



דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2022

עמוד

2	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
34	עדכון תיאור עסקי החברה
39	דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022
62	דוחות כספיים נפרדים ליום 30 בספטמבר 2022
75	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ג'י סיטי בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022

דירקטוריון ג'י סיטי בע"מ (לשעבר גזית גלוב בע"מ) (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2022 (להלן: "תאריך הדיווח"). היקפו של דוח זה הוא מצומצם והוא נערך תחת הנחה שבפני קוראו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אשר פורסם ביום 23 במרס, 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-033577) (להלן: "הדוח התקופתי").

מובהר כי התיאור בדוח זה כולל רק מידע אשר הינו לדעת החברה מידע מהותי. יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, למען שלמות התמונה, נכלל מידע נוסף אשר אינו בהכרח מידע מהותי.

1. החברה ופעילותה

1.1. מבוא

החברה, במישור ובאמצעות חברות פרטיות וציבוריות מוחזקות שלה¹ (להלן יחדיו: "הקבוצה") עוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים המספקים את צרכי האוכלוסיה בצפון אמריקה, ישראל, ברזיל, צפון, מרכז ומזרח אירופה, תוך התמקדות באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות. בנוסף, בוחנת החברה הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים או נוספים באזורי פעילותה וגם באזורים נוספים. האסטרטגיה של הקבוצה הינה התמקדות בנכסים אשר קיים בהם פוטנציאל להגדלת הערך ותזרים המזומנים על ידי ניהול פרו-אקטיבי, השבחה, הוספת שימושים, פיתוח ופיתוח מחדש, כאשר במקביל, פועלת הקבוצה למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה או נכסים שבהם, להערכת הקבוצה, פוטנציאל צמיחה מוגבל ו/או באזורים שהחברה מעוניינת לצמצם פעילותה בהם, בין בדרך של מכירת נכס בודד ו/או קבוצת נכסים ו/או באמצעות מכירת חלק מהחזקותיה בחברות המחזיקות נכסים באזורים אלו.

ביום 18 במאי 2022 שינתה החברה את שמה מגזית גלוב בע"מ ל- ג'י סיטי בע"מ.

מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "TASE" או "בורסת ת"א") תחת הסימון "GCT". פעילות החברה מתבצעת כיום בעיקר באמצעות חברות פרטיות בבעלותה המלאה, המאוחדות בדוחותיה הכספיים, אשר בהן מתווה החברה את האסטרטגיה, אחראית על מימון פעילותן וכן מפקחת על אופן ניהולן. הפעילות מתבצעת באמצעות החברה (פעילות החברה בתחום הנדל"ן בישראל תקרא: "ג'י ישראל"), באמצעות G City Europe Limited (לשעבר: Atrium European Real Estate Limited) (להלן: "G Europe")², באמצעות חברות בנות בברזיל (להלן: "Gazit Brasil"), באמצעות Gazit Horizons Inc. (להלן: "Gazit Horizons") בארה"ב ובאמצעות חברה בת הפועלת בקנדה (להלן: "גזית קנדה"), לרבות באמצעות השותפות G Tripllle.

בנוסף החברה פועלת באמצעות חברה ציבורית בשליטת החברה, לה אסטרטגיה דומה, המאוחדת בדוחותיה הכספיים והחברה הינה בעלת המניות הגדולה בה. פעילות זו מתבצעת באמצעות Citycon Oyj. (להלן: "CTY").

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

² לפרטים בדבר רכישת בעלי מניות המיעוט של G Europe והפיכתה לחברה פרטית, בחודש פברואר 2022, ראה באור 2'ב3' לדוחות הכספיים.

בהתאם לאסטרטגיה זאת, ביום 18 בפברואר 2022 התמזגה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן בפסקה זאת: "חברת הבת"), עם G Europe על פיו רכשה חברת הבת את כל מניות G Europe שאינן בידי החברה, אשר היוו כ- 25% מהון המניות של G Europe וזאת במחיר 3.63 אירו למניה ובתמורה כוללת של כ- 376 מיליון אירו (כ- 1.4 מיליארד ש"ח) ששולמה כולה במזומן. המחיר המוצע הותאם לחלוקת דיבידנד מיוחד שחילקה G Europe בסך 0.6 אירו למניה. לפרטים נוספים ראה באור 2'ב3 לדוחות הכספיים.

בהמשך לאמור לעיל, בחודש אוקטובר 2022 הודיעה החברה כי במסגרת תוכניתה האסטרטגית למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה בהיקף של כ- 3.6 מיליארד ש"ח. היא נמצאת בשלבי מו"מ מתקדמים ביחס למכירת 6 נכסים בהיקף כספי כולל של כ- 1.8 מיליארד ש"ח, בדומה לשווים בספרי החברה (IFRS). כאשר החברה העריכה כי תשלים חלק מעסקאות המכירה עד תום שנת 2022 וכי כ-40% מהתמורה הנ"ל עשויה להתקבל בחברה עד סוף השנה.

מתוך הנכסים האמורים, ביום 15 בנובמבר 2022 הודיעה החברה כי G Europe התקשרה בהסכם למכירת נכס בעיר טורון שבצפון פולין בתמורה לכ- 127 מיליון אירו (כ- 449 מיליון ש"ח), הצפויה להתקבל בחברת הבת עד לסוף שנת 2022. תמורת המכירה נמוכה בכ- 3.3% משווי הנכס בספרי החברה ליום ה- 30 ביוני 2022 (IFRS), כאשר לא נרשם שינוי בשווי הנכס לארוך מגפת הקורונה.

להלן פרוט ביחס לחמשת הנכסים הנוספים:

- אירופה - G Europe קיבלה מכתבי כוונות (לא מחייבים) ביחס לשני נכסים בהיקף כספי כולל של כ- 0.7 מיליארד ש"ח.
- ברזיל - חברה בת בבעלותה המלאה של החברה קיבלה מכתבי כוונות (לא מחייבים) ביחס לשני נכסים בהיקף כספי כולל של כ- 180 מיליון ש"ח.
- ארה"ב - מתנהל מו"מ ובדיקת נאותות למכירת נכס אחד בהיקף כספי של כ- 545 מיליון ש"ח.

בנוסף לנכסים אלה, החברה העמידה למכירה שלושה נכסים נוספים בהיקף כספי כולל של כ- 1.8 מיליארד ש"ח לפי הפירוט הבא:

- אירופה (G Europe) - נכס אחד בהיקף כספי של כ- 820 מיליון ש"ח.
- ברזיל - נכס אחד בהיקף כספי של כ- 500 מיליון ש"ח.
- ארה"ב - נכס אחד בהיקף כספי של כ- 520 מיליון ש"ח.

בנוסף, לחברה נכסים לא משועבדים בסולו מורחב בהיקף של כ- 9.4 מיליארד ש"ח (כ- 7.0 מיליארד ש"ח ב-G Europe, כ- 1.0 מיליארד בברזיל, כ- 1.0 מיליארד ש"ח בארה"ב וכ- 0.4 מיליארד ש"ח בארה"ב) והחברה פועלת לקבלת מימון מובטח בגין חלק מנכסים אלו.

הערכותיה של החברה בדבר מכירת נכסים, לרבות היקף הנכסים שימומשו, התמורה שתתקבל בניגם ומועדי המימוש וכן קבלת מימון בניגם, כאמור הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכותיה כאמור מבוססות על הנחות ואומדנים של החברה וחברות הקבוצה נכון למועד דוח זה ובהתבסס על המצב הכלכלי ותנאי השוק הנוכחיים. הערכות כאמור אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש ובעיקרן אינן בשליטת החברה ותלויות, בין היתר, במצב הכלכלי ובשוק הנדל"ן בשווקים השונים בהם ממוקמים הנכסים ובהם פועלת החברה. ככל שתנאי השוק כאמור ישתנו, יתכן ויחולו עיכובים במימוש הנכסים מעבר למפורט להלן.

1.2. השפעת משבר הקורונה והמלחמה בין רוסיה לאוקראינה על פעילות הקבוצה

א. מגיפת הקורונה - בראשית שנת 2020 התפשט נגיף הקורונה במדינות רבות בעולם, בהן מדינות הקבוצה מחזיקה בנכסים מסחריים והוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. מדינות רבות נקטו בצעדים משמעותיים למיגור המגיפה לרבות הטלת סגר חלקי או כללי על כלל האוכלוסיה. הנחיות הממשלות בצירוף תגובות שוקי ההון, הנפט, הריבית והמט"ח לאי הוודאות הקיצונית הגיעו משבר גלובלי. במהלך הרבעון הראשון השנה חלה עליה חדה בהיקפי התחלואה בקורונה, אולם לאור שיעורי ההתחסנות הגבוהים והשיפור ביכולת להתמודד עם המגיפה, השפעתם על הפעילות הכלכלית במשק היתה מתונה יותר. כמו כן, בשלהי הרבעון הראשון של השנה ולאחריו חלה ירידה משמעותית בהיקפי התחלואה, אם כי במהלך הרבעון השני של השנה חלה עליה מסוימת בהיקפי התחלואה, אך נראה שהשפעתה על האוכלוסיה פחתה משמעותית ולאורך כל תקופת הדוח ונכון למועד פרסומו כל מתחמי הקבוצה בעולם פתוחים למסחר מלא, ללא מגבלות משמעותיות. החמרה מחודשת בהיקפי התחלואה, ככל שתהיה, עלולה להשפיע לרעה על פעילות הקבוצה ומצבה העסקי והפיננסי. לפרטים נוספים בדבר השפעת המגיפה על פעילות הקבוצה ראו סעיף 1.2 לדוח הדירקטוריון של החברה לשנת 2021.

ב. המלחמה בין רוסיה לאוקראינה - החל מחודש פברואר 2022 מתנהלת לחימה צבאית בין צבא רוסיה לאוקראינה. במסגרת זאת, התאגדו חלק ממדינות המערב והטילו שורת סנקציות פיננסיות וכלכליות שונות על רוסיה ובלארוס, וכן על חברות, אישים ואנשי עסקים רוסים. סנקציות חדשות אלה מצטרפות לסנקציות בינלאומיות שכבר היו בתוקף, אך ה"גל" הנוכחי מתאפיין בהחמרה מהותית, כמעט חסרת תקדים, היוצרת מציאות כלכלית, מסחרית ופוליטית חדשה באירופה. במסגרת זאת, הוטלו סנקציות על מסחר עם רוסיה, מגבלות על המערכת הפיננסית ברוסיה, לרבות ניתוק הבנקים הרוסיים ממערכת הסליקה (Swift) והטלת איסור על קיום עסקאות עם הבנק המרכזי של רוסיה (CBR), מגבלות על יצוא טכנולוגיה לרוסיה וכן מגבלות תחבורה, לרבות "סגירת השמיים" באירופה לחברת התעופה הלאומית הרוסית. במקביל, גופים פרטיים רבים (לרבות בנקים וחברות כרטיסי אשראי) הודיעו על ניתוק או הפסקת קשרים מסחריים עם גופים ברוסיה ובלארוס. כמו כן, ממשלת רוסיה הטילה הגבלות שונות על תנועות הון מרוסיה (לרבות מגבלות על חלוקת דיבידנד, איסור פרעון חוב במט"ח) וייתכן שסנקציות נוספות יוטלו בהמשך האירועים, כמו כן, קיים חשש שהמלחמה תגרור מעורבות של מדינות נוספות.

לקבוצה נכסים ברוסיה, המוחזקים באמצעות G Europe, בהיקף של כ- 305 מיליון אירו (כ- 2.7% מסך נכסי החברה) אשר הניבו בשנת 2021 ובתקופת הדוח NOI בהיקף של 28.4 מיליון אירו וכ- 23.3 מיליון אירו, בהתאמה. נכון לתאריך הדיווח, שיעור התפוסה בנכסי G Europe ברוסיה עמד על 91.8% ושיעור הנביה בתקופת הדוח עמד על 95.0%. במהלך תקופת הדוח, פעילות G Europe ברוסיה הושפעה באופן שולי..

נכון ליום 31 במרס 2022 וליום 30 ביוני 2022, G Europe ביצעה הערכת שווי חיצונית מלאה לנכסים המניבים שלה ברוסיה אשר בעקבותיה נרשמה עליית ערך של כ- 21.1 מיליון אירו בתקופת הדוח. עקב הלחימה בין רוסיה לאוקראינה והשפעת הסנקציות, קביעת תזרימי המזומנים המשוערים ששימשו להערכת השווי ההוגן של נכסים להשקעה ברוסיה בוצעה בהתבסס על שיקול דעת מעריכי השווי במידה גבוהה. השווי ההוגן נקבע על ידי שמאי מקרקעין חיצוני ובלתי תלוי לימים 31 במרס 2022 ו- 30 ביוני 2022, אשר השתמש בכל המידע הזמין ממקורות אמינים בפיתוח הנחות מתאימות לקביעת השווי ההוגן של הנכסים להשקעה. כמו כן, על בסיס הנתונים התפעוליים היציבים של G Europe ברוסיה במהלך הרבעון, לא חל שינוי בשווי הנכסים ברוסיה ברבעון.

בשלב מוקדם זה של המצב, ובהיותו ארוע מתגלגל ומתפתח, אין בידי החברה להעריך את השפעתו על החברה ועל פעילותה ברוסיה. יחד עם זאת, להערכת החברה, במקרה שהמלחמה בין רוסיה ואוקראינה תימשך והסנקציות הכלכליות ימשכו זמן רב ואף יחמירו, כמתואר לעיל, הן עלולות בסבירות גבוהה להשפיע לרעה על שווי נכסיה הקבוצה ברוסיה (לרבות בשל העלייה בשיעור הריבית), וכן על יכולתה של G Europe להעברת תקבולים מחוץ לרוסיה. כמו כן, הסנקציות שהוטלו על רוסיה עלולות להוביל למשבר כלכלי ברוסיה, ולהשפיע לרעה על שיעור הפדיון בנכסים, ובהתאם על ההכנסות הצפויות מהם.

הערכותיה של החברה בדבר השפעת מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הגלובלי וכן המלחמה בין רוסיה לאוקראינה והסנקציות שהוטלו בגינה, 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 או וריאנטים חדשים של הנגיף ו/או ככל שהמשבר בין רוסיה לאוקראינה והסנקציות שהוטלו בגינה יימשכו ואף יחמירו, עלולה להגרם כתוצאה מכך הרעה בתוצאות העסקיות והכספיות של הקבוצה בפועל.

לפרטים אודות שינויים מאקרו כלכליים בטרטוריות בהן פועלת החברה, ובראשם שיעורי אינפלציה גבוהים ועליה בשיעורי הריבית, והשפעתם על החברה ראו סעיף 3.1(2) לדוח.

1.3. נכסי הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2022:

שטח בנוי להשכרה		שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)			מדינות פעילות	
שטח בנוי להשכרה	נכסים אחרים	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	נכסים מניבים	מדינות פעילות
1,065	-	1	35	52.1%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה	CTY
743	-	-	24	100.0%	ודנמרק, פולין, צ'כיה ורוסיה	G Europe
176	1	-	7	100.0%	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil
161	-	-	13	100.0%	ישראל	ג'י ישראל
71	1	3	11	100.0%	ארה"ב	Gazit Horizons
18	-	-	1	100.0%	קנדה	גזית קנדה
2,234	2	4	91		סה"כ בספרי החברה	
109	-	-	9		נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)	
2,343	2	4	100		סה"כ	

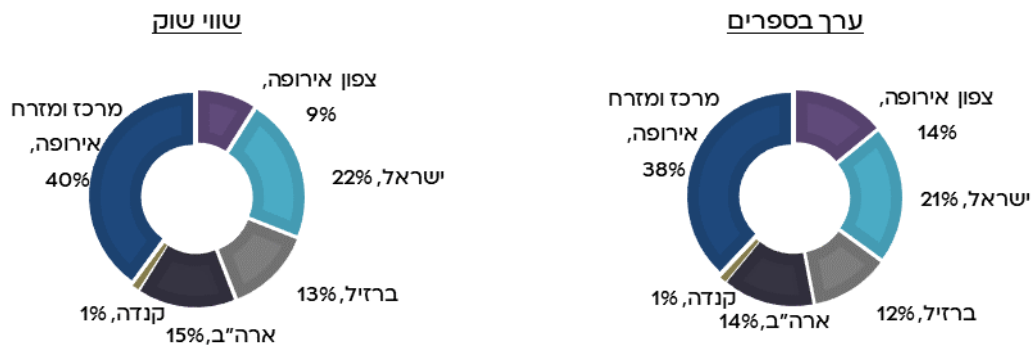
יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח				מדינות פעילות	
סך הכל	קרקעות	נכסים בפיתוח ¹	נכסים מניבים	מדינות פעילות	מדינות פעילות
				מיליוני ש"ח	
14,710	-	1,552	13,158	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה	CTY
8,856	521	408	7,927	ודנמרק, פולין, צ'כיה ורוסיה	G Europe
2,657	106	-	2,551	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil
4,571	614	261	3,696	ישראל	ג'י ישראל
2,671	163	932	1,576	ארה"ב	Gazit Horizons
208	-	-	208	קנדה	גזית קנדה
33,673	1,404	3,153	29,116	סה"כ בספרי החברה	
2,310	-	203	2,107	נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)	
35,983	1,404	3,356	31,223	סה"כ	

1 כולל הרחבות לנכסים מניבים

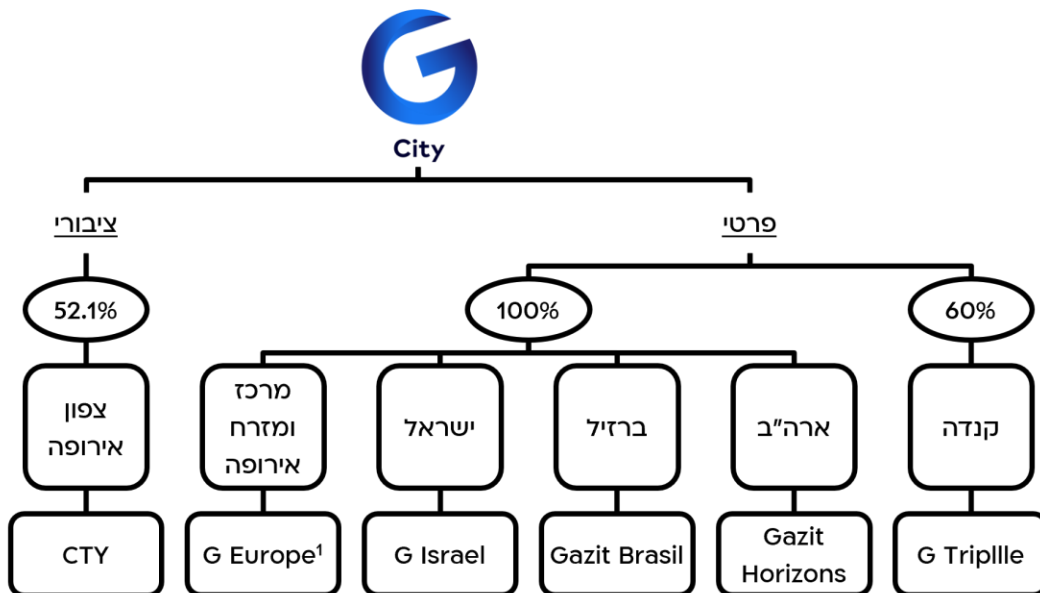
להלן פירוט הנכסים המסווגים כנכסים המוחזקים למכירה הכלולים בסך נכסי הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2022:

מדינה	כמות נכסים	יתרה בספרים מיליוני ש"ח
CTY	2	437
G Europe	4	1,115
Gazit Brasil	1	36
סה"כ בספרי החברה		1,588

1.4. להלן התפלגות השקעות החברה באזורי פעילותה (על פי סולו מורחב) ליום 30 בספטמבר 2022:



1.5. להלן מבנה ההחזקות העיקריות של החברה (מבנה ההחזקות ושיעור ההחזקה הינו ליום 30 בספטמבר 2022):



1 בחודש פברואר 2022 הושלם המיזוג של חברה בת בבעלותה המלאה של החברה עם G Europe, לאחר המיזוג מחזיקה החברה במלוא מניות G Europe (100%).

1.6. דגשים לרבעון השלישי של שנת 2022 (להלן: "הרבעון")

מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)			30 בספטמבר	31 בדצמבר
שינוי	2021	2022		
-	63.2%	64.9%	יחס החוב נטו לסך מאזן (סולו מורחב)	
-	53.3%	59.3%	יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) ¹	
-	5,307	5,682	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה	
-	35.0	34.1	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)	
ל-3 חודשים שהסתיימו				
ביום 30 בספטמבר				
שינוי	2021	2022		
(1.1%)	571	565	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	
(6.9%)	423	394	NOI ³	
0.5%	392	394	NOI ללא שינוי בשערי החליפין	
9.3%	300	328	NOI באיחוד יחסי ⁴	
16.3%	282	328	NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין	
(4.3%)	0.70	0.67	תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (בש"ח) ⁵	
10.3%	107	118	FFO כלכלי ⁶	
-	0.71	0.71	FFO כלכלי למניה (בש"ח) ⁶	
15.7%	102	118	FFO כלכלי ללא שינוי בשערי החליפין	
6.0%	0.67	0.71	FFO כלכלי למניה ללא שינוי בשערי החליפין	
9.6%	152,033	166,573	כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים)	
-	254	325	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה	
-	115	108	מימוש נדל"ן להשקעה	
-	137	32	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	
-	207	(16)	רווח נקי (הפסד) לבעלי המניות של החברה	
-	1.36	(0.10)	רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)	
-	25	61	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	

1 לפרטים אודות יחס החוב נטו לסך מאזן (מאוחד) הכולל ריבית שנצברה בגין חוב זה ראה סעיף 7 להלן.

2 ראה סעיף 2.5 להלן.

3 NOI - ("Net Operating Income") הכנסות מהשכרה ואחרות בניכוי הוצאות הפעלת נכסים ואחרות

4 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

5 ראה סעיף 2.2 להלן

6 ה- FFO הכלכלי מוצג על פי גישת ההנהלה ובהתאם לכללי ה-EPRA. לחישוב ה-FFO הכלכלי, ראה סעיף 2.3 להלן.

- ליום 30 בספטמבר 2022 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי לא מנוצלים למשיכה מיידיית בסכום של כ-4.2 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-2.4 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה, הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-1.4 מיליארד ש"ח).
- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי לעומת הש"ח, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה קטן ברבעון בכ-242 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות גידור מטבע).

1.6. דגשים לרבעון השלישי של שנת 2022 (להלן: "הרבעון") (המשך)

- 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.

1.7. דגשים לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2022 (להלן: "תקופת הדוח")

ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר			מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)
שינוי	2021	2022	
(0.6%)	1,713	1,702	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
(1.8%)	1,205	1,183	NOI
5.7%	1,119	1,183	NOI ללא שינוי בשערי החליפין
16.7%	831	970	NOI באיחוד יחסי ¹
23.7%	784	970	NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין
(17.1%)	2.22	1.84	תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (בש"ח) ²
2.8%	319	328	FFO כלכלי ³
(5.2%)	2.11	2.00	FFO כלכלי למניה (בש"ח) ³
10.1%	298	328	FFO כלכלי ללא שינוי בשערי החליפין
1.5%	1.97	2.00	FFO כלכלי למניה ללא שינוי בשערי החליפין
7.7%	151,976	163,616	כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים)
-	1,108	1,059	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
-	1,115	978	מימוש נדל"ן להשקעה
-	104	408	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
-	326	(411)	רווח נקי (הפסד) לבעלי המניות של החברה
-	2.14	(2.53)	רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)
-	230	408	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

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

2 ראה סעיף 2.2 להלן

3 ה- FFO הכלכלי מוצג על פי גישת ההנהלה ובהתאם לכללי ה-EPRA. לחישוב ה-FFO הכלכלי, ראה סעיף 2.3 להלן.

- בתקופת הדוח הנפיקה החברה 14.5 מיליון מניות ו-7.25 מיליון כתבי אופציה למניות החברה לשלושה גופים מוסדיים ולנורסטאר, בתמורה לסך של כ-468 מיליון ש"ח.
- 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-145 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות גידור מטבע).

2. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה
 2.1. תמצית החזקות החברה, ליום 30 בספטמבר 2022

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך/נכסים	כמות (במיליונים)	שיעור החזקה (%)	ערך בספרים (מיליון ש"ח)	שווי שוק ליום 30.9.2022 (מיליון ש"ח)
CTY	מניה (OMX)	87.6	52.1	3,091	1,953
ישראל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	4,563	-
ברזיל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,623	-
ארה"ב ¹	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	3,165	-
קנדה ¹	נכסים מניבים	-	-	265	-
אירופה ¹	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	8,406	-
סך הכל נכסים				22,113	

להלן היתרות הכספיות של החברה (לרבות יתרות של חברות בנות פרטיות הכוללות את G Europe) (להלן: "סולו מורחב") ליום 30 בספטמבר 2022 (במיליוני ש"ח):

אגרות חוב של החברה	8,006
אגרות חוב של G Europe	2,425
התחייבויות למוסדות פיננסיים	7,002
סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים *	17,433
התחייבויות כספיות אחרות	899
סה"כ התחייבויות כספיות	18,332
בניכוי נכסים כספיים ²	3,792
בניכוי השקעות אחרות ³	188
התחייבויות כספיות, נטו⁴	14,352

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

שנה	אגרות חוב של החברה	אגרות חוב של G Europe	מוסדות פיננסיים	משכנתאות	סה"כ	%
2022	-	-	324	11	335	2
2023	1,008	-	905	563	2,476	14
2024	1,222	-	1,026	110	2,358	14
2025	1,105	1,266	185	160	2,716	16
2026	1,144	-	48	665	1,857	11
2027	1,305	1,159	234	718	3,416	19
2028	1,132	-	29	246	1,407	8
2029	773	-	34	137	944	5
2030 ולאחריה	317	-	386	1,221	1,924	11
סה"כ	8,006	2,425	3,171	3,831	17,433	100

- 1 לרבות השקעה בנכסים באמצעות עסקאות משותפות המוצגות בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.
- 2 כולל בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-1.4 מיליארד ש"ח, נכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח ומכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ-0.4 מיליארד ש"ח.
- 3 כולל בעיקר את ההשקעה ביחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות והשקעות אחרות.
- 4 לא כולל אגרות חוב היברידיים של G Europe בסך של כ-1,200 מיליון ש"ח, עתודה למסים נדחים בסך של כ-654 מיליון ש"ח בגין נדל"ן להשקעה והשקעות אחרות וכ-225 מיליון ש"ח זכויות שאינו מקנות שליטה בחלק מנכסי החברה.

2.2. תזרים מפעילות שוטפת – סולו מורחב

בעקבות השלמת המיזוג עם G Europe בחודש פברואר 2022 התזרים מפעילות שוטפת (סולו מורחב) כולל את התזרים מפעילות שוטפת של G Europe ולא חלק החברה בדיבידנדים של G Europe.

לשנה שהסתיימה	7-3 חודשים שהסתיימו		9 חודשים שהסתיימו		
	ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	
	2021	2021	2022	2021	2022
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)					
	*434	119	38	359	118
דיבידנד מחברות מוחזקות ציבוריות EBITDA מחברות פרטיות בניכוי CAPEX					
והכנסות אחרות**	476	100	214	365	607
סך הכל הכנסות	910	219	252	724	725
הוצאות הנהלה וכלליות	(72)	(16)	(18)	(51)	(55)
הוצאות ריבית, נטו	(363)	(82)	(118)	(272)	(358)
מסים	(44)	(15)	(5)	(64)	(11)
סך הכל הוצאות	(479)	(113)	(141)	(387)	(424)
תזרים מפעילות שוטפת	431	106	111	337	301
תזרים מפעילות שוטפת למניה (בש"ח)	2.84	0.70	0.67	2.22	1.84

* כולל דיבידנד בסך של כ- 37 מיליון ש"ח (כ- 0.24 ש"ח למניה) מ-G Europe בגין רבעון רביעי לשנת 2021 אשר חולק לבעלי המניות של G Europe בחודש פברואר 2022 בהתאם להסכם המיזוג

עם G Europe (ראה באור 2'ב'3 לזוחות הכספיים).

** כולל הוצאות הונית בנכסים (CAPEX) בסך של כ- 28 מיליון ש"ח בשנת 2021, כ- 12 מיליון ש"ח בכל רבעון בשנת 2022 וכ- 7 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה.

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 European Public Real Estate Association ("EPRA") 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 לשוויים 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 מביר את האחידות וההשוואתיות של מדד פיננסי זה, לזה המפורסם על ידי חברות נדל"ן אחרות באירופה.

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

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

לשנה					
שנסתיימה					
9-3 חודשים שהסתיימו ל-3 חודשים שהסתיימו					
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022	2021	2022	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)					
646	207	(16)	326	(411)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה
					<u>התאמות:</u>
(621)	(137)	(32)	(104)	(408)	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
43	2	4	27	32	הפסד הון ממכירת נדל"ן להשקעה
					שינויים בשווי הון של מכשירים פיננסיים לרבות נגזרים הנמדדים
(580)	(121)	42	(304)	769	בשווי הון דרך רווח או הפסד
(15)	(5)	(4)	(2)	2	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
629	115	31	198	(104)	מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים
4	-	-	2	-	עלויות רכישה שהוכרו ברווח או הפסד
39	-	(31)	25	(28)	הפסד (רווח) מפדיון מוקדם של התחייבויות נושאות ריבית ונגזרים
83	(20)	18	(18)	59	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
228	41	12	150	(89)	FFO נומינאלי (EPRA Earnings)
					<u>התאמות נוספות:</u>
212	81	121	190	443	הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער
20	5	5	15	15	פחת והפחתות
29	4	5	12	33	התאמות אחרות ¹
489	131	143	367	402	FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה (Economic Adjusted)
3.23	0.86	0.86	2.41	2.46	FFO כלכלי למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
(72)	(24)	(25)	(48)	(74)	קופון בגין אגרות חוב הברידייות
417	107	118	319	328	FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה (Economic Adjusted)
2.75	0.71	0.71	2.11	2.00	FFO כלכלי למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
	102	118	298	328	FFO כלכלי ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה
	0.67	0.71	1.97	2.00	FFO כלכלי למניה ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
151,976	152,033	166,573	151,976	163,616	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO הכלכלי למניה (באלפים) ²

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

2. ממוצע משוקלל לתקופה.

תחזית FFO כלכלי

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

להלן תחזית ה- FFO הכלכלי לשנת 2022 המתבססת על מידע ציבורי והערכות הנהלה, לרבות תחזיות FFO של חברות מוחזקות ציבוריות, ככל שפורסמו, וכן על ההנחות הבאות:

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

<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>1-9/2022</u>	
<u>בפועל</u>	<u>תחזית</u>	<u>בפועל</u>	
מיליון ש"ח			
489	476-509	402	FFO כלכלי לפי גישת הנהלה
(72)	(99)	(74)	קופון אגרות חוב היברידי
417	377-410	328	FFO כלכלי לפי גישת הנהלה בניכוי קופון אגרות חוב היברידי
ש"ח			
3.23	2.90-3.10	2.46	FFO כלכלי למניה לפי גישת הנהלה
(0.48)	(0.60)	(0.46)	קופון אגרות חוב היברידי למניה
2.75	2.30-2.50	2.0	FFO כלכלי למניה לפי גישת הנהלה בניכוי קופון אגרות חוב היברידי

תחזית ה- FFO הכלכלי של החברה לשנת 2022 הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססת על ההנחות המפורטות לעיל, לרבות הערכות או אומדנים של הנהלת החברה וחברות הקבוצה בנוגע לאירועים או עניינים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה. אין כל וודאות כי התחזית תתממש, כולה או חלקה והתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מהתחזית המפורטת לעיל, וזאת, בין היתר, בשל תלות באירועים שאינם בשליטת החברה והקבוצה.

2.4. להלן מידע נוסף בדבר חלקה של החברה בשווי הנכסים המניבים שבבעלות הקבוצה בהסתמך על מתודולוגיית היוון הכנסות מהשכרה נטו (להלן: "NOI") ליום 30 בספטמבר 2022. הצגה זו נועדה להעניק מידע נוסף, המבוסס על מתודולוגיית מקובלת בשווקים בהם פועלת הקבוצה, אשר עשוי לשמש ככלי עזר לניתוח שווי נכסי הקבוצה בהתבסס על התוצאות הכספיות של החברה ברבעון. מודגש כי אין במידע זה משום הערכה של החברה את שווי הנכס או העתידי או את שווי מנייתיה.

לשנה שהסתיימה		3-7 חודשים שהסתיימו	
ביום 31 בדצמבר		ביום 30 בספטמבר	
2021	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
2,296	571	565	הכנסות מהשכרה
714	148	171	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,582	423	394	NOI לתקופה
(530)	(132)	(83)	הפחת חלק המיעוט ב - NOI
49	9	17	הוסף חלק החברה ב- NOI של חברות כלולות וחברות בשליטה
1,101	300	328	NOI לתקופה - חלקה היחסי של הקבוצה
1,101	1,200	1,312	NOI לשנה - חלקה היחסי של הקבוצה

1 מחושב כמכפלת ה- NOI לרבעון בארבע. מובהר כי אין בנתון זה בכדי להוות תחזית NOI שנתית.

נכסים חדשים, נכסים בפיתוח וקרקעות אשר טרם החלו להניב הכנסה ומוצגים על פי שווים ההוגן בספרי הקבוצה (בדרך של איחוד יחסי) ליום 30 בספטמבר, 2022, הסתכמו בכ- 4,015 מיליון ש"ח. התחייבויות הכספיות של הקבוצה בניכוי נכסים כספיים (בדרך של איחוד יחסי) ליום 30 בספטמבר, 2022, הסתכמו בכ- 21,259 מיליון ש"ח.

2.5. שווי נכסי נקי (EPRA NRV, EPRA NTA, ו-EPRA NDV)

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 NRV), שהינו מדד המשקף את השווי הנכסי הנקי של החברה המשתקף ממאזן החברה ובהתאמות מסוימות כגון נטרול מסים נדחים בגין שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח לשווי הוגן ונטרול השווי ההוגן של נגזרים פיננסיים (למעט נגזרים פיננסיים המשמשים כהגנה מטבעית אשר בגינם מנוטרל הפער בין שווים ההוגן לשווי הפנימי); את נתוני ה- EPRA NTA שהינו מדד נוסף המשקף את השווי הנכסי הנקי (בהנחה כי החברה קונה ומוכרת נכסים) בהתאמות מסוימות לחלק מהעתודה למסים נדחים בגין שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח לשווי הוגן ונטרול השווי ההוגן של נגזרים פיננסיים מהסוג האמור לעיל; ואת נתוני ה- EPRA NDV שהינו מדד נוסף המשקף את השווי הנכסי הנקי בהתאמה לשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות החברה סבורה כי הצגת נתוני ה- EPRA NRV, EPRA NTA, ו-EPRA NDV 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 NRV, EPRA NTA וה- EPRA NDV:

ליום 31		ליום 30 בספטמבר		
בדצמבר	2021	2021	2022	
				EPRA NRV
	5,307	5,474	5,682	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
				נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹
	1,306	1,002	1,124	
	(207)	(102)	(284)	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²
	6,406	6,374	6,522	EPRA NRV
	42.0	41.9	39.1	EPRA NRV למניה (בש"ח)
				EPRA NTA
	5,307	5,474	5,682	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
				נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹
	731	578	629	
	(267)	(265)	(230)	התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים
	(207)	(102)	(284)	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²
	5,564	5,685	5,797	EPRA NRV
	36.5	37.3	34.7	EPRA NRV למניה (בש"ח)
				EPRA NDV
	5,307	5,474	5,682	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
	(267)	(265)	(230)	התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים
	(1,082)	(1,336)	2,179	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
	3,958	3,873	7,631	EPRA NDV
	26.0	25.4	45.7	EPRA NDV למניה (בש"ח)
	152,508	152,290	166,865	מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפים)³

1. בניכוי מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס בצירוף עסקים. בחישוב EPRA NTA נלקח 50% מהעתודה למס.

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

3. מהווה את מספר המניות המדולל (באלפים) בניכוי מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה.

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

3.1. השקעות ומימושים עיקריים של נדל"ן להשקעה

- בחודש מרס 2022 זכתה החברה במכרז לרכישת בית כאל במתחם כורזין גבעתיים, בשטח של כ-7 דונם עליו ממוקם מבנה משרדים בן 3 קומות בשטח של כ-9,000 מ"ר, בתמורה לכ-336 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והיטלי השבחה. על המתחם חלה תכנית מאושרת נב/ 418 משנת 2017 הקובעת זכויות בנייה ל-2 מגדלים בגובה של 27 קומות, בהיקף זכויות של כ-4,500 מ"ר עיקרי למסחר, 39,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה, 4,000 מ"ר עיקרי למגורים (58 יח"ד) ו-1,550 מ"ר עיקרי למבני ציבור. בחודש יוני 2022 החליטה הוועדה המחוזית על הפקדת תכנית (בכפוף לתיקונים) להגדלת זכויות בנייה במתחם כורזין. התכנית החדשה מגדילה את זכויות הבניה בבית כאל ל-40 קומות ומוסיפה 4,000 מ"ר עיקרי למגורים, מגדילה את מס' יח"ד ל-180 ומוסיפה 11,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה. בסה"כ זכויות הבניה יסכמו לכ-90,000 מ"ר ברוטו.
 - בחודש מרס 2022 קיבלה Gazit Horizons את אישור הרשויות להגדלת פרויקט המגורים להשכרה שלה במיאמי, Brickell Gateway, מ-364 יח"ד ל-504 יח"ד. כמו כן, רכשה Gazit Horizons מול הפרויקט נכס מסחרי בשטח של כ-840 מ"ר תמורת 20.1 מיליון דולר אשר כעת מושכר במלואו, על שטח קרקע של כ-1.3 דונם וצפוי לייצר גמישות נוספת לפרויקט Brickell Gateway במהלך הפיתוח וההשכרה.
 - בחודש אפריל 2022 התקשרה Gazit Horizons בהסכם יחד עם שותף אמריקאי לפיתוח מגורי יוקרה להשכרה בדאון טאון של טמפה ביי בפלורידה ארה"ב. ההשקעה הצפויה הכוללת בפרויקט היא כ-175 מיליון דולר. הפרויקט יכלול 334 דירות בבניין בן 31 קומות הממוקם על שפת הנהר ברובע האומנים הצומח של העיר מול היכל התרבות ובצמוד למוזיאון האומנויות של טמפה.
 - בתקופת הדוח מכרה CTY שני נכסים בנורבגיה שאינם בליבת עסקיה בתמורה לכ-145 מיליון אירו וכן רכשה בניין למגורים להשכרה בשבדיה הכולל 200 יחידות דיור להשכרה בהיקף של כ-70 מיליון אירו.
 - בחודש יוני 2022 מכרה G Europe את המרכז המסחרי "אופטימה" שממוקם בעיר קוסיצה שבסלובקיה ושאינו בליבת עסקיה, בתמורה לכ-118 מיליון אירו (כ-422 מיליון ש"ח).
- השפעת ההשקעות והמימושים לעיל, על תוצאות הפעילות של החברה והחברות המאוחדות שלה תתבטא במלואה בהמשך שנת 2022 ואילך.

(1) נתונים תפעוליים עיקריים

שיעור תפוסה		שטח בנוי להשכרה		נכסים מניבים ¹		
30.9.2021	30.9.2022	(אלפי מ"ר)				
98.0%	98.0%	161		13		ג'וישראל
94.3%	93.4%	176		7		גזית ברזיל
90.7%	93.5%	85		13		Gazit Horizons
93.0%	94.9%	1,111		36		CTY
92.6%	91.8%	772		25		G Europe
תזרים נטו מנכסים (מיליון)		שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים ²		ממוצע דמי שכירות בסיסיים		
Q3.2021	Q3.2022	לרבעון	לתקופת הדוח	30.9.2021	30.9.2022	
45.5 ש"ח	51.8 ש"ח	19.5%	28.8%	115.8 ש"ח	115.7 ש"ח	ג'וישראל
R\$ 56.4	R\$ 62.2	34.6%	54.8%	R\$ 66.3	R\$ 71.7	גזית ברזיל
\$ 3.7	\$ 5.3	32.8%	14.8%	\$ 49.2	\$ 50.9	Gazit Horizons
€ 51.3	€ 50.6	3.4%	5.2%	€ 22.7	€ 23.6	CTY
€ 34.7	€ 32.5	9.8%	9.0%	€ 14.6	€ 16.6	G Europe

1. כולל נכסים בשליטה משותפת.

2. שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים בתקופת הדוח וברבעון לעומת התקופות המקבילות אשתקד.

(2) השפעת הסביבה המאקרו כלכלית על פעילות הקבוצה

פעילות הקבוצה מושפעת גם מהסביבה המאקרו כלכלית (בין היתר, גידול/קיטון באוכלוסיה, 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. להלן נתוני מקרו כלכליים במדינות העיקריות שהקבוצה פועלת:

דירוג חוב (S&P)	צמיחה (GDP)				מדינה
	תשואה נומינלית		2021	תחזית 2022	
	אנ"ח ממשלתי (10 שנים)	שיעור אבטלה			
AA-	3.290%	3.50%	8.90%	5.60%	ישראל
A-	7.433%	5.20%	5.90%	4.00%	פולין
AA+	2.772%	6.70%	3.00%	2.30%	פינלנד
AAA	3.356%	3.10%	3.90%	3.00%	נורבגיה
BB-	12.326%	9.60%	4.80%	2.70%	ברזיל
AA-	4.819%	2.60%	3.60%	2.30%	צ'כיה
NR	NA	4.2%	4.70%	(4.00%)	רוסיה
AAAu	1.991%	7.4%	5.00%	2.70%	שבדיה
AA+u	4.096%	3.70%	5.90%	1.80%	ארה"ב
AAA	3.392%	5.4%	4.70%	3.30%	קנדה

דירוג חוב של חברות הקבוצה:

G Europe	CTY	ג'י סיטי ²	סוכנות הדירוג
Ba2/ Negative	Baa3/ Negative	³ ilA1/ CW Negative	Moody's
-	BBB-/ Stable	³ ilA+/ Negative	S&P

1 מקור הנתונים: Bloomberg מחדש נובמבר 2022.

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

3 אגרות חוב (סדרה טו') של החברה, המובטחת בשעבוד, מדורגות על ידי Maalot S&P ומידרוג ברמת דירוג ilAA- ו-ilAa3, בהתאמה.

הכנסותיה של החברה משכר דירה במדינות הפעילות של הקבוצה, למעט ארה"ב, צמודות ברובן (מעל 90%) לעליה במדד המחירים לצרכן ותורמות לגידול בהכנסותיה וכן בשווי נכסיה, בהתאמה. במקביל, מרבית החוב של החברה אינו צמוד למדד המחירים לצרכן (לאחר השפעת עסקאות החלף), כ- 58% מסך החוב, והעליה במדד מגדילה את הוצאות המימון של החברה בהתאמה. מנגנוני הצמדת שכר הדירה מהווים הגנה כלכלית ארוכת טווח כנגד העליה בעלויות המימון של החברה בשל ההצמדה למדד, כאשר ביחס ליתרת החוב הצמודה למדד (שאינו כנגדה הכנסה צמודה למדד המחירים לצרכן בישראל) מבצעת החברה הגנה בעסקאות החלף מטבע הכוללות גם הגנה למדד.

כמו כן, מרבית החוב של החברה הינו חוב לטווח ארוך בריבית קבועה (כ- 87% מסך החוב, לאחר עסקאות הגנה) ועל כן בטווח הקצר החברה לא צופה כי עלית הריבית במשק תשפיע באופן מהותי על הוצאות המימון של החברה. יחד עם זאת, החברה מעריכה כי עלויות גיוס החוב יעלו בהתאמה לעלית הריבית במשק.

מובהר כי אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות של השינויים המאקרו כלכליים על פעילותה, וככל ששינויים כאמור יובילו למיתון עולמי, הם עלולים להשפיע לרעה על פעילות הקבוצה ותוצאותיה. לפרטים נוספים ראו בפרק גורמי הסיכון שבדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

3.2. אירועים מהותיים בקבוצה בתקופת הדוח

- א. לפרטים בדבר השלמת רכישת מניות המיעוט ב-G Europe בדרך של מיזוג, ראה באור 2'ב3 לדוחות הכספיים.
- ב. בתקופת הדוח הנפיקה החברה 14.5 מיליון מניות ו-7.25 מיליון כתבי אופציה למניות החברה לשלושה גופים מוסדיים ולנורסטאר, בתמורה לסך של כ-468 מיליון ש"ח.
- ג. לפרטים בדבר גיוס חוב על ידי החברה, בדרך של הרחבת סדרה (סדרה טז') בהיקף של כ-174 מיליון ש"ח, ראה באור 3'א3 לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר רכישה של אגרות חוב של G Europe בהיקף של כ-92 מיליון אירו, ראה באור 1'א3 לדוחות הכספיים.
- ה. ביום 24 באפריל 2022 קיבלה נורסטאר הצעה לא מחייבת מטעם ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ, שהינה בעלת ענין בה, להיכנס למשא ומתן לרכישת כלל מניות נורסטאר שאינן מוחזקות על ידה, כמפורט בדיווח המיידית של נורסטאר מיום 24 באפריל 2022 (2022-01-050194). כמו כן, בהמשך קיבלה נורסטאר הצעה נוספת לא מחייבת לרכישת כלל מניותיה מה"ה כידן דהרי וטירון אדיב כמפורט בדיווח המיידית של נורסטאר מיום 25 באפריל 2022 (2022-01-050719). בחודש מאי החליטה ישראל קנדה להקפיא את המו"מ לרכישת מניות נורסטאר לאור המצב בשווקים. כמו כן, נכון למועד זה לא מתקיים משא ומתן בין ה"ה דהרי וכדיון.
- ו. ביום 30 באפריל 2022 הסתיימה כהונתו של מר רוני בר און כדירקטור חיצוני בחברה, לאחר 9 שנות כהונתו.

3.3. מדיניות חלוקת דיבידנד

בהתאם למדיניות החברה, מודיעה החברה מידי שנה על הדיבידנד השנתי הצפוי. בחודש מרס 2022 אישר הדירקטוריון כי הדיבידנד הרבעוני הצפוי לשנת 2022 יעמוד על 0.32 ש"ח למניה (1.28 ש"ח לשנה, לעומת דיבידנד בסך 1.20 ש"ח למניה שחולק בשנת 2021). 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. החברה בוחנת מעת לעת את יישום מדיניות הדיבידנד שלה בהתאם לסביבה הכלכלית בה היא פועלת ולתוצאות פעילותה.

3.4. מצב כספי

נכסים שוטפים

יתרת הנכסים השוטפים ליום 30 בספטמבר 2022 הינה כ-3.9 מיליארד ש"ח לעומת כ-5.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. הקיטון ביתרת הנכסים השוטפים נובע בעיקר מקיטון במזומנים ושווי מזומנים בעקבות השלמת רכישת המיעוט ב-G Europe במזומן בתקופת הדוח. הקיטון האמור קוזז מגידול בנכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-1 מיליארד ש"ח בעיקר בפולין וצ'כיה.

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני

יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני ליום 30 בספטמבר 2022 הסתכמה לכ-1.7 מיליארד ש"ח בדומה לכ-1.5 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני כוללת בעיקר את יתרת השקעות בספרי CTY, G Europe, Gazit Horizons ו-Gazit Canada בנדל"ן להשקעה באמצעות עסקאות משותפות.

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 (ראה גם סעיף 4 להלן). יתרת הנגזרים הפיננסיים מוצגת בניכוי סכומים שנתקבלו במסגרת הסכמי CSA (Credit Support Annex) שנחתמו עם חלק מהבנקים הקובעים מנגנוני התחשבות שוטפים בין החברה ובין המוסד הבנקאי מולו מתבצעת עסקת ההחלף בקשר עם שוויין ההוגן של אותן עסקאות. ליום 30 בספטמבר 2022 הסתכמה היתרה כאמור בכ-332 מיליון ש"ח לעומת כ-200 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021.

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 2022 הסתכמה בכ-33.6 מיליארד ש"ח, לעומת כ-33.2 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. הגידול ביתרות אלו בתקופת הדוח נובע בעיקר מעליית ערך הנכסים נטו בסך של כ-408 מיליון ש"ח נטו ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה.

נכסים בלתי מוחשיים, נטו

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים, נטו ליום 30 בספטמבר 2022 הינה כ-442 מיליון ש"ח לעומת כ-512 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים הינה מוניטין המיוחס לנכסים בנורבגיה המוחזקים על ידי CTY.

התחייבויות שוטפות

יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2022 הינה כ-3.5 מיליארד ש"ח לעומת כ-3.1 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. היתרה כוללת בעיקר אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר וחלויות שוטפות בגין התחייבויות לזמן ארוך בסכום של כ-2.6 מיליארד ש"ח לעומת כ-2.0 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021.

התחייבויות לא שוטפות

יתרת ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 30 בספטמבר 2022 הסתכמה בכ-23.3 מיליארד ש"ח לעומת כ-24.4 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. הקיטון בהתחייבויות הלא שוטפות נובע בעיקר מפרעונות של אגרות החוב ומקיטון במיסים הנדחים.

הון המימון לבעלי מניות החברה

ההון המימון לבעלי מניות החברה ליום 30 בספטמבר 2022 הסתכם בכ-5,682 מיליון ש"ח לעומת כ-5,307 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. הגידול נובע מהנפקת מניות החברה וכתבי אופציה למניות החברה בהיקף של כ-468 מיליון ש"ח ומגידול בסעיף קרנות הון בסך של כ-477 מיליון ש"ח (בעיקר התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ). הגידול האמור קוזז מדיבידנד שהוכרז בסך של כ-159 מיליון ש"ח ומהפסד המימון לבעלי מניות החברה בסך של כ-411 מיליון ש"ח. ההון המימון לבעלי מניות החברה, למניה, ליום 30 בספטמבר 2022 הסתכם בכ-34.1 ש"ח למניה לעומת כ-35.0 ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2021, וזאת לאחר חלוקת דיבידנד של 0.96 ש"ח למניה בתקופת הדוח.

זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 30 בספטמבר 2022 הסתכמה בכ-6.7 מיליארד ש"ח לעומת כ-8.2 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. היתרה כוללת בעיקר את חלקם של בעלי מניותיה האחרים של CTY בשיעור של כ-47.9% מהונה של CTY וכן אגרות חוב היברידיות ב-CTY ו-G Europe. הקיטון ביתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה ברבעון נובע בעיקר מרכישת מניות המיעוט ב-G Europe (ראה באור 2'ב3 לדוחות הכספיים) בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח ומחלקם של בעלי המניות האחרים בדיבידנדים שחילקו החברות המאוחדות בסך של כ-0.3 מיליארד ש"ח.

3.5. תוצאות הפעילות וניתוחן

א. להלן תוצאות הפעולות –

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-9 חודשים שהסתיימו		מבוקר
	ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	
	2021	2022	2021	2022	
בלתי מבוקר					
מליוני ש"ח					
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)					
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	2,296	571	565	1,713	1,702
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות	714	148	171	508	519
הכנסה תפעולית, נטו	1,582	423	394	1,205	1,183
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן					
להשקעה בפיתוח, נטו	621	137	32	104	408
הוצאות הנהלה וכלליות	(342)	(86)	(80)	(255)	(269)
הכנסות אחרות	16	-	-	16	30
הוצאות אחרות	(58)	(1)	(4)	(38)	(62)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	41	8	6	15	8
רווח תפעולי	1,860	481	348	1,047	1,298
הוצאות מימון	(1,017)	(290)	(369)	(786)	(1,644)
הכנסות מימון	886	203	107	552	65
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	1,729	394	86	813	(281)
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	690	131	39	269	(84)
רווח נקי (הפסד)	1,039	263	47	544	(197)
מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	646	207	(16)	326	(411)
זכויות שאינן מקנות שליטה	393	56	63	218	214
	1,039	263	47	544	(197)
<u>רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>					
סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי	4.26	1.36	(0.10)	2.15	(2.52)
סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל	4.25	1.36	(0.10)	2.14	(2.53)

להלן דוח על הרווח הכולל –

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		9-12 חודשים שהסתיימו		מבוקר
	ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 31 בדצמבר	
	2021	2022	2021	2022	
בלתי מבוקר					
מליוני ש"ח					
רווח נקי (הפסד)	1,039	263	47	544	(197)
<p>רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס): <u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u> רווחים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר</p>					
	27	7	-	19	1
<p><u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u> התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ רווחים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים</p>					
	(1,862)	(877)	(625)	(845)	224
	57	10	36	43	139
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	(1,778)	(860)	(589)	(783)	364
סה"כ רווח (הפסד) כולל	(739)	(597)	(542)	(239)	167
<p>מיוחס ל: בעלי מניות החברה (1) זכויות שאינן מקנות שליטה</p>					
	(222)	(327)	(292)	(38)	61
	(517)	(270)	(250)	(201)	106
	(739)	(597)	(542)	(239)	167

ב. ניתוח תוצאות הפעולות לרבעון השלישי של שנת 2022

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון גדלו בכ-7.2% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהשפעות מגיפת הקורונה ברבעונים וכן מהשקעות בנכסים במהלך 12 החודשים האחרונים. הגידול האמור קוזז ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים. ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון קטנו בכ-1.1% לכ-565 מיליון ש"ח, לעומת כ-571 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות ברבעון הסתכמו בכ-171 מיליון ש"ח המהוות כ-30.3% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ-148 מיליון ש"ח המהוות כ-25.9% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסה תפעולית נטו (NOI)

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו גדלה בכ-0.5% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הגידול בהכנסה תפעולית נטו נובע מהסיבות המתוארות בהכנסות מהשכרת מבנים ואחרות לעיל. ההכנסה התפעולית נטו ברבעון קטנה בכ-6.9% לכ-394 מיליון ש"ח (כ-69.7% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ-423 מיליון ש"ח (כ-74.1% 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 (מתקן) - נדל"ן להשקעה. כתוצאה מיישום התקן, הכירו החברה והחברות המאוחדות שלה ברבעון ברווח מעלייה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום נטו בסך של כ-32 מיליון ש"ח לעומת עליית ערך בסך של כ-137 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עליית הערך ברבעון נובעת בעיקר מהנכסים בישראל הנובעת מהעלייה בתזרים מהנכסים ובמדד המחירים לצרכן בישראל.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הסתכמו בכ-80 מיליון ש"ח (כ-14.2% מסך ההכנסות), לעומת כ-86 מיליון ש"ח (כ-15.1% מסך ההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד, עליית הערך כאמור קוזזה משערך שלילי של כ-15.9 מיליון אירו (כ-54 מיליון ש"ח) בגין נכסים שסווגו לנכסים המוחזקים למכירה בהתאם להצעות ש- G Europe קיבלה על הנכסים האמורים.

חלק החברה ברווחי (בהפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו

ברבעון הסתכם הסעיף ברווח של כ-6 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד נרשם רווח של כ-8 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו של G Europe, Gazit Horizons, CTY -I Gazit Canada (G Tripille).

הוצאות מימון

הוצאות המימון ברבעון הסתכמו בכ-369 מיליון ש"ח לעומת כ-290 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הנידול בהוצאות המימון ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מהפסד משערוך ניירות ערך סחירים ברבעון בסך של כ-78 מיליון ש"ח לעומת הפסד משערוך ניירות ערך סחירים בסך של כ-21 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד ומהוצאות הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בישראל (אשר עלה ברבעון בשיעור של כ-1.2% לעומת עלייה של כ-0.8% ברבעון המקביל אשתקד) בסך של כ-116 מיליון ש"ח ברבעון לעומת הוצאות מהפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בישראל בסך של כ-69 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד בקיזוז קיטון בהוצאות ריבית שהיו בסך של כ-168 ברבעון לעומת הוצאות ריבית בסך של כ-191 ברבעון המקביל אשתקד.

הריבית הממוצעת על מצבת ההתחייבויות נושאות ריבית של החברה ברמת הסולו מורחב הינה כ-3.0% לעומת כ-3.55% ליום 30 בספטמבר 2021.

הכנסות מימון

הכנסות המימון ברבעון הסתכמו בכ-107 מיליון ש"ח לעומת כ-203 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות המימון ברבעון כוללות בעיקר רווח משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ-80 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד רווח משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ-177), הכנסות מדיבידנד בסך של כ-9 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות מדיבידנד בסך של כ-3 מיליון ש"ח) והכנסות ריבית בסך של כ-12 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ-16 מיליון ש"ח).

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים ברבעון הסתכמו בכ-39 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים של כ-131 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות מסים ברבעון כוללות בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ-14 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות הפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים וכן משינוי בהפסדים לצרכי מס (ברבעון המקביל אשתקד הוצאות מסים נדחים נטו בסך של כ-97 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות הפרשים 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-19 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ-34 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, ברבעון נרשמו הוצאות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

ג. ניתוח תוצאות הפעולות לתקופת הדוח

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בתקופת הדוח גדלו בכ-7.2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהשפעות מגיפת הקורונה בתקופות האמורות וכן מהשקעות בנכסים במהלך 12 החודשים האחרונים. הגידול האמור קוזז ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים. ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בתקופת הדוח קטנו בכ-0.6% לכ-1,702 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,713 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות בתקופת הדוח הסתכמו בכ-519 מיליון ש"ח המהווים כ-30.5% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ-508 מיליון ש"ח המהווים כ-29.7% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסה תפעולית נטו (NOI)

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו בתקופת הדוח גדלה בכ-5.7% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסה תפעולית נטו נובע מהסיבות המתוארות בהכנסות מהשכרת מבנים ואחרות לעיל. ההכנסה התפעולית נטו בתקופת הדוח קטנה בכ-1.8% לכ-1,183 מיליון ש"ח (כ-69.5% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ-1,205 מיליון ש"ח (כ-70.3% 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 ברווח מעלייה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום נטו בסך של כ-408 מיליון ש"ח, לעומת עליית ערך בסך של כ-104 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עליית הערך בתקופת הדוח נובעת בעיקר מהנכסים בארה"ב הנובעת מעלייה בתזרים מהנכסים, מהנכסים של G Europe ברוסיה בעקבות הירידה החדה בריבית וכן התחזקות הרובל הרוסי וכן מהנכסים בישראל הנובעת מהעלייה בתזרים מהנכסים ובמדד המחירים לצרכן בישראל, עליית הערך כאמור קוזזה משערוך שלילי של כ-15.9 מיליון אירו (כ-54 מיליון ש"ח) בגין נכסים שסווגו לנכסים המוחזקים למכירה בהתאם להצעות ש-G Europe קיבלה על הנכסים האמורים.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו בכ-269 מיליון ש"ח (כ-15.8% מסך ההכנסות), לעומת כ-255 מיליון ש"ח (כ-14.9% מסך ההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע מהוצאות חד פעמיות הקשורות למיזוג עם G Europe.

חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו

בתקופת הדוח הסתכם הסעיף ברווח של כ-8 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד נרשם רווח של כ-15 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו של G Europe, Gazit Horizons, CTY, Gazit Canada -I (G Tripllle).

הוצאות מימון

הוצאות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ-1,644 מיליון ש"ח לעומת כ-786 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהפסד משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בתקופת הדוח בסך של כ-467 מיליון ש"ח לעומת רווח משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בתקופה המקבילה אשתקד, מהוצאות הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בישראל (אשר עלה בתקופת הדוח בשיעור של כ-4.4% לעומת עלייה של כ-2.2% בתקופה המקבילה אשתקד) בסך של כ-442 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת הוצאות הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בישראל בסך של כ-171 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכן הפסד משערוך ניירות ערך סחירים בתקופת הדוח בסך של כ-197 מיליון ש"ח, לעומת רווח משערוך ניירות ערך סחירים בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות מימון

הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ-65 מיליון ש"ח לעומת כ-552 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון בתקופת הדוח כוללות בעיקר הכנסות מדיבידנד בסך של כ-25 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות בסך של כ-205 מיליון ש"ח הכוללות גם רווח משערוך ניירות ערך) והכנסות ריבית בסך של כ-37 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות בסך של כ-34 מיליון ש"ח). כמו כן, הכנסות המימון בתקופה המקבילה אשתקד כללו רווח משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ-312 מיליון ש"ח.

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הכנסות מסים בתקופת הדוח הסתכמו בכ-84 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים של כ-269 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות מסים בתקופת הדוח כוללות בעיקר הכנסות מסים נדחים בסך של כ-121 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות הפרשים 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-199 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות הפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים). בתקופת הדוח נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ-61 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ-70 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, בתקופה הדוח נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ-24 מיליון ש"ח.

3.6. נזילות ומקורות מימון

לחברה ולחברות המאחדות שלה מדיניות שמירה על רמת נזילות נאותה המאפשרת לחברה עמידה בהתחייבויותיה, 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 הבריזיות, גיוסי הון, קווי אשראי והלוואות לזמן ארוך (לרבות הלוואות מגובות בשעבוד על נכסים), המשמשים בעיקרם לשם רכישה, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים, פירעון התחייבויות, השקעות בחברות מוחזקות והשקעות אחרות.

נכון ליום 30 בספטמבר 2022 עומדים לרשות החברה והחברות המאחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים³ לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסך כולל של כ-4.2 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-2.4 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה), הכוללים מזומן והשקעות לזמן קצר בסך של כ-1.5 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-1.4 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלות מלאה) וקווי אשראי לזמן ארוך מאושרים לא מנוצלים למשיכה מיידית בסך של כ-2.8 מיליארד ש"ח.

לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של החברה ראו סעיף 19 לעדכון לפרק תיאור עסקי החברה.

כמו כן, ליום 30 בספטמבר 2022 לחברה ולחברות המאחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ-22.3 מיליארד ש"ח (כ-66.3% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

במקביל, פועלת החברה להגדלת הנזילות שלה בדרך של מימוש נכסים שאינם נכסי ליבה. לפרטים נוספים בדבר תוכנית החברה למכירת נכסים כאמור, ראה סעיף 1.1 לעיל.

ליום 30 בספטמבר 2022 לחברה על פי דוחותיה הנפרדים (סולו) של החברה הון חוזר שלילי בסך של כ-1.0 מיליארד ש"ח ותזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת. כמו כן, לחברה (סולו מורחב) תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, ראה סעיף 2.2 להלן. מנגד עומדים לרשות החברה במאחד ובסולו המורחב (לרבות בחברות בבעלותה המלאה של החברה) קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ אשר ניתנים לניצול באופן מידי בסך של כ-2.8 מיליארד ש"ח וכ-1.0 מיליארד ש"ח, בהתאמה, וכן נכסים המוחזקים למכירה בחברות מאוחדות בבעלותה המלאה של החברה בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח. בהתאם למדיניות הקבוצה, הקבוצה נוהגת לממן את פעילותה באמצעות קווי אשראי מתחדשים ומגייסת הון וחוב ארוך טווח מעת לעת בהתאם לתנאי השוק. דירקטוריון החברה בחן את קיומו של הון חוזר שלילי כאמור וקבע, כי לאור היקף המקורות העומדים לרשות החברה והחברות המאחדות שלה, לרבות היקף הנכסים הלא משועבדים, כמפורט לעיל, ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת במאחד ובסולו המורחב, לרבות תחזית התזרים, אין בקיומו בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה או בחברות המאחדות שלה.

3.7. תזרים מזומנים

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת הסתכם בתקופת הדוח וברבעון בכ-408 מיליון ש"ח ובכ-61 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת כ-230 מיליון ש"ח וכ-25 מיליון ש"ח בתקופות הדוח המקבילות אשתקד, בהתאמה.

בתקופת הדוח החברה והחברות המאחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות הנפקת מניות החברה וכתבי אופציה למניות החברה בהיקף של כ-468 מיליון ש"ח ובאמצעות קבלת הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ-549 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לרכישת מניות המיעוט ב-G Europe בסך של כ-1,100 מיליון ש"ח, לפרעון אגרות חוב בסכום נטו של כ-1,862 מיליון ש"ח, להשקעות בנדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ-81 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ-546 מיליון ש"ח, ולהשקעה בנדל"ן באמצעות עסקאות משותפות בסך של כ-215 מיליון ש"ח.

³ קווי אשראי חתומים מול מוסדות פיננסיים על פיהם מחוייבים מוסדות אלו להעמיד לקבוצה אשראי כאמור, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכמים, ובניגוד משלמות חברות הקבוצה עמלות שונות

לרבות עמלת הקצאת אשראי.

ברבעון החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות קבלת הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ-687 מיליון ש"ח ובאמצעות מימוש נכסים פיננסיים בסכום נטו של כ-70 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפרעון אגרות חוב בסכום נטו של כ-1,357 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ-88 מיליון ש"ח ולהשקעות בנדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ-217 מיליון ש"ח.

3.8. תוכנית רכישה

א. ביום 23 במרס 2022 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה (חלף תכנית קודמת), בהיקף של עד 450 מיליון ש"ח ע.ג., ביחס לכל סדרות אגרות החוב שבמחזור, בתוקף עד ליום 31 במרס 2023. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה. עד למועד זה רכשה החברה אגרות חוב בהיקף של כ-28 מיליון ש"ח ע.ג. מכוח תוכנית זו.

ב. ביום 23 במרס 2022 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של מניות החברה, בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 במרס 2023. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה, ככל שמחיר המניה בבורסה יסקף הנחה משמעותית ביחס ל-NAV של החברה, כפי שיהיה מעת לעת. נכון למועד זה טרם בוצעו רכישות חוזרות מכוח תוכנית זו.

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 21 במרס 2022, מועד אישור הדוח השנתי של החברה לשנת 2021, לא חלו שינויים מהותיים בסיכוני השוק ובדרכי ניהולם.

4.2. בתקופה שמיום 1 בינואר 2022 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 2021, ליום 31 במרס 2022, ליום 30 ביוני 2022 וליום 30 בספטמבר 2022.

4.3. שינויים בשערי מטבע חוץ – החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 30 בספטמבר 2022 תוסף הש"ח כנגד האירו בשיעור של כ-1.0%, ופחת הש"ח כנגד הריאל הברזילאי, הדולר האמריקאי והדולר הקנדי בשיעור של כ-18.0%, כ-13.9% וכ-6.1%, בהתאמה. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 30 בספטמבר 2022, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, החל מיום 30 בספטמבר 2022 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, תוסף הש"ח כנגד הדולר האמריקאי, הדולר הקנדי והריאל הברזילאי בשיעור של כ-3.0%, כ-0.2% וכ-2.4%, בהתאמה, ופחת הש"ח כנגד האירו בשיעור של כ-2.7%.

בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 30 בספטמבר 2022 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-4.4%. בנוסף, החל מיום 30 בספטמבר 2022 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) עלה בשיעור של כ-0.7%.

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. כמו כן, הנהלת החברה בוחנת את מאזן ההצמדה המטבעי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתפתחויות בשערי החליפין. לפרטים בדבר היקף החשיפה של החברה בעבור כל מטבע פעילות (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח וריאל ברזילאי) אשר בגינה בוצעו עסקאות החלף בסיס הצמדה ומטבעות ונלקחו הלוואות במטבעות השונים, ובדבר היקף החשיפה שנתר לאחר ביצוע עסקאות החלף, נכון ליום פרסום הדוחות, 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 בתרומות כספיות וכן בהתנדבות עובדים.

סך תרומות הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לכ- 3.6 מיליון ש"ח.

6. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. ביום 15 בנובמבר 2022 הודיעה החברה כי G Europe התקשרה בהסכם למכירת נכס בעיר טורון שבצפון פולין בתמורה לכ- 127 מיליוני אירו (כ- 449 מיליוני ש"ח), הצפויה להתקבל בחברה עד לסוף שנת 2022. תמורת המכירה נמוכה בכ- 3.3% משווי הנכס בספרי החברה ליום ה- 30 ביוני 2022 (IFRS), כאשר לא נרשם שינוי בשווי הנכס לאורך מגפת הקורונה.

ב. ביום 9 בנובמבר 2022, חברת הדירוג מידרוג הציבה תחת בחינה (Credit Review) עם השלכות שליליות את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה.

7. פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות על ידי הציבור

א. בטוחות לאגרות החוב (סדרה טו')

התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה טו') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות בקשר לנכסי מקרקעין, כמפורט בסעיף 4.6 על פי דוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 22 באוקטובר, 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-106162) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. ערכם של הנכסים המשועבדים האמורים ליום 31 בדצמבר 2021 הינו כ- 478 מיליון ש"ח. לא חל שינוי מהותי בשוויים של הנכסים המשועבדים האמורים ליום 30 בספטמבר 2022 לעומת שוויים ביום 31 בדצמבר 2021.

לפרטים בדבר זכותה של החברה להנפיק אגרות חוב נוספות מהסדרה וכן להחליף, למכור או לשחרר את הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') בכפוף להתקיימות תנאים מסוימים, וביניהם עמידה ביחס משוקלל, כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה טו'), שהינו נמוך או שווה ל-1, ראו כמפורט בסעיפים 5.6 עד 5.9 לשטר הנאמנות המצורף לדוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 22 באוקטובר, 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-106162), אשר האמור בהם, נכלל להלן על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים אודות הנכסים המשועבדים האמורים, כנדרש על פי תקנות רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות הנדל"ן להסקעה ראו פרק עדכון תאור עסקי החברה. שטרי הנאמנות מכוחם הונפקו אגרות החוב שבמחזור, אינם מטילים על החברה מגבלות על יצירת שעבדים נוספים על נכסי החברה או בקשר לסמכות החברה להנפיק תעודות התחייבות נוספות למעט התחייבות לשעבוד שוטף שלילי במסגרת שטר נאמנות אגרות חוב (סדרות יג', יד' ו-טז').

ב. בטוחות לאגרות החוב (סדרה טז')

התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה טז') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על חשבון המניות המשועבדות (מניות G Europe) וכל זכויות החברה המשעבדות בחשבון המניות המשועבדות, אשר נכון למועד זה מוחזקות בו 146 מיליון מניות G Europe. לפרטים אודות הסכם חוב מקביל בין החברה ובין הנאמן וכן אודות הסכם שליטה (Control Agreement) שנחתם בין החברה, הנאמן והקסטודיאן בקשר עם חשבון המניות המשועבדות, ראו סעיף 5.2.2 לשטר הנאמנות המצורף לדוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 22 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-068740) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. כמו כן, בשטר הנאמנות כלולים מנגנונים של הוספה, הסרה, מכירה או החלפה של שעבדים ומחיקת המניות המשועבדות ממסחר וכן זכותה של החברה להנפיק אגרות חוב (סדרה טז') נוספות, כמפורט בסעיפים 5.6-5.11 לשטר. לפרטים נוספים אודות G Europe, ראה דוחות כספיים של G Europe אשר פורסמו בדוח מיידי של החברה ביום 13 בנובמבר 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-135847) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ג. ביום 24 במרס 2022, הורידה חברת הדירוג מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'ilA1', עם אופק דירוג יציב, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד לרמת דירוג 'ilAa3' עם אופק דירוג יציב.

ד. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה טז') המובטחת בשעבוד על מניות G Europe, בדרך של הרחבת סדרה, ראה באור 3'א3 לדוחות הכספיים.

ה. ביום 9 בנובמבר 2022, חברת הדירוג מידרוג הציבה תחת בחינה (Credit Review) עם השלכות שליליות את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה.
ו. להלן ההתניות הפיננסיות העיקריות של אגרות חוב (סדרות יא', יב', יג', יד', טו' ו- טז') של החברה:

יחס פיננסי	התניות פיננסיות	ליום 30 בספטמבר 2022
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מליוני דולר)	יא' - גבוה מ- 500, במשך 4 רבעונים רצופים יב' - גבוה מ- 650, במשך 3 רבעונים רצופים יג' - גבוה מ- 800, במשך 3 רבעונים רצופים יד', טו' ו-טז' - גבוה מ- 850, במשך 3 רבעונים רצופים	1,604
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) אחד (מליוני דולר)	יג', יד', טו' - גבוה מ- 400 טז' - גבוה מ- 450	1,604
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד בצירוף	יא' ו- יב' נמוך מ- 80%, במשך 4 רבעונים רצופים יג' - נמוך מ- 75% במשך שלושה רבעונים רצופים	159.6%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יא', יב' ו- יג' - "ilBaa3"/"ilBBB-"	'ilA1'/'ilA+'
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יד', טו', טז' - נמוך מ- 75%	59.3%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יד', טו' - "ilBaa3"/"ilBBB-"	'ilA1'/'ilA+'

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

נכון ליום 30 בספטמבר 2022 וסמוך למועד אישור הדוחות, עומדת החברה באמות המידה ביחס לאגרות החוב שלה.

15 בנובמבר, 2022

חיים כצמן - סגן יו"ר
הדירקטוריון ומנכ"ל

אהוד ארנון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספח א' לדוח הדירקטוריון

מידע נוסף בדבר חשיפה מטבעית ליום 30 בספטמבר 2022

להלן פרטים בדבר היקף החשיפה של החברה לכל מטבע אליו היא חשופה (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח והריאל הברזילאי) אשר בנינו בוצעו עסקאות החלף מטבע, ובדבר היקף החשיפה שנוטר לאחר ביצוע עסקאות החלף, נכון ליום 30 בספטמבר 2022. הטבלה האמורה מציגה את מצבת הנכסים ואת מצבת התחייבויות שבמאזן החברה (במטבע המקור ובשקלים חדשים¹) ואת שיעורם מסך נכסי החברה ומסך התחייבויותיה, בהתאמה, על בסיס איחוד יחסי², ואת סך ההתאמות הפיננסיות שמבצעת החברה באמצעות עסקאות החלף מטבע, במטרה שההון העצמי יתאים, ככל האפשר, להרכב מצבת הנכסים (בהיבט המטבעי). כפי שעולה מהטבלה, ההתאמה בין מטבע הנכסים למטבע התחייבויות אינה מלאה, והחשיפה בכל מטבע מתבטאת בפערים, כמופיע בטבלה.

הנתונים מוצגים במיליונים	ש"ח	דולר ארה"ב	אירו	דולר קנדי	ריאל ברזילאי	סה"כ בש"ח
מצבת נכסים במטבע מקור	4,746	1,065	4,470	130	4,154	-
מצבת נכסים בש"ח	4,746	3,772	15,580	336	2,722	27,156
% מסך הנכסים	18	14	57	1	10	100
מצבת התחייבויות במטבע מקור	10,074	468	2,612	75	794	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	5,571	37	(987)	-	(2,125)	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	4,503	431	3,599	75	2,919	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה לעסקאות החלף	4,503	1,527	12,545	194	1,913	20,682
% ההתחייבויות	22	7	61	1	9	100
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	243	634	871	55	1,235	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח ³	243	2,245	3,035	142	809	6,474
% מסך ההון העצמי	4	35	47	2	12	100

1. על פי שערי חליפין ליום 30 בספטמבר 2022.

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 שערך נדל"ן להשקעה.

עדכון תיאור עסקי החברה של ג'י סיטי (לשעבר גזית-גלוב בע"מ) לדוח התקופתי לשנת 2021

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 2021 (להלן: "הדוח התקופתי"), בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי.

עדכון לסעיף 1- פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

א. ביום 18 במאי שינתה החברה את שמה ל-ג'י סיטי בע"מ ומניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ תחת הסימון "GCT".

ב. ביום 18 בפברואר 2022 התמזגה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, עם G Europe על פיו רכשה חברת הבת את כל מניות G Europe שאינן בידי החברה, אשר היוו כ- 25% מהון המניות של G Europe (לשעבר: Atrium; "G Europe European Real Estate Limited) במחיר 3.63 אירו למניה ובתמורה כוללת של כ-376 מיליון אירו (כ-1.4 מיליארד ש"ח) ששולמה כולה במזומן. המחיר המוצע הותאם לחלוקת דיבידנד מיוחד שחילקה G Europe בסך 0.6 אירו למניה. לפרטים נוספים ראה באור 3 ב' 2 לדוחות הכספיים.

עדכון לסעיף 2 – השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות

א. בחודש פברואר 2022, הנפיקה החברה 14.5 מיליון מניות ו-7.25 מיליון כתבי אופציה למניות החברה לשלושה גופים מוסדיים ולנורסטאר החזקות אינק; בעלת השליטה בחברה, בתמורה לסך של כ-468 מיליון ש"ח.

ב. החל מיום 1 בינואר 2022 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה הנפיקה החברה 309,161 מניות לנושאי משרה ועובדים בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה, כתוצאה מהבשלת ניירות ערך המירים שהוקצו להם כחלק מתנאי העסקתם.

עדכון לסעיף 3 – חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

א. ביום 12 באפריל 2022 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ-53 מיליון ש"ח (0.32 ש"ח למניה).

ב. ביום 14 ביוני 2022 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ-53 מיליון ש"ח (0.32 ש"ח למניה).

ג. ביום 14 בספטמבר 2022 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ-53 מיליון ש"ח (0.32 ש"ח למניה).

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

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

בתקופת הדוח מכרה CTY שני נכסים בנורבגיה שאינם בליבת עסקיה בתמורה לכ-145 מיליון אירו וכן רכשה בניין למגורים להשכרה בשבדיה הכולל 200 יחידות דיור להשכרה בתמורה לכ-70 מיליון אירו.

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

א. בחודש אוגוסט 2022 שינתה Atrium European Real Estate Limited את שמה ל G City Europe Limited.

ב. לפרטים בדבר רכישה של אגרות חוב של G Europe על ידי חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהיקף של כ-95 מיליון אירו, ראה באור 3א' 1 לדוחות הכספיים. כ-81.66 מיליון אירו מאגרות החוב שנרכשו כאמור הועברו ל Goldman Sachs International Bank ("GSIB") במסגרת עסקה פיננסית בין החברה ובין GSIB, במקביל לקבלת מימון מ- GSIB בידי החברה. בהתאם לתנאי העסקה, בתום תקופת העסקה ובמקביל לפרעון האשראי שיועמד לחברה מ- GSIB, החברה תהא זכאית לקבלת ערך הפדיון של אגרות החוב (ככל שהעסקה תסתיים במועד פדיון) או את אגרות החוב (במקרה של סגירה מוקדמת של העסקה), והכל בכפוף לתנאי העסקה הפיננסית האמורה.

ג. ביום 17 בינואר 2022, בעקבות השלמת המיזוג של החברה עם G Europe, כמתואר בסעיף 1 לעיל, הורידה חברת הדירוג Fitch את דירוג המנפיק לזמן ארוך של G Europe מ- 'BBB' ל- 'BB', עם אופק יציב.

ד. ביום 6 באפריל 2022, בעקבות השלמת רכישת המיזוג עם G Europe, כמתואר בסעיף 1 לעיל, הורידה חברת הדירוג Moody's את דירוג סדרות אגרות החוב של אטריום שאינן מובטחות בשיעבוד מ- 'Baa3' ל- 'Ba2', עם אופק שלילי, ואת דירוג אגרות החוב ההיברידיות של G Europe מ- 'Ba2' ל- 'B1' עם אופק שלילי.

ה. בחודש יוני 2022 מכרה G Europe את המרכז המסחרי "אופטימה" הממוקם בעיר קוסיצה שבסלובקיה, ושינוי בליבת עסקיה, בתמורה לכ- 118 מיליון אירו (כ-422 מיליון ש"ח).

ו. בחודש נובמבר 2022 התקשרה G Europe בהסכם מחייב למכירת המרכז המסחרי "קופרניקוס" וקרקע צמודה אליו הממוקמים בעיר טורון שבצפון פולין, שאינו בליבת עסקיה, בתמורה לכ-127 מיליון אירו (כ-449 מיליון ש"ח). העסקה למכירת הנכס הינה במזומן והחברה צופה כי תמורת המכירה נטו בסך כ-433 מיליון ש"ח תתקבל עד סוף שנת 2022. השלמת העסקה כפופה לקבלת אישורים מקובלים בעסקאות מסוג זה.

עדכון לסעיף 8 – ג' ישראל

בחודש מרץ 2022 זכתה החברה במכרז לרכישת בית כאל במתחם כורזין גבעתיים, בשטח של כ-7 דונם ועליו ממוקם מבנה משרדים בן 3 קומות בשטח של כ-9,000 מ"ר, בתמורה לכ-336 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, והיטלי השבחה. על המתחם חלה תכנית מאושרת נב/418 משנת 2017 הקובעת זכויות בנייה ל-2 מגדלים בגובה של 27 קומות, בהיקף זכויות של כ-4,500 מ"ר עיקרי למסחר, 39,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה, 4,000 מ"ר עיקרי למגורים (58 יח"ד) ו-1,550 מ"ר עיקרי למבני ציבור. הועדה המקומית גבעתיים החלה לקדם תכנית להגדלת זכויות הבנייה ל-40 קומות והוספת שטחי תעסוקה בהיקף של 15,000 מ"ר עיקרי ובסה"כ כ-90,000 מ"ר.

עדכון לסעיף 10 – Gazit Horizons

בחודש מרץ 2022 קיבלה Gazit Horizons את אישור הרשויות להגדלת פרויקט המגורים להשכרה שלה במיאמי, Brickell Gateway, מ-364 יח"ד ל-504 יח"ד. כמו כן, רכשה Gazit Horizons מול הפרויקט נכס מסחרי בשטח של כ-840 מ"ר תמורת 20.1 מיליון דולר אשר כעת מושכר במלואו, על שטח קרקע של כ-1.3 דונם וצפוי לייצר גמישות נוספת לפרויקט Brickell Gateway במהלך הפיתוח וההשכרה.

בחודש אפריל 2022 התקשרה Gazit Horizons בהסכם יחד עם שותף אמריקאי לפיתוח מגורי יוקרה להשכרה בדאון טאון של טמפה ביי בפלורידה ארה"ב. ההשקעה הצפויה הכוללת בפרויקט היא כ-175 מיליון דולר. הפרויקט יכול ל-334 דירות בבניין הצומח של העיר מול היכל התרבות ובצמוד למוזאון האמניות של טמפה.

עדכון לסעיף 17 – הון אנושי

א. במהלך תקופת הדוח אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, השלמת גמול לדירקטורים שכיהנו או יכהנו בחברה במהלך תקופת ההגבלות בשל מצב בריאותי מיוחד ו/או מצב חירום בשל נגיף הקורונה, בהתאם לתיקון לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני (הוראת שעה), התשפ"ב – 2022. השלמת הגמול כאמור תבוצע בהתאם לאמות מידה שאימץ דירקטוריון החברה לסיווג השתתפותו של דירקטור בישיבה שהתקיימה באמצעי תקשורת כשישיבה פיזית, והכל במהלך התקופה הרלבנטית תחת הוראת השעה כאמור.

ב. בחודש מאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה הענקת גמול לדירקטורים למר מודי קניגסברג, המכהן כדירקטור חיצוני בחברה בגין כהונתו כדירקטור בגזית ברזיל, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, באופן שיהיה זכאי לגמול שלא יעלה על הנמוך מבין (1) סכום שיחושב לפי מספר הישיבות של דירקטוריון גזית ברזיל בהן ישתתף, כאשר הגמול בגין כל ישיבה לא יעלה על הסכום המרבי לישיבה כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), לפי דרגתה של גזית ברזיל; או (2) הגמול השנתי הקבוע בתקנות הגמול לחברה בדרגתה של גזית ברזיל.

ג. ביום 30 באפריל 2022 הסתיימה כהונתו של מר רוני בר און כדירקטור חיצוני בחברה, לאחר 9 שנות כהונה.

ד. ועדת התגמול ודירקטוריון החברה אישרו הענקת גמול דירקטורים למר עדי ערמוני, המכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה בגין כהונתו כדירקטור ב-G Europe, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, באופן שיהיה זכאי לגמול שלא יעלה על הנמוך מבין (1) סכום שיחושב לפי מספר הישיבות של דירקטוריון G Europe בהן ישתתף, כאשר הגמול בגין כל ישיבה לא יעלה על הסכום המרבי לישיבה כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), לפי דרגתה של G EUROPE; או (2) הגמול השנתי הקבוע בתקנות הגמול לחברה בדרגתה של G Europe. הענקת גמול בפועל כפופה לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה.

ה. בחודש מאי 2022 אישר דירקטוריון החברה, לארח קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, החלת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של מר חיים כצמן, בעל השליטה בחברה המכהן כסגן יו"ר דירקטוריון החברה ומנהלה הכללי, ומר צבי גורדון, חתנו של מר כצמן המכהן כסמנכ"ל השקעות בחברה, בגין כהונתם כנושאי משרה בחברה, במתכונת והיקף זהים לאלה של יתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לתקופה של שלוש שנים, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות בעל עניין), התש"ס-2000.

ו. בחודש יוני 2022 סיכמה החברה עם מר אורן הוד, המכהן כמשנה למנכ"ל וכסמנכ"ל התפעול של החברה, על סיום כהונתו בחברה. העסקתו תסתיים עד לסוף השנה.

עדכון לסעיף 19 - מימון

א. לפרטים בדבר הנפקה של אגרות חוב (סדרה טז') המובטחת בשעבוד על מניות G Europe, בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף של כ- 174 מיליון ש"ח, ראה באור 3'א3 לדוחות הכספיים.

ב. ביום 20 בינואר 2022, בעקבות השלמת המיזוג עם G Europe כמתואר בסעיף 1 לעיל, הורידה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'ilA+', עם אופק דירוג יציב, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד לרמת דירוג 'ilAA-' עם אופק דירוג יציב.

ג. ביום 24 במרס 2022, בעקבות השלמת המיזוג עם G Europe, כמתואר בסעיף 1 לעיל, הורידה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'A1.il', עם אופק דירוג יציב, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד לרמת דירוג 'Aa3.il' עם אופק דירוג יציב.

ד. ביום 9 בנובמבר 2022, חברת הדירוג מיזרוג הציבה תחת בחינה (Credit Review) עם השלכות שליליות את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה.

ה. סיכום מצבת התחייבויות וקווי אשראי של החברה והחברות המאוחדות שלה

נכון ליום 30 בספטמבר 2022 הסתכמה מצבת התחייבויות נושאות הריבית של החברה והחברות המאוחדות שלה לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 23.8 מיליארד ש"ח (מתוכה כ-6.3 מיליארד ש"ח ב-CTY וכ-4.5 מיליארד ש"ח של G Europe).

נכון ליום 30 בספטמבר 2022 וסמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה ולחברות מאוחדות שלה קווי אשראי מתחדשים בסך של כ-4.6 מיליארד ש"ח, מתוכם נוצלו למועד האמור סך של כ-1.8 מיליארד ש"ח.

ו. קווי אשראי של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה

נכון ליום 30 בספטמבר 2022, וסמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מתחדשים ממספר בנקים ומוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים בסך של כ-2.8 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ-1.8 מיליארד ש"ח נוצל למועד האמור (קווי אשראי אלו כוללים קו אשראי מתחדש של G Europe בהיקף של 1.0 אשר מתוכו ניצלה חברת הבת במועד האמור 0.7 מיליארד ש"ח).

קווי האשראי של החברה (למעט קו האשראי של G Europe שפרטים לגביו מובאים להלן בנפרד) מובטחים באמצעות מניות סחירות (CTY) ושאין סחירות (לרבות G Europe) של חברות הקבוצה (כמפורט להלן), בנכסים מניבים וכן קווי האשראי לא מובטחים. קווי אשראי אלו הינם מול גורמים מממנים עמם לחברה קשרים ארוכי טווח והם ממוחזרים מעת לעת לתקופות של שלוש עד ארבע שנים ונכון למועד זה מסתיימים בשנים 23-24, כאשר מתוכם בשנת 2023 קווי אשראי של החברה ושל G Europe, סך של 1.3 מיליארד ש"ח עומדים למחזור ו-1.5 מיליארד ש"ח עומדים למחזור לשנת 2024. החברה ו-G Europe

פועלות בימים אלו לחידוש והארכת שני קווי האשראי הצפויים להיפרע בשנת 2023, ובהתאם להסכמות המתגבשות עם הגורמים המממנים הרלבנטיים, החברה צפויה להגדיל את קו האשראי שלה כנגד הוספת בטוחה ו-G Europe צפויה להעמיד לטובת הגורם המממן של קו האשראי שלה (שכיום אינו מובטח) נכסי נדל"ן כבטוחה.

נכון ליום 30 בספטמבר 2022 ולמועד פרסום דוח זה, שעבדה החברה לטובת קווי האשראי האמורים כ-86.1 מיליון מניות CTY (המהוות כ-51.3% מהון מניותיה) וכ-89.5 מיליון מניות G Europe (המהוות כ-28.9% מהון מניותיה).

ל-G Europe מספר דרכים להעברת כספים לחברה, הכוללים חלוקת דיבידנד והעמדת הלוואה לחברה. חלוקת דיבידנד מ-G Europe לחברה כפופה למגבלות הקבועות בתנאי אגרות החוב שלה, הכוללים מגבלת חלוקה במקרה שבו שיעור המינוף של G Europe יעלה על 60% (נכון ליום 30 בספטמבר 2022 שיעור המינוף עומד על 46%), וכן מבחני חלוקה הקבועים על פי הדין הרלבנטי.

ז. אגרות חוב של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה

נכון ליום 30 בספטמבר 2022 ולמועד פרסום דוח זה, לחברה אגרות חוב (לא כולל אגרות החוב של G Europe) בסך של כ-6.7 מיליארד ש"ח שאינן מובטחות בשעבוד, אגרות חוב בסך של כ-0.3 מיליארד ש"ח המובטחות בשעבוד נכסי נדל"ן בישראל וכן אגרות חוב בסך של כ-1.0 מיליארד ש"ח המובטחות בשעבוד על מניות G Europe. בנוסף, ל-G Europe אגרות חוב בסך של כ-2.4 מיליארד ש"ח (סכום נטו מאגרות חוב של G Europe המוחזקות על ידי חברה בבעלותה המלאה של החברה).

ח. משכנתאות וקווי אשראי כנגד שעבוד נכסי נדל"ן בישראל

סך ההתחייבויות של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה (לא כולל G City Europe) המובטחות בשעבודים על נכסי החברה בישראל ליום 30 בספטמבר 2022 (לא כולל אגרות החוב (סדרה טו', המפורטות לעיל), עמד על כ-2,054 מיליון ש"ח. החוב האמור הינו בריבית קבועה בשיעור משוקלל של 2.02% ותקופת פירעון ממוצעת של 4.3 שנים. בנוסף סך ההתחייבויות של G Europe המובטחות בשעבודים על נכסיה ליום 30 בספטמבר 2022 עמד על כ-292 מיליון אירו. החוב האמור הינו בריבית קבועה בשיעור משוקלל של 2.14% ותקופת פירעון ממוצעת של 4.6 שנים. ט. כמו כן, לחברה ניירות ערך מסחריים, אשר נכון למועד הדוח עמדו על סך של כ-163 מיליון ש"ח ולאחר תקופת הדוח נפרעו ברובם.

י. מגבלות בקבלת אשראי ומנגנון Cross Default בהסכמי האשראי ו/או אגרות החוב של החברה

מסמכי האשראי של החברה ושל חברות מאוחדות שלה, כוללים אמות מידה פיננסיות הכוללות, בין היתר, הון עצמי מינימאלי, שיעור מינוף, יחס חוב מנוצל לשווי בטוחות ועוד, כמפורט בבאור 20' לדוחות הכספיים לדוח השנתי של החברה לשנת 2021. נכון למועד פרסום דוח זה לא חל שינוי באמות המידה הפיננסיות המפורטות בדוח השנתי כאמור.

לפרטים נוספים על תנאים מקובלים נוספים להעמדת האשראי לפירעון מיידי הכלולים בהסכמי המימון של החברה ראו סעיף 19.6 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

נכון ליום 30 בספטמבר 2022 ובסמוך למועד אישור דוח זה, עומדות החברה וחברות הבנות בבעלותה המלאה בכל אמות המידה הפיננסיות החלות ביחס אליהן. כמו כן, נכון ליום 30 בספטמבר 2022, עומדת החברה המאוחדת CTY בכל אמות המידה הפיננסיות החלות ביחס אליה, ולמיטב ידיעת החברה, לא חל כל שינוי בסטוס האמור נכון למועד דוח זה.

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

2021 לשנת	רבעון ראשון 2022	רבעון שני 2022	רבעון שלישי 2022	G סביון
77,340	80,205	80,046	81,063	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
67,340	67,332	76,070	111,937	שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)
144,680	147,537	156,116	193,000	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
4,468	1,053	2,186	1,274	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(313)	-	2,385	31,922	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
94.3%	98.6%	98.6%	99.1%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5.8%	5.4%	5.5%	6.3%	שיעור תשואה בפועל (%)
137.1	137	140.1	143.6	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
-	-	-	113.5	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה

2021 לשנת	רבעון ראשון 2022	רבעון שני 2022	רבעון שלישי 2022	G רוטשילד (חלק החברה, 51%)
115,986	117,525	120,692	123,106	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
3,314	3,314	3,314	3,314	שווי הנכס זכויות בניה (אלפי ש"ח)
119,300	120,839	124,006	126,420	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
4,289	1,407	2,771	1,747	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
933	-	2,825	3,972	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
96.4%	94.4%	94.1%	93.9%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
3.7%	4.8%	4.6%	5.7%	שיעור תשואה בפועל (%)
97.9	97.1	97.9	98.9	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
89	84	53.4	52.4	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה

2021 לשנת	רבעון ראשון 2022	רבעון שני 2022	רבעון שלישי 2022	G כוכב הצפון
104,000	105,657	109,048	110,383	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
4,781	1,276	2,556	1,447	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
644	-	3,122	1,268	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
90.9%	90.2%	90.2%	90.2%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
4.6%	4.8%	4.7%	5.2%	שיעור תשואה בפועל (%)
250	255.9	261	265.4	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
-	-	-	317	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה

2021 לשנת	רבעון ראשון 2022	רבעון שני 2022	רבעון שלישי 2022	מרכז חורב (חלק החברה 50%)
109,650	109,654	112,721	114,020	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
12,750	12,750	12,750	12,750	שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)
122,400	122,404	125,471	126,770	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
4,620	1,663	3,414	1,990	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
23,098	-	2,944	1,195	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
94.6%	93.3%	94.3%	94.7%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
4.7%	6.1%	6.1%	7.0%	שיעור תשואה בפועל (%) ¹
107.7	109.6	112.3	114.3	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
75	151	119	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה

¹ רבעון הנוכחי נחתמו חוזי שכירות רק באגף המשרדים של הנכס.

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2022

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

40	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
41	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
43	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד
44	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
45	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
50	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
53	באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ג'י סיטי בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ג'י סיטי בע"מ החברה וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 לתקופות הביניים התמציתי של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-26% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2022 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-30% וכ-30% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (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 מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות 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 דוחות 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.

קוסט פורר נבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,

15 בנובמבר, 2022

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
3,373	3,063	701
30	61	126
855	1,581	652
96	110	151
169	193	132
490	350	530
8	8	8
5,021	5,366	2,300
534	409	1,588
5,555	5,775	3,888
1,453	1,519	1,674
298	326	447
153	152	187
200	360	332
28,903	30,118	27,517
3,783	3,898	4,520
153	160	156
512	538	442
63	74	58
35,518	37,145	35,333
41,073	42,920	39,221

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

נכסים מוחזקים למכירה

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

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

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
167	429	1,222
1,794	1,738	1,405
36	12	17
181	118	87
792	1,220	626
117	69	32
3,087	3,586	3,389
-	-	79
3,087	3,586	3,468
16,723	17,264	15,415
5,193	5,269	5,729
83	214	129
375	380	410
2,057	1,799	1,644
24,431	24,926	23,327
204	204	219
4,078	4,077	4,529
5,226	4,951	4,656
(5,352)	(4,730)	(5,006)
1,152	973	1,285
(1)	(1)	(1)
5,307	5,474	5,682
8,248	8,934	6,744
13,555	14,408	12,426
41,073	42,920	39,221

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

התחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה

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

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

זכויות שאינן מקנות שליטה
 סה"כ הון

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

15 בנובמבר, 2022

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

לשנה					
שהסתיימה					
ביום 31	3-7 חודשים שהסתיימו		9-9 חודשים שהסתיימו		
בדצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		
2021	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
מליוני ש"ח					
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)					
2,296	571	565	1,713	1,702	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
714	148	171	508	519	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,582	423	394	1,205	1,183	הכנסה תפעולית, נטו
					עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן
621	137	32	104	408	להשקעה בפיתוח, נטו
(342)	(86)	(80)	(255)	(269)	הוצאות הנהלה וכלליות
16	-	-	16	30	הכנסות אחרות
(58)	(1)	(4)	(38)	(62)	הוצאות אחרות
41	8	6	15	8	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
1,860	481	348	1,047	1,298	רווח תפעולי
(1,017)	(290)	(369)	(786)	(1,644)	הוצאות מימון
886	203	107	552	65	הכנסות מימון
1,729	394	86	813	(281)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
690	131	39	269	(84)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
1,039	263	47	544	(197)	רווח נקי (הפסד)
					מיוחס ל:
646	207	(16)	326	(411)	בעלי מניות החברה
393	56	63	218	214	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,039	263	47	544	(197)	
					רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
4.26	1.36	(0.10)	2.15	(2.52)	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
4.25	1.36	(0.10)	2.14	(2.53)	סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל

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

לשנה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-9 חודשים שהסתיימו		
שהסתיימה	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		
ביום 31 בדצמבר	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מליוני ש"ח				
1,039	263	47	544	(197)	רווח נקי (הפסד)
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>
					רווחים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן
27	7	-	19	1	דרך רווח כולל אחר
					<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>
(1,862)	(877)	(625)	(845)	224	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
57	10	36	43	139	רווחים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(1,778)	(860)	(589)	(783)	364	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(739)	(597)	(542)	(239)	167	סה"כ רווח (הפסד) כולל
					מיוחס ל:
(222)	(327)	(292)	(38)	61	בעלי מניות החברה (1)
(517)	(270)	(250)	(201)	106	זכויות שאינן מקנות שליטה
(739)	(597)	(542)	(239)	167	

(1) הרכב הרווח (הפסד) הכולל המיוחס לבעלי מניות החברה:

646	207	(16)	326	(411)	רווח נקי (הפסד)
(940)	(551)	(312)	(416)	347	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
46	8	37	34	125	רווחים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
					רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן
26	9	(1)	18	-	דרך רווח כולל אחר
(222)	(327)	(292)	(38)	61	

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	כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר									
מליוני ש"ח									
13,555	8,248	5,307	(1)	1,152	(5,352)	5,226	4,078	204	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר)
(197)	214	(411)	-	-	-	(411)	-	-	הפסד
364	(108)	472	-	125	347	-	-	-	רווח כולל אחר
167	106	61	-	125	347	(411)	-	-	סך רווח כולל
468	-	468	-	22	-	-	431	15	הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
(* -)	-	(* -)	-	(20)	-	-	20	(* -)	עלות תשלום מבוסס מניות רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיים מזכויות שאינן מקנות שליטה
15	9	6	-	6	-	-	-	-	ריבית בגין אגרות חוב היברידיים ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה
(24)	(28)	4	-	4	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז (**)
(100)	(100)	-	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(159)	-	(159)	-	-	-	(159)	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,154)	(1,149)	(5)	-	(4)	(1)	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(342)	(342)	-	-	-	-	-	-	-	
<u>12,426</u>	<u>6,744</u>	<u>5,682</u>	<u>(1)</u>	<u>1,285</u>	<u>(5,006)</u>	<u>4,656</u>	<u>4,529</u>	<u>219</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

(**) בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2022 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.96 ש"ח למניה (סך כולל של כ-159 מיליון ש"ח), מתוכם כ-53 מיליון ש"ח (0.32 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 12 באפריל, 2022, כ-53 מיליון ש"ח (0.32 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 14 ביולי, 2022, וכ-53 מיליון ש"ח (0.32 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 14 בספטמבר, 2022.

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	קצוות אחרות	מניות אוצר	זכויות שאינן מקנות שליטה		סה"כ הון
						סה"כ	שליטה	
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
204	4,063	4,761	(4,307)	842	(1)	5,562	7,017	12,579
-	-	326	-	-	-	326	218	544
-	-	-	(416)	52	-	(364)	(419)	(783)
-	-	326	(416)	52	-	(38)	(201)	(239)
-	14	-	-	(14)	-	-	-	* -
-	-	-	-	7	-	7	7	14
-	-	-	-	-	-	-	2,682	2,682
-	-	-	-	-	-	-	(77)	(77)
-	-	(136)	-	-	-	(136)	-	(136)
-	-	-	(7)	86	-	79	(280)	(201)
-	-	-	-	-	-	-	(214)	(214)
204	4,077	4,951	(4,730)	973	(1)	5,474	8,934	14,408

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 (מבוקר)

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סך הפסד כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות

הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2021

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח).

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
זכויות שאינן מקנות שליטה			התאמות הנובעות מתרגום דוחות			פרמיה על מניות		
סה"כ הון	מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	מניות	הון מניות
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
13,096	7,075	6,021	(1)	1,243	(4,694)	4,725	4,529	219
47	63	(16)	-	-	-	(16)	-	-
(589)	(313)	(276)	-	36	(312)	-	-	-
(542)	(250)	(292)	-	36	(312)	(16)	-	-
4	3	1	-	1	-	-	-	-
(44)	(44)	-	-	-	-	-	-	-
(53)	-	(53)	-	-	-	(53)	-	-
-	(5)	5	-	5	-	-	-	-
(35)	(35)	-	-	-	-	-	-	-
12,426	6,744	5,682	(1)	1,285	(5,006)	4,656	4,529	219

יתרה ליום 1 יולי, 2022

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סך הפסד כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז (**)

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022

(**) בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2022 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.32 ש"ח למניה (סך כולל של כ-53 מיליון ש"ח), אשר שולמו ביום 14 בספטמבר, 2022.

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	פעילויות חוץ	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	התאמות
									הנובעות מתרגום דוחות כספיים של
בלתי מבוקר									
מליוני ש"ח									
15,132	9,283	5,849	(1)	959	(4,179)	4,790	4,076	204	יתרה ליום 1 יולי, 2021
263	56	207	-	-	-	207	-	-	רווח נקי
(860)	(326)	(534)	-	17	(551)	-	-	-	הפסד כולל אחר
(597)	(270)	(327)	-	17	(551)	207	-	-	סך הפסד כולל
(* -)	-	(* -)	-	(1)	-	-	1	(* -)	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
4	3	1	-	1	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(15)	(15)	-	-	-	-	-	-	-	ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה
(46)	-	(46)	-	-	-	(46)	-	-	דיבידנד שהוכרז
-	3	(3)	-	(3)	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(70)	(70)	-	-	-	-	-	-	-	
<u>14,408</u>	<u>8,934</u>	<u>5,474</u>	<u>(1)</u>	<u>973</u>	<u>(4,730)</u>	<u>4,951</u>	<u>4,077</u>	<u>204</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2021

(* מייצג סכום הנמוך מ- 1 מליון ש"ח.)

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
זכויות שאינן מקנות שליטה			דוחות כספיים של פעילויות			פרמיה על מניות		
סה"כ הון	מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	חוץ	יתרת רווח	מניות	הון מניות
מבוקר								
מליוני ש"ח								
12,579	7,017	5,562	(1)	842	(4,307)	4,761	4,063	204
1,039	393	646	-	-	-	646	-	-
(1,778)	(910)	(868)	-	72	(940)	-	-	-
(739)	(517)	(222)	-	72	(940)	646	-	-
(* -)	-	(* -)	-	(15)	-	-	15	(* -)
19	10	9	-	9	-	-	-	-
(9)	(9)	-	-	-	-	-	-	-
2,682	2,682	-	-	-	-	-	-	-
(100)	(100)	-	-	-	-	-	-	-
(181)	-	(181)	-	-	-	(181)	-	-
(443)	(582)	139	-	244	(105)	-	-	-
(253)	(253)	-	-	-	-	-	-	-
13,555	8,248	5,307	(1)	1,152	(5,352)	5,226	4,078	204

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 (מבוקר)

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סך הפסד כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות

סילוק במזומן של תשלום מבוסס מניות

הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר)

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח).

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

לשנה שהסתיימה	7-9 חודשים שהסתיימו		7-3 חודשים שהסתיימו	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 31 בדצמבר	
	2021	2022	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח נקי (הפסד)

1,039	263	47	544	(197)
-------	-----	----	-----	-------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

131	87	262	234	1,579
(41)	(8)	(6)	(15)	(8)
(621)	(137)	(32)	(104)	(408)
27	6	5	20	18
690	131	39	269	(84)
32	-	-	28	29
(5)	(1)	-	(2)	-
19	4	4	14	15
232	82	272	444	1,141

הוצאות מימון, נטו
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
בשיטת השווי המאזני, נטו
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן
להשקעה בפיתוח, נטו
פחת והפחתות
מסים על הכנסה (הטבת מס)
הפסד הון, נטו
שינוי בהתחייבויות לתביעות תלויות, נטו
עלות תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(115)	(30)	(32)	(102)	(36)
56	(71)	(71)	(97)	(160)
(59)	(101)	(103)	(199)	(196)

עלייה בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים
ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים
ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית,
דיבידנדים ומסים

1,212	244	216	789	748
-------	-----	-----	-----	-----

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

(742)	(223)	(201)	(537)	(492)
20	2	48	28	100
59	3	11	27	58
(101)	(8)	(13)	(90)	(52)
13	7	-	13	46
(751)	(219)	(155)	(559)	(340)

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
דיבידנד שהתקבל
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות
שוטפת

461	25	61	230	408
-----	----	----	-----	-----

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

לשנה שהסתיימה	ל-9 חודשים שהסתיימו		ל-3 חודשים שהסתיימו	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 31 בדצמבר	
	2021	2022	2021	2022
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח				
(88)	(5)	-	(12)	(215)
(1,972)	(254)	(325)	(1,108)	(1,059)
(20)	(2)	(8)	(11)	(15)
1,492	115	108	1,115	978
-	-	(35)	-	(123)
33	1	-	1	-
(3,025)	(505)	(34)	(2,211)	(733)
2,900	538	104	1,316	676
(680)	(112)	(190)	(910)	(491)
-	-	-	-	468
(* -)	(* -)	-	(* -)	(* -)
(443)	-	-	(201)	(1,100)
(182)	(46)	(53)	(182)	(204)
(243)	(61)	(35)	(205)	(342)
1,556	434	29	1,021	157
(143)	(10)	(13)	(31)	(33)
(577)	(845)	368	(1,078)	110
(1,184)	16	303	(600)	315
(1,767)	-	(1,357)	(1,184)	(2,012)
3,523	448	-	3,008	174
2,682	-	-	2,682	-
-	-	-	-	(24)
(100)	(15)	(44)	(77)	(100)
3,122	(79)	(802)	3,153	(2,591)
(272)	(112)	(57)	(152)	2
2,631	(278)	(988)	2,321	(2,672)
742	3,341	1,689	742	3,373
3,373	3,063	701	3,063	701

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם
מתן הלוואות לזמן ארוך
פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
השקעות בנכסים פיננסיים
תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ומשיכת פקדונות,
בניכוי מס ששולם
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
מימוש כתבי אופציה למניות החברה
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת
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, נטו
פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
הנפקת אגרות חוב
הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות
שליטה
רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן
מקנות שליטה
ריבית ששולמה בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות
שאינן מקנות שליטה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-9 חודשים שהסתיימו	
	ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר
	2021	2022	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח			

75	-	-	48	-
-	548	-	548	-
46	-	-	-	-
43	-	-	-	-
10	-	-	-	-

- (א) פעולות מהותיות שלא במזומן
- מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים
 - רכישת נדל"ן להשקעה כנגד זכאים
 - דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה
 - רכישת ניירות ערך סחירים כנגד זכאים
 - דיבידנד לשלם לזכויות שאינן מקנות שליטה

30	-	-	-	98
----	---	---	---	----

- (ב) מידע נוסף
- 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, 2022 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, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 23 במרס, 2022 (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. ביום 18 במאי 2022 שינתה החברה את שמה מגזית גלוב בע"מ ל- ג'י סיטי בע"מ.

ג. השפעת המלחמה בין רוסיה ואוקראינה על פעילות הקבוצה:

החל מחודש פברואר 2022 מתנהלת לחימה בין צבא רוסיה לאוקראינה. בתגובה לכך, התאגדו חלק ממדינות המערב והטילו שורת סנקציות פיננסיות וכלכליות שונות על רוסיה ובלארוס, וכן על חברות, אישים ואנשי עסקים רוסיים. סנקציות חדשות אלה מצטרפות לסנקציות בינלאומיות שכבר היו בתוקף, אך ה"גל" הנוכחי מתאפיין בהחמרה מהותית, כמעט חסרת תקדים, היוצרת מציאות כלכלית, מסחרית ופוליטית חדשה באירופה. במסגרת זאת, הוטלו סנקציות על מסחר עם רוסיה, מגבלות על המערכת הפיננסית ברוסיה, לרבות ניתוק הבנקים הרוסיים נותקו ממערכת הסליקה (Swift) והטלת איסור על קיום עסקאות עם הבנק המרכזי של רוסיה (CBR), מגבלות על יצוא טכנולוגיה לרוסיה וכן מגבלות תחבורה, לרבות "סגירת השמיים" באירופה לחברת התעופה הלאומית הרוסית. במקביל, גופים פרטיים רבים (לרבות בנקים וחברות כרטיסי אשראי) הודיעו על ניתוק או הפסקת קשרים מסחריים עם גופים ברוסיה ובלארוס. כמו כן, ממשלת רוסיה הטילה הגבלות שונות על תנועות הון מרוסיה (לרבות מגבלות על חלוקת דיבידנד, איסור פרעון חוב במט"ח). ייתכן שסנקציות נוספות יוטלו בהמשך האירועים. כמו כן, קיים חשש שהמלחמה תגרוור לתוכה מעורבות של מדינות נוספות.

לקבוצה נכסים ברוסיה, המוחזקים באמצעות G Europe, בהיקף של כ- 305 מיליון אירו (כ- 2.7% מסך נכסי החברה) אשר הניבו בשנת 2021 ובתקופת הדוח NOI בהיקף של 28.4 מיליון אירו וכ- 23.3 מיליון אירו, בהתאמה. במהלך בתקופת הדוח, פעילות G Europe ברוסיה הושפעה באופן שולי.

נכון ליום 31 במרס 2022 וליום 30 ביוני 2022, G Europe ביצעה הערכת שווי חיצונית מלאה לנכסים המניבים שלה ברוסיה אשר הביאה לעליית ערך של כ- 21.1 מיליון אירו בתקופת הדוח. עקב סכסוך הלחימה בין רוסיה לאוקראינה והשפעת הסנקציות, קביעת תזרימי המזומנים המשוערים ששימשו להערכת השווי ההוגן של נכסים להשקעה ברוסיה בוצעה בהתבסס על שיקול דעת מעריכי השווי במידה גבוהה. השווי ההוגן נקבע על ידי שמאי מקרקעין חיצוני ובלתי תלוי לימים 31 במרס 2022 ו- 30 ביוני 2022, אשר השתמש בכל המידע הזמין ממקורות אמינים בפיתוח הנחות מתאימות לקביעת השווי ההוגן של הנכסים להשקעה. כמו כן, על בסיס הנתונים התפעוליים היציבים של G Europe ברוסיה במהלך הרבעון, לא חל שינוי בשווי הנכסים ברוסיה ברבעון.

ד. מצב עסקי החברה ונזילות החברה:

לחברה מדיניות ארוכת טווח לשמור על רמת נזילות נאותה המאפשרת לחברה עמידה בהתחייבויותיה, ניצול הזדמנויות בתחומי עיסוקה וכן גמישות ובנישות למקורות מימון, וזאת באמצעות הנפקת הון, ונטילת מימון לזמן ארוך, בין היתר דרך הנפקת אגרות חוב, אגרות חוב היברידיים, הלוואות בנקאיות ומשכנתאות, וזאת כנגד השקעות בנכסים לטווח ארוך. ראשית יצוין, כי לחברה ולחברות בנות פרטיות בבעלות מלאה שלה תזרים חיובי מפעילות שוטפת ותזרים מדיבידנד שוטף מחברה בת נסחרת. יובהר כי אין מניעה להעביר כספים מהחברות הבנות בבעלותה המלאה במספר דרכים לרבות דרך חלוקת דיבידנד או קבלת הלוואה.

באור 1 – כללי (המשך)

בנוסף, בהיתן מצב שווקי ההון והחוב הלא מובטח על מנת לשמר את איתנותה הפיננסית ולהפחית תלות בשוק ההון והחוב, לחברה קווי אשראי (בחלקם בלתי מנוצלים) מחייבים עם מוסדות פיננסיים בסכומים משמעותיים, במסגרתם החברה ו/או החברות הבנות בבעלותה המלאה יכולות לנצל אשראיים לתקופות שונות בהתאם לצרכיהן. נכון ליום 30 בספטמבר 2022, וסמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מתחדשים ממספר בנקים ומוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים בסך של כ-2.8 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ-1.8 מיליארד ש"ח נוצל למועד האמור.

קווי אשראי אלו הינם מול גורמים מממנים עמם לחברה קשרים ארוכי טווח והם ממוחזרים מעת לעת לתקופות של שלוש עד ארבע שנים ונכון למועד זה מסתיימים בשנים 2023-2024. לאור ניסיון העבר ובעקבות שיחות שהתקיימו עם חלק מהגורמים המממנים, החברה צופה כי תוכל להאריך את מסגרות האשראי במועד פרעון.

קווי האשראי של החברה ושל חברות מאוחדות שלה, כוללים אמות מידה פיננסיות הכוללות, בין היתר, הון עצמי מינימאלי, שיעור מינוף, יחס חוב מנוצל לשווי בטוחות ועוד, כמפורט בבאור 20' לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2021. נכון למועד פרסום דוח זה לא חל שינוי באמות המידה הפיננסיות המפורטות בדוחות השנתיים כאמור. נכון ל-30 בספטמבר 2022, וסמוך למועד פרסום דוח זה, עומדות החברה והחברות המאוחדות שלה בכל אמות המידה שנקבעו.

כמו כן, במסגרת תוכניתה האסטרטגית של החברה למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה, החברה נמצאת בשלבי משא ומתן מתקדמים ביחס למכירת נכסים בהיקף של 1.8 מיליארד ש"ח, המשקפים תמורה המהווה בקירוב את שוויים בספרים. לאחר תאריך הדיווח, ביום 15 בנובמבר 2022 הודיעה החברה כי G Europe התקשרה בהסכם מחייב למכירת נכס בעיר טורון שבצפון פולין, הכלול בנכסים המוזכרים לעיל, בתמורה לכ-127 מיליוני אירו (כ-449 מיליוני ש"ח), בדומה לשווי בספרי החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2022. התמורה צפויה להתקבל בחברה עד לסוף שנת 2022.

בנוסף לנכסים אלה החברה העמידה למכירה נכסים נוספים בהיקף כספי כולל של כ-1.8 מיליארד ש"ח.

בנוסף, נכון ל-30 בספטמבר 2022, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-9.4 מיליארד ש"ח. החברה פועלת לקבלת מימון מובטח בגין חלק מנכסים אלו.

יודגש, כי נכון ליום 30 בספטמבר, 2022 ובסמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים, החברה והחברות הבנות שלה עומדות בכל ההתניות הפיננסיות הנדרשות מכלל התחייבויותיה.

לאור האמור לעיל, הנהלת החברה והדירקטוריון בדעה כי החברה תוכל לפרוע את התחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פרעון.

ה. הגדרות בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	ג'י סיטי בע"מ (לשעבר גזית-גלוב בע"מ).
G Europe	-	G City Europe Limited (לשעבר: Atrium European Real Estate Limited), חברה מאוחדת.
CTY	-	Citycon Oyj, חברה מאוחדת.

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.

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל-IFRS 3, צירופי עסקים

בחודש מאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 3, צירופי עסקים, בהתייחס למסגרת המושגית. התיקון נועד להחליף התייחסות למסגרת להכנת דוחות כספיים ולהצגתם, בהתייחסות למסגרת המושגית לדיווח כספי שפורסמה במרס, 2018 מבלי לשנות משמעותית את דרישותיה.

התיקון הוסיף חריג לעיקרון ההכרה בהתחייבות בהתאם ל- IFRS 3 כדי להימנע ממצבים של הכרה ברווחים או הפסדים מיידי לאחר צירוף העסקים ('day 2 gain or loss') הנובעים מהתחייבויות והתחייבויות תלויות שהיו נכנסות לתחולת IAS 37 או IFRIC 21, במידה והיו מוכרות בנפרד.

בהתאם לחריג, הרוכש יישם את הוראות IAS 37, או IFRIC 21, לפי העניין, על מנת לקבוע אם במועד הרכישה קיימת מחויבות בהווה כתוצאה מאירוע העבר, או אם האירוע המחייב אשר יוצר התחייבות לשלם את ההיטל התרחש עד למועד הרכישה, בהתאמה, ולא בהתאם להגדרת התחייבות במסגרת המושגית. התיקון גם מבהיר שנכסים תלויים לא יוכרו במועד צירוף העסקים.

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022.

2. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020

בחודש מאי 2020 פרסם ה- IASB תיקונים מסוימים במסגרת פרויקט השיפורים מחזור 2018-2020, כאשר התיקון העיקרי מתייחס ל-IFRS 9.

התיקון ל-IFRS 9 מבהיר אילו עמלות על החברה לכלול כאשר היא מבצעת את מבחן "10 האחוזים" בהתאם לסעיף ב.3.3.6. ב-IFRS 9, לצורך בחינה האם תנאים של מכשיר חוב שתוקן או הוחלף שונים באופן מהותי ממכשיר החוב המקורי. בהתאם לתיקון, בקביעת עמלות ששולמו בניכוי עמלות שהתקבלו, לווה כולל בתזרימי המזומנים רק עמלות ששולמו או התקבלו בין הלווה לבין המלווה, לרבות עמלות ששולמו או התקבלו על ידי הלווה או המלווה לטובת האחר. התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022. התיקון מיושם לגבי התחייבויות פיננסיות שתוקנו או שהוחלפו החל מהשנה בה התיקון לתקן מיושם לראשונה, קרי החל מיום 1 בינואר 2022.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. גיוס ופדיון חוב בקבוצה

- בתקופת הדוח ביצעה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה רכישה של כ-95 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב של G Europe בתמורה לכ-92 מיליון אירו (כ-324 מיליון ש"ח). השפעת הרכישה על הרווח או הפסד של החברה אינה מהותית. החברה התקשרה בהסכם מימון עם בנק זר, במסגרתו תעביר החברה הבת לבנק אגרות חוב של G Europe העומדות לפירעון בשנת 2025, במקביל לקבלת אשראי. בהתאם לתנאי העסקה, ובמקביל לפירעון האשראי, החברה זכאית לקבלת ערך הפדיון של אגרות החוב. בתקופת הדוח העבירה החברה הבת לבנק 81.8 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב של G Europe.
- בחודש פברואר ביצעה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה רכישה של כ-8 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיות של G Europe בתמורה לכ-7 מיליון אירו (כ-24 מיליון ש"ח), בעקבות הרכישה הכירה החברה בנידול בהון המיוחס לבעלי המניות של כ-4 מיליון ש"ח.
- בחודש מרס 2022, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 177.2 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') המובטחת בשעבוד על מניות G Europe, בתמורה נטו של כ-174 מיליון ש"ח ובשיעור ריבית אפקטיבית של 1.91% (צמוד מדד).

ב. אירועים אחרים

- בחודש פברואר 2022, הנפיקה החברה בהנפקה פרטית 12.5 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ו-6.25 מיליון כתבי אופציה (לא סחירים) למשקיעים מוסדיים. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לכ-403 מיליון ש"ח. בנוסף, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר, של 2 מיליון מניות רגילות ו-1 מיליון כתבי אופציה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה (ברוב מקרב בעלי מניות המיעוט) שהתקבל ביום 30 במרס, 2022, בתנאים זהים לתנאי ההקצאה למשקיעים המוסדיים. ההקצאה הושלמה בחודש אפריל, 2022. תמורת ההנפקה הסתכמה ל-65 מיליון ש"ח.
- ביום 18 בפברואר 2022, הושלמה עסקת המיזוג של חברה בת בבעלותה המלאה של החברה עם G Europe. במסגרת הסכם המיזוג רכשה חברת הבת את כל מניות G Europe שאינן בידי החברה שהיו כ-25% מהון המניות של G Europe במחיר של 3.63 אירו למניה ובתמורה כוללת של כ-376 מיליון אירו (כ-1.4 מיליארד ש"ח) ששולמה במזומן. המחיר שיקף פרמיה של 23.9% על מחיר מניית G Europe במועד הגשת ההצעה בחודש אוגוסט 2021. בהתאם להסכם המיזוג, מחיר העסקה הותאם לחלוקת דיבידנד מיוחד בסך 0.6 אירו למניה עליו G Europe הכריזה ב-4 בפברואר 2022, ואשר שולם ביום 8 בפברואר 2022. תמורת עסקת המיזוג, כולל עלויות עסקה ולאחר הדיבידנד המיוחד, הסתכמה לסך של כ-324 מיליון אירו (1.2 מיליארד ש"ח). בעקבות העסקה הכירה החברה בקיטון בהון המיוחס לבעלי המניות של כ-18 מיליון ש"ח.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

3. בחודש פברואר 2022 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה לפי החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ד-2013, למינוי נאמן לו יוקנו אמצעי השליטה בחברה. עניינה של הבקשה הינו הסכם שנחתם בין מר חיים כצמן, מנכ"ל החברה, סגן יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בה, וצדדים קשורים לו, למכירת מניות נורסטאר לישראל קנדה (ט.ר) בע"מ, והפיכתם של קבוצת כצמן וישראל קנדה למחזיקים במשותף בנורסטאר בעקבות הסכם זה. על כן, ובשים לב לכך שגם ישראל קנדה היא חברה ציבורית שמניויתיה נסחרות בבורסה בתל אביב, נטען כי הופר סעיף 21 לחוק הריכוזיות, האוסר על קיומן של פירמידות שליטה בהן למעלה משתי "חברות שכבה" (כהגדרת מונח זה בחוק הריכוזיות). לצד החברה, המשיבים הנוספים לבקשה למינוי נאמן הם מר כצמן, נורסטאר החזקות אינק, ישראל קנדה וכן כונס הנכסים הרשמי של מדינת ישראל. במסגרת הבקשה למינוי נאמן התבקשו גם סעדים נוספים, ובין היתר, מתן הוראות בדבר זכויות ההצבעה בחברה כל עוד לא מונה נאמן, והצהרה כי כצמן וישראל קנדה הם בעלי השליטה במשותף בנורסטאר. בחודש יולי 2022, הצדדים הגישו את תגובתם לבקשה. בהתאם לבקשת בית המשפט, בחודש אוגוסט 2022 הוגשה לבית המשפט עמדת הממונה על חדלות פירעון ושיקום כלכלי ועמדה מטעם הגורמים המקצועיים במשרד המשפטים, ועל דעת רשות ניירות ערך, בעקבותיה הורה בית המשפט למבקש לבחון את כתבי הטענות שהוגשו, ובפרט את עמדת משרד המשפטים, ולהודיע אם הוא עומד על המשך בירור ההליך. המבקש הודיע כי הוא עומד על המשך בירור ההליך, ובחודש ספטמבר 2022 הגיש תגובה מאוחדת מטעמו. ישיבת קדם משפט נקבעה לחודש נובמבר 2022.

4. ביום 20 בינואר 2022, בעקבות אישור המיזוג עם G Europe כמתואר בסעיף 2 לעיל, הורידה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'ilA+', עם אופק דירוג יציב, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד על נדל"ן לרמת דירוג 'ilAA-' עם אופק דירוג יציב. ביום 30 ביוני 2022, אשררה חברת הדירוג את הדירוגים המוזכרים לעיל ועדכנה את אופק הדירוג מיציב לשלילי.

5. ביום 24 במרס 2022, בעקבות השלמת המיזוג עם G Europe, כמתואר בסעיף 2 לעיל, הורידה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'ilA1', עם אופק דירוג יציב, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד על נדל"ן לרמת דירוג 'ilAa3' עם אופק דירוג יציב.

6. ביום 17 בינואר 2022, בעקבות השלמת המיזוג עם G Europe, כמתואר בסעיף 2 לעיל, הורידה חברת הדירוג Fitch את דירוג המנפיק לזמן ארוך של G Europe מ-'BBB' ל-'BB', עם אופק יציב.

7. ביום 6 באפריל 2022, בעקבות השלמת המיזוג ב-G Europe, כמתואר בסעיף 2 לעיל, הורידה חברת הדירוג Moody's את דירוג סדרות אגרות החוב של G Europe שאינן מובטחות בשיעבוד מ-'Baa3' ל-'Ba2', עם אופק שלילי, ואת דירוג אגרות החוב ההיברידיות של G Europe מ-'Ba2' ל-'B1' עם אופק שלילי.

באור 4 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, 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 2021		ליום 30 בספטמבר 2021		ליום 30 בספטמבר 2022		
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
מליוני ש"ח						
18,973	18,054	19,589	18,602	14,429	16,425	אגרות חוב
5,853	5,656	5,745	5,669	5,570	6,124	התחייבויות נושאות ריבית לבנקים ולאחרים
<u>24,826</u>	<u>23,710</u>	<u>25,334</u>	<u>24,271</u>	<u>19,999</u>	<u>22,549</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, 2021. 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 15 בנובמבר, 2022, הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 32 אגרות למניה (סך כולל של כ-53 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 3 בינואר 2023 לבעלי המניות של החברה ביום 19 בדצמבר 2022.

ב. לאחר תאריך הדיווח רכשה החברה כ-28 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא) בתמורה לכ-29 מיליון ש"ח. השפעת הרכישה על הרווח או הפסד של החברה אינה מהותית. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

ג. ביום 9 בנובמבר 2022, חברת הדירוג מידרוג הציבה תחת בחינה עם השלכות שליליות את דירוג האשראי A1.il לאגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד על נדל"ן, ואת דירוג האשראי Aa3.il לאגרות החוב של החברה המובטחות בשעבוד על נדל"ן.

באור 6 - מגזרי פעילות

החברה מדווחת על חמישה מגזרים ברי דיווח בהתאם לגישת ההנהלה ב- IFRS 8. מגזר צפון אירופה הינו תחת חברה בת ציבורית בשליטת החברה, יתר המגזרים הינם בבעלות מלאה של החברה.

לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה		
						צפון אירופה	מרכז ומזרח אירופה	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
1,702	(99)	26	91	131	192	543	818	הכנסות המגזר
1,183	(59)	11	60	113	146	357	555	הכנסות תפעוליות, נטו
1,298	298	7	43	101	127	293	429	רווח מגזרי תפעולי
(1,579)								הוצאות מימון, נטו
(281)								הפסד לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה		
						צפון אירופה	מרכז ומזרח אירופה	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
1,713	(93)	28	66	103	167	553	889	הכנסות המגזר
1,205	(59)	18	43	84	119	387	613	הכנסות תפעוליות, נטו
1,047	28	5	29	73	80	315	517	רווח מגזרי תפעולי
(234)								הוצאות מימון, נטו
813								רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז		
						אירופה	ומזרח אירופה	
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
565	(33)	8	32	44	66	178	270	הכנסות המגזר
394	(21)	2	23	40	50	120	180	הכנסות תפעוליות, נטו
348	(3)	(1)	19	35	45	96	157	רווח (הפסד) מגזרי תפעולי
(262)								הוצאות מימון, נטו
86								רווח לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2021

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז		
						אירופה	ומזרח אירופה	
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
571	(44)	7	23	41	49	197	298	הכנסות המגזר
423	(25)	5	15	35	45	140	208	הכנסות תפעוליות, נטו
481	111	3	11	30	31	114	181	רווח מגזרי תפעולי
(87)								הוצאות מימון, נטו
394								רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

מאחד	התאמות למאחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה		
						צפון אירופה	מרכז ומזרח אירופה	
מבוקר								
מיליוני ש"ח								
2,296	(123)	34	92	138	249	737	1,169	הכנסות המגזר
1,582	(79)	20	61	108	155	519	798	הכנסות תפעוליות, נטו
1,860	549	9	19	87	132	395	669	רווח מגזרי תפעולי
(131)								הוצאות מימון, נטו
1,729								רווח לפני מסים על ההכנסה

נכסי המגזר

מאחד	התאמות למאחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה		
						צפון אירופה	מרכז ומזרח אירופה	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
39,221	2,408	397	3,071	2,732	4,599	9,624	16,390	30 בספטמבר, 2022
42,920	4,241	439	2,583	2,482	4,288	10,989	17,898	30 בספטמבר, 2021
41,073	4,588	381	2,392	2,320	4,428	9,902	17,062	31 בדצמבר, 2021 (מבוקר)

ג'י סיטי בע"מ (לשעבר גזית גלוב בע"מ)

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2022

תוכן העניינים

עמוד

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

לכבוד

בעלי המניות של חברת ג'י סיטי 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 ג'י סיטי בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברה מוחזקת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים לה, נטו הסתכמו לסך של כ-3,728 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר 2022 ואשר חלקה של החברה ברווחי (הפסדי) החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-176 מיליוני ש"ח וכ- (15) מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שהדוח שלה הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים 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 מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוח הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר נבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,

15 בנובמבר, 2022

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, 2022 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המיוחסים לחברה, המוצגים בהתאם לתקנה 38' 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 המיוחדים לחברה

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		
1,073	526	226
-	14	-
11	19	-
133	59	213
93	103	122
72	95	75
42	46	33
2	2	2
1,426	864	671
3	2	3
1,429	866	674
8	-	30
150	304	152
3,658	3,451	3,654
575	608	872
27	53	174
2,304	2,278	2,217
10,831	13,401	11,184
40	40	39
17,593	20,135	18,322
19,022	21,001	18,996

<u>נכסים</u>	
<u>נכסים שוטפים</u>	
מזומנים ושווי מזומנים	
פקדונות לזמן קצר	
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	
לחברות מאוחדות	
נכסים פיננסיים	
נגזרים פיננסיים	
חייבים ויתרות חובה	
לקוחות והכנסות לקבל	
מסים שוטפים לקבל	
נכסים מוחזקים למכירה	

<u>נכסים לא שוטפים</u>	
נכסים פיננסיים	
נגזרים פיננסיים	
נדל"ן להשקעה	
נדל"ן להשקעה בפיתוח	
השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה	
הלוואות לחברות מאוחדות	
השקעות בחברות מאוחדות	
רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו	

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	ליום 30 בספטמבר	
	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

167	167	163
1,131	778	1,390
-	32	-
17	7	17
24	27	23
83	679	89
-	19	-
46	-	-
<u>1,468</u>	<u>1,709</u>	<u>1,682</u>

2,786	2,858	2,755
1,517	3,718	1,556
7,507	6,934	6,998
-	100	125
16	5	86
421	203	112
<u>12,247</u>	<u>13,818</u>	<u>11,632</u>

204	204	219
4,078	4,077	4,529
5,226	4,951	4,656
(5,352)	(4,730)	(5,006)
1,152	973	1,285
(1)	(1)	(1)
<u>5,307</u>	<u>5,474</u>	<u>5,682</u>
<u>19,022</u>	<u>21,001</u>	<u>18,996</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
הלוואות לזמן קצר מחברות מאוחדות
נגזרים פיננסיים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
מסים שוטפים לשלם
דיבידנד שהוכרז

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
הלוואות מחברות קשורות
אגרות חוב
נגזרים פיננסיים
התחייבויות אחרות
מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

סה"כ התחייבויות והון

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

15 בנובמבר, 2022

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

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

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		9-7 חודשים שהסתיימו			
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר			
בדצמבר	2021	2022	2021	2022		
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר			
	מליוני ש"ח					
	247	49	66	165	191	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
	94	4	14	48	45	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
	153	45	52	117	146	הכנסה תפעולית, נטו
	212	35	94	58	187	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
	(63)	(14)	(21)	(48)	(51)	בפיתוח, נטו
	6	(3)	1	9	1	הוצאות הנהלה וכלליות
	2	1	1	2	2	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
	617	145	2	351	245	הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות
	927	209	129	489	530	רווח מחברות מאוחדות, נטו
	(523)	(147)	(207)	(427)	(1,160)	רווח תפעולי
	631	176	92	352	1	הוצאות מימון
	(72)	(18)	(6)	(57)	(15)	הכנסות מימון
	963	220	8	357	(644)	הוצאות מימון מחברות מאוחדות, נטו
	317	13	24	31	(233)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	646	207	(16)	326	(411)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
						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 2021	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	מליוני ש"ח				
646	207	(16)	326	(411)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>
-	(14)	-	(14)	-	הפסדים בנין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
					<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>
32	78	27	(82)	(250)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
32	64	27	(96)	(250)	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
(900)	(598)	(303)	(268)	722	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות
(868)	(534)	(276)	(364)	472	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
(222)	(327)	(292)	(38)	61	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		9-7 חודשים שהסתיימו		
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		
	2021	2022	2021	2022	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח					
מבוקר	646	207	(16)	326	(411)
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:					
	2	1	1	2	2
פחת	(36)	(11)	121	132	1,174
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	(212)	(35)	(94)	(58)	(187)
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה	(617)	(145)	(2)	(351)	(245)
בפיתוח, נטו	6	-	-	6	2
רווח בגין חברות מאוחדות, נטו	317	13	24	31	(233)
עלות תשלום מבוסס מניות	(540)	(177)	50	(238)	513
מסים על הכנסה (הטבת מס)					
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:					
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל					
	21	(8)	4	(12)	19
ובחייבים ויתרות חובה	(12)	(12)	(19)	(22)	(12)
ירידה בספקים ונותני שירותים	9	(20)	(15)	(34)	7
ובזכאים ויתרות זכות					
מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה					
עבור:					
	(460)	(82)	(45)	(347)	(236)
ריבית ששולמה	19	5	49	17	99
ריבית שהתקבלה מחברות	-	-	-	-	46
מאוחדות, נטו	9	-	-	9	-
מסים שהתקבלו	162	41	30	123	109
דיבידנד שהתקבל	(270)	(36)	34	(198)	18
דיבידנד שהתקבל מחברות מאוחדות					
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו					
לפעילות) שוטפת של החברה					
	(155)	(26)	53	(144)	127

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	3-ל חודשים שהסתיימו		9-ל חודשים שהסתיימו			
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר			
	2021	2022	2021	2022		
בדצמבר 2021	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר			
	מליוני ש"ח					
	(1)	-	-	(1)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה	
	(628)	(24)	(35)	(229)	השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים	
	216	-	-	168	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה	
	32	-	-	32	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם	
	326	-	508	(16)	מיזוג ג'י ישראל לתוך החברה	
	(159)	123	(2)	288	מימוש השקעות (השקעות) בחברות מאוחדות, נטו	
	32	-	-	-	קבלת (מתן) הלוואות מחברות מאוחדות, נטו	
	132	100	(20)	194	פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך	
	(50)	199	451	607	תמורה ממכירת (השקעה) נכסים פיננסיים, נטו	
				120	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה	
	-	-	-	468	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה	
	(* -	(* -	(* -	(* -	הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה	
	(41)	-	(1)	(41)	מימוש כתבי אופציה למניות	
	(182)	(46)	(53)	(182)	תשלום אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	
	1,054	448	-	538	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	
	(348)	-	(631)	(348)	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה	
	27	(678)	181	(193)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב משיכת (פרעון) קווי אשראי לזמן ארוך	
	(41)	(6)	(6)	(17)	מתאגידים בנקאיים, נטו	
	502	-	-	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך	
	971	(282)	(510)	(243)	קבלת הלוואות לזמן ארוך	
				(1,102)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה	
	2	13	40	1	8	הפרשי שער בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים
	768	(96)	34	221	(847)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
	305	622	192	305	1,073	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
	1,073	526	226	526	226	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון 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	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-9 חודשים שהסתיימו	
	ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר
2021	2021	2022	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח			
46	-	-	-	-
1,884	-	-	-	-
-	548	-	548	-
-	-	-	48	-

פעילות מהותית שלא במזומן של החברה
 דיבידנד לשלם
 קבלת דיבידנד מחברה מאוחדת כנגד פרעון
 הלוואות מחברה מאוחדת
 רכישת נדל"ן להשקעה כנגד זכאים
 מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים

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

א. כללי

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצנת ליום 30 בספטמבר, 2022 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38'ד 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, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 23 במרס, 2022 וגם בהקשר לדוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2022.
2. ליום 30 בספטמבר, 2022 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1.0 מיליארד ש"ח. לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ-1.0 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מידי וכן נכסים המוחזקים למכירה בחברות מאוחדות בבעלותה המלאה של החברה בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל בתוספת תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה לזמן קצר.
3. ביום 18 במאי 2022 שינתה החברה את שמה מגזית גלוב בע"מ לג' סיטי בע"מ.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

1. לפרטים בדבר השפעות מלחמת רוסיה - אוקראינה על פעילות החברה ראה ביאור ג' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.
2. בחודש מרס 2022, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 177.2 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') המובטחת בשעבוד על מניות G Europe, בתמורה נטו של כ-174 מיליון ש"ח ובשיעור ריבית אפקטיבי של 1.91% (צמוד מדד).
3. בחודש פברואר 2022, הנפיקה החברה בהנפקה פרטית 12.5 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ו-6.25 מיליון כתבי אופציה (לא סחירים) למשקיעים מוסדיים. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לכ-403 מיליון ש"ח. בנוסף, באותו מועד אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר, הקצאה של 2 מיליון מניות רגילות ו-1 מיליון כתבי אופציה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה (ברוב מקרב בעלי מניות המיעוט) שהתקבל ביום 30 במרס, 2022, בתנאים זהים לתנאי ההקצאה למשקיעים המוסדיים. ההקצאה הושלמה בחודש אפריל, 2022. תמורת ההנפקה הסתכמה ל-65 מיליון ש"ח.
4. ביום 18 בפברואר 2022, הושלמה עסקת המיזוג של חברה בת בבעלותה המלאה של החברה עם G Europe. במסגרת הסכם המיזוג רכשה חברת הבת את כל מניות G Europe שאינן בידי החברה שהיו כ-25% מהון המניות של G Europe במחיר של 3.63 אירו למניה ובתמורה כוללת של כ-376 מיליון אירו (כ-1.4 מיליארד ש"ח) ששולמה במזומן. המחיר שיקף פרמיה של 23.9% על מחיר מניית G Europe במועד הגשת ההצעה בחודש אוגוסט 2021. בהתאם להסכם המיזוג, מחיר העסקה הותאם לחלוקת דיבידנד מיוחד בסך 0.6 אירו למניה עליו G Europe הכריזה ב-4 בפברואר 2022, ואשר שולם ביום 8 בפברואר 2022. תמורת עסקת המיזוג, כולל עלויות עסקה ולאחר הדיבידנד המיוחד, הסתכמה לסך של כ-324 מיליון אירו (1.2 מיליארד ש"ח). בעקבות העסקה הכירה החברה בקיטון בהון המיוחס לבעלי המניות של כ-18 מיליון ש"ח.
5. באשר להגשת בקשה למינוי נאמן לו יוקצו אמצעי השליטה בחברה לפי החוק לקידום התחרות וצמצום הריכוזיות, תשע"ד 2013, ראה באור 3'ב3' לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

6. ביום 20 בינואר 2022, בעקבות המיזוג עם G Europe כמתואר בסעיף 4 לעיל, הורידה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'iA+', עם אופק דירוג יציב, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד על נדל"ן לרמת דירוג 'iAA-' עם אופק דירוג יציב. ביום 30 ביוני 2022, אשררה חברת הדירוג את הדירוגים המוזכרים לעיל ועדכנה את אופק הדירוג מיציב לשלילי.

7. ביום 24 במרס 2022, בעקבות השלמת המיזוג עם G Europe, כמתואר בסעיף 4 לעיל, הורידה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'A1.il', עם אופק דירוג יציב, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד על נדל"ן לרמת דירוג 'Aa3.il' עם אופק דירוג יציב.

ג. IFRS 7 - מכשירים פיננסיים

1. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסויימים לרבות מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, 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 2021		ליום 30 בספטמבר 2021		ליום 30 בספטמבר 2022		
ערך		ערך		ערך		
שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים	
מליוני ש"ח						
9,023	8,293	8,330	7,672	7,224	8,006	אגרות חוב
3,242	3,131	2,934	2,898	2,987	3,137	הלוואות מתאידיים בנקאיים ואחרים
<u>12,265</u>	<u>11,424</u>	<u>11,264</u>	<u>10,570</u>	<u>10,211</u>	<u>11,143</u>	

2. סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג השווי ההוגן:

במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי בקשר עם סיווג הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות אשר נמדדים בדוחות הכספיים בשווי הוגן, בהשוואה לסיווגם ליום 31 בדצמבר, 2021. 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.

ד. אירועים לאחר תאריך המאזן

1. לאחר תאריך הדיווח רכשה החברה כ-28 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יא) בתמורה לכ-29 מיליון ש"ח. השפעת הרכישה על הרווח או הפסד של החברה אינה מהותית. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

2. ביום 9 בנובמבר 2022, חברת הדירוג מידרוג הציבה תחת בחינה עם השלכות שליליות את דירוג האשראי A1.il לאגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד על נדל"ן, ואת דירוג האשראי Aa3.il לאגרות החוב של החברה המובטחות בשעבוד על נדל"ן.

ה. דיבידנד שהוכרז

ביום 15 בנובמבר 2022, הכריזה החברה על דיבידנד בסך 32 אגורות למניה (סך כולל של כ-53 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 3 בינואר 2023 לבעלי המניות של החברה ביום 19 בדצמבר 2022.

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 ג'י סיטי בע"מ (לשעבר 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;

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2022 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה 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 כצמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ג'י סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2022 (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.

15 בנובמבר, 2022

חיים כצמן, מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עדי ימיני, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ג'י סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2022 (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, להערכתי 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.

15 בנובמבר, 2022

עדי ימיני, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

15 בנובמבר 2022

לכבוד:

הדירקטוריון של ג'י סיטי בע"מ

אהרון בקר 8

תל-אביב

ג.א.ג.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של ג'י סיטי בע"מ ("החברה") מחודש מאי 2021

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף מדף מיום 21 במאי, 2021:

(1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 15 בנובמבר על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 15 בנובמבר 2022 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2022 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון