - | (220) | - | - | - | (220) | - | (220) | - | דיבידנד שהוכרז | |
| - | - | - | - | (2) | - | (2) | 4 | 2 | - | הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה | |
| - | - | - | (59) | 131 | - | 72 | (337) | (265) | - | רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה | |
| - | - | - | - | - | - | - | (422) | (422) | - | דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה | |
| 244 | 4,860 | 5,299 | (2,037) | 674 | - | 9,040 | 7,722 | 16,762 | | יתרה ליום 30 בספטמבר, 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 | |
| | | | | | | | | | |
| 15,514 | 7,170 | 8,344 | (145) | 730 | (2,474) | 5,197 | 4,794 | 242 | יתרה ליום 1 יולי, 2019 |
| 522 | 48 | 474 | - | - | - | 474 | - | - | רווח נקי |
| (1,375) | (498) | (877) | - | (47) | (830) | - | - | - | הפסד כולל אחר |
| (853) | (450) | (403) | - | (47) | (830) | 474 | - | - | סה"כ רווח (הפסד) כולל |
| (*- | - | (*- | - | (2) | - | - | 2 | (*- | מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה |
| - | - | - | 145 | - | - | - | (140) | (5) | ביטול מניות באוצר |
| 2 | - | 2 | - | 2 | - | - | - | - | עלות תשלום מבוסס מניות |
| (75) | - | (75) | - | - | - | (75) | - | - | דיבידנד שהוכרז (** |
| 2 | 3 | (1) | - | (1) | - | - | - | - | הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| (48) | (43) | (5) | - | (5) | - | - | - | - | רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (58) | (58) | - | - | - | - | - | - | - | דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 14,484 | 6,622 | 7,862 | - | 677 | (3,304) | 5,596 | 4,656 | 237 | יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019 |

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.
 (** ביום 20 באוגוסט, 2019 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.405 ש"ח למניה אשר שולם ביום 18 בספטמבר 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 | |
| | | | | | | | | | |
| 17,246 | 7,994 | 9,252 | (49) | 629 | (1,861) | 5,371 | 4,916 | 246 | יתרה ליום 1 יולי, 2018 |
| (8) | (9) | 1 | - | - | - | 1 | - | - | רווח נקי (הפסד) |
| (205) | (44) | (161) | - | (9) | (152) | - | - | - | הפסד כולל אחר |
| (213) | (53) | (160) | - | (9) | (152) | 1 | - | - | סה"כ רווח (הפסד) כולל |
| (*- | - | (*- | - | - | - | - | - | (*- | מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה |
| (9) | - | (9) | (9) | - | - | - | - | - | רכישת מניות באוצר |
| - | - | - | 58 | - | - | - | (56) | (2) | ביטול מניות באוצר |
| 3 | 1 | 2 | - | 2 | - | - | - | - | עלות תשלום מבוסס מניות |
| (73) | - | (73) | - | - | - | (73) | - | - | דיבידנד שהוכרז |
| - | 1 | (1) | - | (1) | - | - | - | - | הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| (87) | (116) | 29 | - | 53 | (24) | - | - | - | רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (105) | (105) | - | - | - | - | - | - | - | דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 16,762 | 7,722 | 9,040 | - | 674 | (2,037) | 5,299 | 4,860 | 244 | יתרה ליום 30 בספטמבר, 2018 |

(* מייצג סכום הנמור 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.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | מבוקר |
|---|--|-------|--|-------|---|
| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | |
| מבוקר | | | | | |
| בלתי מבוקר | | | | | |
| מליוני ש"ח | | | | | |
| (47) | (8) | 522 | (290) | 619 | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת |
| רווח נקי (הפסד) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: | | | | | |
| התאמות לסעיפי רווח או הפסד: | | | | | |
| 2,122 | 417 | (303) | 1,647 | (301) | הוצאות (הכנסות) מימון, נטו |
| (389) | (132) | (4) | (276) | (53) | חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו |
| (114) | 105 | 26 | 182 | 199 | ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו |
| 66 | 6 | 7 | 18 | 23 | פחת והפחתות |
| (64) | (4) | 173 | (111) | 434 | מסים על הכנסה (הטבת מס) |
| 14 | 22 | (34) | 3 | (24) | הפסד (רווח) הון, נטו |
| (3) | (2) | - | (* -) | 345 | הפסד (רווח) מירידה בשיעור החזקה ומימוש חברה מוחזקת |
| (124) | (12) | - | (130) | 1 | שינוי בהתחייבות לתביעות תלויות, נטו |
| 21 | 3 | 2 | 18 | 8 | עלות תשלום מבוסס מניית |
| 1,529 | 403 | (133) | 1,351 | 632 | |
| (113) | (17) | 33 | (65) | (60) | שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות: ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה |
| 27 | 12 | 48 | (60) | (36) | עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות |
| (24) | 3 | (13) | (3) | (9) | עלייה (ירידה) בפקדונות משוכרים, נטו |
| (110) | (2) | 68 | (128) | (105) | |
| 1,372 | 393 | 457 | 933 | 1,146 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים |
| מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור: | | | | | |
| (1,128) | (477) | (159) | (949) | (608) | ריבית ששולמה |
| 38 | 15 | 46 | 33 | 60 | ריבית שהתקבלה |
| 285 | 56 | 25 | 215 | 127 | דיבידנד שהתקבל |
| (72) | (12) | (10) | (74) | (39) | מסים ששולמו |
| 3 | 1 | - | 4 | 9 | מסים שהתקבלו |
| (874) | (417) | (98) | (771) | (451) | |
| 498 | (24) | 359 | 162 | 695 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת |

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.)

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|---|---|-------|---|---------|
| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | | |
| מליוני ש"ח | | | | |
| - | - | - | - | 2,839 |
| (190) | (33) | - | (191) | - |
| (4,025) | (889) | (336) | (2,475) | (1,567) |
| (43) | (14) | (7) | (26) | (40) |
| 1,130 | 459 | 1,038 | 1,055 | 1,455 |
| - | - | 12 | - | 12 |
| (1) | - | - | (1) | - |
| 85 | 69 | 1 | 76 | 2 |
| (185) | (622) | 77 | (1,120) | (54) |
| (431) | (69) | (111) | (284) | (481) |
| 4,397 | 1,793 | 72 | 4,369 | (145) |

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

| | | | | |
|---------|---------|---------|---------|---------|
| (* - | (* - | (* - | (* - | (* - |
| (113) | (9) | - | (56) | (158) |
| 1 | - | 2 | 2 | 3 |
| (322) | (87) | (48) | (265) | (53) |
| (287) | (72) | (75) | (214) | (298) |
| (531) | (107) | (60) | (422) | (263) |
| 715 | - | 89 | - | 138 |
| (394) | (183) | (92) | (370) | (103) |
| 225 | (18) | (45) | (69) | (329) |
| 614 | 611 | 92 | 582 | (96) |
| (4,793) | (4,554) | (900) | (4,695) | (1,551) |
| 4,308 | 2,910 | - | 3,761 | - |
| (577) | (1,509) | (1,037) | (1,746) | (2,710) |
| (29) | 12 | (65) | (45) | (118) |
| 629 | (827) | 3 | (226) | (112) |
| 954 | 1,555 | 1,468 | 954 | 1,583 |
| 1,583 | 728 | 1,471 | 728 | 1,471 |

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 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.

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|---|---|------|---|------|
| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | בלתי מבוקר | |

| | | | | |
|----|----|---|----|-----|
| - | - | - | - | 335 |
| 40 | - | - | - | 301 |
| 73 | 73 | - | 73 | - |

| | | | | |
|-----|-----|---|-----|-----|
| 252 | 148 | - | 236 | 344 |
|-----|-----|---|-----|-----|

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן
מכירת חברה מוחזקת כנגד חייבים
חכירות של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה
מידע נוסף

(ב) מסים ששולמו ונכללו במסגרת פעילויות השקעה ומימון

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

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2019 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן – תקופת הדוח) ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן ביחד - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 17 במרס, 2019 (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. ליום 30 בספטמבר, 2019 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה במאוחד (להלן - הקבוצה) גרעון בהון החוזר בסך של כ- 0.8 מיליארד ש"ח. לקבוצה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך כולל של כ- 5.7 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מיידי. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל בתוספת תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת, יאפשרו לכל אחת מחברות הקבוצה לעמוד בפרעון התחייבויותיהן לזמן קצר.

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. כאשר הנכס המוחכר הינו נדל"ן להשקעה, עלויות אלה יוכרו ברווח והפסד כחלק מהתאמות השווי ההוגן.

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

IFRS 16 - חכירות

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

להלן עיקר השפעות התקן:

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התקן מיושם לראשונה 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 2' לעיל.

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

בתקופת הדוח רכשה החברה כ-735 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות ד' ו-יא') בתמורה לכ-945 מיליון ש"ח, מתוכן כ-673 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לכ-868 מיליון ש"ח, נרכשו ביום 10 בספטמבר 2019 במסגרת הצעת רכש של החברה. בעקבות הרכישות הכירה החברה בהפסד מפדיון מוקדם בסך של כ-53 מיליון ש"ח. 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 ופעלה בהתאם מול הרשויות הרלוונטיות בארה"ב. מחיקת המניות ממסחר וסיום חובות הדיווח בארה"ב נכנסו לתוקף ביום 7 במרץ 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 שהיו בבעלות 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 החזיקה 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, מניות FCR אשר נותרו בידי החברה כאמור, מוצגות בדוחותיה הכספיים כנכס פיננסי הנמדד בשווי הוגן כנגד קרן הון, אשר ליום 30 בספטמבר 2019, הינו בסך של כ-1,254 מיליון ש"ח.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

3. בתקופת הדוח ביצעה החברה רכישה עצמית של כ- 5.6 מיליון מניות, בתמורה לכ-158 מיליון ש"ח, מתוכן כ- 2.4 מיליון מניות בתמורה לכ-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.
4. 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. מחיר זה משקף פרמיה של 18.3% על מחיר מניית ATR ערב ההתקשרות. המחיר המוצע עשוי להיות מותאם לחלוקת דיבידנד מיוחד בסך של כ-0.60 אירו למניה, אשר בכוונת ATR לחלק לפני השלמת העסקה.
- במקביל התקשרה החברה בהסכמים עם מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ומנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ, וכן עם הפניקס חברה לביטוח בע"מ והפניקס אקסלנס פנסיה וגמל בע"מ על פיו בד בבד עם השלמת עסקה הרכישה, וככל שתושלם, תמכור להן החברה הבת כ-12% ו-6%, בהתאמה, מהון מניות ATR במחיר זהה למחיר הרכישה ובתמורה כוללת של כ-150 מיליון אירו (כ-600 מיליון ש"ח) ו-75 מיליון אירו (כ-300 מיליון ש"ח), בהתאמה. עסקת הרכישה נעשתה בדרך של הסדר לפי חוקי איי ג'רזי והיא הותנתה בתנאים מתלים מקובלים, ביניהם אישור ברוב מיוחד של 75% מקרב בעלי מניות המיעוט של ATR וכן אישור בית המשפט באי Jersey (בו רשומה ATR).
- לאחר תאריך הדיווח, ביום 25 באוקטובר 2019, נערכה הצבעת בעלי מניות ATR ולא הושג בה הרוב המיוחד של 75% מקרב בעלי מניות המיעוט הדרוש לאישור עסקת הרכישה ולפיכך לא התקיימו התנאים המתלים לביצוע העסקה והיא התבטלה.
5. ביום 18 ביולי 2019 אישרה חברת הדירוג מידרוג את הדירוג לזמן קצר עבור ניירות הערך המסחריים של החברה ברמת דירוג 'P-1.il'.
6. 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 'iIAA' 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 '+iIA-1'.

באור 4: - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

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

| ליום 31 בדצמבר 2018 | | ליום 30 בספטמבר 2018 | | ליום 30 בספטמבר 2019 | | |
|------------------------|---------------|-------------------------|---------------|-------------------------|---------------|---|
| שווי הוגן | יתרה | שווי הוגן | יתרה | שווי הוגן | יתרה | |
| מליוני ש"ח | | | | | | |
| 21,831 | 21,474 | 21,817 | 20,807 | 19,948 | 18,680 | אגרות חוב |
| 5,341 | 5,359 | 4,420 | 4,397 | 4,188 | 4,101 | התחייבויות נושאות ריבית לבנקים ולאחרים |
| <u>27,172</u> | <u>26,833</u> | <u>26,237</u> | <u>25,204</u> | <u>24,136</u> | <u>22,781</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 18 בנובמבר 2019, הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 40.5 אגורות למניה (סך כולל של כ- 75 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 2 בינואר 2020 לבעלי המניות של החברה ביום 17 בדצמבר 2019.
- ב. ביום 2 באוקטובר 2019 נפרעו באופן סופי ומלא, אגרות החוב של החברה (סדרה י') שהיו מובטחות בשעבוד, בהתאם לתנאי הפירעון שלהן. עקב כך, הנכס שהיה משועבד לטובת אגרות חוב אלו שוחרר משעבוד.
- ג. ביום 18 בנובמבר 2019, אישרה החברה הצעת רכש לעד כ- 1.1 מיליארד ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא'), כ- 48.5% מיתרת אגרות החוב שבמחזור, בתמורה לעד כ- 1.4 מיליארד ש"ח, אם ההצעה תתקבל במלואה. הצעת הרכש הינה בתוקף עד ליום 3 בדצמבר 2019.
- ד. ביום 18 בנובמבר 2019 התקשרה החברה, באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה (להלן: "חברת הבת") בהסכמים להקמת שותפות שתעסוק באיתור, ברכישה ובניהול נכסים בעלי שימוש מעורב באיזורים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות בקנדה ובדגש, בשלב זה, על העיר טורונטו (להלן: "שותפות קנדה"). השותפות החדשה תהיה בבעלות החברה (60%) אשר תשקיע בשותפות, בשלב זה, כ-60 מיליון דולר קנדי וכן מר דורי סגל, המכהן כדירקטור בחברה (40%), אשר ישקיע, בשלב זה, כ-40 מיליון דולר קנדי באמצעות חברה בשליטתו. בנוסף, תעמיד החברה הבת הלוואה לשותפות קנדה בסך של עד כ-50 מיליון דולר קנדי בריבית שוק מקובלת. מר דורי סגל יכהן כמנכ"ל שותפות קנדה בתמורה לדמי ניהול שנתיים כמקובל בתפקידים דומים בתאגידי נדל"ן דומים. דמי הניהול כפופים לאישור ברוב רגיל של אסיפת בעלי המניות של החברה. לאור הקמת שותפות קנדה מר דורי סגל לא יעמוד לבחירה מחדשת לכהן כדירקטור בדירקטוריון החברה.
- ה. ביום 7 בנובמבר 2019, פרסמה CTY הצעות רכש לרכישה עצמית של שלוש סדרות של אגרות חוב הנקובות באירו. ב-18 בנובמבר 2019, פרסמה CTY כי עד למועד פקיעת הצעות הרכש ביום 15 בנובמבר 2019, 269 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב נענו בהתאם להצעות הרכש. CTY החליטה לדחות את פרסום התוצאות הסופיות ליום 19 בנובמבר 2019. עד לפרסום התוצאות הסופיות, אין וודאות לכמות אגרות החוב שיירכשו, אם בכלל.
- בנוסף, ביום 7 בנובמבר 2019, פרסמה CTY הצעת רכש לרכישה עצמית של סדרת אגרות חוב הנקובה בקרונה נורווגית. ב-18 בנובמבר 2019, פרסמה CTY כי עד למועד פקיעת הצעת הרכש, ביום 15 בנובמבר 2019, 1.1 מיליארד קרונה נורווגית ע.ג. אגרות חוב נענו בהתאם להצעת הרכש. CTY החליטה לדחות את מועד קבלת ההצעות ליום 19 בנובמבר 2019. CTY לא מחוייבת לרכוש אגרות חוב במסגרת הצעת הרכש הזו.
- ו. ביום 18 בנובמבר 2019, CTY הודיעה על הנפקת 350 מיליון אירו של ניירות ערך הוניים (להלן: "ניירות הערך"). ניירות הערך נושאים ריבית קבועה של 4.496% לשנה עד לתאריך 22 בפברואר 2025 (להלן: "תאריך עדכון הריבית הראשון"), ולאחר מכן, הריבית תתעדכן לריבית שוק בכל חמש שנים. לניירות הערך אין מועד פירעון, אך CTY יכולה לפרוע אותן במהלך 90 הימים שלפני תאריך עדכון הריבית הראשון, או באותו יום, ולאחר מכן, בכל מועד תשלום ריבית שנתי. מועד ההנפקה צפוי להיות ביום 22 בנובמבר 2019. ניירות הערך יהיו נחותים לעומת חובות אחרים ויטופלו כהון בדוחותיה הכספיים המאוחדים של CTY הנערכים בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS). ניירות הערך אינם מקנים לבעליהם זכויות של בעל מניות, ואינם מדללים את בעלי המניות הקיימים.

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 2ב'), 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 שליטה בהן | | | | | | |
|-------|---|--------------|-----------------------|-----------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| | מאחד | מגזרים אחרים | מרכזים מסחריים בברזיל | מרכזים מסחריים בישראל | מרכזים מסחריים במרכז ובמזרח אירופה | מרכזים מסחריים בצפון אירופה | |
| | חברות בנות בבעלות מלאה | | | | | | |
| | בלתי מבוקר | | | | | | |
| | מליוני ש"ח | | | | | | |
| | לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2019 | | | | | | |
| 2,082 | (78) | 70 | 168 | 175 | 764 | 983 | הכנסות המגזר |
| 1,502 | (55) | 45 | 153 | 130 | 539 | 690 | הכנסות תפעוליות, נטו מהשכרת מבנים |
| 752 | (626) | 33 | 136 | 116 | 468 | 625 | רווח תפעולי מגזרי |
| 301 | | | | | | | הכנסות מימון, נטו |
| 1,053 | | | | | | | רווח לפני מסים על ההכנסה |

| מאחד | חברות בנות שליטה בהן | | | | | | |
|---------|--|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| | מאחד | מגזרים אחרים | מרכזים מסחריים בברזיל | מרכזים מסחריים בישראל | מרכזים מסחריים במרכז ומזרח אירופה | מרכזים מסחריים בצפון אירופה | |
| | חברות בנות בבעלות מלאה | | | | | | |
| | חברות בנות שליטה בהן | | | | | | |
| | מרכזים מסחריים במרכז ומזרח אירופה | | | | | | |
| | מרכזים מסחריים בצפון אירופה | | | | | | |
| | לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2018 | | | | | | |
| 2,106 | (89) | 44 | 127 | 165 | 801 | 1,058 | הכנסות המגזר |
| 1,488 | (70) | 27 | 114 | 119 | 574 | 724 | הכנסות תפעוליות, נטו מהשכרת מבנים |
| 1,246 | (46) | (4) | 105 | 76 | 488 | 627 | רווח (הפסד) תפעולי מגזרי |
| (1,647) | | | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| (401) | | | | | | | 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 | | | | | | |
| לתקופה של 3 חודשים | | | | | | |
| שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2019 | | | | | | |
| 660 | (25) | 27 | 57 | 59 | 233 | 309 |
| | | | | | | הכנסות המגזר |
| 479 | (17) | 16 | 53 | 45 | 161 | 221 |
| | | | | | | הכנסות תפעוליות, נטו מהשכרת מבנים |
| 392 | (62) | 18 | 46 | 41 | 141 | 208 |
| | | | | | | רווח תפעולי מגזרי |
| 303 | | | | | | |
| | | | | | | הכנסות מימון, נטו |
| 695 | | | | | | |
| | | | | | | רווח 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 | | | | | | |
| לתקופה של 3 חודשים | | | | | | |
| שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2018 | | | | | | |
| 685 | (29) | 14 | 48 | 56 | 254 | 342 |
| | | | | | | הכנסות המגזר |
| 492 | (22) | 9 | 45 | 39 | 182 | 239 |
| | | | | | | הכנסות תפעוליות, נטו מהשכרת מבנים |
| 405 | (14) | 4 | 43 | 21 | 137 | 214 |
| | | | | | | רווח תפעולי מגזרי |
| (417) | | | | | | |
| | | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| (12) | | | | | | |
| | | | | | | הפסד לפני מסים על ההכנסה |

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

| מאחד | חברות בנות בבעלות מלאה | | | חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן | | | |
|------------|------------------------|--------------|-----------------------|---|-----------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| | התאמות למאחד | מגזרים אחרים | מרכזים מסחריים בברזיל | מרכזים מסחריים בישראל | מרכזים מסחריים במרכז ומזרח אירופה | מרכזים 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

| מאחד | חברות בנות בבעלות מלאה | | | חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן | | | |
|------------|------------------------|--------------|-----------------------|---|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| | התאמות למאחד | מגזרים אחרים | מרכזים מסחריים בברזיל | מרכזים מסחריים בישראל | מרכזים מסחריים במרכז ובמזרח אירופה | מרכזים מסחריים בצפון אירופה | |
| בלתי מבוקר | | | | | | | |
| מליוני ש"ח | | | | | | | |
| 42,041 | 4,094 | 2,028 | 2,862 | 3,694 | 11,539 | 17,824 | 30 בספטמבר, 2019 |
| 46,873 | 6,985 | 1,307 | 2,594 | 3,353 | 12,320 | 20,314 | 30 בספטמבר, 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 בספטמבר, 2019

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|----|---|
| 61 | דוח מיוחד לפי תקנה 38ד' |
| 63 | נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה |
| 65 | נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה |
| 66 | נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה |
| 67 | נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה |
| 69 | 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 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הנפרד לתקופות הביניים מתוך המידע הכספי הביניים הנפרד של חברה מוחזקת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים לה, נטו הסתכמו לסך של כ-4,102 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2019 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-170 מליוני ש"ח וכ-30 מליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הנפרד לתקופות הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שהדוח שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותה חברה מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 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,
18 בנובמבר, 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 בספטמבר, 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 בספטמבר | |
|------------------------------------|-----------------|------|
| | 2018 | 2019 |
| | בלתי מבוקר | |
| | מליוני ש"ח | |

נכסים

נכסים שוטפים

| | | | |
|--------------|--------------|------------|---|
| 738 | 71 | 512 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 207 | 207 | 55 | פקדונות לזמן קצר |
| 261 | 613 | - | הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מאוחדות |
| - | - | 18 | נכסים פיננסיים |
| 188 | 193 | 205 | נגזרים פיננסיים |
| 7 | 6 | 13 | חייבים ויתרות חובה |
| <u>1,401</u> | <u>1,090</u> | <u>803</u> | סה"כ נכסים שוטפים |

נכסים לא שוטפים

| | | | |
|---------------|---------------|---------------|-----------------------------|
| 4 | 31 | 237 | נגזרים פיננסיים |
| 12 | - | 20 | חייבים ויתרות חובה |
| 5,151 | 4,820 | 5,578 | הלוואות לחברות מאוחדות |
| 18,744 | 17,951 | 16,916 | השקעות בחברות מאוחדות |
| 4 | 3 | 37 | רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו |
| <u>23,915</u> | <u>22,805</u> | <u>22,788</u> | סה"כ נכסים לא שוטפים |
| <u>25,316</u> | <u>23,895</u> | <u>23,591</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 | ליום 30 בספטמבר | |
|---------------------------|-----------------|------|
| | 2018 | 2019 |
| מבוקר | בלתי מבוקר | |
| | מליוני ש"ח | |

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

| | | | |
|--------------|--------------|--------------|---------------------------------------|
| 250 | 250 | 250 | אשראי מתאגידים ממוסדות פיננסיים |
| 1,273 | 1,263 | 907 | חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות |
| 1,026 | 650 | 1,223 | הלוואות זמן קצר מחברות מאוחדות |
| 223 | 252 | 67 | נגזרים פיננסיים |
| 2 | 2 | 2 | ספקים ונותני שירותים |
| 131 | 111 | 150 | זכאים ויתרות זכות |
| 56 | 56 | 179 | מסים שוטפים לשלם |
| 73 | 73 | - | דיבידנד שהוכרז |
| <u>3,034</u> | <u>2,657</u> | <u>2,778</u> | סה"כ התחייבויות שוטפות |

התחייבויות לא שוטפות

| | | | |
|---------------|---------------|---------------|---------------------------------|
| 2,192 | 1,976 | 1,346 | הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים |
| 1,950 | 1,914 | 4,294 | הלוואות מחברות קשורות |
| 8,837 | 8,303 | 7,309 | אגרות חוב |
| 2 | 5 | 2 | מסים נדחים |
| <u>12,981</u> | <u>12,198</u> | <u>12,951</u> | סה"כ התחייבויות לא שוטפות |

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

| | | | |
|---------------|---------------|---------------|----------------------|
| 244 | 244 | 237 | הון מניות |
| 4,860 | 4,860 | 4,656 | פרמיה על מניות |
| (1,190) | (1,363) | (2,627) | קרנות הון |
| 5,387 | 5,299 | 5,596 | יתרת רווח |
| <u>9,301</u> | <u>9,040</u> | <u>7,862</u> | סה"כ הון |
| <u>25,316</u> | <u>23,895</u> | <u>23,591</u> | סה"כ התחייבויות והון |

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

| | | 18 בנובמבר, 2019 | |
|---|---|--------------------------------|-------------------------------|
| עדי ימיני משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים | חיים כצמן מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון | אהוד ארנון יו"ר הדירקטוריון | תאריך אישור הדוחות הכספיים |

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|------------------------------------|--|------|--|-------|--|
| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | | | |
| | מליוני ש"ח | | | | |
| 3 | 1 | 1 | 2 | 2 | הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות |
| 112 | 24 | - | 92 | 20 | הכנסות מימון מחברות מאוחדות |
| 2 | 1 | 535 | 1 | 990 | הכנסות מימון אחרות |
| - | - | - | - | 8 | הכנסות אחרות |
| 117 | 26 | 536 | 95 | 1,020 | סה"כ הכנסות |
| 52 | 9 | 10 | 37 | 33 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| - | - | 14 | - | - | הוצאות מימון מחברות מאוחדות |
| 1,072 | 182 | 25 | 734 | 368 | הוצאות מימון |
| 22 | 22 | - | 22 | 68 | הוצאות אחרות |
| 1,146 | 213 | 49 | 793 | 469 | סה"כ הוצאות |
| (1,029) | (187) | 487 | (698) | 551 | רווח (הפסד) לפני רווח מחברות מאוחדות, נטו |
| 780 | 191 | 71 | 295 | (42) | רווח (הפסד) מחברות מאוחדות, נטו |
| (249) | 4 | 558 | (403) | 509 | רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה |
| 4 | 3 | 84 | 10 | 76 | מסים על ההכנסה |
| (253) | 1 | 474 | (413) | 433 | 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 2018 | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | מבוקר |
|--|---|-------|---|---------|---|
| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 | |
| בלתי מבוקר | | | | | |
| מליוני ש"ח | | | | | |
| (253) | 1 | 474 | (413) | 433 | רווח נקי (הפסד) מיוחס לחברה |
| רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס): | | | | | |
| <u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח והפסד:</u> | | | | | |
| (162) | (16) | 4 | (116) | 27 | רווח (הפסד) מהפרשי תרגום מטבע חוץ |
| - | - | - | - | 68 | מימוש קרן הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ |
| (162) | (16) | 4 | (116) | 95 | רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה |
| 77 | (145) | (881) | (174) | (1,587) | רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות (לאחר השפעת מס) |
| (85) | (161) | (877) | (290) | (1,492) | סה"כ הפסד כולל אחר המיוחס לחברה |
| (338) | (160) | (403) | (703) | (1,059) | סה"כ הפסד כולל המיוחס לחברה |

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 מבוקר | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|--|---|------|---|------|
| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 |

בלתי מבוקר
מליוני ש"ח

| תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה | | | | | |
|---|-------|-------|-------|-------|--|
| (253) | 1 | 474 | (413) | 433 | רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה |
| התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה: | | | | | |
| התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה: | | | | | |
| 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | הוצאות פחת |
| 958 | 157 | (496) | 641 | (642) | הוצאות מימון, נטו |
| (780) | (191) | (71) | (295) | 42 | הפסד (רווח) בגין חברות מאוחדות, נטו מימוש קרן הון מהפרשי תרגום בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני |
| - | - | - | - | 68 | עלות תשלום מבוסס מניות |
| 8 | 1 | 1 | 8 | 3 | מסים על ההכנסה |
| 4 | 3 | 84 | 10 | 76 | |
| 191 | (29) | (481) | 365 | (452) | |
| שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה: | | | | | |
| (11) | * - | (1) | 1 | (14) | ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה |
| 18 | 26 | (* - | 16 | (9) | עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות |
| 7 | 26 | (1) | 17 | (23) | |
| מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה עבור: | | | | | |
| (566) | (191) | 28 | (455) | (282) | ריבית ששולמה |
| 67 | (4) | (50) | 45 | (7) | ריבית שהתקבלה מחברות (ששולמה לחברות) מאוחדות, נטו |
| - | (3) | (2) | (9) | (4) | מסים ששולמו |
| - | - | - | - | 9 | מסים שהתקבלו |
| 232 | 58 | 54 | 172 | 168 | דיבידנד שהתקבל מחברה מאוחדת |
| (267) | (140) | 30 | (247) | (116) | |
| (322) | (142) | 22 | (278) | (158) | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה |

* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018 | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|---|--|-------|--|---------|
| | 2018 | 2019 | 2018 | 2019 |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | | |
| | מליוני ש"ח | | | |
| (2) | (1) | (4) | (1) | (26) |
| (* - | - | - | (* - | - |
| (207) | - | 80 | (207) | (51) |
| (948) | (83) | - | (801) | 21 |
| 2,511 | 226 | 129 | 2,056 | 2,349 |
| 613 | 353 | (2) | 639 | (6) |
| 1,967 | 495 | 203 | 1,686 | 2,287 |
| (* - | (* - | (* - | (* - | (* - |
| 249 | 250 | - | 250 | - |
| (113) | (9) | - | (56) | (158) |
| (287) | (72) | (75) | (214) | (298) |
| 1,811 | 412 | - | 1,263 | - |
| (2,360) | (2,297) | (899) | (2,353) | (1,550) |
| (266) | 247 | 393 | (309) | (338) |
| (34) | - | - | (11) | - |
| (1,000) | (1,469) | (581) | (1,430) | (2,344) |
| (1) | (8) | (18) | (1) | (11) |
| 644 | (1,124) | (374) | (23) | (226) |
| 94 | 1,195 | 886 | 94 | 738 |
| 738 | 71 | 512 | 71 | 512 |
| 374 | 374 | - | 374 | - |
| 73 | 73 | - | 73 | - |

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים
 תמורה ממכירת רכוש קבוע
 השקעות לזמן קצר, נטו
 השקעות בחברות מאוחדות
 קבלת (מתן) הלוואות לחברות מאוחדות, נטו
 תמורה ממכירה (השקעה) בנכסים פיננסיים, נטו
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

מימוש כתבי אופציה למניות
 קבלת אשראי לזמן קצר ממוסדות בנקאיים, נטו
 רכישת מניות באוצר
 דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
 הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
 פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
 משיכת (פרעון) קווי אשראי לזמן ארוך מתאגידים
 בנקאיים, נטו
 פרעון הלוואות לזמן ארוך
 מזומנים נטו ששימשו לפעילות
 מימון של החברה

הפרשי תרגום בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעילות מהותית שלא במזומן של החברה
 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 בספטמבר, 2019 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 בספטמבר, 2019.

ב. ליום 30 בספטמבר, 2019 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-2.0 מיליארד ש"ח, הנובע בעיקרו מהלוואות לזמן קצר מחברות בבעלותה המלאה של החברה. 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 ופעלה בהתאם מול הרשויות הרלוונטיות בארה"ב. 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 ובמסגרת הצעת רכש, ראה באור 3א' 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' 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 באור 2ב' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

5. 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. לאחר תאריך הדיווח, ביום 25 באוקטובר 2019, נערכה הצבעת בעלי מניות ATR ולא הושג בה הרוב המיוחד של 75% מקרב בעלי מניות המיעוט הדרוש לאישור עסקת הרכישה ולפיכך לא התקיימו התנאים המתלים לביצוע העסקה והיא התבטלה. לפרטים נוספים ראה באור 4ב' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

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

7. 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 'iIAA-' 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 '+iIA-1'.

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 בספטמבר 2018 | | ליום 30 בספטמבר 2019 | |
|------------------------------------|---------------|-------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| שווי הוגן | ערך בספרים | שווי הוגן | ערך בספרים | שווי הוגן | ערך בספרים |
| מליוני ש"ח | | | | | |
| <u>סה"כ התחייבויות:</u> | | | | | |
| 9,783 | 9,658 | 9,904 | 9,122 | 9,188 | 8,195 |
| אגרות חוב | | | | | |
| 2,629 | 2,644 | 2,424 | 2,420 | 1,429 | 1,367 |
| הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים | | | | | |
| <u>12,412</u> | <u>12,302</u> | <u>12,328</u> | <u>11,542</u> | <u>10,617</u> | <u>9,562</u> |

2. סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג השווי ההוגן:

במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי בקשר עם סיווג הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות אשר נמדדים בדוחות הכספיים בשווי הוגן, בהשוואה לסיווגם ליום 31 בדצמבר, 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 2 באוקטובר 2019 נפרעו באופן סופי ומלא, אגרות החוב של החברה (סדרה י') שהיו מובטחות בשעבוד, בהתאם לתנאי הפירעון שלהן. עקב כך, הנכס שהיה משועבד לטובת אגרות חוב אלו שוחרר משעבוד.

2. ביום 18 בנובמבר 2019, אישרה החברה הצעת רכש לעד כ- 1.1 מיליארד ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא'), כ- 48.5% מיתרת אגרות החוב שבמחזור, בתמורה לעד כ- 1.4 מיליארד ש"ח, אם ההצעה תתקבל במלואה. הצעת הרכש הינה בתוקף עד ליום 3 בדצמבר 2019.

ו. דיבידנד שהוכרז

ביום 18 בנובמבר 2019, הכריזה החברה על דיבידנד בסך 40.5 אגרות למניה (סך כולל של כ-75 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 2 בינואר 2020 לבעלי המניות של החברה ביום 17 בדצמבר 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 30 ביוני, 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 השלישי 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.

18 בנובמבר, 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 השלישי 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.

18 בנובמבר, 2019

עדי ימיני, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל
כספים



Building a better
working world

טל: +972-3-6232525
פקס: +972-3-5622555
ey.com

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144 א'
תל-אביב 6492102

18 בנובמבר, 2019

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

ג.א.נ.,

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

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

(1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 18 בנובמבר 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 18 בנובמבר 2019 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון