



דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2020:

עמוד

| | |
|----|--|
| 2 | דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה |
| 36 | עדכון תיאור עסקי החברה |
| 38 | דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020 |
| 64 | דוחות כספיים נפרדים ליום 30 בספטמבר 2020 |
| 77 | דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי |

גזית-גלוב בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2020

דירקטוריון גזית-גלוב בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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"מ² (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 Triplle.

- 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.

בנוסף, לאחר בחינת השפעות משבר הקורונה (ראה סעיף 1.2 להלן), החברה פועלת לחיזוק מבנה ההון שלה, תוך שמירה על דרוג האשראי הגבוה, וזאת, בין היתר, באמצעות נקיטת הפעולות הבאות:

1. מימוש נכסים המוחזקים בידי החברות הבנות הפרטיות ואשר אינם נכסי ליבה (non core) או שהחברה מיצתה את השבחתם, וזאת בהיקף של עד כ-1 מיליארד ש"ח עד לתום הרבעון השלישי לשנת 2021.

¹ ההתייחסות לחברות מוחזקות כוללת, אלא אם מצוין אחרת, חברות אשר מאוחדות על ידי החברה באופן מלא וחברות המוצגות בשיטת השווי המאזני.
² בחודש יולי 2020 התקבלה החלטת מיסוי המאשרת את המיזוג של חברת ג'י ישראל עם ולתוך החברה (כחברה קולטת) ובכך התקיימו כל התנאים המתלים לביצוע המיזוג בהתאם להחלטות הדירקטוריונים של החברות האמורות בחודש דצמבר 2018.

2. עדכון מדיניות הדיבידנד הרבעוני למניה מ- 0.43 ש"ח למניה ל- 0.30 ש"ח למניה, וזאת לתקופה שתחילתה בדיבידנד המוכרז במועד אישור הדוחות הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2020 ועד (וכולל) הדיבידנד שיוכרז במועד אישור הדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2021 (ובסך הכל חלוקת דיבידנד בגין חמישה רבעונים רצופים). עדכון מדיניות הדיבידנד, כאמור צפוי להביא לחיסכון בתשלומי הדיבידנד הצפויים בכ- 100 מיליון ש"ח עד לסוף שנת 2021.
3. השלמת מיזוג הפעילות של ג'י ישראל אל ולתוך החברה, וזאת בהתאם לאישור הסופי של רשות המסים לביצוע המיזוג אשר התקבל בחודש יולי 2020. השלמת המיזוג התפעולי תאפשר את המשך הרחבת פעילות החברה הממוזגת בישראל ואת הרחבת אפשרויות המימון של החברה.

הערכותיה של החברה בדבר מימוש התכנית האסטרטגית וכן בדבר מכירת נכסים, כאמור, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכותיה לענין מימוש האסטרטגיה ומכירת הנכסים 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 שתמשך מגיפת הקורונה ויחול קפאון בענף הנדל"ן המניב, יתכן ויחולו עיכובים במימוש הנכסים.

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 הוודאות 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, הנפט, הריבית והמט"ח לאי הוודאות הקיצונית, הניעו משבר כלכלי גלובלי, מחד והזרמה מסיבית של כספים על ידי ממשלות, מאידך.

בתקופת הדוח, מרבית המדינות בהן פועלת החברה דיווחו על התמתנות השפעות התחלואה של נגיף הקורונה ועל הקלות משמעותיות בהנחיות הסגר ואולם, בסמוך לתום תקופת הדוח וביתר שאת לאחר תקופת הדוח, דיווחו אותן מדינות על עליה הדרגתית במדדי התחלואה והשיתו מגבלות חדשות על האוכלוסיה. נכון ליום 23 בנובמבר 2020, כל המדינות בהן פועלת החברה נמצאות בשלבים שונים של הידוק המגבלות וצמצום הפעילות של התחבורה הציבורית ובתי עסק.

יחד עם זאת, לאחר תקופת הדוח חלו פריצות דרך מדעיות בגילוי תרופות וחיסונים לנגיף הקורונה, שהנודעת ביניהן היא הודעתה של חברת תרופות מובילה בדבר יעילות החיסון שהיא מפתחת וההסתברות המשמעותית כי החיסון יהי בשל לייצור מסחרי בשנת 2021.

במהלך חודש מרס השנה, 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"). לפרטים אודות ההשפעות השווקים הפיננסיים על החברה ראו להלן.

השפעות פעילות הנדל"ן המניב

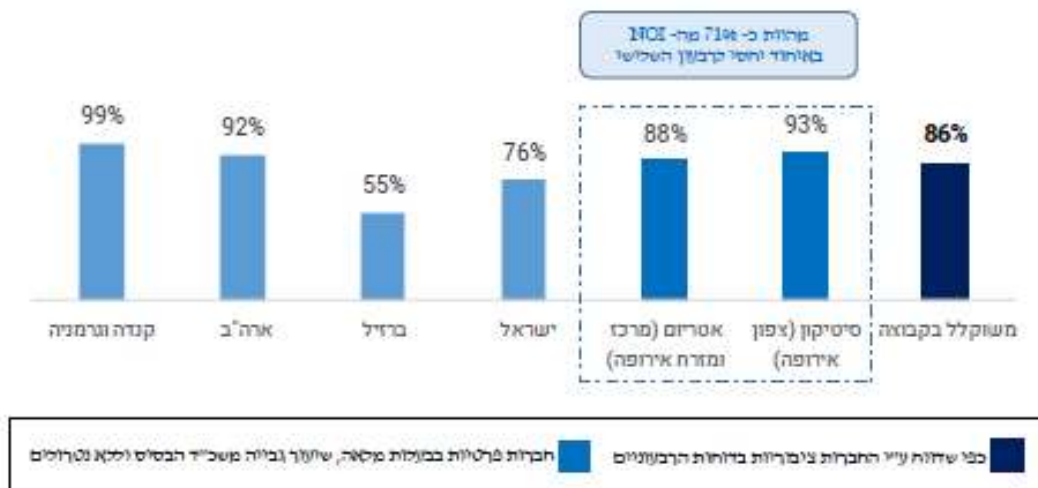
הסגירה ההדרגתית של חלק ממתחמי חברות הקבוצה החלה במהלך המחצית השניה של חודש מרס 2020, ואולם בתי עסק חיוניים ובהם מרכולים, חנויות פארמה, בנקים, מרפאות וחנויות מזון שביצעו משלוחים המשיכו לפעול גם במתחמים שנסגרו ואלו היוו כ- 55% מסך ה-GLA.

בשלהי חודש אפריל 2020 החלה פתיחה הדרגתית של מתחמי הקבוצה הפתוחים בישראל והחל מראשית חודש מאי החלה פתיחה הדרגתית גם של מתחמי חברות הקבוצה הסגורים בישראל ובאירופה עד לפתיחתם המלאה, למעט בתי העסק מתחומי הביילוי והפנאי כדוגמת בתי הקולנוע בישראל (בצפון אירופה מלכתחילה לא נסגרו המתחמים, למעט באסטוניה).

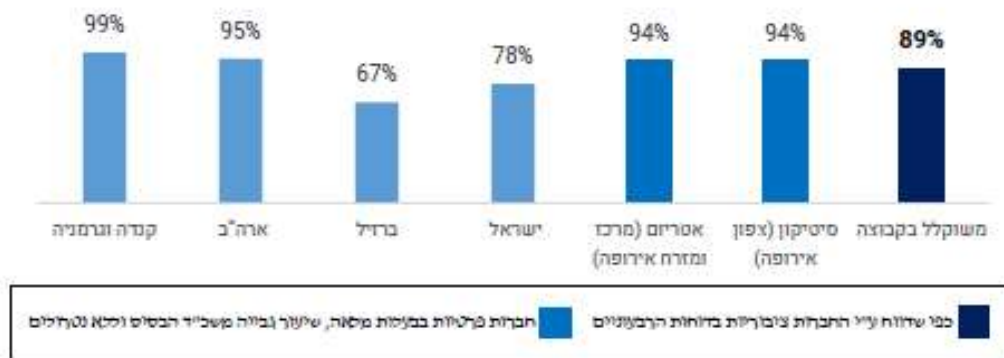
החל מחודש יוני, כל הנכסים של הקבוצה היו פתוחים וכמות המבקרים במתחמים עלתה בהתמדה ותוך ש"יחס ההמרה" (יחס הפדיון למספר המבקרים) עלה משמעותית בהשוואה ליחס ההמרה בתקופה המקבילה אשתקד. במהלך חודש יולי, חלה החמרה ברמת התחלואה בישראל אשר הביאה לירידה במספר המבקרים במתחמי החברה הסגורים בישראל, לסגירת המתחמים הסגורים בסופי שבוע ולדחיית הפתיחה של בתי הקולנוע אשר השפיעה על כמות המבקרים וכל ההכנסות של בתי העסק במתחם בתי הקולנוע. במחצית חודש ספטמבר הוכרז סגר מלא בישראל ועד ליום 23 בנובמבר 2020 טרם נפתחו בתי העסק המצויים במתחמים סגורים למעט בתי עסק חיוניים. ביתר המדינות הוטלו בהדרגה מגבלות נוספות שהחריפו לאחר תקופת הדוח ונכון ליום 23 בנובמבר 2020 קיימת שונות בין המגבלות החלות בכל אחת מן המדינות, כאמור. במדינות כדוגמת פולין וצ'כיה, מתחמי החברה סגורים בהוראת הממשלה, למעט בתי עסק חיוניים. במדינות הנורדיות אין הנחיות לסגירת המתחמים אך קיימות הגבלות על התקהלות ועל שעות הפעילות של מסעדות ומקומות בילוי.

בתקופות בהן פועלים בתי העסק הוסיפו 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. מגבלות על תנועה אווירית בין מדינות וירידה בתדירות הנסיעה של בני אדם לחו"ל, הביאו לגידול בכמות המבקרים במתחמים המסחריים שלה בתקופה שהם היו פתוחים ולגידול בצריכת מוצרים ושירותים שבתקופה הגילה היו נרכשים במסגרת נסיעותיהם. נכון למועד אישור הדוח, אין ביכולתה של החברה לאמוד או להעריך את השפעתן המצטברת של המגמות השונות, כאמור, ואם ובאיזו מידה תהיה להם השפעה על פעילותה ועל תוצאותיה הכספיות בעתיד. 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 שהוסכם לאחר פתיחת בתי העסק, לרבות אל תוך שנת 2021 וכן לקבוע את דמי השכירות כשיעור מתוך הכנסות בית העסק. בנוסף, במדינות רבות, כדוגמת ארה"ב וצ'כיה, העמידו הממשלות תכניות סיוע לשוכרים, בין היתר בדמות מענקים לתשלום חלק מדמי השכירות. 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.

שיעור הגבייה המשוקלל בקבוצה ברבעון הסתכם בכ- 86% לעומת כ- 84% ברבעון השני השנה.



שיעור הגבייה המשוקלל בקבוצה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 89%.



שיעורי הגבייה באטריום אינם כוללים את הפטורים מתשלום דמי שכירות שחוקקה ממשלת פולין.

נכון למועד אישור הדוח, אין כל וודאות באשר ליכולתם של שוכרים מסויימים להמשיך ולהפעיל את עסקיהם ולשלם את מלוא התחייבויותיהם על פי ההסכמים הקיימים, לרבות על פי הסדרי פריסת התשלומים, כאמור, ולפיכך החברה עדין אינה יכולה להעריך, בשלב זה, את השפעת האירועים על התוצאות הכספיות לרבעון רביעי לשנת 2020 ולשנת 2021. 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 מהמקובל בשוק לנכסים אלה, החברה והחברות הבנות מעריכות, כי בשל איכות נכסיהן ומיקומם הייחודי, יעלה בידיהן להתקשר בהסכמי שכירות חדשים בטווח הקצר והבינוני אך בחלק מן המקרים דמי השכירות עלולים להיות נמוכים יותר ביחס למחירי השכירות ששררו בשנת 2020. כך למשל, החברה הבת Gazit Horizons התקשרה בתקופת הדוח בהסכם שכירות עם הום דיפו, קמעונאית מובילה בעלת דרוג אשראי בינלאומי ברמת דירוג A של S&P, להשכרת שטח של 9300 מ"ר בניו יורק (מנהטן) לתקופה של 20 שנים ובדמי שכירות גבוהים בכ-90% מדמי השכירות שגבתה במסגרת ההתקשרות עם השוכרת היוצאת (ובכפוף לשיפוץ הנכס המושכר בהשתתפות של החברה הבת). להערכת החברה וחברות הקבוצה, בטווח הקצר והבינוני שיעור התפוסה בנכסיה עלול לפחות באופן לא 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 30 בספטמבר 2020, החברה ממשיכה להשקיע 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 ובברזיל החברה צופה דחיה של ההשקעות המהותיות לשנת 2021.

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.

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח הכירה החברה בהפסד משערוך שווי נכסיה המסחריים בסך של כ- 870 מיליון ש"ח המיוחס להשפעות מגיפת הקורונה (ההפסד משערוך מוצג בניכוי רווח משערוך בגובה 196 מיליון ש"ח שנרשם בגין נכסים בנורבגיה וארה"ב) בהתבסס בחלקה על הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאיים חיצוניים ליום 30 בספטמבר 2020 ובחלקה על הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאיים חיצוניים ליום 30 ביוני 2020 וליום 31 בדצמבר 2019 תוך בחינה של השפעות משבר הקורונה על ההנחות שבבסיס הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח האמורות, ביניהן שיעור גביית דמי שכירות וניהול לתקופה של שנה, והערכות ההנהלה ביחס אליהן, וכן קבלת אינדיקציות משמאים חיצוניים להיעדר שינוי בשיעורי ההיוון בטריטוריות בהן פועלת הקבוצה.

השפעות על המצב הכספי, התזרימי והניזילות

במסגרת מדיניותה רבת השנים, נערכה החברה עם יתרת ניזילות גבוהה (לתאריך הדיווח לחברה ולחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות ניזילות בסכום של כ- 4.8 מיליארד ש"ח תוך פריסת לוחות סילוקין ושמירה על מח"מ ארוך. בנוסף, החברה נהנית מגישות טובה מאד למערכות הבנקאיות, נגישות גבוהה לשוקי ההון, ודירוג חוב גבוה (בתקופת הדוח הודיעו S&P Maalot על אישרור דירוג החברה ברמת דירוג AA- אם אופק דירוג שלילי ומידרוג על אישור דירוג Aa3 החברה ברמת דירוג עם אופק דירוג שלילי). בהתבסס על פרמטרים אלו, החברה מעריכה, כי היא בעלת איתנות פיננסית שתאפשר לה המשך עמידה בכל התחייבויותיה בטווח הקצר והארוך.

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 אלו. בנוסף, משפיעות הירידות בשווקים הפיננסיים על שווי של תיק ניירות הערך הסחירים של החברה. בתקופת הדוח ונכון ליום 23 בנובמבר 2020, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמי האשראי, כאמור, כמו גם בכל יתר התחייבויותיה הפיננסיות. בנוסף, נכון ליום 30 בספטמבר 2020 לחברה ולחברות הבנות בבעלותה המלאה נדל"ן להשקעה שאינו משועבד בשווי של כ- 4.8 מיליארד ש"ח (כ- 4.0 מיליארד ש"ח לאחר שעבוד כ- 800 מיליון ש"ח כבטוחה לטובת הנפקת אגרות חוב סדרה טו' שהונפקו התקשרות במסגרת קו אשראי נוספת לאחר תאריך הדיווח) וכן יתרות מזומן וניירות ערך סחירים בסך של כ- 1.3 מיליארד ש"ח (כ- 1.8 מיליארד ש"ח לאחר הנפקת אגרות החוב והתקשרות במסגרת האשראי, כאמור לעיל).

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 הניזילות ויתרות האשראי הזמין העומדות לרשותה.

להתארכות המשבר הכלכלי שהולידה מגיפת הקורונה קיימת השפעה שלילית משמעותית מתמשכת ומצטברת על ענף הנדל"ן הקמעונאי ועל פעילות הקבוצה, בין היתר בשל סיכון הסגירה 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 הנמשך זמן רב, נכון למועד אישור הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את השפעתם המתמשכת והמצטברת של מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הגלובלי על כלל פעילות הקבוצה בטווח הבינוני והארוך. בנוסף, החברה אינה יכולה להעריך את השפעת התנודות בשוקי ההון, הריבית והמטבעות על ההון העצמי ועל התוצאות הכספיות העתידיות שלה. לגורמי הסיכון הנוגעים לפעילות החברה. ראו גם פרק גורמי הסיכון בדוח התקופתי לשנת 2019.

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

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 על פני השנים 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 שיתרחשו התפרצויות נוספות של מגיפת הקורונה, עלולה להיות הרעה משמעותית בתוצאות העסקיות והכספיות של הקבוצה בפועל.

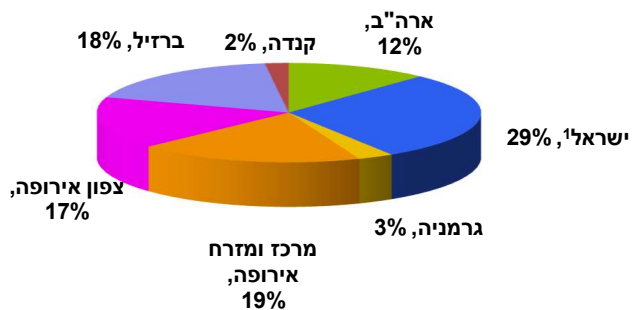
1.3. נכסי הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2020

| יגרת 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 |
| 16,728 | 1,172 | - | 1 | 40 | 48.9% | | |
| 10,622 | 779 | - | - | 25 | 68.7% | פולין, צ'כיה, סלובקיה ורוסיה | ATR |
| 2,422 | 176 | 1 | - | 7 | 100% | ברזיל (סאו פאולו) | Brasil Gazit |
| 3,682 | 168 | - | - | 12 | 100% | ישראל | גי ישראל |
| 173 | 6 | - | - | 1 | 100% | בולגריה ומקדוניה | |
| 1,464 | 40 | 1 | - | 9 | 100% | ארה"ב | Horizons Gazit |
| 206 | 18 | - | - | 1 | 100% | קנדה | גזית קנדה |
| 368 | 24 | - | - | 1 | 100% | גרמניה | גזית גרמניה |
| 35,665 | 2,383 | 2 | 1 | 96 | | | סה"כ בספרי החברה |
| 2,201 | 108 | - | - | 8 | | נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי) | |
| 37,866 | 2,491 | 2 | 1 | 104 | | | 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.gazitglobe.com ובאתרי האינטרנט של החברות המוחזקות.

1.4. להלן התפלגות השקעות החברה באזורי פעילותה (על פי סולו מורחב) ליום 30 בספטמבר 2020:

שוי שוק



ערך בספרים



¹ לרבות השקעות בבולגריה ומקדוניה באמצעות ג'י ישראל.

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

| | 31 בדצמבר 2019 | 30 בספטמבר 2020 | (מיליוני ש"ח למעט נתונים למניה) |
|---|-------------------|--------------------|---|
| - | 49.2% | 62.6% | יחס החוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב) |
| - | 50.0% | 58.2% | יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) ¹ |
| - | 8,191 | 5,727 | הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ² |
| - | 44.4 | 37.8 | הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח) |
| - | 48.2 | 45.0 | השווי הנכסי של החברה למניה EPRA NAV (בש"ח) ³ |
| - | 38.7 | 41.1 | EPRA NNAV למניה (בש"ח) ³ |

| שינוי | ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|---------|---|---------|--|
| | 2019 | 2020 | |
| (7.4%) | 660 | 611 | הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות |
| (11.1%) | 479 | 426 | NOI ⁴ |
| (9.6%) | 471 | 426 | NOI ללא שינוי בשערי החליפין |
| (10.4%) | 318 | 285 | NOI באיחוד יחסי ⁵ |
| (7.2%) | 307 | 285 | NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין |
| - | 0.28 | 0.28 | תזרים מפעילות שוטפת למניה- סולו מורחב (ש"ח) ⁶ |
| (55.1%) | 138 | 62 | FFO כלכלי ⁷ |
| (46.7%) | 0.75 | 0.40 | FFO כלכלי למניה (בש"ח) ⁷ |
| (45.1%) | 113 | 62 | FFO כלכלי בנטרול FCR וללא שינוי בשערי החליפין |
| (34.4%) | 0.61 | 0.40 | FFO כלכלי למניה בנטרול FCR וללא שינוי בשערי החליפין (בש"ח) |
| (16.3%) | 184,715 | 154,656 | כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO למניה (באלפים) |

| | | | |
|---|-------|-------|--|
| - | 336 | 196 | רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה ⁸ |
| - | 1,038 | 148 | מימוש נדל"ן להשקעה ⁸ |
| - | (26) | (142) | ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו |
| - | 474 | 23 | רווח נקי (הפסד) לבעלי המניות של החברה |
| - | 2.57 | 0.15 | רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח) |
| - | 359 | 11 | 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 וכן מרכישה עצמית של מניות החברה.
 3 ראה סעיף 2.5 להלן.
 4 NOI - ("Net Operating Income") הכנסות מהשכרה ואחרות בניכוי הוצאות הפעלת נכסים ואחרות.
 5 חלקה היחסי של החברה ב- NOI של חברות הקבוצה לפי שיעור החזקתה של החברה בהן של כל אחת מחברות הקבוצה, ראה סעיף 2.4 להלן.
 6 ראה סעיף 2.2 להלן.
 7 ה- FFO הכלכלי מוצג על פי גישת ההנהלה ובהתאם לכללי ה- EPRA. לחישוב ה- FFO הכלכלי, ראה סעיף 2.3 להלן.
 8 הירידה ב- FFO הכלכלי וה- FFO הכלכלי למניה נובעת מהמגבלות שהטילו הממשלות במדינות בהן הקבוצה פועלת בעקבות התפרצות מגיפת הקורונה.
 8 החברה וחברות מאוחדות שלה (לא כולל חברות ועסקאות משותפות המוצגות על בסיס השווי המאזני) בניכוי חוב מיוחס ספציפי.

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

- ליום 30 בספטמבר 2020 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ- 4.8 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 1.3 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה, הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 0.9 מיליארד ש"ח). לאחר תאריך המאזן השלימה החברה הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה טו'), בהיקף של כ- 324 מיליון ש"ח, המגובה בנדל"ן בישראל וכן התקשרה בהסכם מסגרת אשראי נוספת בסך של 180 מיליון ש"ח המגובה בנדל"ן בישראל.
- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי לעומת הש"ח, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה גדל ברבעון בכ- 89 מיליון 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 הפיננסיים) הבא לידי ביטוי בדוח הרווח והפסד דרך גידול הוצאות המימון.
 - לירידה בשערי החליפין הללו אל מול הש"ח השפעה שלילית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, ה-NOI ועל ה-FFO הכלכלי והשפעה חיובית על הרווח הנקי של החברה עקב שערוך חיובי של מכשירי ההגנה הבאה לידי ביטוי בדוח רווח והפסד דרך קיטון הוצאות המימון.

1.6. דגשים לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2020 (להלן: "תקופת הדוח")

| שינוי | ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | (מיליוני ש"ח למעט נתונים למניה) |
|---------|--------------------------------------|---------|--|
| | 2019 | 2020 | |
| (13.4%) | 2,082 | 1,803 | הכנסות מהשכרת מבנים |
| (15.2%) | 1,502 | 1,274 | NOI |
| (10.2%) | 1,418 | 1,274 | NOI ללא שינוי בשערי החליפין |
| (13.3%) | 987 | 856 | NOI באיחוד יחסי ¹ |
| (7.2%) | 922 | 856 | NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין |
| 33.8% | 1.36 | 1.82 | תזרים מפעילות שוטפת למניה- סולו מורחב (ש"ח) ² |
| (20.2%) | 456 | 364 | FFO כלכלי ³ |
| (14.2%) | 2.46 | 2.11 | FFO כלכלי למניה (בש"ח) ³ |
| 7.1% | 336 | 360 | FFO כלכלי בנטרול FCR וללא שינוי בשערי החליפין |
| 14.9% | 1.81 | 2.08 | FFO כלכלי למניה בנטרול FCR וללא שינוי בשערי החליפין (בש"ח) |
| (7.1%) | 185,783 | 172,662 | כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO למניה (באלפים) |

| | | | |
|---|-------|--------|--|
| - | 1,567 | 710 | רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה ⁴ |
| - | 1,455 | 411 | מימוש נדל"ן להשקעה ⁴ |
| - | (199) | (870) | ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו |
| - | 433 | (490) | רווח נקי (הפסד) מיוחס לבעלי המניות של החברה |
| - | 2.33 | (2.86) | רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח) |
| - | 695 | 240 | תזרים מזומנים מפעילות שוטפת |

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

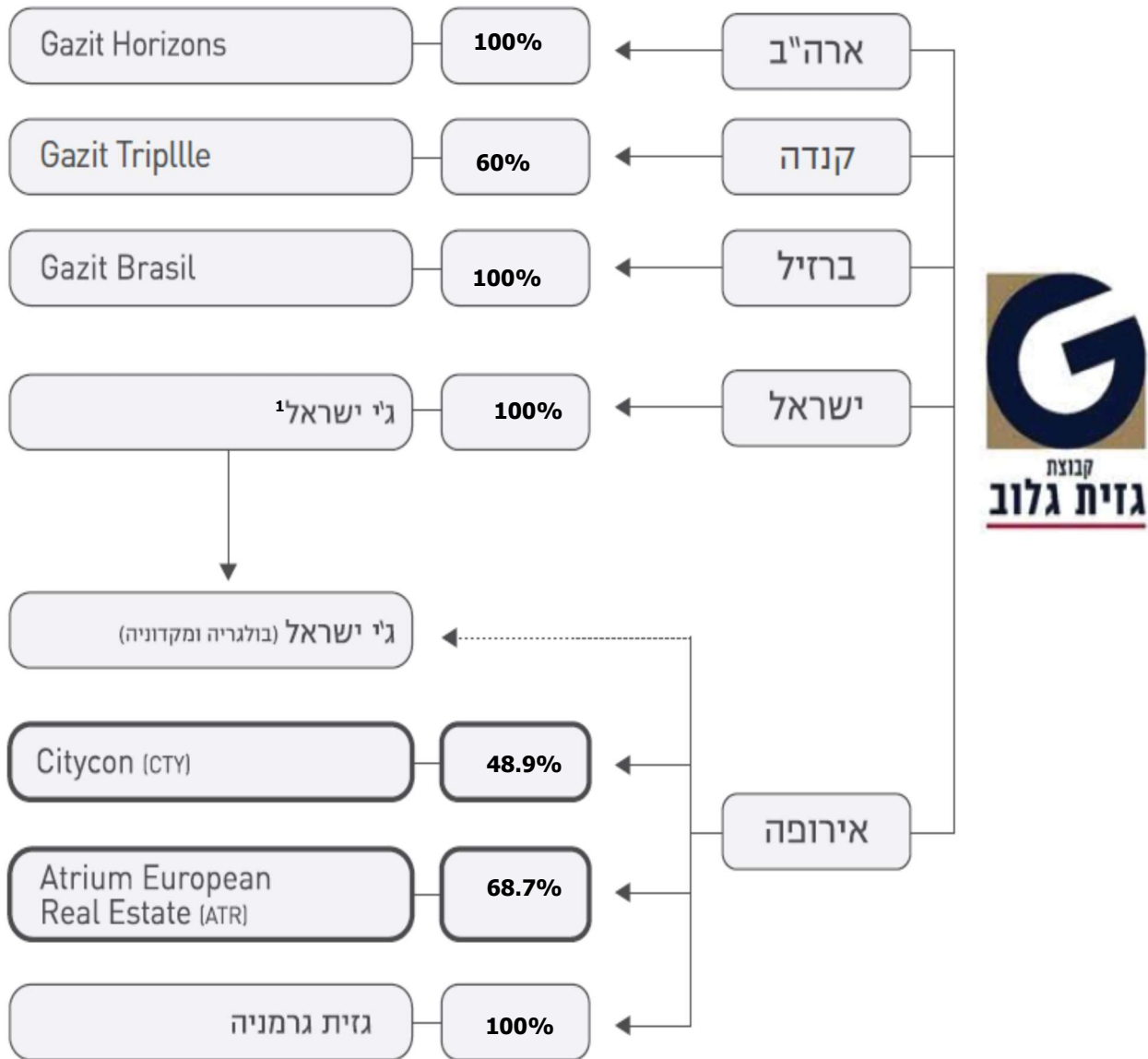
2 ראה סעיף 2.2 להלן.

3 ה- FFO הכלכלי מוצג על פי גישת ההנהלה ובהתאם לכללי ה- EPRA. לחישוב ה- FFO הכלכלי, ראה סעיף 2.2 להלן. הירידה ב- FFO הכלכלי וה- FFO הכלכלי למניה נובעת מהמגבלות שהטילו הממשלות במדינות בהן פועלת הקבוצה כתוצאה מהתפרצות נגיף הקורונה.

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

- בתקופת הדוח גייסו חברות הקבוצה אגרות חוב בסך של כ- 2.7 מיליארד ש"ח (מתוכם סך של כ- 1.2 מיליארד ש"ח על ידי החברה).
- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו והריאל הברזילאי לעומת הש"ח, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה קטן בתקופת הדוח בכ- 982 מליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות swap).

1.7. להלן מבנה ההחזקות העיקריות של החברה (מבנה ההחזקות ושיעור ההחזקה הינו ליום 30 בספטמבר 2020):



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

2. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה

2.1. תמצית החזקות החברה, ליום 30 בספטמבר 2020:

| שם החברה המוחזקת | סוג נייר הערך/נכסים | כמות (במיליונים) | שיעור החזקה (%) | ערך בספרים (מיליון ש"ח) | שווי שוק ליום 30.9.2020 (מיליון ש"ח) |
|---------------------|----------------------|------------------|-----------------|-------------------------|--------------------------------------|
| ATR | מניה (Euronext, VSX) | 265.3 | 68.7 | 4,414 | 2,542 |
| CTY | מניה (OMX) | 87.0 | 48.9 | 3,482 | 2,354 |
| ישראל | נכסים מניבים | - | - | 3,438 | - |
| ישראל | קרקעות לפיתוח עתידי | - | - | 246 | - |
| ברזיל | נכסים מניבים וקרקעות | - | - | 2,298 | - |
| ארה"ב ¹ | נכסים מניבים וקרקעות | - | - | 1,650 | - |
| קנדה ¹ | נכסים מניבים | - | - | 246 | - |
| אירופה | נכסים מניבים | - | - | 30 | - |
| אירופה | קרקעות לפיתוח עתידי | - | - | 143 | - |
| סך הכל נכסים | | | | 15,947 | |

להלן יתרות כספיות של החברה (לרבות יתרות של חברות בנות פרטיות) (להלן: "סולו מורחב") ליום 30 בספטמבר 2020 (במיליוני ש"ח):

| | |
|--------------|---|
| 7,111 | אגרות חוב |
| 4,517 | התחייבויות למוסדות פיננסיים |
| 11,628 | סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים * |
| 454 | התחייבויות כספיות אחרות |
| 12,082 | סה"כ התחייבויות כספיות |
| 1,847 | בניכוי נכסים כספיים ² |
| 247 | בניכוי השקעות אחרות ³ |
| 9,988 | התחייבויות כספיות, נטו ⁴ |

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

| שנה | אגרות חוב | מוסדות פיננסיים | משכנתאות | סה"כ | % |
|--------------|--------------|------------------|--------------|---------------|------------|
| 2020 | - | ⁵ 189 | 5 | 194 | 1 |
| 2021 | 346 | ⁶ 268 | 111 | 725 | 6 |
| 2022 | 724 | 558 | 22 | 1,304 | 11 |
| 2023 | 910 | 1,088 | 321 | 2,319 | 20 |
| 2024 | 969 | 688 | 59 | 1,716 | 15 |
| 2025 | 988 | 34 | 15 | 1,037 | 9 |
| 2026 | 1,077 | 34 | 15 | 1,126 | 10 |
| 2027 | 897 | 207 | 15 | 1,119 | 10 |
| 2028 ולאחריה | 1,200 | - | 888 | 2,088 | 18 |
| סה"כ | 7,111 | 3,066 | 1,451 | 11,628 | 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-868 מליון ש"ח, נדל"ן המוחזק למכירה בסך של כ-501 מיליון ש"ח ונגזרים פיננסיים בסך של כ-237 מליון ש"ח.
- 3 כולל בעיקר את ההשקעה ביחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות והשקעות אחרות.
- 4 לא כולל בעיקר עתודה למסים נדחים בסך של כ-55 מליון ש"ח בגין נדל"ן להשקעה והשקעות אחרות וכ-200 מליון ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה בחלק מנכסי החברה.
- 5 כולל נייר ערך מסחרי בסך של 168 מיליון ש"ח.
- 6 כולל הלוואה בסך של כ-250 מיליון ש"ח אשר לאחר תאריך הדיווח הוארכה בשנה נוספת.

2.2. תזרים מפעילות שוטפת - סולו מורחב:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | 2019 | 2020 | |
|---------------------------------------|---|---|--------------|--------------|--|
| מליוני ש"ח (למעט נתונים למניה) | | | | | |
| 542 | 68 | 114 | 366 | 346 | דיבידנד מחברות מוחזקות ציבוריות* |
| 398 | 108 | 66 | 284 | 328 | EBITDA מחברות פרטיות בניכוי CAPEX והכנסות אחרות** |
| 940 | 176 | 180 | 650 | 674 | סך הכל הכנסות |
| (76) | (16) | (19) | (56) | (51) | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (411) | (95) | (115) | (315) | (291) | הוצאות ריבית, נטו |
| (34) | (13) | (3) | (27) | (18) | מסים |
| (521) | (124) | (137) | (398) | (360) | סך הכל הוצאות |
| 419 | 52 | 43 | 252 | 314 | תזרים מפעילות שוטפת |
| 2.26 | 0.28 | 0.28 | 1.36 | 1.82 | תזרים מפעילות שוטפת למניה |

* בתקופות המקבילות אשתקד, לא כולל דיבידנד בסך של כ- 60 מליון ש"ח (כ- 0.32 ש"ח למניה) מ- ATR בגין רבעון שלישי לשנת 2019 אשר לא חולק לבעלי המניות בהתאם להסכם רכישת מניות ATR אשר התבטל ו- ATR חילקה את הדיבידנד האמור במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2019.

** כולל הוצאות הונות 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 כללי ה-EPRA וטיטות תקנות נדל"ן להשקעה לתקופות האמורות:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|--|---|----------------|---|----------------|---|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | |
| מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה) | | | | | |
| 655 | 474 | 23 | 433 | (490) | רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופה |
| | | | | | התאמות: |
| (164) | 26 | 142 | 199 | 870 | ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו |
| (31) | (40) | 14 | (32) | 26 | הפסד הון ממכירת נדל"ן להשקעה |
| (808) | (475) | (128) | (606) | 359 | שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים לרבות נגזרים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד |
| 49 | 4 | 9 | 36 | 48 | התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני |
| 345 | - | - | 2 | - | הפסד (רווח) מירידה בשיעור החזקה בחברות מוחזקות |
| 408 | 152 | 56 | 392 | (112) | מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים |
| 1 | - | 2 | 1 | 4 | עלויות רכישה שהוכרו ברווח או הפסד |
| 236 | 48 | (4) | 52 | 31 | הפסד מפדיון מוקדם של התחייבויות נושאות ריבית ונגזרים פיננסיים |
| (279) | (54) | (72) | (157) | (377) | חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל |
| 412 | 135 | 42 | 320 | 359 | FFO נומינאלי (EPRA Earnings) |
| התאמות נוספות: | | | | | |
| 45 | (39) | 4 | 46 | (38) | הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער |
| 17 | 4 | 5 | 12 | 13 | פחת והפחתות |
| 61 | 19 | - | 45 | 6 | חלק החברה ב-FFO הכלכלי של FCR (בשנת 2018-REG) |
| 65 | 19 | 11 | 33 | 24 | התאמות אחרות ⁽¹⁾ |
| 600 | 138 | 62 | 456 | 364 | FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה (Economic Adjusted EPRA Earnings) |
| 3.24 | 0.75 | 0.40 | 2.46 | 2.11 | FFO כלכלי למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח) |
| | 113 | 62 | 336 | 360 | FFO כלכלי בנטרול FCR וללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה |
| | 0.61 | 0.40 | 1.81 | 2.08 | FFO כלכלי למניה בנטרול FCR וללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה (בש"ח) |
| 185,714 | 184,715 | 154,656 | 185,783 | 172,662 | כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO הכלכלי למניה (באלפים)⁽²⁾ |

הירידה ב-FFO הכלכלי וב-FFO הכלכלי למניה ברבעון ובתקופת הדוח לעומת התקופות המקבילות אשתקד נובעת מהמגבלות שהטילו הממשלות במדינות בהן פועלת החברה בעקבות התפרצות נגיף קורונה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 לדוח.

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

2 ממוצע משוקלל לתקופה.

2.4. להלן מידע נוסף בדבר חלקה של החברה בשווי הנכסים המניבים שבבעלות הקבוצה בהסתמך על מתודולוגית היוון הכנסות מהשכרה נטו (להלן: "NOI") ליום 30 בספטמבר 2020. הצגה זו נועדה להעניק מידע נוסף, המבוסס על מתודולוגיה מקובלת בשוקים בהם פועלת הקבוצה, אשר עשוי לשמש ככלי עזר לניתוח שווי נכסי הקבוצה בהתבסס על התוצאות הכספיות של החברה ברבעון. מודגש כי אין במידע זה משום הערכה של החברה את שווייה הנוכחי או העתידי או את שווי מניותיה.

| לשנה שהסתיימה | | | מיליוני ש"ח | |
|-------------------|--|--|-------------|---|
| 31 ביום בדצמבר | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
| 2019 | 2019 | 2020 | | |
| 2,752 | 660 | 611 | | הכנסות מהשכרה |
| 777 | 181 | 185 | | הוצאות הפעלת נכסים להשכרה |
| 1,975 | 479 | 426 | | NOI לתקופה |
| (720) | (171) | (151) | | הפחת חלק המיעוט ב - NOI |
| 46 | 10 | 10 | | הוסף חלק החברה ב- NOI של חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת ¹ |
| 1,301 | 318 | 285 | | NOI לתקופה - חלקה היחסי של הקבוצה |
| - | - | 41 | | השפעת מגיפת הקורונה על ה- NOI ² |
| 1,301 | 318 | 326 | | NOI לתקופה - חלקה היחסי של הקבוצה לרבות השפעת מגיפת הקורונה ¹ |
| 1,301 | ³1,272 | ³1,304 | | NOI לשנה - חלקה היחסי של הקבוצה ¹ |

1. לא כולל את חלקה של החברה ב- NOI של FCR.

2. על פי הערכות הנהלה.

3. 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 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 השלישי של שנת 2020 (ללא הקורונה):

| 7.82% | 6.50% | 6.43% | 6.25% | 6.00% | 5.75% | Cap Rate |
|------------------|---------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|---|
| שווי מניה | | הון עצמי | | | | |
| למניה | | למניה ליום | | | | |
| 30 ביום | | 30 | | | | |
| בספטמבר | | בספטמבר | | | | |
| 2020 | | 2020 | | | | |
| <u>16,678</u> | <u>20,065</u> | <u>20,283</u> | <u>20,868</u> | <u>21,737</u> | <u>22,682</u> | שווי נכסים מניבים (במיליוני ש"ח)* |
| <u>13.9</u> | <u>35.9</u> | <u>37.8</u> | <u>41.2</u> | <u>46.9</u> | <u>53.2</u> | מחיר מניה הנגזר מה- Cap Rate לעיל (ש"ח)** |

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

** ללא השפעת מסים.

נכסים חדשים, נכסים בפיתוח וקרקעות אשר טרם החלו להניב הכנסה ומוצגים על פי שווים ההוגן בספרי הקבוצה (בדרך של איחוד יחסי) ליום 30 בספטמבר, 2020, הסתכמו בכ- 2,648 מיליון ש"ח. התחייבויות הכספיות של הקבוצה בניכוי נכסים כספיים (בדרך של איחוד יחסי) ליום 30 בספטמבר, 2020, הסתכמו בכ- 17,008 מיליון ש"ח.

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

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

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

להלן חישוב ה-EPRA NAV וה-EPRA NNAV :

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 בספטמבר | |
|--|-----------------|----------------|
| | 2019 | 2020 |
| מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה) | | |
| | 7,862 | 5,727 |
| | 934 | 1,019 |
| | (205) | 91 |
| | 8,591 | 6,837 |
| | 48.2 | 45.0 |
| | 8,591 | 6,837 |
| | (1,172) | 511 |
| | (934) | (1,019) |
| | 205 | (91) |
| | 6,690 | 6,238 |
| | 36.2 | 41.1 |
| | 184,796 | 151,910 |

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 הוגן 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 הוגן בניכוי השווי הפנימי (Intrinsic Value) של עסקאות גידור מטבע.
3. מהווה את מספר המניות המדולל (באלפים).

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

3.1. בתקופת הדוח הסתכמו השקעות החברה והחברות המאוחדות שלה ברכישה ופיתוח של נכסים חדשים, וכן בשיפוץ, הרחבה ובניה של נכסים מניבים קיימים, בסך של כ- 1,229 מליון ש"ח. השפעת השקעות אלו על תוצאות הפעילות של החברה והחברות המאוחדות שלה תבטא במלואה בהמשך שנת 2020 ואילך.

פעילות במקרקעי

(1) בתקופת הדוח רכשו החברה והחברות המאוחדות שלה 7 נכסים מניבים בשטח של כ- 89 אלפי מ"ר וקרקעות לפיתוח עתידי, בהשקעה כוללת של כ- 664 מליון ש"ח. כמו כן, פיתחו החברה והחברות המאוחדות שלה נכסים חדשים ושיפצו נכסים קיימים, בהשקעה כוללת של כ- 565 מליון ש"ח. כמו כן, בתקופת הדוח החברה והחברות המאוחדות שלה מימשו נכסים שאינם נכסי ליבה בהיקף של כ- 411 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 | |
|----------------------|-------------------------|-----------|--------------------------|----------|---|---------------------------------------|-----------|----------------------------|---------------------------|----------------|
| | 30.9.2019 | 30.9.2020 | Q3. 2019 | Q3. 2020 | | 30.9.2019 | 30.9.2020 | | | |
| N/A | 98.8% | 97.6% | 44.8 ש"ח | 40.8 ש"ח | (5.1%) | 109.5 ש"ח | 108.2 ש"ח | 168 | 12 | ג'י ישראל |
| N/A | 95.2% | 94.5% | R\$ 59.1 | R\$36.0 | ³ (24.5%) | R\$ 77 | R\$ 56 | 176 | 7 | Gazit Brasil |
| N/A | 91.8% | 91.1% | \$ 3.7 | \$ 3.3 | (5.2%) | \$ 48.1 | \$ 46 | 54 | 10 | Gazit Horizons |
| 46.8% | 95.3% | 93.5% | € 54.2 | € 52.9 | (4.7%) | € 23.1 | € 22.3 | 1,218 | 41 | CTY |
| 37.5% | 95.9% | 92.9% | € 38.9 | € 33.2 | ⁴ (13.1%) | € 15.1 | € 12.6 | 808 | 26 | ATR |

1 כולל נכסים בשליטה משותפת.

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

3 הירידה בתזרים נטו מנכסים בברזיל נובעת בעיקר מכך שהמרכזים המסחריים בברזיל היו סגורים לקהל עד לאמצע חודש יוני.

4 הירידה בתזרים נטו מנכסים ב- ATR נובעת בעיקר מהשפעת ההקלות שהוענקו לשוכרים על פי חוק שחוקקה ממשלת פולין בגין תקופת הסגר ואשר האריכו את משך חוזה השכירות בשישה חודשים נוספים לאחר תום הסגר.

נתוני נכסים בפיתוח, בפיתוח מחדש והרחבה (3)

| נכסים בפיתוח | | | | |
|--------------|-----------|---|--------------------------|----------------|
| שם החברה | מס' נכסים | סך השקעה עד ליום 30 בספטמבר 2020 (מיליון ש"ח) | עלות להשלמה (מיליון ש"ח) | שטח (אלפי מ"ר) |
| CTY | 1 | 851 | 1- | 44 |
| | 1 | 851 | - | 44 |

1 עלויות הפרויקט ייקבעו לאחר החלטת CTY בדבר הזכויות למגורים.

| נכסים בפיתוח מחדש והרחבה | | | | |
|--------------------------|-----------|---|--------------------------|----------------|
| שם החברה | מס' נכסים | סך השקעה עד ליום 30 בספטמבר 2020 (מיליון ש"ח) | עלות להשלמה (מיליון ש"ח) | שטח (אלפי מ"ר) |
| ATR | 1 | 427 | 28 | 21 |
| ג'י ישראל | 2 | 179 | 38 | 17 |
| | 3 | 606 | 66 | 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. במהלך תקופת הדוח הסביבה המאקרו כלכלית הושפעה בעיקר ממגיפת הקורונה והשלכותיה. לפרטים נוספים אודות השפעת נגיף הקורונה ראה סעיף 1.2 להלן.

להלן נתוני מקרו כלכליים במדינות העיקריות שהקבוצה פועלת:

| דירוג חוב (S&P) | תשואה אג"ח ממשלתי (10 שנים) | שיעור אבטלה | צמיחה (GDP) | | |
|-----------------|-----------------------------|-------------|-------------|------------|---------|
| | | | 2019 | תחזית 2020 | |
| AAA | 0.684% | 3.50% | 1.20% | (3.60%) | נורבגיה |
| AAAu | (0.062%) | 8.30% | 1.30% | (4.00%) | שבדיה |
| AAA | 0.641% | 10.03% | 1.60% | (5.70%) | קנדה |
| AA+ | (0.448%) | 7.60% | 1.00% | (3.80%) | פינלנד |
| AA+u | 0.818% | 8.83% | 2.30% | (3.90%) | ארה"ב |
| AA- | 0.961% | 3.70% | 2.60% | (6.50%) | צ'כיה |
| AA- | 0.840% | 4.70% | 3.40% | (5.50%) | ישראל |
| A- | 1.147% | 6.10% | 4.10% | (3.50%) | פולין |
| BBB- | 5.880% | 6.30% | 1.30% | (4.00%) | רוסיה |
| BB- | 7.510% | 14.10% | 1.10% | (5.20%) | ברזיל |

דירוג חוב של חברות הקבוצה:

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

1 מקור הנתונים: Bloomberg מחודש נובמבר 2020.

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

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

3.2. אירועים מהותיים בקבוצה בתקופת הדוח

- א. לפרטים בדבר התפרצות מגיפת הקורונה והשפעתה על פעילות החברה, ראה סעיף 1.2 לעיל.
- ב. בתקופת הדוח מכרה החברה את יתרת ההשקעה ב-FCR בתמורה לכ- 771 מיליון ש"ח.
- ג. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי החברה, בדרך של הנפקת אגרות חוב חדשות (סדרה יד') והרחבת הסדרה בהיקף של כ- 930 מיליון ש"ח, ראה באורים א'3 ו-א'3 לדוחות הכספיים.
- ד. בתקופת הדוח ביצעה החברה רכישה עצמית של כ- 33.2 מיליון מניות החברה בתמורה לכ- 633 מיליון ש"ח (לרבות רכישה עצמית של כ- 20 מיליון מניות החברה בדרך של הצעת רכש בתמורה לכ- 346 ש"ח).
- ה. לפרטים בדבר גיוס חוב על ידי החברה, בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה יא') בהיקף של כ- 262 מיליון ש"ח, ראה באור א'3 לדוחות הכספיים.
- ו. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב, על ידי החברה, בהיקף של כ- 372 מיליון ש"ח, ראה באור א'4 לדוחות הכספיים.
- ז. לפרטים בדבר גיוס חוב על ידי CTY, בדרך של הרחבת אגרות חוב בהיקף של כ- 200 מיליון אירו, ראה באור א'5 לדוחות הכספיים.
- ח. ביום 26 במאי 2020 חברת הדירוג Fitch דירגה לראשונה את CTY ברמת דירוג BBB- עם אופק דירוג יציב.
- ט. לפרטים בדבר גיוס חוב על ידי ATR, בדרך של הרחבת אגרות חוב בהיקף של כ- 200 מיליון אירו, ראה באור א'6 לדוחות הכספיים.
- י. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב על ידי ATR, בהיקף של כ- 218 מיליון אירו, ראה באור א'7 לדוחות הכספיים.
- יא. לפרטים בדבר רכישת מניות ATR על ידי החברה בהיקף של כ- 320 מיליון ש"ח, ראה באור א'3ב' לדוחות הכספיים.
- יב. לפרטים בדבר אישור רשות המסים למיזוג של החברה עם ג'י ישראל, ראה באור א'6 לדוחות הכספיים.
- יג. ביום 19 ביולי 2020 אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה ברמת דירוג 'ilAA-1' עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, אישרה S&P Maalot את דירוג המנפיק לזמן קצר ברמת דירוג 'ilA-1+'. בנוסף, בחודש אוקטובר 2020 דירגה חברת הדירוג S&P Maalot את אגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד נדל"ן בישראל, ברמת דירוג 'ilAA-1'.
- יד. ביום 27 ביולי 2020 אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור ברמת דירוג Aa3.il עם אופק דירוג שלילי. בנוסף, אישרה מידרוג את דירוג המנפיק לזמן קצר ברמת דירוג 'ilP-1+'. כמו כן, אישרה S&P Maalot את דירוג המנפיק לזמן קצר ברמת דירוג 'ilA-1+'. בנוסף, בחודש אוקטובר 2020 דירגה חברת הדירוג מידרוג את אגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד נדל"ן בישראל, ברמת דירוג 'ilAa2-1'.
- טו. 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 ובוגר הטכניון.

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 (ובהתאם סך כל הדיבידנד הצפוי שיוכרז לשנת 2020 יהיה 1.72 ש"ח למניה, חלף דיבידנד למניה בסך של 1.62 ש"ח לשנת 2019).

בחודש אוגוסט 2020 החברה עדכנה את מדיניות הדיבידנד הרבעוני למניה מ-0.43 ש"ח למניה ל-0.30 ש"ח למניה, וזאת לתקופה שתחילתה בדיבידנד המוכרז במועד אישור הדוחות הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2020 ועד (וכולל) הדיבידנד שיוכרז במועד אישור הדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2021 (ובסך הכל חלוקת דיבידנד בגין חמישה רבעונים רצופים).

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

3.4. מצב כספי**נכסים שוטפים**

יתרת הנכסים השוטפים ליום 30 בספטמבר 2020 הינה כ- 2.3 מיליארד ש"ח לעומת כ- 3.4 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. הקיטון ביתרת הנכסים השוטפים נובע מקיטון במזומנים ושווי מזומנים אשר שימשו לפרעון חוב.

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני

יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני ליום 30 בספטמבר 2020 הסתכמה לכ- 1.5 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 30 בספטמבר 2020 הסתכמה לכ- 160 מיליון ש"ח לעומת כ- 853 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. הקיטון ביתרת הנכסים הפיננסיים לזמן ארוך נובע בעיקר ממכירת יתרת החזקה במניות FCR ברבעון הראשון השנה.

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 הסכמי CSA (Credit Support Annex) שנחתמו עם חלק מהבנקים הקובעים מנגנוני התחשבנות שוטפים בין החברה ובין המוסד הבנקאי מולו מתבצעת עסקת ההחלף בקשר עם שוויין ההוגן של אותן עסקאות. ליום 30 בספטמבר 2020 הסתכמה היתרה כאמור בכ- 240 מיליון ש"ח לעומת כ- 318 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. לפרטים אודות התאמת הנגזרים הפיננסיים (עסקאות מטבע) לאור התנודתיות 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 30 בספטמבר 2020 הסתכמה בכ- 35.6 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 36.1 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019.

הקיטון ביתרות אלו בתקופת הדוח נובע בעיקר מהתאמת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ- 870 מיליון ש"ח בעקבות השפעת מגיפת הקורונה (כמפורט בסעיף 1.2 לעיל) וממכירת נדל"ן להשקעה שאינו בליבת העסקים של החברה בתמורה של כ- 0.4 מיליארד ש"ח. הקיטון האמור קוזז מרכישת נכסים מניבים, פיתוח נכסים חדשים ושיפוץ נכסים קיימים בעלות כוללת של כ- 0.7 מיליארד ש"ח.

נכסים בלתי מוחשיים, נטו

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים, נטו ליום 30 בספטמבר 2020 הינה כ- 596 מיליון ש"ח לעומת כ- 622 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים כוללת בעיקר מוניטין המיוחס לנכסים בנורבגיה המוחזקים על ידי CTY בסך של כ- 548 מיליון ש"ח.

התחייבויות שוטפות

יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2020 הינה כ- 3.4 מיליארד ש"ח לעומת כ- 3.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. היתרה כוללת בעיקר אשראי מתאגדים בנקאיים ואחרים לזמן קצר וחלויות שוטפות בגין התחייבויות לזמן ארוך בסכום של כ- 2.3 מיליארד ש"ח לעומת כ- 2.1 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019.

ליום 30 בספטמבר 2020 לקבוצה יתרת הון חוזר שלילי בסך של כ- 1.0 מיליארד ש"ח. יתרת קווי האשראי של החברה וחברות מאוחדות שלה לזמן ארוך המאושרים וניתנים למימוש מידי בסך של כ- 3.6 מיליארד ש"ח וכן תזרים המזומנים הנובע מפעילות שוטפת, גבוהים משמעותית מסך ההתחייבויות השוטפות, ולפיכך הנהלת החברה מעריכה כי ניתן לפרוע באמצעותם את יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2020 (ראה גם סעיף 3.6 להלן).

התחייבויות לא שוטפות

יתרת ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 30 בספטמבר 2020 הסתכמה בכ- 24.1 מיליארד ש"ח לעומת כ- 22.7 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. הגידול בהתחייבויות הלא שוטפות נובע בעיקר מגידול בהתחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים ומהנפקות אגרות חוב על ידי חברות הקבוצה לפעילותה השוטפת של החברה (לרבות השקעה בנכסים ורכישת מניות חברות הקבוצה).

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 בספטמבר 2020 הסתכם בכ- 5,727 מיליון ש"ח לעומת כ- 8,191 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2019. הקיטון נובע מקיטון בסעיף קרנות הון בסך של כ- 1,123 מיליון ש"ח (בעיקר התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ), מהפסד המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ- 490 מיליון ש"ח, מרכישת מניות באוצר בסך של כ- 633 מיליון ש"ח ומדיבידנד שהוכרז בסך של כ- 218 מיליון ש"ח.

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה, למניה, ליום 30 בספטמבר 2020 הסתכם בכ- 37.8 ש"ח למניה לעומת כ- 44.4 ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2019, וזאת לאחר חלוקת דיבידנד של 1.29 ש"ח למניה בתקופת הדוח.

זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 30 בספטמבר 2020 הסתכמה בכ- 7.3 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- 51.1% מהונה של CTY וכן את חלקם של בעלי מניותיה האחרים של ATR בשיעור של כ- 31.3% מהונה של ATR.

הקיטון ביתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בתקופת הדוח נובע בעיקר מחלקם של בעלי המניות האחרים בדיבידנדים שחילקו החברות המאוחדות בסך של כ- 0.3 מיליארד ש"ח ומרכישת מניות חברות הקבוצה מהזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 0.6 מיליארד ש"ח.

3.5 תוצאות הפעילות וניתוחן
א. להלן תוצאות הפעולות -

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|---|---|-------|---|--------|---------------------------------------|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | | | |
| מליוני ש"ח | | | | | |
| (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה) | | | | | |
| 2,752 | 660 | 611 | 2,082 | 1,803 | הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות |
| 777 | 181 | 185 | 580 | 529 | הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות |
| 1,975 | 479 | 426 | 1,502 | 1,274 | הכנסה תפעולית, נטו מהשכרת מבנים |
| 164 | (26) | (142) | (199) | (870) | עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן |
| (360) | (84) | (85) | (266) | (242) | להשקעה בפיתוח, נטו |
| 35 | 34 | 3 | 41 | 12 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (413) | (15) | (5) | (379) | (34) | הכנסות אחרות |
| | | | | | הוצאות אחרות |
| 37 | 4 | (12) | 53 | (60) | חלק החברה ברווחי חברות המטופלות |
| 1,438 | 392 | 185 | 752 | 80 | בשיטת השווי המאזני, נטו |
| | | | | | רווח תפעולי |
| (1,118) | (221) | (271) | (756) | (817) | הוצאות מימון |
| 963 | 524 | 201 | 1,057 | 65 | הכנסות מימון |
| 1,283 | 695 | 115 | 1,053 | (672) | רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה |
| 467 | 173 | 67 | 434 | (91) | מסים על ההכנסה (הטבת מס) |
| 816 | 522 | 48 | 619 | (581) | רווח נקי (הפסד) |
| מיוחס ל: | | | | | |
| 655 | 474 | 23 | 433 | (490) | בעלי מניות החברה |
| 161 | 48 | 25 | 186 | (91) | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 816 | 522 | 48 | 619 | (581) | |
| <u>רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי</u> | | | | | |
| <u>מניות החברה (בש"ח)</u> | | | | | |
| 3.52 | 2.57 | 0.15 | 2.34 | (2.84) | סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי |
| 3.50 | 2.57 | 0.15 | 2.33 | (2.86) | סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל |

להלן דוח על הרווח הכולל -

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | מבוקר |
|--|--|------|--|---------|---|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | |
| בלתי מבוקר | | | | | |
| מליוני ש"ח | | | | | |
| 816 | 522 | 48 | 619 | (581) | רווח נקי (הפסד) |
| רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס): | | | | | |
| <u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u> | | | | | |
| (39) | (36) | (12) | 21 | (75) | רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר |
| <u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u> | | | | | |
| (2,055) | (1,323) | 116 | (2,433) | (1,170) | התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני |
| (45) | (16) | (1) | (68) | (52) | |
| 73 | - | - | 73 | - | |
| (2,066) | (1,375) | 103 | (2,407) | (1,297) | סה"כ הפסד כולל אחר |
| (1,250) | (853) | 151 | (1,788) | (1,878) | סה"כ הפסד כולל |
| מיוחס ל: | | | | | |
| (653) | (403) | (94) | (1,059) | (1,834) | בעלי מניות החברה |
| (597) | (450) | 245 | (729) | (44) | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (1,250) | (853) | 151 | (1,788) | (1,878) | |

ב.

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

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בתקופת הדוח קטנו בכ- 9.1% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מההגבלות שהטילו הממשלות 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 בתקופת הדוח קטנו בכ- 13.4% לכ- 1,803 מליון ש"ח, לעומת כ- 2,082 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 529 מליון ש"ח המהווים כ- 29.3% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ- 580 מליון ש"ח המהווים כ- 27.9% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות הפעלת הנכסים להשכרה ואחרות נובע מצמצום הוצאות ניהול הנכסים ומהסיבות המתוארת בסעיף הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות.

הכנסה תפעולית נטו מהשכרת מבנים (NOI)

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו מהשכרת מבנים בתקופת הדוח קטנה בכ- 10.2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהכנסה תפעולית נטו נובע בעיקר מההגבלות שהטילו הממשלות במדינות בהן החברה פועלת בעקבות מגיפת הקורונה (ראה סעיף 1.2 לעיל) וממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים. ההכנסה התפעולית נטו מהשכרת מבנים בתקופת הדוח קטנה בכ- 15.2% לכ- 1,274 מליון ש"ח (כ- 70.7% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ- 1,502 מליון ש"ח (כ- 72.1% מסך ההכנסות מהשכרה) בתקופה המקבילה אשתקד.

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

הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן ב- IAS 40 (מתוקן) - נדל"ן להשקעה. כתוצאה מיישום התקן, הכירה הקבוצה בתקופת הדוח בהפסד מירידה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום ברוטו בסך של כ- 870 מליון ש"ח, לעומת ירידת ערך בסך של כ- 199 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הירידה בשווי ההוגן נובעת מהשפעות מגיפת הקורונה על נכסי הקבוצה. יתרת הנדל"ן להשקעה מוצגת בשווי הוגן, בחלקה על ידי הערכת שווי חיצונית שבוצעו ליום 30 בספטמבר 2020 ובחלקה מתבססת על הערכות שווי שבוצעו לימים 30 ביוני 2020 ו- 31 בדצמבר 2019 וכן בחינה של ההנחות שבבסיס הערכות השווי, כאמור לעיל, לרבות תחזית תזרים המזומנים מהנכסים וכן קבלת אינדיקציות משמאיים חיצוניים להעדר שינוי בשיעורי ההיוון בטרטוריות בהן פועלת הקבוצה.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 242 מליון ש"ח (כ- 13.4% מסך ההכנסות), לעומת כ- 266 מליון ש"ח (כ- 12.8% מסך ההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מהתייעלות בחברות הקבוצה.

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו

בתקופת הדוח הסתכם הסעיף בהפסד של כ- 60 מליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד נרשם רווח של כ- 53 מליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו של CTY, Gazit Horizons, ATR וגזית קנדה (Gazit Triplle) הנובעים בעיקר מהפסד משערוך נדל"ן להשקעה (מהסיבות המפורטות לעיל).

הוצאות מימון

הוצאות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 817 מליון ש"ח לעומת כ- 756 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהפסד משערוך ניירות ערך סחירים בתקופת הדוח בסך של כ- 233 מליון ש"ח. הגידול האמור קוזז מקיטון בהוצאות ריבית בסך של כ- 93 מליון ש"ח כתוצאה ממחזור חוב בריבית נמוכה יותר מהחוב שנפרע בתקופת הדוח וכן מקיטון בהוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ- 78 מליון ש"ח, בגין חוב הצמוד למדד המחירים לצרכן אשר ירד בשיעור של כ- 0.6% בתקופת הדוח לעומת עלייה של כ- 0.5% בתקופה המקבילה אשתקד. הריבית הממוצעת על מצבת ההתחייבויות נושאות ריבית של החברה ברמת הסולו מורחב הינה כ- 3.61% לעומת כ- 3.89% ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסות מימון

הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 65 מליון ש"ח לעומת כ- 1,057 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון בתקופת הדוח כוללות בעיקר הכנסות מדיבידנד בסך של כ- 34 מליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות בסך של כ- 69 מליון ש"ח) והכנסות ריבית בסך של כ- 25 מליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות בסך של כ- 44 מליון ש"ח). כמו כן, התקופה המקבילה אשתקד כללה רווח משערוך נגזרים פיננסיים בסך של כ- 932 מליון ש"ח לעומת הפסד משערוך שנרשם בהוצאות המימון בתקופת הדוח.

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הכנסות מסים בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 91 מליון ש"ח לעומת הוצאות מסים של כ- 434 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות מסים בתקופת הדוח כוללים בעיקר הכנסות מסים נדחים בסך של כ- 178 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 וכן משינוי מבני בקבוצה ומהפסדים לצרכי מס (בתקופה המקבילה אשתקד הוצאות מסים נדחים נטו בסך של כ- 137 מליון ש"ח הנובעים בעיקר בגין 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). בתקופת הדוח נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 88 מליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ- 315 מליון ש"ח (בעיקר בגין מכירת מניות FCR) בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, בתקופת הדוח נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 1 מליון ש"ח לעומת הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 18 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ג. ניתוח תוצאות הפעולות לרבעון השלישי של שנת 2020**הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות**

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון קטנו בכ- 6.4% 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- 7.4% לכ- 611 מליון ש"ח, לעומת כ- 660 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות ברבעון הסתכמו בכ- 185 מליון ש"ח המהוות כ- 30.3% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ- 181 מליון ש"ח המהוות כ- 27.4% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות הפעלת הנכסים להשכרה נובע מצמצום הוצאות ניהול הנכסים ומהסיבות המתוארת בסעיף הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות.

הכנסה תפעולית נטו (NOI)

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו קטנה בכ- 9.5% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהכנסה תפעולית נטו נובע בעיקר מההגבלות שהטילו הממשלות במדינות בהן החברה פועלת בעקבות מגיפת הקורונה (ראה סעיף 1.2 לעיל) וממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים.

ההכנסה התפעולית נטו מהשכרת מבנים ברבעון קטנה בכ- 11.1% לכ- 426 מליון ש"ח (כ- 69.7% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ- 479 מליון ש"ח (כ- 72.6% 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- 142 מליון ש"ח לעומת ירידת ערך בסך של כ- 26 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עיקר הירידה בשווי ההוגן נובעת מהשפעות מגיפת הקורונה על נכסי הקבוצה.

יתרת הנדל"ן להשקעה מוצגת בשווי הוגן, בחלקה על ידי הערכת שווי חיצונית שבוצעו ליום 30 בספטמבר 2020 ובחלקה מתבססת על הערכות שווי שבוצעו לימים 30 ביוני 2020 ו- 31 בדצמבר 2019 וכן בחינה של ההנחות שבבסיס הערכות השווי, כאמור לעיל, לרבות תחזית תזרים המזומנים מהנכסים וכן קבלת אינדיקציות משמאיים חיצוניים להעדר שינוי בשיעורי ההיוון בטריטוריות בהן פועלת הקבוצה.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הסתכמו בכ- 85 מליון ש"ח (כ- 13.9% מסך ההכנסות), לעומת כ- 84 מליון ש"ח (כ- 12.8% מסך ההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד.

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו

ברבעון הסתכם הסעיף בהפסד של כ- 12 מליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד נרשם רווח של כ- 4 מליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו של CTY, Gazit, Horizons, ATR וגזית קנדה (Gazit Tripille), הנובעים בעיקר מהפסד משערוך נדל"ן להשקעה (מהסיבות המפורטות לעיל).

הוצאות מימון

הוצאות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 271 מליון ש"ח לעומת כ- 221 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות המימון ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ- 68 מליון ש"ח בגין חוב צמוד למדד המחירים לצרכן אשר עלה ברבעון בשיעור של כ- 0.1% לעומת ירידה בשיעור של כ- 0.7% ברבעון המקביל אשתקד ומהפסד משערוך ניירות ערך סחירים ברבעון בסך של כ- 46 מליון ש"ח. הגידול האמור קוזז מקיטון בהוצאות ריבית בסך של כ- 7 מליון ש"ח כתוצאה ממחזור חוב ריבית נמוכה יותר מהחוב שנפרע וכן מהפסד מפרעון מוקדם של חוב נושא ריבית אשר נרשם ברבעון המקביל אשתקד בסך של כ- 48 מליון ש"ח.

הכנסות מימון

הכנסות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 201 מליון ש"ח לעומת כ- 524 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות המימון ברבעון כוללות בעיקר רווח משערוך נגזרים פיננסיים בסך של כ- 187 מליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות של כ- 482 מליון ש"ח) והכנסות מדיבידנד בסך של כ- 4 מליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד, הכנסות בסך של כ- 21 מליון ש"ח).

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים ברבעון הסתכמו בכ- 67 מליון ש"ח לעומת הוצאות מסים של כ- 173 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות מסים ברבעון כוללים בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ- 27 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 וכן משינוי מבני בקבוצה ומהפסדים לצרכי מס (ברבעון המקביל אשתקד הוצאות מסים נדחים נטו בסך של כ- 77 מליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים). ברבעון נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 38 מליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ- 96 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, ברבעון נרשמו הוצאות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 2 מליון ש"ח.

3.6. נזילות ומקורות מימון

לחברה ולחברות המאחדות שלה מדיניות שמירה על רמת נזילות נאותה המאפשרת ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקה וכן גמישות בנגישות למקורות מימון. מקורות הנזילות של החברה והחברות המאחדות 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 30 בספטמבר 2020 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות החברה והחברות המאחדות שלה, לרבות השקעות לזמן קצר בכ- 1.3 מיליארד ש"ח. בנוסף, ליום 30 בספטמבר 2020 לחברה ולחברות המאחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ לא מנוצלים למשיכה מיידית בסך של כ- 3.6 מיליארד ש"ח.

נכון ליום 30 בספטמבר 2020 לרשות החברה והחברות המאחדות שלה עומדים קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסכום של כ- 4.8 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 1.3 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה של החברה הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 0.9 מיליארד ש"ח). לאחר תאריך המאזן הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב (סדרה ט') חדשה, בהיקף של כ- 324 מיליון ש"ח, המגובה בנדל"ן בישראל וכן התקשרה בהסכם מסגרת אשראי נוספת בסך של 180 מיליון ש"ח המגובה בנדל"ן בישראל.

כמו כן, ליום 30 בספטמבר 2020 לחברה ולחברות המאחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ- 28.0 מיליארד ש"ח (כ- 78.6% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

ליום 30 בספטמבר 2020 לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה נדל"ן שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי של כ- 4.7 מיליארד ש"ח (כ- 57% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

לפרטים אודות השפעת מגיפת הקורונה, ראה סעיף 1.2 לעיל.

ליום 30 בספטמבר 2020 לחברה על פי דוחותיה המאוחדים הון חוזר שלילי בסך של כ- 1.0 מיליארד ש"ח ולפי דוחותיה הנפרדים (סולו) של החברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 0.2 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- 3.6 מיליארד ש"ח וכ- 0.4 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 המאחדות 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 המאחדות שלה.

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

3.7. תזרים מזומנים

תזרימי המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת הסתכמו בתקופת הדוח וברבעון בכ- 240 מליון ש"ח וכ- 11 מליון ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 695 מליון ש"ח וכ- 359 מליון ש"ח, בהתאמה, בתקופות המקבילות אשתקד.

בתקופת הדוח החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות קבלת הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ- 647 מליון ש"ח, באמצעות מכירת חברה מוחזקת בסך של כ- 302 מליון ש"ח ובאמצעות הנפקת אגרות חוב בסכום נטו של כ- 247 מליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לרכישת נדל"ן להשקעה ופיתוח נכסים חדשים בסכום נטו של כ- 299 מליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ- 543 מליון ש"ח, לרכישת מניות חברות הקבוצה בסך של כ- 337 מליון ש"ח ולרכישה עצמית של מניות החברה בסך של כ- 633 מליון ש"ח.

ברבעון החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות מימוש השקעות בנכסים פיננסיים בסכום נטו של כ- 352 מליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפרעון אגרות חוב בסכום נטו של כ- 893 מליון ש"ח, לפרעון הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ- 623 מליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ- 175 מליון ש"ח, לרכישת מניות חברות הקבוצה בסך של כ- 40 מליון ש"ח ולרכישה עצמית של מניות החברה בסך של כ- 347 מליון ש"ח.

3.8. תוכנית רכישה

א. ביום 15 במרס 2020 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה (חלף תוכנית קודמת), בהיקף של עד 750 מליון ש"ח ע.ג., 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- 223 מליון ש"ח ע.ג. בתמורה לכ- 236 מליון ש"ח מכח התוכנית 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- 8.7 מליון מניות בהיקף של כ- 174 מליון ש"ח מכח התוכנית האמורה (לא כולל רכישת 20 מליון מניות בדרך של הצעת רכש בתמורה לכ- 346 מליון ש"ח, ראה באור 3ב' לדוחות הכספיים).

4. דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

4.1. האחראים בחברה לנושא דיווח וניהול סיכוני שוק הינם המנכ"ל ומשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה. הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית ולפיכך חשופה לסיכוני מטבע כתוצאה מהחשיפה לשינוי בשערי החליפין של מטבעות שונים, בעיקר לאירו, לדולר ארה"ב ולריאל ברזילאי. מיום 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, ליום 31 במרס 2020, ליום 30 ביוני 2020 וליום 30 בספטמבר 2020.

4.3. שינויים בשערי מטבע חוץ – החל מיום 1 בינואר 2020 ועד ליום 30 בספטמבר 2020 פוחת הש"ח כנגד האירו בשיעור של כ-3.8% ותוסף הש"ח כנגד הריאל הברזילאי, הדולר הקנדי והדולר האמריקאי בשיעור של כ-29.0%, כ-3.2% וכ-0.4%, בהתאמה. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 30 בספטמבר 2020, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, החל מיום 30 בספטמבר 2020 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, תוסף הש"ח כנגד האירו, הדולר האמריקאי והדולר הקנדי בשיעור של כ-1.3%, כ-3.0% וכ-0.4%, בהתאמה, ופוחת הש"ח כנגד הריאל הברזילאי בשיעור של כ-1.6%.

בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2020 ועד ליום 30 בספטמבר 2020 ירד מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-0.6%. בנוסף, החל מיום 30 בספטמבר 2020 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) עלה בשיעור של כ-0.2%.

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 שנתר לאחר ביצוע עסקאות החלף, נכון ליום 30 בספטמבר 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 בתקופת הדוח הופנתה לתחום החינוך לטובת מיזם "לדרום" אותו ייסדה החברה לפני שמונה שנים. במסגרת המיזם מסייעת החברה למערכות החינוך ביישובי הפריפריה בנגב בכלל זה תמיכה לבתי ספר יסודיים ותיכונים, גני ילדים ומרכזים לגיל הרך.
- ב. תרומות לקהילה – הקבוצה תומכת במגוון ארגונים חברתיים בתחומי הרווחה, הבריאות והתרבות.

סך תרומות הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לכ- 3.4 מיליון ש"ח.**6. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד****אירועים לאחר תאריך הדיווח**

- א. לפרטים בדבר הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה טו'), המגובה בנדל"ן בישראל, בהיקף של כ- 324 מיליון ש"ח, ראה באור 5ב' לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר גיוס חוב על ידי CTY בהיקף של כ- 293 מיליון ש"ח, ראה באור 5ג' לדוחות הכספיים.

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 באורים 1א' ו-3א' לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה טו'), המגובה בנדל"ן בישראל, בהיקף של כ- 324 מיליון ש"ח, ראה באור 5ב' לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר רכישות חוזרות של אגרות חוב שביצעה החברה בתקופת הדוח מכוח תוכניות הרכישה שלה, ראה סעיף 3.8 לעיל.
- ד. ביום 19 ביולי 2020 אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה ברמת דירוג 'ilAA-' עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, אישרה S&P Maalot את דירוג המנפיק לזמן קצר ברמת דירוג '+1-ilA'. בנוסף, בחודש אוקטובר 2020 דירגה חברת הדירוג S&P Maalot את אגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד נדל"ן בישראל, ברמת דירוג 'ilAA'.
- ה. ביום 27 ביולי 2020 אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור ברמת דירוג Aa3.il עם אופק דירוג שלילי. בנוסף, אישרה מידרוג את דירוג המנפיק לזמן קצר ברמת דירוג 'P-1.il'. כמו כן, אישרה S&P Maalot את דירוג המנפיק לזמן קצר ברמת דירוג '+1-ilA'. בנוסף, בחודש אוקטובר 2020 דירגה חברת הדירוג מידרוג את אגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד נדל"ן בישראל, ברמת דירוג 'Aa2.il'.

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

| ליום 30 בספטמבר 2020 | התניות פיננסיות | יחס פיננסי |
|----------------------|---|--|
| 1,664 | יא' - גבוה מ- 500, במשך 4 רבעונים רצופים יב' - גבוה מ- 650, במשך 3 רבעונים רצופים יג' - גבוה מ- 800, במשך 3 רבעונים רצופים יד', טו' - גבוה מ- 850, במשך 3 רבעונים רצופים | הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מליוני דולר) |
| 1,664 | יג', יד', טו' - גבוה מ- 400 | הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) במשך רבעון אחד (מליוני דולר) |
| 158.6% | יא' ו- יב' נמוך מ- 80%, במשך 4 רבעונים רצופים יג' - נמוך מ- 75% | יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד |
| 'ilAa3'/'ilAA-' | יא', יב' ו- יג' - 'ilBaa3'/'ilBBB-' | בצירוף דירוג מינימאלי של אגרות החוב |
| 58.2% | יד', טו' - נמוך מ- 75% | יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד |
| 'ilAa3'/'ilAA-' | יד', טו' - 'ilBaa3'/'ilBBB-' | דירוג מינימאלי של אגרות החוב |

נכון ליום 30 בספטמבר 2020 וסמוך למועד אישור הדוחות, עומדת החברה באמות המידה ביחס לאגרות החוב שלה.

23 בנובמבר, 2020

חיים כצמן - סגן יו"ר
הדירקטוריון ומנכ"ל

אהוד ארנון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

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

נספח א' לדוח הדירקטוריון

מידע נוסף בדבר חשיפה מטבעית ליום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 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 על עסקאות החלף כתוצאה מהתנודות 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 | 4,029 | 635 | 4,264 | 148 | 4,110 | - |
| מצבת נכסים בש"ח | 4,029 | 2,187 | 17,166 | 380 | 2,521 | 26,283 |
| % מסך הנכסים | 15 | 8 | 65 | 2 | 10 | 100 |
| מצבת התחייבויות במטבע מקור | 9,047 | 320 | 2,317 | 86 | - | - |
| עסקאות החלף מטבע במטבע מקור | (2,126) | (346) | 378 | 10 | 1,978 | - |
| מצבת התחייבויות במטבע מקור | 6,921 | (26) | 2,695 | 96 | 1,978 | - |
| מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה לעסקאות החלף | 6,921 | (89) | 10,850 | 247 | 1,214 | 19,143 |
| % ההתחייבויות | 36 | - | 57 | 1 | 6 | 100 |
| סה"כ הון עצמי במטבע מקור | (2,892) | 661 | 1,569 | 52 | 2,132 | - |
| סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח ³ | (2,892) | 2,276 | 6,316 | 133 | 1,307 | 7,140 |
| % מסך ההון העצמי | (40) | 32 | 88 | 2 | 18 | 100 |

1. על פי שיערי חליפין ליום 30 בספטמבר 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

- א. לפרטים בדבר השפעת מגיפת הקורונה על פעילות החברה, ראה סעיף 1.2 לדוחות הדירקטוריון.
- ב. לפרטים בדבר אישור רשות המסים למיזוג של החברה עם ג'י ישראל, ראה באור 3ב'6 לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר תוכנית החברה לחיזוק מבנה ההון שלה, ראה סעיף 1.1 לדוח 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 99,584 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- 33.2 מליון מניות החברה בתמורה לכ- 633 מליון ש"ח (לרבות בדרך של הצעת רכש ל- 20 מליון מניות החברה), ראה באור 3ב'3 לדוחות הכספיים.

עדכון לסעיף 3 – חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

- א. ביום 13 באפריל 2020 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ- 78 מליון ש"ח (0.43 ש"ח למניה).
- ב. ביום 15 ביוני 2020 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ- 75 מליון ש"ח (0.43 ש"ח למניה).
- ג. ביום 8 בספטמבר 2020 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ- 65 מליון ש"ח (0.43 ש"ח למניה).
- ד. לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז על ידי החברה לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 5א' בדוחות הכספיים.
- ה. לפרטים בדבר עדכון מדיניות הדיבידנד ראה סעיף 3.3 לדוח הדירקטוריון.

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

- א. ביום 26 במאי 2020 חברת הדירוג Fitch דירגה לראשונה את CTY ברמת דירוג BBB- עם אופק דירוג יציב.
- ב. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי CTY, בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב בהיקף של כ- 1.1 מיליארד ש"ח, ראה באורים 3א'5 ו- 5ג' לדוחות הכספיים.

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

- א. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי ATR, בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב בהיקף של כ- 200 מליון אירו, ראה באור 3א'6 לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב, על ידי ATR, בהיקף של כ- 218 מליון אירו, ראה באור 3א'7 לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר רכישת מניות ATR על ידי חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהיקף של כ- 320 מליון ש"ח, ראה באור 3ב'5 לדוחות הכספיים.

עדכון לסעיף 17- הון אנושי

בחודש מאי 2020 מונה מר אורן הוד כמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל תפעול בחברה, לפרטים נוספים ראה סעיף 3.2 לדוח הדירקטוריון.

עדכון לסעיף 18- מימון

- א. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה יד') בהיקף של כ- 930 מליון ש"ח, ראה באורים 1א3 ו-3א'3 לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה טו') המובטחת בשעבוד של נדל"ן בישראל בהיקף של כ- 324 מליון ש"ח, ראה באור 5ב' לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר הנפקת אגרות החוב (סדרה יא') בדרך של הרחבת סדרה על ידי החברה, בהיקף של כ- 262 מיליון ש"ח, ראה באור 2א'3 לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב, על ידי החברה, בהיקף של כ- 372 מיליון ש"ח, ראה באור 4א'3 לדוחות הכספיים.
- ה. ביום 19 ביולי 2020 אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה ברמת דירוג 'ilAA-' עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, אישרה S&P Maalot את דירוג המנפיק לזמן קצר ברמת דירוג '+ilA-1'. כמו כן, ביום 19 באוקטובר 2020 קבעה דירוג אשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד של נדל"ן בישראל, ברמת דירוג 'ilAA'.
- ו. ביום 27 ביולי 2020 אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שבמחזור ברמת דירוג Aa3.il עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, אישרה מידרוג את דירוג המנפיק לזמן קצר ברמת דירוג 'P-1.il'. כמו כן, ביום 19 באוקטובר 2020 מידרוג קבעה דירוג אשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד נדל"ן בישראל, ברמת דירוג 'Aa2.il'.

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

| מרכיב חורב | ₪ סביון | ₪ כוכב הצפון | ₪ רוטשילד | |
|------------|---------|--------------|-----------|--|
| 98,874 | 119,666 | 103,627 | 114,994 | שווי הנכס ליום 30 בספטמבר 2020 (אלפי ש"ח) |
| 3,552 | 3,174 | 2,499 | 3,714 | NOI בתקופה (אלפי ש"ח) |
| (2,798) | (2,500) | (4,121) | (10,211) | רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח) |
| 93.70% | 100.00% | 90.37% | 97.17% | שיעור תפוסה ממוצע בתקופה |
| 5.48% | 5.46% | 3.22% | 4.31% | שיעור תשואה בפועל (%) |
| 107.7 | 132.1 | 239.7 | 98.2 | דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לשנה בש"ח) |
| 108.4 | 105 | 246 | 85 | דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לשנה בש"ח) |

גזית-גלוב בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2020

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|----|---|
| 39 | סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים |
| 40 | דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי |
| 42 | דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד |
| 43 | דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל |
| 44 | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון |
| 49 | דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים |
| 52 | באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים |

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של גזית-גלוב בע"מ והחברות המאחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2020 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-30% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2020 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-32% וכ-33% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי 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 מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

| ליום 31 בדצמבר 2019 מבוקר | ליום 30 בספטמבר | |
|------------------------------------|-----------------|------|
| | 2019 | 2020 |
| | בלתי מבוקר | |
| | מליוני ש"ח | |

נכסים

נכסים שוטפים

| | | | |
|--------------|--------------|--------------|---------------------------|
| 1,063 | 1,471 | 592 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 31 | 81 | 60 | פקדונות והלוואות לזמן קצר |
| 791 | 481 | 604 | נכסים פיננסיים |
| 64 | 208 | 79 | נגזרים פיננסיים |
| 143 | 144 | 215 | לקוחות והכנסות לקבל |
| 758 | 799 | 276 | חייבים ויתרות חובה |
| 11 | 9 | 20 | מסים שוטפים לקבל |
| <u>2,861</u> | <u>3,193</u> | <u>1,846</u> | |
| 494 | 533 | 501 | נכסים מוחזקים למכירה |
| <u>3,355</u> | <u>3,726</u> | <u>2,347</u> | |

נכסים לא שוטפים

| | | | |
|---------------|---------------|---------------|------------------------------------|
| 1,560 | 1,556 | 1,483 | השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני |
| 101 | 105 | 292 | השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה |
| 853 | 1,449 | 160 | נכסים פיננסיים |
| 318 | 329 | 240 | נגזרים פיננסיים |
| 33,545 | 31,918 | 32,539 | נדל"ן להשקעה |
| 2,031 | 2,074 | 2,578 | נדל"ן להשקעה בפיתוח |
| 195 | 195 | 176 | רכוש קבוע, נטו |
| 622 | 643 | 596 | נכסים בלתי מוחשיים, נטו |
| 45 | 46 | 69 | מסים נדחים |
| <u>39,270</u> | <u>38,315</u> | <u>38,133</u> | |
| <u>42,625</u> | <u>42,041</u> | <u>40,480</u> | |

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

| ליום 31 בדצמבר 2019 מבוקר | ליום 30 בספטמבר | |
|------------------------------------|-----------------|------|
| | 2019 | 2020 |
| | בלתי מבוקר | |
| | מליוני ש"ח | |

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

| | | | |
|-------|-------|-------|---|
| 754 | 844 | 1,134 | אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים |
| 1,324 | 2,258 | 1,211 | חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות |
| 70 | 71 | 45 | נגזרים פיננסיים |
| 93 | 117 | 79 | ספקים ונותני שירותים |
| 816 | 809 | 711 | זכאים ויתרות זכות |
| 501 | 404 | 152 | מסים שוטפים לשלם |
| 3,558 | 4,503 | 3,332 | |
| 21 | 16 | 20 | התחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה |
| 3,579 | 4,519 | 3,352 | |

התחייבויות לא שוטפות

| | | | |
|--------|--------|--------|--|
| 15,117 | 16,457 | 16,283 | אגרות חוב |
| 5,064 | 4,066 | 5,540 | התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים |
| 81 | 97 | 105 | נגזרים פיננסיים |
| 573 | 510 | 476 | התחייבויות אחרות |
| 1,885 | 1,908 | 1,719 | מסים נדחים |
| 22,720 | 23,038 | 24,123 | |

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

| | | | |
|---------|---------|---------|--|
| 237 | 237 | 204 | הון מניות |
| 4,656 | 4,656 | 4,062 | פרמיה על מניות |
| 5,740 | 5,596 | 4,970 | יתרת רווח |
| (3,077) | (3,304) | (4,325) | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ |
| 635 | 677 | 817 | קרנות אחרות |
| - | - | (1) | מניות אוצר |
| 8,191 | 7,862 | 5,727 | |
| 8,135 | 6,622 | 7,278 | <u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u> |
| 16,326 | 14,484 | 13,005 | <u>סה"כ הון</u> |
| 42,625 | 42,041 | 40,480 | |

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

| | | | 23 בנובמבר, 2020 |
|---------------|-----------------|------------------|----------------------------|
| עדי ימיני | חיים כצמן | אהוד ארנון | תאריך אישור הדוחות הכספיים |
| משנה למנכ"ל | מנכ"ל וסגן יו"ר | יו"ר הדירקטוריון | |
| וסמנכ"ל כספים | הדירקטוריון | | |

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|---|---|-------|---|--------|---|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | |
| מבוקר | | | | | |
| בלתי מבוקר | | | | | |
| מליוני ש"ח | | | | | |
| (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה) | | | | | |
| 2,752 | 660 | 611 | 2,082 | 1,803 | הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות |
| 777 | 181 | 185 | 580 | 529 | הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות |
| 1,975 | 479 | 426 | 1,502 | 1,274 | הכנסה תפעולית, נטו |
| 164 | (26) | (142) | (199) | (870) | עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה |
| (360) | (84) | (85) | (266) | (242) | בפיתוח, נטו |
| 35 | 34 | 3 | 41 | 12 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| (413) | (15) | (5) | (379) | (34) | הכנסות אחרות |
| | | | | | הוצאות אחרות |
| 37 | 4 | (12) | 53 | (60) | חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו |
| 1,438 | 392 | 185 | 752 | 80 | רווח תפעולי |
| (1,118) | (221) | (271) | (756) | (817) | הוצאות מימון |
| 963 | 524 | 201 | 1,057 | 65 | הכנסות מימון |
| 1,283 | 695 | 115 | 1,053 | (672) | רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה |
| 467 | 173 | 67 | 434 | (91) | מסים על ההכנסה (הטבת מס) |
| 816 | 522 | 48 | 619 | (581) | רווח נקי (הפסד) |
| | | | | | מיוחס ל: |
| 655 | 474 | 23 | 433 | (490) | בעלי מניות החברה |
| 161 | 48 | 25 | 186 | (91) | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 816 | 522 | 48 | 619 | (581) | |
| | | | | | <u>רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u> |
| 3.52 | 2.57 | 0.15 | 2.34 | (2.84) | סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי |
| 3.50 | 2.57 | 0.15 | 2.33 | (2.86) | 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 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | מבוקר |
|---|---|-------|--|---------|--|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | |
| 816 | 522 | 48 | 619 | (581) | רווח נקי (הפסד) |
| | | | | | רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס): |
| | | | | | סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד |
| (39) | (36) | (12) | 21 | (75) | רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר |
| | | | | | סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד |
| (2,055) | (1,323) | 116 | (2,433) | (1,170) | התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ הפסדים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני |
| (45) | (16) | (1) | (68) | (52) | סה"כ הפסד כולל אחר |
| 73 | - | - | 73 | - | סה"כ הפסד כולל |
| (2,066) | (1,375) | 103 | (2,407) | (1,297) | |
| (1,250) | (853) | 151 | (1,788) | (1,878) | |
| | | | | | מיוחס ל: |
| (653) | (403) | (94) | (1,059) | (1,834) | בעלי מניות החברה (1) |
| (597) | (450) | 245 | (729) | (44) | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (1,250) | (853) | 151 | (1,788) | (1,878) | |
| | | | | | (1) הרכב ההפסד הכולל המיוחס לבעלי מניות החברה: |
| 655 | 474 | 23 | 433 | (490) | רווח נקי (הפסד) |
| (1,313) | (830) | (108) | (1,543) | (1,241) | התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ הפסדים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים |
| (27) | (9) | - | (42) | (40) | רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר |
| (41) | (38) | (9) | 20 | (63) | מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני |
| 73 | - | - | 73 | - | |
| (653) | (403) | (94) | (1,059) | (1,834) | |

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) |
| - | - | (490) | - | - | - | (490) | (91) | (581) | הפסד |
| - | - | - | (1,241) | (103) | - | (1,344) | 47 | (1,297) | הפסד כולל אחר |
| - | - | (490) | (1,241) | (103) | - | (1,834) | (44) | (1,878) | סה"כ הפסד כולל |
| (*) | 5 | - | - | (5) | - | (*) | - | (*) | מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה |
| - | - | - | - | - | (633) | (633) | - | (633) | רכישת מניות באוצר |
| (33) | (599) | - | - | - | 632 | - | - | - | ביטול מניות באוצר |
| - | - | - | - | 7 | - | 7 | 4 | 11 | עלות תשלום מבוסס מניות |
| - | - | - | - | - | - | - | (16) | (16) | ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| - | - | (62) | - | 62 | - | - | - | - | מיון קרן הון נכסים פיננסיים שמומשה לעודפים |
| - | - | (218) | - | - | - | (218) | - | (218) | דיבידנד ששולם (**) |
| - | - | - | (7) | 221 | - | 214 | (551) | (337) | רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת |
| - | - | - | - | - | - | - | (250) | (250) | דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 204 | 4,062 | 4,970 | (4,325) | 817 | (1) | 5,727 | 7,278 | 13,005 | יתרה ליום 30 בספטמבר, 2020 |

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.
 (***) בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2020 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 1.29 ש"ח למניה (סך כולל של כ-218 מיליון ש"ח), מתוכם כ-78 מיליון ש"ח (0.43 למניה) אשר שולמו ביום 13 באפריל, 2020, כ-75 מיליון ש"ח (0.43 למניה) שולמו ביום 15 ביוני, 2020 וכ-65 מיליון ש"ח (0.43 למניה) שולמו ביום 8 בספטמבר 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) |
| 619 | 186 | 433 | - | - | - | 433 | - | - | רווח נקי |
| (2,407) | (915) | (1,492) | - | (17) | (1,475) | - | - | - | הפסד כולל אחר |
| (1,788) | (729) | (1,059) | - | (17) | (1,475) | 433 | - | - | סה"כ רווח (הפסד) כולל |
| (* - 158) | - | (* - 158) | - | (4) | - | - | 4 | (* -) | מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה |
| - | - | - | (158) | - | - | - | - | - | רכישת מניות באוצר |
| 8 | 2 | 6 | 215 | - | - | - | (208) | (7) | ביטול מניות באוצר |
| (224) | - | (224) | - | 6 | - | - | - | - | עלות תשלום מבוסס מניות |
| 3 | 5 | (2) | - | (2) | - | (224) | - | - | דיבידנד שהוכרז |
| (53) | (51) | (2) | - | - | (2) | - | - | - | הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| (261) | (261) | - | - | - | - | - | - | - | רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה |
| (261) | (261) | - | - | - | - | - | - | - | דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 14,484 | 6,622 | 7,862 | - | 677 | (3,304) | 5,596 | 4,656 | 237 | יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019 |

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

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

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.
 (**) ביום 19 באוגוסט, 2020 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.43 ש"ח למניה אשר שולם ביום 8 בספטמבר 2020.

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

| הון המיוחס לבעלי מניות החברה | | | | | | | | | |
|------------------------------|----------------|-----------|--|-------------|------------|--------|--------------------------|----------|--|
| הון מניות | פרמיה על מניות | יתרת רווח | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ | קרנות אחרות | מניות אוצר | סה"כ | זכויות שאינן מקנות שליטה | סה"כ הון | |
| בלתי מבוקר מליוני ש"ח | | | | | | | | | |
| 242 | 4,794 | 5,197 | (2,474) | 730 | (145) | 8,344 | 7,170 | 15,514 | יתרה ליום 1 יולי, 2019 |
| - | - | 474 | - | - | - | 474 | 48 | 522 | רווח נקי (הפסד) |
| - | - | - | (830) | (47) | - | (877) | (498) | (1,375) | רווח (הפסד) כולל אחר |
| - | - | 474 | (830) | (47) | - | (403) | (450) | (853) | סה"כ רווח (הפסד) כולל |
| (*-) (5) | 2 (140) | - | - | (2) | - | (*-) - | - | (*-) - | מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה |
| - | - | - | - | - | 145 | - | - | - | ביטול מניות באוצר |
| - | - | - | - | 2 | - | 2 | - | 2 | עלות תשלום מבוסס מניות |
| - | - | (75) | - | - | - | (75) | - | (75) | דיבידנד שהוכרז |
| - | - | - | - | (1) | - | (1) | 3 | 2 | הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה |
| - | - | - | - | (5) | - | (5) | (43) | (48) | רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה |
| - | - | - | - | - | - | - | (58) | (58) | דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 237 | 4,656 | 5,596 | (3,304) | 677 | - | 7,862 | 6,622 | 14,484 | יתרה ליום 30 בספטמבר, 2019 |

(* מייצג סכום הנמוך מ- 1 מליון ש"ח.

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 כספיים של מתרגום דוחות הנובעות התאמות | 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 ומכירת מניות 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 | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | מבוקר |
|--|--|-------|--|-------|---|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | |
| בלתי מבוקר | | | | | |
| מליוני ש"ח | | | | | |
| 816 | 522 | 48 | 619 | (581) | תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת |
| רווח נקי (הפסד) התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת: | | | | | |
| התאמות לסעיפי רווח או הפסד: | | | | | |
| 155 | (303) | 70 | (301) | 752 | הוצאות מימון, נטו |
| (37) | (4) | 12 | (53) | 60 | חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו |
| (164) | 26 | 142 | 199 | 870 | ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו |
| 31 | 7 | 7 | 23 | 21 | פחת והפחתות |
| 467 | 173 | 67 | 434 | (91) | מסים על הכנסה (הטבת מס) |
| (16) | (34) | 5 | (24) | (2) | הפסד (רווח) הון, נטו |
| 345 | - | - | 345 | - | הפסד מירידה בשיעור החזקה ומימוש חברה מוחזקת |
| (2) | - | (1) | 1 | (1) | שינוי בהתחייבות לתביעות תלויות, נטו |
| 11 | 2 | 5 | 8 | 11 | עלות תשלום מבוסס מניות |
| 790 | (133) | 307 | 632 | 1,620 | |
| (48) | 33 | (7) | (60) | (178) | שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות: |
| 11 | 35 | (90) | (45) | (100) | ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה |
| (37) | 68 | (97) | (105) | (278) | עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות |
| 1,569 | 457 | 258 | 1,146 | 761 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים |
| (963) | (159) | (240) | (608) | (584) | מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור: |
| 90 | 46 | 2 | 60 | 53 | ריבית ששולמה |
| 250 | 25 | 5 | 127 | 42 | ריבית שהתקבלה |
| (45) | (10) | (14) | (39) | (32) | דיבידנד שהתקבל |
| 9 | - | - | 9 | - | מסים ששולמו |
| (659) | (98) | (247) | (451) | (521) | מסים שהתקבלו |
| 910 | 359 | 11 | 695 | 240 | מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת |

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח).

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|---------------------------------------|---|-------|---|---------|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | | |
| מליוני ש"ח | | | | |
| 2,839 | - | - | 2,839 | 302 |
| (100) | - | - | - | (41) |
| (2,052) | (336) | (196) | (1,567) | (710) |
| (61) | (7) | (5) | (40) | (9) |
| 1,479 | 1,038 | 148 | 1,455 | 411 |
| 13 | 12 | - | 12 | 2 |
| 19 | 1 | 1 | 2 | 2 |
| (53) | 77 | 346 | (54) | 9 |
| (496) | (111) | (185) | (481) | (1,170) |
| 112 | 72 | 191 | (145) | 1,179 |
| 1,700 | 746 | 300 | 2,021 | (25) |

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(* מייצג סכום הנמור מ-1 מליון ש"ח.

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

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|---------------------------------------|---|------|---|------|
| 2019 | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | בלתי מבוקר | |

| | | | | | |
|-----|---|---|-----|-----|---|
| 301 | - | - | 301 | - | (א) פעולות מהותיות שלא במזומן |
| 155 | - | - | - | - | חכירות של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע |
| 335 | - | - | 335 | - | מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים |
| 75 | - | - | - | - | מכירת חברה מוחזקת כנגד חייבים |
| | | | | | דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה |
| | | | | | מידע נוסף |
| 344 | - | - | 344 | 357 | (ב) מסים ששולמו ונכללו במסגרת פעילויות השקעה ומימון |

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

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2020 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן – תקופת הדוח) ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן ביחד – דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2019 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 7 באפריל, 2020 (להלן – הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. ליום 30 בספטמבר, 2020 (להלן – תאריך הדיווח) לחברה במאוחד (להלן – הקבוצה) גרעון בהון החוזר בסך של כ- 1.0 מיליארד ש"ח. לקבוצה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך כולל של כ- 3.6 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מידי. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל בתוספת תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת, יאפשרו לכל אחת מחברות הקבוצה לעמוד בפרעון התחייבויותיהן לזמן קצר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

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

1. תיקון ל-IFRS 3 - צירופי עסקים

בחודש 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 7, IFRS 9 ו-IFRS 39

בחודש 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

3. תיקון ל-IFRS 16

לאור משבר הקורונה, פרסם ה-IASB בחודש מאי 2020, תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16: חכירות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה לאפשר לחוכרים ליישם הקלה פרקטית לפיה שינויים בדמי חכירה כתוצאה ממשבר הקורונה לא יטופלו כתיקוני חכירה אלא כדמי חכירה משתנים. התיקון יחול על צד החוכרים בלבד.

התיקון יחול רק לגבי שינויים בדמי החכירה העונים לשלושת הקריטריונים הבאים במצטבר:

- תשלומי החכירה העתידיים המעודכנים הינם זהים באופן מהותי או נמוכים יותר בהשוואה לתשלומים שהחוכר היה נדרש לשלם רגע לפני העדכון;
- קיטון תשלומי החכירה הינו בעבור תשלומים המתייחסים לתקופה של עד ליום 30 ביוני 2021; וכך,
- לא בוצע שינוי מהותי ליתר התנאים של חוזה החכירה.

התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 ביוני 2020 ויחול רטרואקטיבית, עם אפשרות ליישום מוקדם.

החברה בוחנת את ההשלכות הצפויות בגין אימוצו של התיקון על דוחותיה הכספיים.

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') חלק אמות המידה כאמור.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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 לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה/ות מגוף

פיננסי (בגין עילות מסויימות בלבד) בהיקף של 10% או יותר מסך התחייבויותיה הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים (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 והעתידיים 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. בחודש אפריל 2020, הנפיקה החברה לציבור 400 מיליון ש"ח ע.ג. 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).

4. בתקופת הדוח רכשה החברה כ- 333 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות ד', יא', יב', יג' ו- יד') בתמורה לכ- 372 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה הכירה בהפסד מפדיון מוקדם בסך של כ- 8 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

5. בחודש יוני 2020 CTY הנפיקה 200 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב (כ-776 מיליון ש"ח) בדרך של הרחבת סדרה הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.5% ועומדת לפירעון באוקטובר 2024. שיעור הריבית האפקטיבית להרחבה זו הינו 4.5%.

6. בחודש יוני 2020 ATR הנפיקה 200 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב (כ-776 מיליון ש"ח) בדרך של הרחבת סדרה הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 3% ועומדת לפירעון בספטמבר 2025.

7. בתקופת הדוח ATR ביצעה רכישה עצמית של אגרות חוב בהיקף של כ- 218 מיליון אירו (כ- 846 מיליון ש"ח), אשר מועד פירעונן המקורי בשנת 2022. בעקבות הפדיון המוקדם הכירה ATR בהפסד של כ- 6 מיליון אירו (כ- 24 מיליון ש"ח).

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ב. אירועים אחרים

1. 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 הוודאות 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, הנפט, הריבית והמט"ח לאי הוודאות הקיצונית, הניעו משבר כלכלי גלובלי, מחד והזרמה מסיבית של כספים על ידי ממשלות, מאידך.

בתקופת הדוח, מרבית המדינות בהן פועלת החברה דיווחו על התמתנות השפעות התחלואה של נגיף הקורונה ועל הקלות משמעותיות בהנחיות הסגר ואולם, בסמוך לתום תקופת הדוח וביתר שאת לאחר תקופת הדוח, דיווחו אותן מדינות על עליה הדרגתית במדדי התחלואה והשיתו מגבלות חדשות על האוכלוסיה.. נכון ליום 23 בנובמבר 2020, כל המדינות בהן פועלת החברה, נמצאות בשלבים שונים של הידוק המגבלות וצמצום הפעילות של התחבורה הציבורית ובתי עסק.

יחד עם זאת, לאחר תקופת הדוח חלו פריצות דרך מדעיות בגילוי תרופות וחיסונים לנגיף הקורונה, שהנודעת ביניהן היא הודעתה של חברת תרופות מובילה בדבר יעילות החיסון שהיא מפתחת וההסתברות המשמעותית כי החיסון יהי בשל לייצור מסחרי בשנת 2021. במהלך חודש מרס השנה 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.

השפעות פעילות הנדל"ן המניב

הסגירה ההדרגתית של חלק ממתחמי החברה וחברות הקבוצה החלה במהלך המחצית השנייה של חודש מרס 2020, ואולם בתי עסק חיוניים ובהם מרכולים, חנויות פארמה, בנקים, מרפאות וחנויות מזון שביצעו משלוחים המשיכו לפעול גם במתחמים שנסגרו ואלו היו כ- 55% מסך ה-GLA.

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 עד לפתיחתם המלאה, למעט בתי הקולנוע בישראל (בצפון אירופה מלכתחילה לא נסגרו המתחמים, למעט באסטוניה). החל מחודש יוני, כל הנכסים של הקבוצה פתוחים היו וכמות המבקרים במתחמים עלתה בהתמדה תוך ש"יחס ההמרה" (יחס הפדיון למספר המבקרים) עלה משמעותית בהשוואה ליחס ההמרה בתקופה המקבילה אשתקד. במהלך חודש יולי, חלה החמרה ברמת התחלואה בישראל אשר הביאה לירידה במספר המבקרים במתחמי החברה הסגורים בישראל, לסגירת המתחמים הסגורים בסופי שבוע ולדחיית הפתיחה של בתי הקולנוע אשר השפיעה על כמות המבקרים וכל ההכנסות של בתי העסק במתחם בתי הקולנוע. במחצית חודש ספטמבר הוכרז סגר מלא בישראל ועד ליום 23 בנובמבר 2020 טרם נפתחו בתי העסק המצויים במתחמים סגורים, למעט בתי עסק חיוניים.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ביתר המדינות הוטלו בהדרגה מגבלות נוספות שהחריפו לאחר תקופת הדוח ונכון ליום 23 בנובמבר 2020 קיימת שונות בין המגבלות החלות בכל אחת מן המדינות, כאמור. במדינות כדוגמת פולין וצ'כיה, מתחמי החברה סגורים בהוראת הממשלה, למעט בתי עסק חיוניים. במדינות הנורדיות אין הנחיות לסגירת המתחמים אך קיימות הגבלות על התקהלות ועל שעות הפעילות של מסעדות ומקומות בילוי.

בתקופות בהן פועלים בתי העסק הוסיפו 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. מגבלות על תנועה אווירית בין מדינות וירידה בתדירות הנסיעה של בני אדם לחו"ל, הביאו לגידול בכמות המבקרים במתחמים המסחריים שלה בתקופה שהם היו פתוחים ולגידול בצריכת מוצרים ושירותים שבתקופה רגילה היו נרכשים במסגרת נסיעותיהם.

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 מדיניות לפיה חובת התשלום בעינה עומדת על פי ההסכמים הקיימים וכל חריגה ביחס לגובה התשלום או למועד ביצועו מחייבת את הסכמתה, אם וככל שניתן באופן פרטני ובהתאם לנסיבות. החברה וחברות הקבוצה אפשרו לשוכרים מסוימים לדחות וכן לפרוס את תשלומי דמי השכירות וחלק או מלוא דמי הניהול שנדחו למועד שהוסכם לאחר פתיחת בתי העסק, לרבות אל תוך שנת 2021 וכן לקבוע את דמי השכירות המשולמים עתה כשיעור מתוך הכנסות בית העסק. בנוסף, במדינות רבות, כדוגמת ארה"ב וצ'כיה, העמידו הממשלות תכניות סיוע לשוכרים, בין היתר בדמות מענקים לתשלום חלק מדמי השכירות. 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 בצרף התקופה בה היו בתי העסק סגורים.

בהתאם לתקני החשבונאות, הנחות וויתורים בדמי שכירות המיוחסים לתקופת משבר הקורונה שניתנו לדיירים על ידי חברות הקבוצה אשר מבוססים על תנאי חוזה החכירה המקורי מטופלים כדמי חכירה משתנים ומוכרים ברווח והפסד בתקופה בה התוו. לעומת זאת, הנחות וויתורים אשר אינם מבוססים על תנאי חוזה החכירה המקורי, מטופלים כחכירה חדשה כך שעלות ההנחות מוכרת בקו ישר לאורך יתרת תקופת החכירה.

בהתאם לבחינה שנערכה על ידי חברות הקבוצה של חוזי החכירה, הנחות וויתורים שניתנו כאמור בתקופה כתוצאה ממשא ומתן עם הדיירים, או המחוייבים בהתאם לחקיקה חדשה במדינות השונות כדוגמת פולין כאמור לעיל, סך כולל של 160 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, אינם מבוססים על תנאי החוזים המקוריים, וככאלה הם טופלו כחכירה חדשה ונפרסו לאורך יתרת תקופת החכירה. מתוך סכום זה כ-55 מיליון ש"ח הוכרו כקיטון בהכנסות של הרבעון השני לשנת 2020, והיתרה נדחתה ותוכר לאורך יתרת תקופת החכירות.

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 מהמקובל בשוק לנכסים אלה, החברה והחברות הבנות מעריכות, כי בשל איכות נכסיהן ומיקומם הייחודי, יעלה בידיהן להתקשר בהסכמי שכירות חדשים בטווח הקצר והבינוני אך בחלק מן המקרים דמי שכירות עלולים להיות נמוכים יותר ביחס למחירי השכירות ששררו בשנת 2020.

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.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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.

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח הכירה החברה בהפסד משערוך שווי נכסיה המסחריים בסך של כ- 870 מיליון ש"ח המיוחס להשפעות מגיפת הקורונה (ההפסד משערוך מוצג בניכוי רווח משערוך בגובה 196 מיליון ש"ח שנרשם בגין נכסים בנוברגיה ובארה"ב) בהתבסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאיים חיצוניים וכן בחינה שביצעו חברות הקבוצה של השפעות משבר הקורונה על ההנחות שבבסיס הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח שבוצעו ברבעונים הקודמים, ביניהן שיעור גביית דמי שכירות וניהול לתקופה של שנה, 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. בתקופת הדוח ונכון ליום 23 בנובמבר 2020, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמי האשראי, כאמור, כמו גם בכל יתר התחייבויותיה הפיננסיות.

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 קיימת השפעה שלילית משמעותית מתמשכת ומצטברת 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 אירוע מתגלגל הנמשך זמן רב ללא צפי לסיום, נכון למועד אישור הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את השפעתם המתמשכת והמצטברת של מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הגלובלי על כלל פעילות הקבוצה בטווח הבינוני והארוך. בנוסף, החברה אינה יכולה להעריך את השפעת התנודות בשוקי ההון, הריבית והמטבעות על ההון העצמי ועל התוצאות הכספיות העתידיות שלה.

באור 3: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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 על פני השנים 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 מרס 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- 33.2 מיליון מניות בתמורה לכ- 633 מיליון ש"ח, מתוכן 20 מיליון מניות בתמורה לכ- 346 מיליון ש"ח, נרכשו ביום 15 ביולי 2020 במסגרת הצעת רכש שהחברה פרסמה ביום 30 ביוני 2020, אשר התקבלה במלואה.

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

5. בתקופת הדוח רכשה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה כ- 30 מיליון מניות של ATR בסך של כ- 82 מיליון אירו (כ- 320 מיליון ש"ח). כמו כן, ATR הציעה לבעלי מניותיה להנפיק להם מניות חלף קבלת דיבידנד ברבעונים השני והשלישי, כתוצאה מכך הנפיקה ATR כ- 8.4 מיליון מניות, למי שנענה להצעת ATR, כחלופה לתשלום בסך של 20.6 מיליון אירו מתוך סך הדיבידנד שהוכרז, מתוכן הונפקו לחברה הבת כ- 7.8 מיליון מניות חלף סך של 19.2 מיליון אירו. כתוצאה מהרכישות וההנפקה, עלה שיעור החזקת החברה ב- ATR לכ- 68.7% והחברה הכירה בגידול בהון המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ- 203 מיליון ש"ח אשר נזקף לקרנות הון.

6. בחודש יולי 2020 התקבלה החלטת מיסוי המאשרת את המיזוג של חברת ג'י ישראל, חברה בת בבעלות מלאה של החברה אל החברה (כחברה הקולטת), ובכך התקיימו כל התנאים המתלים לביצוע המיזוג בהתאם להחלטה שהתקבלה בדירקטוריון החברה בדצמבר 2018. המועד הקובע למיזוג בהתאם להחלטת המיסוי הינו ה- 31 בדצמבר, 2018. בעקבות אישור המיזוג, הכירה החברה בתקופת הדוח בהכנסות מסים בסך של כ- 178 מיליון ש"ח.

7. ביום 19 ביולי 2020, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב ברמת דירוג 'ilAA' ועדכנה את אופק הדירוג מיציב לשלילי.

8. ביום 27 ביולי 2020, אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב ברמת דירוג 'Aa3.il' ועדכנה את אופק הדירוג מיציב לשלילי.

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 30 בספטמבר 2019 | | ליום 30 בספטמבר 2020 | | |
|------------------------|---------------|-------------------------|---------------|-------------------------|---------------|--|
| שווי הוגן | יתרה | שווי הוגן | יתרה | שווי הוגן | יתרה | |
| מליוני ש"ח | | | | | | |
| 17,462 | 16,405 | 19,948 | 18,680 | 16,516 | 16,756 | אגרות חוב |
| 5,196 | 5,100 | 4,188 | 4,101 | 6,063 | 6,278 | התחייבויות נשאות ריבית לבנקים ולאחרים |
| <u>22,658</u> | <u>21,505</u> | <u>24,136</u> | <u>22,781</u> | <u>22,579</u> | <u>23,034</u> | |

ב. סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי בקשר עם סיווג הנכסים והתחייבויות הפיננסיות אשר נמדדים בדוחות הכספיים בשווי הוגן, בהשוואה לסיווגם ליום 31 בדצמבר, 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 23 בנובמבר 2020, הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 30 אגורות למניה (סך כולל של כ- 45 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 4 בינואר 2021 לבעלי המניות של החברה ביום 21 בדצמבר 2020.

ב. בחודש אוקטובר 2020, הנפיקה החברה בדרך של הצעת מדף, 328 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה טו'), בתמורה נטו של כ- 324 מיליון ש"ח ובשיעור ריבית אפקטיבית של כ- 1.28%. אגרות החוב צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.08% המשולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021-2028 ועומדות לפירעון כדלקמן: תשלום ראשון ישולם ביום 31 במרץ 2024 בשיעור של 8% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 31 במרץ 2025 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום שלישי ישולם ביום 31 במרץ 2027 בשיעור של 30% מהקרן, ותשלום רביעי ישולם ביום 31 במרץ 2028 בשיעור של 47% מהקרן. אגרות החוב (סדרה טו') מובטחות בשעבוד קבוע שנרשם על 4 נכסי מקרקעין שבבעלות ג'י ישראל ששווים המצרפי למועד ההנפקה (חלק החברה) הינו כ- 446 מיליון ש"ח.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה טו') 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 BBB- של S&P Maalot או דירוג Baa3 של מידרוג.

בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה טו') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: שינוי שליטה בחברה, 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 מסוימות 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 להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של החברה יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל- 1 מיליארד דולר ארה"ב על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים מבוקרים או סקורים.

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

ג. בחודש נובמבר 2020 CTY הנפיקה 800 מיליון קרונה נורבגית ע.נ. אגרות חוב (כ- 293 מיליון ש"ח) הנושאות ריבית של 2.8% + NIBOR, ואשר עומדות לפרעון בנובמבר 2023.

ד. ביום 19 באוקטובר 2020, במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה טו'), אישררה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'ilAA' עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, חברת הדירוג קבעה את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחות בשעבוד של נדל"ן בישראל ברמת דירוג 'ilAA'.

ה. ביום 12 באוקטובר 2020, במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה טו'), אישררה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'ilAA3' עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, חברת הדירוג קבעה את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחות בשעבוד של נדל"ן בישראל ברמת דירוג 'ilAA2'.

באור 6: - מגזרי פעילות

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

| מאחד | התאמות למאחד | חברות בנות בבעלות מלאה | | | | חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן | | מאחד |
|-------------------|--------------|------------------------|-------|-------|-------|---|-------------|--------------------------------|
| | | מגזרים אחרים | ארה"ב | ברזיל | ישראל | מרכז ומזרח אירופה | צפון אירופה | |
| בלתי מבוקר | | | | | | | | |
| מליוני ש"ח | | | | | | | | |
| | | | | | | | | לתקופה של 9 חודשים |
| | | | | | | | | שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020 |
| 1,803 | (94) | 38 | 71 | 105 | 175 | 606 | 902 | הכנסות המגזר |
| 1,274 | (62) | 26 | 45 | 91 | 127 | 416 | 631 | הכנסות תפעוליות, נטו |
| 80 | (1,079) | 23 | 30 | 81 | 108 | 351 | 566 | רווח תפעולי מגזרי |
| (752) | | | | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| (672) | | | | | | | | הפסד לפני מסים על ההכנסה |

| מאחד | התאמות למאחד | חברות בנות בבעלות מלאה | | | | חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן | | מאחד |
|-------------------|--------------|------------------------|-------|-------|-------|---|-------------|--------------------------------|
| | | מגזרים אחרים | ארה"ב | ברזיל | ישראל | מרכז ומזרח אירופה | צפון אירופה | |
| בלתי מבוקר | | | | | | | | |
| מליוני ש"ח | | | | | | | | |
| | | | | | | | | לתקופה של 9 חודשים |
| | | | | | | | | שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2019 |
| 2,082 | (91) | 18 | 65 | 168 | 175 | 764 | 983 | הכנסות המגזר |
| 1,502 | (62) | 10 | 42 | 153 | 130 | 539 | 690 | הכנסות תפעוליות, נטו |
| 752 | (625) | 7 | 25 | 136 | 116 | 468 | 625 | רווח תפעולי מגזרי |
| 301 | | | | | | | | הכנסות מימון, נטו |
| 1,053 | | | | | | | | רווח לפני מסים על ההכנסה |

באור 6: - מגזרי פעילות (המשך)

| חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן | | | | | | | חברות בנות בבעלות מלאה | |
|---|-----------------|-----------------|-------|-------|-------|-------------------------|------------------------|--------------------------|
| מאחד | התאמות למאחד | מגזרים אחרים | ארה"ב | ברזיל | ישראל | מרכז ומזרח אירופה | צפון אירופה | |
| בלתי מבוקר | | | | | | | | |
| מליוני ש"ח | | | | | | | | |
| לתקופה של 3 חודשים | | | | | | | | |
| שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2020 | | | | | | | | |
| 611 | (29) | 14 | 22 | 28 | 61 | 208 | 307 | הכנסות המגזר |
| 426 | (19) | 10 | 14 | 23 | 41 | 139 | 218 | הכנסות תפעוליות, נטו |
| 185 | (200) | 9 | 10 | 19 | 34 | 118 | 195 | רווח תפעולי מגזרי |
| (70) | | | | | | | | הכנסות מימון, נטו |
| 115 | | | | | | | | רווח לפני מסים על ההכנסה |

| חברות בנות ציבוריות אשר לחברה שליטה בהן | | | | | | | חברות בנות בבעלות מלאה | |
|---|-----------------|-----------------|-------|-------|-------|-------------------------|------------------------|--------------------------|
| מאחד | התאמות למאחד | מגזרים אחרים | ארה"ב | ברזיל | ישראל | מרכז ומזרח אירופה | צפון אירופה | |
| בלתי מבוקר | | | | | | | | |
| מליוני ש"ח | | | | | | | | |
| לתקופה של 3 חודשים | | | | | | | | |
| שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2019 | | | | | | | | |
| 660 | (28) | 5 | 25 | 57 | 59 | 233 | 309 | הכנסות המגזר |
| 479 | (19) | 3 | 15 | 53 | 45 | 161 | 221 | הכנסות תפעוליות, נטו |
| 392 | (58) | 3 | 11 | 46 | 41 | 141 | 208 | רווח תפעולי מגזרי |
| 303 | | | | | | | | הוצאות מימון, נטו |
| 695 | | | | | | | | 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 | |
| 1,438 | (320) | 14 | 34 | 177 | 147 | 580 | 806 | | רווח תפעולי מגזרי | |
| (155) | | | | | | | | | הוצאות מימון, נטו | |
| 1,283 | | | | | | | | | רווח לפני מסים על ההכנסה | |

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר, 2019

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 | | | | | | | | | | |
| 40,480 | 1,464 | 756 | 1,786 | 2,487 | 3,812 | 11,562 | 18,613 | | 30 בספטמבר, 2020 | |
| 42,041 | 4,059 | 351 | 1,712 | 2,862 | 3,694 | 11,539 | 17,824 | | 30 בספטמבר, 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 30 בספטמבר, 2020

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|----|---|
| 65 | דוח מיוחד לפי תקנה 38ד' |
| 67 | נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה |
| 69 | נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה |
| 70 | נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה |
| 71 | נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה |
| 73 | נתונים נוספים למידע כספי נפרד |

לכבוד

בעלי המניות של חברת גזית גלוב בע"מ

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של גזית-גלוב בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הנפרד לתקופות הביניים מתוך המידע הכספי הביניים הנפרד של חברה מוחזקת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים לה, נטו הסתכמו לסך של כ-4,541 מליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2020 ואשר חלקה של החברה ברווחי (הפסדי) החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-132 (מליוני ש"ח וכ-22 מליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הנפרד לתקופות הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שהדוח שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (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 שניוודע 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,

23 בנובמבר, 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 30 בספטמבר, 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 30 בספטמבר | |
|------------------------------------|-----------------|------|
| | 2019 | 2020 |
| | בלתי מבוקר | |
| | מליוני ש"ח | |

נכסים

נכסים שוטפים

| | | | |
|-----|-----|-----|---|
| 71 | 512 | 162 | מזומנים ושווי מזומנים |
| - | 55 | - | פקדונות לזמן קצר |
| 42 | - | 141 | הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מאוחדות |
| 14 | 18 | 204 | נכסים פיננסיים |
| 64 | 205 | 64 | נגזרים פיננסיים |
| 10 | 13 | 12 | חייבים ויתרות חובה |
| 201 | 803 | 583 | סה"כ נכסים שוטפים |

נכסים לא שוטפים

| | | | |
|--------|--------|--------|-----------------------------|
| 240 | 237 | 186 | נגזרים פיננסיים |
| - | - | 83 | נדל"ן להשקעה |
| 23 | 20 | 23 | חייבים ויתרות חובה |
| 5,275 | 5,578 | 3,994 | הלוואות לחברות מאוחדות |
| 15,855 | 16,916 | 14,439 | השקעות בחברות מאוחדות |
| 20 | 37 | 2 | רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו |
| - | - | 178 | מסים נדחים |
| 21,413 | 22,788 | 18,905 | סה"כ נכסים לא שוטפים |
| 21,614 | 23,591 | 19,488 | 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 30 בספטמבר | | |
|---------------------------|-----------------|---------|---------------------------------------|
| | 2019 | 2020 | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | |
| | מליוני ש"ח | | |
| 250 | 250 | 208 | התחייבויות והון |
| 500 | 907 | 367 | התחייבויות שוטפות |
| 1,374 | 1,223 | 5 | אשראי מתאגידים ממוסדות פיננסיים |
| 51 | 67 | 40 | חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות |
| 3 | 2 | 6 | הלוואות זמן קצר מחברות מאוחדות |
| 54 | 150 | 54 | נגזרים פיננסיים |
| 89 | 179 | 78 | ספקים ונותני שירותים |
| 75 | - | - | זכאים ויתרות זכות |
| | | | מסים שוטפים לשלם |
| | | | דיבידנד שהוכרז |
| 2,396 | 2,778 | 758 | סה"כ התחייבויות שוטפות |
| | | | התחייבויות לא שוטפות |
| 1,936 | 1,346 | 2,318 | הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים |
| 2,678 | 4,294 | 3,819 | הלוואות מחברות קשורות |
| 6,316 | 7,309 | 6,765 | אגרות חוב |
| 61 | - | 69 | התחייבויות אחרות |
| 36 | 2 | 32 | מסים נדחים |
| 11,027 | 12,951 | 13,003 | סה"כ התחייבויות לא שוטפות |
| | | | הון המיוחס לבעלי מניות החברה |
| 237 | 237 | 204 | הון מניות |
| 4,656 | 4,656 | 4,062 | פרמיה על מניות |
| (2,442) | (2,627) | (3,509) | קרנות הון |
| 5,740 | 5,596 | 4,970 | יתרת רווח |
| 8,191 | 7,862 | 5,727 | סה"כ הון |
| 21,614 | 23,591 | 19,488 | 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 | 23 בנובמבר, 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 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | |
|------------------------------------|--|------------|--|--------------|--|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | | | |
| | מליוני ש"ח | | | | |
| 3 | 1 | 1 | 2 | 2 | הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות |
| - | - | - | - | 1 | הכנסות מהשכרת מבנים |
| 47 | - | 2 | 20 | - | הכנסות מימון מחברות מאוחדות, נטו |
| 815 | 535 | 208 | 990 | 9 | הכנסות מימון אחרות |
| 8 | - | - | 8 | - | הכנסות אחרות |
| 873 | 536 | 211 | 1,020 | 12 | סה"כ הכנסות |
| - | - | - | - | 4 | ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו |
| 44 | 10 | 13 | 33 | 32 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| - | 14 | - | - | 17 | הוצאות מימון מחברות מאוחדות, נטו |
| 605 | 25 | 98 | 368 | 338 | הוצאות מימון |
| 68 | - | - | 68 | 17 | הוצאות אחרות |
| 717 | 49 | 111 | 469 | 408 | סה"כ הוצאות |
| 156 | 487 | 100 | 551 | (396) | רווח (הפסד) לפני רווח מחברות מאוחדות, נטו |
| 607 | 71 | (61) | (42) | (264) | רווח (הפסד) מחברות מאוחדות, נטו |
| 763 | 558 | 39 | 509 | (660) | רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה |
| 108 | 84 | 16 | 76 | (170) | מסים על ההכנסה (הטבת מס) |
| 655 | 474 | 23 | 433 | (490) | רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה |

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | מבוקר |
|--|---|-------|---|---------|---|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 | |
| בלתי מבוקר | | | | | |
| מליוני ש"ח | | | | | |
| 655 | 474 | 23 | 433 | (490) | רווח נקי (הפסד) מיוחס לחברה |
| רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס): | | | | | |
| <u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח והפסד:</u> | | | | | |
| 56 | 4 | (255) | 27 | (225) | רווח (הפסד) מהפרשי תרגום מטבע חוץ |
| 68 | - | - | 68 | - | מימוש קרנות הון בגין חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני |
| 124 | 4 | (255) | 95 | (225) | רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה |
| (1,432) | (881) | 138 | (1,587) | (1,119) | רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות (לאחר השפעת מס) |
| (1,308) | (877) | (117) | (1,492) | (1,344) | סה"כ הפסד כולל אחר המיוחס לחברה |
| (653) | (403) | (94) | (1,059) | (1,834) | 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 2019 מבוקר | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|--|---|------|---|------|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 |

| בלתי מבוקר | | | | |
|------------|-------|-------|-------|-------|
| מליוני ש"ח | | | | |
| 655 | 474 | 23 | 433 | (490) |
| 1 | 1 | (* -) | 1 | (* -) |
| (257) | (496) | (112) | (642) | 346 |
| - | - | - | - | 4 |
| (607) | (71) | 61 | 42 | 264 |
| 68 | - | - | 68 | - |
| 4 | 1 | 2 | 3 | 3 |
| 108 | 84 | 16 | 76 | (170) |
| (683) | (481) | (33) | (452) | 447 |
| (10) | (1) | 71 | (14) | 17 |
| (17) | (* -) | (53) | (9) | 5 |
| (27) | (1) | 18 | (23) | 22 |
| (476) | 28 | (67) | (282) | (234) |
| 88 | (50) | (46) | (7) | (132) |
| (5) | (2) | - | (4) | (3) |
| 9 | - | - | 9 | - |
| - | - | (* -) | - | 9 |
| 223 | 54 | 44 | 168 | 141 |
| (161) | 30 | (69) | (116) | (219) |
| (216) | 22 | (61) | (158) | (240) |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

הוצאות פחת
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
הפסד (רווח) בגין חברות מאוחדות, נטו
מימוש קרן הון מהפרשי תרגום בגין חברה שטופלה בשיתוף השווי המאזני עלות תשלום מבוסס מניות מסים על ההכנסה (הטבת מס)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה מחברות (ששולמה לחברות) מאוחדות, נטו
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו
דיבידנד שהתקבל
דיבידנד שהתקבל מחברה מאוחדת

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

(* מייצג סכום הנמוך מ- 1 מליון ש"ח.

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019 | ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | | ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר | |
|---|--|----------|--|-----------|
| | 2019 | 2020 | 2019 | 2020 |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | | |
| | מליוני ש"ח | | | |
| (37) | (4) | (* - (9) | (26) | (* - (87) |
| - | - | 346 | (51) | - |
| (53) | 80 | - | 21 | 85 |
| 21 | - | - | 2,349 | 1,146 |
| 2,852 | 129 | 200 | (6) | (268) |
| (8) | (2) | 1 | 2,287 | 876 |
| 2,775 | 203 | 538 | | |
| (* - | (* - | (* - | (* - | (* - |
| - | - | (42) | - | (42) |
| (158) | - | (347) | (158) | (633) |
| (298) | (75) | (65) | (298) | (293) |
| - | - | - | - | 1,192 |
| (3,095) | (899) | (392) | (1,550) | (843) |
| 353 | 393 | 72 | (338) | 113 |
| (21) | - | - | - | - |
| (3,219) | (581) | (774) | (2,344) | (506) |
| (7) | (18) | (8) | (11) | (39) |
| (667) | (374) | (305) | (226) | 91 |
| 738 | 886 | 467 | 738 | 71 |
| 71 | 512 | 162 | 512 | 162 |
| 75 | - | - | - | - |
| 1,719 | - | - | - | - |

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
השקעות לזמן קצר, נטו
מימוש השקעות (השקעות) בחברות מאוחדות, נטו
קבלת (מתן) הלוואות לחברות מאוחדות, נטו
השקעה בנכסים פיננסיים, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

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

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעילות מהותית שלא במזומן של החברה

דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה
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 30 בספטמבר, 2020 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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 30 בספטמבר, 2020.

ב. ליום 30 בספטמבר, 2020 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-0.2 מיליארד ש"ח. לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ-0.4 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 לפרעון מידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפרעון 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- 333 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות ד', יא', יב', יג' ו- יד') בתמורה לכ- 372 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה הכירה בהפסד מפדיון מוקדם בסך של כ- 8 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.
4. בתקופת הדוח ביצעה החברה רכישה עצמית של כ- 33.2 מיליון מניות בתמורה לכ- 633 מיליון ש"ח, מתוכן 20 מיליון מניות בתמורה לכ- 346 מיליון ש"ח, נרכשו ביום 15 ביולי 2020 במסגרת הצעת רכש שהחברה פרסמה ביום 30 ביוני 2020, אשר התקבלה במלואה.
5. בחודש אפריל 2020, הנפיקה החברה לציבור 400 מיליון ש"ח ע.ג. 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).
6. בתקופת הדוח מכרה החברה, באמצעות חברה בת, את יתרת ההשקעה במניות FCR בתמורה לכ- 771 מיליון ש"ח.
7. לפרטים בדבר השפעות נגיף הקורונה על פעילות החברה ראה ביאור 1ב3 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.
8. בחודש יולי 2020 התקבלה החלטת מיסוי המאשרת את המיזוג של חברת ג'י ישראל, חברה בת בבעלות מלאה של החברה אל החברה (כחברה הקולטת), ובכך התקיימו כל התנאים המתלים לביצוע המיזוג בהתאם להחלטה שהתקבלה בדירקטוריון החברה בדצמבר 2018. המועד הקובע למיזוג בהתאם להחלטת המיסוי הינו ה-31 בדצמבר, 2018. בעקבות אישור המיזוג, הכירה החברה בתקופת הדוח בהכנסות מסים בסך של כ- 178 מיליון ש"ח.
9. ביום 19 ביולי 2020, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב ברמת דירוג 'ilAA-' ועדכנה את אופק הדירוג מיציב לשלילי.
10. ביום 27 ביולי 2020, אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב ברמת דירוג 'Aa3.il' ועדכנה את אופק הדירוג מיציב לשלילי.

ד. IFRS 7 - מכשירים פיננסיים

1. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

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

| ליום 31 בדצמבר 2019 | | ליום 30 בספטמבר 2019 | | ליום 30 בספטמבר 2020 | |
|------------------------|--------------|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------|
| ערך בספרים | שווי הוגן | ערך בספרים | שווי הוגן | ערך בספרים | שווי הוגן |
| מליוני ש"ח | | | | | |
| 7,605 | 6,795 | 9,188 | 8,195 | 6,737 | 7,110 |
| 2,008 | 1,957 | 1,429 | 1,367 | 2,343 | 2,340 |
| <u>9,613</u> | <u>8,752</u> | <u>10,617</u> | <u>9,562</u> | <u>9,080</u> | <u>9,450</u> |

סה"כ התחייבויות:

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים
בנקאיים ואחרים

2. סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג השווי ההוגן:

במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי בקשר עם סיווג הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות אשר נמדדים בדוחות הכספיים בשווי הוגן, בהשוואה לסיווגם ליום 31 בדצמבר, 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. בחודש אוקטובר 2020, הנפיקה החברה בדרך של הצעת מדף, 328 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טו'), בתמורה נטו של כ- 324 מיליון ש"ח ובשיעור ריבית אפקטיבית של כ- 1.28%.
אגרות החוב צמודות לעליית מדד המחירים לצרכן, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.08% המשולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021-2028 ועומדות לפירעון כדלקמן: תשלום ראשון ישולם ביום 31 במרץ 2024 בשיעור של 8% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 31 במרץ 2025 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום שלישי ישולם ביום 31 במרץ 2027 בשיעור של 30% מהקרן, ותשלום רביעי ישולם ביום 31 במרץ 2028 בשיעור של 47% מהקרן.
אגרות החוב (סדרה טו') מובטחות בשעבוד קבוע שנרשם על 4 נכסי מקרקעין שבבעלות ג'י ישראל ששוים המצרפי למועד ההנפקה (חלק החברה) הינו כ- 446 מיליון ש"ח.
במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה טו') 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 BBB- של S&P Maalot או דירוג Baa3 של מידרוג.

ה. אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה טו') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: שינוי שליטה בחברה, העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה/ות מגוף פיננסי (בגין עילות מסוימות בלבד) בהיקף של 10% או יותר מסך 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 להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של החברה יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל- 1 מיליארד דולר ארה"ב על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים מבוקרים או סקורים.

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

2. ביום 19 באוקטובר 2020, במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה טו'), אישררה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'iIAA' עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, חברת הדירוג קבעה את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחות בשעבוד של נדל"ן בישראל ברמת דירוג 'iIAA'.

3. ביום 12 באוקטובר 2020, במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה טו'), אישררה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'Aa3.il' עם אופק דירוג שלילי. כמו כן, חברת הדירוג קבעה את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחות בשעבוד של נדל"ן בישראל ברמת דירוג 'Aa2.il'.

1. דיבידנד שהוכרז

ביום 23 בנובמבר 2020, הכריזה החברה על דיבידנד בסך 30 אגורות למניה (סך כולל של כ- 45 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 4 בינואר 2021 לבעלי המניות של החברה ביום 21 בדצמבר 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 כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל;

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

3. רמי ווייסנברגר, סמנכ"ל וחשב;

4. לייזה חיימוביץ, סמנכ"לית ויועצת משפטית בינלאומית;

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2020 (להלן: "**הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון**"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)1:

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, חיים כצמון, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של גזית גלוב בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 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 הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

23 בנובמבר, 2020

חיים כצמון, מנכ"ל וסגן יו"ר
הדירקטוריון

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עדי ימיני, מצהיר כי:

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

23 בנובמבר, 2020

עדי ימיני, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל
כספים

23 בנובמבר 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 23 בנובמבר 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 23 בנובמבר 2020 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון