



דוח רבעוני ליום 31 במרס 2020:

עמוד

2	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
29	עדכון תיאור עסקי החברה
30	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרס 2020
50	דוחות כספיים נפרדים ליום 31 במרס 2020
62	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

גזית-גלוב בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2020

דירקטוריון גזית-גלוב בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2020 (להלן: "תאריך הדיווח"):

1. החברה ופעילותה

1.1. מבוא

החברה, באמצעות חברות מוחזקות שלה¹, חברות ציבוריות ופרטיות (להלן יחדיו: "הקבוצה") עוסקת כעיסוק מרכזי ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב 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 הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים 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"), באמצעות Gazit Horizons Inc. (להלן: "Gazit Horizons") בארה"ב וחברה בת הפועלת בקנדה (להלן: "גזית קנדה"), לרבות באמצעות השותפות Gazit Tripllle.
- 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").

האסטרטגיה של הקבוצה הינה להתמקד ברכישת נדל"ן מניב (לרבות עם שותפים) בעיקר 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. השפעת מגיפת הקורונה על פעילות הקבוצה**כללי**

בראשית תקופת הדוח התפשט נגיף הקורונה COVID-19 בקצב מהיר מסין למדינות רבות בעולם, בהן מדינות בהן החברה מחזיקה נכסים מסחריים, עד שהוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית ("מגיפת הקורונה"). נגיף הקורונה אינו מוכר וקצב התפשטותו המהיר מוסבר, בין היתר, באי הודאות באשר לאופן שבו הוא מדבק, לדרכי הטיפול בו ולאופן שבו ניתן לחסן את האוכלוסיה מפניו. מכאן שמגיפת הקורונה מאופיינת בראש ובראשונה באי וודאות קיצונית ובפחד.

מדינות רבות התמודדו עם התפרצות הנגיף המהירה בדרכים שונות ובעיקרן באמצעות הטלת סגר חלקי או כללי על האוכלוסיה, סגירת בתי עסק, ריחוק חברתי וצמצום משמעותי של התנועה בין המדינות. הנחיות הממשלות באותן מדינות, בצרוף תגובת שוקי ההון והנפט, הריבית והמט"ח לאי הודאות הקיצונית, הניעו משבר כלכלי גלובלי, מחד והזרמה מסיבית של כספים על ידי ממשלות, מאידך.

ליום 31 במרס 2020, מרבית המדינות בהן פועלת החברה היו בעיצומן של השפעות התחלואה של נגיף הקורונה ושל הנחיות הסגר ואי הודאות. נכון ליום אישור הדוח, 26 במאי 2020, כל המדינות בהן פועלת החברה, למעט מדינות מסוימות בברזיל ומדינות מסוימות בארה"ב, נמצאות מעבר לנקודת השיא של התפרצות הנגיף הנוכחית ובשלבם שונים אך מתקדמים של שחרור המשק, בכפוף למגבלות מסוימות, חידוש התחבורה הציבורית ופתיחה הדרגתית של בתי עסק.

במהלך חודש מרס חלו תנודות חריפות בשערי מטבעות החוץ ובמיוחד בשערי האירו והריאל הברזילאי ביחס לשקל הישראלי, תנודות המיוחסות לאי וודאות קיצונית ולפחד שאחזו בשווקים, כאמור. בנוסף, חלו בתקופה זו תנודות בשוקי ההון בעולם שהניעו ירידות חריפות בשערי המניות, עליות בתשואות אגרות חוב קונצרניות, ירידה דרסטית בריבית אג"ח ממשלתיות ועליה דרמטית במדד ה-VIX (מדד "הפחד") שנכון ליום 31 במרס 2020 עמד על 53.5, שיאו עלה ל-57.1 ונכון ליום אישור הדוח עומד על 27.4. לפרטים אודות ההשפעות השווקים הפיננסים על החברה ראו להלן.

השפעות פעילות הנדל"ן המניב

הסגירה ההדרגתית של חלק ממתחמי החברה וחברות הקבוצה החלה במהלך המחצית השניה של חודש מרס 2020, ואולם בתי עסק חיוניים ובהם מרכולים, חנויות פארמה, בנקים, מרפאות וחנויות מזון שביצעו משלוחים המשיכו לפעול ואלו היוו כ-55% מסך ה-GLA. להערכת החברה, השפעת מגיפת הקורונה על הכנסות החברה מדמי שכירות ומדמי ניהול ברבעון מוגבלת ואינה מהותית.

בשלהי חודש אפריל 2020 החלה פתיחה הדרגתית של מתחמי החברה הפתוחים בישראל והחל מראשית חודש מאי החלה פתיחה הדרגתית גם של מתחמי החברה וחברות הקבוצה הסגורים בישראל ובאירופה (בצפון אירופה לא נסגרו המתחמים, למעט באסטוניה). נכון למועד פרסום הדוח, כל הנכסים של הקבוצה פתוחים, למעט נכסים במדינות מסוימות בארה"ב ובברזיל, שבהם פועלים רק בתי עסק ושירותים חיוניים, ופועלים בהם בתי עסק המייצגים כ-76% מסך ה-GLA (בתי קולנוע ומסעדות מצויים בשלבים ראשוניים של חזרה לפעילות)¹. מאז פתיחת מתחמי החברה עולה כמות המבקרים במתחמים בהתמדה ו"יחס ההמרה" (יחס הפידיון למספר המבקרים) עלה משמעותית בהשוואה ליחס ההמרה ברבעון המקביל אשתקד.

בטווח הזמן הקצר שלאחר פתיחת בתי העסק יוסיפו לחול הנחיות ממשלה בדבר דילול מספר המבקרים בו זמנית במתחמי החברה וחברות הקבוצה וכן הנחיות דילול של התנועה בתחבורה הציבורית המקושרת למתחמים רבים של חברות הקבוצה, אך הן מוסרות בהדרגה. מגבלות על תנועה אווירית בין מדינות וירידה בתדירות הנסיעה של בני אדם לחו"ל, עשויות להביא לגידול בכמות המבקרים במתחמים המסחריים שלה ולגידול בצריכת מוצרים ושירותים שברגיל היו נרכשים במסגרת נסיעותיהם. נכון למועד אישור הדוח, אין ביכולה של החברה לאמוד או להעריך את השפעתם המצטברת של המגמות השונות, כאמור, ואם ובאיזו מידה תהיה להם השפעה על פעילותה ועל תוצאותיה הכספיות.

במהלך התקופה בה היו בתי עסק סגורים בהנחיית הממשלות, דחו החברה וחלק מחברות הקבוצה את גביית דמי השכירות והניהול בחלק מהמתחמים, אך הודיעו לשוכרים על מדיניותן לפיה חובת התשלום בעינה עומדת על פי ההסכמים הקיימים וכל חריגה ביחס לגובה התשלום או למועד ביצועו מחייבת את הסכמתה, אם וככל שתינתן באופן פרטני ובהתאם לנסיבות. החברה וחברות הקבוצה אפשרו לשוכרים מסוימים לדחות וכן לפרוס את תשלומי דמי השכירות והניהול שנדחו למועד שיוסכם לאחר פתיחת בתי העסק (ככלל, מספר חודשים). בנוסף, במדינות רבות העמידו הממשלות תכניות

1 שיעור דמי השכירות אינו מתייחס לשיעור הגביה בפועל מאותם בתי עסק.

סיוע לשוכרים, בין היתר בדמות מענקים לתשלום חלק מדמי השכירות והחברה וחברות הקבוצה פועלות להבטיח את מיצוי תכניות הסיוע על ידי השוכרים. בפולין, קבעה הממשלה, בהוראות חוק, כי שוכרים במדינה רשאים שלא לשלם דמי השכירות למשך התקופה שבה היו בתי העסק סגורים בהוראת הממשלה, ובלבד שתקופת השכירות תוארך בששה חודשים בצרוף התקופה בה היו בתי העסק סגורים. לאחר מועד הדוח, החלו החברה וחברות הקבוצה להעריך להפעלת המחודשת והמלאה של המתחמים המסחריים שהיו סגורים במדינות השונות, למעט בחלק ממדינות ארה"ב וברזיל בהן טרם נפתחו המתחמים.

במתחמים שנפתחו, כאמור, החלו החברה וחברות הקבוצה לפעול לגביית דמי השכירות והניהול בגין החודשים אפריל ומאי 2020 (כאמור, בחלק מהמתחמים, ובהם גם ישראל, נדחתה הגבייה בפועל בגין התקופה בה היו בתי העסק סגורים למועדים מאוחרים, בין היתר עד לקבלת הסיוע הממשלתי לו זכאים שוכרים שונים).

נכון למועד אישור הדוח, אין כל וודאות באשר ליכולתם של שוכרים מסויימים להמשיך ולהפעיל את עסקיהם ולשלם את מלוא התחייבויותיהם על פי ההסכמים הקיימים, ולפיכך החברה אינה יכולה להעריך, בשלב זה, את השפעת האירועים על התוצאות הכספיות לשנת 2020. על כל אלה יש להוסיף, כי נכון ליום אישור הדוח, וחרף הזמן שחלף מאז תקופת הדוח, עדין שוררת אי וודאות קיצונית באשר להשפעות ארוכות הטווח של משבר הקורונה הגלובלי שעודנו מאופיין בהיותו כארוע מתגלגל שטרם הסתיים (ראו גם התייחסות להתאמת שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה להלן).

החברה וחברות הקבוצה נערכות גם לאפשרות ששוכרים מסויימים יפנו את בתי העסק בשל קשיים כלכליים. יחד עם זאת, נוכח העובדה שחלק מהסכמי השכירות הינו לטווח ארוך ובמחירים היסטוריים נמוכים מהמקובלים בשוק לנכסים אלה, החברה והחברות הבנות מעריכות, כי בשל איכות נכסיהן ומיקומם הייחודי, יעלה בידיהן להתקשר בהסכמי שכירות חדשים בטווח הקצר והבינוני בדמי שכירות שאינם נופלים מדמי השכירות שגבו מהשוכרים היוצאים. להערכת החברה וחברות הקבוצה, בטווח הקצר והבינוני שיעור התפוסה בנכסיה אינו צפוי לפחות באופן מהותי בשל השפעת מגיפת הקורונה¹. החברה וחברות הקבוצה מפעילות את המתחמים בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות בכל מדינה. עיקר ההתאמות נוגעות לשמירה מוגברת על בריאות ציבור המבקרים והעובדים במתחמים, בין היתר הקפדה על חיטוי והיגיינה במתחמים, ניטור מספר המבקרים בכניסות למתחמים, ניטור מוקדי התקהלות, מדידת חום, שילוט מיוחד וכדומה. הוצאות ההתאמה לרגולציה החדשה אינן מהותיות. במהלך תקופת ההגבלות על פתיחת בתי העסק והסגר על האוכלוסיה (במדינות בהן הוחל סגר), פעלו החברה וחברות הקבוצה להפחתת הוצאות ניהול ותפעול הנכסים, בעיקר על ידי סגירת חניונים, צמצום הוצאות חשמל, תאורה, שמירה, ניקיון, שילוט מסחרי, שיווק וכדומה. במדינות בהן ניתנה האפשרות להנחות או פטור מתשלום ארנונה, פועלות החברה וחברות הקבוצה למצות את ההנחות או הפטורים, כאמור.

נכון ליום 31 במרס 2020, החברה מצויה בעיצומן של השקעות בתכניות פיתוח ובניה. נכון למועד אישור הדוח, עבודות הפיתוח והבניה בפרויקטים בישראל ובפינלנד נמשכות, ללא עלות מהותית צפויה בשנת 2020 וביחס לעבודות הבניה בארה"ב וברזיל החברה צופה דחיה של ההשקעות המהותיות לשנת 2021.

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

ברבעון הכירה החברה בהפסד משיערוך שווי נכסיה המסחריים בסך של כ- 243 מיליון ש"ח המיוחס להשפעות מגיפת הקורונה (ההפסד משיערוך מוצג בניכוי רווח משיערוך בגובה 138 מיליון ש"ח שנרשם בגין נכסים בנורבגיה) בהתבסס על בחינה שביצעו חברות הקבוצה של השפעות משבר הקורונה על ההנחות שבבסיס הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח ליום 31 בדצמבר 2019, ביניהן שיעור גביית דמי שכירות וניהול עד לסוף שנת 2020 ושיעור הצמיחה בתזרים המזומנים שיניבו הנכסים, והערכות ההנהלה ביחס אליהן, וכן קבלת אינדיקציות משמאים חיצוניים להיעדר שינוי בשיעורי ההיוון בטרטוריות בהן פועלת הקבוצה.

השפעות על המצב הכספי, התזרימי והניזלות

במסגרת מדיניותה רבת השנים, נערכה החברה עם יתרת מזומנים גבוהה (לתאריך הדיווח לחברה ולחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות ניזלות

1 הערכות החברה וחברות הקבוצה בדבר השפעת עזיבה של שוכרים ושיעור התפוסה הצפוי בטווח הקצר והבינוני הינן מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלה מבוססות על הנחות ואומדנים של החברה וחברות הקבוצה, שאינן וודאיות ועשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, ובשל גורמים שאינן בשליטת החברה, כגון התארכות המשבר הכלכלי, איתנותם הפיננסית של השוכרים וקצב ההתאוששות של עסקי השוכרים.

בסכום של כ- 2.4 מיליארד ש"ח ונכון למועד אישור הדוחות כ- 3.0 מיליארד ש"ח), תוך הורדת שיעור המינוף של החברה, פריסת לוחות סילוקין ושמירה על מח"מ ארוך. בנוסף, החברה נהנית מנגישות טובה מאד למערכות הבנקאיות, נגישות גבוהה לשוקי ההון, ודירוג חוב גבוה. בהתבסס על פרמטרים אלו, החברה מעריכה, כי היא בעלת איתנות פיננסית שתאפשר לה המשך עמידה בכל התחייבויותיה בטווח הקצר והארוך.

למגיפת הקורונה ולצעדים שנקטו על ידי מדינות רבות ישנן השפעות מאקרו-כלכליות רחבות, העלולות להשליך גם על החברה והחברות המאוחדות שלה, ביניהן ירידות חדות שנרשמו בבורסות העולם, לרבות במחירי המניות של החברות הבנות, ATR ו- CTY המשמשות בחלקן כבטוחה לקווי האשראי של החברה. ירידות שערים, כאמור, פוגעות בשווי המניות המשמשות בטוחה לאשראים, ועלולות, בתרחיש קיצון, לפגוע בהיקפי האשראי שהחברה תהא רשאית לנצל במסגרת אשראים אלה¹. בנוסף, משפיעות הירידות בשווקים הפיננסיים על שווי של תיק ניירות הערך הסחירים של החברה. ברבעון ונכון ליום אישור הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמי האשראי, כאמור, כמו גם בכל יתר התחייבויותיה הפיננסיות. בנוסף, נכון ליום 31 במרס 2020 לחברה ולחברות הבנות בבעלותה המלאה נדל"ן להשקעה שאינו משועבד בשווי של כ- 4.9 מיליארד ש"ח וכן יתרות מזומן וניירות ערך סחירים לא משועבדים בסך של כ- 1.8 מיליארד ש"ח.

מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הנלווה לה מאופיינים בהיותם אירוע מתגלגל

החברה וחברות הקבוצה עוקבות באופן הדוק אחר ההתפתחויות של הרגולציה במדינות השונות בהן היא פועלת וכן אחר השפעת המגיפה והמשבר על עסקיה ועל השוכרים והמבקרים במתחמיה, לרבות השינויים בדפוסי הצריכה של המבקרים. בנוסף, עוקבת החברה מדי יום אחר ההתפתחויות בשוקי ההון, הריבית והמטבע ונוקטת בשורה ארוכה של פעולות להתאמת מצבה הכספי, רמת הנזילות ויתרות האשראי הזמין העומדות לרשותה.

להתארכות המשבר הכלכלי שהולידה מגיפת הקורונה עלולה להיות השפעה שלילית משמעותית על ענף הנדל"ן הקמעונאי ועל פעילות הקבוצה, בין היתר בשל סיכון הסגירה החלקית או המלאה של מתחמי החברה המסחריים, ירידה בכמות המבקרים בנכסים, ירידה או שינוי בביקושים ובהיקף הצריכה של מוצרים מסוימים וכן פגיעה בחוסנם הכלכלי והתזרימי של השוכרים אשר יובילו לירידה בהכנסות החברה, בתזרים המזומנים השוטף, בשיעור התפוסה ובשווי נכסיה. בנוסף, פרויקטים של החברה הנמצאים בפיתוח עלולים שלא להסתיים בעלויות ובלוחות הזמנים הצפויים.

נוכח אי הוודאות הקיצונית המלווה את משבר הקורונה והיותו ארוע מתגלגל, נכון למועד אישור הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את השפעתם של מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הגלובלי על כלל פעילות הקבוצה. בנוסף, החברה אינה יכולה להעריך את השפעת התנודות בשוקי ההון, הריבית והמטבעות על ההון העצמי ועל התוצאות הכספיות שלה. לגורמי הסיכון הנוגעים לפעילות החברה. ראו גם פרק גורמי הסיכון בדוח התקופתי לשנת 2019.

יחד עם זאת, החברה מאמינה כי בשל אופי ואיכות נכסיה ופיזורם הגיאוגרפי בערים מרכזיות ברחבי העולם המאופיינות בצפיפות אוכלוסין ברמה סוציו-אקונומית גבוהה, המניבים לקבוצה תזרים יציב מתמהיל מגוון של שוכרים (כאשר השוכר הגדול של הקבוצה מהווה מתחת לכ- 1.7% מהכנסות הקבוצה על בסיס איחוד יחסי), בדגש על רשתות המספקות שירותים וצרכים חיוניים הנרכשים אף בעיתות משבר, כמו גם שוכרים בעלי דירוג השקעה בינלאומי, וכן בהתחשב ברמת הנזילות הגבוהה של החברה, במח"מ הארוך של התחייבויותיה הפיננסיות שאינן מובטחות בשעבודים ובמגוון מקורות המימון הזמינים העומדים לרשותה גם בתקופה זו, יש לחברה איתנות פיננסית שתאפשר לה להתמודד עם משבר כלכלי הן בטווח הקצר והן בטווח הארוך, בהם צפויה התממשות איום המשבר הכלכלי.

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

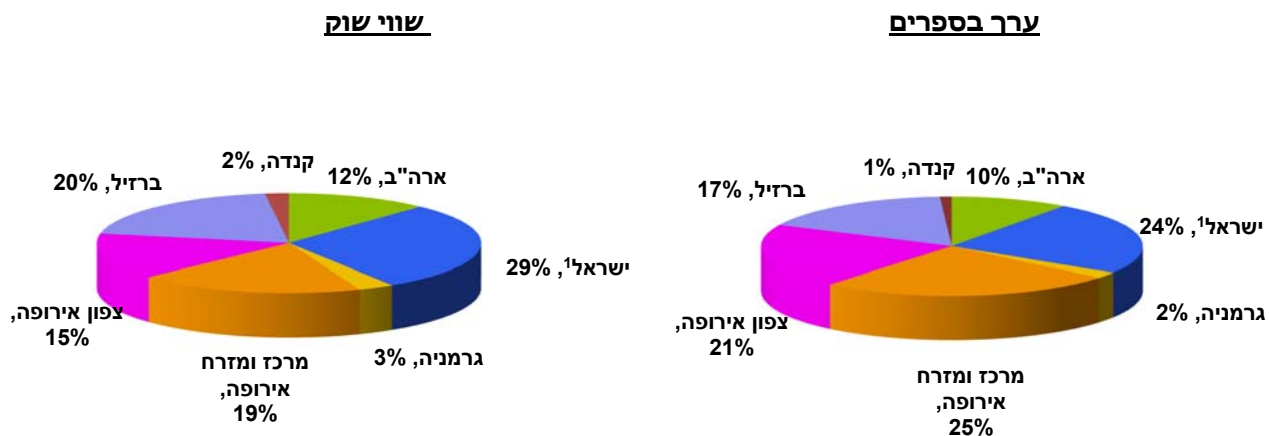
1 ירידת שווי הבטוחות לרוב ניתנת לריפוי גם בדרך של הפקדת בטוחות נוספות או מזומן, בכפוף למגבלות הקבועות בהסכמי האשראי.

1.3. נכסי הקבוצה ליום 31 במרס 2020

ימת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה	שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	נכסים אחרים	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	מדינות פעילות	
בפיתוח בספרי החברה (מיליוני ש"ח)						פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	CTY
15,919	1,132	-	1	40	48.8%		
10,662	820	-	-	30	60.9%	פולין, צ'כיה, סלובקיה ורוסיה	ATR
2,668	176	1	-	7	100%	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil
3,602	143	-	-	12	100%	ישראל	ג'י ישראל
208	6	-	-	1	100%	בולגריה ומקדוניה	
1,445	40	1	-	9	100%	ארה"ב	Gazit Horizons
201	18	-	-	1	100%	קנדה	גזית קנדה
356	24	-	-	1	100%	גרמניה	גזית גרמניה
35,061	2,359	2	1	101			סה"כ בספרי החברה
2,149	109	-	-	6			נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)
37,210	2,468	2	1	107			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.

1.4. להלן התפלגות השקעות החברה באזורי פעילותה (על פי סולו מורחב) ליום 31 במרס 2020:



¹ לרבות השקעות בבולגריה ומקדוניה באמצעות ג'י ישראל.

1.5. דגשים לרבעון הראשון של שנת 2020 (להלן: "הרבעון")

	31 בדצמבר 2019	31 במרס 2020	(מיליוני ש"ח למעט נתונים למניה)
-	49.2%	58.5%	יחס החוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב)
-	50.0%	54.9%	יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) ¹
-	8,191	6,335	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ²
-	44.4	34.9	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)
-	48.2	41.2	השווי הנכסי של החברה למניה EPRA NAV (בש"ח) ³
-	38.7	34.9	EPRA NNNAV למניה (בש"ח) ³

	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
שינוי	2019	2020	
(12.4%)	720	631	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
(12.6%)	509	445	NOI ⁴
0.2%	465	466	NOI ללא שינוי בשערי החליפין ⁵
(10.0%)	331	298	NOI באיחוד יחסי ⁶
3.0%	303	312	NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין ⁵
63.2%	0.57	0.93	תזרים מפעילות שוטפת למניה- סולו מורחב (ש"ח) ⁷
4.1%	171	178	FFO כלכלי ⁸
6.6%	0.91	0.97	FFO כלכלי למניה (בש"ח) ⁸
56.3%	112	175	FFO כלכלי בנטרול FCR וללא שינוי בשערי החליפין
60.0%	0.60	0.96	FFO כלכלי למניה בנטרול FCR וללא שינוי בשערי החליפין (בש"ח)
(1.6%)	187,882	184,883	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO למניה (באלפים)

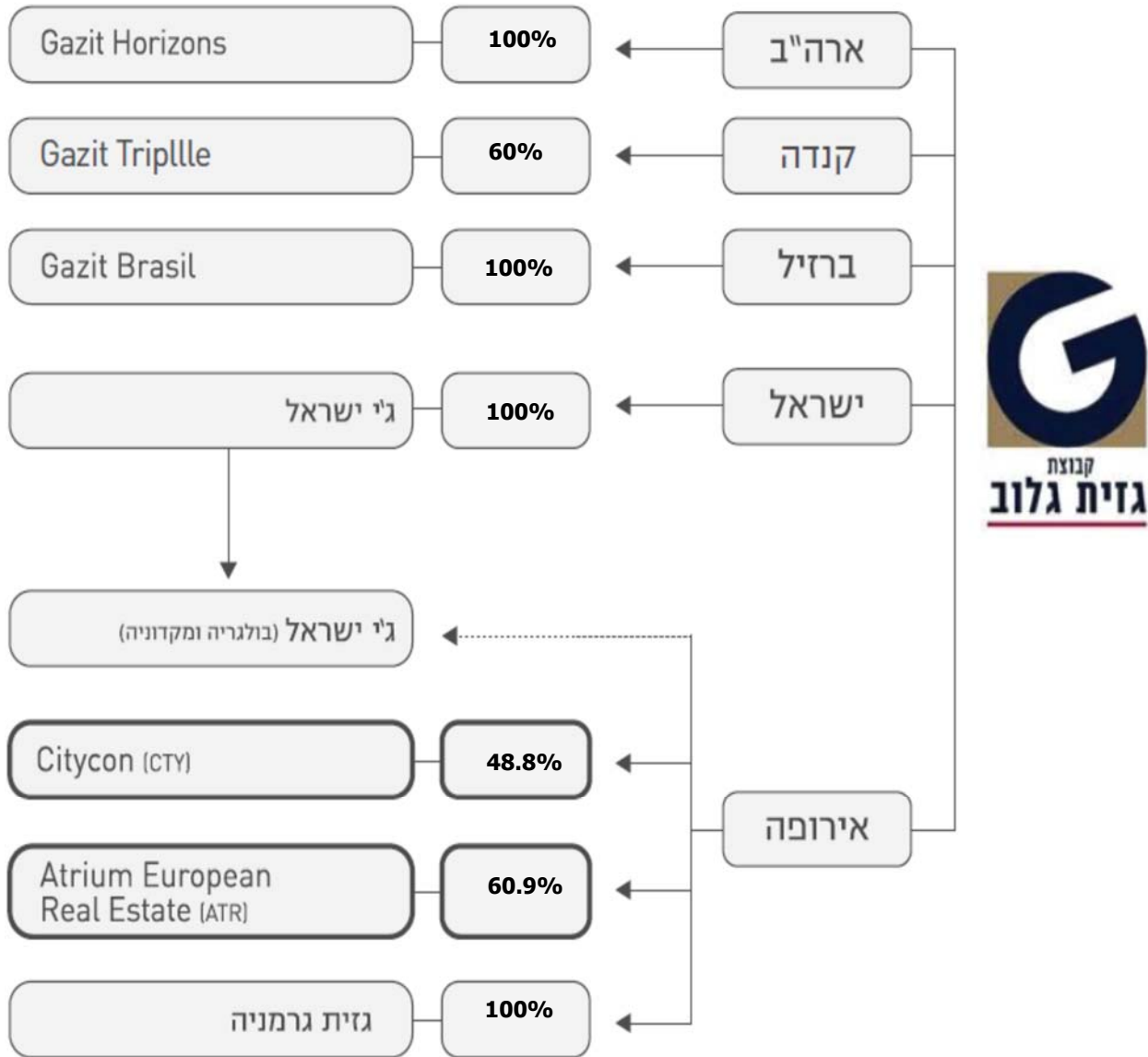
-	546	267	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה ⁹
-	166	263	מימוש נדל"ן להשקעה ⁹
-	(83)	(243)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
-	42	(618)	רווח נקי (הפסד) לבעלי המניות של החברה
-	0.22	(3.36)	רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)
-	194	262	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

- 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.
- 3 ראה סעיף 2.5 להלן.
- 4 NOI - ("Net Operating Income") הכנסות מהשכרה בניכוי הוצאות הפעלת נכסים.
- 5 בנטרול השפעת מגיפת הקורונה על ה- NOI של ATR.
- 6 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.
- 7 ראה סעיף 2.2 להלן.
- 8 ה- FFO הכלכלי מוצג על פי גישת ההנהלה ובהתאם לכללי ה- EPRA. לחישוב ה- FFO הכלכלי, ראה סעיף 2.3 להלן.
- 9 החברה וחברות מאוחדות שלה (לא כולל חברות ועסקאות משותפות המוצגות על בסיס השווי המאזני) בניכוי חוב מיוחס ספציפי.

1.5. דגשים לרבעון הראשון של שנת 2020 (להלן: "הרבעון") (המשך)

- ליום 31 במרס 2020 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ- 6.2 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 2.4 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה, הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 1.8 מיליארד ש"ח).
- ברבעון גייסה החברה אגרות חוב בסך של כ- 855 מיליון ש"ח.
- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי לעומת הש"ח, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה קטן ברבעון בכ- 880 מליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות swap). לפרטים נוספים ראה סעיף 4.4 להלן ונספח א' לדוח הדירקטוריון.
- ככלל, תנודות בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי מול הש"ח משפיעות באופן הבא:
 - עלייה בשערי החליפין של המטבעות האמורים מול הש"ח השפעה חיובית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, ה-NOI ועל ה-FFO הכלכלי כתוצאה מתרגום המט"ח בשערים גבוהים יותר לשקלים. מנגד נרשמת השפעה שלילית על הרווח הנקי של החברה עקב הפסד משערוך של מכשירי ההגנה (הנגזרים 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.

1.6. להלן מבנה ההחזקות העיקריות של החברה (מבנה ההחזקות ושיעור ההחזקה הינו ליום 31 במרס 2020):



2. **מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה**

2.1. **תמצית החזקות החברה, ליום 31 במרס 2020:**

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך/נכסים	כמות (במיליונים)	שיעור החזקה (%)	ערך בספרים (מיליון ש"ח)	שווי שוק ליום 31.3.2020 (מיליון ש"ח)
ATR	מניה (Euronext, VSX)	230.4	60.9	3,962	2,436
CTY	מניה (OMX)	86.9	48.8	3,458	1,907
ישראל	נכסים מניבים	-	-	3,359	-
ישראל	נכסים בפיתוח וקרקעות	-	-	245	-
ברזיל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,677	-
ארה"ב ¹	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	1,640	-
קנדה ¹	נכסים מניבים	-	-	231	-
אירופה	נכסים מניבים	-	-	426	-
אירופה	קרקעות לפיתוח עתידי	-	-	139	-
סך הכל נכסים				16,137	

להלן יתרות כספיות של החברה (לרבות יתרות של חברות בנות פרטיות) (להלן: "סולו מורחב") ליום 31 במרס 2020 (במיליוני ש"ח):

7,232	אגרות חוב
4,513	התחייבויות למוסדות פיננסיים
11,745	סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים *
521	התחייבויות כספיות אחרות
12,266	סה"כ התחייבויות כספיות
2,526	בניכוי נכסים כספיים ²
305	בניכוי השקעות אחרות ³
9,435	התחייבויות כספיות, נטו ⁴

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

שנה	אגרות חוב	מוסדות פיננסיים	סה"כ	%
2020	248	206 ⁵	454	4
2021	421	1,268	1,689	14
2022	697	797	1,494	12
2023	893	974	1,867	16
2024	953	79	1,032	9
2025	997	33	1,030	9
2026	1,085	42	1,127	10
2027	904	220	1,124	10
2028 ולאחריה	1,034	894	1,928	16
סה"כ	7,232	4,513	11,745	100

- 1 לרבות השקעה בנכסים באמצעות עסקאות משותפות המוצגות בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.
- 2 כולל מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח ונגזרים פיננסיים בסך של כ-207 מיליון ש"ח.
- 3 כולל בעיקר את ההשקעה ביחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות והשקעות אחרות.
- 4 לא כולל בעיקר עתודה למסים נדחים בסך של כ-202 מיליון ש"ח בגין נדל"ן להשקעה והשקעות אחרות וכ-201 מיליון ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה בחלק מנכסי החברה.
- 5 כולל נייר ערך מסחרי בסך של 178 מיליון ש"ח.

2.2. תזרים מפעילות שוטפת - סולו מורחב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2019	2019	2020	
מליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)			
542	167	119	דיבידנד מחברות מוחזקות ציבוריות ¹
398	85	161	EBITDA מחברות פרטיות בניכוי CAPEX ² והכנסות אחרות
940	252	280	סך הכל הכנסות
(76)	(22)	(13)	הוצאות הנהלה וכלליות
(411)	(116)	(82)	הוצאות ריבית, נטו
(34)	(6)	(14)	מסים
(521)	(144)	(109)	סך הכל הוצאות
419	108	171	תזרים מפעילות שוטפת
2.26	0.57	0.93	תזרים מפעילות שוטפת למניה

- 1 הירידה בדיבידנד מחברות מוחזקות ציבוריות ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובעת ממכירת מניות FCR במהלך שנת 2019 וברבעון.
- 2 כולל הוצאות הוניות בנכסים (CAPEX) בסך של כ-7 מליון ש"ח לרבעון וכ- 28 מליון ש"ח לשנת 2019.

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 טיוטת תקנות ניירות ערך לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש דצמבר 2013, יש להציג מדד FFO (Funds From Operations) בדוח השנתי בדבר תיאור עסקי התאגיד של חברות נדל"ן להשקעה, המחושב בדומה לאופן חישוב ה-EPRA Earnings על פי כללי ה-EPRA.

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

ה-Economic Adjusted EPRA Earnings (או "FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה") מחושב כ-EPRA Earnings תוך ביצוע התאמות נוספות הנדרשות לדעת החברה על מנת להציג מדד רווח תפעולי בר השוואה לתקופות קודמות ולתוצאות חברות דומות. השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. התאמות הנדרשות לרווח הנקי (הפסד) החשבונאי מפורטות בטבלה להלן. החברה סבורה כי מדד ה-Economic Adjusted EPRA Earnings משקף באופן נאות את תוצאותיה התפעוליות של החברה, היות שהוא מאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן מגביר את האחידות וההשוואתיות של מדד פיננסי זה, לזה המפורסם על ידי חברות נדל"ן אחרות באירופה.

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2019	2020	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)			
655	42	(618)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה לתקופה
התאמות:			
(164)	83	243	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(31)	2	(4)	הפסד (רווח) הון ממכירת נדל"ן להשקעה
(808)	(195)	575	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים לרבות נגזרים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
49	21	21	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
345	2	-	הפסד (רווח) מירידה בשיעור החזקה בחברות מוחזקות
408	308	37	מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים
1	-	-	עלויות רכישה שהוכרו ברווח או הפסד
236	2	15	הפסד מפדיון מוקדם של התחייבויות נושאות ריבית ונגזרים פיננסיים
(279)	(54)	(82)	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
412	211	187	FFO נומינאלי (EPRA Earnings)
התאמות נוספות:			
45	(47)	(22)	הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער
17	4	4	פחת והפחתות
61	-	6	חלק החברה ב- FFO הכלכלי של FCR
65	3	3	התאמות אחרות ¹
600	171	178	FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה (Economic Adjusted EPRA Earnings)
3.24	0.91	0.97	FFO כלכלי למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
	112	175	FFO כלכלי בנטרול FCR וללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה
	0.60	0.96	FFO כלכלי למניה בנטרול FCR וללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
185,714	187,882	184,623	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO הכלכלי למניה (באלפים)²

1 הכנסות והוצאות שתואמו מהרווח הנקי (הפסד) לצורך חישוב ה- FFO הכלכלי, הכוללות בעיקר הוצאות חד פעמיות הנובעות מסיום התקשרות עם עובדים בכירים בקבוצה, הוצאות רה ארגון בקבוצה, 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 נוהגת לפרסת את תחזית ה- FFO שלה המתבססת על מידע ציבורי והערכות הנהלה, לרבות תחזיות FFO של חברות מוחזקות ציבוריות. יחד עם זאת, לאור אופן התפתחות השפעות מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי והפיננסי הנלווה לה ובהיותה ארוע מתגלגל בתנאי אי וודאות קיצונית אשר עלול להוביל לתרחישים רבים (כמפורט בסעיף 1.2 לעיל), בשלב זה, אין ביכולת החברה להעריך באופן מהימן את ההשפעה של מגיפת הקורונה על ה- FFO, ומכאן גם שאין ביכולתה לעדכן את תחזית ה- FFO לשנת 2020 שפרסמה ביום 15 במרץ 2020, במסגרת הדיווח מקדים של נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים (לא מבוקרים) לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019, אשר התבססה על ההנחות, התקציבים והסכמים בטרם פרצה מגיפת הקורונה ואינה משקפת את תחזית ה- FFO של החברה לשנת 2020 בעקבות משבר הקורונה.

2.4. להלן מידע נוסף בדבר חלקה של החברה בשווי הנכסים המניבים שבבעלות הקבוצה בהסתמך על מתודולוגית היוון הכנסות מהשכרה נטו (להלן: "NOI") ליום 31 במרס 2020. הצגה זו נועדה להעניק מידע נוסף, המבוסס על מתודולוגיה מקובלת בשווקים בהם פועלת הקבוצה, אשר עשוי לשמש ככלי עזר לניתוח שווי נכסי הקבוצה בהתבסס על התוצאות הכספיות של החברה ברבעון. מודגש כי אין במידע זה משום הערכה של החברה את שווי הנוכחי או העתידי או את שווי מניותיה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2019	2020	
	מיליוני ש"ח		
2,752	720	631	הכנסות מהשכרה
777	211	186	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,975	509	445	NOI לתקופה
(720)	(190)	(156)	הפחת חלק המיעוט ב- NOI
			הוסף חלק החברה ב- NOI של חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת ¹
46	12	9	
1,301	331	298	NOI לתקופה - חלקה היחסי של הקבוצה¹
1,301	² 1,324	² 1,192	NOI לשנה - חלקה היחסי של הקבוצה¹

1. לא כולל את חלקה של החברה ב- NOI של FCR.
 2. מחושב כמכפלת ה- NOI לרבעון בארבע. מובהר כי אין בנתון זה בכדי להוות תחזית NOI שנתית. לפרטים אודות השפעת מגיפת הקורונה על ה- NOI ראו סעיפים 1.2 ו- 3.5 ב' לדוח.

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

שווי נכסים מניבים באיחוד יחסי על פי ה- NOI לרבעון הראשון של שנת 2020:

שווי מניה ליום 31 במרס 2020	6.70%	6.50%	6.25%	6.21%	6.00%	5.75%	Cap Rate
	הון עצמי למניה ליום 31 במרס 2020						
	17,808	18,356	19,090	19,213	19,886	20,750	שווי נכסים מניבים (במיליוני ש"ח)*
	27.2	30.2	34.3	34.9	38.7	43.4	מחיר מניה הנגזר מה- Cap Rate לעיל (ש"ח)**

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

נכסים חדשים, נכסים בפיתוח וקרקעות אשר טרם החלו להניב הכנסה ומוצגים על פי שווים ההוון בספרי הקבוצה (בדרך של איחוד יחסי) ליום 31 במרס, 2020, הסתכמו בכ- 2,466 מיליון ש"ח. התחייבויות הכספיות של הקבוצה בניכוי נכסים כספיים (בדרך של איחוד יחסי) ליום 31 במרס, 2020, הסתכמו בכ- 15,342 מיליון ש"ח.

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

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

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

להלן חישוב ה- EPRA NAV וה- EPRA NNAV :

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2019	2020
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)		
8,191	8,540	6,335
941	1,011	964
(213)	(102)	178
8,919	9,449	7,477
48.2	50.5	41.2
8,919	9,449	7,477
(1,040)	(864)	5
(941)	(1,011)	(964)
213	102	(178)
7,151	7,676	6,340
38.7	41.0	34.9
184,914	187,242	181,451

EPRA NAV

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

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

EPRA NNAV

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

שווי נכסי נקי "מתואם" EPRA – NNAV

EPRA NNAV למניה (בש"ח)

מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפים)³

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

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

3.1. ברבעון הסתכמו השקעות החברה והחברות המאוחדות שלה ברכישה ופיתוח של נכסים חדשים, וכן בשיפוץ, הרחבה ובניה של נכסים מניבים קיימים, בסך של כ- 786 מליון ש"ח. השפעת השקעות אלו על תוצאות הפעילות של החברה והחברות המאוחדות שלה תבטא במלואה בהמשך שנת 2020 ואילך.

פעילות במקרקעי

(1) ברבעון רכשו החברה והחברות המאוחדות שלה 4 נכסים מניבים בשטח של כ- 80 אלפי מ"ר וקרקעות לפיתוח עתידי, בהשקעה כוללת של כ- 632 מליון ש"ח. כמו כן, פיתחו החברה והחברות המאוחדות שלה נכסים חדשים ושיפצו נכסים קיימים, בהשקעה כוללת של כ- 154 מליון ש"ח. כמו כן, ברבעון החברה והחברות המאוחדות שלה מימשו נכסים שאינם נכסי ליבה בהיקף של כ- 263 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	ממוצע דמי שכירות בסיסיים חודשיים למ"ר		שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	נכסים מניבים ¹	
	31.3.2019	31.3.2020	Q1. 2019	Q1. 2020		31.3.2019	31.3.2020			
N/A	98.4%	98.8%	42.0 ש"ח	44.0 ש"ח	2.0%	108.3 ש"ח	110.5 ש"ח	139	12	ג'י ישראל
N/A	96.2%	98.1%	R\$ 49.6	R\$ 59.0	13.1%	R\$ 67	R\$ 68	176	7	Gazit Brasil
N/A	91.3%	89.9% ⁴	\$ 2.6	\$ 3.7	(10.6%)	\$ 45.2	\$ 47.8	54	10	Gazit Horizons
45.7%	95.9%	94.5%	€ 53.6	€ 52.4	0.7%	€ 23.3	€ 22.8	1,179	41	CTY
34.5%	95.0%	96.4%	€ 44.2	€ 34.4	³ 1.9%	€ 14.8	€ 15.3	850	31	ATR

1 כולל נכסים בשליטה משותפת.

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

3 בנטרול השפעת הקורונה. השינוי בתזרים נטו מנכסים זהים ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד קטן בכ- 11.7%, עקב התפרצות נגיף הקורונה.

4 לאחר תאריך הדיווח חתמה Gazit Horizons על הסכם שכירות עם דייר חדש באחד מנכסיה כך ששיעור התפוסה הכולל את ההסכם האמור הינו 91.8%.

נתוני נכסים בפיתוח, בפיתוח מחדש והרחבה (3)

נכסים בפיתוח

שם החברה	מס' נכסים	סך השקעה עד ליום 31 במרס 2020		שטח (אלפי מ"ר)
		(מיליון ש"ח)	עלות להשלמה (מיליון ש"ח)	
CTY	1	573	1-	44
	1	573	-	44

1 עלויות הפרויקט ייקבעו לאחר החלטת CTY בדבר הזכויות למגורים.

נכסים בפיתוח מחדש והרחבה

שם החברה	מס' נכסים	סך השקעה עד ליום 31 במרס 2020		שטח (אלפי מ"ר)
		(מיליון ש"ח)	עלות להשלמה (מיליון ש"ח)	
ATR	1	410	35	21
ג'י ישראל	2	168	51	17
	3	578	86	38

השפעת הסביבה המאקרו כלכלית על פעילות הקבוצה (4)

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

להלן נתוני מקרו כלכליים במדינות העיקריות שהקבוצה פועלת¹:

דירוג חוב (S&P)	תשואה אג"ח ממשלתי (10 שנים)	שיעור אבטלה	צמיחה (GDP)		
			2019	תחזית 2020	
AAA	0.347%	9.60%	1.20%	(3.80%)	נורבגיה
AAAu	(0.133%)	7.10%	1.30%	(4.50%)	שבדיה
AAA	0.546%	6.30%	1.60%	(5.50%)	קנדה
AA+	(0.153%)	7.30%	1.00%	(4.50%)	פינלנד
AA+u	0.659%	3.83%	2.30%	(4.60%)	ארה"ב
AA-	0.680%	3.00%	2.60%	(3.90%)	צ'כיה
AA-	0.750%	5.40%	3.40%	2.10%	ישראל
A-	1.335%	5.40%	4.10%	(3.50%)	פולין
BBB-	5.850%	4.70%	1.30%	(4.60%)	רוסיה
BB-	8.332%	11.67%	1.10%	(3.50%)	ברזיל

דירוג חוב של חברות הקבוצה:

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

1 מקור הנתונים: Bloomberg מחדש מאי 2020.

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

3.2. אירועים מהותיים בקבוצה בתקופת הדוח

- א. לפרטים בדבר התפרצות מגיפת הקורונה, ראה סעיף 1.2 לעיל.
- ב. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי החברה, בדרך של הנפקת אגרות חוב חדשות (סדרה יד') בהיקף של כ- 593 מיליון ש"ח, ראה באור 3א' לדוחות הכספיים.
- ג. ברבעון ביצעה החברה רכישה עצמית של כ- 3.2 מיליון מניות החברה בתמורה לכ- 77 מיליון ש"ח.
- ד. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי החברה, בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה יא') בהיקף של כ- 262 מיליון ש"ח, ראה באור 2א' לדוחות הכספיים.
- ה. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב, על ידי החברה, בהיקף של כ- 151 מיליון ש"ח, ראה באור 3א' לדוחות הכספיים.

3.3. מדיניות חלוקת דיבידנד

בהתאם למדיניות החברה, מודיעה החברה מידי שנה על הדיבידנד השנתי הצפוי. בחודש נובמבר 2019 הודיעה החברה, כי הדיבידנד הרבעוני לשנת 2020, יהיה 43.0 אגורות למניה (סך הכל הדיבידנד הצפוי שיוכרז לשנת 2020 יהיה 1.72 ש"ח למניה, חלף דיבידנד למניה בסך של 1.62 ש"ח לשנת 2019).

האמור לעיל כפוף לקיומם של רווחים ראויים לחלוקה במועדים הרלוונטיים וכפוף להוראות כל דין הרלוונטיות לחלוקת הדיבידנד ולהחלטות אשר החברה רשאית לקבל, לרבות לעניין יעוד אחר לרווחיה ושינוי מדיניות זו.

3.4. מצב כספי**נכסים שוטפים**

יתרת הנכסים השוטפים ליום 31 במרס 2020 הינה כ- 5.0 מיליארד ש"ח לעומת כ- 3.4 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. הגידול ביתרת הנכסים השוטפים נובע מגידול במזומנים ושווי מזומנים הנובעים מהתמורה של הנפקת אגרות חוב על ידי החברה וכן ממשיכת מזומנים כנגד קווי אשראי מתחדשים.

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני

יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני ליום 31 במרס 2020 הסתכמה לכ- 1.4 מיליארד ש"ח לעומת כ- 1.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני כוללת את יתרת השקעות בספרי CTY, ATR, Gazit Horizons וגזית קנדה בנדל"ן להשקעה באמצעות עסקאות משותפות.

נכסים פיננסיים לא שוטפים

יתרת הנכסים הפיננסיים הלא שוטפים ליום 31 במרס 2020 הסתכמה לכ- 313 מיליון ש"ח לעומת כ- 853 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. הקיטון ביתרת הנכסים הפיננסיים ליזמן ארוך נובע בעיקר ממכירת יתרת החזקה במניות FCR ברבעון.

נגזרים פיננסיים לא שוטפים

יתרת הנגזרים הפיננסיים נובעת בעיקר מעסקאות במט"ח מסוג SWAP, שבוצעו במסגרת מדיניות הקבוצה לשמור על מתאם גבוה ככל האפשר בין המטבע בו נרכשים נכסיה לבין המטבע בו נלקחות ההתחייבויות בגין רכישתם (על בסיס איחוד יחסי), ומוצגת בשווי הוגן. יתרת הנגזרים הפיננסיים מוצגת בניכוי סכומים שנתקבלו במסגרת הסכמים שנחתמו עם חלק מהבנקים בקשר עם העמדת בטחונות בגין שווי הנגזרים הפיננסיים (הסכמי CSA). ליום 31 במרס 2020 הסתכמה היתרה כאמור בכ- 328 מיליון ש"ח לעומת כ- 318 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. לפרטים אודות התאמת הנגזרים הפיננסיים (עסקאות מטבע) לאור התנדטיות החדה בשערי המט"ח בעקבות מגיפת הקורונה ראו סעיף 4.4 להלן.

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח (כולל נכסים מוחזקים למכירה, המוצגים ברכוש השוטף) ליום 31 במרס 2020 הסתכמה בכ- 35.0 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 36.1 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019.

הקיטון ביתרות אלו בתקופת הדוח נובע בעיקר מהשינוי בשערי החליפין (בעיקר הריאל הברזילאי לעומת הש"ח) בסך נטו של כ- 0.8 מיליארד ש"ח, ממכירת נדל"ן להשקעה שאינו בליבת העסקים של החברה בתמורה של כ- 0.3 מיליארד ש"ח והתאמת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ- 243 מליון ש"ח בעקבות השפעת מגיפת הקורונה (כמפורט בסעיף 1.2 לעיל). הקיטון האמור קוזז מרכישת נכסים מניבים, פיתוח נכסים חדשים ושיפוץ נכסים קיימים בעלות כוללת של כ- 0.3 מיליארד ש"ח.

נכסים בלתי מוחשיים, נטו

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים, נטו ליום 31 במרס 2020 הינה כ- 582 מיליון ש"ח לעומת כ- 622 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים כוללת בעיקר מוניטין המיוחס לנכסים בנורבגיה המוחזקים על ידי CTY בסך של כ- 519 מליון ש"ח.

התחייבויות שוטפות

יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 31 במרס 2020 הינה כ- 4.8 מיליארד ש"ח לעומת כ- 3.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. היתרה כוללת בעיקר אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר וחלויות שוטפות בגין התחייבויות לזמן ארוך בסכום של כ- 3.7 מיליארד ש"ח לעומת כ- 2.1 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019.

התחייבויות לא שוטפות

יתרת ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 31 במרס 2020 הסתכמה בכ- 24 מיליארד ש"ח לעומת כ- 23 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. הגידול בהתחייבויות הלא שוטפות נובע בעיקר מגידול בהתחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים אשר הגדילו את יתרת המזומנים ושווי מזומנים, ראה סעיף נכסים שוטפים לעיל.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 במרס 2020 הסתכם בכ- 6,335 מיליון ש"ח לעומת כ- 8,191 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. הקיטון נובע מקיטון בסעיף קרנות הון בסך של כ- 1,083 מיליון ש"ח (בעיקר התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ), מהפסד המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ- 618 מיליון ש"ח, מרכישת מניות באוצר בסך של כ- 77 מיליון ש"ח ומדיבידנד שהוכרז בסך של כ- 78 מיליון ש"ח.

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה, למניה, ליום 31 במרס 2020 הסתכם בכ- 34.9 ש"ח למניה לעומת כ- 44.4 ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2019, וזאת לאחר חלוקת דיבידנד של 0.43 ש"ח למניה בתקופת הדוח.

זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 31 במרס 2020 הסתכמה בכ- 7.7 מיליארד ש"ח לעומת כ- 8.1 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. היתרה כוללת בעיקר את חלקם של בעלי מניותיה האחרים של CTY בשיעור של כ- 51.2% מהונה של CTY וכן את חלקם של בעלי מניותיה האחרים של ATR בשיעור של כ- 39.1% מהונה של ATR.

הקיטון ביתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה ברבעון נובע בעיקר מחלקם של בעלי המניות האחרים בדיבידנדים שחילקו החברות המאוחדות בסך של כ- 0.1 מיליארד ש"ח, מחלקם של בעלי המניות האחרים בהפסד הכולל של החברות המאוחדות בסך של כ- 0.2 מיליארד ש"ח ומרכישת מניות חברות הקבוצה מהזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 0.1 מיליארד ש"ח.

יחסי חוב לסך נכסים

יחס החוב נושא הריבית נטו של הקבוצה לסך המאזן הסתכם ליום 31 במרס 2020 בכ- 54.9% לעומת כ- 50.0% ליום 31 בדצמבר 2019.

3.5 תוצאות הפעילות וניתוחן

א. להלן תוצאות הפעולות :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח			
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
2,752	720	631	הכנסות מהשכרת מבנים
777	211	186	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,975	509	445	הכנסה תפעולית, נטו מהשכרת מבנים
164	(83)	(243)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(360)	(92)	(80)	הוצאות הנהלה וכלליות
35	3	7	הכנסות אחרות
(413)	(233)	(8)	הוצאות אחרות
37	57	(30)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
1,438	161	91	רווח תפעולי
(1,118)	(177)	(691)	הוצאות מימון
963	444	48	הכנסות מימון
1,283	428	(552)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
467	313	58	מסים על ההכנסה
816	115	(610)	רווח נקי (הפסד)
מיוחס ל:			
655	42	(618)	בעלי מניות החברה
161	73	8	זכויות שאינן מקנות שליטה
816	115	(610)	
3.52	0.22	(3.36)	רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
3.50	0.22	(3.36)	רווח נקי (הפסד) בסיסי
			רווח נקי (הפסד) מדולל

להלן דוח על הרווח הכולל :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		
816	115	(610)
(39)	3	(58)
(2,055)	(984)	(1,267)
(45)	(29)	(40)
73	-	-
(2,066)	(1,010)	(1,365)
(1,250)	(895)	(1,975)
(653)	(612)	(1,737)
(597)	(283)	(238)
(1,250)	(895)	(1,975)

רווח נקי (הפסד)

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

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד

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

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד

התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ הפסדים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני

סה"כ הפסד כולל אחר

סה"כ הפסד כולל

מיוחס ל:

בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

ב. ניתוח תוצאות הפעולות לרבעון הראשון של שנת 2020**הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות**

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון קטנו בכ- 5.8% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מההגבלות שהטילו ממשלות במדינות בהן החברה פועלת בעקבות מגיפת הקורונה (ראה סעיף 1.2 לעיל) וממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים.

ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון קטנו בכ- 12.4% לכ- 631 מליון ש"ח, לעומת כ- 720 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות ברבעון הסתכמו בכ- 186 מליון ש"ח המהוות כ- 29.5% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ- 211 מליון ש"ח המהוות כ- 29.3% מסך ההכנסות מהשכרה ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות הפעלת הנכסים להשכרה נובע מצמצום הוצאות ניהול הנכסים ומהסיבות המתוארות בסעיף הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות.

הכנסה תפעולית נטו (NOI)

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו קטנה בכ- 5.6% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהכנסה תפעולית נטו נובע בעיקר מההגבלות שהטילו הממשלות במדינות בהן החברה פועלת בעקבות מגיפת הקורונה בסך של כ- 21 מליון ש"ח (ראה סעיף 1.2 לעיל) והיתרה נובעת ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים.

ההכנסה התפעולית נטו מהשכרת מבנים ברבעון קטנה בכ- 12.6% לכ- 445 מליון ש"ח (כ- 70.5% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ- 509 מליון ש"ח (כ- 70.7% מסך ההכנסות מהשכרה) ברבעון המקביל אשתקד.

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

הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן ב- IAS 40 (מתוקן) - נדל"ן להשקעה. כתוצאה מיישום התקן, הכירו החברה והחברות המאוחדות שלה ברבעון בהפסד מירידה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום ברוטו בסך של כ- 243 מליון ש"ח לעומת ירידת ערך בסך של כ- 83 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הירידה בשווי ההוגן נובעת מהשפעות מגיפת הקורונה על נכסי הקבוצה. בהתבסס על בחינה שביצעו חברות הקבוצה של השפעות משבר הקורונה על ההנחות שבבסיס הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח ליום 31 בדצמבר 2019, ביניהן שיעור גביית דמי שכירות וניהול עד לסוף שנת 2020 ושיעור הצמיחה בתזרים המזומנים שניבו הנכסים, והערכות הנהלה ביחס אליהן, וכן קבלת אינדיקציות משמאים חיצוניים להיעדר שינוי בשיעורי ההיוון בטריטוריות בהן פועלת הקבוצה.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הסתכמו בכ- 80 מליון ש"ח (כ- 12.7% מסך ההכנסות), לעומת כ- 92 מליון ש"ח (כ- 12.8% מסך ההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע מהתייעלות בחברות הקבוצה.

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו

ברבעון הסתכם הסעיף בהפסד של כ- 30 מליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד נרשם רווח של כ- 57 מליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו של CTY, Gazit, Horizons, ATR וגזית קנדה (Gazit Tripllle), הנובעים בעיקר מהפסד משערוך נדל"ן להשקעה (מהסיבות המפורטות לעיל), כמו כן, ברבעון המקביל אשתקד כלל הסעיף את חלק החברה ברווחי FCR בסך של כ- 50 מליון ש"ח.

הוצאות מימון

הוצאות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 691 מליון ש"ח לעומת כ- 177 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות המימון ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מהפסד משערוך נגזרים פיננסיים (בעיקר עסקאות מטבע) ברבעון בסך של כ- 255 מליון ש"ח לעומת רווח משערוך נגזרים ברבעון המקביל אשתקד ומהפסד משערוך ניירות ערך סחירים ברבעון בסך של כ- 266 מליון ש"ח. הגידול האמור קוּזו מקיטון בהוצאות ריבית בסך של כ- 41 מליון ש"ח כתוצאה ממחזור חוב בריבית נמוכה יותר מהחוב שנפרע וכן מקיטון ביתרת החוב. הריבית הממוצעת על מצבת ההתחייבויות הנושאות ריבית של החברה ברמת הסולו המורחב הינה כ- 3.8% לעומת כ- 3.9% ליום 31 במרס 2019.

הכנסות מימון

הכנסות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 48 מליון ש"ח לעומת כ- 444 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות המימון ברבעון כוללות בעיקר, רווח ממימוש ושערוך ניירות ערך ומדיבינד בסך של כ- 31 מליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד, הכנסות בסך של כ- 39 מליון ש"ח) והכנסות ריבית בסך של כ- 10 מליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ- 11 מליון ש"ח). כמו כן, הכנסות המימון ברבעון המקביל אשתקד כללו רווח משערוך נגזרים פיננסיים בסך של כ- 390 מליון ש"ח.

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים ברבעון הסתכמו בכ- 58 מליון ש"ח לעומת הוצאות מסים של כ- 313 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות מסים ברבעון כוללים בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ- 76 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 הוצאות מסים נדחים נטו בסך של כ- 283 מליון ש"ח הנובעים בעיקר מיצירת עתודה למסים נדחים בעקבות מכירת מניות FCR וכן מהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים). ברבעון נרשמו הכנסות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 17 מליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ- 37 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, ברבעון נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 1 מליון ש"ח לעומת הכנסות מסים בשנים קודמות בסך של כ- 7 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

3.6. נזילות ומקורות מימון

לחברה ולחברות המאוחדות שלה מדיניות שמירה על רמת נזילות נאותה המאפשרת ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקה וכן גמישות בנגישות למקורות מימון. מקורות הנזילות של החברה והחברות המאוחדות שלה הינם מזומנים הנובעים מנכסיה המניבים, גיוסי אגרות חוב, אגרות חוב היברידיות, גיוסי הון, קווי אשראי והלוואות (לרבות הלוואות מגובות בשעבוד על נכסים) לזמן ארוך המשמשים בעיקרם לשם רכישה, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים, פירעון התחייבויות, השקעות בחברות מוחזקות והשקעות אחרות. ליום 31 במרס 2020 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות החברה והחברות המאוחדות שלה, לרבות השקעות לזמן קצר בכ- 4.0 מיליארד ש"ח. בנוסף, ליום 31 במרס 2020 לחברה ולחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ לא מנוצלים למשיכה מיידיית בסך של כ- 2.2 מיליארד ש"ח.

נכון ליום 31 במרס 2020 לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה עומדים קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ לא מנוצלים למשיכה מיידיית ויתרות נזילות בסכום של כ- 6.2 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 2.4 מיליארד ש"ח מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 1.8 מיליארד ש"ח, בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה של החברה הכוללים).

כמו כן, ליום 31 במרס 2020 לחברה ולחברות המאוחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ- 27.7 מיליארד ש"ח (כ- 79.1% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

ליום 31 במרס 2020 לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה נדל"ן שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי של כ- 4.9 מיליארד ש"ח (כ- 58% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

לפרטים אודות השפעת מגיפת הקורונה, ראה סעיף 1.2 לעיל.

ליום 31 במרס 2020 לחברה על פי דוחותיה המאוחדים הון חוזר חיובי בסך של כ- 0.2 מיליארד ש"ח ולפי דוחותיה הנפרדים (סולו) של החברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 0.7 מיליארד ש"ח ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, כמו כן, לחברה (סולו מורחב) תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, ראה סעיף 2.2 להלן. מנגד עומדים לרשות החברה במאוחד ובסולו המורחב (לרבות בחברות בבעלותה המלאה של החברה) קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ אשר ניתנים לניצול באופן מיידי בסך של כ- 2.2 מיליארד ש"ח וכ- 0.6 מיליארד ש"ח, בהתאמה. בהתאם למדיניות הקבוצה, הקבוצה נוהגת לממן את פעילותה באמצעות קווי אשראי מתחדשים ומגייסת הון וחוב ארוך טווח מעת לעת בהתאם לתנאי השוק. דירקטוריון החברה בחן את קיומו של הון חוזר שלילי ותזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסולו כאמור וקבע, כי לאור היקף המקורות העומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה, לרבות היקף הנכסים הלא משועבדים, כמפורט לעיל ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת במאוחד ובסולו המורחב, לרבות תחזית התזרים, אין בקיומו בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה או בחברות המאוחדות שלה.

3.7. תזרים מזומנים

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו ברבעון בכ- 262 מליון ש"ח, לעומת כ- 194 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ברבעון החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות קבלת הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ- 1,961 מיליון ש"ח, באמצעות הנפקת אגרות חוב בסכום נטו של כ- 456 מליון ש"ח ובאמצעות מימוש נכסים פיננסיים בסך נטו של כ- 95 מליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ- 171 מליון ש"ח, לרכישת מניות חברות הקבוצה בסך של כ- 143 מיליון ש"ח.

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.

3.8. תוכנית רכישה

- א. ביום 15 במרס 2020 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה (חלף תכנית קודמת), בהיקף של עד 750 מליון ש"ח ע.נ., ביחס לכל סדרות אגרות החוב שבמחזור, בתוקף עד ליום 31 במרס 2021. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה. עד למועד פרסום הדוח רכשה החברה אגרות חוב בהיקף של כ- 13.8 מליון ש"ח ע.נ. בתמורה לכ- 13.8 מליון ש"ח מכח התכנית האמורה.
- ב. ביום 26 במאי 2020 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של מניות החברה (חלף תוכנית קודמת) בהיקף של עד 400 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- 4.5 מליון מניות בהיקף של כ- 113 מליון ש"ח מכח התוכנית הקודמת.

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 7 באפריל 2020, מועד אישור הדוח השנתי של החברה לשנת 2019, לא חלו שינויים מהותיים בסיכוני השוק ובדרכי ניהולם.

4.2. בתקופה שמיום 1 בינואר 2020 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 2019 וליום 31 במרס 2020.

4.3. שינויים בשערי מטבע חוץ – החל מיום 1 בינואר 2020 ועד ליום 31 במרס 2020 תוסף הש"ח כנגד הריאל הברזילאי ודולר הקנדי בשיעור של כ-20.7% וכ-5.8%, בהתאמה ופחת הש"ח כנגד האירו והדולר האמריקאי בשיעור של כ-0.6% וכ-3.2%, בהתאמה. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 31 במרס 2020, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, החל מיום 31 במרס 2020 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, תוסף הש"ח כנגד האירו, הריאל הברזילאי והדולר האמריקאי בשיעור של כ-1.3%, כ-6.0% וכ-1.4%, בהתאמה, ופחת הש"ח כנגד הדולר הקנדי בשיעור של כ-1.3%.

בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2020 ועד ליום 31 במרס 2020 ירד מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-0.5%. בנוסף, החל מיום 31 במרס 2020 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) עלה בשיעור של כ-0.1%.

4.4. ככלל, מדיניות החברה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות, באמצעות התקשרות מעת לעת בעסקאות הגנה לניהול החשיפה המטבעית. יחד עם זאת, לאור שינוי בתמהיל הנכסים של הקבוצה וגידול בחשיפה המטבעית לאירו, בשנת 2019 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. עם פרוץ מגיפת הקורונה, חלו תנודות קיצוניות בשערי מטבעות הפעילות, בעקבותיהם פעלה הנהלת החברה באופן מיידי לצמצום החשיפה התזרימית המושפעת מהשווי ההוגן של הנגזרים הפיננסיים האמורים (הנובעת מהסכמי CSA שהחברה צד להם, כמפורט בסעיף 3.4 לעיל) ונוהגת כך גם נכון למועד זה. פעולות אלו הביאו לגידול בחשיפה של ההון העצמי לאירו ולדולר (כמפורט בנספח א' לדוח הדירקטוריון).

לפרטים בדבר היקף החשיפה של החברה בעבור כל מטבע פעילות (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח וריאל ברזילאי) אשר בגינה בוצעו עסקאות החלף בסיס הצמדה ומטבעות ונלקחו הלוואות במטבעות השונים, ובדבר היקף החשיפה שנותר לאחר ביצוע עסקאות החלף, נכון ליום 31 במרס 2020, ראה טבלה המצורפת כנספח א' לדוח הדירקטוריון.

5. היבטי ממשל תאגידי**תרומות**

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

א. מרבית ההשקעה החברתית של הקבוצה ברבעון הופנתה לתחום החינוך לטובת מיזם "לדרום" אותו ייסדה החברה לפני שמונה שנים. במסגרת המיזם מסייעת החברה למערכות החינוך ביישובי הפריפריה בנגב בכלל זה תמיכה לבתי ספר יסודיים ותיכונים, גני ילדים ומרכזים לגיל הרך.

ב. תרומות לקהילה – הקבוצה תומכת במגוון ארגונים חברתיים בתחומי הרווחה, הבריאות והתרבות.

סך תרומות הקבוצה ברבעון הסתכמו לכ- 1.1 מיליון ש"ח.

6. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

אירועים לאחר תאריך הדיווח

- א. לפרטים בדבר התפרצות מגיפת הקורונה והשפעתה על פעילות החברה, ראה סעיף 1.2 לעיל.
- ב. לפרטים בדבר גיוס חוב על ידי החברה בהיקף של כ- 337 מיליון ש"ח, ראה באור 5ג' לדוחות הכספיים.
- ג. לאחר תאריך הדיווח ביצעה החברה רכישה עצמית של כ- 1.4 מיליון מניות החברה בתמורה לכ- 36 מיליון ש"ח.
- ד. בחודש מאי 2020 מר אורן הוד מונה כמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל תפעול של החברה במסגרת תפקידו ירכז מר הוד את הפעילות התפעולית של הקבוצה בדגש על אירופה וישראל, וכן יתרום מניסיונו העשיר בייזום, השבחה ופיתוח של נדל"ן מניב, לרבות מגורים להשכרה, משרדים ומסחר בכל אזורי הפעילות של הקבוצה. בעשור האחרון שימש מר הוד כמנכ"ל חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ, ולפני כן שימש במשך חמש שנים כסמנכ"ל הנדסה בחברת נווה מקבוצת נכסים ובניין של IDB. מר הוד הוא מהנדס אזרחי, BSc בוגר הטכניון.

7. פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות על ידי הציבור

- א. לפרטים בדבר הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יד') בהיקף של כ-593 מיליון ש"ח והרחבתה בהיקף של כ- 337 מיליון ש"ח, ראה באור 3א'1 ו- 5ג' לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר רכישות חוזרות של אגרות חוב שביצעה החברה במהלך הרבעון מכוח תוכנית הרכישה שלה, ראה סעיף 3.8 לעיל ובאור 3א'3 לדוחות הכספיים.

ג. להלן ההתניות הפיננסיות העיקריות של אגרות חוב (סדרות יא', יב', יג' ו- יד') של החברה:

יחס פיננסי	התניות פיננסיות	ליום 31 במרס 2020
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מליוני דולר)	יא' - גבוה מ- 500, במשך 4 רבעונים רצופים יב' - גבוה מ- 650, במשך 3 רבעונים רצופים יג' - גבוה מ- 800, במשך 3 רבעונים רצופים יד' - גבוה מ- 850, במשך 3 רבעונים רצופים	1,777
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) במשך רבעון אחד (מליוני דולר)	יג', יד' - גבוה מ- 400	1,777
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד בצירוף	יא' ו- יב' נמוך מ- 80%, במשך 4 רבעונים רצופים יג' - נמוך מ- 75%	55.3%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יא', יב' ו- יג' - "ilBaa3"/"ilBBB-"	'ilAa3'/'ilAA-
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יד' - נמוך מ- 75%	54.9%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יד' - "ilBaa3"/"ilBBB-"	'ilAa3'/'ilAA-

נכון ליום 31 במרס 2020 וסמוך למועד אישור הדוחות, עומדת החברה באמות המידה ביחס לאגרות החוב שלה.

26 במאי, 2020

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

אהוד ארנון - יו"ר הדירקטוריון

חיים כצמן - סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

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 31 במרס 2020**

להלן פרטים בדבר היקף החשיפה של החברה לכל מטבע אליו היא חשופה (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח והריאל הברזילאי) אשר בגינו בוצעו עסקאות החלף מטבע, ובדבר היקף החשיפה שנותר לאחר ביצוע עסקאות החלף, נכון ליום 31 במרס 2020. 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. לפרטים בדבר צמצום החשיפה התזרימית המושפעת מהשינוי השווי ההוגן של עסקאות החלף כתוצאה מהתנודות החדות שחלו כתוצאה מהתפרצות נגיף הקורונה, ראה סעיף 4.4 להלן.

הנתונים מוצגים במליונים	ש"ח	דולר ארה"ב	אירו	דולר קנדי	ריאל ברזילאי	סה"כ בש"ח
מצבת נכסים במטבע מקור	4,304	727	4,201	259	4,168	-
מצבת נכסים בש"ח	4,304	2,593	16,384	647	2,856	26,784
% מסך הנכסים	16	10	61	2	11	100
מצבת התחייבויות במטבע מקור	8,973	369	2,109	104	-	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	(2,490)	(396)	224	258	2,078	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	6,483	(27)	2,333	362	2,078	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה לעסקאות החלף	6,483	(96)	9,099	905	1,424	17,815
% ההתחייבויות	36	-	51	5	8	100
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	(2,179)	754	1,868	(103)	2,090	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח ³	(2,179)	2,689	7,285	(258)	1,432	8,969
% מסך ההון העצמי	(24)	30	81	(3)	16	100

1. על פי שיערי חליפין ליום 31 במרס 2020.

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

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

עדכון תיאור עסקי החברה של גזית-גלוב בע"מ (להלן: "החברה") לדוח התקופתי לשנת 2019

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 2019 (להלן: "הדוח התקופתי"), בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי.

עדכון לסעיף 1- פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

לפרטים בדבר השפעת מגיפת הקורונה על פעילות החברה, ראה סעיף 1.2 לדוחות הדירקטוריון.

עדכון לסעיף 2 – השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות

א. החל מיום 1 בינואר 2020 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה הנפיקה החברה 52,469 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- 4.6 מליון מניות החברה בתמורה לכ- 113 מליון ש"ח, ראה באורים 3ב' ו- 5ב' לדוחות הכספיים.

עדכון לסעיף 3 – חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

א. ביום 13 באפריל 2020 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ- 78 מיליון ש"ח (0.43 ש"ח למניה).

ב. לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז על ידי החברה לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 5א' בדוחות הכספיים.

עדכון לסעיף 17- הון אנושי

בחודש מאי 2020 מונה מר אורן הוד כמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל תפעול בחברה, לפרטים נוספים ראה סעיף 6ד' לדוחות הדירקטוריון.

עדכון לסעיף 18 – מימון

א. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה יד') בהיקף של כ- 930 מליון ש"ח, ראה באורים 3א' ו- 5ג' לדוחות הכספיים.

ב. לפרטים בדבר הנפקת אגרות החוב (סדרה יא') בדרך של הרחבת סדרה, על ידי החברה, בהיקף של כ- 262 מיליון ש"ח, ראה באור 3א' לדוחות הכספיים.

גזית-גלוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרס, 2020

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

31	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
32	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
34	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד
35	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
36	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
39	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
42	באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של גזית-גלוב בע"מ והחברות המאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-31% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2020 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-31% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי התמציתי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

ליום 31 בדצמבר 2019 מבוקר	ליום 31 במרס	
	2019	2020
	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

נכסים

נכסים שוטפים

1,063	649	3,477	מזומנים ושווי מזומנים
31	526	55	פקדונות והלוואות לזמן קצר
791	356	499	נכסים פיננסיים
64	155	61	נגזרים פיננסיים
143	189	147	לקוחות והכנסות לקבל
758	307	601	חייבים ויתרות חובה
11	7	3	מסים שוטפים לקבל
<u>2,861</u>	<u>2,189</u>	<u>4,843</u>	
494	3,978	167	נכסים מוחזקים למכירה
<u>3,355</u>	<u>6,167</u>	<u>5,010</u>	

נכסים לא שוטפים

1,560	2,951	1,448	השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
101	66	116	השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
853	202	313	נכסים פיננסיים
318	273	328	נגזרים פיננסיים
33,545	34,839	32,509	נדל"ן להשקעה
2,031	2,016	2,337	נדל"ן להשקעה בפיתוח
195	213	187	רכוש קבוע, נטו
622	692	582	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
45	46	69	מסים נדחים
<u>39,270</u>	<u>41,298</u>	<u>37,889</u>	
<u>42,625</u>	<u>47,465</u>	<u>42,899</u>	

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

ליום 31 בדצמבר 2019 מבוקר	ליום 31 במרס	
	2019	2020
	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

754	1,339	2,271
1,324	853	1,458
70	290	31
93	85	64
816	930	863
501	127	147

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

3,558	3,624	4,834
21	22	5

התחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה

3,579	3,646	4,839
-------	-------	-------

התחייבויות לא שוטפות

15,117	19,479	15,237
5,064	5,651	6,385
81	72	86
573	536	462
1,885	2,276	1,839

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

22,720	28,014	24,009
--------	--------	--------

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

237	244	237
4,656	4,861	4,657
5,740	5,354	4,982
(3,077)	(2,466)	(4,120)
635	683	656
-	(136)	(77)

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

8,191	8,540	6,335
8,135	7,265	7,716

זכויות שאינן מקנות שליטה

16,326	15,805	14,051
--------	--------	--------

סה"כ הון

42,625	47,465	42,899
--------	--------	--------

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

			26 במאי, 2020
עדי ימיני משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	חיים כצמן מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון	אהוד ארנון יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2019	2019	2020		
מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
2,752	720	631		הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
777	211	186		הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,975	509	445		הכנסה תפעולית, נטו מהשכרת מבנים
164	(83)	(243)		עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(360)	(92)	(80)		הוצאות הנהלה וכלליות
35	3	7		הכנסות אחרות
(413)	(233)	(8)		הוצאות אחרות
37	57	(30)		חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
1,438	161	91		רווח תפעולי
(1,118)	(177)	(691)		הוצאות מימון
963	444	48		הכנסות מימון
1,283	428	(552)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
467	313	58		מסים על ההכנסה
816	115	(610)		רווח נקי (הפסד)
				מיוחס ל:
655	42	(618)		בעלי מניות החברה
161	73	8		זכויות שאינן מקנות שליטה
816	115	(610)		
				רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
3.52	0.22	(3.36)		סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
3.50	0.22	(3.36)		סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		מבוקר
	2019	2020	
816	115	(610)	רווח נקי (הפסד)
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכך לרווח או הפסד
(39)	3	(58)	רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
(2,055)	(984)	(1,267)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ הפסדים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(45)	(29)	(40)	מימוש קרן הון מתרגום דוחות כספיים בגין פעילות חוץ שטופלה בשיטת השווי המאזני
73	-	-	
(2,066)	(1,010)	(1,365)	סה"כ הפסד כולל אחר
(1,250)	(895)	(1,975)	סה"כ הפסד כולל
			מיוחס ל:
(653)	(612)	(1,737)	בעלי מניות החברה (1)
(597)	(283)	(238)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,250)	(895)	(1,975)	
			(1) הרכב הרווח (ההפסד) הכולל המיוחס לבעלי מניות החברה:
655	42	(618)	רווח נקי (הפסד)
(1,313)	(637)	(1,040)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ הפסדים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(27)	(19)	(32)	רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
(41)	2	(47)	מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני
73	-	-	
(653)	(612)	(1,737)	

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									
237	4,656	5,740	(3,077)	635	-	8,191	8,135	16,326	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019 (מבוקר)
-	-	(618)	-	-	-	(618)	8	(610)	רווח נקי (הפסד)
-	-	-	(1,040)	(79)	-	(1,119)	(246)	(1,365)	הפסד כולל אחר
-	-	(618)	(1,040)	(79)	-	(1,737)	(238)	(1,975)	סה"כ הפסד כולל
(*-)	1	-	-	(1)	-	(*-)	-	(*-)	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
-	-	-	-	-	(77)	(77)	-	(77)	רכישת מניות באוצר
-	-	-	-	1	-	1	2	3	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	-	-	(16)	(16)	ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(62)	-	62	-	-	-	-	מיון קרן הון נכסים פיננסיים שמומשה לעודפים
-	-	(78)	-	-	-	(78)	-	(78)	דיבידנד שהוכרז (**)
-	-	-	-	(*-)	-	(*-)	3	3	הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	(3)	38	-	35	(75)	(40)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	(95)	(95)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
237	4,657	4,982	(4,120)	656	(77)	6,335	7,716	14,051	יתרה ליום 31 במרס, 2020

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

(**) בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2020 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.43 ש"ח למניה (סך כולל של כ-78 מליון ש"ח) אשר שולמו ביום 13 באפריל, 2020.

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

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	פעילויות חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון	
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)
-	-	655	-	-	-	655	161	816	רווח נקי
-	-	-	(1,245)	(63)	-	(1,308)	(758)	(2,066)	הפסד כולל אחר
-	-	655	(1,245)	(63)	-	(653)	(597)	(1,250)	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
-	-	-	-	7	-	7	4	11	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	-	-	-	1,346	1,346	הנפקת אגרות חוב היברידיית לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(3)	-	3	-	-	-	-	מיון קרן הון נכסים פיננסיים שמומשה לעודפים
-	-	(299)	-	-	-	(299)	-	(299)	דיבידנד שהוכרז
-	-	-	-	(2)	-	(2)	177	175	הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	(5)	-	-	(5)	(48)	(53)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	-	-	-	(403)	(403)	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
237	4,656	5,740	(3,077)	635	-	8,191	8,135	16,326	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019 (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 2019	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	מליוני ש"ח		
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
816	115	(610)	רווח נקי (הפסד)
			התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
			התאמות לסעיפי רווח והפסד:
155	(267)	643	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(37)	(57)	30	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות בשיטת השווי
(164)	83	243	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
31	9	10	פחת והפחתות
467	313	58	מסים על הכנסה
-	223	-	ירידת ערך נכסים אחרים
(16)	5	(5)	הפסד (רווח) הון, נטו
345	-	-	הפסד מירידה בשיעור החזקה בחברות מוחזקות
(2)	(1)	-	שינוי בהתחייבויות לתביעות תלויות, נטו
11	4	3	עלות תשלום מבוסס מניות
790	312	982	
			<u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</u>
(48)	(65)	(28)	עלייה בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
11	(4)	13	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
(37)	(69)	(15)	
1,569	358	357	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים
			מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:
(963)	(226)	(114)	ריבית ששולמה
90	4	6	ריבית שהתקבלה
250	66	28	דיבידנד שהתקבל
(45)	(8)	(15)	מסים ששולמו
9	-	-	מסים שהתקבלו
(659)	(164)	(95)	
910	194	262	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
2,839	-	-	תמורה ממכירת חברות מוחזקות
(100)	-	(26)	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
(2,052)	(546)	(267)	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
(61)	(22)	(4)	השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים
1,479	166	263	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם
13	-	2	תמורה ממכירת רכוש קבוע
19	1	1	פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
(53)	(290)	4	השקעות לזמן קצר, נטו
(496)	(130)	(653)	השקעות בנכסים פיננסיים
112	(299)	744	תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ומשיכת פקדונות, בניכוי מס ששולם
1,700	(1,120)	64	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(* -)	(* -)	(* -)	מימוש כתבי אופציה למניות החברה
(158)	(79)	(77)	רכישת מניות באוצר
175	(* -)	3	הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה, נטו
(53)	(5)	(40)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(298)	(73)	(75)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(403)	(104)	(96)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
705	49	1,412	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(128)	(6)	(94)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
153	859	(515)	קבלת (פרעון) קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו
(247)	(5)	1,158	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(4,133)	(605)	(399)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
-	-	855	הנפקת אגרות חוב
1,346	-	-	הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(16)	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות
(3,041)	31	2,116	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(89)	(39)	(28)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(520)	(934)	2,414	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
1,583	1,583	1,063	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,063	649	3,477	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 2019	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		

301	301	-	(א) פעולות מהותיות שלא במזומן
155	-	-	חכירות של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
335	-	-	מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים
75	75	78	מכירת חברה מוחזקת כנגד חייבים
			דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה
344	344	355	(ב) מידע נוסף
			מסים ששולמו ונכללו במסגרת פעילויות השקעה ומימון

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

באור 1: - כללי

דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן – תקופת הדוח וכן דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 7 באפריל, 2020 (להלן – הדוחות הכספיים השנתיים).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאיתמתכונת 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:

1. תיקון ל-IFRS 3 - צירופי עסקים

בחדש אוקטובר 2018, פרסם ה-IASB תיקון להגדרת "עסק" בתקן דיווח כספי בינלאומי 3 צירופי עסקים (להלן - התיקון).

התיקון כולל הבהרה לכך שעל מנת להיחשב "עסק", מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות. בנוסף התיקון מבהיר שעסק יכול להתקיים גם בלי כל התשומות והתהליכים הנדרשים לייצר תפוקות. התיקון כולל מבחן אופציונלי לפיו חברה יכולה לקבוע שאין מדובר ברכישת עסק, ללא צורך בבחינות נוספות.

התיקון ייושם לראשונה עבור צירופי עסקים ועסקאות רכישת נכסים אשר מועד הרכישה חל החל מיום 1 בינואר 2020 או לאחר מכן.

2. תיקונים ל-IFRS 9, IFRS 7 ו-IFRS 39

בחדש ספטמבר 2019, פרסם ה-IASB תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים, לתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים ולתקן חשבונאות בינלאומי 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה (להלן - התיקון).

התיקון מספק הקלות זמניות עבור חברות המיישמות חשבונאות גידור המתבססת על ריבית ה-IBORs ומושפעות מאי-הודאות השוררת בגין רפורמת הצפויה בריביות הבנצ'מרק. רפורמה זו בריביות מובילה לאי-ודאות בכל הקשור למועדים ולסכומים הרלוונטיים לתזרימי מזומנים עתידיים הקשורים הן למכשירים מגדרים והן לפריטים מגודרים.

לתיקון לא הייתה השפעה על הדוחות כספיים של החברה ליום 1 בינואר 2020 שכן יישום התיקון מאפשר לה להמשיך ולטפל בעסקאות הגידור הרלוונטיות כעסקאות גידור חשבונאי.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. גיוס ופדיון חוב בקבוצה

1. בחודש ינואר 2020, הנפיקה החברה בדרך של הצעת מדף, 600 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') אשר אינן מובטחות בשעבוד, בתמורה נטו של כ- 593 מיליון ש"ח ובשיעור ריבית אפקטיבית של 1.46%.

אגרות החוב צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.29% המשולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020-2031 ועומדות לפירעון כדלקמן: תשלום ראשון ישולם ביום 30 בספטמבר 2022 בשיעור של 17.5% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 30 בספטמבר 2023 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום שלישי ישולם ביום 30 בספטמבר 2024 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום רביעי ישולם ביום 30 בספטמבר 2029 בשיעור של 27.5% מהקרן ותשלום חמישי ישולם ביום 30 בספטמבר 2031 בשיעור של 25% מהקרן.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה יד') התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, באמות המידה העיקריות הבאות, ואשר הפרתן תקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 850 מיליון דולר ארה"ב במשך שלושה רבעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 400 מיליון דולר ארה"ב במשך רבעון אחד; (ג) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן המאוחד של החברה לא יעלה על 75% במשך שלושה רבעונים רצופים; (ד) דירוג אגרות החוב לא יהיה נמוך מדירוג ilBBB - של S&P Maalot או דירוג Baa3il של מידרוג.

אף על פי כן, במקרה של אי עמידה באיזו מאמות המידה המפורטות לעיל, החברה תהיה רשאית להעמיד בטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') חלף אמות המידה כאמור. בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יד') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: שינוי שליטה בחברה, במקרה של העמדה לפרעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפרעון מיידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה/ות מגוף פיננסי (בגין עילות מסויימות בלבד) בהיקף של 10% או יותר מסך התחייבויותיה הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים (לאחר חלוף תקופת ריפוי), עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, ועוד. בנוסף, התחייבה החברה לא ליצור שעבוד שוטף (negative pledge) על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב אלא אם תיתן למחזיקי אגרות החוב שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו. כן התחייבה החברה להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של החברה יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל- 1 מיליארד דולר ארה"ב על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים.

כמו כן, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי מתחת ל- il.BBB של S&P Maalot תגרום לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 3% בתנאים ובמדרגות שנקבעו באגרת החוב.

2. בחודש מרס 2020, הנפיקה החברה לציבור כ- 243 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא') אשר אינן מובטחות בשעבוד, בדרך של הרחבת סדרה סחירה. אגרות החוב הונפקו בתמורה נטו של כ- 262 מיליון ש"ח, בשיעור ריבית אפקטיבית של 3.94% (צמוד מדד).

3. בתקופת הדוח רכשה החברה כ- 125 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות ד', יא', יב' ו- יד') בתמורה לכ- 151 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה הכירה בהפסד מפדיון מוקדם בסך של כ- 13 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ב. אירועים אחרים

1. נגיף הקורונה:

בראשית תקופת הדוח התפשט נגיף הקורונה COVID-19 בקצב מהיר מסין למדינות רבות בעולם, בהן מדינות בהן החברה מחזיקה נכסים מסחריים, עד שהוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית ("מגיפת הקורונה"). נגיף הקורונה אינו מוכר וקצב התפשטותו המהיר מוסבר, בין היתר, באי הודאות באשר לאופן שבו הוא מדבק, לדרכי הטיפול בו ולאופן שבו ניתן לחסן את האוכלוסייה מפניו. מכאן שמגיפת הקורונה מאופיינת בראש ובראשונה באי וודאות קיצונית ובפחד.

מדינות רבות התמודדו עם התפרצות הנגיף המהירה בדרכים שונות ובעיקרן באמצעות הטלת סגר חלקי או כללי על האוכלוסייה, סגירת בתי עסק, ריחוק חברתי וצמצום משמעותי של התנועה בין המדינות. הנחיות הממשלות באותן מדינות, בצרוף תגובת שוקי ההון והנפט, הריבית והמט"ח לאי הודאות הקיצונית, הניעו משבר כלכלי גלובלי, מחד והזרמה מסיבית של כספים על ידי ממשלות, מאידך.

ליום 31 במרס 2020, מרבית המדינות בהן פועלת החברה היו בעיצומן של השפעות התחלואה של נגיף הקורונה ושל הנחיות הסגר ואי הודאות. נכון ליום אישור הדוח, 26 במאי 2020, כל המדינות בהן פועלת החברה, למעט מדינות מסוימות בארה"ב ובברזיל, נמצאות מעבר לנקודת השיא של התפרצות הנגיף הנוכחית ובשלבים שונים אך מתקדמים של שחרור המשק, בכפוף למגבלות מסוימות, חידוש התחבורה הציבורית ופתיחה הדרגתית של בתי עסק.

במהלך חודש מרס חלו תנודות חריפות בשערי מטבעות החוץ ובמיוחד בשערי האירו והריאל הברזילאי ביחס לשקל הישראלי, תנודות המיוחסות לאי וודאות קיצונית ולפחד שאחזו בשווקים, כאמור. בנוסף, חלו בתקופה זו תנודות בשוקי ההון בעולם שהניעו ירידות חריפות בשערי המניות, עליות בתשואות אגרות חוב קונצרניות וירידה דרסטית בריבית אג"ח ממשלתיות.

הסגירה ההדרגתית של חלק ממתחמי החברה וחברות הקבוצה החלה במהלך המחצית השניה של חודש מרס 2020, ואולם בתי עסק חיוניים ובהם מרכולים, חנויות פארמה, בנקים, מרפאות וחנויות מזון שביצעו משלוחים המשיכו לפעול ואלו היוו כ-55% מסך השטחים להשכרה (GLA). להערכת החברה, השפעת מגיפת הקורונה על הכנסות החברה מדמי שכירות ומדמי ניהול בתקופת הדוח מוגבלת ואינה מהותית.

בשלהי חודש אפריל 2020 החלה פתיחה הדרגתית של מתחמי החברה הפתוחים בישראל והחל מראשית חודש מאי החלה פתיחה הדרגתית גם של מתחמי החברה וחברות הקבוצה הסגורים בישראל ובאירופה (בצפון אירופה לא נסגרו המתחמים, למעט באסטוניה). נכון למועד פרסום הדוח, כל הנכסים של הקבוצה פתוחים, למעט נכסים במדינות מסוימות בארה"ב ובברזיל, שבהם פועלים רק בתי עסק ושירותים חיוניים, ופועלים בהם בתי עסק המייצגים כ-76% מסך השטחים להשכרה (GLA) (בתי קולנוע ומסעדות מצויים בשלבים ראשוניים של חזרה לפעילות). מאז פתיחת מתחמי החברה עולה כמות המבקרים במתחמים בהתמדה ו"יחס ההמרה" (יחס הפידיון למספר המבקרים) עלה משמעותית בהשוואה ליחס ההמרה בתקופה המקבילה אשתקד.

במהלך התקופה בה היו בתי עסק סגורים בהנחיית הממשלות, דחו החברה וחלק מחברות הקבוצה את גביית דמי השכירות והניהול בחלק מהמתחמים, אך הודיעו לשוכרים על מדיניותן לפיה חובת התשלום בעינה עומדת על פי ההסכמים הקיימים וכל חריגה ביחס לגובה התשלום או למועד ביצועו מחייבת את הסכמתה, אם וככל שתינתן באופן פרטני ובהתאם לנסיבות. החברה וחברות הקבוצה אפשרו לשוכרים מסוימים לדחות וכן לפרוס את תשלומי דמי השכירות והניהול שנדחו למועד שיוסכם לאחר פתיחת בתי העסק (ככלל, מספר חודשים). בנוסף, במדינות רבות העמידו הממשלות תכניות סיוע לשוכרים, בין היתר בדמות מענקים לתשלום חלק מדמי השכירות והחברה וחברות הקבוצה פועלות להבטיח את מיצוי תכניות הסיוע על ידי השוכרים. בפולין, קבעה הממשלה, בהוראות חוק, כי שוכרים במדינה רשאים שלא לשלם את דמי השכירות למשך התקופה שבה היו בתי העסק סגורים בהוראת

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

הממשלה, ובלבד שתקופת השכירות תוארך בששה חודשים בצרף התקופה בה היו בתי העסק סגורים.

לאחר תאריך הדיווח, החלו החברה וחברות הקבוצה להערך להפעלתם המחודשת והמלאה של המתחמים המסחריים שהיו סגורים במדינות השונות, למעט בחלק ממדינות ארה"ב וברזיל בהן טרם נפתחו המתחמים.

במתחמים שנפתחו, כאמור, החלו החברה וחברות הקבוצה לפעול לגביית דמי השכירות והניהול בגין החודשים אפריל ומאי 2020.

החברה וחברות הקבוצה נערכות גם לאפשרות ששוכרים מסוימים יפנו את בתי העסק בשל קשיים כלכליים. יחד עם זאת, נוכח העובדה שחלק מהסכמי השכירות הינו לטווח ארוך ובמחירים היסטוריים נמוכים מהמקובלים בשוק לנכסים אלה, החברה והחברות הבנות מעריכות, כי בשל איכות נכסיהן ומיקומם הייחודי, יעלה בידיהן להתקשר בהסכמי שכירות חדשים בטווח הקצר והבינוני בדמי שכירות שאינם נופלים מדמי השכירות שגבו מהשוכרים היוצאים. להערכת החברה וחברות הקבוצה, בטווח הקצר והבינוני שיעור התפוסה בנכסיה אינו צפוי לפחות באופן מהותי בשל השפעת מגיפת הקורונה.

החברה וחברות הקבוצה מפעילות את המתחמים בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות בכל מדינה. עיקר ההתאמות נוגעות לשמירה מוגברת על בריאות ציבור המבקרים והעובדים במתחמים, בין היתר הקפדה על חיטוי והיגיינה במתחמים, ניטור מספר המבקרים בכניסות למתחמים, ניטור מוקדי התקהלות, מדידת חום, שילוט מיוחד וכדומה. הוצאות ההתאמה לרגולציה החדשה אינן מהותיות.

במהלך תקופת ההגבלות על פתיחת בתי העסק והסגר על האוכלוסיה (במדינות בהן הוחל סגר), פעלו החברה וחברות הקבוצה להפחתת הוצאות ניהול ותפעול הנכסים, בעיקר על ידי סגירת חניונים, צמצום הוצאות חשמל, תאורה, שמירה, ניקיון, שילוט מסחרי, שיווק וכדומה. במדינות בהן ניתנה האפשרות להנחות או פטור מתשלום ארנונה, פועלות החברה וחברות הקבוצה למצות את ההנחות או הפטורים, כאמור.

ליום 31 במרס 2020 הכירה החברה בהפסד משיערוך של שווי נכסיה המסחריים בגובה 243 מיליון ש"ח המיוחס להשפעות מגיפת הקורונה (ההפסד משיערוך מוצג בניכוי רווח משיערוך בגובה 138 מיליון ש"ח שנרשם בגין נכסים בנורבגיה) בהתבסס על בחינה שביצעו חברות הקבוצה של השפעות משבר הקורונה על ההנחות שבבסיס הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח ליום 31 בדצמבר 2019, ביניהן שיעור גביית דמי שכירות וניהול עד לסוף שנת 2020 ושיעור הצמיחה בתזרים המזומנים שיניבו הנכסים, והערכות ההנהלה ביחס אליהן, וכן קבלת אינדיקציות משמאים חיצוניים להיעדר שינוי בשיעורי ההיוון בטרטוריות בהן פועלת הקבוצה.

למגיפת הקורונה ולצעדים שננקטו על ידי מדינות רבות ישנן השפעות מאקרו-כלכליות רוחביות, העלולות להשליך גם על החברה והחברות המאוחדות שלה, ביניהן ירידות חדות שנרשמו בבורסות העולם, לרבות במחירי המניות של החברות הבנות, ATR ו-CTY, המשמשות בחלקן כבטוחה לקווי האשראי של החברה. ירידות שערים, כאמור, פוגעות בשווי המניות המשמשות בטוחה לאשראים ועלולות, בתרחיש קיצון, לפגוע בהיקפי האשראי שהחברה תהא רשאית לנצל במסגרת אשראים אלה. בנוסף, משפיעות הירידות בשווקים הפיננסיים על שווי של תיק ניירות הערך הסחירים של החברה.

להתארכות המשבר הכלכלי שהולידה מגיפת הקורונה עלולה להיות השפעה שלילית משמעותית על ענף הנדל"ן הקמעונאי ועל פעילות הקבוצה, בין היתר בשל סיכון הסגירה החלקית או המלאה של מתחמי החברה המסחריים, ירידה בכמות המבקרים בנכסים, ירידה או שינוי בביקושים ובהיקף הצריכה של מוצרים מסוימים וכן פגיעה בחוסנם הכלכלי והתזרימי של השוכרים אשר יובילו לירידה בהכנסות החברה, בתזרים המזומנים השוטף, בשיעור התפוסה ובשווי נכסיה. בנוסף, פרויקטים של החברה הנמצאים בפיתוח עלולים שלא להסתיים בעלויות ובלוחות הזמנים הצפויים.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

נוכח אי הוודאות הקיצונית המלווה את משבר הקורונה והיותו ארוע מתגלגל, נכון למועד אישור הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את השפעתם של מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הגלובלי על כלל פעילות הקבוצה. בנוסף, החברה אינה יכולה להעריך את השפעת התנודות בשוקי ההון, הריבית והמטבעות על ההון העצמי ועל התוצאות הכספיות שלה.

יחד עם זאת, החברה מאמינה כי בשל אופי ואיכות נכסיה ופיזורם הגיאוגרפי בערים מרכזיות ברחבי העולם המאופיינות בצפיפות אוכלוסין ברמה סוציו-אקונומית גבוהה, המניבים לקבוצה תזרים יציב מתמהיל מגוון של שוכרים (כאשר השוכר הגדול של הקבוצה מהווה מתחת לכ- 1.7% מהכנסות הקבוצה על בסיס איחוד יחסי), בדגש על רשתות המספקות שירותים וצרכים חיוניים הנרכשים אף בעיתות משבר, כמו גם שוכרים בעלי דירוג השקעה בינלאומי, וכן בהתחשב ברמת הנזילות הגבוהה של החברה, במח"מ הארוך של התחייבויותיה הפיננסיות שאינן מובטחות בשעבודים ובמגוון מקורות המימון הזמינים העומדים לרשותה גם בתקופה זו, יש לחברה איתנות פיננסית שתאפשר לה להתמודד עם משבר כלכלי הן בטווח הקצר והן בטווח הארוך, בהם צפויה התממשות איום המשבר הכלכלי.

2. בחודש מרץ 2020 אושרה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה (אשר החליפה מדיניות תגמול קודמת שהייתה בתוקף עד לחודש נובמבר 2019) ("מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול חלה על נושאי משרה בחברה וכן על דירקטורים בחברה, לרבות אלו הממלאים בה תפקיד נוסף (למעט בעל השליטה בחברה וקרוביו). על פי מדיניות התגמול, חבילת התגמול

לנושאי המשרה בחברה תכלול שלושה רכיבים עיקריים: (א) שכר שוטף ורכיבים נלווים לו; (ב) מענקים שנתיים; ו- (ג) תגמול הוני ארוך טווח, תוך קביעת היחס ביניהם, כמפורט במדיניות התגמול. כמו כן, מדיניות התגמול קובעת תקרות על לחבילת התגמול (לא כולל תנאי פרישה).

3. בתקופת הדוח ביצעה החברה רכישה עצמית של כ- 3.2 מיליון מניות בתמורה לכ- 77 מיליון ש"ח.

4. בתקופת הדוח מכרה החברה את יתרת ההשקעה במניות FCR בתמורה לכ- 771 מיליון ש"ח.

באור 4: - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

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

ליום 31 בדצמבר 2019		ליום 31 במרס 2019		ליום 31 במרס 2020	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
מליוני ש"ח					
17,462	16,405	21,283	20,292	16,719	16,653
5,196	5,100	5,700	5,691	6,420	6,427
22,658	21,505	26,983	25,983	23,139	23,080

אגרות חוב
התחייבויות נשאות ריבית
לבנקים ולאחרים

ב. סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי בקשר עם סיווג הנכסים והתחייבויות הפיננסיות אשר נמדדים בדוחות הכספיים בשווי הוגן, בהשוואה לסיווגם ליום 31 בדצמבר, 2019. 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 26 במאי 2020, הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 43 אגרות למניה (סך כולל של כ- 77.4 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 15 ביוני 2020 לבעלי המניות של החברה ביום 8 ביוני 2020.

ב. לאחר תאריך הדיווח הדוח ביצעה החברה רכישה עצמית של כ- 1.4 מיליון מניות בתמורה לכ- 36 מיליון ש"ח.

ג. בחודש אפריל 2020, הנפיקה החברה לציבור 400 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד') אשר אינן מובטחות בשעבוד, בדרך של הרחבת סדרה סחירה. אגרות החוב הונפקו בתמורה ברוטו של כ- 337 מיליון ש"ח, בשיעור ריבית אפקטיבית של 3.97% (צמוד מדד).

באור 6: - מגזרי פעילות

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

מאוחד	התאמות למאוחד	חברות בנות בבעלות מלאה				חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן		מאוחד
		מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה	
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
								לתקופה של 3 חודשים
								שהסתיימה ביום 31 במרס, 2020
631	(34)	13	26	51	61	206	308	הכנסות המגזר
445	(22)	9	16	47	44	140	211	הכנסות תפעוליות, נטו מהשכרת מבנים
91	(311)	8	8	41	38	116	191	רווח תפעולי מגזרי
(643)								הוצאות מימון, נטו
(552)								הפסד לפני מסים על ההכנסה

מאוחד	התאמות למאוחד	חברות בנות בבעלות מלאה				חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן		מאוחד
		מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה	
								לתקופה של 3 חודשים
								שהסתיימה ביום 31 במרס, 2019
720	(32)	8	20	53	57	271	343	הכנסות המגזר
509	(13)	4	12	48	42	191	225	הכנסות תפעוליות, נטו מהשכרת מבנים
161	(294)	3	6	44	38	165	199	רווח תפעולי מגזרי
267								הכנסות מימון, נטו
428								רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

מאוחד	התאמות למאוחד	חברות בנות בבעלות מלאה				חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן		מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה	
		מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	אירופה	צפון אירופה			
מבוקר										
מליוני ש"ח										
2,752	(124)	26	90	218	234	1,009	1,299		הכנסות המגזר	
1,975	(84)	16	61	199	171	705	907		הכנסות תפעוליות, נטו מהשכרת מבנים	
1,438	(320)	14	34	177	147	580	806		רווח תפעולי מגזרי	
(155)									הוצאות מימון, נטו	
1,283									רווח לפני מסים על ההכנסה	

נכסי המגזר

מאוחד	התאמות למאוחד	חברות בנות בבעלות מלאה				חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן		מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה	
		מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	אירופה	צפון אירופה			
בלתי מבוקר										
מליוני ש"ח										
42,899	4,601	729	1,783	2,726	3,769	11,517	17,774		31 במרס, 2020	
47,465	6,173	377	1,362	3,131	3,546	13,138	19,738		31 במרס, 2019	
42,625	2,915	743	1,725	3,515	3,782	11,755	18,190		31 בדצמבר, 2019 (מבוקר)	

גזית גלוב בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2020

תוכן העניינים

עמוד

51	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
53	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
55	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
56	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
57	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
59	נתונים נוספים למידע כספי נפרד

לכבוד

בעלי המניות של חברת גזית גלוב בע"מ

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של גזית-גלוב בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הנפרד לתקופת הביניים מתוך המידע הכספי הביניים הנפרד של חברה מוחזקת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים לה, נטו הסתכמו לסך של כ-4,079 מליוני ש"ח ליום 31 במרס 2020 ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-39 מליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הנפרד לתקופת הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שהדוח שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,

26 במאי, 2020

גזית - גלוב בע"מ

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס, 2020 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המיוחסים לחברה, המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים השנתיים.

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2019 מבוקר	ליום 31 במרס	
	2019	2020
	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

נכסים

נכסים שוטפים

71	340	1,078	מזומנים ושווי מזומנים
-	497	-	פקדונות לזמן קצר
42	1,127	124	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מאוחדות
14	-	213	נכסים פיננסיים
64	153	26	נגזרים פיננסיים
10	6	9	חייבים ויתרות חובה
<u>201</u>	<u>2,123</u>	<u>1,450</u>	סה"כ נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

240	195	220	נגזרים פיננסיים
-	-	63	נדל"ן להשקעה
23	14	28	חייבים ויתרות חובה
5,275	4,016	3,595	הלוואות לחברות מאוחדות
15,855	17,744	14,430	השקעות בחברות מאוחדות
20	29	20	רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו
<u>21,413</u>	<u>21,998</u>	<u>18,356</u>	סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>21,614</u>	<u>24,121</u>	<u>19,806</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 2019	ליום 31 במרס		
	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	מליוני ש"ח		
250	250	250	התחייבויות והון
500	835	600	התחייבויות שוטפות
1,374	884	1,049	אשראי מתאגידים ממוסדות פיננסיים
51	281	22	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
3	3	2	הלוואות זמן קצר מחברות מאוחדות
54	47	99	נגזרים פיננסיים
89	93	89	ספקים ונותני שירותים
75	75	78	זכאים ויתרות זכות
			מסים שוטפים לשלם
			דיבידנד שהוכרז
2,396	2,468	2,189	סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
1,936	2,734	2,119	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,678	2,171	2,479	הלוואות מחברות קשורות
6,316	8,206	6,655	אגרות חוב
61	-	-	התחייבויות אחרות
36	2	29	מסים נדחים
11,027	13,113	11,282	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון המיוחס לבעלי מניות החברה
237	244	237	הון מניות
4,656	4,861	4,657	פרמיה על מניות
(2,442)	(1,919)	(3,541)	קרנות הון
5,740	5,354	4,982	יתרת רווח
8,191	8,540	6,335	סה"כ הון
21,614	24,121	19,806	סה"כ התחייבויות והון

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

עדי ימיני משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים	חיים כצמן מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון	אהוד ארנון יו"ר הדירקטוריון	26 במאי, 2020 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 31 במרס		
	2019	2020	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח			
3	1	1	הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות
47	8	-	הכנסות מימון מחברות מאוחדות, נטו
815	391	97	הכנסות מימון אחרות
8	8	-	הכנסות אחרות
873	408	98	סה"כ הכנסות
-	-	3	ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו
44	11	9	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	6	הוצאות מימון מחברות מאוחדות, נטו
605	63	488	הוצאות מימון
68	-	-	הוצאות אחרות
717	74	506	סה"כ הוצאות
156	334	(408)	רווח (הפסד) לפני רווח מחברות מאוחדות, נטו
607	(268)	(213)	רווח (הפסד) מחברות מאוחדות, נטו
763	66	(621)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
108	24	(3)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
655	42	(618)	רווח (הפסד) המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		מבוקר
	2019	2020	
מליוני ש"ח			
655	42	(618)	רווח נקי (הפסד) מיוחס לחברה
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):			
<u>סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>			
56	(5)	(15)	רווח (הפסד) מהפרשי תרגום מטבע חוץ
68	-	-	מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני
124	(5)	(15)	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
(1,432)	(649)	(1,104)	הפסד כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות (לאחר השפעת מס)
(1,308)	(654)	(1,119)	סה"כ הפסד כולל אחר המיוחס לחברה
(653)	(612)	(1,737)	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	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

655	42	(618)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
-----	----	-------	------------------------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

	1	(* -)	(* -)	פחת
(257)	(336)	397		הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
-	-	3		ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(607)	268	213		הפסד (רווח) בגין חברות מאוחדות, נטו
68	-	-		מימוש קרן הון מהפרשי תרגום בגין חברה
4	1	1		שטופלה בשיטת השווי המאזני
108	24	(3)		עלות תשלום מבוסס מניות
				מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(683)	(43)	611		

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

	(10)	(2)	(3)	עלייה בחייבים ויתרות חובה
(17)	(20)	40		עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
(27)	(22)	37		

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:

	(476)	(182)	(55)	ריבית ששולמה
88	22	(75)		ריבית שהתקבלה מחברות (ששולמה לחברות) מאוחדות, נטו
(5)	-	(3)		מסים ששולמו
9	-	-		מסים שהתקבלו
-	-	9		דיבידנד שהתקבל
223	57	55		דיבידנד שהתקבל מחברות מאוחדות
(161)	(103)	(69)		

(216)	(126)	(39)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה
-------	-------	------	---

(* מייצג סכום הנמוך מ- 1 מליון ש"ח.

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2019	2020
מבוקר	בלתי מבוקר	

מליוני ש"ח

			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(37)	(17)	-	השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים
-	-	(66)	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
(53)	(290)	-	השקעות לזמן קצר, נטו
21	21	88	השקעות בחברות מאוחדות
2,852	288	1,213	החזר הלוואות מחברות מאוחדות, נטו
(8)	13	(268)	תמורה ממכירת (השקעה) בנכסים פיננסיים, נטו
2,775	15	967	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
(* -)	(* -)	(* -)	מימוש כתבי אופציה למניות
(158)	(79)	(77)	רכישת מניות באוצר
(298)	(73)	(75)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
-	-	855	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(3,095)	(605)	(399)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
353	476	(219)	משיכת (פרעון) קווי אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו
(21)	-	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(3,219)	(281)	85	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(7)	(6)	(6)	<u>הפרשי תרגום בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים</u>
(667)	(398)	1,007	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
738	738	71	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
71	340	1,078	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
			<u>פעילות מהותית שלא במזומן של החברה</u>
75	75	78	דיבידנד לשלם
1,719	-	-	קבלת דיבידנד מחברה מאוחדת כנגד פרעון הלוואות מחברה מאוחדת

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

א. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 7 באפריל, 2020 וגם בהקשר לדוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרס, 2020.

ב. ליום 31 במרס, 2020 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-0.7 מיליארד ש"ח, הנובע מהלוואות לזמן קצר מחברות בבעלותה המלאה של החברה בסך של כ-1 מיליארד ש"ח, אשר לחברה יכולת לדחות את תשלומן. בנוסף, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מידי. הנהלת החברה בדיעה כי המקורות הנ"ל יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה לזמן קצר.

ג. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

1. בחודש ינואר 2020, הנפיקה החברה בדרך של הצעת מדף, 600 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') אשר אינן מובטחות בשעבוד, בתמורה נטו של כ-593 מיליון ש"ח ובשיעור ריבית אפקטיבית של 1.46%. אגרות החוב צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.29% המשולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2020-2031 ועומדות לפירעון כדלקמן: תשלום ראשון ישולם ביום 30 בספטמבר 2022 בשיעור של 17.5% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 30 בספטמבר 2023 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום שלישי ישולם ביום 30 בספטמבר 2024 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום רביעי ישולם ביום 30 בספטמבר 2029 בשיעור של 27.5% מהקרן ותשלום חמישי ישולם ביום 30 בספטמבר 2031 בשיעור של 25% מהקרן. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה יד') התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, באמות המידה העיקריות הבאות, ואשר הפרתן תקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מידי של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-850 מיליון דולר ארה"ב במשך שלושה רבעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-400 מיליון דולר ארה"ב במשך רבעון אחד; (ג) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן המאוחד של החברה לא יעלה על 75% במשך שלושה רבעונים רצופים; (ד) דירוג אגרות החוב לא יהיה נמוך מדירוג ilBBB - של S&P Maalot או דירוג Baa3il של מידרוג.

אף על פי כן, במקרה של אי עמידה באיזו מאמות המידה המפורטות לעיל, החברה תהיה רשאית להעמיד בטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') חלף אמות המידה כאמור. בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יד') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מידי של אגרות החוב, ביניהן: שינוי שליטה בחברה, במקרה של העמדה לפירעון מידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפירעון מידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה/ות מגוף פיננסי (בגין עילות מסויימות בלבד) בהיקף של 10% או יותר מסך התחייבויותיה הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים (לאחר חלוף תקופת ריפוי), עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, ועוד. בנוסף, התחייבה החברה לא ליצור שעבוד שוטף (negative pledge) על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב אלא אם תיתן למחזיקי אגרות החוב שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו. כן התחייבה החברה להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של החברה יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל-1 מיליארד דולר ארה"ב על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים.

כמו כן, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-il.BBB של S&P Maalot תגרום לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 3% בתנאים ובמדרגות שנקבעו באגרת החוב.

2. בחודש מרס 2020, הנפיקה החברה לציבור כ-243 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא') אשר אינן מובטחות בשעבוד, בדרך של הרחבת סדרה סחירה. אגרות החוב הונפקו בתמורה נטו של כ-262 מיליון ש"ח, בשיעור ריבית אפקטיבית של 3.94% (צמוד מדד).

ג. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

3. בתקופת הדוח רכשה החברה כ- 125 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות ד', יא', יב' ו- יד') בתמורה לכ- 151 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה הכירה בהפסד מפדיון מוקדם בסך של כ- 13 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.
4. בתקופת הדוח ביצעה החברה רכישה עצמית של כ- 3.2 מיליון מניות בתמורה לכ- 77 מיליון ש"ח.
5. בתקופת הדוח מכרה החברה, באמצעות חברה בת, את יתרת ההשקעה במניות FCR בתמורה לכ- 771 מיליון ש"ח.
6. לפרטים בדבר השפעות נגיף הקורונה על פעילות החברה ראה ביאור 1ב3 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ד. IFRS 7 - מכשירים פיננסיים

3. 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 2019		ליום 31 במרס 2019		ליום 31 במרס 2020		סה"כ התחייבויות:
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
מליוני ש"ח						
7,605	6,795	9,751	9,019	7,141	7,233	אגרות חוב
2,008	1,957	2,776	2,756	2,167	2,141	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
<u>9,613</u>	<u>8,752</u>	<u>12,527</u>	<u>11,775</u>	<u>9,308</u>	<u>9,374</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, 2019. בנוסף, לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בין רמה 1 ורמה 2, וכן לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

ה. אירועים לאחר תאריך הדיווח

1. לאחר תאריך הדיווח הדוח ביצעה החברה רכישה עצמית של כ- 1.4 מיליון מניות בתמורה לכ- 36 מיליון ש"ח.
2. בחודש אפריל 2020, הנפיקה החברה לציבור 400 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד') אשר אינן מובטחות בשעבוד, בדרך של הרחבת סדרה סחירה. אגרות החוב הונפקו בתמורה ברוטו של כ- 337 מיליון ש"ח, בשיעור ריבית אפקטיבית של 3.97% (צמוד מדד).

ו. דיבידנד שהוכרז

ביום 26 במאי 2020, הכריזה החברה על דיבידנד בסך 43 אגורות למניה (סך כולל של כ- 77.4 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 15 ביוני 2020 לבעלי המניות של החברה ביום 8 ביוני 2020.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל

הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך בישראל

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. חיים כצמון, סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל;
2. עדי ימיני, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים;
3. רמי ווייסנברגר, סמנכ"ל וחשב;
4. ליזה חיימוביץ, סמנכ"לית ויועצת משפטית בינלאומית;

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 (להלן: "**הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2019 היא אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, חיים כצמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של גזית גלוב בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2020 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

26 במאי, 2020

חיים כצמן, מנכ"ל וסגן יו"ר
הדירקטוריון

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עדי ימיני, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של גזית-גלוב בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2020 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים המשקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

26 במאי, 2020

עדי ימיני, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל
כספים

26 במאי 2020

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 26 במאי 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 26 במאי 2020 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 במרס 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

7 באפריל 2020

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

ג.א.ג.,

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

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

- (1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 7 באפריל 2020 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 7 באפריל 2020 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.
- (3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 7 באפריל 2020 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון