



City

The heart of it.

רבעון שני

דו"חות כספיים

2022



דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2022

עמוד

3	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
36	עדכון תיאור עסקי החברה
40	דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2022
62	דוחות כספיים נפרדים ליום 30 ביוני 2022
74	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 ביוני 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 ביוני 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 שלה<sup>1</sup> (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")<sup>2</sup>, 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").

<sup>1</sup> ההתייחסות לחברות מוחזקות כוללת, אלא אם מצוין אחרת, חברות אשר מאוחדות על ידי החברה באופן מלא וחברות המוצגות בשיטת השוויון המאזני.

<sup>2</sup> 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, המהוות 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.

#### 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 האוכלוסייה. 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 האוכלוסייה 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 - בחודש פברואר 2022 פלש צבא רוסיה לאוקראינה ונכון למועד דוח זה מתנהלת לחימה בין הצדדים. בתגובה לפלישה 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, לרבות על שטחים נוספים, ככל שאלה ייכבשו על ידי רוסיה. כמו כן, קיים חשש שהמלחמה תגרור 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- 13.9 מיליון אירו, בהתאמה. במהלך תקופת הדוח, פעילות G Europe ברוסיה הושפעה באופן שולי. נכון לתאריך הדיווח, שיעור התפוסה בנכסי אטריום ברוסיה עמד על 90.9% ושיעור הגביה בתקופת הדוח עמד על 93.0%.

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.

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 (3) להלן.

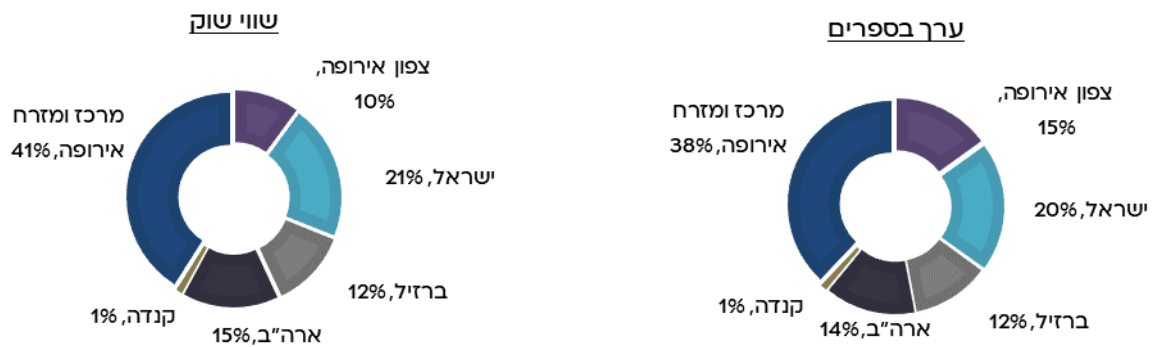
1.3. נכסי הקבוצה ליום 30 ביוני 2022:

שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	נכסים אחרים	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	מדינות פעילות	
1,074	-	-	36	52.1%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	CTY
719	-	-	24	100.0%	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
2,219	2	3	92			סה"כ בספרי החברה
109	-	-	9			נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)
2,328	2	3	101			סה"כ

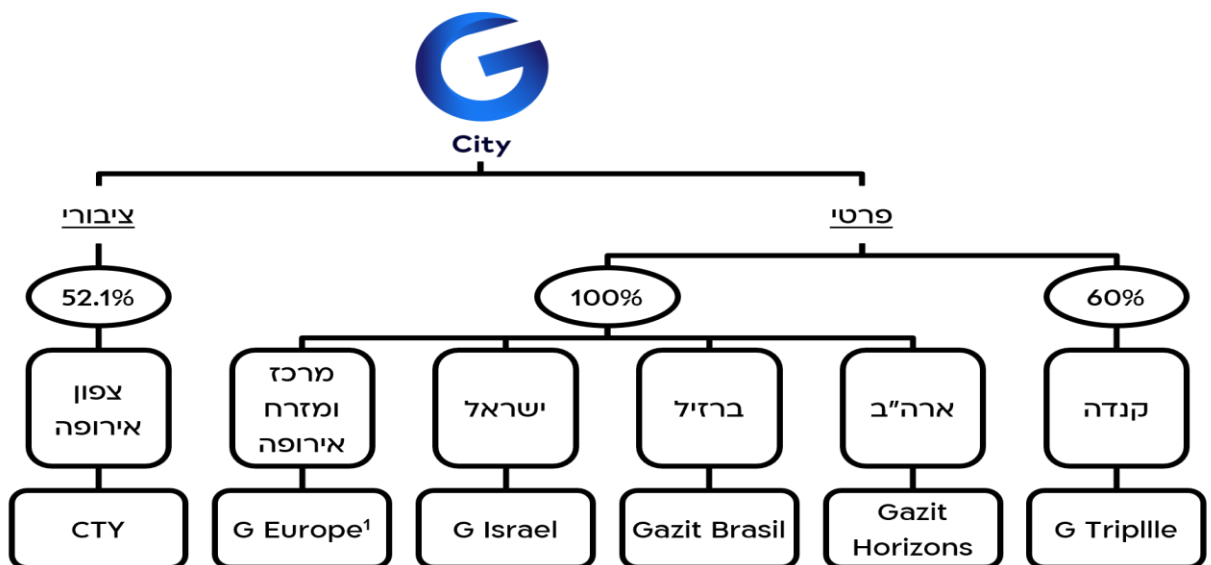
יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח						
סך הכל	קרקעות	נכסים בפיתוח <sup>1</sup>	נכסים מניבים	מדינות פעילות		
מיליוני ש"ח						
15,335	-	1,587	13,748	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק		CTY
9,170	632	357	8,181	פולין, צ'כיה ורוסיה		G Europe
2,670	102	-	2,568	ברזיל (סאו פאולו)		Gazit Brasil
4,439	582	219	3,638	ישראל		ג'י ישראל
2,633	159	913	1,561	ארה"ב		Gazit Horizons
217	-	-	217	קנדה		גזית קנדה
34,464	1,475	3,076	29,913			סה"כ בספרי החברה
2,279	119	-	2,160			נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)
36,743	1,594	3,076	32,073			סה"כ

1 כולל הרחבות לנכסים מניבים.

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



1.5. להלן מבנה ההחזקות העיקריות של החברה (מבנה ההחזקות ושיעור ההחזקה הינו ליום 30 ביוני 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 השני של שנת 2022 (להלן: "הרבעון")

מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)		
	31 בדצמבר	30 ביוני
שינוי	2021	2022
יחס החוב נטו לסך מאזן (סולו מורחב)	63.2%	63.9%
יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) <sup>1</sup>	53.3%	58.0%
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה	5,307	6,021
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)	35.0	36.1
<b>ל- 3 חודשים שהסתיימו</b>		
<b>ביום 30 ביוני</b>		
שינוי	2021	2022
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	557	580
<sup>3</sup> NOI	394	409
NOI ללא שינוי בשערי החליפין	368	409
NOI באיחוד יחסי <sup>4</sup>	274	336
NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין	257	336
תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (בש"ח) <sup>5</sup>	0.76	0.74
FFO כלכלי <sup>6</sup>	104	143
FFO כלכלי למניה (בש"ח) <sup>6</sup>	0.69	0.86
FFO כלכלי ללא שינוי בשערי החליפין	99	143
FFO כלכלי למניה ללא שינוי בשערי החליפין	0.65	0.86
כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים)	152,039	166,798
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה	579	200
מימוש נדל"ן להשקעה	485	371
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	(49)	331
הפסד לבעלי המניות של החברה	(18)	(74)
הפסד מדולל למניה (בש"ח)	(0.12)	(0.45)
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	116	258

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.

- ברבעון השלימה החברה הנפקת 2 מיליון מניות ו-1 מיליון כתבי אופציה למניות החברה לנורסטאר החזקות אינק., בעלת השליטה בחברה ("נורסטאר"), בתמורה לסך של כ- 65 מיליון ש"ח.
- ליום 30 ביוני 2022 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ- 5.9 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 3.9 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה, הכוללים מזומן ושויי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 2.4 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- 20 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות גידור מטבע).

1.6. דגשים לרבעון השני 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 לששת החודשים הראשונים של שנת 2022 (להלן: "תקופת הדוח")

מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)			ל- 6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2021	2022	שינוי		
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	1,142	1,137	(0.4%)		
NOI	782	789	0.9%		
NOI ללא שינוי בשערי החליפין	727	789	8.5%		
NOI באיחוד יחסי <sup>1</sup>	536	642	19.8%		
NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין	502	642	27.9%		
תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (בש"ח) <sup>2</sup>	1.53	1.18	(22.9%)		
FFO כלכלי <sup>3</sup>	212	210	(0.9%)		
FFO כלכלי למניה (בש"ח) <sup>3</sup>	1.40	1.30	(7.1%)		
FFO כלכלי ללא שינוי בשערי החליפין	196	210	7.1%		
FFO כלכלי למניה ללא שינוי בשערי החליפין	1.30	1.30	-		
כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים)	151,920	162,995	7.3%		
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה	854	734	-		
מימוש נדל"ן להשקעה	1,000	870	-		
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	(33)	376	-		
רווח נקי (הפסד) לבעלי המניות של החברה	119	(395)	-		
רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)	0.78	(2.45)	-		
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	205	347	-		

- 1 חלקה היחסי של החברה ב-NOI של חברות הקבוצה לפי שיעור החזקתה של החברה בהן של כל אחת מחברות הקבוצה, ראה סעיף 2.4 להלן
- 2 ראה סעיף 2.2 להלן
- 3 ה- FFO הכלכלי מוצג על פי גישת ההנהלה ובהתאם לכללי ה-EPRA. לחישוב ה-FFO הכלכלי, ראה סעיף 2.3 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 גדל בתקופת הדוח בכ- 96 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות גידור מטבע).

2. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה

2.1. תמצית החזקות החברה, ליום 30 ביוני 2022

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך/נכסים	כמות (במיליונים)	שיעור החזקה (%)	ערך בספרים (מיליון ש"ח)	שווי שוק ליום 30.6.2022 (מיליון ש"ח)
CTY	מניה (OMX)	87.6	52.1	3,286	2,063
ישראל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	4,431	-
ברזיל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,633	-
ארה"ב <sup>1</sup>	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	3,106	-
קנדה <sup>1</sup>	נכסים מניבים	-	-	276	-
אירופה <sup>1</sup>	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	8,862	-
<b>סך הכל נכסים</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22,594</b>	<b>-</b>

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

אגרות חוב של החברה	8,534
אגרות חוב של G Europe	3,154
התחייבויות למוסדות פיננסיים	6,738
<b>סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים *</b>	<b>18,426</b>
התחייבויות כספיות אחרות	1,050
<b>סה"כ התחייבויות כספיות</b>	<b>19,476</b>
בניכוי נכסים כספיים <sup>2</sup>	4,824
בניכוי השקעות אחרות <sup>3</sup>	215
<b>התחייבויות כספיות, נטו<sup>4</sup></b>	<b>14,437</b>

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

שנה	אגרות חוב של החברה	אגרות חוב של G Europe	מוסדות פיננסיים	משכנתאות	סה"כ	%
2022	619	554	429 <sup>5</sup>	28	1,630	9
2023	996	-	740	876	2,612	14
2024	1,208	-	812	97	2,117	11
2025	1,092	1,526	166	147	2,931	16
2026	1,130	-	47	671	1,848	10
2027	1,290	1,074	231	454	3,049	17
2028	1,119	-	29	243	1,391	8
2029	766	-	34	141	941	5
2030 ולאחריה	314	-	388	1,205	1,907	10
<b>סה"כ</b>	<b>8,534</b>	<b>3,154</b>	<b>2,876</b>	<b>3,862</b>	<b>18,426</b>	<b>100</b>

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-2.4 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-1,240 מיליון ש"ח, עתודה למסים נדחים בסך של כ-676 מיליון ש"ח בנין נדל"ן להשקעה והשקעות אחרות וכ-220 מיליון ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה בחלק מנכסי החברה.

5 כולל נייר ערך מסחרי בסך של כ-163 מיליון ש"ח.

## 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		7-6 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)					
*434	122	40	240	80	דיבידנד מחברות מוחזקות ציבוריות
476	129	219	265	393	EBITDA מחברות פרטיות בניכוי CAPEX והכנסות אחרות**
910	251	259	505	473	סך הכל הכנסות
(72)	(19)	(19)	(35)	(37)	הוצאות הנהלה וכלליות
(363)	(93)	(122)	(190)	(240)	הוצאות ריבית, נטו
(44)	(24)	5	(49)	(4)	מסים
(479)	(136)	(136)	(274)	(281)	סך הכל הוצאות
431	115	123	231	192	תזרים מפעילות שוטפת
2.84	0.76	0.74	1.53	1.18	תזרים מפעילות שוטפת למניה (בש"ח)

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

עם G Europe (ראה באור כב' 2 לדוחות 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					
ל-6 חודשים שהסתיימו ל-3 חודשים שהסתיימו					
בדצמבר	ביום 30 ביולי	ביום 30 באוגוסט	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 באוקטובר	
2021	2021	2022	2021	2022	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)					
646	(18)	(74)	119	(395)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה
					<u>התאמות:</u>
					ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח,
					נטו
(621)	49	(331)	33	(376)	הפסד (רווח) הון ממכירת נדל"ן להשקעה
43	2	(20)	24	28	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים לרבות נגזרים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(580)	(43)	347	(183)	727	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(15)	1	7	3	6	מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים
629	(11)	7	83	(135)	עלויות רכישה שהוכרו ברווח או הפסד
4	-	-	2	-	הפסד (רווח) מפדיון מוקדם של התחייבויות נושאות ריבית ונגזרים
39	(1)	(1)	25	3	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
83	26	19	3	41	FFO נומינאלי (EPRA Earnings)
228	5	(46)	109	(101)	
					<u>התאמות נוספות:</u>
212	106	197	109	322	הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער
20	5	5	10	10	פחת והפחתות
29	5	12	8	28	התאמות אחרות <sup>1</sup>
489	121	168	236	259	FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה (Economic Adjusted EPRA Earnings)
3.23	0.80	1.01	1.55	1.60	FFO כלכלי למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
(72)	(17)	(25)	(24)	(49)	קופון בגין אגרות חוב היברידיים
417	104	143	212	210	FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה (Economic Adjusted EPRA Earnings)
2.75	0.69	0.86	1.40	1.30	FFO כלכלי למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
	99	143	196	210	FFO כלכלי ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה
	0.65	0.86	1.30	1.30	FFO כלכלי למניה ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
151,976	152,039	166,122	151,920	162,113	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO הכלכלי למניה (באלפים) <sup>2</sup>

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>1-6/2022</u>	
<u>בפועל</u>	<u>תחזית</u>	<u>בפועל</u>	
<b>מיליון ש"ח</b>			
489	476-509	259	FFO כלכלי לפי גישת הנהלה
(72)	(99)	(49)	קופון אגרות חוב היברידי
417	377-410	210	FFO כלכלי לפי גישת הנהלה בניכוי קופון אגרות חוב היברידי
<b>ש"ח</b>			
3.23	2.90-3.10	1.60	FFO כלכלי למניה לפי גישת הנהלה
(0.48)	(0.60)	(0.30)	קופון אגרות חוב היברידי למניה
2.75	2.30-2.50	1.30	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 מתודולוגית היוון הכנסות מהשכרה נטו (להלן: "NOI") ליום 30 ביוני 2022. הצגה זו נועדה להעניק מידע נוסף, המבוסס על מתודולוגיה מקובלת בשווקים בהם פועלת הקבוצה, אשר עשוי לשמש ככלי עזר לניתוח שווי נכסי הקבוצה בהתבסס על התוצאות הכספיות של החברה ברבעון. מודגש כי אין במידע זה משום הערכה של החברה את שווי הנוכחי או העתידי או את שווי מניוטיה.

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
2,296	557	580	הכנסות מהשכרה
714	163	171	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,582	394	409	NOI לתקופה
(530)	(129)	(90)	הפחת חלק המיעוט ב - NOI
49	9	17	הוסף חלק החברה ב- NOI של חברות כלולות וחברות בשליטה
1,101	274	336	NOI לתקופה - חלקה היחסי של הקבוצה
1,101	1,096	1,344	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 ביוני, 2022, הסתכמו בכ- 4,068 מיליון ש"ח. התחייבויות הכספיות של הקבוצה בניכוי נכסים כספיים (בדרך של איחוד יחסי) ליום 30 ביוני, 2022, הסתכמו בכ- 21,438 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, וה-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			
בדצמבר			
	2021	2021	2022
<b>EPRA NRV</b>			
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) <sup>1</sup>	5,307	5,849	6,021
התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו <sup>2</sup>	1,306	936	1,149
	(207)	(136)	(260)
<b>EPRA NRV</b>	<b>6,406</b>	<b>6,649</b>	<b>6,910</b>
<b>EPRA NRV למניה (בש"ח)</b>	<b>42.0</b>	<b>43.6</b>	<b>41.4</b>
<b>EPRA NTA</b>			
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) <sup>1</sup>	5,307	5,849	6,021
התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים	731	547	649
התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו <sup>2</sup>	(267)	(298)	(243)
	(207)	(136)	(260)
<b>EPRA NRV</b>	<b>5,564</b>	<b>5,962</b>	<b>6,167</b>
<b>EPRA NRV למניה (בש"ח)</b>	<b>36.5</b>	<b>39.1</b>	<b>37.0</b>
<b>EPRA NDV</b>			
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	5,307	5,849	6,021
התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים	(267)	(298)	(243)
התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי ההוגן	(1,082)	(909)	1,948
<b>EPRA NDV</b>	<b>3,958</b>	<b>4,642</b>	<b>7,726</b>
<b>EPRA NDV למניה (בש"ח)</b>	<b>26.0</b>	<b>30.5</b>	<b>46.3</b>
<b>מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפים)<sup>3</sup></b>	<b>152,508</b>	<b>152,356</b>	<b>166,866</b>

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 נידור מטבע.  
 3. מהווה את מספר המניות המודולל (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 הועדה 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 בפרוייקט היא כ- 175 מיליון דולר. הפרוייקט 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 <sup>1</sup>		
30.6.2021	30.6.2022	(אלפי מ"ר)				
98.0%	97.9%	161	13		ג'י ישראל	
93.2%	94.5%	176	7		גזית ברזיל	
90.5%	93.5%	85	13		Gazit Horizons	
93.1%	94.2%	1,120	37		CTY	
92.2%	91.7%	748	25		G Europe	
תזרים נטו מנכסים (מיליון)		שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים <sup>2</sup>		ממוצע דמי שכירות בסיסיים		
Q2.2021	Q2.2022	לרבעון	לתקופת הדוח	30.6.2021	30.6.2022	
43.8 ש"ח	48.5 ש"ח	10.1%	34.3%	113.2 ש"ח	113.9 ש"ח	ג'י ישראל
R\$ 40.9	R\$ 59.8	85.3%	70.2%	R\$ 65.6	R\$ 73.7	גזית ברזיל
\$ 3.0	\$ 4.6	9.4%	6.9%	\$ 51.6	\$ 51.6	Gazit Horizons
€ 50.8	€ 52.7	9.1%	6.1%	€ 22.8	€ 23.6	CTY
€ 28.5	€ 31.9	14.6%	8.6%	€ 14.6	€ 16.1	G Europe

1. כולל נכסים בשליטה משותפת.

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

(2) פרוייקטים בהקמה ובפיתוח בחברות הפרטיות (שטחים ברוטו)

פרוייקטים בתחום המסחר

הפרויקט	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של GCITY	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן ליום 30.6.2022 (100% מ' ש"ח)	עלות משוערת להשלמה (100% מ' ש"ח)	NOI שנתי צפוי (100% מש"ח)
סביון	הרחבת מסחר ומשרדים	5,600	100%	Q4-22	75	23	9
מפעל המים כפר סבא	השלמת פרויקט מפעל המים, מסחר בשתי קומות	3,700	25.5%	Q3-23	28	26	3
G City ראשל"צ	מגדל משרדים: עבודות חפירה ודיפון הסתיימו ועבודות ביסוס הסתיימו	65,100	100%	Q1-26	144	769	67
G כפר סבא	הרחבת מסחר: הפרויקט בשלב תכנון ורישוי	6,000	51%	יעודכן בהמשך	28	106	8.5
G כפר סבא	מגדל משרדים: תב"ע מאושרת למגדל משרדים. הפרויקט בשלב תכנון ראשוני והחברה בוחנת שינוי ייעוד למגורים להשכרה	26,100	51%	יעודכן בהמשך	19	365	29
Home-Depot New York	שיפוץ כללי לנכס בן 4 קומות, ועבודות הכנה לקראת כניסת הום-דיפו	9,000	100%	Q3/23	532	-	27
Market Place, Boston	תכנית להוספת כ- 7 קומות שטחי משרדים מעל הנכס הקיים בן 3 הקומות	16,000	65%	2025	-	346	37
סה"כ 100%							
סה"כ חלק החברה							

פרוייקטים בתחום מגורים להשכרה

הפרוייקט	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של GCITY	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן ליום 30.6.2022 (100% מ' ש"ח)	עלות משוערת להשלמה (100% מ' ש"ח)	NOI שנתי צפוי (100% מש"ח)
תל השומר דירה להשכיר	הקמת 4 בנייני מגורים עם 243 דירות להשכרה (לפני תוספת זכויות/ הקלות שבס) לשכירות ארוכת טווח	30,670	100%	Q2-25	535	319	24
בריקל, מיאמי	הקמת מגדל לשימושים מעורבים בן 48 קומות, אושרה הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 504 יחידות	42,000	100%	2025	159	844	50
טמפה, פלורידה	החברה תקים פרויקט מגורי יוקרה להשכרה בדאון טאון טמפה, הכולל כ- 334 יחידות דיור להשכרה.	37,000	94%	2024	100	430	37
Promenada, Warsaw	פרוייקט דיור להשכרה, בצמוד לקניון הקיים אטריום פרומנדה. הפרוייקט יבנה על חלקת קרקע בבעלות	63,000	100%	200 יח' - Q4- 23	116	788	45
Rubikon, Warsaw	פרוייקט דיור להשכרה הכולל כ- 541 יחידות דיור, בחלקה המערבי של העיר וורשה ברובע Wtochy.	15,970	100%	Q4-22	109	30	8
Raławicka, Krakow	פרוייקט דיור להשכרה הכולל כ- 109 יחידות דיור, בחלקה הצפון מערבי של העיר קראקוב ברובע Krowodrza.	4,676	100%	Q3-22	52	3	3
<b>סה"כ 100%</b>							
167      2,413      1,071							

\*הנתונים לעיל כוללים מידע אודות פרויקטים בתכנון והקמה (לרבות תוספת שטי צפויה, לוחות זמנים להשלמה, עלויות השלמה ו- NOI שנתי צפוי) המהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך (התשכ"ח-1968). הערכות אלו מבוססות על הנחות ואומדנים של החברה וחברות הקבוצה, אך הן אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש ובעיקרן אינן בשליטת החברה. תוצאות ממשיות עשויות להשתנות משמעותית מאלו שהוצגו לעיל, כתלות במגוון גורמים, לרבות גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות הקבוצה, כמפורט בדוח התקופתי של החברה (ובכלל זאת תחת הכותרת "גורמי סיכון") ובמידע אחר שדווח על ידי החברה לרשות ניירות ערך, ביניהם תנאים כלכליים המשפיעים על אזורים גאוגרפיים, שינויים במדיניות השכירות של רשתות השיווק, ושוכרים מהותיים, סיכונים הכרוכים בפעילות בתחום חידוש ופיתוח נכסים, תחרות, גידול בהוצאות תפעול והוצאות אחרות, ההתפתחויות בסביבה הכלכלית והגיאופוליטית באזורי הפעילות של החברה והחברות המוחזקות שלה, וכן קבלת אישורים רגולטוריים הנדרשים למיצי פוטנציאל הפיתוח, ועל כן תוצאות הפעילות של החברה, עלולות להיות שונות באופן מהותי מהאמור לעיל.

3) השפעת הסביבה המאקרו כלכלית על פעילות הקבוצה

פעילות הקבוצה מושפעת גם מהסביבה המאקרו כלכלית (בין היתר, גידול/קיסון באוכלוסייה, היקפי הצריכה הפרטית, שיעור האבטלה ורמת הביקושים) במדינות הפעילות השונות. פרמטרים אלו משפיעים במידה מסויימת על שיעור התפוסה בנכסים, גובה דמי השכירות ויכולתה של הקבוצה להגדיל את הכנסותיה לאורך זמן כמו גם על היקף ופוטנציאל ההשקעות והפיתוח. להלן נתוני מקרו כלכליים במדינות העיקריות שהקבוצה פועלת:

דירוג חוב (S&P)	תשואה אג"ח ממשלתי (10 שנים)	צמיחה (GDP)				תחזית 2022	תחזית 2022	מדינה
		תחזית אינפלציה		שיעור אבטלה				
		2022	2021	2022	2021			
AA-	2.460%	4.0%	3.90%	8.00%	5.00%		ישראל	
A-	2.730%	13.6%	5.40%	5.90%	4.60%		פולין	
AA+	1.388%	1.8%	7.90%	3.50%	1.80%		פינלנד	
AAA	2.716%	4.6%	1.70%	3.90%	3.50%		נורבגיה	
BB-	9.870%	9.8%	11.17%	4.80%	1.60%		ברזיל	
AA-	3.685%	13.8%	3.30%	3.60%	2.00%		צ'כיה	
NR	NA	14.4%	3.93%	4.70%	(8.00%)		רוסיה	
AAAu	1.341%	6.4%	8.43%	5.10%	2.30%		שבדיה	
AA+u	2.777%	8.0%	3.60%	5.70%	2.00%		ארה"ב	
AAA	2.759%	6.9%	5.07%	4.70%	3.60%		קנדה	

דירוג חוב של חברות הקבוצה:

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

1 מקור הנתונים: Bloomberg מחדש אוגוסט 2022.

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

3 אגרות חוב (סדרה טו') של החברה, המובטחת בשעבוד, מדורגות על ידי S&P Maalot ומידרוג ברמת דירוג ilAA- ו-ilA3. בהתאמה.

הכנסותיה של החברה משכר דירה במדינות הפעילות של הקבוצה, למעט ארה"ב, צמודות ברובן (מעל 90%) לעליה במדד המחירים לצרכן ותורמות לנידול 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.

### 3.2. אירועים מהותיים בקבוצה בתקופת הדוח

- א. לפרטים בדבר השלמת רכישת מניות המיעוט ב-G Europe בדרך של מיזוג, ראה באור 2'3 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.
- ג. לפרטים בדבר גיוס חוב על ידי החברה, בדרך של הרחבת סדרה (סדרה טז') בהיקף של כ- 174 מיליון ש"ח, ראה באור 3'א לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של G Europe בהיקף של כ- 80 מיליון אירו, ראה באורים 1'3 ו- 2'א 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 ביוני 2022 הינה כ- 4.4 מיליארד ש"ח לעומת כ- 5.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. הקיטון ביתרת הנכסים השוטפים נובע מקיטון במזומנים ושווי מזומנים בעקבות השלמת רכישת המיעוט ב-G Europe במזומן ברבעון.

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני

יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני ליום 30 ביוני 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, Gazit Horizons, G Europe 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 החלף בקשר עם שוויין ההוגן של אותן עסקאות. ליום 30 ביוני 2022 הסתכמה היתרה כאמור בכ- 361 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 ביוני 2022 הסתכמה בכ- 34.5 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 33.2 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. הגידול ביתרות אלו ברבעון נובע בעיקר מהשינוי בשערי חליפין ועליית ערך הנכסים נטו בסך של כ- 376 מיליון ש"ח.

נכסים בלתי מוחשיים, נטו

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים, נטו ליום 30 ביוני 2022 הינה כ- 467 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 ביוני 2022 הינה כ- 3.9 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- 3.0 מיליארד ש"ח לעומת כ- 2.0 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021.

התחייבויות לא שוטפות

יתרת ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 30 ביוני 2022 הסתכמה בכ- 24.2 מיליארד ש"ח לעומת כ- 24.4 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. הקיטון בהתחייבויות הלא שוטפות נובע בעיקר מקיטון במסים הנדחים.

הון המימון לבעלי מניות החברה

ההון המימון לבעלי מניות החברה ליום 30 ביוני 2022 הסתכם בכ- 6,021 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- 747 מיליון ש"ח (בעיקר התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ). הגידול האמור קוזז מדיבידנד שהוכרז בסך של כ- 106 מיליון ש"ח ומהפסד המימון לבעלי מניות החברה בסך של כ- 395 מיליון ש"ח.

ההון המימון לבעלי מניות החברה, למניה, ליום 30 ביוני 2022 הסתכם בכ- 36.1 ש"ח למניה לעומת כ- 35.0 ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2021, וזאת לאחר חלוקת דיבידנד של 0.64 ש"ח למניה בתקופת הדוח.

זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 30 ביוני 2022 הסתכמה בכ- 7.1 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, מחלקם של בעלי המניות האחרים בדיבידנדים שחילקו החברות המאוחדות בסך של כ- 0.3 מיליארד ש"ח. הקיטון האמור קוזז מרווח כולל המימון לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 0.4 מיליארד ש"ח.

## 3.5. תוצאות הפעילות וניתוחן

א. להלן תוצאות הפעולות –

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו		
	ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022	
<b>מבוקר</b>					
<b>בלתי מבוקר</b>					
מיליוני ש"ח					
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)					
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	2,296	557	580	1,142	1,137
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות	714	163	171	360	348
הכנסה תפעולית, נטו	1,582	394	409	782	789
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה					
בפיתוח, נטו	621	(49)	331	(33)	376
הוצאות הנהלה וכלליות	(342)	(86)	(91)	(169)	(189)
הכנסות אחרות	16	16	26	16	30
הוצאות אחרות	(58)	(14)	(6)	(37)	(58)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	41	4	(6)	7	2
רווח תפעולי	1,860	265	663	566	950
הוצאות מימון	(1,017)	(310)	(678)	(522)	(1,362)
הכנסות מימון	886	145	25	375	45
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	1,729	100	10	419	(367)
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	690	15	8	138	(123)
רווח נקי (הפסד)	1,039	85	2	281	(244)
מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	646	(18)	(74)	119	(395)
זכויות שאינן מקנות שליטה	393	103	76	162	151
	1,039	85	2	281	(244)
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)					
סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי	4.26	(0.12)	(0.45)	0.78	(2.44)
סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל	4.25	(0.12)	(0.45)	0.78	(2.45)



להלן דוח על הרווח הכולל –

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מיליוני ש"ח				
1,039	85	2	281	(244)	רווח נקי (הפסד)
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד
					רווחים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל
27	3	2	12	1	אחר
					סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
(1,862)	22	277	32	849	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
57	4	44	33	103	רווחים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(1,778)	29	323	77	953	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(739)	114	325	358	709	סה"כ רווח (הפסד) כולל
					מיוחס ל:
(222)	133	139	289	353	בעלי מניות החברה (1)
(517)	(19)	186	69	356	זכויות שאינן מקנות שליטה
(739)	114	325	358	709	

ב. ניתוח תוצאות הפעולות לרבעון השני של שנת 2022

#### הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון גדלו בכ- 11.8% 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 גדלו בכ- 4.1% לכ- 580 מיליון ש"ח, לעומת כ- 557 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- 29.5% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ- 163 מיליון ש"ח המהוות כ- 29.3% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות ברבעון המקביל אשתקד.

#### הכנסה תפעולית נטו (NOI)

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו גדלה בכ- 11.1% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הגידול בהכנסה תפעולית נטו נובע מהסיבות המתוארות בהכנסות מהשכרת מבנים ואחרות לעיל. ההכנסה התפעולית נטו ברבעון גדלה בכ- 3.8% לכ- 409 מיליון ש"ח (כ- 70.5% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ- 394 מיליון ש"ח (כ- 70.7% מסך ההכנסות מהשכרה) ברבעון המקביל אשתקד.

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

הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן ב- IAS 40 (מתקון) - נדל"ן להשקעה. כתוצאה מיישום התקן, הכירו החברה והחברות המאוחדות שלה ברבעון ברווח מעלייה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום נטו בסך של כ- 331 מיליון ש"ח לעומת ירידת ערך בסך של כ- 49 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עליית הערך ברבעון נובעת בעיקר מהנכסים בארה"ב הנובעת מעלייה בתזרים מהנכסים, מהנכסים של G Europe ברוסיה בעקבות התחזקות הרובל הרוסי וכן מהנכסים בישראל הנובעת מהעלייה במדד המחירים לצרכן בישראל.

#### הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הסתכמו בכ- 91 מיליון ש"ח (כ- 15.7% מסך ההכנסות), לעומת כ- 86 מיליון ש"ח (כ- 15.4% מסך ההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד.

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

ברבעון הסתכם הסעיף בהפסד של כ- 6 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד נרשם רווח של כ- 4 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו של G Europe, Gazit Horizons, CTY ו-G Tripllle).

הוצאות מימון

הוצאות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 678 מיליון ש"ח לעומת כ- 310 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות המימון ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מהפסד משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים ברבעון בסך של כ- 135 מיליון ש"ח לעומת רווח משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים ברבעון המקביל אשתקד ומהוצאות הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בישראל (אשר עלה ברבעון בשיעור של כ- 1.9% לעומת עלייה של כ- 1.3% ברבעון המקביל אשתקד) בסך של כ- 202 מיליון ש"ח ברבעון לעומת הוצאות מהפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בישראל בסך של כ- 98 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד וכן הפסד משערוך ניירות ערך סחירים ברבעון בסך של כ- 149 מיליון ש"ח.

הכנסות מימון

הכנסות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 25 מיליון ש"ח לעומת כ- 145 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות המימון ברבעון כוללות הכנסות מדיבידנד בסך של כ- 6 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ- 83 מיליון ש"ח הכוללות גם רווח משערוך ניירות ערך סחירים) והכנסות ריבית בסך של כ- 13 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ- 8 מיליון ש"ח). כמו כן, הכנסות המימון ברבעון המקביל אשתקד כללו רווח משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ- 45 מיליון ש"ח.

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים ברבעון הסתכמו בכ- 8 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים של כ- 15 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות מסים ברבעון כוללים בעיקר הכנסות מסים נדחים בסך של כ- 10 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים וכן משינוי בהפסדים לצרכי מס (ברבעון המקביל אשתקד הוצאות מסים נדחים נטו בסך של כ- 23 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים). ברבעון נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 25 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים שוטפים בסך של כ- 8 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, ברבעון נרשמו הכנסות מסים בנין שנים קודמות בסך של כ- 7 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 ומכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים. ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בתקופת הדוח קטנו בכ- 0.4% לכ- 1,137 מיליון ש"ח, לעומת כ- 1,142 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

#### הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 348 מיליון ש"ח המהווים כ- 30.6% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ- 360 מיליון ש"ח המהווים כ- 31.5% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות הפעלת הנכסים להשכרה ואחרות נובע מצמצום הוצאות תפעול הנכסים.

#### הכנסה תפעולית נטו (NOI)

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו בתקופת הדוח גדלה בכ- 8.5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסה תפעולית נטו נובע מהסיבות המתוארות בהכנסות מהשכרת מבנים ואחרות לעיל. ההכנסה התפעולית נטו בתקופת הדוח גדלה בכ- 0.9% לכ- 789 מיליון ש"ח (כ- 69.4% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ- 782 מיליון ש"ח (כ- 68.5% 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- 376 מיליון ש"ח, לעומת ירידת ערך בסך של כ- 33 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 התחזקות הרובל הרוסי וכן מהנכסים בישראל הנובעת מהעלייה במדד המחירים לצרכן בישראל.

#### הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 189 מיליון ש"ח (כ- 16.6% מסך ההכנסות), לעומת כ- 169 מיליון ש"ח (כ- 14.8% 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- 2 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד נרשם רווח של כ- 7 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- 1,362 מיליון ש"ח לעומת כ- 522 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- 547 מיליון ש"ח לעומת רווח משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בתקופה המקבילה אשתקד ומהוצאות הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בישראל (אשר עלה בתקופת הדוח בשיעור של כ- 3.1% לעומת עלייה של כ- 1.4% בתקופה המקבילה אשתקד) בסך של כ- 326 מיליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת הוצאות הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בישראל בסך של כ- 102 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכן הפסד משערוך ניירות ערך סחירים בתקופת הדוח בסך של כ- 118 מיליון ש"ח.

הריבית הממוצעת על מצבת ההתחייבויות נושאות ריבית של החברה ברמת הסולו מורחב הינה כ- 3.20% לעומת כ- 3.57% ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסות מימון

הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 45 מיליון ש"ח לעומת כ- 375 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון בתקופת הדוח כוללות בעיקר הכנסות מדיבידנד בסך של כ- 16 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות בסך של כ- 222 מיליון ש"ח הכוללות גם רווח משערוך ניירות ערך) והכנסות ריבית בסך של כ- 25 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות בסך של כ- 18 מיליון ש"ח).

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הכנסות מסים בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 123 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים של כ- 138 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות מסים בתקופת הדוח כוללים בעיקר הכנסות מסים נדחים בסך של כ- 135 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים וכן משינוי מבני בקבוצה ומהפסדים לצרכי מס (בתקופה המקבילה אשתקד הוצאות מסים נדחים נטו בסך של כ- 102 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים). בתקופת הדוח נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 42 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ- 40 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, בתקופה הדוח נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 30 מיליון ש"ח לעומת כ- 1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

## 3.6. נזילות ומקורות מימון

לחברה ולחברות המאוחדות שלה מדיניות שמירה על רמת נזילות נאותה המאפשרת ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקה וכן גמישות ובגישות למקורות מימון.

מקורות הנזילות של החברה והחברות המאוחדות 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 ביוני 2022 עומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים<sup>1</sup> לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסך כולל של כ- 5.9 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 3.9 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה), הכוללים מזומן והשקעות לזמן קצר בסך של כ- 2.5 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 2.4 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלות מלאה) וקווי אשראי לזמן ארוך מאושרים לא מנוצלים למשיכה מיידית בסך של כ- 3.4 מיליארד ש"ח. כמו כן, ליום 30 ביוני 2022 לחברה ולחברות המאוחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ- 22.6 מיליארד ש"ח (כ- 65.5% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

ליום 30 ביוני 2022 לחברה על פי דוחותיה הנפרדים (סולו) של החברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 1.2 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 במאוחד ובסולו המורחב (לרבות בחברות בבעלותה המלאה של החברה) קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים<sup>1</sup> אשר ניתנים לניצול באופן מידי בסך של כ- 3.4 מיליארד ש"ח וכ- 1.5 מיליארד ש"ח, בהתאמה. בהתאם למדיניות הקבוצה, הקבוצה נוהגת לממן את פעילותה באמצעות קווי אשראי מתחדשים ומגייסת הון וחוב ארוך טווח מעת לעת בהתאם לתנאי השוק. דירקטוריון החברה בחן את קיומו של הון חוזר שלילי כאמור וקבע, כי לאור היקף המקורות העומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה, לרבות היקף הנכסים הלא משועבדים, כמפורט לעיל, ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת במאוחד ובסולו המורחב, לרבות תחזית התזרים, אין בקיומו בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה או בחברות המאוחדות שלה.

## 3.7. תזרים מזומנים

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת הסתכם בתקופת הדוח וברבעון בכ- 347 מיליון ש"ח ובכ- 258 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת כ- 205 מיליון ש"ח וכ- 116 מיליון ש"ח בתקופות הדוח המקבילות אשתקד, בהתאמה.

בתקופת הדוח החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות הנפקת מניות החברה וכתבי אופציה למניות החברה בהיקף של כ- 468 מיליון ש"ח ובאמצעות מימוש נדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ- 136 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לרכישת מניות המיעוט ב- G Europe בסך של כ- 1,100 מיליון ש"ח, לפרעון הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ- 138 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ- 458 מיליון ש"ח ולהשקעות בנכסים פיננסיים בסכום נטו של כ- 127 מיליון ש"ח, לפרעון אגרות חוב בסכום נטו של כ- 481 מיליון ש"ח ולהשקעה בנדל"ן באמצעות עסקאות משותפות בסך של כ- 215 מיליון ש"ח.

ברבעון החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות הנפקת מניות החברה וכתבי אופציה למניות החברה בהיקף של כ- 65 מיליון ש"ח, באמצעות מימוש נדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ- 171 מיליון ש"ח, באמצעות מימוש נכסים פיננסיים בסכום נטו של כ- 126 מיליון ש"ח ובאמצעות קבלת הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ- 576 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ- 143 מיליון ש"ח, לפרעון אגרות חוב בסכום נטו של כ- 483 מיליון ש"ח ולהשקעה בנדל"ן באמצעות עסקאות משותפות בסך של כ- 215 מיליון ש"ח.

<sup>1</sup> 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.

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. נכון למועד זה טרם בוצעו רכישות חוזרות 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 וליום 31 במרס 2022.

4.3. שינויים בשערי מטבע חוץ – החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 30 ביוני 2022 פוחת הש"ח כנגד האירו, הריאל הברזילאי, הדולר האמריקאי והדולר הקנדי בשיעור של כ-3.3%, כ-19.2%, כ-12.5% וכ-10.9%, בהתאמה. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 30 ביוני 2022, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, החל מיום 30 ביוני 2022 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, תוסף הש"ח כנגד האירו, הדולר האמריקאי, הדולר הקנדי והריאל הברזילאי בשיעור של כ-9.7%, כ-7.0%, כ-7.3% וכ-4.9%, בהתאמה.

בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 30 ביוני 2022 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-3.1%. בנוסף, החל מיום 30 ביוני 2022 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) עלה בשיעור של כ-1.5%.

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- 3.0 מיליון ש"ח.



6. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של G Europe בהיקף של כ- 8 מיליון אירו, ראה באור 2'א3 לדוחות הכספיים.

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 ביוני 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 להשקעה ראו פרק עדכון תאור עסקי החברה. שטרי הנאמנות מכוחם הונפקו אגרות החוב שבמחזור, אינם מטילים על החברה מגבלות על יצירת שעבודים 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. 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. כמו כן, בשטר הנאמנות כלולים מנגנונים של הוספה, הסרה, מכירה או החלפה של שעבודים ומחיקת המניות המשועבדות ממסחר וכן זכותה של החברה להנפיק אגרות חוב (סדרה טז') נוספות, כמפורט בסעיפים 5.6-5.11 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.

לפרטים נוספים אודות G Europe, ראה דוחות כספיים של G Europe אשר פורסמו בדוח מיידי של החברה ביום 10 באוגוסט 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-101311) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. בחודש פברואר 2022 שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') 17.5 מיליון מניות G Europe נוספות, וזאת בשל חלוקת הדיבידנד המיוחד עליו הכריזה G Europe, בהתאם להוראות שטר הנאמנות. כמו כן החברה שעבדה מניות G Europe נוספות במסגרת הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה טז'), כמפורט בעדכון לסעיף 19- מימון בדוח עדכון תיאור עסקי החברה.

ג. שטרי הנאמנות מכוחם הונפקו אגרות החוב שבמחזור, אינם מטילים על החברה מגבלות על יצירת שעבודים 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', טו' ו-טז').

ד. 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.

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

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

יחס פיננסי	התניות פיננסיות	ליום 30 ביוני 2022
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מיליוני 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	1,720
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) אחד (מיליוני דולר)	יג', יד', טו' - גבוה מ- 400 טז' - גבוה מ- 450	1,720
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד בצירוף	יא' ו- יב' נמוך מ- 80%, במשך 4 רבעונים רצופים יג', יד', טו' ו- טז' - נמוך מ- 75%	58.5%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יא', יב', יג', יד' ו- טו' - "ilBBB-"/"ilBaa3"	'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 ביוני 2022 וסמוך למועד אישור הדוחות, עומדת החברה באמות המידה ביחס לאגרות החוב שלה.

21 באוגוסט, 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

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 שנותר לאחר ביצוע עסקאות החלף, נכון למועד אישור הדוחות. הטבלה האמורה מציגה את מצבת הנכסים ואת מצבת התחייבויות שבמאזן החברה (במטבע המקור ובשקלים חדשים<sup>1</sup>) ואת שיעור מסך נכסי החברה ומסך התחייבויותיה, בהתאמה, על בסיס איחוד יחסי<sup>2</sup>, 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	4,629	1,072	4,766	130	4,404	-
מצבת נכסים בש"ח	4,629	3,568	16,157	335	2,859	27,548
% מסך הנכסים	17	13	59	1	10	100
מצבת התחייבויות במטבע מקור	10,496	468	2,432	75	791	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	5,729	(188)	(1,018)	-	(958)	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	4,767	656	3,450	75	1,749	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה לעסקאות החלף	4,767	2,183	11,695	193	1,135	19,973
% ההתחייבויות	24	11	58	1	6	100
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	(138)	416	1,316	55	2,655	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח <sup>3</sup>	(138)	1,385	4,462	142	1,724	7,575
% מסך ההון העצמי	-2	18	59	2	23	100

1. על פי שערי חליפין ליום פרסום הדוחות.

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 בנין שערור 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 "GTC".

ב. ביום 18 בפברואר 2022 התמזגה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת"), עם G Europe על פיו רכשה חברת הבת את כל מניות G Europe שאינן בידי החברה, המהוות 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 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 בחברה, לעובדי החברה ולעובדי חברות 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. 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 בהיקף של כ- 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 עצמית של אגרות חוב של G Europe על ידי חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהיקף של כ- 80 מיליון אירו, ראה באורים 1א' ו- 2א' לדוחות הכספיים.

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 ב- 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 ההיברידיים של G Europe מ- 'Ba2' ל- 'B1' עם אופק שלילי.

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

עדכון לסעיף 8 – ג' ישראל

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 גב/ 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 הועדה המחוזית על הפקדת תכנית (בכפוף לתיקונים) להגדלת זכויות בניה 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.

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 בפרוייקט היא כ- 175 מיליון דולר. הפרוייקט יכלול 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 לדירקטורים 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 הזהים 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 און הוד, המכהן כמנהל 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'א'2 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 '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. בחודש פברואר 2022 שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') 17.5 מיליון מניות G Europe נוספות, וזאת בשל חלוקת הדיבידנד המיוחד עליו הכריזה G Europe, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

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

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

2021 לשנת	רבעון ראשון	רבעון שני 2022	G רוטשילד (חלק החברה, 51%)
115,986	117,525	120,692	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
3,314	3,314	3,314	שווי הנכס זכויות בניה (אלפי ש"ח)
119,300	120,839	124,006	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
4,289	1,407	2,771	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
933	-	2,825	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
96.4%	94.4%	94.1%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
3.7%	4.8%	4.6%	שיעור תשואה בפועל (%)
97.9	97.1	97.9	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
89	84	153.4	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה

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

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

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2022

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

41	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
42	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
44	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד
45	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
46	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
51	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
54	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 ביוני 2022 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - IAS 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 חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-27% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2022 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-31% וכ-31%, בהתאמה, מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות 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 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 שניוודע 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 34 IAS. 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 גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,

21 באוגוסט, 2022

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח		
3,373	3,341	1,689
30	45	26
855	1,803	768
96	7	162
169	220	152
490	443	497
8	9	10
5,021	5,868	3,304
534	2	1,118
5,555	5,870	4,422
1,453	1,529	1,719
298	217	502
153	149	173
200	253	361
28,903	31,783	28,965
3,783	2,915	4,418
153	166	164
512	605	467
63	73	61
35,518	37,690	36,830
41,073	43,560	41,252

**נכסים**

**נכסים שוטפים**

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

נכסים מוחזקים למכירה

**נכסים לא שוטפים**

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	
167	416	730
1,794	586	2,225
36	79	50
181	131	71
792	774	755
117	57	30
3,087	2,043	3,861
-	-	82
3,087	2,043	3,943
16,723	18,315	16,533
5,193	5,797	5,398
83	131	215
375	398	359
2,057	1,744	1,708
24,431	26,385	24,213
204	204	219
4,078	4,076	4,529
5,226	4,790	4,725
(5,352)	(4,179)	(4,694)
1,152	959	1,243
(1)	(1)	(1)
5,307	5,849	6,021
8,248	9,283	7,075
13,555	15,132	13,096
41,073	43,560	41,252

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.

21 באוגוסט, 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	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו			
	ביום 31 בדצמבר		ביום 30 ביוני			
	2021	2022	2021	2022		
מבוקר	בלתי מבוקר					
	מיליוני ש"ח					
	(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)					
	2,296	557	580	1,142	1,137	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
	714	163	171	360	348	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
	1,582	394	409	782	789	הכנסה תפעולית, נטו
	621	(49)	331	(33)	376	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
	(342)	(86)	(91)	(169)	(189)	הוצאות הנהלה וכלליות
	16	16	26	16	30	הכנסות אחרות
	(58)	(14)	(6)	(37)	(58)	הוצאות אחרות
	41	4	(6)	7	2	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
	1,860	265	663	566	950	רווח תפעולי
	(1,017)	(310)	(678)	(522)	(1,362)	הוצאות מימון
	886	145	25	375	45	הכנסות מימון
	1,729	100	10	419	(367)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	690	15	8	138	(123)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
	1,039	85	2	281	(244)	רווח נקי (הפסד)
	646	(18)	(74)	119	(395)	מיוחס ל:
	393	103	76	162	151	בעלי מניות החברה
	1,039	85	2	281	(244)	זכויות שאינן מקנות שליטה
	4.26	(0.12)	(0.45)	0.78	(2.44)	רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
	4.25	(0.12)	(0.45)	0.78	(2.45)	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
						סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל

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

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו		רווח נקי (הפסד)
	ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מיליוני ש"ח				
	1,039	85	2	281	(244)

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

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד

רווחים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן

דרך רווח כולל אחר

27	3	2	12	1
----	---	---	----	---

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד

התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

רווחים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

(1,862)	22	277	32	849
57	4	44	33	103

(1,778)	29	323	77	953
---------	----	-----	----	-----

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

(739)	114	325	358	709
-------	-----	-----	-----	-----

סה"כ רווח (הפסד) כולל

מיוחס ל:

(222)	133	139	289	353
-------	-----	-----	-----	-----

בעלי מניות החברה (1)

(517)	(19)	186	69	356
-------	------	-----	----	-----

זכויות שאינן מקנות שליטה

(739)	114	325	358	709
-------	-----	-----	-----	-----

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

646	(18)	(74)	119	(395)
-----	------	------	-----	-------

רווח נקי (הפסד)

(940)	147	168	135	659
-------	-----	-----	-----	-----

התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

46	2	42	26	88
----	---	----	----	----

רווחים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

26	2	3	9	1
----	---	---	---	---

רווחים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן

(222)	133	139	289	353
-------	-----	-----	-----	-----

דרך רווח כולל אחר

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	
מיליוני ש"ח									
13,555	8,248	5,307	(1)	1,152	(5,352)	5,226	4,078	204	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר)
(244)	151	(395)	-	-	-	(395)	-	-	הפסד
953	205	748	-	89	659	-	-	-	רווח כולל אחר
709	356	353	-	89	659	(395)	-	-	סך רווח כולל
468	-	468	-	22	-	-	431	15	הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
(* -	-	(* -	-	(20)	-	-	20	(* -	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
11	6	5	-	5	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(24)	(28)	4	-	4	-	-	-	-	רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיים מזכויות שאינן מקנות שליטה
(56)	(56)	-	-	-	-	-	-	-	ריבית בגין אגרות חוב היברידיים ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה
(106)	-	(106)	-	-	-	(106)	-	-	דיבידנד שהוכרז (**)
(1,154)	(1,144)	(10)	-	(9)	(1)	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(307)	(307)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
13,096	7,075	6,021	(1)	1,243	(4,694)	4,725	4,529	219	יתרה ליום 30 ביוני, 2022

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

(\*\*) בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2022 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.64 ש"ח למניה (סך כולל של כ-106 מיליון ש"ח), מתוכם כ-53 מיליון ש"ח (0.32 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 12 באפריל, 2022, וכ-53 מיליון ש"ח (0.32 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 14 ביוני, 2022.

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
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
12,579	7,017	5,562	(1)	842	(4,307)	4,761	4,063	204
281	162	119	-	-	-	119	-	-
77	(93)	170	-	35	135	-	-	-
358	69	289	-	35	135	119	-	-
(* - 10)	- 4	(* - 6)	-	(13) 6	-	-	13	(* -)
2,682	2,682	-	-	-	-	-	-	-
(62)	(62)	-	-	-	-	-	-	-
(90)	-	(90)	-	-	-	(90)	-	-
(201)	(283)	82	-	89	(7)	-	-	-
(144)	(144)	-	-	-	-	-	-	-
15,132	9,283	5,849	(1)	959	(4,179)	4,790	4,076	204

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 (מבוקר)

רווח נקי

רווח כולל אחר

סך רווח 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 ביוני, 2021

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון 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	שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	חוץ	יתרת רווח	מניות	הון מניות
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
12,825	6,928	5,897	(1)	1,227	(4,862)	4,852	4,464	217
2	76	(74)	-	-	-	(74)	-	-
323	110	213	-	45	168	-	-	-
325	186	139	-	45	168	(74)	-	-
65	-	65	-	3	-	-	60	2
(* -)	-	(* -)	-	(5)	-	-	5	(* -)
4	3	1	-	1	-	-	-	-
-	(4)	4	-	4	-	-	-	-
(53)	-	(53)	-	-	-	(53)	-	-
(32)	-	(32)	-	(32)	-	-	-	-
(38)	(38)	-	-	-	-	-	-	-
13,096	7,075	6,021	(1)	1,243	(4,694)	4,725	4,529	219

יתרה ליום 1 אפריל, 2022

רווח נקי

רווח כולל אחר

סך רווח כולל

הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיים מזכויות שאינן

מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז (\*\*)

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2022

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

(\*\* ביום 23 במאי, 2022 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.32 ש"ח למניה אשר שולם ביום 14 ביוני 2022.

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	שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	חוץ	יתרת רווח	מניות	הון מניות
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
12,542	6,812	5,730	(1)	937	(4,329)	4,853	4,066	204
85	103	(18)	-	-	-	(18)	-	-
29	(122)	151	-	4	147	-	-	-
114	(19)	133	-	4	147	(18)	-	-
(* -	-	(* -	-	(10)	-	-	10	(* -
5	2	3	-	3	-	-	-	-
2,682	2,682	-	-	-	-	-	-	-
(45)	-	(45)	-	-	-	(45)	-	-
(96)	(124)	28	-	25	3	-	-	-
(70)	(70)	-	-	-	-	-	-	-
15,132	9,283	5,849	(1)	959	(4,179)	4,790	4,076	204

יתרה ליום 1 אפריל, 2021

רווח נקי

רווח כולל אחר

סך רווח כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות

הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2021

(\* מייצג סכום הנמוך מ- 1 מיליון 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		הון מניות	
סה"כ הון	מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	חוץ	יתרת רווח	מניות		
מבוקר									
מיליוני ש"ח									
12,579	7,017	5,562	(1)	842	(4,307)	4,761	4,063	204	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 (מבוקר)
1,039	393	646	-	-	-	646	-	-	רווח נקי
(1,778)	(910)	(868)	-	72	(940)	-	-	-	הפסד כולל אחר
(739)	(517)	(222)	-	72	(940)	646	-	-	סך הפסד כולל
(* -)	-	(* -)	-	(15)	-	-	15	(* -)	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
19	10	9	-	9	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(9)	(9)	-	-	-	-	-	-	-	סילוק במזומן של תשלום מבוסס מניות
2,682	2,682	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה
(100)	(100)	-	-	-	-	-	-	-	ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה
(181)	-	(181)	-	-	-	(181)	-	-	דיבידנד שהוכרז
(443)	(582)	139	-	244	(105)	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת
(253)	(253)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
13,555	8,248	5,307	(1)	1,152	(5,352)	5,226	4,078	204	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר)

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח).

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

לשנה שהסתיימה	3-ל-6 חודשים שהסתיימו		6-ל-6 חודשים שהסתיימו	
	ביום 31 בדצמבר		ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח				
1,039	85	2	281	(244)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים

מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

131	165	653	147	1,317	הוצאות מימון, נטו
(41)	(4)	6	(7)	(2)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
(621)	49	(331)	33	(376)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
27	7	7	14	13	פחת והפחתות
690	15	8	138	(123)	מסים על הכנסה (הטבת מס)
32	6	(19)	28	29	הפסד (רווח) הון, נטו
(5)	-	-	(1)	-	שינוי בהתחייבויות לתביעות תלויות, נטו
19	5	4	10	11	עלות תשלום מבוסס מניות
232	243	328	362	869	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(115)	11	15	(72)	(4)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
56	(75)	(20)	(26)	(89)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
(59)	(64)	(5)	(98)	(93)	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית,

דיבידנדים ומסים

1,212	264	325	545	532
-------	-----	-----	-----	-----

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

(742)	(152)	(135)	(314)	(291)	ריבית ששולמה
20	22	37	26	52	ריבית שהתקבלה
59	11	36	24	47	דיבידנד שהתקבל
(101)	(35)	(5)	(82)	(39)	מסים ששולמו
13	6	-	6	46	מסים שהתקבלו
(751)	(148)	(67)	(340)	(185)	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות

שוטפת

461	116	258	205	347
-----	-----	-----	-----	-----

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

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
	ביום 31	ביום 30	ביום 30	ביום 30	
	בדצמבר	ביוני	ביוני	ביוני	
	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	מיליוני ש"ח				
(88)	(7)	(215)	(7)	(215)	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
(1,972)	(579)	(200)	(854)	(734)	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
(20)	(7)	-	(9)	(7)	השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים
1,492	485	371	1,000	870	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם
-	-	(88)	-	(88)	מתן הלוואות לזמן ארוך
33	-	-	-	-	פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
(3,025)	(1,428)	(217)	(1,706)	(699)	השקעות בנכסים פיננסיים
					תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ומשיכת פקדונות,
					בניכוי מס ששולם
2,900	363	343	778	572	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
(680)	(1,173)	(6)	(798)	(301)	
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
-	-	65	-	468	הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
(* -)	(* -)	(* -)	(* -)	(* -)	מימוש כתבי אופציה למניות החברה
(443)	(96)	-	(201)	(1,100)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת
(182)	(91)	(105)	(136)	(151)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(243)	(70)	(38)	(144)	(307)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,556	587	128	587	128	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(143)	(11)	(10)	(21)	(20)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
					קבלת (פרעון) קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן
(577)	347	432	(233)	(258)	ארוך, נטו
(1,184)	(126)	26	(616)	12	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(1,767)	(92)	(483)	(1,184)	(655)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
3,523	-	-	2,560	174	הנפקת אגרות חוב
					הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות
2,682	2,682	-	2,682	-	שליטה
					רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן
				(24)	מקנות שליטה
					ריבית ששולמה בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות
(100)	-	-	(62)	(56)	שאינן מקנות שליטה
3,122	3,130	15	3,232	(1,789)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
					הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושוי מזומנים
(272)	2	37	(40)	59	
2,631	2,075	304	2,599	(1,684)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושוי מזומנים</u>
742	1,266	1,385	742	3,373	יתרת מזומנים ושוי מזומנים לתחילת התקופה
3,373	3,341	1,689	3,341	1,689	יתרת מזומנים ושוי מזומנים לסוף התקופה

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.)

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

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו	
	ביום 31 בדצמבר		ביום 30 ביוני	
	2021	2022	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח			
	75	48	48	-
	46	-	-	-
	43	-	-	-
	10	-	-	-
	30	-	-	98

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

(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 ביוני, 2022 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן – תקופת הדוח) ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן ביחד – דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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:

בחודש פברואר 2022 פלש צבא רוסיה לאוקראינה ונכון למועד דוח זה מתנהלת לחימה בין הצדדים. בתגובה לפלישה 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, לרבות על שטחים נוספים, ככל שאלה ייכבשו על ידי רוסיה. 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- 13.9 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 אמין בפיתוח הנחות מתאימות לקביעת השווי ההוגן של הנכסים להשקעה.

ד. 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)
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-72 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב של G Europe בתמורה לכ-71 מיליון אירו (כ-254 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. במהלך הרבעון העבירה החברה הבת לבנק 68.2 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב של G Europe. לאחר תאריך הדיווח, ביצעה החברה הבת רכישה של כ-22 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב של G Europe בתמורה לכ-20 מיליון אירו (כ-72 מיליון ש"ח), השפעת הרכישה על הרווח או הפסד של החברה אינה מהותית. כמו כן, העבירה החברה הבת לבנק 13.7 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב של G Europe בהתאם לתנאי הסכם המימון המצויין לעיל.
- במהלך תקופת הדוח ביצעה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה רכישה של כ-8 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיים של G Europe בתמורה לכ-7 מיליון אירו (כ-24 מיליון ש"ח), בעקבות הרכישה הכירה החברה בגידול 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 על פי תשקיף מדף 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 בוצעה 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 (טר) 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 שמנייתיה 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.
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 '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.
5. ביום 24 במרס 2022, בעקבות השלמת המיזוג עם G Europe, כמתואר בסעיף 2 לעיל, הורידה חברת הדירוג מיזוג 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.
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 3 לעיל, הורידה חברת הדירוג Moody's את דירוג סדרות אגרות החוב של G Europe שאינן מובטחות בשעבוד 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 ביוני 2021		ליום 30 ביוני 2022		
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
מיליוני ש"ח						
18,973	18,054	19,434	18,498	16,377	18,125	אגרות חוב
5,853	5,656	6,146	6,200	5,412	6,031	התחייבויות נושאות ריבית לבנקים ולאחרים
<u>24,826</u>	<u>23,710</u>	<u>25,580</u>	<u>24,698</u>	<u>21,789</u>	<u>24,156</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 21 באוגוסט 2022, הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 32 אגרות למניה (סך כולל של כ-53 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 14 בספטמבר 2022 לבעלי המניות של החברה ביום 6 בספטמבר 2022.

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 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022

מאחד	התאמות למאחד	מגזרים אחרים	בלתי מבוקר			מרכז ומזרח אירופה		צפון אירופה	
			ארה"ב	ברזיל	ישראל	מזרח אירופה			
מיליוני ש"ח									
1,137	(66)	18	59	87	126	365	548	הכנסות המגזר	
789	(38)	9	37	73	96	237	375	הכנסות תפעוליות, נטו	
950	301	8	24	66	82	197	272	רווח מגזרי תפעולי	
(1,317)								הוצאות מימון, נטו	
(367)								הפסד לפני מסים על ההכנסה	

לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021

מאחד	התאמות למאחד	מגזרים אחרים	בלתי מבוקר			מרכז ומזרח אירופה		צפון אירופה	
			ארה"ב	ברזיל	ישראל	מזרח אירופה			
מיליוני ש"ח									
1,142	(49)	21	43	62	118	356	591	הכנסות המגזר	
782	(34)	13	28	49	74	247	405	הכנסות תפעוליות, נטו	
566	(83)	2	18	43	49	201	336	רווח מגזרי תפעולי	
(147)								הוצאות מימון, נטו	
419								רווח לפני מסים על ההכנסה	

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז		
						אירופה	ומזרח אירופה	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
580	(31)	9	31	48	64	184	275	הכנסות המגזר
409	(19)	4	19	41	49	121	194	הכנסות תפעוליות, נטו
663	285	5	13	38	41	110	171	רווח מגזרי תפעולי
(653)								הוצאות מימון, נטו
10								רווח לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז		
						אירופה	ומזרח אירופה	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
557	(16)	8	20	33	56	177	279	הכנסות המגזר
394	(16)	5	14	26	45	120	200	הכנסות תפעוליות, נטו
265	(70)	(6)	8	22	36	97	178	רווח (הפסד) מגזרי תפעולי
(165)								הוצאות מימון, נטו
100								רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז		
						אירופה	צפון 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

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז		
						אירופה	צפון אירופה	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
41,252	3,474	421	3,002	2,740	4,538	9,963	17,114	30 ביוני, 2022
43,560	4,380	455	2,408	2,706	3,633	11,355	18,623	30 ביוני, 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 ביוני, 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 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הנפרד לתקופות הביניים מתוך המידע הכספי הביניים הנפרד של חברה מוחזקת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים לה, נטו הסתכמו לסך של כ-3,870 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2022 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-191 מיליוני ש"ח וכ-184 מיליוני ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הנפרד לתקופות הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שהדוח שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,

21 באוגוסט, 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 ביוני, 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 המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מיליוני ש"ח			
1,073	622	192	<u>נכסים</u>
-	15	-	<u>נכסים שוטפים</u>
			מזומנים ושווי מזומנים
			פקדונות לזמן קצר
			הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
11	17	-	לחברות מאוחדות
133	181	219	נכסים פיננסיים
93	1	158	נגזרים פיננסיים
72	70	65	חייבים ויתרות חובה
42	62	37	לקוחות והכנסות לקבל
2	2	2	מסים שוטפים לקבל
1,426	970	673	
3	2	3	נכסים מוחזקים למכירה
1,429	972	676	
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
8	-	13	נכסים פיננסיים
150	199	216	נגזרים פיננסיים
3,658	3,409	3,596	נדל"ן להשקעה
575	43	799	נדל"ן להשקעה בפיתוח
27	49	125	השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
2,304	2,374	2,316	הלוואות לחברות מאוחדות
10,831	13,899	12,016	השקעות בחברות מאוחדות
40	41	40	רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו
17,593	20,014	19,121	
19,022	20,986	19,797	

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 ביוני	
	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	

167	167	163
1,131	225	1,537
-	28	1
17	75	47
24	21	21
83	151	75
-	19	-
46	-	-
<u>1,468</u>	<u>686</u>	<u>1,844</u>

2,786	3,551	2,504
1,517	3,749	1,602
7,507	6,986	7,505
-	-	208
16	4	8
421	161	105
<u>12,247</u>	<u>14,451</u>	<u>11,932</u>

204	204	219
4,078	4,076	4,529
5,226	4,790	4,725
(5,352)	(4,179)	(4,694)
1,152	959	1,243
(1)	(1)	(1)
<u>5,307</u>	<u>5,849</u>	<u>6,021</u>

<u>19,022</u>	<u>20,986</u>	<u>19,797</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.

21 באוגוסט, 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 ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	מיליוני ש"ח				
247	56	64	116	125	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
94	11	15	44	31	
153	45	49	72	94	הכנסה תפעולית, נטו
212	17	93	23	93	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(63)	(17)	(14)	(34)	(30)	
6	12	-	12	-	הוצאות הנהלה וכלליות
2	-	-	1	1	הכנסות אחרות, נטו
617	41	152	206	243	הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות
927	98	280	280	401	רווח מחברות מאוחדות, נטו
(523)	(184)	(432)	(280)	(1,045)	רווח תפעולי
631	69	-	176	1	הוצאות מימון
(72)	(20)	(5)	(39)	(9)	הכנסות מימון
963	(37)	(157)	137	(652)	הוצאות מימון מחברות מאוחדות, נטו
317	(19)	(83)	18	(257)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
646	(18)	(74)	119	(395)	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	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
	ביום 31 בדצמבר		ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
	מבוקר		מבוקר		
מיליוני ש"ח					
646	(18)	(74)	119	(395)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
<u>סכומים שיסונוגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>					
32	18	(193)	(160)	(277)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
32	18	(193)	(160)	(277)	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
(900)	133	406	330	1,025	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות
(868)	151	213	170	748	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
(222)	133	139	289	353	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		6-7 חודשים שהסתיימו		
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מיליוני ש"ח					
מבוקר	646	(18)	(74)	119	(395)
	2	-	-	1	1
	(36)	135	437	143	1,053
	(212)	(17)	(93)	(23)	(93)
	(617)	(41)	(152)	(206)	(243)
	6	3	1	6	2
	317	(19)	(83)	18	(257)
	(540)	61	110	(61)	463
	21	26	(7)	(4)	15
	(12)	(23)	23	(10)	7
	9	3	16	(14)	22
	(460)	(148)	(102)	(265)	(191)
	19	9	34	12	50
	-	-	-	-	46
	9	-	-	9	-
	162	42	40	82	79
	(270)	(97)	(28)	(162)	(16)
	(155)	(51)	24	(118)	74

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:

פחת

הוצאות (הכנסות) מימון, נטו

עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה

בפיתוח, נטו

רווח בגין חברות מאוחדות, נטו

עלות תשלום מבוסס מניות

מסים על הכנסה (הטבת מס)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל

ובחייבים ויתרות חובה

עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים

ובזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה

בחברה עבור:

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה מחברות

מאוחדות, נטו

מסים שהתקבלו

דיבידנד שהתקבל

דיבידנד שהתקבל מחברות מאוחדות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו

לפעילות) שוטפת של החברה

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-6 חודשים שהסתיימו		
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
בדצמבר 2021	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	מיליוני ש"ח				
	(1)	(1)	-	(1)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
	(628)	(62)	(35)	(194)	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	(3)	(16)	-	מיזוג ג'י ישראל לתוך החברה
	(159)	127	165	(10)	מימוש השקעות (השקעות) בחברות מאוחדות, נטו
	32	-	-	-	קבלת (מתן) הלוואות מחברות מאוחדות, נטו
	132	(13)	94	(126)	פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
	(50)	197	408	(331)	תמורה ממכירת (השקעה) נכסים פיננסיים, נטו
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
	-	65	-	468	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
	(* -)	(* -)	(* -)	(* -)	הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה
	(41)	(4)	(41)	(4)	מימוש כתבי אופציה למניות
	(182)	(105)	(136)	(151)	תשלום אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
	1,054	-	90	174	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
	(348)	(191)	(348)	(191)	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
	27	(123)	485	(877)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב משיכת (פרעון) קווי אשראי לזמן ארוך
	(41)	(5)	(11)	(11)	מתאגידים בנקאיים, נטו
	502	-	-	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך
	971	(363)	39	(592)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
	2	(19)	(12)	(32)	הפרשי שער בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים
	768	64	317	(881)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
	305	128	305	1,073	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
	1,073	192	622	192	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

(\* 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-6 חודשים שהסתיימו	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
בדצמבר	2021	2022	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח			
	46	-	-	-
	1,884	-	-	-
	-	48	48	-

פעילות מהותית שלא במזומן של החברה  
 דיבידנד לשלם  
 קבלת דיבידנד מחברה מאוחדת כנגד פרעון  
 הלוואות מחברה מאוחדת  
 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 מתומצתת ליום 30 ביוני, 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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 ביוני, 2022.
2. ליום 30 ביוני, 2022 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח. לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ-1.5 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מיידית. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה לזמן קצר.
3. ביום 18 במאי 2022 שינתה החברה את שמה מגזית גלוב בע"מ לג'י 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 אפקטיבית של 1.91% (צמוד מדד).
3. בחודש פברואר 2022, הנפיקה החברה על פי תשקיף מדף 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, 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 בוצעה בפועל 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.
6. ביום 20 בינואר 2022, בעקבות המיזוג עם G Europe כמתואר בסעיף 5 לעיל, הורידה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג '+iia', עם אופק דירוג יציב, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד על נדל"ן לרמת דירוג '-iiaa' עם אופק דירוג יציב. ביום 30 ביוני 2022, אשררה חברת הדירוג את הדירוגים המוזכרים לעיל ועדכנה את אופק הדירוג מיציב לשלילי.



ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

7. ביום 24 במרס 2022, בעקבות השלמת המיזוג עם G Europe, כמתואר בסעיף 5 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 ביוני 2021		ליום 30 ביוני 2022		
ערך	ערך	ערך	ערך	ערך	ערך	
שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים	
מיליוני ש"ח						
9,023	8,293	7,639	7,169	7,959	8,534	אגרות חוב
3,242	3,131	3,595	3,593	2,767	3,012	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
<u>12,265</u>	<u>11,424</u>	<u>11,234</u>	<u>10,762</u>	<u>10,726</u>	<u>11,546</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. דיבידנד שהוכרז

ביום 21 באוגוסט 2022, הכריזה החברה על דיבידנד בסך 32 אגורות למניה (סך כולל של כ- 53 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 14 בספטמבר 2022 לבעלי המניות של החברה ביום 6 בספטמבר 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. אורן הוד, משנה למנכ"ל ומנהל התפעול;
4. רמי ווייסנברגר, סמנכ"ל וחשב;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשורה 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 המשורה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי. בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס, 2022 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון. למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, חיים כצמן, מצהיר כי:

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

21 באוגוסט, 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 השני של שנת 2022 (להלן: "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.

21 באוגוסט, 2022

עדי ימיני, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל  
כספים

21 באוגוסט 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 21 באוגוסט 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 21 באוגוסט 2022 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון