



City

The heart of it.

דו"חות כספיים

2022

שותפיי בעלי המניות,



חיים כצחן | מייסד ומנכ"ל

אנו מסכמים שנה מלאת עשייה, בה השלמנו צעד משמעותי באסטרטגיה שלנו להפוך את החברה לחברת תפעולית בבעלות מלאה כשהשלמנו את מיזוגה של ג'י סיטי אירופה (לשעבר אטריום), הצגנו תוצאות תפעוליות טובות והמשכנו לקדם את התוכנית להשבחת וגיוון תיק הנכסים שלנו כמו גם מיקוד באזורים סופר אורבניים במרכז הערים הראשיות והמרכזיות בעולם וכל זאת תוך ייצור זכויות בנייה נוספות לשימושים מעורבים בנכסים הקיימים שלנו.

הנכסים האיכותיים של הקבוצה הנמצאים במגוון של מטרופולינים ברחבי העולם, מתל אביב דרך וורשה וסטוקהולם בואכה מיאמי וסאו פאולו, מציגים תוצאות חזקות שבאות לידי ביטוי בצמיחה של ה- NOI מנכסים זהים שעלה בשנת 2022 בכ- 14.3% לעומת אשתקד ובכ- 14% ברבעון הרביעי בשנת 2022. אנו עדים לביקושים ערים לשטחים בתיק הנכסים שלנו כאשר שיעור התפוסה בסוף השנה הינו כ- 94.7% עלייה של כ- 0.3% לעומת השנה שעברה. שכר הדירה הממוצע למ"ר עלה בשנה החולפת בכל טריטוריות הפעילות בכ- 7% והביקוש לשטחים איכותיים במקומות מרכזיים ממשיך להיות חזק. ממש בימים הקרובים אנו נפתח את אחת מחנויות הדגל של לגו במתחם סינמה סיטי ב- G City ראשון לציון ובמהלך השנה פתחנו בסאו פאולו את חנות הדגל של אדידס וזאת לאחר שפתחנו חנות דגל של אדידס במרכז וורשה, כמו גם את החנות הראשונה של יוניקלו בוורשה, כל אלו עוד הוכחה לאיכות הנכסים שלנו והביקוש להם.



GAZITRESULTS 2022

City

המשך <

בהיבט של הסכמי שכירות, כמעט כל הסכמי השכירות בנכסים שלנו הינם צמודי מדד, מה שכמובן ימשיך לתרום לגידול ב- NOI שלנו והתזרים שלנו בין השאר בהתחשב בכך ש- 66% מהחוב שלנו אינו צמוד מדד וכ- 89% בריבית קבועה.

מבחינת פיתוח נכסים חדשים – בחודש אפריל נפתח את הנכס שלנו בסביון שהושלם במועד ועל פי התקציב שהוכן לו ואנו שמחים שהביקוש לשטחים עולה על התחזית שהכנו. אנו גם ממשיכים בבניית בניין המגורים להשכרה בטמפה פלורידה שממומן במלואו, כמו גם את בניין המשרדים בג'י סיטי ראשון לציון על קרקע השייכת לנו וממשיכים לפעול לייצור זכויות בנייה לשימושים מעורבים בנכס זה כמו גם בנכסים אחרים שבבעלותנו ברחבי העולם. בראשון לציון ספיציפית הגשנו ת.ב.ע. לוועדה המקומית לתוספת של עוד 3 בנייני משרדים בשטח של 146 אלפי מ"ר ובסמוך לבניין הנמצא בבנייה והצמוד לתחנת הרכבת הקלה של הקו הירוק שנמצאת בבנייה. בשכונת בריקל שבפלורידה הצלחנו להגדיל את זכויות הבנייה על המגרש שבבעלותנו מ- 300 יחידות דיור לכ- 500 יחידות דיור המיועדות להשכרה וזאת בזכות מיקומו וסמיכותו לרכבת הקלה.





במהלך השנה, בסוף הרבעון הנוכחי השלמנו את הפיכת חברת ג'י סיטי אירופה (אטריום לשעבר) לחברה פרטית בבעלותנו המלאה. הפיכת ג'י סיטי אירופה לפרטית היא חלק מהותי ביישום האסטרטגיה שלנו להפרדות מחברות ציבוריות ולהפיכה לחברה תפעולית, בעלת נכסים במרכזים אורבניים צפופי אוכלוסין עם נגישות גבוהה מאוד לתחבורה ציבורית, נכסים עם זכויות בנייה נוספות ופוטנציאל השבחה רב. כפי שהצהרנו, השלמת המיזוג עם ג'י סיטי אירופה יוצרת לנו סינרגיות תפעוליות שאת השפעתן נראה כבר בשנת 2023. כמובן, שאין להתעלם מהעובדה שמיזוג ג'י אירופה וההשקעה הנוספת לשם השלמתו הביאו לעליית המינוף בחברה, בתקופה של עלייה באינפלציה וכתוצאה ממנה גם של עליית ריבית בעולם מה שכמובן, ובצדק נתפס כגורם סיכון לחברה. כמובן שהיינו מודעים לכך וכבר בעת השלמת רכישת אטריום הודענו שאנחנו נעלה את שיעור המינוף בקבוצה ונפעל להוריד אותו על ידי מכירת נכסים, הודענו כי בכוונתנו למכור כ- 500-700 מיליון אירו נכסים בג'י אירופה בלבד. בחודש מאי בשנת 2022 מכרנו את הנכס אופטימה בסלובקיה בהיקף של כ- 120 מיליון אירו ובחודש אוקטובר הודענו על תכנית רחבה יותר למכור נכסים בטרטוריות נוספות.

מאז פרסום התכנית התקדמנו משמעותית במכירת נכסי Non-Core:

- מכרנו כ- 1.4 מיליארד ש"ח נכסים - 800 מיליון ש"ח בג'י אירופה, 150 מיליון ש"ח בישראל וכחצי מיליארד ש"ח בגזית הורייזון
- אנו במשא ומתן מתקדם מאוד למכירת נכסים נוספים של ג'י אירופה וגזית ברזיל בהיקף של כ- 1.4 מיליארד ש"ח שאנו מאמינים שנסיים עד אמצע השנה
- אנו נמצאים בהליכי שיווק של עוד כ- 2.4 מיליארד ש"ח של נכסים, שבכוונתנו לנהל בקפידה במטרה להפיק לבעלי המניות שלנו את מלוא הערך מנכסים אלו כל המכירות הללו שכמובן יגדילו את יתרות הנזילות שלנו ויתרמו להורדה במינוף.

לסיכום

ג'י סיטי תמשיך להוביל בתחום המרכזים האורבניים בעולם תוך פיתוח ושדרוג הנכסים הקיימים שלנו לשימושים מעורבים בעיקר מגורים להשכרה בנוסף לשטחי המסחר שבהם. אין לנו כיום צורך לקנות עוד קרקעות או נכסים ואנחנו יכולים לפתח את הזכויות הקיימות לצד ומעל הנכסים הקיימים שלנו. אנו מסכמים שנה טובה בכל הפרמטרים התפעוליים בטריטוריות השונות בקבוצה, גידול בהכנסות השכירות, תזרים מנכסים NOI, עלייה בשכר הדירה הממוצע למ"ר, פדיונות השוכרים ותנועת המבקרים כמו גם, הקטנת הוצאות הנהלה וכלליות באמצעות מיזוג חברות, איחוד הורדת המינוף ושמירה על יתרות נזילות גבוהות נמצאים גבוה בסדר העדיפויות שלנו ואנו מאמינים ביכולתנו לממש בהצלחה את התכניות העסקיות שאנו מובילים.

שלכם בברכה,
חיים כצמן





דוח תקופתי לשנת 2022

עמוד

2	חלק א' – תיאור עסקי החברה
68	חלק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
129	חלק ג' – דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022
227	חלק ד' – פרטים נוספים על החברה (לרבות שאלון ממשל תאגידי)
278	חלק ה' – דוח כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2022
304	חלק ו' – דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

חלק א' – תיאור עסקי החברה – תוכן עניינים

עמוד

3	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
8	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות
9	חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות
10	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
12	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
16	רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בצפון אירופה
27	רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים במרכז ובמזרח אירופה
35	ג'י ישראל
39	גזית ברזיל
42	Gazit Horizons
45	פעילויות נוספות של החברה אשר בנפרד אינן עולות לכדי מגזר
46	התאמות הנדרשות ברמת החברה
46	נושאים הרלוונטיים לכל תחומי הפעילות של הקבוצה

ג'י סיטי בע"מ ("החברה") דוח תקופתי בדבר תיאור עסקי החברה

תיאור פעילות החברה נעשה על בסיס מאוחד אלא אם כן נאמר אחרת במפורש.

א. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה ותיאור תמציתי של תחומי הפעילות של החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. קבוצת ג'י סיטי – כללי

החברה, במישור ובאמצעות חברות פרטיות וציבוריות מוחזקות שלה (ביחד: "הקבוצה"), עוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים, המספקים את צורכי 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 הקטנת החזקות בחברות הציבוריות והתמקדות בנכסים בהם קיים 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 שהקבוצה מעוניינת לצמצם את פעילותה בהם, בין בדרך של מכירת נכס בודד ו/או קבוצת נכסים ו/או באמצעות מכירת חלק מהחזקותיה בחברות המחזיקות נכסים באזורים אלו.

בהתאם לאסטרטגיה האמורה, פעלה החברה בשנים האחרונות להגדלת שיעור הנדל"ן הפרטי (דהיינו, פעילות שאינה מוחזקת דרך חברות ציבוריות), ובמסגרת זאת, בחודש פברואר 2022 השלימה החברה עסקה לרכישת בעלי מניות המיעוט של G City Europe Limited (לשעבר: Atrium European Real Estate Limited) ("G Europe"), שהייתה חברה ציבורית בשליטת החברה, ומחיקת מניותיה ממסחר בבורסה של וינה ושל אמסטרדם. החל מחודש פברואר 2022 מחזיקה החברה ב- 100% מ-G Europe. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.1 לדוח.

פעילות הקבוצה מתבצעת בישראל במישור על ידי החברה וביתר הטריטוריות באמצעות חברות בנות פרטיות בבעלותה המלאה, אשר בהן החברה מתווה את האסטרטגיה ומפקחת על ניהולן: G Europe, הפועלת במרכז ומזרח אירופה, חברות בנות בברזיל ("גזית ברזיל"), Gazit Horizons Inc. בארה"ב ("Gazit Horizons") וחברה בת הפועלת בקנדה ("גזית קנדה"), לרבות באמצעות שותפות Gazit Tripllle. כמו כן, החברה פועלת בצפון אירופה באמצעות Citycon Oyj ("CTY"), חברה ציבורית בשליטת החברה, לה אסטרטגיה דומה לזו של הבחירה, והחברה הינה בעלת המניות הנדולה בה. פעילויות החברה בישראל, G Europe, גזית ברזיל, Gazit Horizons ו-CTY מאוחדות בדוחותיה הכספיים של החברה וכל אחת מהן מהווה תחום פעילות נפרד.

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

כחלק מאסטרטגיית הקבוצה למיקוד בנכסים אורבניים, תוך חיזוק ההון והורדת המינוף, במהלך תקופת הדוח נקטה החברה במספר פעולות פרואקטיביות משמעותיות, כדלקמן:

- א. מימוש נכסים אשר אינם נכסי ליבה (non core) או שהחברה מיצתה את השבחתם. במסגרת זאת, במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה, התקשרו החברה וחברות בבעלותה המלאה בהסכמים מחייבים למכירת נכסים בהיקף כולל של 1.9 מיליארדי ש"ח. לפרטים אודות תוכניתה האסטרטגית של החברה למימוש נכסים ראו סעיף 1.2 להלן.
- ב. הנפקת הון פרטית בהיקף של כ- 468 מיליון ש"ח במהלך תקופת הדוח וכן הנפקת הון פרטית נוספת בהיקף של כ-148 מיליון ש"ח שבוצעה לאחר תקופת הדוח. בהנפקות אלו לקחו חלק מספר גופים מוסדיים מובילים וכן חברת האם ובעל השליטה בחברה (באמצעות חברה בשליטתו). לפרטים ראו סעיף 2 לדוח.

¹ החברה נתאגדה בחודש מאי 1982, והיא רשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ החל משנת 1983 תחת הסימול "GZT".

ג. ביום 28 במרץ 2023 החליט דירקטוריון החברה כי לא יחולק דיבידנד לבעלי מניות החברה בגין הרבעון הראשון לשנת 2023. דירקטוריון החברה ישוב ויבחן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה לרבעונים הבאים לשנת 2023, לרבות בהתאם להתקדמות תוכנית מימוש הנכסים עליה הודיעה החברה ביום 25 באוקטובר 2022, וכפי שעודכנה ביום 19 בדצמבר 2022, כמו גם שיקולים נוספים, ובכפוף למבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט – 1999.

1.2. ביום 25 באוקטובר 2022 פרסמה החברה תוכנית למימוש נכסי הקבוצה שאינם נכסי ליבה, אשר עודכנה ביום 19 בדצמבר 2022², בהיקף של כ- 5.3 מיליארד ש"ח ("תוכנית מימוש הנכסים"). על פי תוכנית מימוש הנכסים, בכוונת החברה לממש נכסים בשווי כולל של כ-5.3 מיליארד ש"ח באירופה, ברזיל, ארה"ב וישראל. היקף מימוש הנכסים וקצב התקדמות הקבוצה במימושם כאמור, לרבות קצב העמדת הנכסים למכירה בחלוקה בין הטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה, הינה דינאמית ומבוצעת בהתאם לתנאי השוק בטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה ובהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה, תוך התחשבות בשיקולים מאקרו כלכליים ושיקולים ספציפיים לחברה ותוך איזון בין צרכי החברה להשאת ערכם של הנכסים. להלן פירוט סטטוס תוכנית מימוש הנכסים (במיליוני ש"ח):

בשיווק	בשלב משא ומתן מתקדמים	הושלם או תחת הסכמים מחייבים	
2,004	1,016	725	G Europe
145	-	154	ישראל
-	-	528	גזית הורייזן
241	373	-	גזית ברזיל
2,391	1,390	1,407	סה"כ

1.3. בנוסף, החברה פועלת לקבלת מימון מובטח בנכסים ספציפיים (בעיקר נכסים באירופה), חלף מימון שאינו מובטח, ונכון למועד פרסום דוח זה התקבלו מסמכי כוונות לא מחייבים ביחס למספר נכסים בהיקף מצטבר של כ- 250 מיליוני אירו. הערכותיה של החברה בדבר מכירת נכסים, לרבות היקף הנכסים שימומשו, התמורה שתתקבל בגינם ומועדי המימוש וכן קבלת מימון בגינם, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות כאמור אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש ובעיקרן אינן בשליטת החברה ותלויות, בין היתר וכאמור לעיל, במצב הכלכלי ובשוק הנדל"ן בשווקים השונים בהם ממוקמים הנכסים ובהם פועלת החברה. ככל שתנאי השוק כאמור ישתנו, יתכן ויחולו שינויים ו/או עיכובים במימוש הנכסים מעבר למפורט לעיל.

² לפרטים נוספים ראו דוחות מיידיים מהימים 25.10.2022-19.12.2022 (אסמכתא: 19.12.2022-01-129403 ו- 2022-01-152350, בהתאמה).

1.4. נכסי הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022:

שטח בנוי להשכרה						
(אלפי מ"ר)	נכסים אחרים	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	מדינות פעילות	
1,013	-	1	33	52.1%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	CTY
640	-	-	21	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
67	1	3	11	100.0%	ארה"ב	Gazit Horizons
18	-	-	1	100.0%	קנדה	גזית קנדה
2,075	2	4	86		סה"כ בספרי החברה	
102	-	-	9		נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)	
2,177	2	4	95		סה"כ	

יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח						
סך הכל	קרקעות	נכסים בפיתוח ¹	נכסים מניבים	מדינות פעילות		
מיליוני ש"ח						
15,162	-	1,634	13,528	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	CTY	
8,930	563	663	7,704	פולין, צ'כיה ורוסיה	G Europe	
2,517	60	-	2,457	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil	
4,457	510	280	3,667	ישראל	ג'י ישראל	
2,567	165	875	1,527	ארה"ב	Gazit Horizons	
185	-	-	185	קנדה	גזית קנדה	
33,818	1,298	3,452	29,068	סה"כ בספרי החברה		
2,338	-	202	2,136	נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)		
36,156	1,298	3,654	31,204	סה"כ		

¹ כולל הרחבות לנכסים מניבים.

* כמו כן, לחברה ולחברות המאוחדות שלה מקרקעין לפיתוח עתידי, וכן זכויות בניה בלתי מנוצלות לשימושים שונים (לרבות למגורים) בנכסים מניבים קיימים.

1.5. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה אין שוכר עיקרי³ ולמועד האמור השוכרים אשר מניבים את ההכנסה הגבוהה ביותר עבור החברה והחברות המאוחדות שלה מבין כלל שוכריה הינם Kesko, שהינה רשת סופרמרקטים מובילה בארצות הונדיות, אשר ההכנסה ממנה היוותה כ-2.2% מההכנסות מהשכרה בשנת 2022 וכן S- Group, שהינה רשת פינית העוסקת בין היתר בעסקי הנסיעות, הסופרמרקטים והאירוח, אשר ההכנסה ממנו היוותה כ-2.5% מההכנסות מהשכרה בשנת 2022.

1.6. להלן תיאור עסקי הקבוצה והתפתחות עסקיה בטרטוריות השונות בהן היא פועלת:

פעילות פרטית:

ישראל – נכון למועד הדוח, החברה הינה הבעלים של 13 מרכזי G בישראל בשווי של כ- 4,457 מיליוני ש"ח, תוך התמקדות באזור גוש דן. כמו כן, לחברה פרויקטים לפיתוח של שטחי משרדים ומסחר בנכסים קיימים של החברה, המצויים בשלבי תכנון וביצוע. במהלך שנת 2021 החברה החלה בבניית מגדל משרדים רב קומות בראשון לציון במתחם G City של החברה ובפרויקט פיתוח הנכס בסביון אשר השלמתו צפויה בשבועות הקרובים. בנוסף זכתה החברה במכרז לרכישת הזכויות בנכס המצוי במתחם כורזין בגבעתיים. במקביל, במסגרת תוכנית מימוש הנכסים, התקשרה החברה בהסכם מחייב למכירת המרכז המסחרי G יבנה. לפרטים ראה סעיף 8 לדוח.

מרכז ומזרח אירופה - במרכז ובמזרח אירופה פועלת הקבוצה באמצעות G Europe, שנסחרה עד ליום 18 בפברואר 2022 בבורסה של וינה, אוסטריה (VSE) ובבורסת ה-NYSE Euronext באמסטרדם, הולנד. נכון למועד הדוח G Europe הינה הבעלים של 21 נכסים בשווי של כ- 8.9 מיליארדי ש"ח. ביום 18 בפברואר 2022 הושלם המיזוג בין G Europe וחברת בת בבעלותה המלאה של החברה, והחל מאותו מועד נמחקו מנייתיה של G Europe מהמסחר בבורסה באמסטרדם ובווינה והיא הפכה לחברה פרטית בבעלותה המלאה של החברה. G Europe פועלת בעיקר בורשה שבפולין, בפראג שבצ'כיה וברוסיה. במהלך תקופת הדוח המשיכה G Europe להוציא לפועל את האסטרטגיה שלה להגדלת פעילותה בתחום המגורים להשכרה, ובחודש אוגוסט 2022 השלימה רכישה של שני נכסים למגורים בקרקוב ובורצלב תמורת 19.8 מיליון אירו. כמו כן, במהלך תקופת הדוח, רכשה חברה את הנכס 'Rubicon' בורשה והחלה בבניית 200 יחידות דיור בסמוך לקניון Promenade. במהלך תקופת הדוח ולאחריה, וכחלק מתוכנית מימוש הנכסים בקבוצה, התקשרה G Europe בהסכמים מחייבים למכירת נכסים בהיקף כולל של כ- 320 מיליוני אירו, כמפורט בסעיף 7 לדוח.

ל- G City Europe נכסים ברוסיה בהיקף שאינו מהותי לקבוצה. לפרטים אודות השלכות המלחמה בין רוסיה לאוקראינה ראו סעיף 5.3 לדוח.

ארה"ב - Gazit Horizons, זרוע הנדל"ן הפרטית של הקבוצה בארה"ב, פועלת באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים הגדולות בארה"ב, בעיקר בניו יורק, בוסטון, מיאמי ופילדלפיה, ונכון למועד הדוח בבעלותה (לרבות עם שותפים) 12 נכסים מניבים בשווי של כ- 543 מיליוני דולר. במהלך תקופת הדוח התקשרה Gazit Horizons בהסכם משותף עם American Land Ventures לפיתוח מגדל מגורי יוקרה להשכרה בטמפה, פלורידה. בנוסף, במהלך תקופת הדוח קיבלה Gazit Horizons היתרים להגדלת היקף הבניה על המגרש שבבעלותה ברובע Brickel מיאמי, ארה"ב ל- 504 יחידות דיור, וכן רכשה נכס מסחרי נוסף על שטח קרקע של כ- 840 מ"ר ממול המגרש שבבעלותה כאמור. במקביל, במסגרת תוכנית מימוש הנכסים, התקשרה Gazit Horizons בהסכם מחייב למכירת נכס בארה"ב בתמורה לכ- 153 מיליון דולר. לפרטים ראה סעיף 10 לדוח.

ברזיל – נכון למועד הדוח גזית ברזיל מחזיקה ב- 7 נכסים מניבים בסאו פאולו בשווי של כ- 3,687 מיליוני ריאל ברזילאי. קנדה - החל משנת 2019 פועלת החברה בקנדה, בעיקר בטורונטו, באמצעות גזית קנדה, לרבות באמצעות שותפות (60%) Gazit Triplle, אשר נכון למועד הדוח בבעלותה 7 נכסים בשווי של כ- 139 מיליון דולר קנדי, לרבות ב- 33% מנכס אשר חברה בת בבעלותה המלאה של החברה מחזיקה ב- 33% נוספים שלו, והיתרה מוחזקת בידי צד שלישי, כמפורט בסעיף 11.1 לדוח.

³ כהגדרתו בטיטת תקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, אשר פורסמה בחודש דצמבר 2013, המענגת את הנחיית הגילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה (כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש ינואר 2011) בתקנות ניירות ערך האמורות.

החזקה ציבורית:

צפון אירופה - בצפון אירופה פועלת הקבוצה באמצעות CTY, חברה ציבורית הנסחרת בבורסה של הלסינקי, פינלנד (OMX), הפועלת בעיקר בפינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק. נכון למועד הדוח CTY הינה הבעלים של 34 נכסים בשווי של כ- 15.2 מיליארדי ש"ח. במהלך תקופת הדוח המשיכה CTY בהשבת תיק הנכסים שלה ובחיזוק המאזן שלה. במסגרת זאת, בחודש נובמבר 2022 הודיעה CTY על כוונתה למכור נכסים שאינם נכסי ליבה בשווי כולל של 500 מיליון אירו במהלך 24 החודשים שלאחר ההודעה כאמור. במהלך שנת 2022 מכרה CTY נכסים שאינם נכסי ליבה בנורבגיה בהיקף כולל של 266 מיליון אירו. במקביל, השלימה CTY את פיתוח החלק המסחרי בנכס Lippulavia אשר נפתח למסחר בחודש מרס 2022, המשיכה בפיתוח של 6 מתוך 8 בנייני מגורים בסמוך לנכס Lippulavia אשר חלקו הסתיים לאחר תקופת המאזן וטרם פרסום הדוח ובנייתו של חלקו האחר עתידה להסתיים עד לשנת 2024, וכן התקשרה בהסכם (Forward Purchase) לרכישת בניין מגורים להשכרה בשטוקהולם, שוודיה, בתמורה לכ-70 מיליון אירו. לפרטים ראה סעיף 6 לדוח.

1.7. מבנה הקבוצה

לתיאור מבנה החברות העיקריות בקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ראו סעיף 1.7 לדוח הדירקטוריון. תיאור הקבוצה יוצג להלן תוך חלוקה לתחומי הפעילות המפורטים לעיל, למעט ביחס למידע אשר הינו רלבנטי לכל תחומי הפעילות ואשר יוצג במאחד ולמעט מידע בנושאים מסוימים, המתייחס לתיאור החברה עצמה אשר יוצג בנפרד. הנתונים הכלולים במסגרת התיאור של כל אחד מתחומי הפעילות של נדל"ן להשקעה, יוצגו בהתאם לאיזורים הגיאוגרפיים העיקריים בהם מתרכזת הפעילות באותו התחום.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות

2.1. ביום 6 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 12.5 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ("מניה רגילה") במחיר של 32.5 ש"ח למניה רגילה ושל 6.25 מיליון כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים למימוש ל-6.25 מיליון מניות רגילות של החברה לשלושה משקיעים מסווגים, בתמורה כוללת בסך של כ- 406 מיליוני ש"ח. כתבי האופציה ניתנים למימוש במהלך תקופה של 24 חודשים ממועד הקצאתם, בתמורה למחיר מימוש של 40 ש"ח לכל כתב אופציה, כפוף להתאמות (קרי, עד ליום 15 בפברואר 2024).

2.2. בנוסף, באותו מועד אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית גם לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר אחזקות אינק. ("נורסטאר") (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה, נורסטאר ישראל בע"מ; "נורסטאר ישראל"), של 2 מיליון מניות רגילות של החברה ו-1 מיליון כתבי אופציה (לא סחירים), בתמורה כוללת בסך של כ- 65 מיליוני ש"ח ובתנאים זהים לתנאי ההקצאה למשקיעים המסווגים, כאמור לעיל⁴.

2.3. ביום 29 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של כ-7.5 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת במחיר של כ-12.615 ש"ח למניה רגילה לארבעה משקיעים מסווגים, ובתמורה כוללת של כ- 93.5 מיליוני ש"ח. כמו כן, באותו מועד אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של כ- 3.62 מיליון מניות רגילות לנורסטאר ישראל, בתמורה של כ- 45.6 מיליוני ש"ח, וכן הקצאה פרטית של כ-0.79 מיליוני מניות רגילות בתמורה של כ-10 מיליוני ש"ח לאורורה קפיטל החזקות בע"מ, חברה פרטית בשליטתו של מר כצמון, בעל השליטה בחברה, בתנאים זהים לתנאי ההקצאה למשקיעים המסווגים. סך התמורה הכוללת בהקצאות הללו הינה כ- 148 מיליון ש"ח⁵.

2.4. בחודש ינואר 2023 אישר דירקטוריון נורסטאר הנפקת מניות רגילות של נורסטאר ביחד עם 10,188,800 אופציות רכישה המקנות, כל אחת, זכות לרכוש מנורסטאר עד 10,188,800 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. הקיימות בהון החברה, מונפקות ונפרעות במלואן, אשר בבעלות נורסטאר ישראל בתמורה ל- 14 ש"ח למניה. נכון למועד זה לא מומשו כתבי אופציה כאמור.

2.5. לפרטים אודות הנפקת מניות על ידי החברה בעקבות הבשלת ניירות ערך המירים שהוקצו לעובדים ונושאי משרה בחברה ובחברות בנות, ראה באור 26 לדוחות הכספיים.

2.6. לפרטים אודות הנפקת מניות רגילות למנכ"ל חברה בת של החברה ראו דוח הצעה פרטית מיום 3 במאי 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-054505), המובא כאן על דרך ההפניה.

⁴ לפרטים נוספים ראו דיווחים מיום 6.02.2022, 13.02.2022, 14.02.2022 ו- 31.03.2022 (אסמכתא: 2022-01-015769, 2022-01-017671, 2022-01-081115, 2022-01-039766 ו- 2022-01-039766 בהתאמה), המובאים כאן על דרך ההפניה.

⁵ לפירוט נוסף ראו דיווחים מיום 29 ו-31 בינואר 2023, וכן מיום 9 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-012396, 2023-01-012903 ו-2023-01-011356 ו- 2023-01-025437, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

3. חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

- 3.1. לחברה מדיניות ארוכת טווח לשתף את בעלי מניותיה ברווחי החברה באמצעות חלוקת דיבידנד רבעוני שוטף, בכפוף לתזרימי המזומנים של החברה, תוכניות העסקיות, מגבלות הדין והתחייבות של החברה.
- לפרטים בדבר החלטת הדירקטוריון שלא לחלק דיבידנד ברבעון הקרוב ראו סעיף 1.1 לדוח.
- 3.2. לפרטים אודות דיבידנד אשר חילקה החברה לבעלי מניותיה, החל מיום 1 בינואר 2021 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה ראו דוחות מאוחדים על השינויים בהון ובאור 25' לדוחות הכספיים, אשר האמור בהם נכלל להלן על דרך ההפניה.
- 3.3. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה (על פי מבחן הרווח כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט-1999) ליום 31 בדצמבר 2022, עמדה על סך של כ- 3,674 מיליוני ש"ח.
- 3.4. לחברה אין מגבלות על חלוקת דיבידנד במסגרת התחייבויות פיננסיות לגופים פיננסיים וכלפי מחזיקי אגרות החוב שלה, למעט המגבלות הקבועות בדין ולמעט המגבלות הקבועות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות יג', יד', טו' ו-טז') כמפורט להלן:
- על פי הוראות שטרי הנאמנות לאגרות חוב (סדרות יג', יד', טו' ו-טז'), התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999) בכל אחד מהמקרים הבאים, לרבות מצב בו יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מחלוקה כאמור: אם הונה העצמי של החברה⁶ יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל-850 מיליוני דולר ארה"ב (ביחס לסדרה יג') או מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל-1 מיליארד דולר ארה"ב (ביחס לסדרות יד', טו' ו-טז'); אם מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב האמורות לפירעון מיידי; אם החברה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב האמורות; או אם החברה אינה עומדת במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, לרבות מבחן יכולת הפרעון (ביחס לסדרות יד', טו' ו-טז').

⁶ לעניין זה: "הונה העצמי של החברה" משמעו - הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (בניכוי זכויות המיעוט). כל הפרמטרים בסעיף זה ייקבעו עפ"י דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (על פי השער היציג של הדולר ארה"ב לעומת הש"ח כפי שיפורסם על ידי בנק ישראל, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים), מבוקרים או סקורים לפי העניין, הידועים במועד קבלת ההחלטה.

ב. מידע אחר

4. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן תמצית הנתונים הכספיים לגבי כל אחד מתחומי הפעילות של החברה (במיליוני ש"ח), כמובא מתוך ביאור 36 לדוחות הכספיים, בדבר מגזרים תפעוליים של החברה.

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022

מאחד	התאמות לדוח המאוחד (*)		מרכז ומזרח אירופה					מאחד
	פעילויות אחרות	אררה"ב	ברזיל	ישראל	צפון אירופה	מרכז ומזרח אירופה		
2,303	(138)	33	127	174	263	731	1,113	הכנסות תחום הפעילות מחיצוניים
100%	(6%)	1%	6%	8%	11%	32%	48%	שיעור הכנסות תחום הפעילות עלויות תחום הפעילות
1,711	501	25	71	44	105	372	593	רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
479	(486)	8	51	130	158	348	271	רווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
113	(152)	-	5	-	-	11	249	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
39,395	2,318	367	3,174	2,598	4,483	9,745	16,710	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות
27,350	25,941	16	450	36	67	493	347	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

(* לפרטים אודות התאמות שבוצעו לסכומים בדוחות הכספיים המאוחדים ראו באור 36 לדוחות הכספיים.)

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021

מאחד	התאמות לדוח המאוחד (*)		מרכז ומזרח אירופה					מאחד
	פעילויות אחרות	אררה"ב	ברזיל	ישראל	צפון אירופה	מרכז ומזרח אירופה		
2,296	(123)	34	92	138	249	737	1,169	הכנסות תחום הפעילות מחיצוניים
100%	(5%)	1%	4%	6%	11%	32%	51%	שיעור הכנסות תחום הפעילות עלויות תחום הפעילות
436	(672)	25	73	51	117	342	500	הפסד מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
1,282	415	9	14	87	132	296	329	הפסד מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
578	134	-	5	-	-	99	340	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
41,073	4,588	381	2,392	2,320	4,428	9,902	17,062	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות
27,518	26,467	24	23	25	83	433	463	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

(* לפרטים אודות התאמות שבוצעו לסכומים בדוחות הכספיים המאוחדים ראו באור 36 לדוחות הכספיים.)

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020

מאחד	התאמות לדוח המאוחד (*)		מיליוני ש"ח				מרכז ומזרח אירופה		צפון אירופה	
	פעילויות אחרות	מאחד	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מזרח אירופה	צפון אירופה			
2,406	(131)	49	94	139	232	805	1,218	הכנסות תחום הפעילות מחיצוניים		
100%	(6%)	2%	4%	6%	10%	33%	51%	שיעור הכנסות תחום הפעילות		
2,742	1,664	20	78	45	109	353	473	עלויות תחום הפעילות		
(212)	(1,136)	29	12	94	123	302	364	רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה		
(124)	(659)	-	4	-	-	150	381	רווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה		

(* לפרטים אודות ההתאמות שבוצעו לסכומים בדוחות הכספיים המאוחדים ראו באור 36 לדוחות הכספיים.)

5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

5.1. כללי- תחום הנדל"ן המניב חשוף מטבעו גם להתפתחויות בסביבה העסקית-כלכלית, כמו גם לשינויים בענף הנדל"ן המניב. אי לכך, גורמים כגון שינויים דמוגרפיים, שינויים בטעמי הצרכנים, שינויים בכוח ובהרגלי הקניה של צרכנים, לרבות התחזקות פלטפורמות צרכנות חלופיות ובראשן הסחר המקוון, בנית נכסים חדשים המתחרים בנכסי הקבוצה, ירידה בהיקף הפעילות הכלכלית, בין באופן כללי ובין באיזור ספציפי, שינויים בשערי ריבית, שינויים בשער החליפין של מטבעות, תנודות בשיעורי אינפלציה וגורמים אחרים, עשויים להשפיע על יכולתם של שוכרי נכסים לעמוד בהתחייבותם כלפי הקבוצה וכן על יכולת הקבוצה להמשיך ולהשכיר את נכסיה באותן רמות מחירים ובאותם שיעורי תפוסה. למעט כמפורט בסעיף 28 לדוח להלן, החברה לא אמדה את ההשפעה של אירועים והתפתחויות כאמור על פעילותה. להלן יפורטו המגמות העיקריות בסביבה הכללית המשפיעות על פעילות הקבוצה. כמו כן, מאחר והקבוצה פעילה באיזורים גיאוגרפיים בעלי מאפייני שוק שונים וסביבות מאקרו-כלכליות שונות, ונוכח השונות בתיאור מאפייני השוק והסביבה המאקרו-כלכלית אשר עשויים להיות רלבנטיים לפעילות הקבוצה בכל אחת מהמדינות העיקריות בהן היא פעילה וביחס לכל אחד מתחומי פעילותה, יובא התיאור אודות כל אחד מתחומי הפעילות בנפרד (ראו סעיפים 6.3, 7.3, 8.3, 9.2 ו-10.3).

5.2. תנודות בשיעורי האינפלציה, הריבית והמטבעות - במהלך תקופת הדוח ולאחריה חלה עליה ניכרת בשיעורי האינפלציה בטרטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה. העליה בשיעור האינפלציה החלה משלהי שנת 2021, עם יציאת מרבית מדינות העולם ממשבר הקורונה וביטול מגבלות שהוטלו בשל המגפה, אשר הובילו לעליה בפעילות הכלכלית הגלובאלית שלוותה בעלייה בביקושים לסחורות ומוצרים, מגמה אשר המשיכה והתגברה בתקופת הדוח ואף לאחריו. במקביל, בעקבות המלחמה שפרצה בין רוסיה לאוקראינה והסנקציות הכלכליות שהוטלו על רוסיה (כמפורט להלן), נרשמו עליות במחירי האנרגיה וחומרי הגלם השונים, אשר השפיעו גם הם על מגמת עליית האינפלציה. בהתאם, לדוגמא, בישראל עלה מדד המחירים לצרכן במהלך שנת 2022 בשיעור של 75.3%⁷ ובארה"ב נרשמה עליה של 6.5%.

במענה למגמת העלייה בשיעור האינפלציה, נקטו הבנקים המרכזיים בעולם בצעדים מוניטריים והעלו את שיעורי הריבית באופן משמעותי בטרטוריות אלו. כך, לדוגמא, בישראל החל מחודש אפריל 2022, העלה בנק ישראל את הריבית מריבית בשיעור אפסי עד ל-4.25%⁸ נכון למועד פרסום הדוח⁹. באירופה העלה הבנק המרכזי האירופאי את הריבית עד לשיעור של 3.5%, נכון למועד פרסום הדוח, ובארה"ב עלתה לשיעור של 4.75%, נכון למועד פרסום הדוח. אולם, עד כה הייתה לפעולות כאמור השפעה לא משמעותית על רמות האינפלציה ואף השפעה שלילית על הצמיחה. לנוכח התפתחויות אלה, עודכנו תחזיות הצמיחה במדינות רבות כלפי מטה, בעיקר לגבי שנת 2023. הנתונים הכלכליים שהצטברו עד למועד פרסום דוח זה מצביעים ברובם על האטת הצמיחה בתחילת 2023, אך במקביל על המשך התפתחות שוק התעסוקה וסביבת אינפלציה גבוהה. כמו כן, תרחישי הסיכון העיקריים לכלכלה הגלובלית מתמקדים בהתמתנות איטית של קצב האינפלציה בעולם.

כמו כן, במהלך תקופת הדוח ולאחריה חלו תנודות משמעותיות בשערי המטבעות באזורי הפעילות של הקבוצה. לשיעורי האינפלציה והריבית השפעה על כוח הקניה של צרכנים, על דמי השכירות שגובה החברה (כמפורט להלן), על שווי הנכסים (המבוסס על הכנסות השכירות) וכן על מחירי האשראי והוצאות המימון של החברה.

הכנסותיה של הקבוצה משכר דירה במדינות הפעילות של הקבוצה, למעט ארה"ב, צמודות ברובן (מעל 90%) לעליה במדד המחירים לצרכן ותורמות לגידול בהכנסותיה וכן בשווי נכסיה, בהתאמה. במקביל, מרבית החוב של הקבוצה אינו צמוד למדד המחירים לצרכן (לאחר השפעת עסקאות החלף), כ-66% מסך החוב והעליה במדד מגדילה את הוצאות המימון של הקבוצה בגין חלק החוב הצמוד למדד. 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.

⁷ <https://www.cbs.gov.il> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

⁸ [/https://www.boi.org.il](https://www.boi.org.il)

⁹ <https://il.investing.com/economic-calendar/interest-rate-decision-168>

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.

5.3. מלחמת רוסיה – אוקראינה - החל מחודש פברואר 2022 מתנהלת לחימה צבאית בין צבא רוסיה לאוקראינה, אשר נמשכת נכון למועד פרסום הדוח. במסגרת זאת, התאגדו חלק ממדינות המערב והטילו שורת סנקציות פיננסיות וכלכליות משמעותיות על רוסיה ובלארוס, וכן מגבלות שונות על המסחר מול ישויות ברוסיה (לרבות על מוסדות פיננסיים ותאגידים שונים, פוליטיקאים ואנשי עסקים רוסיים), הכוללות איסור סחר, השקעה וקיום קשרים כלכליים וכן ניתוק של חלק מהבנקים הרוסים ממערכות פיננסיות בינלאומיות, אשר יצרו מציאות כלכלית, מסחרית ופוליטית חדשה באירופה. במקביל, השלטונות ברוסיה הטילו מגבלות על הוצאות הון מרוסיה. בעקבות הלחימה, חלים שיבושים בשרשרת האספקה בעולם ועלייה במחירי האנרגיה והסחורות. לקבוצה נכסים ברוסיה, המוחזקים באמצעות G Europe, בהיקף של כ-282 מיליון אירו, אשר הניבו בשנת 2022 NOI בהיקף של 31.3 מיליון אירו. לפרטים אודות השפעת הלחימה והסנקציות כאמור על פעילות הקבוצה ראו סעיף 7.3 לדוח.

5.4. שינויים המערכת המשפט - במהלך תקופת הדוח ולאחריה מקדמת הממשלה בישראל מהלכים חקיקתיים לשינוי שיטת המשפט. מוסדות, גופים עסקיים ואנשים פרטיים, בישראל ומחוץ לה, מעלים חששות בנוגע להשפעה השלילית של מהלכים על הסביבה העסקית בישראל, על היקף ההשקעות הזרות בישראל, שערי המטבע הישראלי, דירוג האשראי של ישראל, שיעורי הריבית ויציבות הבורסה הישראלית. ככל ואכן יקודמו השינויים האמורים לכלל חקיקה מחייבת, ויתממשו החששות שפורטו לעיל, עשויה להיות להן השפעה לרעה על מצב המשק הישראלי בכללותו ובשל כך, גם להשפיע לרעה על פעילות החברה, הן בהיבט פעילותה בתחום הנכסים המניבים בישראל והן בהיותה חברה בעלת פעילות מסחרית בינלאומית המאוגדת ונסחרת בישראל. למועד דוח זה אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעת החקיקה המתגבשת על הכלכלה הישראלית ועל פעילותה ותוצאותיה הכספיות, בין היתר, בשל אי הוודאות הכרוכה בהשלמת הליכי החקיקה, תכנה של החקיקה שיאושר והיקף השפעתם בפועל.

5.5. מגפת הקורונה - בראשית שנת 2020 התפשט נגיף הקורונה במדינות רבות בעולם, ביניהן מדינות בהן הקבוצה מחזיקה בנכסים מסחריים והוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. מדינות רבות נקטו בצעדים משמעותיים למיגור המגיפה לרבות הטלת סגר חלקי או כללי על כלל האוכלוסיה. הנחיות הממשלות בצירוף תגובות שוקי ההון, הנפט, הריבית והמט"ח לאי הוודאות הקיצונית הובילו למשבר גלובלי. במהלך שנת 2022 חל שיפור ניכר בהתמודדות עם נגיף הקורונה, לצד ירידה משמעותית בהיקפי התחלואה, בין היתר בעקבות שיעורי ההתחסנות הגבוהים, והשפעתה הכלכלית של המגיפה על הפעילות הכלכלית הייתה מתונה יותר, ונכון למועד דוח זה, ניכר כי אין לה השפעה מיוחדת על פעילות המשק. החמרה מחודשת בהיקפי התחלואה, ככל שתהיה, עלולה להשפיע לרעה על פעילות הקבוצה ומצבה העסקי והפיננסי.

5.6. להערכת החברה, לאור פרופיל הנכסים בהם משקיעה החברה ובשים לב לאסטרטגיית ההשקעה של החברה המתמקדת בעיקר ברכישת נכסים באזורים אורבאניים צומחים וצפופי אוכלוסין, לתוצאות הפעילות של החברה חשיפה מתונה יחסית לסביבה המאקרו כלכלית באותן מדינות וחשיפה רבה יותר להתפתחויות השונות בסביבה הקרובה יותר לנכסי הקבוצה. מובהר כי אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות של השינויים המאקרו כלכליים על פעילותה, וככל ששינויים כאמור יובילו למיתון עולמי, הם עלולים להשפיע לרעה על פעילות הקבוצה ותוצאותיה. לפרטים נוספים ראו בפרק גורמי הסיכון לדוח זה.

הערכותיה של החברה בדבר השפעת אירועים מאקרו כלכליים, לרבות שיעורי האינפלציה ועלית הריבית בטריטוריות השונות, וכן השפעות מגיפת הקורונה והמלחמה בין רוסיה לאוקראינה או משבר אחר ממוקד במדינה ו/או מדינות מסוימות בהן החברה פועלת על פעילותה, 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 נכון למועד דוח זה, אך הן אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש ובעיקרן אינן בשליטת החברה. המשך עליה בשיעורי האינפלציה והריבית במשק, התמשכות או החרפה של המשבר הכלכלי העולמי, לרבות עקב המלחמה בין רוסיה לאוקראינה או עקב משבר הקורונה או כל משבר אחר בטריטוריות בהן פועלת הקבוצה, עלולה להביא להרעה משמעותית בתוצאות העסקיות והכספיות של הקבוצה.

5.7. חסמי כניסה

להלן הערכת החברה בדבר חסמי הכניסה העיקריים לתחומי פעילותה:

- פעילות החברה מתמקדת בעיקרה באיזורים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות בהן היצע הנכסים והשטחים להשכרה הינו מוגבל מטבעו והיצע הקרקע הפנויה לבניה חדשה מצומצם גם הוא, ולפיכך, על פי רוב, קיים יתרון למחזיקים בנכסים קיימים באזור.
- התחלה של פעילות, הן באמצעות יזמות והקמה של נכסים מניבים והן באמצעות רכישה של נכסים קיימים או רכישת פעילות קיימת באיזורים אורבאניים, מחייבת איתנות פיננסית ויכולת מימונית הכרוכה לרוב, בהון עצמי בהיקף כספי ניכר ויכולת לשאת בהוצאות הנהלה וכלליות ללא מקור הכנסה נראה לעין במשך מספר שנים.
- כניסה לתחומי הפעילות מחייבת ידע וניסיון בעיקר בענף הנדל"ן המניב, לרבות מסחר, משרדים ומגורים וכן בתחום המימון. בנוסף, עלויות הניהול והתפעול של הנכסים מושפעות גם מהיקף הנכסים המנוהלים. ניהול ותפעול של נכסים בודדים, מהווה חיסרון יחסי לעומת ניהול נכסים בהיקף הפעילות של הקבוצה.
- תחומי פעילותה של הקבוצה מאופיינים גם בהתקשרויות עם שוכרים גדולים בעלי דירוג אשראי בינלאומי מסוג 'השקעה' (Investment Grade), כגון רשתות קמעונאיות גדולות או רשתות סופרמרקטים, פארמה, בנקים, בתי קפה, מרפאות, חניות אופנה, ספריות וסוכנויות עירוניות או ממשלתיות. על פי רוב, לבעל מספר רב של נכסים במיקומים מבוקשים יתרון בהתקשרות וביחסים מול דיירים כאלו.

5.8. חסמי יציאה

לאור אופי הנכסים והפעילות של הקבוצה, יציאה מתחומי פעילותה אינה מיידית ותלויה במימוש הנכסים, אשר עלול להימשך זמן רב, והינה פונקציה של התמורה המבוקשת ביחס למצב המאקרו-כלכלי של השוק הרלבנטי ולשינויים בהרגלי הצריכה של הצרכנים באזורים שונים. יחד עם זאת, החזקותיה של החברה ב-CTY שהינה חברה נסחרת מטבעה נזילה יותר וניתנת למימוש מהיר יותר, אך תלויה יותר במצב השווקים בכלל, בשוק ההון הספציפי בו נסחרת המניה וכן בהיקף ההשקעה העומדת למימוש.

5.9. קריטריונים לרכישת נכסים

הקריטריונים העיקריים המנחים את החברה והחברות המאוחדות שלה בבחינת הזדמנויות השקעה העומדות בפניה, הינם כמפורט להלן:

- מיקום הנכס בערים מרכזיות באיזורים צומחים בעלי מאפיינים דמוגרפיים חזקים ובעלי חסמי כניסה גבוהים, לרבות צפיפות האוכלוסין, ההכנסה לנפש והדומיננטיות של הנכס באזור ('catchment area') והמאפיינים הכלכליים של האוכלוסייה, לרבות תחזית גידול האוכלוסין ו/או מקומות העבודה באזור, התשתיות האורבאניות, כגון תשתית תחבורתית, בתי ספר, אוניברסיטאות, בתי חולים, מוסדות שלטון וכו'; כמו גם מיקומו הפיזי של הנכס, לרבות דרכי הגישה אליו, נראותו וזמינותם של שטחי חניה בנכס ובאזור (אם קיימים) וקרבתו לעורקי תחבורה ראשיים כמו גם לתחבורה ציבורית כגון תחנות אוטובוס או תחנות רכבת, מידת הגישות לנכס וממנו (walkability index);
- היבטים כלכליים, דמוגרפיים, רגולטוריים ותנאים נוספים, הן ברמה המקומית והן ברמה האיזורית;

- נדירותו הכלכלית של הנכס, דהיינו היבטי תחרות מצד נכסים דומים לרבות צפי לתחרות עתידית ו/או חסמי כניסה למתחרים, כמו גם צפי להגדלת/ קיטון בביקושים באזור בו מצוי הנכס;
- מידת הסיכוי לקבלת אישור הרשויות לתוספות בניה בנכס קיים או לחילופין הריסת הנכס ובניית נכס אחר תחתיו;
- תחזית תזרים המזומנים מהנכס ופוטנציאל הגדלתו, הרחבתו או פיתוחו מחדש לאורך שנים לרבות תנאי חוזי השכירות ובכלל זה דמי השכירות הנוכחיים למול תנאי השוק והפוטנציאל להגדלת דמי השכירות באמצעות השכרה מחדש;
- תמהיל השוכרים בנכס ובאיזור, חוסנם הפיננסי והיותם מובילי שוק;
- רמת הביקוש וההיצע של נכסים מסוג דומה באיזור וכן הערכת היצע הנדל"ן המניב, הקיים והצפוי, באיזור הפעילות, לעומת הגידול באוכלוסיית האיזור ובכוח הקנייה;
- סמיכות הנכס לנכסים אחרים של הקבוצה, באופן הצפוי להוזיל ולייעל עלויות הניהול של קבוצת נכסים לעומת נכס בודד;
- תשואה צפויה מהנכס ביחס לעלות ההון, והערכה של הסיכונים הצפויים בהשגת תשואה זו והפוטנציאל להגדלת התשואה כאמור;
- קיומם של שימושים מעורבים בנכס, המשלבים שטחי מסחר עם שטחים המיועדים למשרדים ו/או מגורים וכן, אפשרות הרחבת/שיפוץ הנכס לצורך הרחבת שימושים כאמור;
- ערך הקרקע, תנאי הסביבה והפוטנציאל הקיים להעלאת ערכם וכן גודל הנכס והפוטנציאל להרחבת/לשיפוץ הנכס או אכלוסו מחדש באופן שיגדיל את ההכנסות הפוטנציאליות מהנכס;
- החלטת החברה לשנות את הרכב תיק הנכסים, הן בהיבט הגאוגרפי והן באשר לסוג השימושים בנכס.

5.10. קריטריונים למימוש נכסים

הקריטריונים העיקריים המנחים את החברה והחברות המאחדות שלה בבחינת מימוש נכסים, הינם כמפורט להלן:

- אי עמידה בקריטריונים של הקבוצה לרכישת נכסים, כמפורט בסעיף 5.9 לעיל, לרבות אי התאמת הנכסים לפעילות הליבה של החברה, מבחינת אופי הנכסים ומיקומם ("non-core assets") וכן מבחינת מיקומם בערים בעלות פוטנציאל צמיחה מוגבל;

- נכסים הממוקמים מחוץ לאזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין או מחוץ לערים בהן מתמקדת פעילות החברה;
- מיצוי פוטנציאל ההשבחה של הנכס או של הפעילות;
- מימוש הזדמנויות בשוק הנדל"ן באיזור מסוים;
- רמת החשיפה לשוק מסוים;
- מכירת מלוא או חלק מהאחזקות בחברות ציבוריות בשלות כולן או חלקן.

5.11. מגבלות חקיקה ומבנה התחרות

לפרטים אודות מגבלות חקיקה החלות על הקבוצה ראו סעיף 22 להלן; לפרטים אודות מבנה התחרות בתחומי הפעילות ראו סעיף 14 להלן.

ג. תיאור תחומי הפעילות של החברה

6. רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בצפון אירופה

6.1. כללי

בצפון אירופה, פועלת החברה באמצעות חברת CTY, הנסחרת בבורסה של הלסינקי, פינלנד (OMX). CTY הינה הבעלים, המפתחת והמנהלת של מרכזים מסחריים אורבאניים מעוגני סופרמרקטים בערים גדולות ובעלות צמיחה בפינלנד, נורבגיה, שבדיה, דנמרק ואסטוניה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, בבעלותה 1033 נכסים מניבים בשטח בנוי כולל של כ- 1.0 מיליון מ"ר וכן מבני מגורים להשכרה בפיתוח (בסמוך למרכז המסחרי Lippulavä).¹⁰

האסטרטגיה של CTY הינה להפוך למשקיע ובעלים של נדל"ן אורבאני בעל שימושים מעורבים, לרבות בנייני מגורים להשכרה, תוך השאת ערך לקהילה באמצעות פיתוח מרכזים אורבאניים למגורים, תעסוקה, חברה וקניית. במסגרת זאת פועלת CTY ליצירת ערך למשקיעיה באמצעות התמקדות בשתי הערים המובילות בכל מדינה בה היא פועלת בעלות מאפיינים אורבאניים בולטים, ובנכסים הסמוכים לתחבורה ציבורית ובעלי תמהיל שוכרים המבוסס על צרכים יומיומיים ומעוגני סופרמרקטים, תוך הגדלת חלקם של שירותים מונציפאליים. כמו כן, CTY פועלת לזיהוי פוטנציאל פיתוח בנייני מגורים להשכרה בנכסים קיימים וניצול זכויות בניה קיימות, במטרה לקדם פיתוח אורגני של נכסיה הקיימים ויצירת נכסים אטרקטיביים למגורים, עבודה ובילוי. במהלך תקופת הדוח התמקדה CTY ביישום האסטרטגיה שלה לפיתוח הנכסים והמרכזים הקיימים שלה המבוססים על קמעונאות חיונית ולשנותם לנכסים בעלי שימוש מעורב ולמוקדים עירוניים, תוך התמקדות בהגדלת חלקו של הנדל"ן למגורים בתיק הנכסים שלה, במקביל להקטנת שיעור הקמעונאות הלא חיונית. במסגרת זאת, מתמקדת CTY בהמשך שיפור תיק הנכסים שלה, תוך שהיא ממשיכה להשקיע בפיתוח של פרויקט Lippulavä שבהלסינקי, פינלנד, פרויקט אורבאני לשימוש מעורב של מסחר ומגורים להשכרה המחובר לרכבת תחתית. פיתוח החלק המסחרי בפרויקט Lippulavä הסתיים ונפתח למסחר ב-31 במרץ 2022, ופיתוח 6 מתוך 8 בנייני המגורים בפרויקט ממשיך נכון למועד דוח זה, ובנייתם עתידה להסתיים עד לשנת 2024.¹¹

במהלך תקופת הדוח מכרה CTY ארבעה נכסים (שאינם נכסי ליבה) בנורבגיה בתמורה לכ-266 מיליון אירו. בנוסף, בחודש נובמבר 2022 הכריזה CTY על תכנית למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה, בשווי כולל של 500 מיליון אירו במהלך 24 חודשים, מתוכם מומשו עד כה נכסים בהיקף של כ-120 מיליון אירו.

במקביל, במהלך תקופת הדוח התקשרה CTY בהסכם (Forward Purchase) לרכישת בניין למגורים להשכרה בשטוקהולם, שוודיה, הכולל 200 יחידות דיור להשכרה בתמורה לכ-70 מיליון אירו. ל-CTY הזדמנויות צמיחה הגלומות בתיק הנכסים הקיים שלה, לרבות זכויות בניה בשווי מוערך כולל של כ-300 מיליון אירו. בכונת CTY להמשיך ולהתמקד במימוש זכויות הבניה שלה, לרבות באמצעות מכירתן, כניסת למיזמים משותפים, או פיתוח האזורים הסובבים את נכסיה הקיימים.

נכסיה של CTY מעוגנים בעיקר בשירותים עירוניים, שירותי צריכה יומיומיים וחיוניים ובסופרמרקטים המחוברים לתחבורה ציבורית וממוקמים בערים החזקות ביותר במדינות הנורדיות. ל-CTY תמהיל שוכרים מגוון, ולקוחותיה העיקריים הינם סופרמרקטים, חנויות קמעונאיות (מקומיות ובינלאומיות), ורשויות מקומיות המהווים שוכרי עוגן בנכסיה. בין שוכריה של CTY נמנית S-Group, שהינה רשת פינית עם יותר מ-1,800 סניפים בפינלנד העוסקת בין היתר בעסקי הנסיעות, הסופרמרקטים והאירוח, כאשר כ-5.4% מהכנסותיה של CTY מדמי שכירות בשנת 2022 הינן בגין התקשרויותיה עם S-Group (לעומת 4.1% בשנת 2021). כמו כן, שוכרת נוספת של CTY הינה Kesko, שהינה רשת סופרמרקטים מובילה בארצות הנורדיות, בעלת פריסה ברחבי פינלנד, שבדיה, נורבגיה, אסטוניה ודנמרק, כאשר כ-4.8% מהכנסותיה של CTY מדמי שכירות בשנת 2022 הינן בגין התקשרויותיה עם רשתות שונות הנמצאות בבעלות Kesko (לעומת 4.1% בשנת 2021).

¹⁰ כולל Kista Galleria המוחזק על ידי CTY בשיעור של 50% ובשליטה משותפת עם צד שלישי.

¹¹ הערכותיה של CTY בדבר פרויקט הפיתוח, לרבות המועד המשוער להשלמתו, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות כאמור אינן ודאיות, עשויות שלא

להתממש, לרבות עיכוב ביחס למועד השלמת הפרויקט, ואינן בשליטת החברה.

בכ- 90% מההסכמים בין CTY לבין שוכריה, מתחייבים השוכרים לשאת בעלויות התפעול בהם נושאת CTY לצורך תחזוקת הנכס, בנוסף לדמי השכירות (אשר בדרך כלל צמודים למדד יוקר המחייה בארצות השונות בהתאמה או מתעדכנים בשיעור מינימאלי מדי שנה). כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, כ-63% מהסכמי השכירות של CTY הם הסכמי שכירות הכוללים רכיב של דמי השכירות המבוססים על שיעור מסוים ממחזור ההכנסות של השוכר בנכס, בנוסף לדמי השכירות הקבועים (מרכיב זה אינו מהווה חלק מהותי מכלל הכנסותיה של CTY מדמי שכירות). הסכמי השכירות עם שוכרי העוגן הינם לרוב לטווח ארוך הנע בין 10-15 שנים, ולעיתים אף 20 שנים, כאשר הסכמי השכירות עם שוכרים קטנים יותר הינם לרוב לתקופות של 3 עד 5 שנים.

במהלך תקופת הדוח המשיכה CTY לפעול לחיזוק המאזן שלה, לרבות במטרה לשמור על דירוג ההשקעה שלה, ובמסגרת זאת, ביצעה פעולות שונות להקטנת הוצאות הריבית העתידיות, ושיפור המאזן והחוב שלה. מרבית החוב של CTY (93%) הוא בריבית קבועה ומרבית נכסיה אינם משועבדים. כמו כן, ל-CTY אין יתרות חוב משמעותיות לפירעון עד לחודש אוקטובר 2024. ליום 31 בדצמבר 2022, החברה מחזיקה בכ-52.1% מהון המניות המונפק של CTY ומזכויות ההצבעה בה.

6.2. תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות תחום הפעילות לשנית שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020 (באלפי ש"ח ובאלפי אירו):

לשנה שהסתיימה ביום						
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
באלפי אירו			באלפי ש"ח			
295,586	292,267	301,489	1,159,778	1,117,522	1,065,896	סך הכנסות הפעילות
(146,943)	48,588	(56,536)	(574,852)	179,673	(201,676)	רווחים (הפסדים) משערוכים (במאוחד)
(71,790)	23,899	(29,497)	(280,850)	88,376	(105,223)	רווחים (הפסדים) משערוכים (חלק החברה)
153,054	162,940	119,632	599,965	622,837	421,881	רווחי הפעילות(*)
-	142,339	151,733	-	544,267	536,781	NOI מנכסים זהים (במאוחד)
-	74,264	79,165	-	283,966	280,060	NOI מנכסים זהים (חלק החברה)
205,402	202,306	203,647	805,887	773,574	720,160	סה"כ NOI (במאוחד)
100,351	99,508	106,251	393,724	380,497	375,736	סה"כ NOI (חלק החברה)

(*) רווחי הפעילות מתייחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעילות לפי תקני IFRS בניטרול רווחי שיערוך.

6.3. נתונים כלכליים בדבר אזורים גיאוגרפיים

להלן מאפיינים מאקרו-כלכליים* ביחס לאזורים העיקרים בהם מתבצעת פעילותה של CTY

נורבגיה			שבדיה			פינלנד			
לשנה שנסתיימה ביום									
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
354	383	425	569	622	684	276	296	324	תוצר מקומי גולמי (PPP) (מיליארדי דולר ארה"ב)
65,804	70,796	78,127	54,829	59,587	63,877	50,078	53,653	58,659	תוצר לנפש (PPP) (דולר ארה"ב)
0.48%	8.20%	11.02%	(0.99%)	9.44%	9.90%	(1.05%)	7.30%	9.40%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
1.40%	5.30%	5.90%	0.50%	3.90%	12.30%	0.20%	3.50%	9.10%	שיעור אינפלציה
0.94%	1.69%	3.19%	0.02%	0.22%	2.38%	(0.42%)	0.82%	3.11%	התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך
AAA/Aaa	AAA/Aaa	AAA/Aaa	AAA/Aaa	AAA/Aaa	AAA/Aaa	AA+/Aa1	AA+/Aa1	AA+/Aa1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
(9.9)	11.8	(36.8)	94.9	99.5	55.4	(4.6)	(3.5)	(18.5)	מדד אמון הצרכנים
3.73%	4.50%	3.40%	6.77%	8.67%	7.30%	7.80%	7.50%	6.80%	שיעור אבטלה
-	-	-	-	-	-	-	-	-	שער חליפין מטבע מקומי - דולר ארה"ב
0.116	0.113	0.102	0.121	0.11	0.096	1.22	1.14	1.07	ליום 31 בדצמבר

(* על פי נתוני בלומברג.)

נתונים מאקרו-כלכליים נוספים:

במהלך תקופת הדוח הכלכלות הנורדיות התאוששו היטב מהשפעותיו של נגיף הקורונה אך כעת הן מושפעות, כמו יתר כלכלות העולם, מהגידול החד ביוקר המחיה וחוסר הוודאות בסביבה הכלכלית בשל שיעורי האינפלציה ועליית הריבית. המכנה המשותף לכלכלות הנורדיות הינו חוזקן הפיננסי הודות לחיסכון אישי גבוה, מימון ציבורי ויצירת מקומות עבודה איתנים, הממשיך עד לעת הזו. כל אלו מספקים לכלכלות הנורדיות מידה מסוימת של חוסן בתקופה זו של חוסר וודאות גיאופוליטית, סביבת האינפלציה ועליית הריבית. בנוסף, המדינות הנורדיות צפויות להיות מושפעות פחות מהמלחמה בין רוסיה לאוקראינה כיוון שמדינות אלו כמעט ואינן תלויות בגז הטבעי המגיע מרוסיה. בעוד האינפלציה במגמת עלייה בכל השווקים הנורדיים, אין לכך השפעה מהותית על פעילותה של CTY וזאת בשל תמהיל השוברים שלה ולאור העובדה שכ-93% מחוזי השכירות שלה צמודי מדד.

6.4. נתונים מצרפיים אודות תחום הפעילות

להלן נתונים אודות הנכסים המניבים של CTY:

הנתונים בסעיף 6.4 להלן אינם כוללים את נתוני Kista Galeria¹², אשר הינו נכס בשליטה משותפת ומוצג בשיטת השווי המאזני. הנתונים בסעיפים 6.4 ו-6.5 להלן ביחס לשבדיה ודנמרק מוצגים בקרונות שבדיות, אשר הינו המטבע המסחרי ביחס למרבית הנכסים באזור זה, נתונים אלו כוללים גם נכסים באזור זה אשר המטבע המסחרי בהם הינו אחר, אשר הומרו לקרונות שבדיות לפי השער הידוע בתום התקופה, ביחס לנתונים מאזניים, ולפי השער הממוצע, ביחס לנתונים תוצאתיים. הנתונים בסעיף 6.4 להלן ביחס לנורבגיה מוצגים בקרונות נורבגיות, אשר הינו המטבע המסחרי בנורבגיה.

6.4.1. שטחי נכסים מניבים

להלן נתונים אודות שטחי המבנים המניבים של CTY ליום 31 בדצמבר בשנים 2021 ו-2022 (באלפי מ"ר):

אזור	ליום 31.12.2022	אחוז מסך שטחי הנכסים המניבים	ליום 31.12.2021	אחוז מסך שטחי הנכסים המניבים
פינלנד	במאחד 336	33.2%	350	31.2%
	חלק החברה 175		182	
שבדיה ודנמרק	במאחד 210	20.7%	209	18.7%
	חלק החברה 109		109	
נורבגיה	במאחד 364	35.9%	459	40.9%
	חלק החברה 190		239	
אסטוניה	במאחד 103	10.2%	103	9.2%
	חלק החברה 54		54	
סה"כ	במאחד 1,013	100%	1,121	100%
	חלק החברה 528		584	

6.4.2. פילוח שווי הוגן מבנים מניבים

להלן נתונים אודות שווי המבנים המניבים של CTY ליום 31 בדצמבר בשנים 2021 ו-2022:

אזור	ליום 31.12.2022	אחוז מסך שווי הנכסים המניבים	ליום 31.12.2021	אחוז מסך שווי הנכסים המניבים
פינלנד (באלפי אירו)	במאחד 1,285,988	35.7%	1,255,073	31.7%
	חלק החברה 670,243		653,338	
שבדיה ודנמרק (באלפי קרונות שבדיות)	במאחד 8,438,748	21.0%	8,207,539	20.2%
	חלק החברה 4,398,182		4,272,502	
נורבגיה (באלפי קרונות נורבגיות)	במאחד 12,914,700	34.1%	15,763,955	39.9%
	חלק החברה 6,730,998		8,206,056	
אסטוניה (באלפי אירו)	במאחד 331,644	9.2%	323,643	8.2%
	חלק החברה 172,849		168,475	
סה"כ (באלפי ש"ח)	במאחד 13,528,616	100%	13,930,856	100%
	חלק החברה 7,050,965		7,251,219	

¹² Kista Galeria מוחזק על ידי CTY בשיעור של 50%, ממוקם בשטוקהולם, שבדיה, הינו בשטח של כ- 92.5 אלפי מ"ר ונכון ליום 31 בדצמבר 2022 שווי הונון 421 מיליון אירו.

6.4.3. NOI

להלן נתונים אודות NOI של CTY לשנים 2020-2022:

אחוז מסך הכל	לשנת 2020	אחוז מסך הכל	לשנת 2021	אחוז מסך הכל	לשנת 2022	אזור
32.2%	66,241	31.9%	64,430	33.7%	68,637	פינלנד (באלפי אירו)
	32,363		31,691		35,811	במאחד חלק החברה
21.7%	466,326	19.4%	397,384	17.7%	382,336	שבדיה ודנמרק (באלפי קרונות שבדיות)
	227,824		195,462		199,475	במאחד חלק החברה
36.1%	794,078	38.5%	791,203	38.7%	797,014	נורבגיה (באלפי קרונות נורבגיות)
	387,951		389,163		415,833	במאחד חלק החברה
10.0%	20,636	10.2%	20,816	9.9%	20,149	אסטוניה (באלפי אירו)
	10,082		10,261		10,513	במאחד חלק החברה
100%	805,887	100%	773,574	100%	720,160	סה"כ (באלפי ש"ח)
	393,724		380,497		375,736	במאחד חלק החברה

6.4.4. רווחי (הפסדי) שערור

להלן נתונים אודות רווחי (הפסדי) שערור של CTY לשנים 2020-2022:

אחוז מסך הכל	לשנת 2020	אחוז מסך הכל	לשנת 2021	אחוז מסך הכל	לשנת 2022	אזור
57.1%	(84,047)	(2.4%)	(1,164)	28.9%	(16,339)	פינלנד (באלפי אירו)
	(41,067)		(572)		(8,525)	במאחד חלק החברה
36.9%	(567,806)	61.6%	303,643	16.2%	(97,453)	שבדיה ודנמרק (באלפי קרונות שבדיות)
	(277,407)		149,352		(50,845)	במאחד חלק החברה
3.6%	(56,549)	32.9%	162,306	54.7%	(312,195)	נורבגיה (באלפי קרונות נורבגיות)
	(27,627)		79,833		(162,885)	במאחד חלק החברה
2.4%	(3,456)	7.9%	3,856	0.2%	(126)	אסטוניה (באלפי אירו)
	(1,688)		1,897		(66)	במאחד חלק החברה
100%	(574,852)	100%	179,673	100%	(201,676)	סה"כ (באלפי ש"ח)
	(280,850)		88,376		(105,223)	במאחד חלק החברה

6.4.5. דמי שכירות ממוצעים למ"ר

להלן נתונים אודות דמי השכירות החודשיים הממוצעים של CTY לשנים 2021 ו-2022:

לשנה שנסתיימה ביום		אזור
31.12.2021	31.12.2022	
25.4	26.3	פינלנד (באירו)
236.2	238.7	שבדיה ודנמרק (בקרונות שבדיות)
209.7	221.2	נורבגיה (בקרונות נורבגיות)
22.5	24.2	אסטוניה (באירו)

6.4.6. שיעורי תפוסה ממוצעים

להלן נתונים אודות שיעורי התפוסה של CTY ליום 31 בדצמבר 2022, ושיעורי התפוסה הממוצעים לשנים 2021 ו-2022:

אזור	לשנה שנסתיימה ביום (*)	
	31.12.2021	31.12.2022
פינלנד	94.4%	95.0%
שבדיה ודנמרק	92.4%	94.6%
נורבגיה	92.3%	92.8%
אסטוניה	96.2%	95.7%

(*) שיעור התפוסה הממוצע לשנה מסוימת חושב כממוצע של שיעורי התפוסה בתום כל רבעון קלנדרי בשנה הרלבנטית.

6.4.7. מספר המבנים המניבים

להלן נתונים אודות מספר המבנים המניבים של CTY ליום 31 בדצמבר בשנים 2021 ו-2022:

אזור	ליום	
	31.12.2021	31.12.2022
פינלנד	10	10
שבדיה ודנמרק	7	8
נורבגיה	18	14
אסטוניה	2	2
סה"כ	37	34

6.4.8. שיעורי תשואה ממוצעים

להלן נתונים אודות שיעורי התשואה הממוצעים בפועל של CTY ליום 31 בדצמבר בשנים 2021 ו-2022 (לפי שווי הנכסים בסוף השנה):

אזור	לשנה שנסתיימה ביום (*)	
	31.12.2021	31.12.2022
פינלנד	5.0%	5.1%
שבדיה ודנמרק	5.5%	5.6%
נורבגיה	5.4%	5.7%
אסטוניה	6.7%	7.1%

6.5. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (*)

תקופת הכרה בהכנסה	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי מסתיימים ש"ח)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	שטח הסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	נשוא
רבעון 1	95,690	3,980	593	100	
רבעון 2	43,352	-	384	49	
רבעון 3	53,492	3,499	269	58	שנת 2023
רבעון 4	62,545	3,470	283	66	
	159,741	7,670	555	139	שנת 2024
	149,984	5,794	422	141	שנת 2025
	90,816	1,531	259	76	שנת 2026
	275,612	4,106	426	273	שנת 2027 ואילך
סה"כ	931,232	30,050	3,191	902	

(*) הנהלת החברה אינה סוקרת באופן שוטף את נתוני ההכנסות הצפויות תחת הנחת מימוש אופציות שהוענקו לשוכרים להארכת תקופת השכירות. אשר על כן, הנתונים דלעיל הינם בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים. המידע הכלול בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות של CTY בהתאם למידע שברשותה נכון למועד זה, ואין כל וודאות שיתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כתוצאה מהשפעות מאקרו כלכליות (כמפורט בסעיפים 5.1-5.6 ו- 6.3 לעיל) וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה.

6.6. נתונים מצרפיים אודות מבנים בהקמה בתחום הפעילות

להלן נתונים מצרפיים אודות נכסים של CTY אשר סווגו כמבנים מניבים בהקמה בדוחות הכספיים של החברה:

לשנה שנסתיימה ביום			
2020	2021	2022	
1	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
44.3	62.3	62.3	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)
121,500	138,467	66,369	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי אירו)
271,967	382,453	451,762	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (במאוחד) (באלפי אירו)
-	71,400	4,259	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי אירו)
-	104,400	33,285	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה) (מאוחד) (אלפי אירו)
67%	65%	91%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו הסכמי שכירות
-	9,779	12,372	הכנסה שנתית צפויה (מאוחד) (אומדן) (אלפי אירו) (*)
-	-	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
-	-	12,950	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)
-	-	69,159	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי אירו)
-	-	69,159	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (במאוחד) (באלפי אירו)
-	-	671,500	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי אירו)
-	-	671,500	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה) (מאוחד) (אלפי אירו)

פינלנד

שבדיה

(*) הנתון מתייחס לאומדן ההכנסה השנתי הכולל המייצג הצפוי מפרויקטים אשר הקמתם צפויה להסתיים בשנה העוקבת ושנחתמו הסכמים להשכרת 50% או יותר מסך שטחיהם.

6.7. נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעילות

נכון ליום 31 בדצמבר בשנים 2021 ו-2022 לא היו בבעלות CTY קרקעות הרשומות בספרי CTY כקרקעות להשקעה.

6.8. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

להלן נתונים אודות נכסים שנמכרו ונרכשו על ידי CTY בכל אחת מהשנים 2020-2022:

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
-	1	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
-	106,200	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
-	22.5	-	נכסים שנמכרו
-	4,976	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (באלפי מ"ר) NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)
-	(1,488)	-	פינלנד רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)
1	1	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
2,596	681	-	נכסים שנרכשו
(155)	(17)	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי אירו) NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)
6	1	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי מ"ר) (*)
-	3	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
-	1,417,178	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי קרונות שבדיות)
-	57.9	-	נכסים שנמכרו
-	25,645	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (באלפי מ"ר) NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי קרונות שבדיות)
-	(43,360)	-	שבדיה ודנמרק רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי קרונות שבדיות)
-	-	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
-	-	69,159	נכסים שנרכשו
-	-	13.0	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי קרונות שבדיות) שטח נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי מ"ר) (*)
1	-	4	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
128,674	-	2,689,312	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי קרונות נורבגיות)
10.7	-	95.0	נכסים שנמכרו
-	-	86,335	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (באלפי מ"ר) NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי קרונות נורבגיות)
16,069	-	(95,421)	נורבגיה רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי קרונות נורבגיות)
3	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
1,554,956	-	-	נכסים שנרכשו
92,411	-	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי קרונות נורבגיות) NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי קרונות נורבגיות)
69.6	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי מ"ר) (*)
1	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
1,600	-	-	נכסים שנרכשו עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי אירו)

6.9. נכס מהותי

בטבלאות שלהלן מובאים נתונים אודות Iso Omena, נכס מניב מהותי של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2022:

נתונים כלליים	Iso Omena
אספו (Espoo), פינלנד	אזור
אירו	ציון מטבע הפעילות
מסחרי (מרכז קניות)	שימוש עיקרי
664.4	עלות הקמה (מיליוני אירו)
בעלות מלאה של חברה בת המוחזקת בשיעור של 52.1%	חלק החברה בנכס (%) (זכויות הון/זכויות הצבעה)
101,900	שטח ברוטו (מ"ר)
84,610	שטח בר השכרה (מ"ר) מסחר

נתונים תפעוליים	2020	2021	2022
מיליוני אירו, אלא אם צוין אחרת			
ערך בספרים בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)	2,930	2,640	2,950
שווי הוגן בסוף התקופה	742.1	750.2	785.2
הכנסות מדמי שכירות בתקופה	33.5	33.2	34.9
NOI בפועל במהלך התקופה	31.6	31.4	33.5
שיעור תשואה בפועל (%)	4.3%	4.2%	4.3%
שיעור התשואה המתואם (%)	4.3%	4.3%	4.4%
שיעור התשואה על העלות (%)	4.8%	4.8%	5.0%
רווחי (הפסדי) שערך	(18.9)	4.2	28.1
שיעור התפוסה לתום התקופה (%)	96.7%	98.2%	98.8%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר/ חודש (אירו)	34.7	34.0	35.3
פדיון ממוצע למ"ר/ לשנה (אירו) (*)	3,498.8	3,769.3	3,900.0

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט), במקרה בו שימשה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של הנתונים

עיתוי הערכת השווי	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022
זיהוי מעריך השווי וניסיון	JLL - למעריך השווי מטעם JLL מעל 10 שנות ניסיון		
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	DCF		
הנחות נוספות בבסיס ההערכה: שיעור היוון (%)	4.6%	4.5%	4.6%

(*) הנתון הינו לפי מיטב ידיעת החברה וניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים. על כן, אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

6.10. הון אנושי

6.10.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ל-CTY 251 עובדים (251 עובדים בשנת 2021), על פי החלוקה הבאה: בנורבגיה – 81; בפינלנד ואסטוניה – 57; בשבדיה ובדנמרק – 47; ו-66 בתפקידים שונים. העובדים הנ"ל מועסקים על בסיס חוזים אישיים, על פיהם מוענק שכר חודשי בסיסי וכן הטבות שונות, בהתאם לבכירות המשרה. בנוסף, נושאי משרה ועובדי מפתח ב-CTY זכאים לתגמול ארוך טווח בניירות ערך של CTY, כמפורט להלן.

6.10.2. ל-CTY מספר תוכניות תגמול בני"ע לעובדים ומנהלים, מכוחם ניתן להקצות כתבי אופציה המירים למניות או מניות CTY חסומות. חלק מהתוכניות מיועדות למנכ"ל CTY ונושאי משרה ספציפיים, וחלקן מותנות בעמידה ביעדים מסויימים. למידע נוסף בדבר תוכניות התגמול ב-CTY, ראו ביאור 3'18 לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר רכישות עצמיות של מניות CTY והעברתן לאנשי מפתח בחברה מכח תוכניות תגמול של CTY לעובדיה ומנהליה, ראו באור 3'28 לדוחות הכספיים. כמו כן, לפרטים אודות תנאי התגמול של מנכ"ל CTY ראו בתקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי.

6.11. אשראי ומימון

- 6.11.1. דירוג אשראי – CTY מדורגת בדירוג Baa3 (אופק שלילי) לפי Moody's ובדירוג BBB- (אופק יציב) על ידי S&P.
- 6.11.2. מימון ממוסדות פיננסיים - נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ל-CTY אין הלוואות ממוסדות פיננסיים, למעט קו אשראי מתחדש שהועמד ל-CTY וחברות בנות בבעלותה המלאה בסך של 500 מיליון אירו (כ- 1.8 מיליארד ש"ח) אשר מחציתו מובטחת בשעבוד ואשר הינו בתוקף עד 2024 (נכון למועד הדוח CTY לא ניצלה את קו האשראי).
- 6.11.3. אגרות חוב - ליום 31 בדצמבר 2022 ל-CTY אגרות חוב, אשר אינן מובטחות בשעבודים, בסך של כ- 1,716 מיליון אירו. אגרות החוב נושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי הנע בין 1.26% ל- 4.5% ועומדות לפירעון בין השנים 2024 עד 2028. במהלך תקופת הדוח רכשה CTY 112.3 מיליון אירו אגרות חוב שלה בשוק. בנוסף, בינואר 2023, CTY פרסמה הצעות רכש לרכישת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים שלה, במסגרתן נרכשו ניירות ערך כאמור בהיקף כולל של כ- 57.4 מיליון אירו ע.ג. לדירוג אגרות החוב ראו סעיף 6.11.1 לעיל. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של CTY ראה באורים 19'ג' ו- 37'ג' בדוחות הכספיים.
- 6.11.4. אגרות חוב היברידיים – ליום 31 בדצמבר 2022 ל-CTY שתי סדרות של אגרות חוב היברידיים בהיקף כולל של כ- 700 מיליון אירו, נחותות ביחס לכל חוב אחר ובכירות ביחס להון המניות הרגילות של החברה, הנחשבות כחלק מההון העצמי של CTY, כאשר בחודש ינואר 2023 ביצעה CTY רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיים בהיקף כולל של 26.8 מיליון אירו.
- 6.11.5. סיכום יתרות אשראי

להלן מצבת האשראי וההלוואות לזמן ארוך של CTY (כולל חלויות שוטפות), אשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי, ואשר התקבלו ממוסדות פיננסיים למימון פעילותה, נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

תקופת פירעון ממוצעת (שנים) (**)	שיעור ריבית משוקלל ^(*)	יתרה (במיליוני אירו)	
3.4	1.96%	1,421.7	אגרות חוב בריבית קבועה – אירו
0.9	6.19%	75.9	אגרות חוב בריבית משתנה – קרונות נורווגיות
2.7	3.40%	218.1	אגרות חוב בריבית קבועה – קרונות נורווגיות
		1,715.7	

(*) שיעור הריבית האפקטיבית אינו שונה באופן מהותי משיעור הריבית המשוקלל.
 (**) מחושב לפי מועדי הפירעון של קרן האשראי בלבד.

6.11.6. אמות מידה פיננסיות

בחלק מההלוואות, אגרות החוב וקווי האשראי הבלתי מובטחים שמקבלות CTY וחברות בנות בבעלותה המלאה במהלך העסקים הרגיל, קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות. לפרטים בדבר אמות המידה הפיננסיות, ראו באור 20'ד' ובאור 19'ג' לדוחות הכספיים.
 נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ולמועד הסמוך לאישור דוח זה, עומדות CTY והחברות הבנות שבבעלותה המלאה בכל אמות המידה שנקבעו.

7. רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים במרכז ובמזרח אירופה

7.1. כללי

במרכז ובמזרח אירופה פועלת הקבוצה באמצעות G Europe (100%), המאוגדת באי ג'רזי. עד ליום 18 בפברואר 2022 נסחרה G Europe בבורסה של וינה, אוסטריה (VSE), ובבורסת ה-NYSE Euronext באמסטרדם, הולנד. ביום 18 בפברואר 2022 הושלם מיזוג בין G Europe לבין חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, והחל ממועד זה מניות G Europe נמחקו ממסחר בבורסה של וינה ו-G Europe הפכה לחברה בת בבעלותה המלאה של החברה. עם זאת, ל-G Europe אגרות חוב הרשומות למסחר בבורסה של לוקסמבורג. לפרטים נוספים ראו באור 8' לדוחות הכספיים. G Europe הינה הבעלים והמנהלת של מרכזים מסחריים קמעונאיים בערים מובילות במזרח אירופה, בעיקר בוורשה שבפולין, ובפראג שבצ'כיה, וכן ברוסיה. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, בבעלותה 21 נכסים מניבים¹³ בשטח בנוי כולל של כ- 0.7 מיליון מ"ר וקרקעות, כאשר כ- 65% מתיק הנכסים בפולין ממוקם בוורשה וכ- 77% מתיק הנכסים בצ'כיה ממוקם בפראג.

בתחילת שנת 2020 הכריזה G Europe על התכנית האסטרטגית שלה עד לשנת 2025, במסגרתה היא תמקד את פעילותה בגיוון תיק הנכסים שלה באמצעות השקעה בנדל"ן מניב למגורים להשכרה, בעיקר בוורשה. כמו כן, כוללת האסטרטגיה השבחה ופיתוח של תיק הנכסים, על ידי בניה של נדל"ן למגורים או במקרים מסוימים של משרדים, מעל או בסמוך לנכסים קיימים של G Europe. במסגרת זאת, הודיעה G Europe כי בכוונתה להגיע לתמהיל נכסים של 60% נדל"ן מסחרי ו- 40% מגורים להשכרה. במהלך תקופת הדוח המשיכה G Europe ביישום אסטרטגיה זו על ידי רכישת בנייני המגורים בוורצלוב הכוללים כ- 140 יחידות דיור וכן היא השלימה רכישת כ- 550 יחידות בוורשה, פרויקט אשר שיווקו יושלם במהלך שנת 2023¹⁴. בנוסף, G Europe החלה בפיתוח השלב הראשון של מספר בנייני מגורים הכולל כ- 200 יחידות דיור בצמוד למרכז שבבעלותה "Atrium Promenada" שבוורשה.

במהלך תקופת הדוח וכחלק מתכנית מימוש הנכסים של החברה, השלימה G Europe מכירת נכסים בפולין בסך כולל של כ- 324 מיליון אירו, בדומה לשווים בספרים ליום 31 בדצמבר 2021.

כמו כן ובמסגרת התכנית למימוש נכסים בקבוצה, G Europe קיבלה מכתבי כוונת לא מחייבים (term sheets) מבנקים באירופה לקבלת הלוואות בסך כולל של כ- 250 מיליוני אירו, שיובטחו בשני נכסים ספציפיים של G Europe. כמעט כל נכסיה של G Europe מעוגנים בסופרמרקטים ושוכרים קמעונאיים המספקים צרכים יומיומיים. מרכיב מרכזי באסטרטגיית ניהול הנכסים של G Europe הוא שילוב של שוכרי עוגן בעלי איתנות פיננסית בתחום המזון, אופנה, פנאי ובידור, התואמים לאופי ולצרכי הצרכנים בסביבת הנכס. בהתאם, חלק מהותי מהסכמי השכירות של G Europe, הינם עם מותגי אופנה בינלאומיים ו/או סופרמרקטים מוכרים, בשילוב אפשרויות פנאי ומזון. בשנת 2022 השוכר הגדול ביותר של G Europe היה CCC אשר לו מספר חנויות ומותגי אופנה שונים ושההכנסות ממנו מהוות כ- 3% מכלל הכנסותיה של G Europe מדמי שכירות. עיקר נכסיה של G Europe מנוהלים על ידיה.

¹³ לא כולל נכס אחד בשליטה משותפת של G Europe מחזיקה ב- 75% מהזכויות בו.

¹⁴ הערכותיה של G Europe בדבר מועדי סיום תהליכי רכישת הנכסים, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק נירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות כאמור אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש, לרבות עיכוב ביחס למועד השלמת הרכישה, ואינן בשליטת החברה.

7.2. תמצית תוצאות הפעילות

לשנה שהסתיימה ביום						
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
באלפי אירו			באלפי ש"ח			
195,073	184,023	193,919	765,323	702,408	685,893	סך הכנסות הפעילות
(231,008)	41,911	(21,540)	(908,607)	148,027	(75,397)	רווחים (הפסדים) משערוכים (במאוחד)
(138,867)	31,359	(20,185)	(546,194)	110,759	(70,654)	רווחים (הפסדים) משערוכים (חלק החברה)
113,317	111,193	100,437	444,924	423,596	354,889	רווחי הפעילות(*)
-	85,104	90,927	-	325,416	321,669	NOI מנכסים זהים (במאוחד)
-	79,750	85,207	-	304,945	301,434	NOI מנכסים זהים (חלק החברה)
130,488	127,250	126,819	511,746	485,535	448,491	סה"כ NOI (במאוחד)
87,171	95,213	118,841	341,863	363,293	420,277	סה"כ NOI (חלק החברה)

(*) רווחי הפעילות מתייחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעילות לפי תקני IFRS בניטרול רווחי שערור.

7.3. נתונים כלכליים בדבר איזורים גיאוגרפיים

להלן מאפיינים מאקרו-כלכליים(*) ביחס לאיזורים העיקריים בהם מתבצעת פעילותה של G Europe:

לשנה שנסתיימה ביום									
רוסיה			צ'כיה			פולין			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
4,119	4,494	4,649	437	471	514	1,303	1,437	1,599	תוצר מקומי גולמי (PPP) (מיליארדי דולר ארה"ב)
28,181	30,875	31,967	40,927	44,951	48,918	34,347	37,996	42,465	תוצר לנפש (PPP) (דולר ארה"ב)
(1.49%)	9.10%	3.46%	(4.36%)	7.79%	9.11%	(1.02%)	10.28%	11.21%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
4.91%	8.39%	11.98%	2.30%	6.60%	15.80%	4.30%	2.60%	9.40%	שיעור אינפלציה
5.92%	8.45%	15.99%	1.20%	2.74%	4.92%	1.22%	3.65%	6.85%	התשוואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך
-BBB Baa3/	-BBB Baa3/	/	AA-/Aa3	AA-/Aa3	AA-/Aa3	A-/A2	A-/A2	A-/A2	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
5.80%	4.80%	3.90%	2.60%	2.80%	2.40%	3.20%	3.30%	2.90%	שיעור אבטלה
- רובל - דולר	- רובל - דולר	- רובל - דולר	- כתר - דולר	- כתר - דולר	- כתר - דולר	- זלוטי - דולר	- זלוטי - דולר	- זלוטי - דולר	שער חליפין מטבע מקומי - דולר
0.0ב"ב	0.0ב"ב	0.0ב"ב	0.0ב"ב	0.0ב"ב	0.0ב"ב	0.2ב"ב	0.2ב"ב	0.2ב"ב	ארה"ב ליום 31 בדצמבר
13	13	13	46	46	44	68	47	28	

(*) על פי נתוני בלומברג.

מאפיינים כלכליים נוספים

פולין - כלכלת פולין פתחה את שנת 2023 בצורה חזקה, עם תמ"ג ריאלי שנדלל ב-8.6% בהשוואה לרבעון הראשון של 2022, 5.8% ביחס לרבעון השני ו-3.5% ביחס לרבעון השלישי של 2022. במהלך הרבעון השלישי לשנת 2022 הצמיחה הכלכלית החלה להאט בשל ההשפעה של המלחמה בין רוסיה ואוקראינה על הכלכלה הגלובאלית, וכן בשל הידוק המדיניות המוניטרית על ידי בנקים מרכזיים בעולם בעקבות עליה בשיעור האינפלציה אשר השפיעה על הכנסת משקי הבית. עם זאת, על פי תחזית ה-Oxford Economics מספטמבר 2022, התמ"ג של פולין צפוי היה להגיע ל-4.4% במחצית השנייה של שנת 2022 בשל הצמיחה הכלכלית במחצית השנה הראשונה, אך לרדת לאחר מכן לשיעור של 0% ב-2023 עם צפי להתאוששות ועלייה לשיעור של 4.2% בשנת 2024. בפועל, במהלך שנת 2022, המכירות הקמעונאיות אמנם התאוששו, אך בחודש יולי 2022 הן נחלשו במידה ניכרת, בעקבות לחץ אינפלציוני וקיפאון כלכלי צפוי.

המונח "מגורים להשכרה" הוא מושג חדש יחסית בשוק הפולני, כאשר ההיצע מוגבל ובאופן מסורתי נשלט על ידי אנשים פרטיים. צורת הפיתוח של מבנים המיועדים להשכרה מוערכת בכ-33,800 יח"ד, מתוכם כ-35% בבנייה ברחבי פולין. ההיצע התפעולי הכולל הוא כ-9,100 יחידות.

צ'כיה - צ'כיה חווה תקופה של אינפלציה גבוהה על רקע כלכלה מדשדשת וחששות מעלויות האנרגיה בעקבות המלחמה בין רוסיה ואוקראינה. הבנק הלאומי של צ'כיה ניסה לטפל בעליה בשיעור האינפלציה על ידי העלאת שיעור הריבית, והיה לאחד מהבנקים המרכזיים הראשונים שהעלו את שיעור הריבית. לאחר ירידת ההשפעה של מגפת הקורונה, מרכזי הקניות רשמו את מחזור המכירות הגבוה ביותר אי פעם ברבעון השני של 2022 (+17.3%) בהשוואה לתקופה המקבילה בשנת 2019. מתחילת שנת 2022, היקף המכירות במרכזי הקניות גדל בממוצע ב-10.5% בהשוואה לשנת 2019. עם זאת, הצמיחה המשמעותית במכירות כאמור בהשוואה לתקופה שלפני מגפת הקורונה הושפעה בצורה ניכרת מהעלייה בשיעור האינפלציה.

רוסיה - לפרטים אודות המלחמה המתנהלת בין רוסיה ואוקראינה ראו סעיף 5.3 לדוח.

על פי תחזית הבנק המרכזי של רוסיה, התמ"ג של רוסיה ירד ב-3.5% בשנת 2022 ויירד ב-3.3% בשנת 2023. כמו כן, מאחר וסנקציות מרכזיות נכנסו לתוקף בסוף שנת 2022 השפעתן תתברר רק בשנת 2023. בשנת 2022, היקף הביקורים במרכזי הקניות, על פי נתוני ה-Focus Technologies, ירד ב-7% לעומת השנה הקודמת.

במהלך תקופת הדוח, פעילות G Europe ברוסיה הושפעה באופן שולי מהמצב האמור. נכון לתאריך הדוח, שיעור התפוסה בנכסי G Europe ברוסיה עמד על 92.8%. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, G Europe ביצעה הערכת שווי חיצונית מלאה לנכסים המניבים שלה ברוסיה אשר בעקבותיה נרשמה ירידת ערך של כ-2.6 מיליון אירו בתקופת הדוח. לפרטים נוספים אודות הערכת השווי לנכסי הקבוצה ברוסיה ראו באור 1(ד) לדוחות הכספיים.

כמו כן, בעקבות המלחמה בין רוסיה לאוקראינה, ממשלת רוסיה הקימה ועדה ממשלתית מיוחדת המפקחת על השקעות זרות. בחודש דצמבר 2022 פרסמה הוועדה את התנאים בהם תהיה רשאית להעניק אישור ל"יישות זרה לא ידידותית" למכור את החזקותיה בחברה רוסית, ובכלל זה: (1) ביצוע הערכת שווי לנכס על ידי מעריך שווי בלתי תלוי; (2) מחיר המכירה של הנכס הנמוך בלפחות 50% מהשווי כפי שנקבע על ידי מעריך השווי; (3) התבצע ביסוס של מדדי ביצוע של בעלי המניות החדשים; (4) התמורה ממכירת הנכס תשולם בתשלומים על פני תקופה של 2-1 שנים ו/או התחייבות המוכרת לשלם לפחות 10% ממחיר העסקה לקופת התקציב הפדראלי. ככל ש-G Europe תממש את נכסיה ברוסיה, המכירה תהא כפופה להוראות אלו.

7.4. נתונים מצרפיים אודות תחום הפעילות

להלן נתונים אודות המבנים המניבים של G Europe :

הנתונים המובאים בסעיפים 7.4 ו-7.5 להלן אינם כוללים נכסים בשליטה משותפת.

ההתייחסות להלן בסעיף 7.4 ל"אחר", כוללת בשנים 2020-2022 את נכסי G Europe בסלובקיה.

7.4.1. שטחי המבנים המניבים

להלן נתונים אודות שטחי המבנים המניבים של G Europe ליום 31 בדצמבר בשנים 2021 ו-2022 (באלפי מ"ר):

אזור	ליום	אחוז מסך שטחי הנכסים המניבים	ליום	אחוז מסך שטחי הנכסים המניבים
	31.12.2022		31.12.2021	
פולין	במאוחד חלק החברה	53.3%	431 322	55.5%
צ'כיה	במאוחד חלק החברה	9.5%	61 46	7.8%
רוסיה	במאוחד חלק החברה	37.2%	239 179	30.7%
אחר	במאוחד חלק החברה	0.0%	47 35	6.0%
סה"כ	במאוחד חלק החברה	100%	778 582	100%

7.4.2. פילוח שווי הוגן מבנים מניבים

להלן נתונים אודות שווי המבנים המניבים של G Europe ליום 31 בדצמבר בשנים 2021 ו-2022:

אזור	ליום	אחוז מסך שווי הנכסים המניבים	ליום	אחוז מסך שווי הנכסים המניבים
	31.12.2022		31.12.2021	
פולין (באלפי אירו)	במאוחד חלק החברה	70.1%	1,611,817 1,206,300	68.9%
צ'כיה (באלפי אירו)	במאוחד חלק החברה	17.3%	351,498 263,065	15.0%
רוסיה (באלפי אירו)	במאוחד חלק החברה	12.6%	258,752 193,652	11.1%
אחר (באלפי אירו)	במאוחד חלק החברה	0.0%	118,000 88,312	5.0%
סה"כ (באלפי ש"ח)	במאוחד חלק החברה	100%	8,236,805 6,164,504	100%

7.4.3. NOI

להלן נתונים אודות NOI של G Europe לשנים 2020-2022:

אזור	לשנת	אחוז מסך	לשנת	אחוז מסך	לשנת	אחוז מסך
	2022	הכל	2021	הכל	2020	הכל
פולין (באלפי אירו)	במאוחד חלק החברה	58.3%	73,605 55,074	57.8%	77,040 51,465	59.0%
צ'כיה (באלפי אירו)	במאוחד חלק החברה	13.7%	17,508 13,100	13.8%	17,307 11,562	13.3%
רוסיה (באלפי אירו)	במאוחד חלק החברה	24.7%	28,388 21,241	22.3%	28,027 18,723	21.5%
אחר (באלפי אירו)	במאוחד חלק החברה	3.3%	7,749 5,798	6.1%	8,115 5,421	6.2%
סה"כ (באלפי ש"ח)	במאוחד חלק החברה	100%	485,535 363,293	100%	511,746 341,863	100%

7.4.4. רווחי (הפסדי) שערור

להלן נתונים אודות רווחי (הפסדי) שערור של G Europe * לשנים 2020-2022:

אחוז מסך הכל	לשנת 2020	אחוז מסך הכל	לשנת 2021	אחוז מסך הכל	לשנת 2022	אזור
66.0%	(139,670) (93,304)	55.9%	21,917 16,399	84.8%	(17,162) (16,083)	פולין (באלפי אירו) במאחד חלק החברה
6.3%	(13,448) (8,984)	1.2%	458 343	24.6%	(4,993) (4,679)	צ'כיה (באלפי אירו) במאחד חלק החברה
26.5%	(56,265) (37,587)	48.3%	18,933 14,166	(1.0%)	199 186	רוסיה (באלפי אירו) במאחד חלק החברה
1.2%	(2,632) (1,758)	(5.4%)	(2,130) (1,593)	(8.4%)	1,692 1,586	אחר (באלפי אירו) במאחד חלק החברה
100%	(831,793) (555,666)	100%	149,808 112,092	100%	(71,689) (67,179)	סה"כ (באלפי ש"ח) במאחד חלק החברה

(*) כולל התאמות הנובעות מאיחוד דוחותיה של G Europe.

7.4.5. דמי שכירות ממוצעים למ"ר

להלן נתונים אודות דמי השכירות החודשיים הממוצעים של G Europe לשנים 2020-2022:

לשנה שנסתיימה ביום		אזור
31.12.2021	31.12.2022	
20.0	22.4	פולין (באירו)
33.5	32.3	צ'כיה (באירו)
14.7	15.2	רוסיה (באירו)
21.6	-	אחר (באירו)

7.4.6. שיעורי תפוסה ממוצעים

להלן נתונים אודות שיעורי התפוסה של G Europe ליום 31 בדצמבר 2022 ושיעורי התפוסה הממוצעים לשנים 2021 ו-2022:

לשנה שנסתיימה ביום (*)		ליום	אזור
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2022	
92.1%	93.5%	94.8%	פולין
93.6%	83.4%	87.8%	צ'כיה
93.5%	92.1%	92.8%	רוסיה
98.9%	-	-	אחר

(*) שיעור התפוסה הממוצע לשנה מסוימת חושב כממוצע של שיעור התפוסה בתום כל רבעון קלנדרי בשנה הרלבנטית.

7.4.7. מספר המבנים המניבים

להלן נתונים אודות מספר המבנים המניבים של G Europe ליום 31 בדצמבר בשנים 2021 ו-2021:

ליום		אזור
31.12.2021	31.12.2022	
15	12	פולין
2	2	צ'כיה
7	7	רוסיה
1	-	אחר
25	21	סה"כ

7.4.8. שיעור תשואה ממוצעים

להלן נתונים אודות שיעורי התשואה הממוצעים בפועל של G Europe ליום 31 בדצמבר בשנים 2021 ו-2021 (לפי שווי הנכסים בסוף השנה):

לשנה שנסתיימה ביום (*)		אזור
31.12.2021	31.12.2022	
6.0%	6.0%	פולין
6.2%	6.3%	צ'כיה
12.6%	13.6%	רוסיה
7.3%	-	אחר

7.5. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (*)

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)		תקופת הכרה בהכנסה	
		מרכיבים	קבועים (באלפי ש"ח)		
24	144	4,261	106,533	רבעון 1	שנת 2023
24	144	4,261	106,533	רבעון 2	
24	144	4,261	106,533	רבעון 3	
24	144	4,261	106,533	רבעון 4	
56	285	17,159	326,207		שנת 2024
60	241	16,498	268,743		שנת 2025
50	199	16,828	218,550		שנת 2026
152	314	14,479	825,971		שנת 2027 ואילך
414	1,615	82,008	2,065,603		סה"כ

(*) הנהלת החברה אינה סוקרת באופן שוטף את נתוני ההכנסות הצפויות תחת הנחת מימוש אופציות שהוענקו לשוכרים להארכת תקופת השכירות. אשר על כן, הנתונים דלעיל הינם בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים.

המידע הכלול בסעיף זה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות של G Europe בהתאם למידע שברשותה נכון למועד זה, ואין כל וודאות שיתממש, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כתוצאה מהשפעות מאקרו כלכליות (כמפורט בסעיפים 5.5-5.1 ו-7.3 לעיל) וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה.

7.6. נתונים מצרפיים אודות מבנים בהקמה בתחום הפעילות

בשנים 2020-2022 ל-G Europe לא היו מבנים בהקמה.

7.7. נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעילות

להלן נתונים מצרפיים אודות הקרקעות של G Europe (המסווגות בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה בפיתוח) בשנים 2021-2022(*):

לשנה שנתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022		
46,164	25,657	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	פולין
294	229	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
26	19	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)	
24,875	22,418	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	רוסיה
596	368	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
79,482	101,852	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	אחר**
216	155	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	

(* זכויות הבניה בקרקעות המצוינות בסעיף זה הינן בהתייחס לזכויות בנייה אשר קיבלו היתר בפועל כפי שמקובל לבחון זכויות אלו במדינות בהן פועלת G Europe.

(**) בסעיף זה ההתייחסות ל"אחר" כוללת גם קרקעות בתורכיה.

7.8. רכישת ומכירת נכסים

להלן נתונים אודות נכסים שנמכרו ונרכשו על ידי G Europe בכל אחת מהשנים 2020-2022:

לשנה שנתיימה ביום				
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
6	1	4	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	
37,700	9,939	154,000	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	נכסים שנמכרו
41	29	83	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
1,970	-	10,063	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)	
(1,155)	(257)	(4,788)	רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)	פולין
-	-	3	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	
-	-	48,000	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי אירו)	נכסים שנרכשו
-	-	93	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)	
-	-	19	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
2	1	2	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	
40,300	3,700	120,000	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	נכסים שנמכרו
47	61	276	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
-	-	4,145	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)	
-	(354)	(1,534)	רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)	אחר

7.9. הון אנושי

7.9.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ל-G Europe (ולחברות בנות בבעלותה המלאה) 350 עובדים (לעומת 376 עובדים בשנת 2021). נכון למועד פרסום הדוח, ל-G Europe 303 עובדים. הקיטון המשמעותי בכמות העובדים נובע מתהליכי התייעלות שביצעה G Europe לאחר השלמת המיזוג בינה ובין חברה בת בבעלותה המלאה של החברה. העובדים הנ"ל, מועסקים על בסיס חוזים אישיים, וזכאים על פיהם לשכר בסיס, הטבות שונות ומענקים שנתיים בהתאם לבכירות המשרה. לפרטים אודות תנאי כהונתו של מנכ"ל G Europe ראו בתקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי.

7.10. אשראי ומימון

7.10.1. דירוג אשראי – בחודש נובמבר 2022 ירד דירוג G Europe על ידי Moody's לדירוג Ba3. Moody's הודיעה כי היא הכניסה את דירוג G Europe לבחינה עם השלכות שליליות ובחודש מרס 2023 עודכן הדירוג ל-B1.

7.10.2. מימון ממוסדות פיננסיים – נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ל-G Europe וחברות בנות בבעלותה המלאה הלוואות לטווח ארוך בסך כולל (לרבות חלויות שוטפות) של כ- 291 מיליון אירו (כ- 1,092 מיליון ש"ח) וכן קו אשראי מתחדש בסך של 300 מיליון אירו (כ- 1,126 מיליארד ש"ח) שמועד פירעונו בשנת 2023. נכון לסוף שנת 2022 החברה משכה מהקו כ- 205 מיליון אירו (כ- 769 מיליון ש"ח) מתוך קו האשראי האמור.

7.10.3. אגרות חוב - ליום 31 בדצמבר 2022 ל-G Europe אגרות חוב, אשר אינן מובטחות בשעבודים, בסך של כ- 787 מיליון אירו אגרות החוב נושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי הנע בין 2.625% ל- 4.25% ותיפרענה בשנים 2025 ו- 2027. אגרות החוב מדורגות כאמור בסעיף 7.10.1 לעיל. במהלך תקופת הדוח, פרעה G Europe אגרות חוב שלה בהיקף של כ- 155 מיליון אירו.

7.10.4. אגרות חוב היברידיים - בחודש מאי 2021 הנפיקה G Europe אגרות חוב היברידיים "רוקות" בהיקף של 350 מיליון אירו, נושאות ריבית קבועה שנתית של 3.625% (משתנה אחת לחמש שנים). לאגרות החוב אין מועד פירעון (Perpetual), אולם ל-G Europe הזכות לפדות את אגרות החוב בתום חמש שנים ממועד ההנפקה (נובמבר 2026) ובכל מועד תשלום ריבית שנתי לאחר מכן. אגרות חוב אלה נחשבות כחלק מהון בעלי המניות של G Europe (ובהתאם, כל תשלום קרן וריבית מופחת מההון של G Europe), והן נחותות ביחס לכל חוב אחר של G Europe. למחזיק אגרת חוב היברידיית כאמור אין זכויות דומות לזכויות בעלי מניות.

מרבית נכסיה של G Europe אינם משועבדים.

7.10.5. להלן מצבת האשראי והלוואות לזמן ארוך של G Europe שהתקבלו למימון פעילותה, נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

תקופת פירעון ממוצעת (שנים)**	שיעור ריבית משוקלל(*)	יתרה (באלפי אירו)	
4.3	2.10%	290,964	הלוואות בריבית משתנה מובטחות בשעבוד
3.4	3.64%	786,804	אגרות חוב בריבית קבועה שאינן מובטחות בשעבוד (1)
		1,077,768	סה"כ

* שיעור הריבית האפקטיבית אינו שונה באופן מהותי משיעור הריבית המשוקלל.

** מחושב לפי מועדי הפרעון של קרן האשראי בלבד.

(1) בשנת 2022, רכשה חברת בת בבעלותה המלאה של החברה אגרות חוב של G Europe בסך שך כ- 91 מיליון אירו אשר מנוכות מיתרת אגרות החוב בדוחות המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022. ראה גם באור 19'2 לדוחות הכספיים.

7.10.6. אמות מידה פיננסיות

בחלק מאגרות החוב, קווי האשראי והמשכנתאות שמקבלות G Europe וחברות בנות שלה במהלך העסקים הרגיל, קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות ואחרות. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד הסמוך לאישור דוח זה, עומדת G Europe בכל אמות המידה שנקבעו.

8. ג'י ישראל

8.1. כלי

ביום 1 בינואר 2021, פעילות חברת ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ בתחום המרכזים המסחריים מעוגני סופרמרקטים, מוזגה לתוך החברה וביום 20 באפריל 2021 נרשם המיזוג ברשם החברות ובכך הושלם המיזוג של ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ עם ולתוך החברה. פעילות החברה בתחום הנדל"ן בישראל תקרא להלן "ג'י ישראל".

8.1.1. בישראל עוסקת החברה בהשכרה, ניהול, פיתוח והשבחה של מרכזים מסחריים, הכוללים, בין היתר, קניונים ומרכזי קניות פתוחים. מרכזי הקניות שבבעלות החברה בישראל משמשים כמוקדי קניות, פנאי ובילוי עבור קהל לקוחותיהם. כמו כן, בשנת 2021 נכנסה החברה לתחום הדיור להשכרה, לאחר שזכתה במכרז לרכישת קרקע באזור תל השומר המיועדת להקמת מתחם מגורים להשכרה לטווח הארוך (כמפורט להלן). החברה בונה בנין משרדים רב קומות במתחם G CITY בראשון לציון בשטח של כ- 65,100 מ"ר, ובימים אלו משלימה את הרחבת הנכס בסביון. במסגרת תכנית מימוש הנכסים עליה הודיעה החברה (כאמור בסעיף 1.2 לדוח), במהלך תקופת הדוח התקשרה החברה בהסכם מחייב למכירת המרכז המסחרי 'G' יבנה' בתמורה לכ- 154 מיליון ש"ח ברוטו, בדומה לשווי בספרי החברה ליום 30 דצמבר 2021. השלמת העסקה צפויה בתום הרבעון הראשון בשנת 2023, בכפוף לקבלת אישורים מקובלים בעסקאות מסוג זה¹⁵.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, בבעלותה של החברה 13 נכסים מניבים וקרקעות בישראל, המתרכזים בעיקר באזור גוש דן. מרבית הנכסים בישראל הינם מרכזים שכונתיים בערים מובילות, באזורים בעלי חסמי כניסה גבוהים, מעמד סוציו-אקונומי גבוה (אשכול ממוצע 8.1) ובעלי נגישות גבוהה בהתבסס על תחבורה ציבורית קיימת וצפויה וכן בעלי מקומות חנייה רבים. תמהיל הנכסים מותאם לצרכי האוכלוסייה בכל אזור וכולל גם מרכזי שירות כגון מרכולים, פארמה, חנויות אופנה, בית ופנאי, כושר, אלקטרוניקה, מזון בתי קפה, מסעדות, קופות חולים, בנקים, מרכזי דואר וכדומה. בין הנכסים שני נכסים המהווים מרכזים מסחריים גדולים המעניקים מענה למעגל רחב של תושבי האזור וסביבתו, ובהם בנוסף למרכולים ופארמה גם בתי קולנוע ומסעדות.

במסגרת פעילותה בישראל בוחנת החברה רכישה של נכסים באזורים אורבניים, לרבות רכישה של קרקעות לצורך בניה לדיור להשכרה ומשרדים.

במהלך חודש מרץ 2022 זכתה החברה במכרז לרכישת המקרקעין עליהם מצוי בית כאל במתחם כורזין בנגבעתיים, בשטח של כ-7 דונם המיועדים למסחר, תעסוקה ומגורים, בתמורה ל- 336 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והיטלי השבחה. כחלק מהאסטרטגיה של החברה פועלת החברה לניצול מירבי של יתרת זכויות הבניה בנכסים שבבעלותה, תוך פיתוח והרחבה של הנכסים בהתאם לזכויות הקיימות, ובין היתר, תכנון הקמת מגדלי משרדים בעלי עירוב שימושים על חלק מנכסי פעילות החברה בישראל, והכל במענה לצרכי השוק ולצורך השבחת הנכסים. נכון למועד דוח זה, יתרת זכויות בניה עיקריות מאושרות בנכסים קיימים בהיקף כולל של כ- 119 אלפי מ"ר (חלק החברה), לשימוש מסחר, מגורים ומשרדים. לאחר תאריך המאזן הגישה החברה תכנית בניין עיר לוועדה המקומית ראשון לציון להגדלת זכויות הבניה במטרה להקים 3 מגדלים נוספים בגובה 25 קומות לצד מגדל המשרדים הנמצא בהקמה.

במסגרת מימוש אסטרטגיית הקבוצה להגדלת רכיב הנכסים של מגורים להשכרה, רכשה החברה מקרקעין ברמת גן של "דירה להשכיר" (דרומית למרכז הרפואי "שיבא" תל השומר), עליהם מתכננת הקמת מתחם מגורים להשכרה לטווח הארוך לתקופה של 20 שנים בהיקף של 243 יחידות דיור בשטח כולל של 23.3 אלפי מ"ר וכן 7.3 אלפי מ"ר שטחי שירות (לפני תוספת זכויות/הקלות שבס), כאשר מחצית מיחידות הדיור תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים בהתאם לתנאי רמ"י, והמחצית השנייה תושכר על ידי החברה בשוק החופשי בתמורה של כ- 559 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה, היטלים ומע"מ).

לפרטים אודות תוכניות ההשקעה של החברה בישראל, ראו סעיף 25.3 להלן. לפרטים בדבר נכסים ששועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') של החברה, ראו נספח ב' בדוח הדירקטוריון.

¹⁵ הערכות החברה ביחס להשלמת העסקה ומועד השלמתה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות כאמור אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש, לרבות עיכוב ביחס למועד השלמת הרכישה, ואינן בשליטת החברה.

8.2. תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות תחום הפעילות לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020 (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
באלפי ש"ח			
231,841	249,475	263,605	סך הכנסות הפעילות
(111,866)	212,159	35,578	רווחים (הפסדים) משערוכים
122,896	135,200	140,773	רווחי הפעילות(*)
-	132,330	171,925	NOI מנכסים זהים
147,287	155,693	195,723	סה"כ NOI

(*) רווחי הפעילות מתייחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעילות לפי תקני IFRS בניטרול רווחי שערור.

8.3. נתונים כלכליים בדבר איזורים גיאוגרפיים

על פי התחזית המאקרו כלכלית של בנק ישראל, במהלך שנת 2022 ריבית בנק ישראל עלתה ונכון למועד הדוח עומדת על 4.25%. תחזית הריבית של בנק ישראל לסוף שנת 2023 הינה 4%. כמו כן שנת 2022 וכן הרבעון הראשון לשנת 2023 התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה כאשר בדצמבר 2022 עמדה רמת האינפלציה השנתית על כ-5.3%, ומתחילת שנת 2023 ועד למועד פרסום הדוח המדד עלה בכ-1.1% נוספים. תחזית האינפלציה של בנק ישראל לסוף שנת 2023 הינה 3.0%. על פי תחזית בנק ישראל, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2.8% בשנת 2023.

לפרטים אודות השפעות אירועים מאקרו כלכליים על פעילות החברה בישראל ואונות קידום מהלכים חקיקתיים לשינוי שיטת המשפט בישראל, ראה סעיפים 5.1-5.6 לדוח.

להלן מאפיינים מאקרו-כלכליים* ביחס לישראל בה מתבצעת עיקר פעילות ג'י ישראל:

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
386	437	496	תוצר מקומי גולמי (PPP) (מיליארדי דולר ארה"ב)
41,930	46,659	52,173	תוצר לנפש (PPP) (דולר ארה"ב)
(0.67%)	13.13%	13.67%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
(0.69%)	2.80%	5.80%	שיעור אינפלציה
0.77%	1.02%	3.58%	התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך
AA-/A1	AA-/A1	AA-/A1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
4.30%	5.00%	3.90%	שיעור אבטלה
0.311	0.322	0.284	שער חליפין ש"ח - דולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר

(*) על פי נתוני בלומברג.

8.4. נתונים מצרפיים עיקריים אודות נכסי פעילות ג'י ישראל להלן נתונים עיקריים אודות המבנים המניבים של פעילות ג'י ישראל:

ליום		
31.12.2021	31.12.2022	
166.0	161.0	סה"כ שטחי נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי מ"ר)
3,685,841	3,625,336	שווי הוגן נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי ש"ח)
109.5	117.6	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
לשנת 2021:	לשנת 2022:	
97.9%	98.0%	שיעור תפוסה ממוצע בפועל(*)
ליום 31 בדצמבר 2021:	ליום 31 בדצמבר 2022:	
97.6%	98.1%	
14	13	מספר מבנים מניבים
4.3%	5.6%	שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה בפועל

(*) שיעור התפוסה הממוצע לשנה מסוימת חושב כממוצע של שיעורי התפוסה בתום כל רבעון קלנדרי בשנה הרלבנטית.

8.5. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (*)

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה	
6	53	56,287	רבעון 1	שנת 2023
4	40	54,778	רבעון 2	
4	43	53,017	רבעון 3	
8	40	51,353	רבעון 4	
29	170	164,371		שנת 2024
25	151	112,833		שנת 2025
17	68	79,196		שנת 2026
45	161	127,548		שנת 2027 ואילך
138	726	699,382		סה"כ

(*) בהנחת אי מימוש אופציות להארכת הסכמי השכירות שבידי השוכרים.

(**) ההכנסות מרכיבים משתנים הינן זניחות.

המידע הכלול בסעיף זה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בהתאם למידע שברשותה נכון למועד זה, ואין כל וודאות שיתממש, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כתוצאה מהשפעות מאקרו כלכליות (כמפורט בסעיפים 5.1-5.6 ו- 8.3 לעיל) וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה.

8.6. נתונים מצרפיים אודות נכסים מניבים בהקמה של פעילות ג' ישראל להלן נתונים מצרפיים אודות נכסי נדל"ן להשקעה של ג' ישראל אשר סווגו כנכסים מניבים בהקמה בדוחות הכספיים של החברה:

לשנה שנסתיימה ביום			
2020	2021	2022	
1	-	2	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
2	-	70,189	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)
8,206	-	63,453	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)
28,000	-	279,810	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (במאוחד) (באלפי ש"ח) (*)
15,891	-	132,477	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)
15,891	-	757,000	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה) (מאוחד) (אלפי ש"ח)
61%	-	4%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו הסכמי שכירות
1,842	-	2,027	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (אלפי ש"ח)

(*) כולל נכס בהקמה אשר מהווה נדל"ן בתהליך הרחבה ונכלל ביתרת הנדל"ן להשקעה בדוח המאוחד.

8.7. נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה של פעילות ג' ישראל להלן נתונים מצרפיים אודות הקרקעות להשקעה של פעילות ג' ישראל (המסווגות בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה בפיתוח):

לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2021	31.12.2022	
578,478 - ישראל	510,120 - ישראל	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
62,858 - בולגריה	0 - בולגריה	
34 - ישראל	16 - ישראל	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)
186 - בולגריה	0 - בולגריה	
38 - ישראל	38 - ישראל	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)
0 - בולגריה	0 - בולגריה	

(*) כולל קרקע בשטח של כ-1.5 אלפי מ"ר אשר שוויה נכלל כחלק מהנדל"ן המניב.

8.8. רכישת ומכירת נכסים

להלן נתונים אודות נכסים שנמכרו ונרכשו במסגרת פעילות ג'י ישראל בכל אחת מהשנים 2020, 2021 ו-2022:

לשנה שנסתיימה ביום				
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
1	1	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	
71,980	215,555	74,090	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד)	נכסים
-	-	2,245	NOI של נכסים שנמכרו (באלפי ש"ח)	שנמכרו
-	-	(16,672)	רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד)	
			(באלפי ש"ח)	
1	1	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים
89,312	559,020	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי ש"ח)	שנרכשו

(* לא כולל יבנה אשר סווג כמוחזק למכירה מכיוון שטרם הושלמה העסקה למכירתו.)

9. גזית ברזיל

החל משנת 2007 פועלת החברה בברזיל, באמצעות חברות בנות פרטיות בברזיל (100%). גזית ברזיל עוסקת ברכישה, פיתוח, ניהול והפעלה של נדל"ן מסחרי בסאו פאולו, בירת העסקים של אמריקה הלטינית. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, גזית ברזיל מרכזת את פעילותה במטרופוליטן סאו פאולו, בו היא מחזיקה ושולטת בשישה נכסים דומיננטיים¹⁶ וכן מחזיקה ב- 33% באחד ממרכזי המסחר היוקרתיים בעיר, בשתי קרקעות לפיתוח עתידי וכן, החזקה ב- 4.3% מתאגיד המחזיק באחד ממרכזי המסחר הגדולים בסאו פאולו אשר מוצגת כנכס פיננסי (אשר הנתונים להלן אינם כוללים אותו). לפרטים אודות תוכניות ההשקעה של השבחה ביחס לגזית ברזיל ראה סעיף 25.2 להלן.

9.1. תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות הפעילות לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020, 2021 ו-2022 (באלפי ש"ח ובאלפי ריאל ברזילאי):

לשנה שהסתיימה ביום						
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
באלפי ריאל ברזילאי			באלפי ש"ח			
203,936	229,718	266,887	139,028	137,716	174,052	סך הכנסות הפעילות
87,331	(163,547)	(367,745)	37,456	(99,753)	(246,506)	רווחים (הפסדים) משערוכים
134,461	144,066	199,204	93,595	87,073	129,897	רווחי הפעילות(*)
-	147,304	210,517	-	88,517	137,271	NOI מנכסים זהים
151,319	180,141	226,253	105,264	108,249	147,532	סה"כ NOI

(* רווחי הפעילות מתייחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעילות לפי תקני IFRS בניטרול רווחי שערך.)

¹⁶ נכסים בבעלותה המלאה של החברה, למעט נכס אחד המוחזק ב- 98% על ידי גזית ברזיל ונכס נוסף המוחזק ב- 80.1% על ידי גזית ברזיל.

9.2. מאפיינים מאקרו כלכליים*:

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
3,153	3,435	3,782	תוצר מקומי גולמי (PPP) (מיליארדי דולר ארה"ב)
14,890	16,160	17,683	תוצר לנפש (PPP) (דולר ארה"ב)
(2.72%)	8.97%	10.10%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
4.52%	10.06%	5.79%	שיעור אינפלציה
6.91%	10.38%	12.68%	התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך
BB-/Ba2	BB-/Ba2	BB-/Ba2	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
13.50%	13.50%	9.50%	שיעור אבטלה
0.192	0.179	0.189	שער חליפין ריאל ברזילאי - דולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר

(*) על פי נתוני בלומברג.

9.3. נתונים מצרפיים עיקריים אודות נכסי גזית ברזיל להלן נתונים עיקריים אודות הנכסים המניבים של גזית ברזיל(*):

ליום		
31.12.2021	31.12.2022	
179.4	176.0	סה"כ שטחי נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי מ"ר)
3,911,453	3,678,430	שווי הוגן נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי ריאל ברזילאי)
69.0	73.0	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בריאלי ברזילאי)
לשנת 2021:	לשנת 2022:	
94.5%	94%	שיעור תפוסה ממוצע בפועל(*)
ליום 31 בדצמבר 2021:	ליום 31 בדצמבר 2022:	
95.5%	95.2%	
7	7	מספר מבנים מניבים
5.2%	6.2%	שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה בפועל

* שיעור התפוסה הממוצע לשנה מסוימת חושב כממוצע של שיעורי התפוסה בתום כל רבעון קלנדרי בשנה הרלבנטית.

** שיעורי תשואה הממוצעים ליום 31 בדצמבר 2021-2022 אינם כוללים נכס בהחזקה של 33% אשר אינו מנוהל על ידי החברה. שיעורי התשואה הממוצעים ליום 31 בדצמבר 2021-2022 הינם 6.1% ו-4.8% בהתאמה.

9.4. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתינים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה	
433	82	3,951	31,065	רבעון 1	שנת 2023
221	62	5,239	31,065	רבעון 2	
248	48	4,925	31,065	רבעון 3	
685	47	5,554	31,065	רבעון 4	
494	239	20,357	105,668		שנת 2024
1,587	166	21,019	87,172		שנת 2025
1,928	128	21,702	74,523		שנת 2026
7,933	362	22,407	226,203		שנת 2027 ואילך
13,529	1,134	105,154	617,826		סה"כ

המידע הכלול בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בהתאם למידע שברשותה נכון למועד זה, ואין כל וודאות שיתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כתוצאה מהשפעות מאקרו כלכליות (כמפורט בסעיפים 5.1-5.6 ו- 9.3 לעיל) וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה.

9.5. נתונים מצרפיים אודות מבנים מניבים בהקמה בתחום הפעילות בשנים 2020-2022 לגזית ברזיל לא היו מבנים מניבים בהקמה.

9.6. נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעילות לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 31 בדצמבר, 2021 לגזית ברזיל קרקעות להשקעה בסך של 105 מיליוני ריאל ברזילאי.

9.7. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

להלן נתונים אודות נכסים שנמכרו ונרכשו על ידי גזית ברזיל בכל אחת מהשנים 2021, 2022 ו-2020:

לשנה שנסתיימה ביום				
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
-	1	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	נכסים
-	18,447	33,662	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי ריאל ברזילאי)	שנרכשו
-	8	18	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)(**)	

9.8. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, בגזית ברזיל 52 עובדים במשרה מלאה (לעומת 46 עובדים בשנת 2021), על פי החלוקה הבאה: הנהלה ואדמיניסטרציה - 5; מחלקת חשבות ופיננסים - 24; מחלקת תפעול ונכסים - 10; מחלקה משפטית - 7; מערכת מידע - 2 ומשאבי אנוש - 6 עובדים. העובדים הנ"ל מועסקים בגזית ברזיל על בסיס חוזים אישיים, וזכאים על פיהם לשכר בסיס, הטבות שונות ומענקים, הכפופים לשיקול דעת ההנהלה.

9.9. מימון

גזית ברזיל מממנת את השקעותיה בנכסים באמצעות מקורות המועמדים לה על ידי החברה וכן באמצעות הנפקת אגרות חוב לגופים בברזיל, כמפורט להלן. בשנת 2021 השלימה Gazit Malls FII¹⁷ שהנה קרן ברזילאית להשקעות בנדל"ן ("Gazit Malls") בבעלותה המלאה של החברה (בעקיפין) המחזיקה בחמישה מנכסי הקבוצה בברזיל, גיוס חוב מובטח בשעבוד על התזרים מהנכסים שבבעלותה בהיקף של 650 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 433 מיליון ש"ח), בדרך של הצעה פרטית למשקיעים מוסדיים באמצעות חברת איגוח. החוב הינו במח"מ של 10.2 שנים, צמוד למדד המחירים לצרכן בברזיל (IPCA) ונושא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.89%. החוב מובטח בשעבוד על זכויותיה של Gazit Malls לשכירות, דיבידנדים ותקבולים אחרים שיבועו מכלל נכסיה. כמו כן Gazit Malls התחייבה בתניות מקובלות אחרות, לרבות שמירה על יחס חוב לשווי נכסיה בהיקף שלא יעלה על 50% וכן התחייבה כי במקרה של רכישת נכס נוסף החוב בגינו לא יעלה על 40% משווי הנכס הנרכש.

10. Gazit Horizons

10.1. החל משנת 2017 פועלת החברה בתחום הנדל"ן המניב (מרכזים מסחריים, משרדים ודיור להשכרה) בארה"ב באמצעות חברת הבת Gazit Horizons (100%). Gazit Horizons עוסקת ברכישת נכסים מניבים בעלי פוטנציאל פיתוח או פיתוח מחדש, בדגש על אזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין ומרכזיים בערים הגדולות ברחבי ארה"ב בעיקר בניו יורק, בוסטון, פילדלפיה ומיאמי. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, מחזיקה Gazit Horizons 18 נכסים (מתוכם 6 נכסים מוחזקים יחד עם צדדים שלישיים). Gazit Horizons הוקמה כחלק מאסטרטגיית החברה להגדיל את שיעור הנדל"ן הפרטי בפעילותה. לפרטים אודות תוכנית ההשקעה של החברה ב-Gazit Horizons ראה סעיף 25.3 להלן.

הנכסים שנרכשו על ידי Gazit Horizons הינם נכסים באיכות גבוהה באיזורים אורבאניים ומרכזיים, המושכרים לשוכרים בודדים או למספר שוכרים. בכוונת Gazit Horizons להמשיך ולהשקיע בנכסים באיזורים אורבאניים, בהם תזדה הזדמנויות להציף ערך, הן באמצעות גיוון שימושים והן באמצעות הרחבה, שיפוץ, פיתוח מחדש וניהול פרויקטים של הנכסים. בחודש מרס 2022 קיבלה Gazit Horizons את אישור הרשויות להנדלת פרויקט המגורים להשכרה שלה במיאמי, Brickell Gateway, מ-364 יח"ד ל-504 יח"ד. כמו כן, רכשה Gazit Horizons מול הפרויקט נכס מסחרי על שטח קרקע של כ-840 מ"ר תמורת 20.1 מיליון דולר, המושכר כעת במלואו, על שטח קרקע של כ-1.3 דונם הצפוי 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 יכול ל-334 דירות בבניין בן 31 קומות הממוקם על שפת הנהר ברובע האומנים הצומח של העיר מול היכל התרבות ובצמוד למוזיאון האומנויות של טמפה.

כחלק מתכנית מימוש הנכסים בקבוצה, במהלך תקופת הדוח חתמה Gazit Horizons על הסכם מחייב למכירת נכס בניו יורק תמורת כ-153 מיליון דולר ברוטו, בדומו לשווי בספרי החברה ליום 30 בספטמבר 2022. הנכס מושכר במלואו לענקית ה-DIY הום דיפו ל-20 שנים ולרשת סטארבקס. הנכס והסכם השכירות עם הום דיפו משמשים כבטוחה להסכם מימון בהיקף של כ-134 מיליון דולר לתקופה של 20 שנים בו התקשרה Gazit Horizons. בהתאם להוראות הסכם המכירה נקבע כי עם השלמתו הסכם המימון יומחא לרוכשת. השלמת העסקה צפויה במהלך שנת 2023, בכפוף לקבלת אישורים מקובלים, לרבות מסירת החזקה בנכס לידי חברת הום דיפו, הצפויה במהלך שנת 2023, והמחאת המימון בגין הנכס לידי הרוכשת לאחר קבלת אישור הגורם המממן. על פי ההסכם הפקיד הרוכש פקדון (Hard Deposit) בהיקף של כ-4 מיליון דולר, אשר יועבר לחברה במקרה של אי השלמת ההסכם.

¹⁷ לשעבר FII – Fundo De Investimento Imobiliario; Internacional Shopping Fii

10.2. תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות הפעילות לשנים שנסיימו ביום 31 בדצמבר 2020, 2021 ו-2020 (באלפי ש"ח ובאלפי דולר) (*):

לשנה שהסתיימה ביום					
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
באלפי דולר ארה"ב			באלפי ש"ח		
21,357	21,344	28,163	73,632	68,839	94,692
9,680	57,329	20,292	34,377	184,360	63,594
6,117	13,583	18,898	21,239	43,849	63,843
-	8,322	8,994	-	26,840	30,257
14,456	14,530	19,227	49,785	46,857	64,684

(*) הנתונים אינם מתייחסים להשקעות בכלולות אשר מוצגות בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.
 (**) רווחי הפעילות מתייחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעילות לפי תקני IFRS בניטרול רווחי שערור.

10.3. פרמטרים מאקרו- כלכליים*:

לשנה שנסיימה ביום		
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
20,893	22,996	25,035
63,078	69,227	75,179
(2.24%)	10.06%	8.87%
1.40%	7.00%	6.50%
1.64%	1.90%	3.97%
AA+ \ Aaa	AA+ \ Aaa	AA+ \ Aaa
8.10%	5.40%	3.60%
0.311	0.321	0.285

(*) על פי נתוני בלומברג.

10.4. נתונים מצרפיים עיקריים אודות נכסי Gazit Horizons

להלן נתונים עיקריים אודות הנכסים המניבים של Gazit Horizons (*):

ליום	
31.12.2021	31.12.2022
64.8	67.0
386,515	431,292
51.0	57.9
ליום 31 בדצמבר 2021:	ליום 31 בדצמבר 2022:
93.3%	92.5%
לשנת 2021:	לשנת 2022:
90.1%	92.9%
10	11
4.86%	3.90%

(*) הנתונים אינם מתייחסים להשקעות בחברות כלולות אשר מוצגות בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.
 (**) הנתון של דמי שכירות אינו כולל דמי שכירות מדירור להשכרה.

10.5. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (*)

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה	
5	62	20,551	רבעון 1	
7	83	18,301	רבעון 2	
5	59	16,267	רבעון 3	שנת 2023
3	42	15,943	רבעון 4	
14	20	61,195		שנת 2024
1	4	75,810		שנת 2025
5	5	71,017		שנת 2026
26	29	743,605		שנת 2027 ואילך
66	304	1,022,689		סה"כ

(*) ההכנסות הצפויות אינן מתייחסות להכנסות מרווחי אקוויטי בגין השקעה בחברות כלולות.
 (**) ההכנסות מרכיבים משתנים הינן זניחות.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בהתאם למידע שברשותה נכון למועד זה, ואין כל וודאות שיתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כתוצאה מהשפעות מאקרו כלכליות (כמפורט בסעיפים 5.6-5.1 ו-10.3 לעיל) וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה.

10.6. בשנים 2022 - 2020 Gazit Horizons -7 לא היו מבנים בהקמה.

10.7. נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעילות

לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2021	31.12.2022	
33	47	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני דולר ארה"ב)
2	1	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)
35	41	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)

10.8. להלן נתונים אודות נכסים שנרכשו על ידי Gazit Horizons בשנים 2020-2022:

לשנה שנסתיימה ביום				
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
1	2	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	
45,168	119,837	20,166	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי דולר ארה"ב)	נכסים
93	2,450	758	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי דולר ארה"ב)	שנרכשו
4	21	1	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	

10.9. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ל-Gazit Horizons 16 עובדים (לעומת 15 עובדים בשנת 2021). העובדים הנ"ל מועסקים על בסיס חוזים אישיים, וזכאים על פיהם לשכר בסיס, מענקים והטבות שונות הכפופים לשיקול דעת ההנהלה.

10.10. מימון

10.10.1. Gazit Horizons מממנת את השקעותיה בנכסים באמצעות מימון המועמד לה על ידי החברה וכן ממוסדות פיננסיים.

10.10.2. משכנתאות וקווי אשראי - סך ההתחייבויות של Gazit Horizons המובטחות בשעבודים ליום 31 בדצמבר 2022, עמדו על כ- 260 מיליון דולר בריבית קבועה בשיעור משוקלל של כ- 3.2% ותקופת פירעון ממוצעת של 10.1 שנים.

10.10.3. אמות מידה פיננסיות - בחלק מההלוואות והמשכנתאות של Gazit Horizons קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות ואחרות (לרבות ביחס לנכסים ספציפיים). נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ולמועד הסמוך לאישור דוח זה, עומדת Gazit Horizons בכל אמות המידה שנקבעו.

11. פעילויות נוספות של החברה אשר בנפרד אינן עולות לכדי מגזר

11.1. גזית קנדה

בחודש נובמבר 2019 הקימה החברה שותפות חדשה שתעסוק באיתור, ברכישה ובניהול נכסים בעלי שימוש מעורב בערים צפופות אוכלוסין בקנדה ובדגש, בשלב זה, על העיר טורונטו (להלן: "שותפות קנדה" או "השותפות"). השותפות הינה בבעלות החברה (60%), אשר השקיעה בשותפות כ-60 מיליון דולר קנדי, וכן בבעלות מר דורי סגל (40%), לשעבר דירקטור ומנכ"ל החברה, אשר השקיע בשותפות בשלב זה כ-40 מיליון דולר קנדי באמצעות חברה בשליטתו, ואשר מכהן כמנכ"ל השותפות. בנוסף, העמידה החברה (באמצעות חברה בת קנדית) לשותפות קנדה הלוואה בסך של עד 50 מיליון דולר קנדי בריבית שוק מקובלת.

נכון למועד פרסום דוח זה, רכשה השותפות 7 נכסים בקנדה, בעיקר בעיר טורונטו, בהיקף של כ-108 מיליון דולר קנדי (כ-280 מיליון ש"ח) לרבות ב-33% מנכס בשווי של כ-214 מיליון דולר קנדי, אשר חברה בת בבעלותה המלאה של החברה מחזיקה ב-33% נוספים שלו, והיתרה מוחזקת בידי צד שלישי.

11.2. החזקה בתיק ניירות ערך ובקרנות השקעה

כחלק מניהול יתרות הנזילות של החברה, החברה מנהלת תיק השקעות בניירות ערך של חברות סחירות וקרנות השקעה, תוך פיזור השקעותיה, לרבות חברות הפועלות בתחום הנדלן המניב לסוגיו, בעיקר באזורי הפעילות של הקבוצה, מתוך מטרה לנצל את הידע והניסיון רב השנים של החברה לגבי פעילותן, אופי נכסיהן, וההנהלות של אותן החברות בהן החברה בוחנת השקעה, ומתוך מטרה לייצר תשואה עודפת בהשקעות אילו, וזאת תוך בחינה מתמדת ומעקב שוטף אחר מאגר החברות שהחברה עשויה להשקיע בהן. לפרטים אודות ההשקעה בניירות ערך ראו באור 10 לדוחות הכספיים.

12. התאמות בנדרשות ברמת החברה
התאמה לדוחות המאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
(מאוחד) (באלפי ש"ח)		
13,930,856	13,528,345	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בצפון אירופה
8,236,805	7,081,108	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה במרכז ומזרח אירופה
3,685,841	3,473,066	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בישראל
2,181,808	2,451,306	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בגזית ברזיל
196,177	184,936	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בגזית קנדה
1,202,062	1,517,717	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בגזית Horizons
1,345,508	1,633,706	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה בצפון אירופה
763,486	367,218	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה בגזית Horizons
330,387	663,260	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה במרכז ומזרח אירופה
529,816	562,676	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח במרכז ומזרח אירופה
638,337	510,120	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח בישראל
71,565	25,415	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח בגזית ברזיל
104,045	165,361	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח בגזית Horizons
3,000	-	סה"כ קרקעות שסווגו כנכס מוחזק למכירה בישראל
33,219,693	33,770,356	סה"כ (מאוחד)
28,902,512	28,236,479	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי
531,037	784,328	נדל"ן להשקעה שסווגו כנכסים מוחזקים למכירה
2,439,381	2,943,995	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי
1,343,763	1,263,572	קרקעות
3,000	541,982	קרקעות שסווגו כנכסים מוחזקים למכירה
33,219,693	33,770,356	סה"כ

התאמה ל-FFO

לפרטים אודות FFO לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2022, 2021 ו-2020, ראו סעיף 2.3 לדוח הדירקטוריון.

ד. נושאים הרלבנטיים לכל תחומי הפעילות של הקבוצה

13. שיווק והפצה

החברה והחברות המאוחדות שלה עושות שימוש מעת לעת במספר ערוצי שיווק, קידום מכירות ופרסום, כמקובל בענפים ובאיזורים בהן הן פועלות. הקבוצה פועלת באמצעות אנשי שיווק פנימיים, עורכת פעילויות במתחמיה, לרבות עריכת פעילויות קהילתיות ומסחריות. פעילויות אלו נתמכות בפרסום מקומי תוך שימוש בנכסים הדיגיטליים של החברה ורשתות החברתיות, זאת מתוך מטרה לשמור ולקדם את המתחמים כמוקד משיכה לצרכנים באזור. שיווק יחידות מסחריות מתבצע בדרך כלל באמצעות שיווק פנימי ופעילות שוטפת מול משרדי תיווך.

14. תחרות

14.1. להערכת החברה, תחומי פעילותה מאופיינים ברמת תחרותיות גבוהה ביותר בשל מספרם הרב של הגופים הפועלים בתחומים אלו. חברות הקבוצה חשופות לתחרות מצד בעלי ומפתחי נדל"ן לסוגיו, חברות נדל"ן (עליהן נמנות גם חברות נדל"ן ציבוריות באזורי הפעילות של החברה), קרנות פנסיה וגופים פיננסיים, יזמים בתחום הנדל"ן, קרנות Private Equity, רשתות קמעונאיות (כגון רשת Walmart), וכן בעלים ומפתחים אחרים של נדל"ן לסוגיו באיזורים בהם ממוקמים נכסי הקבוצה או שהקבוצה מנסה לחדור אליהם. בין אלה נכללים, למשל, חברות מובילות כגון: Kimco Realty, Unibail, Federal Realty, Klepierre, Rodamco, Wereldhave, המתחרות ב-G Europe וב-CTY, מליסרון, ביג, אמות, ועזריאלי בישראל; ו-Multiplan, Iguatami, BR Malls בברזיל ועוד.

כמו כן, בשנים האחרונות חשופה הקבוצה לתחרות גוברת מצד Online retailers (קמעונאים אשר מציעים פלטפורמות מסחר מקוונות ומנהלים את עסקיהם באינטרנט), אשר נתח המכירות שלהם גדל באופן משמעותי בשנים האחרונות.

14.2. לרשות חלק מהמתחרים כאמור, עומדים משאבים כלכליים הגדולים באופן משמעותי מהמשאבים העומדים לרשות הקבוצה. היתרון התחרותי העומד לרשות מתחרים אלו, מקטין את כוח המיקוח של הקבוצה ועלול להוביל לפגיעה ברווחיות הקבוצה. לחברה ולחברות המאוחדות שלה מספר יתרונות תחרותיים, המסייעים להן להתמודד עם מתחריהן, ואשר, לדעתן, מהווים גורמי הצלחה קריטיים בתחומי פעילותה, ובהם: מיקום נכסים אטרקטיבי בערים מרכזיות באזורים אורבאניים צומחים בעלי שיעור גידול אוכלוסייה ושיעורי צפיפות והכנסה לנפש גבוהים, המאופיינים בחסמי כניסה גבוהים; ניהול פרו-אקטיבי של הנכסים תוך הקפדה על יצירת תמהיל שוכרים (לרבות שילוב שוכרים בעלי חשיפה נמוכה לתחרות מצד רכישות באינטרנט) וכן רמת תחזוקה גבוהה של הנכסים לאורך זמן; הנהלה בכירה בעלת ניסיון והישגים מוכחים; הנהלות מקומיות בעלות ניסיון, ידע והכרה עם תחום הפעילות של החברה בכל איזורי הפעילות השונים; תמהיל שוכרים הכולל רשתות קמעונאיות ואחרות המספקות טובין ושירותים יומיומיים של האוכלוסייה בדגש על מוצרי מזון, פארמה ובנקאות הפועלים גם בעתות חרום או הגבלות תנועה. ברשתות אלו, מעצם טיבן, ניכרת תנועת קונים ערה והן עמידות יותר לתנודות בכלכלה או למצבי חרום; קיומה ושמירתה של מערכת יחסים איתנה עם השוכרים, ופיזור שוכרים רחב (למועד הדוח לחברה ולחברות מאוחדות שלה מעל 7,000 הסכמי שכירות, כאשר דמי השכירות מהשוכר הגדול ביותר מהווים כ- 2.5% מסך הכנסות מהשכרה בשנת הדוח (כ- 2.0% בשנת 2021)); מוניטין חזק, ניסיון עשיר, היכרות מעמיקה עם הענף וביצועים מוכחים לאורך כמעט שלושה עשורים; פריסה גיאוגרפית בעיקר בערים מרכזיות, עם יתרון למרכים פתוחים, דומיננטיות איזורית המאפשרת מגוון הזדמנויות השקעה ושיפור היכולת להתמודד עם השינויים המחזוריים בתנאים הכלכליים בשווקים השונים; יכולות פיננסיות משמעותיות וגישה לשוקי הון שונים; שימור מלאי קרקעות בסמיכות לחלק מנכסי הקבוצה ויכולת לייצר זכויות בניה נוספות לשימושים מעורבים בנכסים קיימים הנמצאים באזורים אורבאניים בהם קיים ביקוש רב לנכסים אלו, וניסיון בהשבחה, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים;

15. רכוש קבוע

לפרטים בדבר הרכוש הקבוע של החברה והחברות הבנות שלה, ראו באור 13 לדוחות הכספיים.

16. נכסים לא מוחשיים

החברה הינה הבעלים של מספר סימני שירות רשומים בישראל, בארה"ב, באירופה, ברוסיה ובברזיל, ביניהם, ג'י סיטי, AAA, G, LOCATION LOCATION LOCATION, בעיצובים שונים.

נכון למועד הדוח נכסים בלתי מוחשיים לא הוכרו כנכס בדוחות הכספיים של החברה.

17. הון אנושי

17.1. המבנה הארגוני

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה (שאינן מתוארות בנפרד בדוח זה) 105 עובדים קבועים במשרה מלאה, על פי החלוקה הבאה: 97 עובדים המועסקים בישראל (מתוכם 25 עובדים בחטיבת המטה ו- 72 עובדים בחטיבת תפעול נדל"ן¹ (סה"כ 95 עובדים בשנת 2021) המועסקים בעיקר במחלקות חשבות, כספים, משפטית, אנליזה ופיתוח עסקים, מנהלה ומטה; וכן 8 עובדים המועסקים בארה"ב (8 עובדים בשנת 2021). הנהלת החברה מורכבת ממנכ"ל (אשר הינו בעל השליטה בחברה ומכהן גם כסגן יו"ר הדירקטוריון), משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים ראשי, סמנכ"ל וחשב, סמנכ"ל השקעות, מנכ"לית חטיבת הנדל"ן ישראל וסמנכ"לית ויועצת משפטית, וכן 5 סמנכ"לים נוספים ברמת החטיבות.

17.2. מדיניות תגמול ותנאי העסקה

עובדי החברה מועסקים על בסיס חוזים אישיים וזכאים, על פי רוב, לשכר בסיס, תנאים סוציאליים מקובלים ומענקים, הכפופים לשיקול הדעת של הנהלת החברה. חלק מהעובדים כאמור זכאים להטבות שונות בהתאם לבכירות המשרה, ובנוסף מתוגמלים באמצעות תגמול ארוך טווח במנגנונים המבוססים על ניירות ערך של החברה, לרבות כמפורט בסעיף 17.8 להלן.

17.3. בחודש מרס 2020 אימצה החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה (אשר החליפה מדיניות תגמול קודמת). מדיניות התגמול חלה על נושאי משרה בחברה וכן על דירקטורים בחברה, לרבות אלו הממלאים בה תפקיד נוסף (למעט בעל השליטה בחברה וקרוביו). על פי מדיניות התגמול, חבילת התגמול לנושאי המשרה בחברה תכלול שלושה רכיבים עיקריים: (א) שכר שוטף ורכיבים נלווים לו; (ב) מענקים שנתיים; ו- (ג) תגמול הוני ארוך טווח, תוך קביעת היחס ביניהם, כמפורט במדיניות התגמול. כמו כן, מדיניות התגמול קובעת תקרות על לחבילת התגמול (לא כולל תנאי פרישה). לפרטים נוספים בדבר מדיניות התגמול של החברה, ראו דוח זימון אסיפה מיום 9 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-014232). ביום 15 במרס 2023 פקעה מדיניות התגמול של החברה ובימים אלה החברה פועלת לאימוץ מדיניות תגמול חדשה.

17.4. ביחס לשנת 2022 נקבע כי תשלום המענק השנתי לנושאי המשרה בנין שנה זו, יהיה ציון משוקלל מינימאלי של 80 על בסיס הפרמטרים הספציפיים וערך המינימום של כל אחד מהפרמטרים כמפורט להלן (בהתאם לנוסחא המפורטת בסעיף 7.6 למדיניות התגמול):

הפרמטר	משקל בנוסחת המענק לשנת 2022	ערך המינימום לשנת 2022
FFO כלכלי למניה (בש"ח)*	20%	2.32
תזרים מפעילות שוטפת למניה (סולו) (בש"ח)	20%	2.45
ביצועי מניית החברה אל מול מדדים רלבנטיים 25	20%	0.00%
מרווח אג"ח (סדרה יד')	15%	4.05%
שיקול דעת דירקטוריון	25%	-

17.5. לפרטים אודות תגמול הדירקטורים ונושאי המשרה הבכירים בחברה ראו תקנה 21 לחלק ד' לדוח התקופתי.

17.6. הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה זכאים לביטוח, שיפוי ופטור (לפרטים ראו תקנה 29 לחלק ד' לדוח התקופתי).

17.7. לחברה תלות בהמשך פעילותו של סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ובעל שליטה בה, מר חיים כצמן.

17.8. תגמול בניירות ערך בחברה - מעת לעת מקצה החברה מניות וניירות ערך המירים למניות לנושאי משרה בחברה ולעובדים שלה ושל חברות בנות בבעלותה המלאה, כמפורט להלן.

(א) תוכנית 2011

בחודש דצמבר 2011, אימצה החברה תוכנית תגמול בניירות ערך (כפי שתוקנה מעת לעת), על פיה תהא החברה רשאית להקצות למנהלים, לעובדים, לדירקטורים, ליועצים ולנותני שירותים של החברה ושל חברות קשורות לה עד 13.2 מיליון מניות או ניירות ערך המיירים למניות החברה, בתוקף עד שנת 2025. התוכנית מנוהלת בידי ועדת התגמול והדירקטוריון אשר תקבע את תנאי ניירות הערך שיוקצו מכוח התוכנית. על פי התוכנית, ניתן להקצות לזכאים כתבי אופציה, מניות חסומות (Restricted Shares), יחידות חסומות למניות (Restricted Share Units) או כל תגמול אחר המבוסס על שווי מניות החברה, בהתאם לשיקול דעתם של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. כתבי האופציה אשר יוענקו מכוח תוכנית 2011 יהיו ניתנים למימוש בדרכים שונות, כפי שתקבע הוועדה, לרבות בדרך של מימוש נטו, דהיינו קבלת כמות מניות המשקפת את שווי ההטבה הכספית הגלומה בכתבי האופציה (Cashless Exercise). ניירות הערך אשר יוקצו תחת תוכנית 2011 כפופים להתאמות שונות כמקובל. כן נקבעו הוראות למקרים שונים של סיום העסקתו של הניצע בחברה כאשר לגבי חלק מנושאי המשרה בחברה קיים מנגנון של האצת תקופת ההבשלה של המכשירים שיוענקו להם מכוח התוכנית במקרה בו תחליט החברה לסיים את העסקתם, שלא בנסיבות בהן הם לא יהיו זכאים לפיצויי פיטורין ובמקרים מסוימים של שינוי שליטה בחברה. לפרטים אודות הקצאת ניירות ערך לדירקטורים, נושאי משרה ועובדים בחברה מכוח תוכנית 2011, ראו באור 26 לדוחות הכספיים ותקנה 21 בפרק ד' לדוח.

(ב) הקצאת כתבי אופציה ומניות חסומות בהטבה כספית (פאנטום)

מעט לעת, מתקשרות חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה בהסכמי תגמול עם נושאי משרה ועובדים שלהם (אשר אינם נושאי משרה של החברה), המחקים הקצאת כתבי אופציה או מניות חסומות (הסכם פאנטום) בהטבה כספית. לפרטים אודות הקצאת כתבי אופציה בהטבה כספית, ראו באור 26' לדוחות הכספיים.

(ג) התחייבות נושאי המשרה להחזיק במניות החברה

בהתאם למדיניות התגמול של החברה, דירקטוריון החברה אימץ קווים מנחים מחייבים לפיהם יחזיקו נושאי משרה מניות של החברה, בכמות מינימאלית אשר תיקבע על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, במשך תקופת העסקתם בחברה. במסגרת זאת, נקבע כי במועד בו מוענקות לנושא משרה יחידות מניה חסומות שאינן מותנות בביצועים מתחייב נושא המשרה להחזיק את כל יחידות המניה החסומות שהוענקו לו במשך תקופת החזקה מינימלית וכן לרכוש במועד ההקצאה (ו/או להמשיך להחזיק במניות של החברה שבבעלותו) מניות של החברה בכמות השווה ל- 25% מכמות המניות נשוא יחידות המניה החסומות שהוקצו לו בפועל במועד ההקצאה, במקרה של הקצאה למנכ"ל החברה, או בכמות השווה ל- 15% מכמות המניות נשוא יחידות המניה החסומות שהוקצו לו בפועל במועד ההקצאה, במקרה של הקצאה לנושאי המשרה הכפופים למנכ"ל, וכן להחזיק את המניות הללו במשך שלוש שנים ממועד ההקצאה הרלוונטי.

17.9. הכשרות עובדים

לחברה ולחברות הבנות שלה תוכנית הדרכה שנתית במגוון נושאים, ביניהם הקוד האתי, מניעת הטרדה מינית, שוחד ושחיתות, ניירות ערך, אבטחת מידע, הגבלים עסקיים ועוד.

18. הון חוזר

18.1. החברה וחברות הבנות הפרטיות בשליטתה נוהגות לממן את פעילותן, בין היתר, בדרך של קבלת דיבידנדים מהחברות המוחזקות שלהן וכן מהתזרים מפעילות שוטפת של חברות אלו. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון. לפרטים נוספים אודות מדיניות החברה ביחס להון החוזר וכן יתרות הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות של החברה והחברות הבנות שלה ראה סעיף 3.4 לדוח הדירקטוריון. לפרטים אודות מדיניות האשראי של החברה והחברות הבנות שלה ראה סעיף 3.6 לדוח הדירקטוריון.

18.2. תמצית הרכב ההון החוזר – נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ההון החוזר של החברה והחברות המאוחדות שלה מורכב בצד הנכסים בעיקר ממזומנים ושווי מזומנים, פקדונות, הלוואות לזמן קצר, כולל בטוחות סחירות בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח, לקוחות וחייבים בסך של כ-0.5 מיליארד ש"ח, ונכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח. בצד ההתחייבויות כולל ההון החוזר של החברה והחברות הבנות שלה בעיקר אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות בסך כולל של כ-3.0 מיליארד ש"ח, ספקים וזכאים בסך של כ-0.9 מיליארד ש"ח והתחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-0.5 מיליארד ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה עומדים קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים, לא מנוצלים, למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסך של כ-4.6 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-2.3 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה הכוללים מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות והשקעות לזמן קצר בהיקף של כ-1.4 מיליארד ש"ח).

19. מימון

19.1. החברה נוהגת לממן את פעילותה בעיקר מפעילותה השוטפת, מהונה העצמי, מהנפקת אגרות חוב, מאשראי בנקאי והנפקות הון. החברה נוהגת ליטול אשראי במח"מ ומטבעות שונים בהתאם להשקעותיה (כיום בעיקר: שקל, אירו ודולר ארה"ב) אשר נושא ריבית משתנה או קבועה. במקרים בהם החברה לוקחת הלוואות במטבע שונה ממטבע השקעה, החברה נוהגת לרוב לבצע עסקאות הגנה על המטבע ו/או הריבית. לפרטים ראו סעיף 19.13 להלן.

להלן נתונים מסכמים אודות פעילות המימון ברמת החברה והחברות המאוחדות שלה וכן נתונים לגבי החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה. לנתונים בדבר פעילות המימון ברמת החברות המאוחדות של החברה, בתחומי הפעילות השונים, ראה בסעיפים 6.11, 7.10, 8.10, 9.9, ו-10.10 לעיל.

לעניין השפעות מאקרו כלכליות, לרבות שיעורי האינפלציה, השינויים בשיעורי הריבית והתנודות בשערי מטבעות החוץ ראו סעיף 5.2 לדוח.

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמה מצבת ההתחייבויות נושאות הריבית של החברה והחברות המאוחדות שלה לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 24.3 מיליארד ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 כ-23.9 מיליארד ש"ח; ליום 31 בדצמבר 2020 כ-24.4 מיליארד ש"ח).

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה ולחברות מאוחדות שלה קווי אשראי מתחדשים בסך של כ-4.9 מיליארד ש"ח, מתוכם נוצלו למועד האמור סך של כ-2.0 מיליארד ש"ח.

19.3. קווי אשראי של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה:

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מתחדשים ממספר בנקים ומוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים בסך של כ-3.0 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ-2.1 מיליארד ש"ח נוצל למועד האמור (קווי אשראי אלו כוללים קו אשראי מתחדש לא מובטח של G Europe בהיקף של כ-1.1 מיליארד ש"ח, אשר מתוכו ניצלה חברת הבת במועד האמור כ-0.77 מיליארד ש"ח). נכון למועד פרסום הדוח, קווי האשראי של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה (למעט קו האשראי של G Europe שפרטים לגביו מובאים להלן בנפרד) מובטחים באמצעות מניות סחירות (CTY) ושאינן סחירות (לרבות G Europe) של חברות הקבוצה (כמפורט להלן) ובנדל"ן. קווי אשראי אלו הינם מול גורמים מממנים עמם לחברה קשרים ארוכי טווח והם מתחדשים מעת לעת לתקופות של שלוש עד ארבע שנים, ונכון למועד דוח זה הם מסתיימים בשנים 2023-2024, כאשר מתוכם בשנת 2023 עומדים למחזור קווי אשראי של החברה ושל G Europe בהיקף של 1.4 מיליארד ש"ח ובשנת 2024 עומדים למחזור קווי אשראי של החברה בהיקף של כ-1.6 מיליארד ש"ח. החברה ו-G Europe פועלות בימים אלו לחידוש והארכת שני קווי האשראי הצפויים להיפרע בשנת 2023, ובהתאם להסכמות המתגבשות עם הגורמים המממנים הרלבנטיים, החברה צפויה להאריך את קו האשראי שלה ולהגדיל אותו כנגד הוספת נכס נדל"ן כבטוחה ו-G Europe צפויה להעמיד לטובת גורמים מממנים נכסי נדל"ן כבטוחה לקווי אשראי מובטחים בהיקף כולל דומה לקו האשראי הקיים.

קווי אשראי נושאים מרווח שנתי בשיעור ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר 2022 של כ-2.2% ושיעור ריבית ממוצע כולל של כ-4.5%. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, שיעבדה החברה לטובת קווי האשראי האמורים כ-86.1 מיליון מניות CTY (המהוות כ-51.3% מהון מניותיה) וכ-105.9 מיליון מניות G Europe (המהוות כ-35.3% מהון מניותיה). לפרטים נוספים ראו באור 20 לדוחות הכספיים. נכון למועד פרסום הדוח, קווי האשראי האמורים הינם בהיקף של כ-3 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ-1.6 מיליארד ש"ח נוצל למועד האמור, וכן משועבדות לטובתם כ-86.1 מיליון מניות CTY (המהוות כ-51.3% מהון מניותיה) וכ-105.9 מיליון מניות G Europe (המהוות כ-35.3% מהון מניותיה וביחד עם המניות המשועבדות לטובת אגרות החוב (סדרה טז') – כ-84% מהון מניותיה).

ל-G Europe מספר דרכים להעברת כספים לחברה, הכוללים חלוקת דיבידנד ובאמצעות הלוואות בין חברתיות. חלוקת דיבידנד מ-G Europe כפופה למגבלות הקבועות בתנאי אגרות החוב שלה, הכוללים מגבלת חלוקה במקרה שבו שיעור המינוף של G Europe יעלה על 60% (נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עמד שיעור המינוף של G Europe על 43.7%), וכן מבחני חלוקה הקבועים בדין הרלבנטי.

19.4. עסקאות פיננסיות אחרות

ביום 24 במאי 2022 התקשרה החברה בעסקה פיננסית עם גוף פיננסי במסגרתה תעביר Gazit Midas Limited, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה (בסעיף זה: "חברת הבת"), מעת לעת, סך של 91.1 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב של G Europe (העומדות לפירעון בשנת 2025) (בסעיף זה: "אגרות החוב"), לגוף הפיננסי. בהתאם לתנאי העסקה, בתום תקופת העסקה ובמקביל לפרעון האשראי שיועמד לחברה מהגוף הפיננסי, החברה תהא זכאית לקבלת ערך הפדיון של אגרות החוב (ככל שהעסקה תסתיים במועד פדיון) או את אגרות החוב (במקרה של סגירה מוקדמת של העסקה), והכל בכפוף לתנאי העסקה הפיננסית האמורה.

לפרטים אודות שינויים רגולטוריים צפויים להחלפת ריביות הבנצ'מרק IBORs והשפעתם על החברה ראו ביאור 2' כח' לדוחות הכספיים.

19.5. אגרות חוב של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה:

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, לחברה אגרות חוב בסך של כ-8.1 מיליארד ש"ח שאינן מובטחות בשעבוד, למעט אגרות חוב בסך של כ-0.35 מיליארד ש"ח המובטחות בשעבוד נדל"ן בישראל וכן אגרות חוב בסך של כ-1 מיליארד ש"ח המובטחות בשעבוד על מניות G Europe. במהלך תקופת הדוח הנפיקה החברה אגרות חוב בהיקף של כ-177 מיליון ש"ח ע.ג. (בתמורה ברוטו בסך של כ-178 מיליון ש"ח) בדרך של הרחבת סדרה המובטחת בשעבוד מניות G Europe.

בהתאם לדוח דירוג מחודש נובמבר 2022, S&P Maalot הורידה את דירוגי סדרות אגרות החוב הלא מובטחות של החברה לדירוג של ilA- מדירוג של ilA+, ואת דירוג סדרת אגרות החוב המובטחת (סדרה טז') לדירוג ilA מדירוג ilA- . כמו כן, S&P Maalot הציבה את החברה בתחזית דירוג שלילית.

בהתאם לדוח דירוג מחודש דצמבר 2023, הורידה מידרוג את הדירוג של סדרות אגרות החוב (סדרות יא', יב', יג', יד' ו-טז') מ-A1.il ל-A3.il וכן הורידה את דירוג אגרות החוב (סדרה טו') מ-Aa3.il ל-A2.il עם אופק דירוג שלילי.

ביום 25 בדצמבר 2022, הודיעה החברה על תשלום תוספת ריבית בגין אגרות החוב (סדרות יג', יד', טו' ו-טז') של החברה בעקבות הורדת הדירוג של מידרוג ו-S&P מעלות, כאמור. לפרטים נוספים ראו באור 19 לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה, לרבות אודות אמות המידה הפיננסיות לאגרות החוב ונכסי הנדל"ן בישראל ששועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו'), ראו סעיף 7 ונספח ב' לדוח הדירקטוריון, ובאור 19 לדוחות הכספיים.

לחברה תוכנית לרכישה חוזרת של אגרות חוב כמפורט בסעיף 3.8 לדוח הדירקטוריון. בתקופת הדוח ביצעה החברה רכישות חוזרות של אגרות החוב שלה כמפורט בבאור 19 לדוחות הכספיים.

אגרות החוב (סדרה יב') מהוות אשראי מהותי של החברה. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה יב') ראו באור 19 לדוחות הכספיים וסעיף 7 לדוח הדירקטוריון.

19.6. משכנתאות וקווי אשראי כנגד שעבוד נדל"ן בישראל:

סך המשכנתאות וקווי האשראי של החברה בתחום פעילות ג' ישראל המובטחות בשעבודים על נכסי החברה בישראל ליום 31 בדצמבר 2022, עמד על כ- 2.5 מיליארד ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 היה כ- 2 מיליארד ש"ח). החוב האמור הינו בריבית קבועה בשיעור משוקלל של כ- 2.1% ומח"מ ממוצע של כ- 3.9 שנים. התחייבויות אלו כוללות הלוואה בהיקף של עד 1 מיליארד ש"ח צמוד למדד מגוף מוסדי בישראל (מתוכה נכון למועד הדוח הועמדו כ- 900 מיליון ש"ח), המובטחות בשעבוד ראשון בדרגה על זכויות החברה בנכס G-City ראשון לציון, לפירעון בחודש דצמבר 2029, והלוואה בהיקף 503 מיליון ש"ח מבנק ישראלי המובטחת בקרקע לפיתוח בתל השומר העומדת לפירעון בחודש נובמבר 2023. לאחר תקופת הדוח התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם מוסד פיננסי בהיקף של כ- 258 מיליון ש"ח המובטח בשעבוד ראשון בדרגה על זכויות החברה בנכס שבמתחם כורזין העומדת לפירעון ב- 2025.

כמו כן, לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחות בשעבוד על נכסי החברה בישראל, ראו סעיף 7 ונספח ב' לדוח הדירקטוריון.

כמו כן, במהלך תקופת הדוח היו לחברה ניירות ערך מסחריים בהיקף של כ-167 מיליון ש"ח, אשר נפרעו במלואם במהלך תקופת הדוח.

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

מסמכי האשראי של החברה ושל חברות מאוחדות שלה, כוללים אמות מידה פיננסיות הכוללות, בין היתר, אמות מידה ברמת החברה, כגון - הון עצמי מינימאלי ושיעור מינוף, וכן אמות מידה ברמת האשראי הספציפי, כגון - יחס חוב מנוצל לשווי בטוחות ועוד, כמפורט בבאור 20' לדוחות הכספיים. כמו כן, הסכמי המימון כוללים תנאים מקובלים נוספים להעמדת האשראי לפירעון מיידי ובהם: פיגור בתשלום החוב, הפרת התחייבות או מצג תחת ההסכם הרלבנטי, שינוי שליטה בחברה או בחברות מאוחדות, שינוי מבנה, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק, כינוס נכסים והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל), הפסקת פעילות, הפסקת מסחר בניירות הערך המשועבדים להבטחת האשראי או ניירות ערך של החברה, הפסקת או הורדת דירוג, ועוד.

כמו כן, חלק מהסכמי המימון של החברה (אשר אינם עולים לכדי 'אשראי מהותי') כוללים אמות מידה ותנאים נוספים (כגון: עילות בקשר עם המסחר במניות המשמשות כבטוחות למימון ובמנית החברה ומחירן, עילות בקשר עם נכסי הנדל"ן המשמשים כבטוחה, דירוג, שינוי שליטה וכו') אשר בהתקיימם מחייבת החברה לפרוע את האשראי בתוך תקופת הזמן הקבועה בהסכם ('mandatory prepayment event'), ובמקרה שלא תעשה כן למוסד הפיננסי תהא הזכות להעמיד את המימון לפירעון מיידי. בחלק מההסכמים כאמור, במקרה שבו תשוב החברה לעמוד באמות המידה שנקבעו בהסכם, היא תהא רשאית לשוב ולנצל את האשראי מכוחם.

בנוסף, כחלק מהתחייבויותיה של החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') המובטחות בשעבוד על מניות G Europe, התחייבה החברה להימנע מחלוקת דיבידנד ב-G Europe כתלות ביחס המינוף שלה.

19.8. הסכמי האשראי של החברה, כוללים מנגנון הפרה צולבת (Cross Default), אשר אינו קושר בין ההלוואות הספציפיות, אלא קובע כי הסכום המינימאלי להפעלתו הינו העמדה לפירעון מיידי של הסכם אשראי אחר בהיקף של 40-50 מיליון דולר.

בנוסף, חלק מסדרות אגרות החוב הסחירות של החברה כוללות מנגנון Cross Default ביחס להעמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת ובאגרות חוב (סדרות יג', יד', טו' ו- טז') גם ביחס להעמדה לפירעון מיידי של מימון בנקאי מהותי (כהגדרתו בשטרי הנאמנות הרלבנטיים).

נכון למועד הדוח סך כל הסכמי האשראי של החברה (וחברות בנות בבעלותה המלאה, למעט G Europe), הקשורים זה בזה בתניות הפרה צולבת כאמור עומד על כ- 3.5 מיליארדי ש"ח. כמו כן, כאמור סך אגרות החוב הסחירות של החברה הכוללות מנגנון הפרה צולבת (ביחס לסדרות אגרות חוב אחרות ו/או מימון בנקאי מהותי) עומד על כ- 8.1 מיליארדי ש"ח.

19.9. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 ובסמוך למועד אישור דוח זה, עומדות החברה וחברות הבנות בבעלותה המלאה בכל אמות המידה הפיננסיות החלות ביחס אליהן. כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, כל החברות המאוחדות של החברה עומדות בכל אמות המידה הפיננסיות החלות ביחס אליהן, ולמיטב ידיעת החברה, לא חל כל שינוי בסטוס האמור נכון למועד דוח זה.

19.10. להלן פירוט אודות אמות מידה פיננסיות מהותיות הכלולות בהסכמי האשראי של החברה ואופן העמידה בהן נכון למועד הדוח:

אמות מידה	הרף המינימאלי הנדרש	חישוב אמות המידה נכון ליום 31.12.2022
הון עצמי מינימאלי	4 מיליארד ש"ח	5.0 מיליארד ש"ח
EPR Direct Result ממוצע במהלך שני רבעונים רצופים	גבוה מ- 60 מיליון ש"ח	94.5 מיליון ש"ח
יחס התחייבויות נושאות ריבית נטו לסך המאזן (מאוחד)	לא יעלה על 75%	60.0%
יחס התחייבויות נושאות ריבית נטו לסך המאזן (סולו מורחב)	לא יעלה על 77.5%	67.6%
שווי נכסים לא משועבדים (סולו מורחב)	לא יפחת מ- 200 מיליון דולר	2,586 מיליון דולר
דירוג מינימלי	BBB בדירוג S&P מעלות או Baa2 בדירוג מידרוג	A- A3

לפרטים אודות סכום סך ההלוואות שיועמדו לפירעון מיידי במקרה הפרה של כל אחת מהעילות המפורטות לעיל ראו סעיף 19.8 לעיל.

19.11. סיכום יתרות הלוואות של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה:
להלן מצבת האשראי והלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה, שהתקבלו למימון פעילותן, אשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי, נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

תקופת פירעון ממוצעת (שנים) (*)	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית משוקלל	יתרה (במיליוני ש"ח)	
2.62	4.23%	4.23%	3,006	הלוואות ממוסדות פיננסיים בריבית משתנה מובטחות בשעבוד
10.28	2.94%	2.94%	2,638	הלוואות ממוסדות פיננסיים בריבית קבועה מובטחות בשעבוד
1.16	5.57%	5.57%	160	הלוואה ממוסדות פיננסיים בריבית משתנה שאינה מובטחת בשעבוד
4.75	6.00%	6.00%	352	הלוואה ממוסדות פיננסיים בריבית קבועה שאינה מובטחת בשעבוד
4.59	1.38%	1.64%	1,382	אגרות חוב בריבית קבועה מובטחות בשעבוד
3.30	3.31%	3.60%	9,327	אגרות חוב בריבית קבועה שאינן מובטחות בשעבוד
4.39	3.34%	3.52%	16,865	סה"כ

* תקופת הפירעון הממוצעת מתייחסת לפירעונם של תשלומי הקרן והריבית.

19.12. סיכום יתרות האשראי של החברה ושל החברות המאוחזות שלה:
להלן פירוט יתרות האשראי של החברה⁽¹⁾ ושל החברות המאוחזות שלה (במיליוני ש"ח), נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

סה"כ	CTY	החברה ⁽¹⁾	
17,148	6,439	10,709	יתרות בגין אגרות חוב (סחירות ולא סחירות)
7,111	185	6,926	יתרות בגין אשראי בנקאי ומוסדות פיננסיים ⁽³⁾
24,259	6,624	17,635	סה"כ התחייבויות
4,888	1,933	2,955	מסגרות מאושרות של קווי אשראי מתחדשים
2,018	-	2,018	ניצול מסגרות אשראי ⁽⁴⁾
2,870	1,933	937	יתרה לניצול
600	242	358	ערבויות במהלך העסקים הרגיל

(1) החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה.

(2) כולל עודפי עלות שהוכרו במועד רכישתה.

(3) כולל ניצול מסגרות אשראי מאושרות.

(4) כולל ניצול בגין מתן ערבויות.

19.13. עסקאות החלף:

החברה בוחנת מעת לעת אפשרות לגיוס מקורות נוספים ככל שתידרש לכך, לרבות לצורך מימוש האסטרטגיה העסקית שלה וכן לשיפור ההון החוזר ולמחזור חוב, בהתאם לתנאי השוק.

הנפקות החוב של החברה בשוק ההון המקומי נקובות בשקל צמוד מדד, בעוד מרבית נכסי החברה נקובים במטבע חוץ בהתאם למטבעות הפעילות של הקבוצה. על מנת לצמצם את החשיפה המטבעית של ההון העצמי לשינויים בשערי החליפין, מבצעת החברה, בין היתר, עסקאות החלף לתקופות קצרות וארוכות, בהתאם לצורך, בה החברה מחליפה את החבות השקלית בחבות במטבע חוץ, בהתאם להסכמי ISDA (International Swap and Derivatives Association) בין החברה ובין מוסדות בנקאיים שונים. עסקאות החלף הארוכות מבוצעות בעיקרן בהתאמה מלאה ללוחות הסילוקין של אגרות החוב (קרן וריבית). כמו כן, ביחס למרבית מעסקאות החלף התקשרה החברה בהסכמי CSA (Credit Support Annex) הקובעים מנגנוני התחשבות שוטפים בין החברה ובין המוסד הבנקאי מולו מתבצעת עסקת החלף, בקשר עם שוויין ההוגן של אותן עסקאות. למידע בדבר עסקאות החלף ראו באור 34'ג' לדוחות הכספיים וכן סעיף 4 לדוח הדירקטוריון.

20. מיסוי

לפרטים בדבר חוקי המס החלים על הקבוצה בישראל, הסכמי שומות מס של החברה, שומות שבמחלוקת, ולהשלכות דיני המס על חברות הקבוצה בחו"ל, ראו באור 23 לדוחות הכספיים.

איכות הסביבה

21.1. החברה והחברות הבנות שלה פועלות מתוך שאיפה לנהל את עסקיהן באופן ידידותי לסביבה ולקהילה ועל פי עקרונות הקיימות, ומאמינות כי הצלחה עסקית בת קיימא נבנית לטווח ארוך ולפיכך משקיעות משאבים לשימור איכות הסביבה ובניית מרכזים מסחריים ידידותיים לסביבה. החברה והחברות הבנות שלה סבורות שבטווח הארוך הצרכנים, הקמעונאים והחברות, יצאו נשכרים מאופן פעילות זה. כך למשל, שימוש באנרגיה ירוקה ופעילות מחזור חומרים שונים מיטיבים עם הקהילה, שומרים על איכות הסביבה, ובטווח הארוך מובילים לחיסכון בעלויות עבור החברה. כמו כן, להערכת החברה והחברות הבנות שלה, המודעות ההולכת וגוברת לשמירה על איכות הסביבה תגרום לאוכלוסייה להעדיף לבקר במרכזי קניות "ירוקים" על פני מרכזי קניות רגילים, ובאופן זה תוביל להשבחת שווים של נכסי חברות הקבוצה.

הנושא הסביבתי מטופל על ידי מנהלים בכירים בחברה ובחברות המאוחדות שלה, המסתייעות גם ביועצים חיצוניים המקדמים את הנושא. אחריות חברתית, הייתה ותמשיך להיות נושא המשקף את גישתה החיובית והאקטיבית של החברה כלפי נושאים סביבתיים וקהילתיים ולחברה קוד אחריות חברתית, אשר, בין היתר, מציג את מדיניותה בנושאים סביבתיים וקהילתיים.

21.2. החברה משתתפת בדירוג 'מעלה' משנת 2006 ונכון למועד הדוח מדורגת בדרוג הגבוה ביותר - 'פלטנה פלוס'. החל משנת 2011 מפרסמת החברה דוח אחריות תאגידי (ESG) לפי עקרונות GRI, המשקף גם את פעילותן של החברות המאוחדות, CTY-I G Europe, המפרסמות גם הן דוח אחריות תאגידי נפרד.

החברה מקדמת מספר פרויקטים בתחום איכות הסביבה בישראל, ובראשם בניית פרויקט מגדל משרדים בראשון לציון לפי תקן LEED GOLD. כמו כן, במהלך תקופת הדוח השלימה החברה מספר פעולות בנכסיה לצמצום הצריכה האנרגטית ומחזור, לרבות השלמת התקנת פאנלים סולאריים על גגות מרבית נכסיה, התקנת עמדות טעינה לרכבים חשמליים, מעבר לנוורות LED, התקנת חיישני תנועה לתאורה, והחלפת מערכות מיזוג ישנות. כמו כן, החברה בוחנת מגוון פתרונות אפשריים להתייעלות אנרגטית וירוקה בנכסיה, לרבות בהקשר של טיפול בפסולת, וכן החלה בפילוט באחד ממתחמיה לטיפול בפסולת אורגנית והפיכתה למים.

21.3. באירופה, החברות הבנות, CTY-I G Europe, פועלות על פי תוכניות מבוססות יעדים ארוכי טווח וזכות להכרה ולדירוג גבוה על פעילותן בתחום מטעם ארגונים מובילים בתחום, כמפורט להלן. בקרב החברות הנורדיות, נחשבת CTY כחלוצה ביישום עקרונות קיימות במרכזיה המסחריים, ואף זוכה להכרה ולפרסים בשל כך. ל-CTY תוכנית מבוססת יעדים לקידום ולבקרה על פרמטרים כגון ניהול פסולת, מחזור, חומרי בניה, שימוש יעיל במשאבים (אנרגיה ומים), איכות האוויר ועוד. בהתאם למדיניות הקיימות של CTY נקבעו מטרות ויעדים מאתגרים עד לשנת 2030, על מנת לשקף בצורה טובה יותר את סדרי העדיפויות של CTY והשפעתה על הקהילה הסובבת אותה. בין היתר, דוח הקיימות של CTY לשנת 2021 הוכרז כאחד מהטובים בתעשייה, וכן היא זכתה בפרס EPRA Gold Award בתחום ה- Sustainability Best Practices בפעם העשירית ברציפות

ובפרטים ודירוגים נוספים. כמו כן, החל משנת 2016, CTY הטמיעה את השימוש בתעודת BREEAM, המוענקת בגין עמידה בבנצ'מרק חיצוני המגדיר אמות מידה סביבתיות שמטרתן לסייע בשיפור הביצועים הסביבתיים של מבנים קיימים.

כמו כן, פרויקט Lippulaiva שהושלם במהלך תקופת הדוח, הינו הפרויקט הראשון בעולם שזכה לתעודת זהב לבניין חכם בשל היותו מנוטרל פחמן.

G Europe שואפת לייעל את פעילותה ונכסיה באמצעות פעולות ברוח עקרונות הקיימות. בשנת 2021 קיבלה G Europe בפעם השלישית ברציפות את מדליית הזהב של EPRA Sustainability Best Practices Recommendations. במאי 2021 הפכה G Europe לחברה בארגון הבניינים הירוקים הפולני, וכן הוענק לה אות ה-Green Star 5 בסקר Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

21.4. החברה והחברות המאוחדות שלה כפופות, מעצם החזקתן בנכסי מקרקעין, לחקיקה ותקינה פדרלית, מדינית ומקומית בנושא איכות הסביבה. בהקשר לכך הן עלולות להימצא אחראיות בגין, ולשאת בעלות פינניים או תיקונם של מפגעים שונים, זיהומים וחומרים רעילים המצויים או הנפלטים מנכסיהן (וכן עלולות לשאת בקנסות ופיצויים בגין מפגעים, כאמור), אשר עלותם עלולה להיות גבוהה ואף לעלות על ערכם של הנכסים הרלבנטיים. אי פינוי המפגעים עלול להשפיע לרעה על יכולתן של החברה והחברות המאוחדות שלה למכור, להשכיר או לשעבד נכסים בהם מצויים מפגעים אלו, ואף לגרור תביעה משפטית. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, החברה והחברות המאוחדות שלה פועלות לתיקון ליקויים או מפגעים סביבתיים שאותרו על ידן, אך אין כל וודאות כי לא יתגלו בעתיד ליקויים או מפגעים סביבתיים נוספים, לרבות כאלו שנוצרו בתקופה שבה היו הנכסים בבעלות צדדים שלישיים מהם נרכשו הנכסים וטרם התגלו. בנוסף, לשינויים עתידיים בדיני איכות הסביבה (אשר חלה בהם מגמת החמרה בשנים האחרונות) עלולה להיות השפעה לרעה על מצבה של החברה, הן בהיבטים התפעוליים והן בהיבטים הפיננסיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, החברה מעריכה כי העלויות הצפויות בקשר עם אחריות בגין נזקים הקשורים בהיבטי איכות סביבה אינן מהותיות לחברה ולחברות המאוחדות שלה.

22. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

22.1. פעילות הקבוצה כפופה לחוקים ותקנות שונים באיזורי הפעילות השונים, בהיבטים שונים כמקובל לגבי פיתוח והפעלה של נכסי מקרקעין מסחריים באותם איזורים, ובין היתר בהיבטים הבאים: דיני תכנון ובנייה, רגולציה על הקמת ופיתוח נכסי מקרקעין, דינים במישור המוניציפאלי בקשר לרישוי השימוש בנכסים והפעלתם, דינים הנוגעים לנגישות, דיני הגנת הסביבה והגבלים עסקיים. כמו כן, במסגרת פעילותן השוטפת כפופות חברות הקבוצה לרגולציה בתחומים נוספים, לרבות, דיני עבודה, הגנת הפרטיות, מיסוי, קניין רוחני ועוד. מאז פרוץ מגפת הקורונה והמשבר הכלכלי שנלווה לה, חשופה הקבוצה גם להוראות חקיקה, תקנות וצווי חרום שחוקקו והותקנו במדינות בהן היא פועלת ומשפיעות על תנועת המבקרים במתחמיה ועל יכולת השוכרים ובעלי העסקים והמשרדים לפעול באופן חלקי או מלא, אם כי נכון למועד דוח זה אין חקיקה בתוקף שלה השפעה מהותית על פעילות נכסי הקבוצה.

22.2. כמו כן, החברה, וכן CTY, ו-G Europe¹⁸, בהיותן תאגידים מדווחים כפופות לרגולציה בתחום דיני ניירות ערך ולכללי הבורסה (לרבות כללי ממשל תאגידי) החלים על כל אחת מהחברות הללו, בהתאם למקום התאגדותן ולמקום המסחר בניירות הערך שלהן. עמידה בדרישות אלו כרוכה בעלויות גבוהות לחברה ולחברות הקבוצה האמורות, והפרתן עלולה להטיל על חברות אלו קנסות ואף לעלות לכדי הפרה מנהלית או עבירה פלילית.

22.3. לאור הוראות חוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה) התשע"א, ובמטרה לאתר ולמנוע הפרות בדיני ניירות ערך, אימצה החברה תוכנית אכיפה פנימית בדיני ניירות ערך. כמו כן, לחברה קוד אתי וכן מדיניות למניעת שוחד ושחיתות.

22.4. החברה כפופה לחוק לקידום התחרות וצמצום הריכוזיות, התשע"ד – 2013 ("חוק הריכוזיות"), אשר מטרתו להפחית את רמת הריכוזיות במשק הישראלי, בין היתר, באמצעות הטלת מגבלות מבניות וכללי ממשל תאגידי על החזקה במבנה פירמידיאלי ואיסור החזקה ביותר משתי שכבות של תאגיד מדווח בישראל הפרדה בין החזקה בפעילות ריאלית משמעותית

ופעילות פיננסית משמעותית, כאשר החברה מוגדרת כ"תאגיד ריאלי משמעותי"¹⁹ וכ"גורם ריכוזי", ועל כן, בין היתר, חלות עליה ועל בעלי העניין בה מגבלות על החזקה בתאגידים פיננסיים משמעותיים מעבר לרף מסוים.

22.5. הוראות חוק הריכוזיות מחייבות את המאסדר²⁰ המוסמך על פי דין לבצע הקצאה של זכות לגורם ריכוזי בענף מבין הענפים המופיעים בחוק הריכוזיות בטרם הקצאת זכויות כאמור לגורמים שברשימת הגורמים הריכוזיים.

¹⁸ בחודש פברואר 2022 נמחקה G Europe ממסחר בעקבות מיזוגה לתוך חברה בת בעלותה המלאה של החברה. ל-G Europe אגרות חוב הנסחרות בבורסה של לוקסמבורג.

¹⁹ ראו לעניין זה עדכון לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ולרשימת הגורמים הריכוזיים שפרסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות בחודש אוגוסט 2021.

²⁰ היינו רגולטור המוסמך לבצע הקצאת זכויות במשאבים מסוימים.

בנוסף, במסגרת החוק הוטל על שר האוצר ונגיד בנק ישראל לקבוע הוראות לעניין מגבלות על אשראי שיינתן בישראל לתאגיד או לקבוצה עסקית (בעל שליטה והחברות בשליטתו) בידי גופים פיננסיים ישראלים, במצטבר, בהתחשב, בין היתר, בחבות של כל תאגיד או בסך חברות הקבוצה העסקית. שר האוצר ונגיד בנק ישראל רשאים לקבוע כי הוראות כאמור יחולו גם על קבוצות לווים ועל חברות קשורות שמתקיימים בהם תנאים כפי שיקבעו.

המפקח על הבנקים בישראל קבע מגבלות על היקף ההלוואות שיכול תאגיד בנקאי בישראל להעמיד ל"לווה בודד", ל"קבוצת לווים" אחת ול"קבוצות הלווים" הגדולים בתאגיד הבנקאי, כהגדרת מונחים אלה בהוראה כאמור, וכן מגבלות על חבות של לווה ושל קבוצת לווים. החברה ובעלת השליטה בה נוטלות הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ישראלים, ולפיכך המגבלות, כאמור, עלולות להשפיע על היקפי האשראי שהחברה תוכל ליטול. לפרטים נוספים ראה גם בפרק גורמי הסיכון.

23. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים

הסכם רה-ארגון עם קבוצת נורסטאר

החברה, נורסטאר החזקות ונורסטאר ישראל בע"מ (חברה בבעלותה המלאה של נורסטאר החזקות, "נורסטאר ישראל"; נורסטאר החזקות ונורסטאר ישראל הינן בעלות השליטה בחברה ותקראנה להלן ביחד: "קבוצת נורסטאר"), הינן צד להסכם הכולל את ההסדרים המפורטים להלן ("הסכם גזית-נורסטאר"): (א) הסכם שירותים, מכוחו מעמידה החברה לקבוצת נורסטאר שירותים שונים; (ב) התחייבות לאי תחרות מטעם קבוצת נורסטאר כלפי החברה; כמפורט להלן. הסכם גזית-נורסטאר החליף ועדכן הסכם קודם בין הצדדים משנת 1998, ולאור סעיף 275(א1) לחוק החברות, מחודש אחת לשלוש שנים, ולאחרונה בחודש נובמבר 2020, לאחר שאושר באסיפה הכללית של החברה ביום 5 בנובמבר, 2020.

להלן עיקרי הסכם גזית-נורסטאר כפי שהם בתוקף למועד הדוח:

א. תניית אי התחרות

על פי נוסחו העדכני של הסכם גזית-נורסטאר, נורסטאר התחייבה כי כל עוד תהיה קבוצת נורסטאר בעלת השליטה היחידה בחברה והחברה תעסוק, כעיסוק עיקרי, בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של מרכזים מסחריים וכספים בעלי שימושים מעורבים מבוססי קמעונאות (להלן בסעיף זה: "מרכזי קניות") ו/או תשלוט ותחזיק כפעילות עיקרית בחברות העוסקות כפעילות עיקרית בתחומים האמורים, לא תעסוק קבוצת נורסטאר בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של מרכזי קניות ולא תחזיק במניות של חברות העוסקות בתחום זה כתחום פעילות עיקרי (למעט ההחזקה בחברה) והצעות לעיסוק ו/או החזקה כאמור אשר תוצענה לה, תועברנה על ידה לחברה. האמור לעיל לא יחול על השקעות פיננסיות במניות של חברות הנסחרות בבורסה בישראל או בחו"ל, אשר עוסקות בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של מרכזי קניות כתחום עיקרי, ובלבד שקבוצת נורסטאר לא תחזיק בחברה בודדת כאמור 5% או יותר מהון המניות המונפק שלה. להסרת ספק מובהר, כי לא תהיה מניעה לקבוצת נורסטאר לעסוק בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של נדל"ן שאינו מרכזי קניות, כהגדרתו לעיל, ולא תהיה מניעה לקבוצת נורסטאר מלהחזיק במניות של חברות העוסקות בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של נכסי נדל"ן שאינם מרכזי קניות כתחום פעילות עיקרי.

ב. הסכם לקבלת שירותים

על פי הסכם השירותים הנוכחי בין הצדדים, מעניקה החברה לקבוצת נורסטאר שירותים שונים בתמורה לתשלום חודשי בסך 133,000 ש"ח צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן בישראל בתוספת מע"מ ("דמי הניהול"). תחת ההסכם מעניקה החברה לנורסטאר את השירותים הבאים: שירותי מזכירות, ניהול כספים (כולל דיווח לרשויות), גזברות, מחשוב ומערכות מידע, תקשורת, שירותים משפטיים, טיפול במימון בנקאי, שוק ההון והשקעות נורסטאר ישראל וחברות מקבוצתה (הכוללות את נורסטאר וחברות בשליטתה). למועד הדוח, הסכם השירותים הינו לתקופה של שלוש שנים החל מיום 16 בנובמבר 2020 (לאחר שהארך מספר פעמים ממועד אישורו לראשונה), בסיומן יתחדש מאליו, מעת לעת, לתקופות בנות 3 שנים כל אחת, כאשר כל אחד מהצדדים יהא רשאי שלא לחדשו בהודעה בכתב שתינתן לצד השני, לא יאוחר מ- 90 ימים לפני תום תקופת ההסכם (והכל, בכפוף לדרישות חוק החברות).

24. הליכים משפטיים

לפרטים בדבר ההליכים המשפטיים שהחברה והחברות המאוחזות שלה צד להם, 24' לדוחות הכספיים.

25. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

25.1. החברה והחברות המאוחזות שלה נוהגות לבחון את האסטרטגיה העסקית שלהן ואת יעדיהן, מעת לעת, על רקע ההתפתחויות בסביבתה העסקית והמאקרו-כלכלית. להלן תמצית נושאי הליבה באסטרטגיית החברה והחברות המאוחזות שלה, ברמת פעילות הנדל"ן וברמת מבנה החברה ופעילותה הפיננסית:

- מיקוד ההשקעה בנדל"ן מניב במספר קטן יחסית של נכסים, אך בשווי רב מאוד וככל שניתן בעירוב שימושים ('נכסי מבצר') בערים מרכזיות, באזורים צפופי אוכלוסין, עם, ככל האפשר, חיבור או סמיכות לתחבורה ציבורית (כגון: תחנות רכבת, אוטובוסים וכו') ועם נגישות רגלית גבוהה (walkability index), באמצעות החזקה ישירה או עקיפה בנכסים, כאשר החברה פועלת להגדלת ההחזקה הישירה בנכסיה.
- מכירה של נכסים בעלי פוטנציאל צמיחה מוגבל ו/או יעילות תפעולית נמוכה, לרבות על בסיס בחינת סוג הנכס ומיקומו הגאוגרפי, תוך ייעוד התמורה לביסוס הצמיחה באזורים אורבניים ושיפור היעילות התפעולית ועלויות ההון של החברה, כמו גם הורדת המינוף בקבוצה.
- פעילות סלקטיבית ומושכלת בתחום השכרת, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים, בתחום המסחר, המשרדים, המגורים או בעלי שימושים מעורבים, מתוך שאיפה להרחבת פורטפוליו הנכסים ולפיזור סיכונים להעלאת התשואה ושדרוג תיק הנכסים הקיימים. החברה והחברות המאוחזות שלה תשאפנה, כי פעילות הפיתוח לא תעלה לידי שיעור מהותי מסך נכסיהן.
- ניהול עצמי ואקטיבי – הפעילות במדינות השונות מתבצעת באמצעות הנהלות מקומיות מנוסות המכירות את השוק המקומי. המומחיות, הידע, הניסיון, הקשרים והכרת הסביבה העסקית, מאפשרים לחברה לנקוט באסטרטגיה אקטיבית, שיש בה כדי לקדם את הצמיחה הפנימית, בין היתר תוך התאמת נכסי החברה להתפתחויות בשוק, הגנה ומיצוב גבוה של תיק הנכסים הקיימים, וניצול הזדמנויות לרכישה ופיתוח נכסים באזורים צפופי אוכלוסין. יכולות אלו מאפשרות לחברה גם ניהול נכסים או חברות נדל"ן עבור שותפים תמורת דמי ניהול מתאימים.
- בחינת הזדמנויות של מיזוגים ורכישות של חברות נדל"ן (ובכלל זאת גם חברות ציבוריות), תוך ביצוע רכישות ממוקדות והתקשרות בהסכמים למיסוד יחסים אסטרטגיים עם חברות אחרות.
- ניצול התשתית הניהולית והמימונית הקיימת בחברה לשם בחינת כניסה לתחומי השקעה נוספים המשיקים לתחום פעילותה של החברה ו/או שיש להם מאפיינים דומים מבחינת אופי ההשקעה וזאת באמצעות חבירה לגורם בעל מומחיות בתחום או באמצעות הקמת תשתית ניהולית עצמאית.
- המשך יצירת שיתופי פעולה עם גופים מוסדיים בארץ ובעולם, תוך ניהול הנכסים שבבעלות השותפויות כאמור, באופן המביא לידי ביטוי את ניסיונה ומומחיותה בניהול נכסים אלו.

- שמירה על רמת נזילות נאותה המאפשרת ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקן של החברה והחברות המאוחזות שלה, וכן ניהול מצבת התחייבויות הפרוסה לאורך שנים רבות. שמירה על מתאם כלכלי גבוה ככל האפשר, בין המטבע בו נרכשים נכסיה לבין המטבע בו נלקחו ההתחייבויות בגין רכישתם, מתוך מגמה להחזיק את הונה העצמי במטבעות של השווקים השונים בהם היא פועלת ובשיעורים דומים לשיעור הנכסים במטבעות השונים מתוך סך הנכסים, ותוך עריכה, מעת לעת, של עסקאות הגנה לצמצום חשיפה כאמור לשינויים בשערי מטבע חוץ.
 - הרחבת הגמישות הפיננסית בשוקי ההון הבין לאומיים והגדלת החשיפה בפני משקיעים מוסדיים מקומיים ובינלאומיים, ובכלל זה שיפור דירוג החוב של החברה תוך שאיפה לקבלת דירוג אשראי בינלאומי במטרה להוריד את עלויות החוב של החברה.
 - ייחוס חשיבות רבה לשקיפות ואמינות מול המשקיעים (בעלי מניות ומחזיקי אגרות חוב).
 - החברה והחברות המאוחזות שלה מאמינות, כי ההון האנושי המועסק בהן הינו אחד המשאבים החשובים ביותר שלהן. שימור ההון האנושי לאורך זמן מהווה בסיס איתן לצמיחת פעילות החברה והחברות המאוחזות שלה ויצירת ערך לבעלי מניותיהן.
- 25.2. בהתאם לאסטרטגיה של החברה במהלך תקופת הדוח, הודיעה החברה על תוכניתה למימוש נכסים שאינם נכסי ליבה (non core) או שהחברה מיצתה את השבחתם בהיקף של כ- 5.3 מיליארד ש"ח. לפרטים נוספים אודות התוכנית והיקפי מימושה ראו סעיף 1.2 לדוח.
- 25.3. בהתאם לאסטרטגיה האמורה של החברה, להערכת החברה, היא צפויה להמשיך ולהשקיע בחלק מהפלטפורמות הקיימות שלה, תוך דגש על הרחבת פעילות הזרועות הפרטיות של החברה. במסגרת זאת, החברה מעריכה כי תשקיע במהלך השנים 2023-2024 סכומים לא מהותיים בנכסים בברזיל באמצעות גזית ברזיל, תוך התמקדות בסאו פאולו בין 0.1-0.6 מיליארדי ש"ח בנכסים בארה"ב באמצעות Gazit Horizons תוך התמקדות בערים מרכזיות בארה"ב, בין 0.1-0.6 מיליארדי ש"ח בישראל, ובין 0.1-0.3 מיליארדי ש"ח בפיתוח נדל"ן למגורים בפולין.
- הערכותיה של החברה בדבר מימוש התכנית האסטרטגית כאמור, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות אלה מבוססות על תוכניות החברה והנחות של החברה כפי שהן נכון למועד זה. הערכות אלו אינן ודאיות והן עשויות שלא להתממש או להתממש בחלקן והנהלת החברה רשאית לסטות מהם או לשנותן, כתלות בגורמים שונים, לרבות תנאים מאקרו-כלכליים שאינם בשליטת החברה, בהם קצב האינפלציה, שיעורי הריבית, השפעות ארועים טריטוריאליים (לרבות המלחמה בין רוסיה לאוקראינה), וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 5 ובסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה והשפעותיהם של אלו על המצב הכלכלי העולמי.
- 25.4. הנהלת החברה רואה את היקף הצורך והפוטנציאל להתרחבות בתחום האנרגיה הירוקה, ומאיצה את התקדמות היוזמות שהחלו בשנת 2020 בסקנדינביה לשילוב מערכות אנרגיה סולארית במתחמיה, וזאת גם בישראל ובמדינות אחרות. החברה התקשרה בהסכם עם קבלן אשר יקים מערכות פוטו-וולטאיות בחלק ממתחמי החברה בישראל. מערכות אלה צפויות להפחית את עלויות האנרגיה של החברה ולייצר לה הכנסה נוספת מנכסיה הקיימים.
- 25.5. בכוונת החברה לממן את השקעותיה הצפויות, ככל שתמומשנה, מהונה העצמי, מפעילותה השוטפת, מגיוסי הון פרטיים ואשראי בנקאי, וכן מממוש השקעות אחרות של החברה, בהתאם לאסטרטגיה לעיל. האמור בסעיף זה לעיל כפוף להתפתחויות הכלכליות והאחרות באזורים הרלבנטיים, לרבות המשך קצב האינפלציה ושיעורי הריבית במשך וכן המלחמה בין רוסיה לאוקראינה והשפעותיהן על פעילות הקבוצה, כמפורט בסעיפים 5.1-5.6 לדוח.
- היעדים האמורים לעיל, הם בבחינת חזון ויעד, המבוססים במידה מהותית על ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות ואחרות (ענפיות וכלליות) ועל השתלבותן אלה באלה. תוכניות ההשקעה של החברה המפורטות לעיל כפופות לתזרים המזומנים הפנוי של החברה וליכולותיה הפיננסיות, וכן להזדמנויות ההשקעה בשווקים הרלבנטיים ולמצב הכלכלי והפיננסי בשווקים אלו ובעולם וכן למצבים מיוחדים כגון השפעת האינפלציה, עליית הריבית, המלחמה בין רוסיה לאוקראינה. אין לחברה

כל וודאות כי ציפיותיה והערכותיה אכן תתממשנה, לרבות בקשר עם יכולתה לממש את החזון ולהשיג את היעדים שהעמידה לעצמה, לרבות תוכנית מימוש הנכסים ותוכנית ההשקעה שלה, אשר במידה בלתי מבוטלת מבוססים גם על גורמים שמעצם טבעם, אינם בשליטתה. כמו כן מובהר כי הנהלת החברה תבחן מעת לעת את תוכניתה ותעדכן אותן בהתאם לשינויים אלו ואחרים. מובהר, כי תוצאות הפעילות של החברה, לרבות יעדי ההשקעה שלה, עלולים להיות שונים באופן מהותי מן התוכנית והתוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.

26. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח

לפרטים אודות אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראו באור 37 לדוחות הכספיים.

27. מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים

ראו באור 36 לדוחות הכספיים.

28. גורמי סיכון של החברה

28.1. סיכוי מאקרו

28.1.1. שינוי בתנאי מימון – פעילות החברה והחברות המאוחדות שלה ברכישת נכסים וניירות ערך סחירים של חברות הקבוצה וכן השקעות אחרות, ממומנת מהנפקות הון ומגיוסי חוב בשוקי ההון השונים וכן ממוסדות פיננסיים. פגיעה ביכולת הגיוס של החברה והחברות המאוחדות שלה עלולה להגביל את פעילותן באופן מהותי.

תוצאותיהן העסקיות של החברה והחברות המאוחדות שלה, תלויות בין היתר ביכולתן לגייס בעתיד הלוואות או הון ובתנאי גיוסים כאמור, לשם פירעון הלוואות ולתזרים המזומנים הנדרשים לפעילותן. יכולת המימון של החברה והחברות המאוחדות שלה עלולה להיות מושפעת משלל סיבות ובכלל זה חוסר זמינות או מחסור במקורות מימון חיצוניים, שינויים בתנאי מימון קיימים, שינויים בתוצאות הפעילות שלהן, שינויים חקיקתיים (לרבות הטלת מגבלות רגולטוריות על היקפי האשראי של הקבוצה, כמפורט בסעיף 23.3 לעיל), והידרדרות במצב הכלכלי באזורי פעילותן. כמו כן, תיתכן השפעה על תוצאות פעילותן של החברות המאוחדות כתוצאה משינויים בשערי הריבית (לרבות כמפורט בסעיף 5.2 לדוח), אולם לנוכח העובדה כי מרבית התחייבויותיהן של החברה והחברות המאוחדות הינן בריבית קבועה, השפעתם של שינויים בשערי הריבית הינה מוגבלת. להיקפי החוב של החברה והחברות המאוחדות שלה עלולה להיות השלכה מהותית עליהן, לרבות באופן הקצאת חלק מהותי מתזרים המזומנים לפירעון הלוואות, וכן היא עלולה לפגוע ביכולת להקצות משאבים לתפעול, פיתוח ורכישת נכסים, ביכולת לחלק דיבידנדים וביכולת הגיוס. בנוסף, לחברה התחייבויות בשקל צמודות למדד ומכאן קיימת חשיפה לשינויים במדד. החברה נוהגת לבצע עסקאות החלף עבור חלק מהתחייבויות הצמודות למדד לריבית קבועה. כמו כן, להפרת התחייבויות של החברה ו/או החברות המאוחדות בהסכמי מימון, לרבות התחייבויות לשמירה על יחסים פיננסיים המושפעים גם מגורמי שוק החיצוניים לחברה ולחברות המאוחדות ומגבלות בדבר שינוי שליטה (לרבות האפשרות שעצם העמדה לפרעון מיידי מכוח הסכם מימון אחד תגרום אחריה העמדה לפרעון מיידי של אשראים נוספים, כמפורט בסעיף 19.8 לדוח), עלולות להיות השלכות מהותיות, כגון דרישה לפירעון מוקדם של הלוואות, מימוש נכסים ומימון מחדש בתנאים פחות טובים. בנוסף, שינוי (או שינוי צפוי) בדירוג החוב של אילו מהחברות המאוחדות, עלול להשפיע על נגישותן לשווקים פיננסיים ולהעלות את עלויות האשראי שלהן.

תנאי שוק או גורמים אחרים עלולים להשפיע על יכולת החברה והחברות המאוחדות שלה לגוון באופן יעיל את מקורות המימון שלהן באמצעות קבלת מימון ממקורות אחרים. בנוסף, שינויים בדירוג האשראי של חברות אלו עלולים להשפיע על מחיר השוק של אגרות החוב שלהן ועל סחירותן וכן עשויים להשפיע לרעה על יכולת גיוסי החוב או ההון בשוק ההון ו/או ממוסדות פיננסיים.

28.1.2. שינויים בשערי חליפין – לחברה חשיפה מטבעית של הונה העצמי בעיקר לאירו, לדולר ארה"ב, לריאל הברזילאי ולדולר הקנדי, באופן שהתחזקות המטבעות הזרים ביחס לשקל מגדילה את הונה העצמי והיחלשות של שעריהם מקטינה את הונה העצמי. השפעות כאמור מתקזזות אל מול עסקאות החלף בסיס הצמדה וריבית מסוג Forward ו-SWAP שהחברה מבצעת וכן באופן חלקי אל מול עסקאות Call Options. כמו כן, שינויים בשערי החליפין משפיעים על השווי ההוגן של מכשירים

פיננסים נגזרים (בעיקר מסוג SWAP, Call Options-I Forward), אשר מטרתם להעניק הגנה מפני החשיפה הכלכלית. רוחיות החברה עלולה להיות מושפעת באופן מהותי לרעה מהעדר הגנה או הגנה חלקית בפני שינויים בשערי החליפין.

כמו כן, לחברה עסקאות החלף ריבית ומטבעות, אשר ביחס לחלקן התקשרה החברה בהסכמים הקובעים מנגנוני התחשבות שוטפים בקשר עם השווי ההוגן של עסקאות ההחלף. אשר על כן, החברה עלולה להידרש להעביר למוסד הבנקאי, מעת לעת, סכומים מהותיים בהתאם לשווי ההוגן של העסקאות האמורות.

28.1.3. שינויים בשוקי ההון – חלק מנכסי החברה מורכב ממניות של CTY, חברה הציבורית המוחזקת על ידי החברה, ואשר מרביתן משמשות כבטוחות לקווי האשראי של החברה. כמו כן, לחברה תיק החזקות בני"ע (כמפורט בסעיף 11.2 לדוח) אשר על כן, שינויים בשוקי ההון ותנודתיות במחירי המניות עקב שינויים בתנאי השוק וגורמים נוספים שאינם בשליטת החברה, עלולים להשפיע על שווי מניות החברה וחברות הקבוצה ועל ביצועי החברה ותוצאות פעילותה, אשר עלולים, בין היתר, לחשוף את החברה למצב של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמי האשראי וכן להגביל את יכולתן לגייס הון נוסף. כמו כן, אגרות החוב (סדרה טז') של החברה מובטחות בשעבוד על מניות G City Europe שבבעלות החברה, ובהתקיים אירועים מסויימים ייתכן שהחברה תידרש להעמיד בטוחות נוספות למחזיקי אגרות החוב כתלות בשווי מניות G City Europe בספרים. עם מחיקתה של G City Europe ממסחר (כאמור בסעיף 7 לדוח), פחת היקף ההחזקות של החברה בני"ע של חברות ציבוריות באופן משמעותי.

28.1.4. תנאים מאקרו כלכליים המשפיעים על אזורים גיאוגרפיים מסוימים – לנכסי הקבוצה פריסה גיאוגרפית רחבה בערים שונות ברחבי העולם, אשר כל אחד מהם חשוף מטבעו לתנאים מאקרו ומיקרו כלכליים שונים, להם השפעה על פעילותם ושוויים של הנכסים. חלק מהותי משטחי הקבוצה הניתנים להשכרה ממוקמים בעיקר בהלסינקי, שטוקהולם, סאו פאולו, וורשה, פראג, בוסטון, מיאמי, ניו יורק ואזור נוש דן, באופן המגביר את הסיכון שהקבוצה תושפע מהותית לרעה באופן מהותי עקב שינוי בתנאים הכלכליים שישירו באיזורים אלה או באחד מהם. בין היתר, המלחמה בין רוסיה לאוקראינה והסנקציות שהוטלו בעקבותיה עלולות להשפיע לרעה על שווי נכסי G City Europe ברוסיה וכן על ההכנסות מהם, וכן, קיים חשש בציבור כי הרפורמה המשפטית המתוכננת בישראל תשפיע באופן שלילי על הכלכלה בישראל, כמפורט בסעיף 5.4 לדוח.

28.1.5. סיכונים טבע, מלחמה, טרור וסיכונים שאינם מבטחים – פעילויות טרור ומלחמה עלולות להשפיע לרעה על נכסי הקבוצה. בין היתר, כאמור ל-G Europe נכסים ברוסיה, החשופים להשפעות המלחמה בין רוסיה ואוקראינה והסנקציות שהוטלו על רוסיה בעקבותיה כמפורט בסעיפים 5.1 ו-7.3 לדוח. כמו כן, המשק הישראלי בכלל כמו גם המשק בפולין ובמקומות נוספים, ופעילות המרכזים המסחריים בפרט, מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני השורר בהן. אי היציבות הפוליטית במזרח התיכון (וכן באזורים נוספים בהם פועלת הקבוצה) עלולה להשפיע משמעותית לרעה על מצבו של המשק, מה שעלול להוביל לפגיעה בתוצאות העסקיות של החברה בישראל ובטריטוריות נוספות רלבנטיות. בנוסף, חלק מנכסי הקבוצה מצוי באזורים החשופים לסיכונים טבע לשינויי אקלים ולסיכונים אחרים העלולים להשפיע לרעה על שוכרי הקבוצה או מבקרי המתחמים ואשר אינם ניתנים לביטוח או שאינם מכוסים במלואם בפוליסות ביטוח של הקבוצה. זמינותם של כסויים ביטוחיים מסוימים בשל סיכונים אלו ואחרים, עלולה להצטמצם וכן עלות הפרמיה בגינם עלולה לעלות, באופן שעלול להביא לצמצום הכיסוי הביטוחי של חברות הקבוצה. בנוסף, חלק מנכסי הקבוצה מצוי באזורים החשופים לסיכונים אחרים העלולים להשפיע לרעה על שוכרי הקבוצה או מבקרי המתחמים ואשר אינם ניתנים לביטוח או שאינם מכוסים במלואם בפוליסות ביטוח של הקבוצה. זמינותם של כסויים ביטוחיים מסוימים בשל סיכונים אלו ואחרים, עלולה להצטמצם וכן עלות הפרמיה בגינם עלולה לעלות, באופן שעלול להביא לצמצום הכיסוי הביטוחי של חברות הקבוצה.

28.1.6. מניפות והתמשכות משבר הקורונה – מגיפות רחבות היקף היוצרות שיעורי תחלואה גבוהים משפיעות לרעה על הביקוש והצריכה של חלק מבתי העסק במתחמי המסחר ועלולות להשפיע לרעה על הכנסות החברה וחברות הקבוצה, על תזרימי המזומנים השוטפים ועל יכולת המימון והמחזור של החוב של החברה. התפרצות מגיפת הקורונה ואי הוודאות באשר לקצב התפשטותה ולהנחיות המדינות השונות באשר להתמודדות עם המגיפה הביאו למשבר כלכלי עולמי ואלה באו לידי ביטוי, בין היתר גם בירידות שערים חדות בבורסות העולם, בשינויים בשערי הריבית במדינות מסוימות ובתנודות בשערי המט"ח.

נכון למועד פרסום הדוח, ולאור ההתפתחות בהתמודדות עם נגיף הקורונה, לא ניכרת השפעה משמעותית של המגיפה על תחומי פעילותה של החברה. יחד עם זאת, להערכת החברה, להתארכות המשבר הכלכלי שהולידה מגפת הקורונה קיימת השפעה שלילית משמעותית מתמשכת ומצטברת על ענף הנדל"ן הקמעונאי ועל פעילות הקבוצה, בין היתר בשל סיכון הסגירה של מתחמי החברה המסחריים, ירידה בכמות המבקרים בנכסים, ירידה בהיקף הצריכה וכן פגיעה בחוסנם הכלכלי של השוכרים (לטווח הקצר ולטווח הארוך) אשר יובילו לירידה בהכנסות החברה, בתזרים המזומנים השוטף, בשיעור התפוסה ובשווי נכסיה, ובנוסף כל אלה עלולים להשפיע על נגישות החברה לשווקי ההון והחוב.

28.1.7. השקעה במדינות מתפתחות - חלק מהשקעות הקבוצה הינן בשווקים מתפתחים, בעיקר במרכז ומזרח אירופה וברוסיה (באמצעות G City Europe) ובברזיל. השקעות הקבוצה בשווקים המתפתחים נתונות לסיכון גבוה ביחס להשקעותיה בשוקי צפון אמריקה וצפון ומערב אירופה, ובכלל זאת חשפות את השקעת החברה לסיכונים משפטיים, כלכליים ופוליטיים במדינות אלו (לרבות לאור המלחמה בין רוסיה לאוקראינה, כמפורט לעיל).

28.2. סיכונים ענפיים

28.2.1. שינויים בהרגלי הצריכה – עיקר נכסי הקבוצה הינם מרכזים מסחריים, המתבססים על חנויות מזון, פארמה, אופנה ושירותים, בעיקר שירותי רפואה, מכוני כושר ובתי קולנוע. לשינוי בהרגלי הצריכה באזורים הסמוכים לאותם מרכזים מסחריים, כגון מעבר לרכישה במרכזים או פלטפורמות מסוגים אחרים או מעבר לרכישה באמצעות האינטרנט (סחר מקוון) קיימת השפעה מהותית על תמהיל השוכרים, על שטחי המסחר המוקצים לענפי הצריכה והבילוי ועל הכנסות החברה משוכרים שונים. מגמות אלה משפיעות גם על מנגנוני קביעת דמי השכירות בהסכמי שכירות עתידיים וסך כל השפעותיהם עלול להשפיע לרעה על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות. כחלק מהמגמות הבולטות בשנים האחרונות בתחום הרגלי הצריכה, עדות חברות הקבוצה לגידול גובר בהיקפי הרכישות המבוצעות באמצעות האינטרנט ומעריכות כי גידול זה ימשיך, באופן העלול לפגוע בהיקפי המכירות של שוכרים מסויימים ולהשפיע על הביקושים לשטחי מסחר בידי שוכרים אלו. מגמה זאת התחזקה באופן משמעותי במהלך מגפת הקורונה והובילה להתחזקות מהותית של המסחר המקוון במהלך שנת 2021 אך התמתנה לאחר מכן. כמו כן, שינויים כאמור עלולים לפגוע בתקבולים שמקבלות חברות הקבוצה המבוססים על היקף המכירות בנכס.

28.2.2. איתנות פיננסית של שוכרים לרבות שוכרי עוגן – הכנסות הקבוצה מושפעות, בין היתר, מהאיתנות הפיננסית של שוכרי הנכסים ובעיקר של שוכרים משמעותיים ובכללם שוכרי עוגן. גורמים שונים כגון שינוי לרעה בתנאים הכלכליים באיזורי הפעילות של הקבוצה, שינוי בהרגלי הקניה של הצרכנים, תחרות מוגברת באיזורי הפעילות של הקבוצה וחזרתו של מיתון כלכלי בשווקי הפעילות של הקבוצה, כמו גם סיכונים התפרצות מחלות, כדוגמת נגיף הקורונה, מלחמות והפרעה בשרשרת האספקה, עלולים לפגוע בפעילותם העסקית ואיתנותם הפיננסית של שוכרי עוגן ושוכרים אחרים של נכסי הקבוצה, אשר מצידם עשויים להביא לאי חידוש הסכמי השכירות, עיכובים באכלוס נכסי הקבוצה, לעיכוב או אי עמידה בתשלום דמי השכירות וכיו"ב וכפועל יוצא מכך להשפיע באופן שלילי על הכנסות הקבוצה. עזיבת דייר עוגן הינה בעלת השלכות על כל המרכז המסחרי בו הוא מצוי ועל כח המשיכה שלו, ולכן גם על הכנסות הקבוצה מאותו מרכז מסחרי, זאת, אף אם דייר העוגן ממשיך לשלם את דמי השכירות בגין החנות שנסגרה. כמו כן, במקרה של עזיבת דייר עוגן, קיים חשש כי יהיה קושי לאכלס מחדש את הנכס בתנאים אטרקטיביים, וכמות המבקרים בנכס תרד, מה שעלול להשפיע לרעה על דיירים נוספים בנכס.

28.2.3. שינויים במדיניות השכירות של רשתות שיווק ושוכרים מהותיים – חלק ניכר מהשוכרים המהותיים של הקבוצה הינם רשתות שיווק. תוצאותיה העסקיות של הקבוצה עלולות להיות מושפעות לרעה משינוי במדיניות רשתות השיווק בקשר עם דרכי ההפעלה של החנויות (כגון גודל החנויות) ואזורי הפעלתן או הרחבת פלטפורמות הסחר המקוונות של רשתות שיווק ושוכרים מהותיים כאמור על חשבון חנויות פיזיות.

28.2.4. שינויים דמוגרפיים – הקבוצה מתמקדת באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות, כאשר נכסי הקבוצה מיועדים לשרת את צרכי האוכלוסיה בסביבת הנכס. שינויים דמוגרפיים בסביבת הנכס, הן ברמת המאפיינים הסוציו-אקונומיים

של האוכלוסיה הרלבנטית וכן צפיפות האוכלוסין בסמוך לנכס עלולות להשפיע על מידת האטרקטיביות של הנכס, הן ביחס לקהל השוכרים והן ביחס לקהל המבקרים בנכס, ובהתאם עלולים לפגוע מהכנסות החברה מהנכס.

28.2.5. דרישות חוקיות ורגולטוריות בנוגע לדיני חברות, ניירות ערך וחוק הריכוזיות – החברה וכן חלק מחברות הקבוצה (CTY, G Europe) הינן חברות אשר ניירות הערך שלהן נסחרים בבורסות שונות בעולם וכפופות לדיני ניירות הערך הרלבנטיים בכל בורסה (לרבות כללי ממשל תאגידי). עמידה בדרישות אלו כרוכה בעלויות גבוהות לחברה ולחברות הקבוצה האמורות, ובנוסף הפרתם עלולה להטיל על חברות אלו קנסות ואף לחשוף אותן לעבירה פלילית, ועל כן עלולות להשפיע לרעה על הקבוצה. לחברה תוכנית אכיפה בדיני ניירות ערך, במטרה לאתר ולמנוע הפרות בדיני ניירות ערך.

כמו כן, החוק הריכוזיות, התשע"ד – 2013, כולל, בין היתר, התייחסות לנושאי שליטה באמצעות מבנה אחזקות פירמידאלי והפרדה בין גופים ריאליים משמעותיים וגופים פיננסיים משמעותיים. לפרטים ראו סעיף 22 לדוח. כמו כן, במסגרת הוראות חוק הריכוזיות הוטל על שר האוצר ונגיד בנק ישראל לקבוע הוראות לעניין מגבלות על אשראי שיינתן לתאגיד או לקבוצה עסקית בידי גופים פיננסיים, במצטבר, בהתחשב בין היתר בחבות של כל תאגיד או בסך חברות הקבוצה העסקית. הטלת מגבלות כאמור, עלולה לפגוע ביכולתה של הקבוצה לגייס אשראי לשם פירעון הלוואות ולתזרים המזומנים הנדרש לפעילותה ולפגוע בתוצאותיה העסקיות של הקבוצה. בנוסף, החברה נשלטת על ידי נורסטאר החזקות אינק., אשר הינה חברה ציבורית, וככזו נחשבת כחברת שכבה שניה. משכך, החברה מנועה מלשלט בחברות ציבוריות ישראליות אחרות, באופן שעלול למנוע מהחברה ניצול הזדמנויות עסקיות.

28.2.6. דרישות חוקיות ורגולטוריות בנוגע לשמירה על איכות הסביבה ורישוי עסקים – חברות הקבוצה, לרבות אלה המעורבות בפעילות בנייה, פיתוח ופיתוח מחדש, כפופות לדרישות חוקיות ורגולטוריות בהיבטי הגנת הסביבה (מטרדים, זיהום תת קרקעי ועילי, פסולת רעילה וכד'), הוראות רישוי עסקים, והוראות המחייבות התאמת מבנים באופן המאפשר גישה נוחה לבעלי מוגבלויות, ועליהן לשאת בעלויות הכרוכות בעמידה בהן, באופן העלול להשפיע על תוצאותיהן. אחריות החברה והחשיפה שלה לנזקים ולעלויות (כגון בהיבטי מס, הגנת סביבה ורגולציה), עלולות לנבוע גם מפעולות או מחדלים הקשורים לתקופה בה היה הנכס הרלבנטי בבעלות של בעלים קודמים ובהחזקת מחזיקים אחרים, לרבות פעילות שלא בהתאם להוראות הדין, ולרבות כתוצאה מכך שהבדיקות שערכה החברה לקראת רכישת נכס כלשהו עלולות להיות לא מלאות או בלתי מספקות. לתיאור הסיכונים העיקריים הכרוכים בהפרת דינים הקשורים לשמירה על הגנת הסביבה, ראו גם סעיף 21 לעיל.

28.2.7. פעילות בתחום חידוש ופיתוח נכסים – הקבוצה פועלת, בין היתר, בתחום פיתוח נכסים, הן דרך ייזום פרויקטים לפיתוח, הן דרך רכישת נכסים לפיתוח והן דרך הרחבה ופיתוח של נכסים קיימים. אין כל וודאות שתחזיותיה של הקבוצה בקשר לפיתוח אחד או יותר מהנכסים, תתגשמה. התחייבותיה של הקבוצה בקשר לפיתוח נכסים, כפופות לסיכונים אשר בדרך כלל כרוכים בפעילות שכזו וכוללים בין היתר: עיכובים בבנייה וחריגה מתקציב ההוצאות ובלוחות זמנים (או אי-השלמת הבנייה כלל) ועלויות הנובעות מכך; חריגה מעלויות מתוכננות לרבות בהיבט חומרי הגלם, כוח אדם, מימון (לרבות גידול בשיעורי הריבית), עיכובים ועלויות הקשורים לאישורים רגולטוריים ועלויות אחרות; פגעי טבע ואקלים באתרי הפיתוח; קשיים הכרוכים בתנאי הקרקע; סיכונים טכניים הקשורים בתוכניות הבנייה, פעילות הבנייה והיבטי איכות הסביבה; ליקויי בנייה (לרבות כתוצאה משימוש בשיטות בנייה, חומרי גלם או מוצרים פגומים הנרכשים על ידי החברה מצדדים שלישיים); אי מציאת דיירים מתאימים או אי אכלוס הנכס על ידי הדייר המתוכנן לאכלסו על פי הסכמי שכירות מוקדמים או מציאת דיירים בשכר דירה נמוך מהמתוכנן; אכלוס הנכס בדמי שכירות נמוכים מהמתוכנן, ועוד. חוסר יכולת להשלים את הפיתוח או פיתוח מחדש של הנכסים, או להשלים במועד, בשל הסיבות המפורטות לעיל או מסיבות אחרות, עלולה להשפיע לרעה על עסקי החברה, מצבה הפיננסי ועל תוצאות פעילותה. כמו כן, לאור מגפת הקורונה וכן בשל הלחימה באוקראינה באזורים מסוימים ובתקופות מסוימות קיים מחסור בכוח אדם ובחומרי גלם, באופן העלול להשפיע על עלויות הפיתוח.

28.2.8. סיכונים הקשורים בניהול נכסי הקבוצה – הקבוצה חשופה לסיכונים הכרוכים במתן שירותי ניהול לשוכרי נכסיה, לרבות אחריות לנזקים לצדדים שלישיים. במקרה בו הקבוצה לא תצליח לנהל באופן יעיל נכס או נכסים כלשהם, עלולות להיווצר עלויות מוגדלות הקשורות באחזקת ושיפור נכסים כאמור, אובדן הזדמנויות לשיפור הכנסות ותשואה, וירידה בערך

הנכסים. כמו כן, בכל הנוגע לקבלת שירותי ניהול לנכסי הקבוצה מידי צדדים שלישיים, עלולה איכות השירותים המוענקים על ידי צדדים שלישיים כאמור (כמו גם יכולת הקבוצה לאתר ולהתקשר עם צדדים שלישיים בעלי יכולות) להשפיע באופן מהותי על יחסי הקבוצה עם שוכריה וכן על תשואת הקבוצה מהשקעותיה.

28.2.9. סביבה תחרותית – הקבוצה חשופה לתחרות משמעותית ברכישת נכסים או בניית נכסים חדשים על ידי מתחרים. הגברת התחרותיות ברכישת נכסים ובהתקשרות עם דיירים עלולה להפחית את כמות הנכסים הפנויים לרכישה, להעלות את מחירי הנכסים המיועדים לרכישה, להפחית את היכולת למשוך שוכרים ואת דמי השכירות, להפחית את שיעורי התפוסה, להגדיל את עלויות התפעול ולפגוע בתשואה המתקבלת מנכסי הקבוצה. כמו כן, למתחרי הקבוצה עלולים להיות יתרונות כתוצאה, בין היתר, מעלות אשראי נמוכה יותר, תפעול יעיל יותר ועמידות גבוהה יותר לסיכון (לתיאור התחרות בתחומי פעילות הקבוצה ראו סעיף 14 לעיל).

28.2.10. גידול בהוצאות תפעול והוצאות אחרות – גידול בהוצאות התפעול ובהוצאות אחרות, ללא גידול מקביל במחזור או בתשלומים מצד שוכרים, עלול להיגרם, בין היתר, בשל גידול בעלויות נותני שירותים חיצוניים, גידול בנטל מסי המקרקעין ובהיטלים אחרים, גידול לא צפוי בעלויות אחזקה (לרבות בשל תקלות בלתי צפויות וגידול בעלויות אנרגיה), שינוי בחוק, ברגולציה או במדיניות שלטונית ועלייה בעלויות הביטוח.

28.2.11. סיכונים הנובעים מהשפעת גורמים חיצוניים על ערך נכסי הקבוצה ועל פעילותה – הקבוצה חשופה לסיכונים הנובעים מהעובדה שהערכת שווי נכסי מקרקעין הינה סובייקטיבית ולא וודאית מטבעה, ולסיכונים הנובעים מכך שערך הנכסים עלול להיות מושפע מגורמים שונים אשר הינם מחוץ לשליטת הקבוצה, לרבות תנאי השוק בכללם ובכלל זה שוקי הנדל"ן, הנדל"ן המסחרי בכלל והנדל"ן בתחומי פעילותה של הקבוצה בפרט, העדר נזילות בהשקעות בנדל"ן, תנאים כלכליים כלל ארציים, אזוריים או מקומיים, תנאים ואירועים פוליטיים (לרבות כמפורט בסעיפים 5.1-5.6 לדוח), עודף שטחים להשכרה, תנאים דמוגרפיים, התנהגות צרכנית, שיעורי אבטלה, קרבה ונגישות של נכסים מתחרים, גישה לתחבורה ציבורית, שינוי חקיקה (לרבות רטרואקטיביים), הפקעה, מסי רכוש והעברה ותשלומים אחרים, וגידול בהוצאות תפעול (לרבות הוצאות אנרגיה). סיכונים אלה ואחרים עלולים להוביל להשכרה במחיר נמוך מכפי שתוכנן, להוצאות תפעול גבוהות מכפי שתוכנן לשיעורי תפוסה נמוכים, לאי חידוש חוזי שכירות או חידושם בתנאים פחות אטרקטיביים מהיבט המשכיר (לרבות בכל הנוגע לשוכרי עוגן), לתופעות לוואי שליליות של עזיבת דיירים קטנים, לאפשרות של נשיאה בהוצאות בגין נכסים אותם לא תצליח הקבוצה להשכיר, ולנשיאה בעלויות לא מתוכננות בגין פעולות תיווך ואיתור שוכרים חדשים.

28.2.12. היעדר נזילות ההשקעה בנדל"ן – השקעה בנדל"ן הינה, בדרך כלל, השקעה שאינה נזילה לעומת השקעה בניירות ערך. היעדר הנזילות עלול לגרום לחברה למכור נכסי מקרקעין בתגובה לשינויים בכלכלה, בשוק הנדל"ן או בשל תנאים אחרים, שלא במועד או במחיר הרצוי. בנוסף, לכמה מדיירי העוגן בנכסי הקבוצה יש זכות סירוב ראשונה או זכות הצעה ראשונה לרכישת הנכסים, באופן שעלול להקשות על מכירת הנכסים בתגובה לשינוי בתנאי השוק.

28.3. סיכונים מיוחדים לחברה

28.3.1. שינוי בנטל המס בקשר עם פעילות החברות המאוחדות של החברה – הקבוצה חשופה לשינויים אפשריים בנטל המס בקשר עם פעילותן של החברה ושל חברות הקבוצה, לרבות בשל שינויים בדיני המס החלים באזורי פעילותן של חברות הקבוצה או בשל אי התממשות הנחות של החברה לגבי הטיפול המיסויי החל על הכנסות הקבוצה.

28.3.2. תלות בהנהלה – לחברה קיימת תלות בהמשך פעילותו של סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, מר חיים כצמן. כמו כן, לחברה ולחברות הבנות יש מספר מנהלים בעלי מוניטין רב בתחומים החשובים, מעת לעת, להצעות תעסוקה מצד מתחרים של החברה.

28.3.3. השליטה בחברה – לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר החזקות אינק., ולבעל השליטה בה המכהן גם כמנכ"ל החברה, מר חיים כצמן היכולת לקבל החלטות מחייבות באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, מאחר והחזקותיהם בחברה מספקות לצורך קבלת החלטות מסוימות באסיפה הכללית של החברה ללא צורך בהסכמת שאר בעלי המניות, ובכלל

כך היכולת למנות דירקטורים (שאינם דח"צים) בחברה. יחד עם זאת, בהתאם להוראות חוק החברות, יכולתם לפעול כבעלי שליטה מוגבלת, הן לאור חובותיהם כלפי החברה וכלפי בעלי מניות המיעוט וכן לאור הצורך בקבלת הסכמת בעלי מניות המיעוט בנושאים מסוימים אשר לבעלי השליטה עניין אישי בהם, הכל כקבוע בהוראות הדין.

בנוסף, חלק ממניות החברה אשר בבעלות נורסטאר משועבדות לרוב לגופים המממנים את פעילותה. הפרת הוראות הסכמי המימון האמורים על ידי נורסטאר באופן שיעניק למלווים זכות לממש את השעבודים על מניות החברה, עלולה להשפיע לרעה על משקיעי החברה, לרבות במקרה בו המלווים יבקשו למכור את מניות החברה. כמו כן, בחלק מהסכמי המימון של החברה, לרבות אגרות החוב הסחירות שלה, שינוי שליטה (כהגדרתו בהסכמים אלו) עלול להוות עילה לפירעון מיידי של האשראי הרלבנטי וכן בחלק מהסכמי העסקה של מנהלים בחברה במקרה של סיום העסקתם עקב שינוי שליטה בחברה הם יהיו זכאים לתנאי פרישה מיטיבים.

משכך השליטה בחברה וכן ההשלכות של שינוי השליטה בחברה, עלולות להרתיע צדדים שלישיים מלנסות להשתלט על החברה, באופן שעלול להשפיע על מחיר המניה של החברה.

28.3.4. כניסה לתחומי ולאזורי פעילות חדשים – כניסת הקבוצה לתחומי ולאזורי פעילות חדשים, בהם לקבוצה אין ניסיון עשיר, כרוכה בעלויות וסיכונים הקשורים, בין היתר, בלימוד והיכרות עם ההיבטים השונים הקשורים בפעילות בתחומים ובאזורים האמורים, לרבות היבטי רגולציה, סביבה עסקית ומקרו כלכלית, חשיפה מטבעית חדשה ועוד, כמו גם בהקמת מערכים ומטות חדשים בעלויות ניכרות ושילובם בקבוצה. בנוסף, עשויות לחלוף שנים רבות עד שתושגנה תוצאות רצויות מכניסה לתחום ו/או איזור פעילות חדש, לאור צורך בקבלת אישורים רגולטוריים, אישורי בניה, גיבוש תמהיל נכון של שוברים, גיוס צוות הניהול המתאים ורכישת נכסים בכמות מספקת שתייצר הכנסות שתפצנה על הוצאות ההקמה וההנהלה. בין היתר, כניסתה של החברה לתחום הדיור להשכרה טומנת בחובה סיכונים הכרוכים בפיתוח ותפעול הנכסים וניהולם.

28.3.5. כשל ביישום אסטרטגיית רכישות – לחברה ולחברות המאוחדות שלה אסטרטגיה לרכישות נוספות של נכסים וחברות אחרות, אשר יישומה עלול שלא להצליח ולא להניב את התשואה המצופה, ואשר הינו תלוי בזמינותם של נכסים מתאימים לרכישה, זמינותו של מימון בתנאים טובים לצורך רכישת, פיתוח ופיתוח מחדש של הנכסים הנרכשים, וכן הינו כרוך בהטמעת העסקים, המערכות וכוח אדם, ועלול לגזול משאבי ניהול ולהסיטם מהניהול השוטף, וכן עלול לחשוף את החברה והחברות המאוחדות שלה לסיכונים משפטיים ורגולטורים בגין הנכסים הנרכשים.

28.3.6. מבנה החזקות בקבוצה - בין היתר, פועלת החברה באמצעות חברות שאינן בבעלותה המלאה, ומתוכנן נכון למועד פרסום הדוח CTY הינה חברה אשר חלקים משמעותיים מהון המניות המונפק שלה מוחזק על ידי הציבור כמו גם על ידי בעלי מניות משמעותיים אחרים. עד לחודש פברואר 2022 חלק משמעותי מהון המניות של G City Europe היה מוחזק על ידי הציבור ונכון למועד זה אגרות החוב שלה מוחזקות על ידי הציבור ונסחרות בבורסה של לוקסמבורג. כתאגיד מדווח, חברות אלו כפופות למגבלות משפטיות ורגולטוריות המקובלות לחברות ציבוריות ותאגידים מדווחים. החברה, על אף היותה בעלת שליטה ב-CTY, עלולה להיות במצב בו היא אינה יכולה לנקוט בדרכי פעולה מסוימות ללא האישור הנדרש מבעלי מניות אחרים של החברה המאוחדת כאמור (בין על פי דין ובין מכוח הסכמי בעלי מניות או מסמכי התאגדות). נכון למועד זה, בהתאם להוראות החוק הפיני, החברה לא תוכל להגדיל את החזקותיה ב-CTY ללא ביצוע הצעת רכש ליתר מניות CTY. קיום החזקות בעלי מניות אחרים בחברה האמורה עלול להגביל את יכולת החברה לנקוט בדרכי פעולה מסוימת ובכלל זה להגדיל את שיעור החזקותיה בחברה האמורה, לאחד פעילויות דומות, לייצר סינרגיות אשר יוכל ותהיה קיימת בין חברות שונות או לארגן מחדש את מבנה הקבוצה. כמו כן, ייתכן והחברה לא תוכל לקבוע את מועד והיקף הדיבידנד המשולם על ידי חלק מהחברות המאוחדות שלה, באופן העלול לפגוע בתזרים המזומנים של החברה וביכולתה של החברה לשרת את החוב שלה. בנוסף, הקבוצה חשופה לסיכונים הכרוכים בבעלות משותפת בנכסים עם צדדים שלישיים, לרבות הצורך בקבלת הסכמת שותפי הקבוצה בנכסים כאמור לשם קבלת החלטות, והאפשרות לחילוקי דעות בין הקבוצה לבין שותפיה כאמור, וכן סיכונים הנובעים מהפיכתם של השותפים לחדלי פירעון, מהחשיפה למימון השקעת חלקם של השותפים בנכסים המשותפים, והשלכותיהם של סיכונים אלה על תפעול הנכסים המשותפים. איחוד הנכסים בדוחות הכספיים על פי כללי ה-IFRS מבוצע בהתאם למידת

השליטה האפקטיבית או המשפטית. שינויים בשליטת החברה בחברות הבנות עלולים לגרום לשינוי בהצגת ההשקעה בחברות הבנות בדוחות הכספיים של החברה וכן להשפיע על תפיסת המשקיעים את החברה. בנוסף, על מנת לעמוד בחובת הדיווח של החברה כחברה ציבורית, החברה נסמכת על מידע אותו היא מקבלת מהחברות המאוחדות. החברה מאמינה כי היא מקבלת מהחברות הבנות את המידע המהותי הנדרש לה. כמו כן, CTY רשומה למסחר בבורסה של הליסנקי, פינלנד (OMX) וכפופה לחובות דיווח לא אחידות, על כן ייתכן כי החברה לא תוכל להציג מידע מסוים באופן בו מציגות אותו חברות נדל"ן אחרות באיזורים מסוימים.

28.3.7. הליכים משפטיים - כנגד חברות הקבוצה מתנהלים מספר הליכים משפטיים במהלך העסקים הרגיל שלהן, לרבות הליכים מול רשויות המס, כמפורט בבאור 24'ד' לדוחות הכספיים. ככל שהליכים כאמור בבאור 24'ד' לדוחות הכספיים (או איזה מהם) יוכרעו כנגד הקבוצה, עלול להיות לדבר השפעה לרעה על תוצאות פעילות החברה.

28.3.8. סיכונים סייבר ואבטחת מידע - חדירה, הפרעה, פגיעה או קריסה של תשתיות המחשוב ומערכות המידע של הקבוצה, בידי גורם עוין פנימי או חיצוני למערכות המחשוב של החברה, עלולה להשפיע לרעה על פעילות החברה ועסקיה, לרבות על פעילותה השוטפת, גניבת מידע עסקי ופרטי או פגיעה בו, נזק מוניטין, זליגת מידע מתוך מערכות הקבוצה או ממערכות ספקי שירות חיצוניים התומכים בפעילות הקבוצה, פגיעה ביכולת הגילוי והדיווח הכספי של הקבוצה, בפעילות הגביה והתפעול השוטף של הנכסים וכו'. המידע במערכות המידע של החברה, לרבות מידע אודות עסקאות, מידע פרטי, מידע כספי ומידע אחר בקשר עם פעילות הקבוצה ונכסיה, עשוי להיות חשוף לסיכונים סייבר ואבטחת מידע משמעותיים. להערכת הקבוצה, מערכות המידע של הקבוצה היו וצפויות להמשיך להיות היעד למתקפות מצד גורמים זדוניים ומתקפות סייבר אחרות, לרבות מתקפות טרור בטל היותה חברה ישראלית. למיטב ידיעת הקבוצה, למועד הדוח, הקבוצה לא חוותה אובדן או שיבוש של מידע או נזק משמעותי אחר חיוני, כתוצאה ממתקפת סייבר על פעילותה ועל מערכותיה. חברות הקבוצה משקיעות באופן שוטף, במערכות הגנה ועדכון, מנגנוני גיבוי, ניטור ונהלי התאוששות, במטרה להקטין את הסיכון העומד להן. בנוסף, חברות הקבוצה פועלות לגיבוי המידע שלהן, במטרה להפחית את הפגיעה האפשרית ממתקפות סייבר על מערכותיהן ולהגביר את יכולת התאוששות מאסון. כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת אמצעי הגנה חדשים ומתקדמים הנדרשים מפני סיכונים אלו ופועלת בכדי להתאימם לסיכונים הקיימים וכן פועלת להגברת עירנות עובדיה בנושא. עם זאת, אופי מתקפות הסייבר וחדירת גורמים לא מורשים למערכות המידע משתנה ללא הרף והופך יותר ויותר מתוחכם בפרט מאז פרוץ משבר הקורונה, דבר המצמצם את יכולתה של החברה להתמודד באופן מלא עם התקפת סייבר מתוחכמת. לפיכך, ייתכן ועל אף אמצעי ההגנה הננקטים על ידי החברה, החברה לא תצליח להתגונן באופן מלא ולמנוע את כלל הנזקים העלולים להיגרם כתוצאה מחדירה למערכותיה או את ההשפעות הכלכליות של פגיעה כאמור. החברה פועלת לשפר את יכולת התגובה שלה להתקפות סייבר ע"י שיפור מתמיד של מערך ההגנה, הגברת המודעות, הקצאת משאבים ייעודיים וחיזוק מערך ה-IT וזאת על מנת לשמור על שלמות המידע, אמינותו וזמינותו תוך במינימום פגיעה עסקית. בין היתר, ביצעה החברה סקר סיכונים סייבר שמסקנותיו הוצגו לדירקטוריון החברה ויושמו במהלך שנת 2022, התקשרה עם חברה לניהול משברי סייבר לשם ליווי החברה והיערכותה לקראת משבר סייבר והתקשרה עם חברה חיצונית לניטור פעילות החברה ואיתור אירועי אבטחה חשודים 24/7. כמו כן, לחברה וועדת דירקטוריון ייעודית בנושא סייבר ודירקטוריון החברה דן בהמלצותיה אחת לתקופה.

28.4. בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון של הקבוצה על פי טיבם ועל פי השפעתם (לאור הצעדים למזעור החשיפות שנוקטת הקבוצה), לדעת הנהלת החברה, על עסקי החברה:

השפעה גדולה השפעה בינונית השפעה קטנה	גורם סיכון
	מימון
+	שינויים בשערי חליפין
+	שינויים בשווקי ההון
+	תנאים כלכליים המשפיעים על אזורים גאוגרפיים
+	סיכוני טבע, טרור וסיכונים שאינם מבוטחים
+	מגיפות
+	השקעה במדינות מתפתחות
	סיכונים ענפיים
+	שינויים בהרגלי הצריכה של התושבים
+	איתנות פיננסית של שוכרים, לרבות שוכרי עוגן
+	שינויים במדיניות השכירות של רשתות השיווק ושוכרים
+	דרישות חוקיות ורגולטוריות בנוגע לדיני חברות וניירות ערך
+	דרישות חוקיות ורגולטוריות בנוגע לשמירה על איכות
+	פעילות בתחום חידוש ופיתוח נכסים
+	סיכונים הקשורים בניהול נכסי הקבוצה
+	סביבה תחרותית
+	גידול בהוצאות תפעול והוצאות אחרות
+	סיכונים הנובעים מהשפעת גורמים חיצוניים על ערך נכסי
+	היעדר נזילות ההשקעה בנדל"ן
+	שינויים דמוגרפיים בסביבת הנכס
	סיכונים מיוחדים לחברה
+	שינוי בנטל המס בקשר עם פעילות החברות המאוחדות
+	תלות בהנהלה
+	השליטה בחברה
+	כניסה לתחומי ולאזורי פעילות חדשים
+	יישום אסטרטגיית רכישות
+	מבנה האחזקות בקבוצה
+	הליכים משפטיים
+	סיכוני סייבר ודליפת מידע



חלק ב' - דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה - תוכן עניינים

עמוד

69	החברה ופעילותה
76	מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה
82	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעילותו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו
94	דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם
96	היבטי ממשל תאגידי
100	גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
101	פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות ע"י הציבור
107	נספחים

ג'י סיטי בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

דירקטוריון ג'י סיטי בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "תאריך הדיווח"):

1. החברה ופעילותה

1.1. מבוא

החברה, במישרין ובאמצעות חברות פרטיות וציבוריות מוחזקות שלה¹ (להלן יחדיו: "הקבוצה") עוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים, המספקים את צרכי האוכלוסיה, בצפון אמריקה, ישראל, ברזיל, צפון, מרכז ומזרח אירופה תוך התמקדות באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות. בנוסף, בוחנת החברה הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים או נוספים באיזורי פעילותה וגם באזורים נוספים. האסטרטגיה של הקבוצה הינה הקטנת החזקות בחברות הציבוריות והתמקדות בנכסים כאמור בהם קיים 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 באיזורים שהקבוצה מעוניינת לצמצם את פעילותה בהם, בין בדרך של מכירת נכס בודד ו/או קבוצת נכסים ו/או באמצעות מכירת חלק מהחזקותיה בחברות המחזיקות נכסים באזורים אלו.

בהתאם לאסטרטגיה האמורה, פעלה החברה בשנים האחרונות להגדלת שיעור הנדל"ן הפרטי (דהיינו, פעילות שאינה מוחזקת דרך חברות ציבוריות), ובמסגרת זאת, בחודש פברואר 2022 השלימה החברה עסקה לרכישת בעלי מניות המיעוט של G City Europe Limited (לשעבר: Atrium European Real Estate Limited) ("G Europe"), שהייתה חברה ציבורית בשליטת החברה, ומחיקת מניותיה ממסחר בבורסה. החל מחודש פברואר 2022 מחזיקה החברה ב- 100% מ-G Europe.

פעילות הקבוצה מתבצעת בישראל במישרין על ידי החברה (פעילות החברה בתחום הנדל"ן בישראל תקרא: "ג'י ישראל") וביתר הטריטוריות באמצעות חברות בנות פרטיות בבעלותה המלאה, אשר בהן החברה מתווה בלעדית את האסטרטגיה ומפקחת על ניהולן: G Europe, הפועלת במרכז ומזרח אירופה, חברות בנות בברזיל ("Gazit Brasil"), Gazit Horizons Inc., בארה"ב ("Gazit Horizons") וחברה בת הפועלת בקנדה ("גזית קנדה"), לרבות באמצעות שותפות ("Gazit Triplle"). כמו כן, החברה פועלת בצפון אירופה באמצעות Citycon Oyj ("CTY"), חברה ציבורית בשליטת החברה, לה אסטרטגיה דומה והחברה הינה בעלת המניות הגדולה בה.

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

כחלק מאסטרטגיית הקבוצה למיקוד בנכסים אורבניים, תוך חיזוק ההון והורדת המינוף, במהלך תקופת הדוח נקטה החברה במספר פעולות פרואקטיביות משמעותיות, כדלקמן:

א. מימוש נכסים אשר אינם נכסי ליבה (non core) או שהחברה מיצתה את השבחתם. במסגרת זאת, במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה התקשרו החברה וחברות בבעלותה המלאה בהסכמים מחייבים למכירת נכסים בהיקף כולל של כ- 1.9 מיליארדי ש"ח.

ב. הנפקת הון פרטית בהיקף של 468 מיליון ש"ח במהלך תקופת הדוח וכן הנפקת הון פרטית נוספת בהיקף של כ- 148 מיליון ש"ח שבוצעה לאחר תקופת הדוח. בהנפקות אלו לקחו חלק מספר גופים מוסדיים מובילים וכן חברת האם ובעל השליטה בחברה.

ג. ביום 28 במרס 2023, דירקטוריון החברה החליט כי לא יחולק דיבידנד לבעלי מניות החברה בגין הרבעון הראשון לשנת 2023. דירקטוריון החברה ישוב ויבחן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה לרבעונים הבאים לשנת 2023, לרבות בהתאם להתקדמות תוכנית מימוש הנכסים עליה הודיעה החברה ביום 25 באוקטובר 2022, וכפי שעודכנה ביום 19 בדצמבר 2022, כמו גם שיקולים נוספים, ובכפוף למבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט – 1999.

1.2. ביום 25 באוקטובר 2022 פרסמה החברה תוכנית מימוש לנכסי הקבוצה שאינם נכסי ליבה, אשר עודכנה ביום 19 בדצמבר 2022, בהיקף של כ- 5.3 מיליארד ש"ח ("תוכנית מימוש הנכסים"). על פי תוכנית מימוש הנכסים, בכוונת החברה לממש נכסים בשווי כולל של כ- 5.3 מיליארד ש"ח באירופה, ברזיל, ארה"ב וישראל. נכון למועד פרסום דוח זה, התקשרו חברות הקבוצה בהסכמים מחייבים למכירת נכסים בהיקף של 1.4 מיליארדי ש"ח. כמו כן, נכון למועד זה מנהלות חברות הקבוצה משא ומתן מתקדם (לרבות חתימת הסכמי הבנות לא מחייבים בגין חלק מהנכסים) למכירת נכסים בהיקף של כ- 1.4 מיליארד ש"ח וכן הועמדו למכירה נכסים נוספים בהיקף של 2.4 מיליארדי ש"ח (חלקם בהליכי שיווק מתקדמים). היקף מימוש הנכסים וקצב התקדמות הקבוצה במימושם כאמור, לרבות קצב העמדת הנכסים למכירה בחלוקה בין הטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה, הינה דינאמית ומבוצעת בהתאם לתנאי השוק בטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה, ובהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה, תוך התחשבות בשיקולים מאקרו כלכליים ושיקולים ספציפיים לחברה, תוך איזון בין צרכי החברה להשאת ערכם של הנכסים.

1.3. בנוסף, החברה פועלת לקבלת מימון מובטח בנכסים ספציפיים (בעיקר נכסים באירופה), חלק מימון שאינו מובטח, ונכון למועד פרסום דוח זה התקבלו מסמכי כוונות לא מחייבים ביחס למספר נכסים בהיקף מצבר של כ- 250 מיליוני אירו. הערכותיה של החברה בדבר מכירת נכסים, לרבות היקף הנכסים שימומשו, התמורה שתתקבל בגינם ומועדי המימוש וכן קבלת מימון בגינם, כאמור הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות כאמור אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש ובעיקרן אינן בשליטת החברה ותלויות, בין היתר, במצב הכלכלי ובשוק הנדל"ן בשווקים השונים בהם ממוקמים הנכסים ובהם פועלת החברה. ככל שתנאי השוק כאמור ישתנו, יתכן ויחולו עיכובים במימוש הנכסים מעבר למפורט לעיל.

1.4. השפעת המלחמה בין רוסיה לאוקראינה ומשבר הקורונה על פעילות הקבוצה

א. המלחמה בין רוסיה לאוקראינה – החל מחודש פברואר 2022 מתנהלת לחימה צבאית בין צבא רוסיה לאוקראינה. במסגרת זאת, התאגדו חלק ממדינות המערב והטילו שורת סנקציות פיננסיות וכלכליות שונות על רוסיה ובלארוס, וכן על חברות, אישים ואנשי עסקים 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 ממערכת הסליקה (Swift) והטלת איסור על קיום עסקאות עם הבנק המרכזי של רוסיה (CBR), מגבלות על יצוא טכנולוגיה לרוסיה וכן מגבלות תחבורה, לרבות "סגירת השמיים" באירופה לחברת התעופה הלאומית הרוסית. במקביל, גופים פרטיים רבים (לרבות בנקים וחברות כרטיסי אשראי) הודיעו על ניתוק או הפסקת קשרים מסחריים עם גופים ברוסיה ובלארוס. כמו כן, ממשלת רוסיה הטילה הגבלות שונות על תנועות הון מרוסיה (לרבות מגבלות על חלוקת דיבידנד, איסור פרעון חוב במט"ח) וייתכן שסנקציות נוספות יוטלו בהמשך האירועים, כמו כן, קיים חשש שהמלחמה תגרוור מעורבות של מדינות נוספות.

לקבוצה נכסים ברוסיה, המוחזקים באמצעות G Europe, בהיקף של כ- 282 מיליון אירו (כ- 2.7% מסך נכסי החברה) אשר הניבו בשנת 2022 ו- NOI 2021 בהיקף של 31.3 מיליון אירו וכ- 28.4 מיליון אירו, בהתאמה. נכון לתאריך הדיווח, שיעור התפוסה בנכסי G Europe ברוסיה עמד על 92.8%. במהלך תקופת הדוח, פעילות G Europe ברוסיה הושפעה באופן שולי.

נכון ליום 31 בדצמבר 2022, G Europe ביצעה הערכת שווי חיצונית מלאה לנכסים המניבים שלה ברוסיה אשר בעקבותיה נרשמה ירידת ערך של כ- 2.6 מיליון אירו בתקופת הדוח. עקב הלחימה בין רוסיה לאוקראינה והשפעת הסנקציות, קביעת תזרימי המזומנים המשוערים ששימשו להערכת השווי ההוגן של נכסים להשקעה ברוסיה בוצעה בהתבסס על שיקול דעת מעריכי השווי במידה גבוהה. השווי ההוגן נקבע על ידי שמאי מקרקעין חיצוני ובלתי תלוי, אשר השתמש בכל המידע הזמין ממקורות אמין 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.

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

הערכותיה של החברה בדבר השפעת מגפת 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 מגפת הקורונה או וריאנטים חדשים של הנגיף ו/או ככל שהמשבר בין רוסיה לאוקראינה והסנקציות שהוטלו בנינו יימשכו ואף יחמירו, עלולה להגרם כתוצאה מכך הרעה בתוצאות העסקיות והכספיות של הקבוצה בפועל.

1.5. נכסי הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022

שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	נכסים אחרים	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	מדינות פעילות
1,013	-	1	33	52.1%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק
640	-	-	21	100.0%	פולין, צ'כיה ורוסיה
176	1	-	7	100.0%	ברזיל (סאו פאולו)
161	-	-	13	100.0%	ישראל
67	1	3	11	100.0%	ארה"ב
18	-	-	1	100.0%	קנדה
2,075	2	4	86		סה"כ בספרי החברה
102	-	-	9		נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)
2,177	2	4	95		סה"כ

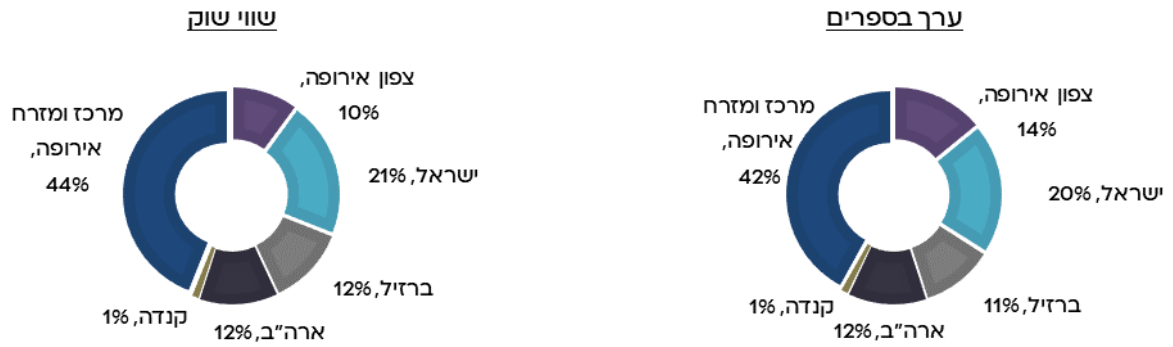
יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח				
סך הכל	קרקעות	נכסים בפיתוח ¹	נכסים מניבים	מדינות פעילות
מיליוני ש"ח				
15,162	-	1,634	13,528	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק
8,930	563	663	7,704	פולין, צ'כיה ורוסיה
2,517	60	-	2,457	ברזיל (סאו פאולו)
4,457	510	280	3,667	ישראל
2,567	165	875	1,527	ארה"ב
185	-	-	185	קנדה
33,818	1,298	3,452	29,068	סה"כ בספרי החברה
2,338	-	202	2,136	נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)
36,156	1,298	3,654	31,204	סה"כ

1 כולל הרחבות לנכסים מניבים

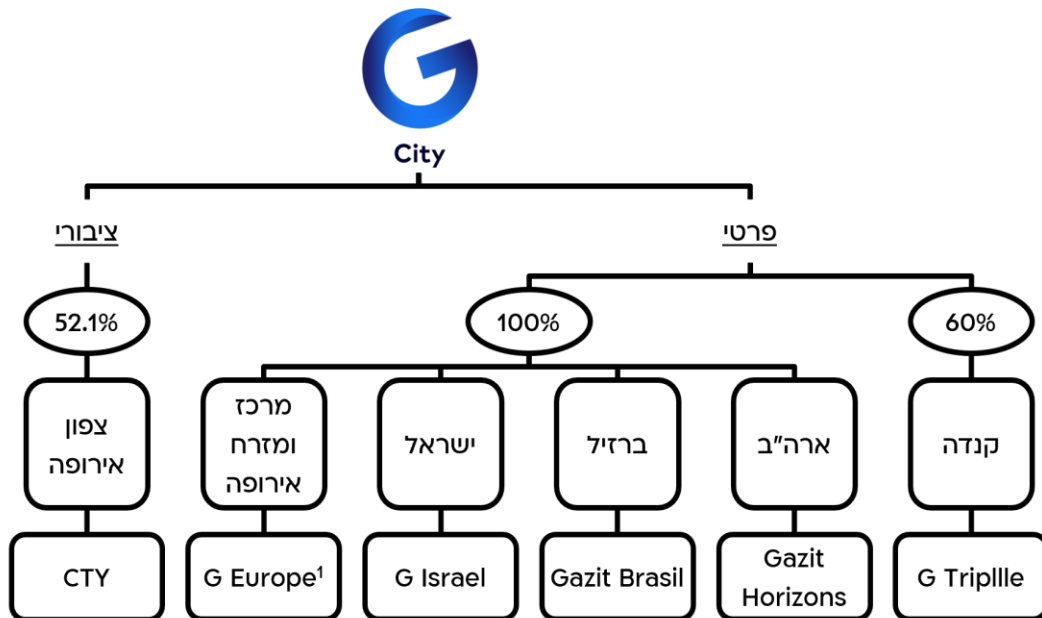
להלן פירוט הנכסים המסווגים כנכסים המוחזקים למכירה הכלולים בסך נכסי הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022:

יתרה בספרים מיליוני ש"ח	כמות נכסים	מדינה
638	1	פולין
	1	צ'כיה
34	1	ברזיל (סאו פאולו)
517	1	ארה"ב
152	1	ישראל
1,341	5	סה"כ בספרי החברה

1.6. להלן התפלגות השקעות החברה באזורי פעילותה (על פי סולו מורחב) ליום 31 בדצמבר 2022:



1.7. להלן מבנה ההחזקות העיקריות של החברה (מבנה ההחזקות ושיעור ההחזקה ליום 31 בדצמבר 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%).

1.8. דגשים לשנת 2022 (להלן: "תקופת הדוח")

מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)		ליום 31 בדצמבר	
	2021	2022	
יחס החוב נטו לסך מאזן (סולו מורחב)	63.2%	67.6%	-
יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) ¹	53.3%	60.0%	-
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה	5,307	5,016	-
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)	35.0	30.1	-

לשנה שנסתיימה		ביום 31 בדצמבר	
	2021	2022	שינוי
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	2,296	2,303	0.3%
³ NOI	1,582	1,583	0.1%
NOI ללא שינוי בשערי החליפין	1,499	1,583	5.6%
NOI באיחוד יחסי ⁴	1,101	1,301	18.2%
NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין	1,052	1,301	23.7%
תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (בש"ח) ⁵	2.84	2.33	(18.0%)
FFO כלכלי ⁶	417	399	(4.3%)
FFO כלכלי למניה (בש"ח) ⁶	2.75	2.43	(11.6%)
FFO כלכלי ללא שינוי בשערי החליפין	402	399	(0.7%)
FFO כלכלי למניה ללא שינוי בשערי החליפין	2.65	2.43	(8.3%)
כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים)	151,976	164,362	8.1%
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה	1,972	1,359	-
מימוש נדל"ן להשקעה	1,492	1,918	-
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	621	(450)	-
רווח נקי (הפסד) לבעלי המניות של החברה	646	(1,340)	-
רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)	4.25	(8.15)	-
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	461	648	-

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 בהון של כל אחת מחברות הקבוצה, ראה סעיף 2.4 להלן

5 ראה סעיף 2.2 להלן

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

- ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי חתומים לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ- 4.6 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 2.3 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 1.4 מיליארד ש"ח).
- בשנת 2022 הנפיקה החברה 14.5 מיליון מניות ו-7.25 מיליון כתבי אופציה למניות החברה לשלושה גופים מוסדיים ולגורסטאר, בתמורה לסך של כ-468 מיליון ש"ח.
- בשנת 2022 ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה לא הושפע מהותית כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, הדולר הקנדי, האירו והריאל הברזילאי לעומת הש"ח.

- ככלל, תנודות בשערי החליפין של דולר ארה"ב, הדולר הקנדי, האירו והריאל הברזילאי מול הש"ח משפיעות באופן הבא:
 - לעליה בשערי החליפין של המטבעות האמורים מול הש"ח השפעה חיובית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, 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 רווח או הפסד דרך גידול הוצאות המימון.
 - לירידה בשערי החליפין הללו אל מול הש"ח השפעה שלילית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, NOI ועל ה-FFO הכלכלי והשפעה חיובית על הרווח הנקי של החברה עקב שערוך חיובי של מכשירי ההגנה הבאה לידי ביטוי בדוח רווח או הפסד דרך קיטון הוצאות המימון.
- 1.9. דגשים לרבעון הרביעי של שנת 2022 (להלן: "הרבעון")

מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)			ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר
	2021	2022	שינוי
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	583	601	3.1%
NOI	377	400	6.1%
NOI ללא שינוי בשערי החליפין	380	400	5.3%
NOI באיחוד יחסי ¹	270	331	22.6%
NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין	268	331	23.5%
תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (בש"ח) ²	0.62	0.35	(43.5%)
FFO כלכלי ³	98	71	(27.6%)
FFO כלכלי למניה (בש"ח) ³	0.65	0.43	(33.8%)
FFO כלכלי ללא שינוי בשערי החליפין	104	71	(31.7%)
FFO כלכלי למניה ללא שינוי בשערי החליפין	0.68	0.43	(36.8%)
כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים)	152,143	166,573	9.5%
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה	864	300	-
מימוש נדל"ן להשקעה	377	940	-
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	517	(858)	-
רווח נקי (הפסד) לבעלי המניות של החברה	320	(929)	-
רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)	2.10	(5.57)	-

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.

- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, הדולר הקנדי, האירו והריאל הברזילאי לעומת הש"ח, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה גדל ברבעון בכ- 145 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות הגנה).

2. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה

2.1. תמצית החזקות החברה, ליום 31 בדצמבר 2022

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך/נכסים	כמות (במיליונים)	שיעור החזקה (%)	ערך בספרים (מיליון ש"ח)	שווי שוק ליום 31.12.2022 (מיליון ש"ח)
CTY	מניה (OMX)	87.6	52.1	3,113	2,055
ישראל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	4,299	-
ברזיל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,483	-
ארה"ב ¹	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,542	-
קנדה ¹	נכסים מניבים	-	-	228	-
אירופה ¹	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	9,010	-
סך הכל נכסים		-	-	21,675	-

להלן היתרות הכספיות של החברה (לרבות יתרות של חברות בנות פרטיות הכוללות את G Europe) (להלן: "סולו מורחב") ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח):

אגרות חוב של החברה	8,099
אגרות חוב של G Europe	2,610
התחייבויות למוסדות פיננסיים	6,926
סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים *	17,635
התחייבויות כספיות אחרות	1,115
סה"כ התחייבויות כספיות	18,750
בניכוי נכסים כספיים ²	3,933
בניכוי השקעות אחרות ³	158
התחייבויות כספיות, נטו⁴	14,659

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

שנה	אגרות חוב של החברה	אגרות חוב של G Europe	מוסדות פיננסיים	משכנתאות	סה"כ	%
2023	998	-	973	566	2,537	14
2024	1,216	-	1,104	112	2,432	14
2025	1,124	1,506	197	163	2,990	17
2026	1,154	-	48	704	1,906	11
2027	1,319	1,104	234	753	3,410	19
2028	1,162	-	29	245	1,436	8
2029	798	-	35	137	970	6
2030	-	-	42	818	860	5
2031 ולאחריה	328	-	356	410	1,094	6
סה"כ	8,099	2,610	3,018	3,908	17,635	100

- 1 לרבות השקעה בנכסים באמצעות עסקאות משותפות המוצגות בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.
- 2 כולל בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-1.4 מיליארד ש"ח, נכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח, מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה והלוואות בסך של כ-0.5 מיליארד ש"ח ונכסים פיננסיים בסך של כ-0.3 מיליארד ש"ח.
- 3 כולל בעיקר את ההשקעה ביחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות והשקעות אחרות.
- 4 לא כולל אגרות חוב היברידיות של G Europe בסך של כ-1,258 מיליון ש"ח, עתודה למסים נדחים בסך של כ-529 מיליון ש"ח בגין נדל"ן להשקעה והשקעות אחרות וכ-213 מיליון ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה בחלק מנכסי החברה.

2.2. תזרים מפעילות שוטפת – סולו מורחב

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

ל- 3 חודשים שהסתיימו		לשנה שהסתיימה		
ביום 31 בדצמבר		ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2021	2022	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)				
*75	40	*434	158	דיבידנד מחברות מוחזקות ציבוריות
111	169	476	799	EBITDA מחברות פרטיות בניכוי CAPEX והכנסות אחרות**
186	209	910	957	סך הכל הכנסות
(21)	(16)	(72)	(71)	הוצאות הנהלה וכלליות
(91)	(129)	(363)	(487)	הוצאות ריבית, נטו
20	(5)	(44)	(16)	מסים
(92)	(150)	(479)	(574)	סך הכל הוצאות
94	59	431	383	תזרים מפעילות שוטפת
0.62	0.35	2.84	2.33	תזרים מפעילות שוטפת למניה (בש"ח)

* כולל דיבידנד בסך של כ-37 מיליון ש"ח (כ-0.24 ש"ח למניה) מ-G Europe בגין רבעון רביעי לשנת 2021 אשר חולק לבעלי המניות של G Europe בחודש פברואר 2022 בהתאם להסכם המיזוג עם G Europe (ראה באור 1'8 לדוחות הכספיים).

** כולל הוצאות הונית בנכסים (CAPEX) בסך של כ-48 מיליון ש"ח וכ-28 מיליון ש"ח בשנים 2021 ו-2022, בהתאמה, כ-12 מיליון ש"ח ברבעון וכ-7 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

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 מגביר את האחידות וההשוואתיות של מדד פיננסי זה, לזה המפורסם על ידי חברות נדל"ן אחרות באירופה.

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

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

3-7 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)					
320	(929)	(653)	646	(1,340)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה
					<u>התאמות:</u>
(517)	858	1,534	(621)	450	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
17	84	21	43	116	הפסד הון ממכירת נדל"ן להשקעה
					שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים לרבות נגזרים
(276)	219	161	(580)	988	הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(13)	45	57	(15)	47	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
431	(236)	(119)	629	(340)	מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים
2	1	21	4	1	עלויות רכישה שהוכרו ברווח או הפסד
					הפסד (רווח) מפדיון מוקדם של התחייבויות נושאות ריבית
14	(9)	35	39	(37)	ונגזרים
100	(145)	(568)	83	(86)	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
78	(112)	489	228	(201)	FFO נומינאלי (EPRA Earnings)
					<u>התאמות נוספות:</u>
22	96	(38)	212	539	הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער
6	5	17	20	20	פחת והפחתות
-	-	6	-	-	חלק החברה ב- FFO הכלכלי של FCR
16	106	26	29	139	התאמות אחרות ¹
122	95	500	489	497	FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה (Economic Adjusted)
0.81	0.57	3.00	3.23	3.02	FFO כלכלי למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
(24)	(24)	(31)	(72)	(98)	קופון בגין אגרות חוב היברידיות
98	71	469	417	399	FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה (Economic Adjusted)
0.65	0.43	2.81	2.75	2.43	FFO כלכלי למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
104	71		402	399	FFO כלכלי ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה
0.68	0.43		2.65	2.43	FFO כלכלי למניה ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
152,143	166,573	167,414	151,976	164,362	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO הכלכלי למניה (באלפים) ²

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

2. ממוצע משוקלל לתקופה.

להלן מידע נוסף בדבר חלקה של החברה בשווי הנכסים המניבים שבבעלות הקבוצה בהסתמך על מתודולוגית היוון הכנסות מהשכרה נטו (להלן: "NOI") ליום 31 בדצמבר 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 מנייתיה.

לשנה שהסתיימה		3-7 חודשים שהסתיימו	
ביום 31 בדצמבר		ביום 31 בדצמבר	
2021	2022	2021	2022
מיליוני ש"ח			
2,296	2,303	583	601
714	720	206	201
1,582	1,583	377	400
(530)	(345)	(116)	(88)
49	63	9	19
1,101	1,301	270	331
1,101	1,301	1,080	1,324

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 31 בדצמבר, 2022, הסתכמו בכ- 4,170 מיליון ש"ח. התחייבויות הכספיות של הקבוצה בניכוי נכסים כספיים (בדרך של איחוד יחסי) ליום 31 בדצמבר, 2022, הסתכמו בכ- 21,902 מיליון ש"ח.

2.4. 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	2022	
מיליוני ש"ח		
EPRA NRV		
5,307	5,016	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
1,306	988	נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹
(207)	(221)	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²
6,406	5,783	EPRA NRV
42.0	34.7	EPRA NRV למניה (בש"ח)
EPRA NTA		
5,307	5,016	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
731	559	נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹
(267)	(226)	התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים
(207)	(221)	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²
5,564	5,128	EPRA NRV
36.5	30.7	EPRA NRV למניה (בש"ח)
EPRA NDV		
5,307	5,016	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(267)	(226)	התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים
(1,082)	2,705	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווין ההוגן
3,958	7,495	EPRA NDV
26.0	44.9	EPRA NDV למניה (בש"ח)
152,508	166,864	מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפים)³

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

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

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

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

3.1 השקעות ומימושים עיקריים של נדל"ן להשקעה

- בחודש מרס 2022 זכתה החברה במכרז לרכישת בית כאל במתחם כורזין גבעתיים, בשטח של כ-7 דונם עליו ממוקם מבנה משרדים בן 3 קומות בשטח של כ-9,000 מ"ר, בתמורה לכ-336 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והיטלי השבחה. על המתחם חלה תכנית מאושרת נב/ 418 משנת 2017 הקובעת זכויות בנייה ל-2 מגדלים בגובה של 27 קומות, בהיקף זכויות של כ-4,500 מ"ר עיקרי למסחר, 39,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה, 4,000 מ"ר עיקרי למגורים (58 יח"ד) ו-1,550 מ"ר עיקרי למבני ציבור. בחודש יוני 2022 החליטה הוועדה המחוזית על הפקדת תכנית (בכפוף לתיקונים) להגדלת זכויות בנייה במתחם כורזין. התכנית החדשה מגדילה את זכויות הבניה בבית כאל ל-40 קומות ומוסיפה 4,000 מ"ר עיקרי למגורים, מגדילה את מס' יח"ד ל-180 ומוסיפה 11,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה. בסה"כ זכויות הבניה יסכמו לכ-90,000 מ"ר ברוטו.
 - בחודש מרס 2022 קיבלה Gazit Horizons את אישור הרשויות להגדלת פרויקט המגורים להשכרה שלה במיאמי, Brickell Gateway, מ-364 יח"ד ל-504 יח"ד. כמו כן, רכשה Gazit Horizons מול הפרויקט נכס מסחרי בשטח של כ-840 מ"ר תמורת 20.1 מיליון דולר אשר כעת מושכר במלואו, על שטח קרקע של כ-1.3 דונם וצפוי לייצר גמישות נוספת לפרויקט Brickell Gateway במהלך הפיתוח וההשכרה.
 - בחודש אפריל 2022 התקשרה Gazit Horizons בהסכם יחד עם שותף אמריקאי לפיתוח מגורי יוקרה להשכרה בדאון טאון של טמפה ביי בפלורידה ארה"ב. ההשקעה הצפויה הכוללת 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 ארבעה נכסים בנורבגיה שאינם בליבת עסקיה בתמורה לכ-266 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).
 - בחודש דצמבר 2022 מכרה G Europe את המרכז המסחרי "קופרניקוס" וקרקע צמודה אליו ("הנכס") הממוקמים בעיר טורון שבצפון פולין, תמורת כ-127 מיליון אירו (כ-449 מיליון ש"ח) ברוטו.
 - בחודש דצמבר 2023 חתמה החברה על הסכם מחייב למכירת הנכס שהיא מחזיקה בניו יורק אשר ממוקם בחלקה הצפון מזרחי של מנהטן (upper east side), על השדרה הראשונה, תמורת כ-153 מיליון דולר (כ-527 מיליון ש"ח), כמו כן הנכס שימש כבטוחה לחוב בהיקף של כ-134 מיליון דולר, החוב יומחא לרוכשת.
 - בחודש ינואר 2023 חתמה החברה על הסכם מחייב למכירת המרכז המסחרי G יבנה תמורת כ-154 מיליון ש"ח.
 - בחודש דצמבר 2022 מכרה G Europe שני נכסים שאינם נכסי ליבה, הממוקמים בעיר פלוק שבפולין, תמורת כ-17 מיליון אירו (כ-59 מיליון ש"ח).
- השפעת ההשקעות והמימושים לעיל, על תוצאות הפעילות של החברה והחברות המאוחדות שלה תתבטא במלואה בשנת 2023 ואילך.

פעילות במקרקעין

(1) נתונים תפעוליים עיקריים

שיעור תפוסה		שטח בנוי להשכרה		נכסים מניבים ¹	
31.12.2021	31.12.2022	(אלפי מ"ר)			
97.6%	98.1%	161	13		ג'י ישראל
95.5%	95.2%	176	7		גזית ברזיל
93.3%	92.5%	81	13		Gazit Horizons
93.4%	94.5%	1,059	34		CTY
93.9%	94.1%	662	22		G Europe

תזרים נטו מנכסים (מיליון)		שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים ²		ממוצע דמי שכירות בסיסיים		
Q4.2021	Q4.2022	לרבעון	לתקופת הדוח	31.12.2021	31.12.2022	
30.0 ש"ח	49.2 ש"ח	34.2%	29.9%	109.5 ש"ח	117.6 ש"ח	ג'י ישראל
R\$ 43.5	R\$ 51.5	22.6%	42.8%	R\$ 69	R\$ 73	גזית ברזיל
\$ 4.3	\$ 5.0	17.5%	8.1%	\$ 51.7	\$ 57.9	Gazit Horizons
€ 49.3	€ 51.2	11.9%	6.6%	€ 22.6	€ 23.7	CTY
€ 33.9	€ 32.2	4.7%	6.4%	€ 14.4	€ 15.9	G Europe

1 כולל נכסים בשליטה משותפת.

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

(2) השפעת הסביבה המאקרו כלכלית על פעילות הקבוצה

פעילות הקבוצה מושפעת גם מהסביבה המאקרו כלכלית (בין היתר, גידול/קיטון באוכלוסיה, היקפי הצריכה הפרטית, שיעור האבטלה ורמת הביקושים) במדינות הפעילות השונות. פרמטרים אלו משפיעים במידה מסויימת על שיעור התפוסה בנכסים, נובה דמי השכירות ויכולתה של הקבוצה לשמר ולהגדיל את הכנסותיה לאורך זמן כמו גם על היקף ופוטנציאל ההשקעות, הפיתוח ומימוש הכנסים.

לפרטים בדבר נתונים מאקרו כלכליים במדינות העיקריות שהקבוצה פועלת, ראה פרק תיאור עסקי החברה במסגרת תיאור כל אחד ממגזרי הפעילות השונים.

דירוג חוב של חברות הקבוצה:

G Europe	CTY	ג'י סיטי	סוכנות הדירוג
B1/ Stable	Baa3/ Negative	iiA3/ Negative	Moody's
-	BBB-/ Stable	iiA-/ Negative	S&P

1 אגרות חוב (סדרה טו') של החברה, המובטחת בשעבוד, מדורגות על ידי S&P Maalot ומידורג ברמת דירוג ilA - ilA2, בהתאמה.

הכנסותיה של הקבוצה משכר דירה במדינות הפעילות של הקבוצה, למעט ארה"ב, צמודות ברובן (מעל 90%) לעליה במדד המחירים לצרכן ותורמות לגידול בהכנסותיה וכן בשווי נכסיה, בהתאמה. במקביל, מרבית החוב של הקבוצה אינו צמוד למדד המחירים לצרכן (לאחר השפעת עסקאות החלף), כ- 66% מסך החוב. העליה במדד מגדילה את הוצאות המימון של הקבוצה בגין חלק החוב הצמוד למדד. מנגנוני הצמדת שכר הדירה מהווים הגנה כלכלית ארוכת טווח כנגד העליה בעלויות המימון של החברה בשל הצמדה 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 הקבוצה הינו חוב לטווח ארוך בריבית קבועה (כ- 88.6% מסך החוב, לאחר עסקאות הגנה) ועל כן בטווח הקצר החברה לא צופה כי עלית הריבית במשק תשפיע באופן מהותי על הוצאות המימון של החברה. יחד עם זאת, החברה מעריכה כי עלויות גיוס החוב יעלו בהתאמה לעלית הריבית במשק. מובהר כי אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות של השינויים המאקרו כלכליים על פעילותה, וככל ששינויים כאמור יובילו למיתון עולמי, הם עלולים להשפיע לרעה על פעילות הקבוצה ותוצאותיה. לפרטים נוספים ראו בפרק גורמי הסיכון שבדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

3.2 אירועים מהותיים בקבוצה בתקופת הדוח

- א. לפרטים בדבר השלמת רכישת מניות המיעוט ב-G Europe בדרך של מיזוג, ראה באור 1'ג8 לדוחות הכספיים.
- ב. בתקופת הדוח הנפיקה החברה 14.5 מיליון מניות ו-7.25 מיליון כתבי אופציה למניות החברה לשלושה גופים מוסדיים ולחברת האם, בתמורה לסך של כ- 468 מיליוני ש"ח.
- ג. לפרטים בדבר גיוס חוב על ידי החברה, בדרך של הרחבת סדרה (סדרה טז') בהיקף של כ-174 מיליון ש"ח, ראה באור 1'ג9 לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר רכישה של אגרות חוב של G Europe בהיקף של כ-92 מיליון אירו, ראה באור 2'ה19 לדוחות הכספיים.
- ה. ביום 24 באפריל 2022 קיבלה נורסטאר (חברת האם) 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, בעקבותי ניהלו הצדדים משא ומתן אשר לאור המצב בשווקים. בחודש מאי החליטה ישראל קנדה על הקפאתו.
- 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. ביום 28 במרס 2023, החליט דירקטוריון החברה כי לא יחולק דיבידנד לבעלי מניות החברה בגין הרבעון הראשון לשנת 2023. דירקטוריון החברה ישוב ויבחן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה לרבעונים הבאים לשנת 2023, לרבות בהתאם להתקדמות תוכנית מימוש הנכסים עליה הודיעה החברה ביום 25 באוקטובר 2022, וכפי שעודכנה ביום 19 בדצמבר 2022, כמו גם שיקולים נוספים, ובכפוף למבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט – 1999.

3.4 מצב כספי

נכסים שוטפים

יתרת הנכסים השוטפים ליום 31 בדצמבר 2022 הינה כ-3.7 מיליארד ש"ח לעומת כ-5.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. הקיטון ביתרת הנכסים השוטפים נובע בעיקר מקיטון במזומנים ושווי מזומנים בעקבות השלמת רכישת המיעוט ב-G Europe במזומן בתקופת הדוח ומימושים של השקעות בנכסים פיננסיים. הקיטון האמור קוזז מגידול בנכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-0.8 מיליארד ש"ח בעיקר בפולין, צ'כיה, ארה"ב וישראל.

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני

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

נגזרים פיננסיים לא שוטפים

יתרת הנגזרים הפיננסיים נובעת בעיקר מעסקאות במט"ח מסוג SWAP, שבוצעו במסגרת מדיניות הקבוצה לשמור על מתאם גבוה ככל האפשר בין המטבע בו נרכשים נכסיה לבין המטבע בו נלקחות ההתחייבויות בגין רכישתם (על בסיס איחוד יחסי), ומוצגת בשווי הוגן (ראה גם סעיף 4 להלן). יתרת הנגזרים הפיננסיים מוצגת בניכוי סכומים שנתקבלו במסגרת הסכמי CSA (Credit Support Annex) שנחתמו עם חלק מהבנקים הקובעים מנגנוני התחשבות שוטפים בין החברה ובין המוסד הבנקאי מולו מתבצעת עסקת ההחלף בקשר עם שוויין ההוגן של אותן עסקאות. ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמה היתרה כאמור בכ-186 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 31 בדצמבר 2022 הסתכמה בכ-33.8 מיליארד ש"ח, לעומת כ-33.2 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. הגידול ביתרות אלו בתקופת הדוח נובע בעיקר מרכישת נכסים מניבים, פיתוח נכסים חדשים ושיפוץ נכסים קיימים בעלות כוללת של כ-1.4 מיליארד ש"ח ומהשינוי בשערי חליפין (בעיקר האירו והריאל הברזילאי לעומת הש"ח) בסך נטו של כ-1.6 מיליארד ש"ח. הגידול האמור קוזז ממכירת נדל"ן להשקעה שאינו בליבת העסקים של החברה בתמורה של כ-1.9 מיליארד ש"ח ומירידת ערך הנכסים נטו בסך של כ-450 מיליון ש"ח. להלן שיעורי ההיוון (%) הממוצעים (Cap Rates) הגלומים בהערכות השווי של הנדל"ן להשקעה באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה:

	צפון אירופה	מרכז ומזרח אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב
31 בדצמבר 2022	5.5	7.0	6.4	7.7	5.0
31 בדצמבר 2021	5.4	6.8	6.4	7.2	4.6

נכסים בלתי מוחשיים, נטו

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים, נטו ליום 31 בדצמבר 2022 הינה כ-433 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 31 בדצמבר 2022 הינה כ-4.4 מיליארד ש"ח לעומת כ-3.1 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. היתרה כוללת בעיקר אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים 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, כמו כן, היתרה כוללת התחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-482 מיליון ש"ח.

התחייבויות לא שוטפות

יתרת ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמה בכ-23.0 מיליארד ש"ח לעומת כ-24.4 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. הקיטון בהתחייבויות הלא שוטפות נובע בעיקר מפרעונות של אגרות החוב ומקיטון במיסים הנדחים.

הון המימון לבעלי מניות החברה

ההון המימון לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכם בכ-5,016 מיליון ש"ח לעומת כ-5,307 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. הקיטון נובע בעיקר הפסד המימון לבעלי מניות החברה בסך של כ-1,340 מיליון ש"ח, ומדיבידנד שהוכרז בסך של כ-212 מיליון ש"ח. הקיטון האמור קוזז מהנפקת מניות החברה וכתבי אופציה למניות החברה בהיקף של כ-468 מיליון ש"ח ומגידול בסעיף קרנות הון בסך של כ-793 מיליון ש"ח (בעיקר התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ). ההון המימון לבעלי מניות החברה, למניה, ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכם בכ-30.1 ש"ח למניה לעומת כ-35.0 ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2021, וזאת לאחר חלוקת דיבידנד של 1.28 ש"ח למניה בתקופת הדוח.

זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמה בכ-7.0 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 1'ג' לדוחות הכספיים) בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח ומחלקם של בעלי המניות האחרים בדיבידנדים שחילקו החברות המאוחדות בסך של כ-0.4 מיליארד ש"ח. קיטון זה קוזז מרווח כולל המימון לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-0.5 מיליארד ש"ח.

3.5 תוצאות הפעילות

א. להלן תוצאות הפעילות לשנים 2020-2022

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
2,406	2,296	2,303	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
760	714	720	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,646	1,582	1,583	הכנסה תפעולית, נטו
(1,534)	621	(450)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(352)	(342)	(374)	הוצאות הנהלה וכלליות
18	16	14	הכנסות אחרות
(36)	(58)	(130)	הוצאות אחרות
			חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני,
(78)	41	(51)	נטו
(336)	1,860	592	רווח (הפסד) תפעולי
(806)	(1,017)	(2,263)	הוצאות מימון
109	886	117	הכנסות מימון
(1,033)	1,729	(1,554)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(147)	690	(318)	מסים על הכנסה (הטבת מס)
(886)	1,039	(1,236)	רווח נקי (הפסד)
מיוחס ל:			
(653)	646	(1,340)	בעלי מניות החברה
(233)	393	104	זכויות שאינן מקנות שליטה
(886)	1,039	(1,236)	
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)			
(3.91)	4.26	(8.15)	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה
(3.92)	4.25	(8.15)	סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל למניה

להלן דוח על הרווח הכולל לשנים 2020-2022

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
(886)	1,039	(1,236)	רווח נקי (הפסד)
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>			
(74)	27	2	רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>			
(1,175)	(1,862)	1,008	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(41)	57	146	רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(1,290)	(1,778)	1,156	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(2,176)	(739)	(80)	סה"כ הפסד כולל
מיוחס ל:			
(1,974)	(222)	(553)	בעלי מניות החברה
(202)	(517)	473	זכויות שאינן מקנות שליטה
(2,176)	(739)	(80)	

ב. ניתוח תוצאות הפעילות לשנת 2022

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בשנת 2022 גדלו בכ-5.9% לעומת שנת 2021. הגידול נובע בעיקר מהשפעות מגפת הקורונה בתקופות האמורות וכן מהשקעות בנכסים במהלך 12 החודשים האחרונים. הגידול האמור קוזז ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים. ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בשנת 2022 גדלו בכ-0.3% לכ-2,303 מיליון ש"ח, לעומת כ-2,296 מיליון ש"ח בשנת 2021.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות בשנת 2022 הסתכמו בכ-720 מיליון ש"ח המהווים כ-31.3% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ-714 מיליון ש"ח המהווים כ-31.1% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות בשנת 2021.

הכנסה תפעולית נטו (NOI)

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו בשנת 2022 גדלה בכ-5.6% לעומת בשנת 2021. הגידול בהכנסה תפעולית נטו נובע מהסיבות המתוארות בהכנסות מהשכרת מבנים ואחרות לעיל. ההכנסה התפעולית נטו בשנת 2022 גדלה בכ-0.1% לכ-1,583 מיליון ש"ח (כ-68.7% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ-1,582 מיליון ש"ח (כ-68.9% מסך ההכנסות מהשכרה) בשנת 2021.

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 בשנת 2022 בהפסד מירידה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום נטו בסך של כ-450 מיליון ש"ח, לעומת עליית ערך בסך של כ-621 מיליון ש"ח בשנת 2021. ירידת הערך בשנת 2022 נובעת בעיקר מעליית שיעור ההיוון של הנכסים בעקבות עליית הריביות בארה"ב, אירופה וישראל אשר קוזזה מהעלייה בתזרים הנכסים בעקבות עליות מדדי המחירים באירופה וישראל.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2022 הסתכמו בכ-374 מיליון ש"ח (כ-16.2% מסך ההכנסות), לעומת כ-342 מיליון ש"ח (כ-14.9% מסך ההכנסות) בשנת 2021. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע מהוצאות חד פעמיות הקשורות למיזוג עם G Europe.

הסכומים האמורים לעיל כוללים הוצאות הנהלה וכלליות ברמת החברה וחברות מטה בבעלותה המלאה שנכללו בחישוב ה-FFO (לא כולל הוצאות הנהלה וכלליות של חברות בנות פרטיות תפעוליות) אשר בשנת 2022 הסתכמו בכ-68 מיליון ש"ח בדומה לשנת 2021.

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו

בשנת 2022 הסתכם הסעיף בהפסד של כ-51 מיליון ש"ח (בשנת 2021 נרשם רווח של כ-41 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו של CTY, Gazit Horizons, G Europe ו-Gazit Canada (G Triple) הנובע בעיקר משערוך שלילי של הנכסים בחברות האמורות.

הוצאות מימון

הוצאות המימון בשנת 2022 הסתכמו בכ-2,263 מיליון ש"ח לעומת כ-1,017 מיליון ש"ח בשנת 2021. הגידול בהוצאות המימון בשנת 2022 לעומת שנת 2021 נובע בעיקר מהפסד משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בשנת 2022 בסך של כ-707 מיליון ש"ח לעומת רווח משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בשנת 2021 ומהוצאות הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בישראל (אשר עלה בתקופת הדוח בשיעור של כ-5.3% לעומת עלייה של כ-2.4% בשנת 2021) בסך של כ-528 מיליון ש"ח בשנת 2022, לעומת הוצאות הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בישראל בסך של כ-213 מיליון ש"ח בשנת 2021. הריבית הממוצעת על מצבת ההתחייבויות נושאות ריבית של החברה ברמת הסולו המורחב הינה כ-3.38% לעומת כ-3.41% ליום 31 בדצמבר 2021.

הכנסות מימון

הכנסות המימון בשנת 2022 הסתכמו בכ-117 מיליון ש"ח לעומת כ-886 מיליון ש"ח בשנת 2021. הכנסות המימון בשנת 2022 כוללות בעיקר הכנסות מדיבידנד בסך של כ-30 מיליון ש"ח (בשנת 2021 הכנסות בסך של כ-261 מיליון ש"ח הכוללות גם רווח משערוך ניירות ערך) והכנסות ריבית בסך של כ-49 מיליון ש"ח (בשנת 2021 הכנסות בסך של כ-42 מיליון ש"ח) ורווח מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית בסך של כ-38 מיליון ש"ח. כמו כן, הכנסות המימון בשנת 2021 כללו רווח משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ-581 מיליון ש"ח.

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הכנסות מסים בשנת 2022 הסתכמו בכ-318 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים של כ-690 מיליון ש"ח בשנת 2021. הכנסות מסים בשנת 2022 כוללים בעיקר הכנסות מסים נדחים בסך של כ-349 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 (בשנת 2021 הוצאות מסים נדחים נטו בסך של כ-520 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). בשנת 2022 נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ-61 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ-197 מיליון ש"ח בשנת 2021. כמו כן, בשנת 2022 נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ-30 מיליון ש"ח לעומת הכנסות של כ-27 מיליון ש"ח בשנת 2021.

ג. להלן תוצאות הפעילות לשנת 2022 על בסיס רבעוני

שנת	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	רבעון 4	
2022	2022	2022	2022	2022	2021	
מיליוני ש"ח						
2,303	601	565	580	557	583	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
720	201	171	171	177	206	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,583	400	394	409	380	377	הכנסה תפעולית, נטו
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן						
(450)	(858)	32	331	45	517	להשקעה בפיתוח, נטו
(374)	(105)	(80)	(91)	(98)	(87)	הוצאות הנהלה וכלליות
14	(16)	-	26	4	-	הכנסות אחרות
(130)	(68)	(4)	(6)	(52)	(20)	הוצאות אחרות
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות						
(51)	(59)	6	(6)	8	26	בשיטת השווי המאזני, נטו
592	(706)	348	663	287	813	רווח (הפסד) תפעולי
(2,263)	(634)	(369)	(678)	(721)	(229)	הוצאות מימון
117	67	107	25	57	332	הכנסות מימון
(1,554)	(1,273)	86	10	(377)	916	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(318)	(234)	39	8	(131)	421	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(1,236)	(1,039)	47	2	(246)	495	רווח נקי (הפסד)
מיוחס ל:						
(1,340)	(929)	(16)	(74)	(321)	320	בעלי מניות החברה
104	(110)	63	76	75	175	זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,236)	(1,039)	47	2	(246)	495	

להלן דוח על הרווח הכולל לשנת 2022 על בסיס רבעוני

שנת	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	רבעון 4	
2022	2022	2022	2022	2022	2021	
מיליוני ש"ח						
(1,236)	(1,039)	47	2	(246)	495	רווח נקי (הפסד)
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):						
<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>						
רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן						
2	1	-	2	(1)	8	דרך רווח כולל אחר
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>						
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ						
1,008	784	(625)	277	572	(1,017)	רווחים בגין עסקאות גידור תזרימי מזמנים
146	7	36	44	59	14	
1,156	792	(589)	323	630	(995)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(80)	(247)	(542)	325	384	(500)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
מיוחס ל:						
(553)	(614)	(292)	139	214	(184)	בעלי מניות החברה
473	367	(250)	186	170	(316)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(80)	(247)	(542)	325	384	(500)	

ד. ניתוח תוצאות הפעילות לרבעון ברביעי של שנת 2022

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון גדלו בכ-2.6% 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-3.1% לכ-601 מיליון ש"ח, לעומת כ-583 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות ברבעון הסתכמו בכ-201 מיליון ש"ח המהוות כ-33.4% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ-206 מיליון ש"ח המהוות כ-35.3% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסה תפעולית נטו (NOI)

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו גדלה בכ-5.3% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הגידול בהכנסה תפעולית נטו נובע מהסיבות המתוארות בהכנסות מהשכרת מבנים ואחרות לעיל. ההכנסה התפעולית נטו ברבעון גדלה בכ-6.1% לכ-400 מיליון ש"ח (כ-66.6% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ-377 מיליון ש"ח (כ-64.7% מסך ההכנסות מהשכרה) ברבעון המקביל אשתקד.

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

הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן ב- IAS 40 (מתוקן) - נדל"ן להשקעה. כתוצאה מיישום התקן, הכירו החברה והחברות המאוחדות שלה ברבעון בהפסד מירידה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום נטו בסך של כ-858 מיליון ש"ח לעומת עליית ערך בסך של כ-517 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ירידת הערך ברבעון נובעת בעיקר מעלייה בשיעור ההיוון של הנכסים בעקבות עליות הריביות באירופה וישראל.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הסתכמו בכ-105 מיליון ש"ח (כ-17.5% מסך ההכנסות), לעומת כ-87 מיליון ש"ח (כ-14.9% מסך ההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד.

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

ברבעון הסתכם הסעיף בהפסד של כ-59 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד נרשם רווח של כ-26 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו של G Europe, Gazit Horizons, CTY ו-Gazit Canada (G Tripllle) הנובע בעיקר משערוך שלילי של הנכסים בחברות האמורות.

הוצאות מימון

הוצאות המימון ברבעון הסתכמו בכ-634 מיליון ש"ח לעומת כ-229 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-240 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-0.8% לעומת עלייה של כ-0.2% ברבעון המקביל אשתקד) בסך של כ-86 מיליון ש"ח ברבעון לעומת הוצאות מהפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בישראל בסך של כ-42 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסות מימון

הכנסות המימון ברבעון הסתכמו בכ-67 מיליון ש"ח לעומת כ-332 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות המימון ברבעון כוללות הכנסות מדיבידנד ורווח משיערוך ניירות ערך בסך של כ-18 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות מדיבידנד ורווח משיערוך ניירות ערך בסך של כ-55 מיליון ש"ח), הכנסות ריבית בסך של כ-13 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ-6 מיליון ש"ח) ורווח מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית בסך של כ-36 מיליון ש"ח. כמו כן, הכנסות המימון ברבעון המקביל אשתקד כללו רווח משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ-269 מיליון ש"ח.

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הכנסות מסים ברבעון הסתכמו בכ-234 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים של כ-421 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות מסים ברבעון כוללות בעיקר הכנסות מסים נדחים בסך של כ-228 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות הפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים וכן משינוי בהפסדים לצרכי מס (ברבעון המקביל אשתקד הוצאות מסים נדחים נטו בסך של כ-321 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות הפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים). ברבעון נרשמו הכנסות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ-1 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ-127 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, ברבעון נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ-5 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ-27 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

3.6 נזילות ומקורות מימון

לחברה ולחברות המאחדות שלה מדיניות שמירה על רמת נזילות נאותה המאפשרת לחברה עמידה בהתחייבויותיה, ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקה וכן גמישות ובנישות למקורות מימון. מקורות הנזילות של החברה והחברות המאחדות שלה הינם מזומנים הנובעים מנכסיה המניבים, גיוסי אגרות חוב, אגרות חוב הבריזיות, גיוסי הון, קווי אשראי והלוואות לזמן ארוך (לרבות הלוואות מגובות בשעבוד על נכסים), המשמשים בעיקרם לשם רכישה, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים, פירעון התחייבויות, השקעות בחברות מוחזקות והשקעות אחרות. נכון ליום 31 בדצמבר 2022 עומדים לרשות החברה והחברות המאחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסך כולל של כ-4.6 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-2.3 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה), הכוללים מזומן והשקעות לזמן קצר בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-1.4 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלות מלאה) וקווי אשראי לזמן ארוך מאושרים לא מנוצלים למשיכה מיידית בסך של כ-2.9 מיליארד ש"ח. כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה ולחברות המאחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ-22.4 מיליארד ש"ח (כ-66.3% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח). בנוסף, לחברה נכסים לא משועבדים בסולו מורחב בהיקף של כ-9.1 מיליארד ש"ח (כ-6.9 מיליארד ש"ח ב-G Europe, כ-0.8 מיליארד ש"ח בברזיל, כ-1.0 מיליארד ש"ח בארה"ב וכ-0.4 מיליארד ש"ח בישראל) והחברה פועלת לקבלת מימון מובטח בגין חלק מנכסים אלו.

לפרטים נוספים בדבר אסטרטגיית מכירת נכסים להגדלת הנזילות ראה סעיף 1.2 לעיל.

ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה על פי דוחותיה המאחדים והנפרדים (סולו) של החברה הון חוזר שלילי בסך של כ-0.7 מיליארד ש"ח וכ-2.0 מיליארד ש"ח, בהתאמה, ותזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת, כמו כן, לחברה (סולו מורחב) תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, ראה סעיף 2.2 להלן. מנגד עומדים לרשות החברה במאחד ובסולו המורחב (לרבות בחברות בבעלותה המלאה של החברה) קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ אשר ניתנים לניצול באופן מיידי בסך של כ-2.9 מיליארד ש"ח וכ-0.9 מיליארד ש"ח, בהתאמה, וכן נכסים המוחזקים למכירה בחברות מאחדות בבעלותה המלאה של החברה בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח. בהתאם למדיניות הקבוצה, הקבוצה נוהגת לממן את פעילותה באמצעות קווי אשראי מתחדשים ומגייסת הון וחוב ארוך טווח מעת לעת בהתאם לתנאי השוק. דירקטוריון החברה בחן את קיומו של הון חוזר שלילי כאמור וקבע, כי לאור היקף המקורות העומדים לרשות החברה והחברות המאחדות שלה, לרבות היקף הנכסים הלא משועבדים, כמפורט לעיל, ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת במאחד ובסולו המורחב, לרבות תחזית התזרים, אין בקיומו בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה או בחברות המאחדות שלה.

3.7 תזרים מזומנים

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת הסתכם בשנת 2022 בכ-648 מיליון ש"ח לעומת כ-461 מיליון ש"ח בשנת 2021. בשנת 2022 החברה והחברות המאחדות 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-559 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לרכישת מניות המיעוט ב-G Europe בסך של כ-1,100 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ-583 מיליון ש"ח, להשקעות בנכסים פיננסיים בסכום נטו של כ-378 מיליון ש"ח, לפירעון אגרות חוב בסכום נטו של כ-1,932 מיליון ש"ח ולהשקעה בנדל"ן באמצעות עסקאות משותפות בסך של כ-215 מיליון ש"ח.

¹ 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 28 במרס 2023 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 2024. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה. תוכנית זאת מחליפה תוכנית קודמת של החברה.
- ב. ביום 28 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 ישקף הנחה משמעותית ביחס ל-NAV של החברה, כפי שיהיה מעת לעת. תכנית הרכישה לא התחדשה.

4. דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק וזרכי ניהולם

- 4.1. האחראים בחברה לנושא דיווח וניהול סיכוני שוק הינם מנכ"ל החברה ומשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה (לפרטים אודותיהם ראה תקנות 26 ו-26א' לפרק פרטים נוספים אודות החברה).
- 4.2. לפרטים בדבר סיכוני השוק אליהם חשופה הקבוצה ראה באור 34א' לדוחות הכספיים.
- החברה הגדירה את הסיכונים הבאים כמהותיים: סיכון נזילות, סיכון מטבע, סיכונים ריבית ואינפלציה, סיכון שווי הוגן, סיכונים אשראי וסיכון מחיר. לפירוט והרחבה ראה בפרק זה וכן בבאור 34א' לדוחות הכספיים. הבקרה וניהול הסיכונים הפיננסיים והתפעוליים מתבצע על בסיס מתודולוגיה אחידה ברמת החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה:
- א. סיכונים נזילות: לחברה מדיניות של שמירה על רמת נזילות נאותה בכל עת ובהתאם לצרכי החברה, וזאת על מנת לאפשר ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי פעילותה, גם בעתות של משברים בשווקי ההון והחוב בארץ ובעולם. החברה עוסקת באופן שוטף בניהול תזרים מזומנים וכן מנהלת תחזיות של תזרים המזומנים בתרחישי קיצון, על מנת לזהות סיכונים נזילות אפשריים ולבחון את רגישות איתנותה הפיננסית של החברה לאותם סיכונים. לחברה מדיניות של שמירה על היקף משמעותי של מזומן, שווה מזומן ומסגרות אשראי חתומות ומאושרות עם מוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים תוך חתירה לגיוון מקורות המימון תוך שימת דגש על כניסה לשווקי הון וחוב ברחבי העולם.
- ב. סיכונים מטבע: 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, וזאת על מנת להגן על הונה הכלכלי. כמו כן, הנהלת החברה בוחנת את מאזן ההצמדה המטבעי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתפתחויות בשערי החליפין. כחלק מניהול סיכונים נזילות בחברה ולאור התנודתיות הגבוהה יחסית בשערי החליפין של השקל מול דולר ארה"ב ואירו, החברה פעלה לאחרונה לצמצום רגישות תיק הנגזרים לאפשרות של הפקדות מזומנים מכורח הסכמי CSA על ידי כניסה לעסקאות פורוורד, תוך חשיפה גדולה יותר של ההון העצמי לאירו ודולר ארה"ב.
- 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 31 בדצמבר 2022, ראה טבלה המצורפת כנספח א' לדוח הדירקטוריון.
- ג. סיכונים ריבית ואינפלציה: לחברה התחייבויות בשקל צמודות למדד ומכאן קיימת חשיפה לשינויים במדד. חשיפה זו מצומצמת יותר בשווקים בהן נהוג להצמיד את דמי השכירות למדד המחירים לצרכן. החברה נוהגת לבצע עסקאות החלף עבור חלק מהתחייבויות הצמודות למדד לריבית קבועה, וזאת על מנת להפחית הסיכונים הנובעים כתוצאה משינויים בשערי ריבית. כמו כן, החברה בוחנת בדרך כלל לבצע גיוסי חוב עם מח"מ ארוך ומנהלת לוח סילוקין עם פריסה מאוזנת לאורך השנים.
- ד. סיכון שווי הוגן: לחברה קיימת חשיפה בגין השינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים אשר משפיעים על הרווח או הפסד וכן על הונה העצמי של החברה. מדיניות החברה הינה להיכנס למכשירים פיננסיים נגזרים לשם הגנה בלבד.

ה. סיכוני אשראי: נכון ליום 31 בדצמבר 2022, שווי ההון הכולל של פורטפוליו המכשירים פיננסיים נגזרים של החברה הינו חיובי לטובת החברה, לכן היא חשופה לסיכון שהצד הנגדי לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה. מדיניות החברה הינה לבצע פעילות במכשירים פיננסיים נגזרים עם מוסדות פיננסיים המצויים בשווקים מפותחים במערב אירופה ובצפון אמריקה בעלי איתנות פיננסית גבוהה (לפי דירוג האשראי החיצוני). כמו כן מירב הפעילות הינה תחת הסכמי ISDA ו- CSA (Credit Support Annex) אשר במסגרתם קיימת התחשבות שבועית ומעל רף כספי קבוע מראש מופקד במזומן כבטוחה כנגד שווי המכשירים הפיננסיים הנגזרים, וזאת על מנת לצמצם את החשיפה לסיכוני אשראי. ליום 31 בדצמבר 2022, יתרת הפקדות הבנקים לחברה הינה כ- 844 מיליון ש"ח (במטבעות דולר ארה"ב/אירו) המהווים בטוחה.

ו. סיכון מחיר: נכון ליום 31 בדצמבר 2022 לחברה השקעות במכשירים פיננסיים סחירים אשר בניין החברה חשופה לסיכון בגין התנודתיות במחיר נייר הערך הנקבע בהתבסס על מחירי שוק. החברה בוחנת מעת לעת ובהתאם למקרה, במסגרת מדיניות ניהול סיכונים, כניסה לעסקאות הגנה לצמצום החשיפה לסיכון מחיר. במהלך שנת 2022 לא חלו שינויים מהותיים במדיניות ניהול סיכוני השוק.

4.3. למצבת נגזרים פיננסיים ראה באור 34 לדוחות הכספיים.

4.4. שינויים בשערי מטבע חוץ – החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 31 בדצמבר 2022 תוסף הש"ח כנגד האירו, הדולר האמריקאי, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי בשיעור של כ-6.6%, כ-13.2%, כ-19.5% וכ-6.3%, בהתאמה. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 31 בדצמבר 2022, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, החל מיום 31 בדצמבר 2022 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, תוסף הש"ח כנגד האירו, הדולר האמריקאי והריאל הברזילאי בשיעור של כ-1.9%, כ-0.4% וכ-2.6%, בהתאמה ופחת הש"ח כנגד הדולר הקנדי בשיעור של כ-0.5%.

בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 31 בדצמבר 2022 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-5.3%. בנוסף, החל מיום 31 בדצמבר 2022 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-1.1%.

4.5. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות:

האחראים על ניהול הסיכונים בחברה בוחנים באופן שוטף את מכלול החשיפות והסיכונים שיש לחברה, הדירקטוריון מאשר את ההיבטים המהותיים של מדיניות ניהול סיכוני השוק מדי רבעון בדוח הדירקטוריון (ובאותו אופן, שינוי המדיניות בנדון, אם וככל שתהיה בעתיד, ידרוש את אישור הדירקטוריון). כמו כן, מעת לעת, מקיים הדירקטוריון ישיבות נפרדות בהן הוא דן בסיכוני השוק של החברה בכללותה ובדרכי הטיפול בהם.

4.6. 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 על בסיס שבועי בנושא החשיפה לסיכוני שוק ובהם שינויים בשערי מטבע חוץ ובשערי הריבית. בנוסף, בתקופה האמורה, דירקטוריון החברה דן בסיכונים האמורים ובמדיניות החברה לגביהם, בישיבות בהן אושרו הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, ליום 31 במרס 2022, ליום 30 ביוני 2022, ליום 30 בספטמבר 2022 וליום 31 בדצמבר 2022.

5. היבטי ממשל תאגידי

5.1. תרומות

החברה רואה עצמה מחויבת לסייע לקהילות בהן היא פועלת בהתאם למדיניות ההשקעה החברתית שאושרה על ידי הנהלת החברה.

בשנת 2022 תרמה הקבוצה למגוון גופים בתחומי החינוך, הרווחה, הבריאות והתרבות במדינות בהן היא פועלת. מרבית ההשקעה החברתית הופנתה לתחום החינוך, כמפורט להלן:

א. מיזם "לדרום" – שנת 2022 הייתה שנת הפעילות האחד עשרה של המיזם. בשנה זו השקיעה החברה כ-1 מיליון ש"ח בפרוייקטים בתחום החינוך בערים קרית מלאכי וירוחם. במסגרת זו סייעה החברה במימון פעילות של מרכזי צעירים, ניתנה תמיכה לבתי ספר יסודיים ותיכונים, גני ילדים ומרכזים לגיל הרך. התמיכה מתבצעת בשיתוף פעולה עם משרד החינוך, הרשויות המקומיות, גורמי פילנתרופיה אחרים וגופים מקצועיים.

ב. מכון ג'י סטי לחקר נדל"ן - החברה הקימה ותומכת במכון מחקר בתחום הנדל"ן שהוקם באוניברסיטת רייכמן, לרבות תמיכה בהתמחות הנדל"ן בתכנית ה-MBA במכון. בשנה זו קיים המכון שורת אירועים מקוונים והמשיך בפרסום מדד רבעוני למחירי הדירות.

החברה התחייבה לתרומה לאוניברסיטת רייכמן עבור מכון ג'י סטי לחקר נדל"ן לשנים 2017 עד 2022 בסך כולל של 1.25 מיליון דולר.

ג. תרומות לקהילה – החברה והחברות הפרטיות המאוחזות שלה תומכות במגוון ארגונים חברתיים בתחומי הרווחה, הבריאות והתרבות. בתקופת הדוח המשיכה החברה לתמוך בארגונים חברתיים בהם "העמותה לקידום החינוך ת"א-יפו" ו"גדולים מהחיים", עמותה אשר מר חיים כצמן מכהן כנשיאה העולמי.

ד. בנוסף לתרומות, בתקופת הדוח ביצעו עובדי הקבוצה בישראל פעילויות התנדבותיות במסגרת "העמותה לקידום החינוך בת"א-יפו".

סך תרומות החברה והחברות המאוחזות הפרטיות שלה בשנת 2022 הסתכמו לכ- 3.8 מיליון ש"ח.

5.2. גילוי בדבר המבקר הפנימי

המבקר הפנימי בתאגיד:

מר דורון כהן מכהן כמבקר הפנימי של החברה החל מיום 22 ביולי 2019. מר כהן הינו רואה חשבון, מבקר פנימי מוסמך ושותף בחברת פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ.

האם המבקר הפנימי הוא עובד החברה או אדם המעניק שירותי ביקורת פנימית מטעם גורם חיצוני:

המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנימית במתכונת של נותן שירותים חיצוני, באמצעות חברת פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ.

עמידת המבקר הפנימי בדרישות חוקיות:

המבקר הפנימי עומד בדרישות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

החזקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה:

נכון למועד דוח זה המבקר הפנימי או מי מעובדיו אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

קשרי המבקר הפנימי עם החברה או עם גוף הקשור אליה:

המבקר הפנימי מכהן גם כמבקר הפנימי של נורסטאר החזקות אינק., בעלת השליטה בחברה, אולם להערכת החברה והמבקר הפנימי אין בכך בכדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה.

תפקידים נוספים של המבקר הפנימי בחברה:

מלבד תפקידו כמבקר הפנימי של החברה, אין המבקר הפנימי מועסק על ידי החברה או מעניק לה שירותים נוספים.

תפקידים אחרים של המבקר הפנימי מחוץ לחברה:

המבקר הפנימי משמש כשותף במשרד פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ, אשר מספק שירותי ביקורת פנימית, בקרה פנימית וכד' לחברות וגופים שונים.

דרך מינוי המבקר הפנימי:

מר כהן מונה לכהן כמבקר הפנימי של החברה על פי החלטת דירקטוריון החברה מיום 22 ביולי 2019 (בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה מיום 19 במאי 2019).

זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי:

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר ועדת הביקורת.

תוכנית העבודה של המבקר הפנימי:

תוכנית העבודה השנתית של המבקר הפנימי לשנת 2022 מבוססת על סקר סיכונים מחודש ינואר 2022. בתוכנית הובאו בחשבון הנושאים שנבדקו וצפויים להיבדק לאורך השנים על פי תוכנית רב שנתית. תוכנית העבודה נקבעה בשיתוף ועדת הביקורת והנהלת החברה. תוכנית העבודה נדונה ואושרה על ידי ועדת הביקורת.

תוכנית הביקורת השנתית נותנת ביטוי לפעילות החברות הפרטיות בבעלותה של החברה בארץ ובחו"ל, וסדר הקדימות של הנושאים הינו על פי חשיבות הנושאים ודחיפותם, כפי שנקבעים על ידי ועדת הביקורת, בהמלצת המבקר הפנימי. סטייה מתוכנית העבודה אפשרית באישור ועדת הביקורת.

בחינת עסקאות מהותיות של החברה במהלך שנת 2022 על ידי המבקר הפנימי:

בתקופת הדוח המבקר הפנימי בחן עסקאות מהותיות, לרבות עסקאות עם בעלי עניין ובעלי שליטה כהגדרתן בחוק החברות.

ביקורת בחו"ל וביקורת של תאגידים מוחזקים:

חברות בנות פרטיות – דוחות הביקורת מתייחסים גם לחברות בנות פרטיות של החברה בחו"ל בתקופת הדוח. בשנת 2022 ערך המבקר הפנימי ביקורת על פעילות החברות הפרטיות – Gazit Horizons ו-Gazit Brasil זאת בהתאם לתוכנית עבודה שאושרה על ידי ועדת הביקורת של החברה.

חברות בנות ציבוריות - הביקורת הפנימית בחברות בנות ציבוריות של החברה הנסחרות בחו"ל כפופה למגבלות הדין החל עליהן. למיטב ידיעת החברה בחברות CTY וג'י סיטי אירופה (לשעבר אטריום) נכון לשנת 2022 פועלים מבקרים פנימיים אחרים על פי תוכניות עבודה שנקבעו עבורם על ידי האורגנים המוסמכים הרלוונטיים של החברות הללו והם פועלים בהתאם לתקינה המקצועית הבינלאומית בביקורת פנימית. במהלך שנת 2022 ב-G Europe כיהן מבקר פנים חיצוני שפעל על פי תוכנית עבודה שאומצה על ידי האורגן המוסמך הרלבנטי כאמור. בעקבות השלמת המיזוג עם G Europe החל משנת 2023 תוכנית הביקורת של החברה תחול עם על G Europe ותבוצע על ידי המבקר הפנימי של החברה.

המבקר הפנימי מקיים דיונים תקופתיים עם המבקרים הפנימיים בחברות כאמור, וזאת כחלק מבחינה כללית לגבי קיומם של תהליכי ביקורת פנים נאותים בחברות אלו, לרבות בחינת קיומה של תוכנית עבודה שנתית ורב שנתית ומידת השלמתה, ביצוע סקר סיכונים, דיווח אודות ממצאי דוחות הביקורת לאורגנים המוסמכים ובקרה אחר יישום המלצות.

היקף העסקת המבקר הפנימי:

היקף העסקתו של המבקר הפנימי משתנה על פי תוכנית הביקורת השנתית. בשנת 2022 בוצעה פעילות ביקורת בהיקף עבודה של כ- 2,500 שעות, על פי החלוקה המוצגת בטבלה שלהלן:

<u>שעות עבודה</u>	
ביקורת פנימית בישראל	כ- 1,290 שעות
ביקורת פנימית בחברות בנות פרטיות של החברה מחוץ לישראל	כ- 1,210 שעות
סה"כ	כ- 2,500 שעות

היקף שעות עבודת המבקר נקבע על כ- 2,500 שעות בהתאם לנושאי הביקורת שנכללו בתוכנית הביקורת השנתית לשנת 2022, לעומת כ- 2,255 שעות ביקורת פנימית בשנת 2021. נציין כי היקף ההעסקה של המבקר הפנימי הינו גמיש, במובן זה שלאורך שנת 2022, ועם הדיונים בדוחות הביקורת השונים, רשאית ועדת הביקורת להתיר למבקר הפנימי להגדיל את היקף שעות הביקורת מעבר להיקף שנקבע מלכתחילה בתוכנית הביקורת השנתית.

התקנים המקצועיים על פיהם עורך המבקר הפנימי את הביקורת:

הביקורת נערכת על פי התקנים המקצועיים הבינלאומיים המקובלים לביקורת פנימית. למיטב ידיעת החברה, ובהתאם למידע שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עמד בדרישות שנקבעו בתקנים האמורים.

גישה חופשית למבקר הפנימי:

לעניין מידע ומסמכים של החברה ושל חברות בנות פרטיות של החברה מחוץ לישראל, למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית למערכות המידע של התאגידים כאמור, לרבות נתונים כספיים.

דוחות המבקר הפנימי:

- א. בחודש מאי 2022 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "זכויות חתימה" בחברה.
 - ב. בחודש מאי 2022 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "אבטחת אמצעי תשלום" בחברה.
 - ג. בחודש מאי 2022 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "זכויות חתימה בחטיבת הנדל"ן" בחברה.
 - ד. בחודש אוגוסט 2022 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "ביטוח" בחברה.
 - ה. בחודש אוגוסט 2022 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "ניהול פרויקטי פיתוח בחטיבת הנדל"ן" בחברה.
 - ו. בחודש אוגוסט 2022 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "התקשרות עם שוכרים" בחברת Gazit Brasil.
 - ז. בחודש אוגוסט 2022 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "ניהול חוזים" בחברת Gazit Brasil.
 - ח. בחודש אוגוסט 2022 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "ניהול פרויקט פיתוח" בחברת Gazit Horizons.
 - ט. בחודש דצמבר 2022 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "עסקאות עם בעלי עניין ועסקאות מהותיות" בחברה.
 - י. בחודש דצמבר 2022 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "שימוש במטוס החברה" בחברה.
 - יא. בחודש דצמבר 2022 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "ניהול שוטף של נכסים בחטיבת הנדל"ן" בחברה.
 - יב. בחודש ינואר 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "הוצאות בכירים בקבוצה" בחברה.
 - יג. בחודש ינואר 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "רכש והתקשרויות" בחברת Gazit Brasil.
 - יד. בחודש ינואר 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "ניהול שוטף של נכסים" בחברת Gazit Brasil.
 - טו. בחודש ינואר 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח בנושא "סקר סיכוני בקרה" בחברת G-City Europe (לשעבר אטריום).
 - טז. בחודש ינואר 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח בנושא "מעקב פעילות מבקרים פנימיים בקבוצה".
 - יז. בחודש ינואר 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח בנושא "עדכון סקר סיכוני בקרה" בחברה.
 - יח. בחודש ינואר 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח בנושא "תיקון ליקויים ומעקבי יישום המלצות".
 - יט. בחודש מרץ 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא ניהול שוטף של נכסים בחברת Gazit Horizons.
 - כ. בחודש מרץ 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא התקשרויות עם שוכרים בחברת Gazit Horizons.
- ועדת הביקורת דנה בדוחות האמורים לעיל במהלך ישיבותיה בתאריכים 19 במאי 2022, 18 באוגוסט 2022, 5 בדצמבר 2022, 25 בינואר 2023 ו- 28 במרס 2023.

דוח הביקורת בנושא "שיווק דיגיטלי" בחברה, אשר עבודת הביקורת בינונו בוצעה, בעיקרה, בשנת 2022, יובא לדיון בוועדת הביקורת בחודש מאי 2023.

הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי:

להערכת דירקטוריון החברה היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

תגמול המבקר הפנימי:

המבקר מקבל את שכרו על בסיס שעות העבודה המושקעות בפועל בביצוע המטלות בהתאם לתקציב אשר מאושר מראש על ידי ועדת הביקורת של החברה. להערכת החברה, אין בתגמול האמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול הדעת המקצועי של המבקר הפנימי.

5.3. שכר טרחה רואי חשבון מבקר

רואי החשבון של התאגיד: קוסט פורר נבאי את קסירר (Ernst & Young).

שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים את דוחותיה הכספיים של החברה וחברות מאוחדות של החברה בתקופת הדוח הינו כדלקמן:

א. משרד "Ernst & Young" בישראל (החברה וחברות בבעלותה המלאה של החברה):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
3,061	2,552	שכר בגין שרותי ביקורת ונלוות
<u>771</u>	<u>1,002</u>	שכר אחר
<u>3,832</u>	<u>3,554</u>	סה"כ

הנתונים כוללים את שכר הטרחה והשעות בגין חברות בבעלותה המלאה של החברה בקנדה, בארה"ב וגרמניה.

ב. משרד "Ernst & Young" בפינלנד (CTY):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
3,648	3,184	שכר בגין שרותי ביקורת ונלוות
<u>1,078</u>	<u>354</u>	שכר אחר
<u>4,726</u>	<u>3,538</u>	סה"כ

ג. משרד "Ernst & Young" בקנדה (Gazit America-I Gazit Canada Inc):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
<u>150</u>	<u>146</u>	שכר אחר
<u>150</u>	<u>146</u>	סה"כ

ד. משרד "Ernst & Young" בברזיל:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
303	340	שכר בגין שרותי ביקורת ונלוות
<u>119</u>	<u>130</u>	שכר אחר
<u>422</u>	<u>470</u>	סה"כ

ה. משרד "PWC" פולין (ATR):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח		
3,193	4,132	שכר בגין שרותי ביקורת ונלוות
<u>1,166</u>	<u>1,443</u>	שכר אחר
<u>4,359</u>	<u>5,575</u>	סה"כ

שכר טרחת רואה החשבון המבקר של החברה נקבע על בסיס שעות בהתאם לתעריפים ומסגרת שעות המאושרים על ידי הדירקטוריון ובהתאם להמלצת ועדת הביקורת.

6. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

6.1. מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדיווח

- א. לפרטים בדבר הנפקת הון פרטית לגופים מוסדיים ולנורסטאר, בעלת השליטה בחברה, וכן לאורורה קפיטל בע"מ, חברה בשליטת מר חיים כצמון, בעל השליטה בחברה, בהיקף של כ- 148 מיליון ש"ח, ראה באור 25' לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר רכישת אגרות חוב של חברות הקבוצה על ידי חברות הקבוצה, ראה באור 19 לדוחות הכספיים.

7. פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות על ידי הציבור

א. ליום 31 בדצמבר 2022 קיימות במחזור 6 סדרות של אגרות חוב שחירות שהנפיקה החברה, כמפורט בטבלה להלן:

בסיס ותנאי הצמדה (קרה-ריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	ע.ג. אגרות החוב									
			ש.ג. אגרות		ש.ג. אגרות		ש.ג. אגרות					
			החוב במחזור	בתוספת הפרשי	החוב במחזור	בתוספת הפרשי	החוב במחזור	בתוספת הפרשי				
ע.ג. במועד ההפקה	ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	ליום	ליום					
מועד הפקת	31/12/22	31/12/22	31/12/22	31/12/22	31/12/22	31/12/22	31/12/22					
אלפי ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח					
אגרות חוב (סדרה יא')	ספטמבר 2011 ⁽¹⁾	2,896,407	678,783	757.9	10.2	767	702.4	קבועה 5.35%	5	תשלומים כאשר התשלום הראשון בחודש ספטמבר 2018 בשיעור של 10%, תשלום שני בחודש ספטמבר 2020 בשיעור של 15% והתשלום השלישי, הרביעי והחמישי בחודש ספטמבר בשנים 2022-2024 בשיעור של 25% כל אחד.	הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן	31 במרס ו-30 בספטמבר
אגרות חוב (סדרה יב')	אוקטובר 2013 ⁽²⁾	2,957,801	2,932,477	3,154.9	-	3,187	2,310.8	קבועה 4.00%	6	תשלומים כאשר התשלום הראשון בחודש יוני 2021 בשיעור של 5%, תשלום שני בחודש יוני 2022 בשיעור של 10%, תשלום שלישי בחודש יוני 2023 בשיעור של 10%, תשלום רביעי בחודש יוני 2024 בשיעור של 15% כל אחד.	הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן	31 בדצמבר
אגרות חוב (סדרה יג')	פברואר 2018 ⁽³⁾	1,801,110	1,514,895	1,654.5	-	1,679	1,143.6	קבועה 3.28% ⁽⁷⁾	6	תשלומים כאשר התשלום הראשון בחודש יוני 2021 בשיעור של 5%, תשלום שני בחודש יוני 2022 בשיעור של 10%, תשלום שלישי בחודש יוני 2023 בשיעור של 10%, תשלום רביעי בחודש יוני 2024 בשיעור של 15% כל אחד.	הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן	31 בדצמבר
אגרות חוב (סדרה יד')	ינואר 2020 ⁽⁴⁾	1,272,890	1,034,171	1,108.3	3.6	1,084	748.2	קבועה 1.79% ⁽⁷⁾	5	תשלומים כאשר התשלום הראשון בחודש ספטמבר 2022 בשיעור של 17.5%, תשלום שני בחודש ספטמבר 2023 בשיעור של 15%, תשלום שלישי בחודש ספטמבר 2024 בשיעור של 15% ותשלום חמישי בחודש ספטמבר 2029 בשיעור של 27.5%.	הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן	31 במרס ו-30 בספטמבר
אגרות חוב (סדרה טו')	אוקטובר 2020 ⁽⁵⁾	328,000	328,000	354.0	1.0	354	332.8	קבועה 1.33% ⁽⁷⁾	4	תשלומים כאשר התשלום הראשון בחודש מרס 2024 בשיעור של 8%, תשלום שני בחודש מרס 2025 בשיעור של 15%, תשלום שלישי בחודש מרס 2027 בשיעור של 30% ותשלום רביעי בחודש מרס 2028 בשיעור של 47%.	הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן	31 במרס ו-30 בספטמבר
אגרות חוב (סדרה טז')	אוגוסט 2021 ⁽⁶⁾	957,395	957,395	1,012.9	3.2	1,028	693.3	קבועה 1.75% ⁽⁷⁾	4	תשלומים כאשר התשלום הראשון בחודש מרס 2024 בשיעור של 8%, תשלום שני בחודש מרס 2025 בשיעור של 15%, תשלום שלישי בחודש מרס 2027 בשיעור של 25%, תשלום שלישי בחודש מרס 2028 בשיעור של 20% ותשלום רביעי בחודש מרס 2029 בשיעור של 42.5%.	הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן	31 במרס ו-30 בספטמבר

(1) אגרות חוב (סדרה יא') הונפקו לראשונה בחודש ספטמבר 2011, על פי תשקיף מדף, אז הונפקו כ- 451 מיליון ש"ח ע.ג. בחודש ספטמבר 2011. במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') בחודש ינואר 2012, הונפקו כ- 1.85 מיליון כתבי אופציה (סדרה יא'), הניתנים למימוש עד ליום 29 בפברואר, 2012. עד ליום הפקעה מומשו כ- 1.84 מיליון כתבי אופציה ל- 221 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא'). במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה יא) בחודש מאי 2012, הונפקו כ- 2.6 מיליון כתבי אופציה (סדרה יא) הניתנים למימוש עד ליום 14 ביוני, 2012. עד ליום הפקעה מומשו 0.6 מיליון כתבי אופציה ל- 60 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא). בחודש דצמבר 2012 השלימה החברה הנפקה למשקיעים מוסדיים על דרך של הרחבת סדרה כ- 883 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא). בחודשים יוני ודצמבר 2013 השלימה החברה הנפקה לציבור בדרך של הרחבת סדרה כ- 731 מיליון ש"ח ע.ג. ו- 308 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא), בהתאמה. בחודש מרס 2020 השלימה החברה הנפקה למשקיעים מוסדיים על דרך של הרחבת סדרה כ- 243 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא).

(2) אגרות החוב (סדרה יב') הונפקו לראשונה בחודש אוקטובר 2013, על פי תשקיף מדף, אז הונפקו כ- 451 מיליון ע.ג. בחודשים אפריל 2014, ינואר 2015, אפריל 2015 ואוגוסט 2015 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה כ- 414 מיליון ש"ח ע.ג., כ- 752 מיליון ש"ח ע.ג. וכ- 720 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב'), בהתאמה, על פי דוחות הצעת מדף.

(3) אגרות החוב (סדרה יג') הונפקו לראשונה בחודש פברואר 2018, על פי תשקיף מדף, אז הונפקו כ- 860 מיליון ש"ח ע.ג. בחודש ספטמבר ואוקטובר 2018 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה כ- 400 מיליון ש"ח ע.ג. וכ- 541 מיליון ש"ח ע.ג., בהתאמה.

(4) אגרות חוב (סדרה יד') הונפקו לראשונה בחודש ינואר 2020, על פי תשקיף מדף, אז הונפקו 600 מיליון ש"ח ע.ג. בחודשים אפריל 2020 ואוקטובר 2021 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה כ- 400 מיליון ש"ח ע.ג. וכ- 273 מיליון ש"ח ע.ג., בהתאמה.

(5) אגרות חוב (סדרה טו') הונפקו לראשונה בחודש אוקטובר 2020 על פי תשקיף מדף, אגרות חוב (סדרה טו) מובטחות בשעבוד על נדל"ן בישראל, ראה סעיף ט' להלן.

(6) אגרות חוב (סדרה טז') הונפקו לראשונה בחודש אוגוסט 2021 על פי תשקיף מדף, אז הונפקו כ- 453 מיליון ש"ח ע.ג. בחודש אוקטובר 2021 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה כ- 327 מיליון ש"ח ע.ג. בחודש מרס 2022 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה כ- 177 מיליון ש"ח ע.ג.

(7) ראה סעיף יד' להלן.

ב. פרטים בדבר נאמנים לאגרות החוב של החברה (למיטב ידיעת החברה)

דואר אלקטרוני	פקס	כתובת הנאמן	איש קשר אצל הנאמן	נאמן	אגרת חוב (סדרה יא')
ramis@mtrust.co.il	03-6374344	מנחם בנין 48, תל אביב	רמי סבטי	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ	אגרת חוב (סדרה יב')
ramis@mtrust.co.il	03-6374344	מנחם בנין 48, תל אביב	רמי סבטי	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ	אגרת חוב (סדרה יג')
yossi@rpn.co.il	03-6389222	יד החרוצים 14, תל אביב	יוסי רזניק	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	אגרת חוב (סדרה יד')
ori@slcpa.co.il	03-5613824	ינאל אלון 94, תל אביב	אורי לזר	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	אגרת חוב (סדרה טו')
yossi@rpn.co.il	03-6389222	יד החרוצים 14, תל אביב	יוסי רזניק	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	אגרת חוב (סדרה טז')
yossi@rpn.co.il	03-6389222	יד החרוצים 14, תל אביב	יוסי רזניק	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	אגרת חוב (סדרה טז')

ג. להלן פרטים אודות דירוג אגרות החוב שבמחזור

תאריך ואסמכתא של הדוח המייד אודות הדירוג	תאריך ואסמכתא של הדוח המייד אודות הדירוג	דירוג מידרוג למועד אישור	דירוג S&P Maalot למועד אישור	דירוג מילרונג בסמור	דירוג S&P Maalot	מועד הנפקה	אגרות חוב (סדרה יא')
העדכני של מידרוג (**)	העדכני של S&P Maalot (**)	הדוח התקופתי (*)	הדוח התקופתי (*)	למועד ההנפקה	בסמור למועד ההנפקה		
25/12/2022	24/11/2022	A3/ Negative	A-/ Negative	Aa2	AA	ספטמבר 2006	אגרות חוב (סדרה ד')
2022-01-154741: אסמכתא:	2022-01-113238: אסמכתא:						
25/12/2022	24/11/2022	A3/ Negative	A-/ Negative	Aa3	A+/ Positive	ספטמבר 2011	אגרת חוב (סדרה יא')
2022-01-154741: אסמכתא:	2022-01-113238: אסמכתא:						
25/12/2022	24/11/2022	A3/ Negative	A-/ Negative	Aa3	AA-/ Stable	אוקטובר 2013	אגרת חוב (סדרה יב')
2022-01-154741: אסמכתא:	2022-01-113238: אסמכתא:						
25/12/2022	24/11/2022	A3/ Negative	A-/ Negative	Aa3/ Stable	AA-/ Stable	פברואר 2018	אגרת חוב (סדרה יג')
2022-01-154741: אסמכתא:	2022-01-113238: אסמכתא:						
25/12/2022	24/11/2022	A3/ Negative	A-/ Negative	Aa3/ Stable	AA-/ Stable	ינואר 2020	אגרות חוב (סדרה יד')
2022-01-154741: אסמכתא:	2022-01-113238: אסמכתא:						
25/12/2022	24/11/2022	A3/ Negative	A-/ Negative	Aa2/ Negative	AA/ Negative	אוקטובר 2020	אגרות חוב (סדרה טו') (***)
2022-01-154741: אסמכתא:	2022-01-113238: אסמכתא:						
25/12/2022	24/11/2022	A3/ Negative	A-/ Negative	Aa3/ Negative	AA-/ Watch Negative	אוגוסט 2021	אגרות חוב (סדרה טז') (***)
2022-01-154741: אסמכתא:	2022-01-113238: אסמכתא:						

(*) בין מועד הנפקת סדרות החוב ועד למועד הסמור לאישור הדוח התקופתי נקבעו דירוגים נוספים לסדרות דלעיל בתאריכים המפורטים בטבלה להלן (כל דירוגי הביניים האמורים חלו על כל סדרות אגרות החוב שהיו במחזור במועד הדירוג).

(**) הדוחות המיידים הכלולים בעמודה זו מובאים בזאת על דרך הפנייה.

(***) אגרות החוב (סדרה טו') מובטחות בשעבוד על נדל"ן בישראל. אגרות החוב (סדרה טו') מדורגות על ידי מידרוג ו-S&P Maalot ברמת דירוג A2- ו-A1, בהתאמה.

(****) אגרות החוב (סדרה טז') מובטחות בשעבוד על מניות G Europe שבבעלות חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה.

מידרוג		S & P Maalot	
דירוג	תאריך	דירוג	תאריך
Aa3	25/10/04	A+	29/04/03
Aa3	6/02/05	AA-	21/01/04
Aa3	14/04/05	AA-	10/05/04
Aa3	19/05/05	AA-	14/12/04
Aa2	21/11/05	AA-	3/02/05
Aa2	17/05/06	AA	15/05/05
Aa2	11/06/06	AA	31/05/06
Aa2	10/09/06	AA	10/09/06
Aa2 אופק נבנה	21/11/06	AA	29/10/06
Aa2 אופק נבנה	13/12/06	AA/Negative	20/11/06
Aa2 יציב	28/02/07	AA/Negative	7/12/06
Aa2 יציב	10/07/07	AA/Stable	28/02/07
Aa2 יציב	20/12/07	AA/Stable	18/06/07
Aa2 יציב	7/01/08	AA/Stable	11/10/07
Aa2 יציב	23/03/08	AA/Stable	23/03/08
Aa3 יציב	9/09/08	AA-/Stable	3/08/08
Aa3 יציב	15/02/09	AA-/Negative	12/02/09
A1 שלילי	09/07/09	A+/Negative	03/05/09
A1 שלילי	29/11/09	A+/Negative	26/11/09
A1 יציב	12/04/10	A+/Stable	1/07/10
Aa3 יציב	19/5/11	A+/Positive	2/08/11
Aa3 יציב	25/8/11	A+/Positive	25/08/11
Aa3 יציב	23/1/12	A+/Positive	23/01/12
Aa3 יציב	06/5/12	A+/Stable	15/05/12
Aa3 יציב	13/12/12	A+/Stable	12/12/12
Aa3 יציב	3/6/13	AA-/Stable	13/05/13
Aa3 יציב	24/10/13	AA-/Stable	3/06/13
Aa3 יציב	24/12/13	AA-/Stable	24/10/13
Aa3 יציב	24/04/14	AA-/Stable	24/12/13
Aa3 יציב	19/10/14	AA-/Stable	23/04/14
Aa3 יציב	26/01/15	AA-/Stable	14/08/14
Aa3 יציב	25/08/15	AA-/Stable	26/01/15
Aa3 יציב	22/11/16	AA-/Stable	20/08/15
Aa3 יציב	21/11/17	AA-/Stable	04/08/16
Aa3 יציב	14/02/18	AA-/Stable	02/08/17
Aa3 יציב	25/11/18	AA-/Stable	14/02/18
Aa3 יציב	29/12/19	AA-/Stable	07/03/18
Aa3 שלילי	12/10/20	AA-/Stable	19/07/18
Aa3 שלילי	27/07/21	AA-/Stable	25/7/19
A1 יציב	24/03/22	AA-/Negative	19/10/20
A3 שלילי	25/12/22	AA-/Watch Negative	8/08/21
		A+/Stable	20/01/22
		A+/Negative	30/06/22
		A-/Negative	24/11/22

ד. ליום 31 בדצמבר 2022 ובמהלך שנת 2022 עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות בגין כל אחת מסדרות אגרות החוב של החברה. לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב הנ"ל לפירעון מיידי על פי שטרי הנאמנות הנ"ל, ולא התקבלו הודעות מאת מי מהנאמנים בקשר לכך.

ה. 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 2022 הינו כ- 556 מיליון ש"ח. הערכות השווי של הנכסים המשועבדים ליום 31 בדצמבר 2022, מצורפות לדוח התקופתי.

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 נספח ב' לדוח זה. 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').

ו. בטוחות לאגרות חוב (סדרה טז')

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

לפרטים נוספים אודות G Europe, ראה דוחות כספיים של G Europe אשר פורסמו בדוח מיידי של החברה ביום 23 במרס 2023 (מס' אסמכתא 2023-01-026578) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה וכן סעיף 8 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

ז. סך התחייבויות החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 על פי אגרות חוב (סדרה יב') (כפי שהן מוצגות בדוח הכספי הנפרד של החברה), מהוות למעלה מ- 5% מסך התחייבויות החברה, כפי שהן מוצגות בדוחות כאמור ועל כן עשויות להיחשב מהותיות.

ח. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה טז') המובטחת בשעבוד על מניות G Europe, בדרך של הרחבת סדרה בהיקף של כ- 174 מיליון ש"ח, ראה באור 19'ג' לדוחות הכספיים.

ט. 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.

י. ביום 25 בדצמבר 2022, הורידה חברת הדירוג מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'ilA3', עם אופק דירוג שלילי, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד לרמת דירוג 'ilA2' עם אופק דירוג יציב.

יא. ביום 30 ביוני 2022, אישררה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג החברה ברמת דירוג A+ אך שינתה את אופק הדירוג לשלילי מאופק דירוג יציב.

יב. ביום 24 בנובמבר 2022, הורידה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'ilA-', עם אופק דירוג שלילי, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד לרמת דירוג 'ilA' עם אופק דירוג שלילי.

יג. בעקבות האמור בסעיפים יא' ו- יג' לעיל, ישנה תוספת ריבית לחלק מסדרות אגרות החוב של החברה, בהתאם להוראות שטרי הנאמנות כדלקמן:

אגרת חוב (סדרה יג') החל מתקופת הריבית הבאה ביום 1 בינואר 2023, תתווסף לריבית של אגרות החוב תוספת ריבית בשיעור של כ-0.5%. הריבית השנתית המעודכנת לאחר תוספת הריבית תעמוד על 3.28%.

אגרות חוב (סדרה יד') החל מתקופת הריבית הבאה ביום 1 באפריל 2023, תתווסף לריבית של אגרות החוב תוספת ריבית בשיעור של כ-0.5%. הריבית השנתית המעודכנת, לאחר תוספת ריבית, תעמוד על 1.79%.

אגרות חוב (סדרה טו') החל מתקופת הריבית הבאה ביום 1 באפריל 2023, תתווסף לריבית של אגרות החוב תוספת ריבית בשיעור של כ-0.25%. הריבית השנתית המעודכנת, לאחר תוספת ריבית, תעמוד על 1.33%.

אגרות חוב (סדרה טז') החל מתקופת הריבית הבאה ביום 1 באפריל 2023, תתווסף לריבית של אגרות החוב תוספת ריבית בשיעור של כ-0.5%. הריבית השנתית המעודכנת, לאחר תוספת ריבית, תעמוד על 1.75%.

שיעור הריבית לכלל הסדרות המוזכרות לעיל, יעמוד לתוקפו עד לפרעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד לתחילת תקופת הריבית הראשונה שלאחר עליית הדירוג בחזרה לדירוג A2 או דירוג מקביל גבוה של חברת דירוג מקבילה, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

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

יחס פיננסי	התניות פיננסיות	ליום 31 בדצמבר 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	1,425
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) במשך רבעון אחד (מיליוני דולר)	יג', יד', טו' - גבוה מ- 400 טז' - גבוה מ- 450	1,425
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד בצירוף	יא' ו-יב' נמוך מ- 80%, במשך 4 רבעונים רצופים יג' - נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים	60.3%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יא', יב' ו-יג' - "ilBaa3"/"ilBBB"	'ilA3'/'ilA-
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יד', טו', טז' - נמוך מ- 75%	60.0%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יד', טו' - "ilBaa3"/"ilBBB"	'ilA3'/'ilA-

נכון ליום 31 בדצמבר 2022 וסמוך למועד אישור הדוחות, עומדת החברה באמות המידה ביחס לכל אגרות החוב הקיימות במחזור.

28 במרס, 2023

חיים כצמן- סגן יו"ר
הדירקטוריון ומנכ"ל

אהוד ארנון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

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

נספח א' לדוח הדירקטוריון

מידע נוסף בדבר חשיפה מטבעית ליום 31 בדצמבר 2022

להלן פרטים בדבר היקף החשיפה של החברה לכל מטבע אליו היא חשופה (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח והריאל הברזילאי) אשר בנינו בוצעו עסקאות החלף מטבע, ובדבר היקף החשיפה שנתר לאחר ביצוע עסקאות החלף, נכון ליום 31 בדצמבר 2022. הטבלה האמורה מציגה את מצבת הנכסים ואת מצבת התחייבויות שבמאזן החברה (במטבע המקור ובשקלים חדשים⁽¹⁾) ואת שיעור מסך נכסי החברה ומסך התחייבויותיה, בהתאמה, על בסיס איחוד יחסי⁽²⁾, 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	4,804	974	4,891	130	4,122	-
מצבת נכסים בש"ח	4,804	3,429	18,357	336	2,780	29,706
% מסך הנכסים	16	12	62	1	9	100
מצבת התחייבויות במטבע מקור	10,022	463	2,567	75	801	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	(2,942)	(349)	663	-	1,830	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	7,080	114	3,230	75	2,631	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה						
לעסקאות החלף	7,080	401	12,122	195	1,774	21,572
% ההתחייבויות	33	2	56	1	8	100
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	(2,276)	860	1,661	55	1,491	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח ³	(2,276)	3,028	6,235	141	1,006	8,134
% מסך ההון העצמי	-28	37	77	2	12	100

1 על פי שערי חליפין ליום 31 בדצמבר 2022.

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

3 מייצג את ההון המיוחס לבעלי מניות החברה בנטרול מסים נדחים.

נספח ב' לדוח הדירקטוריון- פרטים אודות נכסים משועבדים לאגרות החוב (סדרה טו')

G סביון

א. הצגת הנכס

פירוט ליום 31 בדצמבר 2022	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס- 100%)	שם הנכס
G סביון		
במקרקעין הידועים כגוש 6691 חלקות 55 ו- 63 וכן גוש 6722 חלק מחלקה 147 המצויים ברחוב השיקמה 1, סביון.		מיקום הנכס
שטח של 30,079 מ"ר וכן שטח של 409.9 מ"ר, הכולל מבנה המשמש כמרכז מסחרי, מבנה המשמש כמשרדים ומבנה המשמש למרפאות ולמשרדים בשטח של כ-3,300 מ"ר.		שטח הנכס – פיצול לפי שימושים(מ"ר)
מוחזק 100% על ידי החברה בע"מ ¹		מבנה ההחזקה בנכס
	100%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס
	-	שמות השותפים בנכס:
הסכם מכר מיום 21.8.2018 שנחתם בין ג'י ישראל לבין סביון משרדים וסופר גדול סביון. זכויות החברה במתחם כאמור הועברו אליה במסגרת המיזוג הסטטוטורי מיום 20.4.2021.		פירוט זכויות משפטיות בנכס
כמפורט מטה ביחס למצב רישום הזכויות המשפטיות.		זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
כ- 4,000 מ"ר שטח עיקרי לשימושי מסחר ומשרדים. כמו כן, ניתן לקבל בהקלה שטח של כ- 1,800 מ"ר עיקרי. התקבל היתר בניה לניצול כ-4,000 מ"ר עיקרי מתוך השטח הנ"ל.		
	שווי הוגן	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

¹ למעט שטח של כ-600 מ"ר אשר הוחזר למדינת ישראל בהתאם להסכם מיום 25.6.1968 שנחתם בין קק"ל לבין מדינת ישראל ואינו מהווה חלק ממתחם סביון והמבנה הבנוי עליהם בשטח של כ- 149 מ"ר. כמו כן, יובהר כי ביום 20.4.2021 ג'י ישראל (שהיתה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה) מוזגה עם ולתוך החברה בע"מ מיזוג סטטוטורי. נכון למועד זה טרם הושלמה העברת הזכויות על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין.

זכויות הבעלות בחלקות 55 ו-63 בגוש 6691 רשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם קרן קיימת לישראל בשלמות. זכויות הבעלות בחלקה 147 נחלקות בין קרן קיימת לישראל, אשר הינה הבעלים הרשום של 278,679/279,279 חלקים בלתי מסוימים מהזכויות בחלקה 147, לבין מדינת ישראל, אשר הינה הבעלים הרשום של 149/279,279 חלקים בלתי מסוימים מהזכויות בחלקה 147 וכן של 41/25,389 חלקים בלתי מסוימים מהזכויות בחלקה 147.

סביון משרדים (כהגדרתה להלן) רשומה בלשכת רישום המקרקעין כבעלת זכויות החכירה המהוונות בחלקות 55 ו-63 (בשלמות) בגוש 6691 וכן ב- 27,838/279,279 חלקים בלתי מסוימים מהזכויות בחלקה 147 בגוש 6722 וזאת מכוח חוזה חכירה מהוון מיום 15.7.2012 שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, לחכירה עד ליום 14.4.2059. סביון משרדים רכשה את מלוא זכויותיה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ מכוח הסכם החכירה האמור עובר למועד רישומה של סביון משרדים כחוכרת בלשכת רישום המקרקעין.

לטובת ג'י ישראל רשומות משכנתאות מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום וכן הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 על זכויות סביון משרדים בחלקות 55 ו-63 (בשלמות) בגוש 6691 וכן ב- 27,838/279,279 חלקים בלתי מסוימים מהזכויות בחלקה 147 בגוש 6722 מכוח הסכם מכר G סביון.

סופר גדול (כהגדרתה להלן) רשומה בלשכת רישום המקרקעין כבעלת זכויות החכירה המהוונות של 410/279,279 חלקים בלתי מסוימים מהזכויות בחלקה 147, וזאת מכוח הסכם מכר מיום 17.2.2015 שנחתם בין סופר גדול לבין סופר מרקט ע.מ. מרכז מסחרי סביון.

לטובת ג'י ישראל רשומות משכנתא מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום וכן הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, על זכויות סופר גדול בחלקה 147 כמפורט לעיל, וזאת מכוח הסכם מכר G סביון.

החברה הינה הבעלים של מלוא הזכויות החוזיות, לרבות הזכות להירשם כחוכרת, מכוח הסכם מכר מיום 21.8.2018 שנחתם בין ג'י ישראל לבין סביון - משרדים ומסחר, שותפות מוגבלת (550259816 "סביון משרדים") ולבין סופר גדול סביון, שותפות מוגבלת (550259808 "סופר גדול") במסגרתו רכשה ג'י ישראל את מלוא זכויות סביון משרדים וסופר גדול במקרקעי G סביון ("הסכם מכר G סביון").

בחלקות 55 ו-63 בגוש 6691:

- (1) על זכויות סביון משרדים בחלקות רשומה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.
- (2) על זכויות סביון משרדים בחלקות רשומה משכנתא מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום לטובת ג'י ישראל וכן הערת אזהרה לטובת ג'י ישראל, וזאת מכוח הסכם המכר מיום 21.8.2018 שנחתם בין ג'י ישראל לבין סביון משרדים וסופר גדול.
- (3) על זכויות החכירה בחלקות קיימת הגבלה בהעברה ובירושא.
- (4) על החלקות רשומה הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק.
- (5) על החלקות רשומה הערה על יעוד המקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק.

בחלקה 147:

- (1) בחלקה 147 רשומים חוכרים שונים וכן משכנתאות שונות על זכויותיהם שאינם רלבנטיים למסמך זה.
- (2) על זכויות החכירה של סביון משרדים בחלקה 147 קיימת הגבלה בהעברה ובירושא.
- (3) על זכויות סביון משרדים בחלקה 147 רשומה משכנתא מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום לטובת ג'י ישראל וכן רשומה לטובת ג'י ישראל הערת אזהרה וזאת מכוח חוזה המכר.
- (4) על זכויות החכירה של סופר גדול בחלקה 147 קיימת הגבלה בהעברה ולא קיימת הגבלה בירושא.
- (5) על זכויות סביון משרדים וזכויות סופר גדול בחלקה 147 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.
- (6) על זכויות סופר גדול בחלקה 147 רשומה משכנתא מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום לטובת ג'י ישראל וכן רשומה לטובת ג'י ישראל הערת אזהרה, וזאת מכוח חוזה המכר.
- (7) רשומה הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק.
- (8) לבקשת הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק על החברה לרשום הערה על יעוד המקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית הנ"ל. עקב טעות סופר, נרשמה הערה כאמור על חלקה 197, והחברה הגישה בקשה לתיקון טעות הסופר ורישום ההערה על חלקה 147.

בתחומי המקרקעין הידועים כחלקות 55 ו/או 63 גוש 66391 ו/או חלקה 147 בגוש 6722, מצוי סניף דואר בשטח בנוי של כ- 149 מ"ר המצוי על שטח של 600 מ"ר שהוחכר למדינת ישראל על פי הסכם חכירה מיום 25.6.1968 שנחתם בין קרן קיימת לישראל לבין מדינת ישראל וכן מבנה דואר בשטח בנוי של כ-149 מ"ר (יחד לעיל ולהלן: "מקרקעי הדואר"). מקרקעי הדואר אינם נכללים בהגדרת G סביון ומשכך שאינם מהווים חלק מהנכס.
ראו פירוט להלן של השעבוד הרשום על זכויות החברה בנכס כאמור.

² רזניק פז נבו נאמניות בע"מ משמש כנאמן לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה, המוטבחות בשעבוד על חלק מנכסי החברה.

ב. נתונים עיקריים

נתונים (לפי 100%)	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח): חלק מניב	81,148	77,340	74,100	
שווי הוגן עתודת קרקע בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	118,306	67,340	46,000	
סה"כ שווי הוגן (באלפי ש"ח)	199,454	144,680	120,100	עלות רכישה (באלפי ש"ח) (כולל מגרש סמוך וזכויות בנייה)
רווחי (הפסדי) שערור - בנטרול הפחתה של מס רכישה ששולם (באלפי ש"ח)	34,307	(313)	(3,206)	מועד הרכישה 21 באוגוסט 2018
שיעור תפוסה ממוצע (%)	99.3%	94.3%	98.5%	
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	3,227	3,071	3,217	
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	5,597	6,239	5,482	
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	145.8	129	125	
דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	114	-	104	
NOI (באלפי ש"ח)	4,306	4,468	4,055	
NOI מותאם ¹ (באלפי ש"ח)	4,582	4,497	4,473	
שיעור תשואה בפועל - חלק מניב (%)	5.3%	5.8%	5.5%	
שיעור תשואה מותאם - חלק מניב (%)	5.7%	5.8%	6.0%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	30	28	31	
פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע	3,607	-	-	

¹ כולל בין היתר, נטרול הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים משנת 2020 ו-2021.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	הנתונים לפי 100%
אלפי ש"ח			
הכנסות:			
4,841	4,739	4,878	מדמי שכירות – קבועות
641	608	674	מדמי ניהול
-	892	45	מדמי שכירות- משתנות
5,482	6,239	5,597	סה"כ הכנסות
עלויות:			
1,427	1,771	1,290	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה ¹
1,427	1,771	1,290	סה"כ עלויות:
4,055	4,468	4,306	NOI:

ד. שוכרים עיקריים בנכס

ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתרה (בשנים)	שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי לעשרים או יותר מהכנסות הנכס?	האם שוכר עונג?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	
-	ערבות בנקאית	צמוד למדד המחירים לצרכן	5	0.3/5	משרד	לא	לא	12%	שוכר A
-	-	צמוד למדד המחירים לצרכן	6	0.5/3	מרכול	לא	כן	12%	שוכר B

ה. הכנסות צפויות בנין הסכמי שכירות חתומים (בהנחת אי מימוש תקופת אופציית שוכרים)

לשנת 2027 ואילך	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	לשנת 2023	
922	1,988	2,266	2,551	3,898	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)
922	1,988	2,266	2,551	3,898	סה"כ

השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

1.

תוספת של כ- 4,000 מ"ר עיקרי וכ- 1,600 מ"ר שירות בשימושי מסחר ומשרדים. לאחר מימוש ההרחבה, תיוותר יתרת קרקע ללא זכויות בניה בשטח של כ- 10 דונם לטובת תכנון עתידי.	מהות ההשבחה	
כ- 4,000 מ"ר עיקרי וכ- 1,600 מ"ר שירות.	השטחים הנוספים שיתווספו (במ"ר)	
בחודש יולי 2020 התקבל היתר בניה לפיתוח השטח והקמת מגרש החניה. בחודש יוני 2021 התקבל היתר בניה לתוספת שטחי מסחר ומשרדים בשטח כ-4,000 מ"ר עיקרי וכ- 1,600 מ"ר שרות. בחודש פברואר 2023 התקבל היתר שינויים המאפשר אכלוס בשלבים, ללא תוספת שטח.	מצב סטטוטורי	
61 ¹	כולל (ללא עלות קרקע)	תקציב הקמה (במיליוני ש"ח)
67%		שיעור השטחים שלגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים
9		תוספת צפויה ל-NOI (המונחים שנתיים) (במיליוני ש"ח)
בבניה		סטאטוס ביצוע
2023, בכפוף לסיום ההליכים מול רשות מקרקעי ישראל		תאריך צפוי להשלמה

הערכות החברה לעיל בדבר התוספת הצפויה ל-NOI בשל הסכמים חדשים להשכרת שטחים והמועד הצפוי להשלמה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלה מבוססות על הערכות ואומדנים של החברה, אך הן אינן וודאיות. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה שעלולים להביא לדחייה ו/או לשינוי ו/או לביטול של כניסת השוכרים החדשים ו/או בחוסנם הפיננסי של השוכרים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה.

¹ ליום 31.12.2022, הושקעו מתוכו 47 מיליון ש"ח.

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

ז.

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2021 (במיליוני ש"ח)
הגבלה בהעברה ובירושה	על זכויות החכירה של סביון משרדים במקרקעין, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.	
הגבלה בהעברה	על זכויות החכירה של סופר גדול במקרקעין, קיימת הגבלה בהעברה.	
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	על זכויות סביון משרדים במקרקעין רשומה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	על זכויות סופר גדול במקרקעין רשומה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה שניה ללא הגבלה בסכום	על זכויות סביון משרדים במקרקעין רשומה משכנתא מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום לטובת ג'י ישראל.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה שניה ללא הגבלה בסכום	על זכויות סופר גדול במקרקעין רשומה משכנתא מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום לטובת ג'י ישראל.	ללא הגבלה בסכום
שעבוד מדרגה ראשונה	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד קבוע מספר 95 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 19.11.2020 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (הכל כמפורט בשעבוד מספר 95)	ללא הגבלה בסכום
הערות אזהרה	על זכויות החכירה של סביון משרדים במקרקעין, רשומות הערות אזהרה לטובת ג'י ישראל.	
הערת אזהרה	על זכויות החכירה של סופר גדול במקרקעין רשומה הערת אזהרה לטובת ג'י ישראל.	

ח. פרטים אודות הערכת שווי

31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	
120,100	144,680	199,454	השווי שנקבע לסוף התקופה (אלפי ש"ח)
ספי רביב	ספי רביב	ספי רביב	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי ¹
31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי

פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי			
3,241	3,258	7,876	הערכה בנישת היוון תזרימי המזומנים (Income Approach)
94%	93%	66.8%	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) - כל סוגי היחידות ללא בעלות זרה
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)
129.4	130.8	143.4	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
129.8	129.0	143.6	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
129.8	129.0	143.6	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
6.5%	6.3%	6.4%	שיעור היוון משוקלל לצורך הערכת שווי (%)
4,911	4,939	13,470	NOI מייצג

שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוח רגישות לשווי
הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	שיעורי תפוסה
(4,615)	(4,762)	(10,468)	ירידה של 5%
(2,798)	(2,992)	(7,831)	עליה של 0.25%
3,022	(3,240)	8,464	ירידה של 0.25%
3,883	4,003	10,548	עליה של 5%
(3,883)	(4,003)	(10,548)	ירידה של 5%

¹ השיפוי למעריך השווי הינו בנין חבות כספית שתוטל עליו בקשר עם הערכות השווי, למעט במקרה של רשלנות ו/או זדון ו/או חוסר תום לב. להערכת החברה, מעריך השווי הינו בלתי תלוי בחברה, לאור הצהרתו של מעריך השווי כי אין לו כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברה, וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאות חוות הדעת.

G רוטשילד

א. הצגת הנכס

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 51%)	פירוט ליום 31 בדצמבר 2022
שם הנכס	G רוטשילד.
מיקום הנכס	המקרקעין הידועים כגוש 3934 חלקה 243 וכן חלקים מחלקות 242 ו-244 המצויים ברחוב רוטשילד 45, בראשון לציון.
שטח הנכס - פיצול לפי שימושים (מ"ר)	שטח בנוי של כ- 32,100 מ"ר, הכולל ארבע קומות מסחר, מעליהן שישה מפלסי חניה וארבע קומות המיועדות למשרדים.
מבנה ההחזקה בנכס	מוחזק 51% על ידי החברה ¹
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס	51%
שמות השותפים בנכס:	ריט 1 בע"מ (ח.צ. 513821488).
תאריך רכישת הנכס	זכויות ג'י ישראל ב-G רוטשילד נרכשו במסגרת הסכם הקצאת מניות מיום 1.6.2005 והן הועברו לחברה במסגרת המיזוג הסטטוטורי מיום 20.4.2021
פירוט זכויות משפטיות בנכס	51/100 חלקים בלתי מסוימים במושע מחלקה 243 בגוש 3934. 51% (בלתי מסוימים) על פי הסכם חכירה G רוטשילד בחלק מחלקות 242 ו-244 בגוש 3934.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	זכויות בנייה לא מנוצלות בהיקף של כ- 1,560 מ"ר עיקרי בשימושי מסחר ומשרדים.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי הוגן

מצב רישום זכויות משפטיות:
<p>זכויות הבעלות בחלקה 243 בגוש 3934 רשומות במושע על ג'י ישראל (51/100 חלקים בלתי מסוימים) ועל שם ריט 1 בע"מ (49/100 חלקים בלתי מסוימים).</p> <p>זכויות הבעלות במקרקעין בחלקות 242 ו-244 בגוש 3934 רשומות בשלמות על שם עיריית ראשון לציון.</p> <p>ביום 1.12.2020 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות הבעלות של ג'י ישראל בחלקה 243 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ לפי שטר מס' 50868/2020/1.</p> <p>החברה זכאית להירשם כבעלת 51% מזכויות החכירה בחלקים מחלקות 242 ו-244 בגוש 3934. נכון למועד זה, ג'י ישראל רשומה כבעלת זכויות חכירה של 124/226 חלקים מהזכויות בחלקה 242 בגוש 3934 (62 מ"ר במפלס 1- ו-62 מ"ר במפלס 2-) ושל 120/127 חלקים מהזכויות בחלקה 244 בגוש 3934 (120 מ"ר במפלס 1-). על זכויות החכירה של ג'י ישראל בחלקים מחלקות 242 ו-244 בגוש 3934, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה וכן רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון, לפי שטר 11179/2020/2 מיום 5.3.2020 על פי בקשה מיום 14.3.2018, כי מתחת לפני הקרקע יותר שימוש לחניון של המרכז המסחרי בגוש 3934 חלקות 242 ו-244 בהתאם להוראות רצ/36/7/1 ולהסכם החכירה עם עיריית ראשון לציון מתאריך 25.1.98.</p> <p>ביום 7.3.2021 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החכירה של ג'י ישראל בחלקות 242 ו-244 לפי שטר מס' 11931/2021/1.</p> <p>בסעיף ז' להלן מופיע פירוט של המשכנתא והשעבודים הרשומים על זכויות החברה בנכס כאמור.</p>

¹ יובהר כי ביום 20.4.2021 ג'י ישראל מוזגה עם ולתוך החברה במיזוג סטטוטורי. נכון למועד זה טרם הושלמה העברת הזכויות על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין.

ב. נתונים עיקריים

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 51%)	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	228,057	228,652	216,635	
שווי הוגן זכויות בניה (באלפי ש"ח)	9,112	6,497	8,750	
סה"כ שווי הוגן (באלפי ש"ח)	237,169	235,149	225,385	117,150
רווחי (הפסדי) שערור (באלפי ש"ח) - חלק החברה	(2,224)	933	(13,230)	מועד הרכישה 1 ביוני 2005
שיעור תפוסה ממוצע (%)	94.6%	96.4%	97.5%	
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	12,416	12,722	12,669	
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	20,738	18,900	22,496	
דמי שכירות ממוצעים בפועל למטר (לחודש) (ש"ח)	98.6	89	96	
דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח) ¹	53	89	100	
NOI (באלפי ש"ח)	11,552	8,410	12,714	
NOI מותאם (באלפי ש"ח)	11,967	10,018	13,160	
שיעור תשואה בפועל (%)	5.07%	3.7%	5.3%	
שיעור תשואה מותאם (%) ²	5.25%	4.4%	5.5%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	85	87	83	
פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע ³	1,286	1,414	1,989	

¹ במהלך התקופה נחתמו הסכמים חדשים בין משרדים בלבד.

² כולל נטרול בין היתר הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים משנת 2020 ו-2021.

³ המידע אודות פדיון השוכרים בנכס הינו מידע חלקי המתייחס לשוכרים מסוימים אשר דיווחו לחברה על הפדיון החודשי שלהם ומהווים כ-39% מהשטחים בנכס.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

הנתונים לפי 100%	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
הכנסות:			
מדמי שכירות - קבועות	14,161	12,050	11,195
מדמי ניהול	5,993	5,368	5,487
מדמי שכירות- משתנות	584	1,482	1,220
סה"כ הכנסות	20,738	18,900	17,902
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה ¹	9,187	10,490	10,743
סה"כ עלויות:	9,187	10,490	10,743
NOI:	11,552	8,410	7,159

¹ כולל בין היתר הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים משנת 2020 ו-2021.

ד. שוכרים עיקריים בנכס

ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שגותרה (בשנים)	שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	האם שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	שוכר A
-	ערבות בנקאית	צמוד למדד המחירים לצרכן	15	3.5/5	מרכול	לא	כן	4%	שוכר A
-	ערבות בנקאית	צמוד למדד המחירים לצרכן	5	7.8/12	ספורט וכוסר	לא	כן	11%	שוכר B
-	-	צמוד למדד המחירים לצרכן	10	7/12.4	פארם	לא	כן	5%	שוכר C

ה. הכנסות צפויות בנין הסכמי שכירות חתומים (בהנחת אי מימוש תקופת אופציית שוכרים)

לשנת 2027 ואילך	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	לשנת 2023	
					אלפי ש"ח
8,182	3,777	7,033	9,866	12,514	מרכיבים קבועים
97	32	71	77	212	מרכיבים משתנים (אומדן)
8,279	3,809	7,104	9,943	12,726	סה"כ

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

1.

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2021 (במיליוני ש"ח)
שעבוד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד קבוע מספר 70 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 4.1.2010 לטובת ריט 1 בע"מ ("ריט 1") בקשר לרכישת זכויותיה של ריט 1 ב G -רוטשילד (הכל כמפורט בשעבוד 70)	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בחלקה 243 בגוש 3934 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות ג' ישראל לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ לפי שטר מספר 50868/2020/1 מיום 1.12.2020	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בחלקות 242 ו-244 בגוש 3934 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות ג' ישראל לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ לפי שטר מספר 11931/2021/1 מיום 7.3.2021	ללא הגבלה בסכום
שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד קבוע מספר 96 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 1.12.2020 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (הכל כמפורט בשעבוד מספר 96)	ללא הגבלה בסכום
שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד קבוע מספר 102 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 7.3.2021 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (הכל כמפורט בשעבוד מספר 102)	ללא הגבלה בסכום
הגבלה בהעברה ובירושה	על זכויות החכירה של ג' ישראל בחלקות 242 ו-244 קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.	
תנאי הסכם החכירה	בהתאם להסכם החכירה ג' ישראל אינה רשאית להעביר זכויותיה לצד ג'. לכן, יש לקבל את הסכמת העירייה (בכובעה כבעלים הרשום של המקרקעין) לרישום השעבוד על זכויות החברה בחלקים מחלקה 242 ומחלקה 244 ולכך שהשעבוד לא ייחשב כהעברת זכויות. ביום 28.2.2021 התקבלה הסכמת העירייה לרישום השעבודים לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.	
הסכמת הדואר	יש לקבל את הסכמת חברת הדואר מראש ובכתב לשעבוד, בהתאם להוראות חוזה לשירותי הדואר שנחתם בין דואר ישראל לבין ג' ישראל מיום 18.5.2017. ביום 15.11.2020 התקבלה הסכמת הדואר לשעבוד.	
מגבלות מכוח הסכם השיתוף עם ריט 1	לצורך שעבוד הזכויות מכוח הסכם השיתוף שנחתם בין ג' ישראל לבין ריט 1 מיום 4.12.2009, יש לקבל כתב הסכמה מהממשכן המופנה לריט 1 לפיו הוא מאשר כי השעבוד יהא כפוף להוראות הסכם השיתוף. ביום 25.10.2020 ניתן כתב הסכמה מריט לשעבוד.	
זכות סירוב ראשונה	העברת זכויות של כל צד בהסכם השיתוף כפופה לזכות סירוב של הצד השני לרכוש את הזכויות.	
זכות הצטרפות	לריט 1 הוענקה זכות הצטרפות למקרה שבו ג' ישראל תבקש למכור את זכויותיה ב G -רוטשילד.	
מכירה כפויה	ג' ישראל רשאית לכפות על ריט 1 למכור את זכויותיה יחד עמה (ככל שלא מומשה זכות הסירוב הראשונה קודם לכן).	

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2021 (במיליוני ש"ח)
-----	-------	--

מנגנון היפרדות
 הצד המעוניין בהיפרדות יודיע לשני כי ברצונו למכור זכויותיו או לרכוש את זכויות הצד השני, ויכלול בהודעתו את מחיר הממכר. ככל והצד השני לא ייתן הודעת קיבול יחול הליך התמחרות (בחלוקף 45 ימי עסקים לאחר מועד קבלת ההודעה) במסגרתו הצד השני יהיה רשאי להסכים או להציע הצעה נגדית – לרכוש את זכויות הצד הראשון במחיר הגבוה בכפולות של 400,000 ₪ (אולם בהתאמה לחלק היחסי של הצד הנמכר במקרקעין – 49% או 51%) מהמחיר הנקוב בהודעה. הצד הראשון יהיה רשאי לתת הצעה נגדית וחוזר חלילה, עד שצד ייתן הודעת קיבול להצעה שניתנה לו.

ז. פרטים אודות הערכת שווי

נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס - 51%)	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
השווי שנקבע לסוף התקופה (אלפי ש"ח)	237,169	235,149	225,385
זהות מעריך השווי	יהודה זיסר	יהודה זיסר	יהודה זיסר
האם המעריך בלתי תלוי	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי ¹	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
מודל הערכת השווי	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי			
הערכה בגישת היוון תזרימי המזומנים (Income Approach)	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) - כל סוגי היחידות ללא בעלות זרה	13,121	13,193
	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)	94%	93%
	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)	100%	100%
	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%	100%
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח	88.0	87.0
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח	90.8	88.7
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח	95.2	93.5
	שיעור היוון משוקלל לצורך הערכת שווי (%)	7.15%	7.05%
	NOI מייצג	16,548	16,617

שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוח רגישות לשווי
הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	שיעורי תפוסה
(11,111)	(11,348)	(11,400)	ירידה של 5%
(7,745)	(8,040)	(7,819)	עליה של 0.25%
8,302	8,631	8,385	ירידה של 0.25%
10,530	10,495	10,488	עליה של 5%
(10,530)	(10,495)	(10,488)	ירידה של 5%

¹ השיפו למעריך השווי הינו בין חבות כספית שתוטל עליו בקשר עם הערכות השווי, למעט במקרה של רשלנות ו/או זדון ו/או חוסר תום לב. להערכת החברה, מעריך השווי הינו בלתי תלוי בחברה, לאור הצהרתו של מעריך השווי כי אין לו כל עניין בנכס הנישום כי לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאות חוות הדעת.

כאמור, נכון להיום שיפוץ פנים הנכס הסתיים. שיפוץ החוץ לקראת סיום. הפער בין ה-NOI של הנכס בשנה הראשונה מתוך התזרים שבבסיס השמאות (כ-14.3 מיליון ש"ח) לבין ה-NOI המייצג כפי שמופיע בשומה נכון ליום 31 בדצמבר 2022 (כ-16.5 מיליון ש"ח) נובע מהרכיבים המפורטים להלן: כ-1.1 מיליון ש"ח מהסכום נובע מתמחור יחידות ריקות הנכס שטרם נחתמו הסכמי שכירות בגין או מיחידות המצויות כרגע בעבודות התאמה לקראת אכלוסן (ואשר יש בגינן הסכם שכירות חתום) ואשר אינן מניבות בתקופה הרלוונטית, בשים לב לסיום השיפוץ כאמור; הפרש נוסף של כ-0.4 מיליון ש"ח נובע מתחזית התאמת דמי השכירות למחיר השוק בתום תקופת ההטבה שניתנה לשוכרים או בעת סיום הסכם שכירות, לרבות של יחידות שדמי השכירות בגינן מבוססי פדיון; כ-0.7 מיליון ש"ח הינו בגין מהלכי התייעלות וחסכון בהוצאות הניהול של הנכס אשר בכוונת החברה לבצע, והגדלת הכנסות הניהול עקב השלמת אכלוס שטחים פנויים, בעיקר לאחר התייצבות הנכס אשר יתרמו להקטנת הגירעון הניהולי הנוכחי.

G כוכב הצפון

א. הצגת הנכס

פירוט ליום 31 בדצמבר 2022		נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 100%)
שם הנכס	G כוכב הצפון.	
מיקום הנכס	המקרקעין הידועים כחלקה 28 בגוש 7186 והמצויים ברחוב יערי מאיר 21-19, בשכונת כוכב הצפון, בתל אביב-יפו.	
שטח הנכס – פיצול לפי שימושים (מ"ר)	G כוכב הצפון המהווה שטח בנוי של כ- 2,100 מ"ר בקומת הקרקע וכן שטח בנוי של כ- 3,615 מ"ר (מתוכן כ- 114 מ"ר לאחסנה בקומת מרתף, והכולל מבנה בן קומה אחת מעל מרתף המורכב משלושה אנפים המחוברים ביניהם על ידי פרגולה היקפית.	
מבנה ההחזקה בנכס	מוחזק 100% על ידי החברה בע"מ ¹	
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס	100%	
שמות השותפים בנכס:	-	
תאריך רכישת הנכס	ג' ישראל רכשה את זכויותיה בנכס מחברת טרמוסינטקס בע"מ (להלן: "המעביר"), על פי הסכם מכר מיום 18.7.2017. זכויות המעביר בנכס הינן מכוח הסכם פיתוח שנחתם בין העירייה לבין המעביר מיום 15.1.2013. זכויות החברה במתחם כאמור הועברו אליה במסגרת המיזוג הסטטוטורי מיום 20.4.2021	
פירוט זכויות משפטיות בנכס	ג' ישראל רשומה כחוכרת של חלקה 28 בגוש 7186, למעט בשטח חדר החשמל ושטחי 50 מקומות חניה אשר הוקצו לבעלי הזכויות בחלקה 26, כהגדרתן להלן.	
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	תכנית המתאר של ת"א, תא/5000 מאפשרת הוספת זכויות בכפוף להכנת תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית.	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי הוגן	

מצב רישום זכויות משפטיות:	זכויות הבעלות במקרקעין בחלקה 28 בגוש 7186 רשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית תל אביב – יפו.
	ביום 2.12.20 נרשמה ג' ישראל בלשכת רישום המקרקעין כחוכרת של הנכס מכוח חוזה החכירה שנחתם בינה לבין העירייה מיום 20.5.2020 ובד בבד נרשמה על זכויותיה של ג' ישראל משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן וכן הערת אזהרה לטובת חברת החשמל לישראל, בגין חוזה חכירה מיום 11.3.2019 שנחתם בין ג' ישראל לבין חברת חשמל, לפיו החכירה ג' ישראל לחברת החשמל חדר טרנספורמציה (לעיל ולהלן: "חדר החשמל").
	ביום 12.6.2014 נחתם חוזה חכירת משנה בין המעביר לבין יסדה בע"מ ("חוזה חכירת המשנה" ו- "חוכר המשנה", בהתאמה), אליו מצורף תשריט בו מסומנות החניות האמורות ("חניות חלקה 26") מכוחו החכיר המעביר את חניות חלקה 26 לחוכר המשנה בהתאם לתקופת החכירה הנזכרת בחוזה חכירת המשנה. המעביר התחייב לרשום את זכויות החכירה של חוכר המשנה בלשכת רישום המקרקעין.
	על הזכויות במקרקעין רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור. בסעיף 1' להלן מופיע פירוט של המשכנתא והשעבודים הרשומים על זכויות החברה בנכס כאמור.

1 למעט זכויות חברת חשמל לישראל בע"מ בהתאם להסכם מכר מיום 11.3.2019 לפיו רכשה זכויות בחדר בקומת מרתף במקרקעין בשטח של כ- 51.93 מ"ר המשמש כחדר טרנספורמציה וכן למעט מקבץ של 50 מקומות חניה בחניון התת קרקעי אשר הוחכרו בחכירת משנה לחברת יסדה בע"מ. כמו כן, יובהר כי ביום 20.4.2021 ג' ישראל מוזנה עם ולתוך החברה במיזוג סטטוטורי. נכון למועד זה טרם הושלמה העברת הזכויות על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין.

ב. נתונים עיקריים

נתונים (לפי 100%)	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ₪)	105,090	104,000	103,200	
רווחי (הפסדי) שערור - בנטרול הפחתה של מס רכישה ששולם (באלפי ש"ח)	(922)	664	(4,562)	
שיעור תפוסה ממוצע (%)	90.2%	90.9%	91.6%	עלות רכישה (באלפי ש"ח) (כולל מגרש סמוך וזכויות בנייה)
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	2,097	2,113	2,100	מועד הרכישה 18 ביולי 2017
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	5,942	6,504	5,349 ¹	
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	267.7	222	237	
דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	318	-	267	
NOI (באלפי ש"ח)	4,537	4,781	3,197 ¹	
NOI מותאם ¹ (באלפי ש"ח)	5,158	4,645	3,790	
שיעור תשואה בפועל - חלק מניב (%)	4.3%	4.6%	3.1%	
שיעור תשואה מותאם - חלק מניב (%)	4.9%	4.5%	3.7%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	25	25	24	
פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע ²	3,510	3,309	3,144 ⁴	

¹ כולל בין היתר נטרול הוצאות חומ"ס בנין חובות השוכרים משנת 2020 ו-2021.

² המידע אודות פדיון השוכרים בנכס הינו מידע חלקי המתייחס לשוכרים מסוימים אשר דיווחו לחברה על הפדיון החודשי שלהם ומהווים כ-42% מהשטח של הנכס.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

הנתונים לפי 100%	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020
אלפי ש"ח			
הכנסות:			
מדמי שכירות - קבועות	4,962	5,406	4,478
מדמי ניהול	977	882	772
מדמי שכירות- משתנות	4	216	99
סה"כ הכנסות	5,942	6,504	5,349
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה	1,406	1,723	2,152
סה"כ עלויות:	1,406	1,723	2,152
NOI:	4,537	4,781	3,197

ד. שוכרים עיקריים בנכס

שיועור משטח הנכס המשויך (לשוכר %)	האם שוכר עוגן?	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שגותר (בשנים)	אופציות להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
14%	כן	לא	מרכול	1.6/5	19.9	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	-
12%	כן	לא	הסעדה	1.8/5	10	צמוד למדד המחירים לצרכן	ערבות בנקאית	-

ה. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (בהנחת אי מימוש תקופת אופציית שוכרים)

לשנת 2023	לשנת 2024	לשנת 2025	לשנת 2026	לשנת 2027 ואילך
אלפי ש"ח				
6,093	4,099	575	92	-
-	-	-	-	-
6,093	4,099	575	92	-

ו. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2021 (במיליוני ש"ח)
משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום	משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ לפי שטר מס' 55286/2020/3 מיום 2.12.20 על זכויות ג' ישראל בחלקה 28, בגוש 7186.	ללא הגבלה בסכום
שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד מספר 97 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 2.12.2020 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (הכל כמפורט בשעבוד מספר 97)	ללא הגבלה בסכום
הערת אזהרה לטובת חברת חשמל לישראל	על זכויות ג' ישראל במקרקעין רשומה הערת אזהרה לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ מיום 2.12.2020, בגין חדר החשמל שהוחכר לחברת חשמל על ידי ג' ישראל והידוע כחדר ת"ט בילויה מעוז 1-3, אשר ישמש כתחנת טרנספורמציה לשני שנאים.	
זכויות חברת יסדה בע"מ במקבץ של 50 מקומות חניה תת קרקעיים	חברת יסדה זכאית להירשם כבעלת זכות חכירת משנה במקבץ של 50 מקומות חניה תת קרקעיים ובנוסף אמורה להירשם לטובתה זכות מעבר בלתי ייחודית לחניות אשר הוקצו לה, בדרך גישה אשר תסומן על ידי הצדדים על גבי תשריט.	

ז. פרטים אודות הערכת שווי

31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	(נתונים לפי %100)
105,200	103,200	105,090	השווי שנקבע לסוף התקופה (אלפי ש"ח)
ספי רביב	ספי רביב	ספי רביב	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי ²
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי

פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי			
2,294	2,325	2,325	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) - כל סוגי היחידות ללא בעלות זרה
89%	90%	90%	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)
211.6	235.4	254.3	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
235.2	241.8	253.8	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
235.2	241.8	253.8	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
6.0%	6.0%	6.0%	שיעור היוון משוקלל לצורך הערכת שווי (%)
6,498	6,521	6,575	מייצג NO

שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוח רגישות לשווי
הנכס ב-100%	100% הנכס ב-	הנכס ב-100%	שיעורי תפוסה*
(4,615)	(5,000)	(5,900)	ירידה של 5%
(3,702)	(4,348)	(4,384)	עליה של 0.25%
3,998	4,726	4,765	ירידה של 0.25%
4,980	5,622	5,900	עליה של 5%
(4,980)	(5,622)	(5,900)	ירידה של 5%

¹ השיפוי למעריך השווי הינו בנין חבות כספית שתוטל עליו בקשר עם הערכות השווי, למעט במקרה של רשלנות ו/או חוסר תום לב. להערכת החברה, מעריך השווי הינו בלתי תלוי בחברה, לאור הצהרתו של מעריך השווי כי אין לו כל ענין בנכס הניסוח, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאות חוות הדעת.

מרכז חורב

א. הצגת הנכס

פירוט ליום 31 בדצמבר 2022		נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 50%)
שם הנכס	מרכז חורב	שם הנכס
מיקום הנכס	במקרקעין הידועים כגוש 10782 חלקות 134 (בחלק), 140 (בחלק), 67, 71, 74, 77, 83 (בחלק)	
שטח הנכס - פיצול לפי שימושים(מ"ר)	גוש 10782 חלקה 134 - שטח רשום של 4,235 מ"ר ובשטח בנוי של 28,870 מ"ר הכולל 7 קומות מעל 4 קומות מרתף לחניה ומחסנים, 3 קומות המשמשות למרכז קניות (כולל קומה הכוללת שטחי גלריה), קומה אחת טכנית, ו-3 קומות משרדים / מרכז רפואי. גוש 10782 חלקה 140 - שטח רשום של 534 מ"ר אשר בנויות עליו 4 קומות מרתף מתחת למפלס הקרקע המהוות 49.5 מקומות חניה, בשטח כולל של 1,898 מ"ר, וכן משרד בשטח של 18 מ"ר בקומה הראשונה המשמש כתחנת מוניות. גוש 10782 חלקה 67 - שטח רשום של 383 מ"ר. ללא שטח בנוי גוש 10782 חלקה 71 - שטח רשום של 881 מ"ר. ללא שטח בנוי גוש 10782 חלקה 74 - שטח רשום של 877 מ"ר. על החלקה מבנה קשיח מבטון ובלוקים הכולל גג רעפים חלקי. המבנה כולל 4 מפלסים (שני מפלסים נמוכים ממפלס רח' פיק"א) בשטח כולל של כ-550 מ"ר. גוש 10782 חלקה 77 - שטח רשום של 865 מ"ר. ללא שטח בנוי גוש 10782 חלקה 83 - שטח רשום של 96 מ"ר. ללא שטח בנוי	
מבנה ההחזקה בנכס	מוחזק 50% ע"י החברה ¹	
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס	50%	
שמות השותפים בנכס:	נת.מ. נכסי תחבורה ומסחר בע"מ, ח.פ. 520036625	
פירוט זכויות משפטיות בנכס	כמפורט מטה ביחס למצב רישום הזכויות המשפטיות.	
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	כ- 2,500 מ"ר עיקרי בחלקות הנוספות. בנוסף תכנית המתאר של חיפה חפ/2000 מאפשרת תוספת זכויות בניה בכפוף להכנת תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית.	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי הוגן	

מצב רישום זכויות משפטיות:	מלוא זכויות החברה בנכס המצוי במקרקעין הידועים כגוש 10782, חלק מחלקות 134 ² ו-140, ברחוב חורב 15, פינת דרך פיק"א בשכונת אחוזה בחיפה הידוע כ"קניון מרכז חורב" הכולל שטח בנוי של 26,996 מ"ר הכולל 7 קומות מעל 4 קומות מרתף לחניה ומחסנים, 3 קומות משמשות למרכז קניות (כולל קומה הכוללת שטחי גלריה), קומה אחת טכנית, ו-3 קומות משרדים / מרכז רפואי וכן מלוא זכויות החברה במקרקעין הידועים חלק מחלקות 67, 71, 74, 77 בגוש 10782, הסמוכות לקניון מרכז חורב אשר על חלקן מצוי מבנה הכולל 4 מפלסים בשטח כולל של כ- 550 מ"ר למעט מקרקעי עיריית חיפה כמפורט להלן ³ .
	החכירה שבמקרקעין הידועים כחלקה 140 בגוש 10782 מתייחסת ל-4 קומות מרתף מתחת למפלס הקרקע המהוות 49.5 מקומות חניה, בשטח כולל של 1,898 מ"ר, וכן משרד המשמש כתחנת מוניות בשטח של 18 מ"ר בקומה הראשונה שמתחת לכיכר המצויה במפלס הקרקע של מרכז חורב.
	זכויות הבעלות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל ב- 2121/4235 חלקים בלתי מסוימים בתתי חלקות 1 ו-20 שבחלקה 134 גוש 10782, וכן ב- 303/605 חלקים בלתי מסוימים בתתי חלקות 2 עד 5, 7 ו-8, 10 עד 19, 22 עד 97 ו-99 שבחלקה 134 בגוש 10782.
	זכויות הבעלות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל בתתי חלקות 100 ו-101 (בשלמות) שבחלקה 134 בגוש 10782.
	זכויות החכירה המהונות, לתקופת חכירה שעתידי להסתיים ביום 9.5.2055, הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל ב- 1/2 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 140 בגוש 10782.
	זכות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל ב- 1/2 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 67 בגוש 10782.
	זכות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל ב- 1/4 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 83 בגוש 10782.
	זכות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל ב- 1/2 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 71 בגוש 10782 ³ .
	זכות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל ב- 1/2 חלקים בלתי מסוימים בתתי חלקות 1 ו-2 שבחלקה 74 בגוש 10782.
	זכות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל ב- 1/2 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 77 בגוש 10782.
	הבעלות בתתי החלקות בחלקה 134 בגוש 10782 משותפת לג'י ישראל ול- נת.מ. למעט תתי חלקות 6, 9, 21 ו-98 שבחלקה 134 כאמור אשר אינן בבעלות ג'י ישראל ואינן מהוות חלק מהנכס המושעבד ולמעט תתי חלקות 100 ו-101 אשר הינן בבעלות מלאה של ג'י ישראל.
	הבעלות בחלקות 67, 71, 74 ו-77 בגוש 10782 משותפת לג'י ישראל ול- נת.מ.
	הבעלות בחלקה 83 בגוש 10782 משותפת לג'י ישראל, ל- נת.מ. ולצדדים שלישיים.
	זכויות הבעלות בחלקה 140 בגוש 10782 רשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית חיפה. ג'י ישראל הינה בעלת זכויות חכירה מהונות (לתקופה שהינה עד ליום 9.5.2055) ב-1/2 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 140.

על חלקה 134 רשומה זיקת הנאה לטובת עיריית חיפה לפי שטר 3267/2015/1012, לפיה חלקה 134 משועבדת בזכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל לכלל הציבור בשטח כולל בהיקף של 151.1 מ"ר.

על תתי חלקות 71, 74, 75 ו-77 בחלקה 134 רשומות הערות על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לפי שטר 21828/2018/1 לטובת עיריית חיפה, לפי ישיבה מספר 87 מיום 18.12.17.

על חלקות 67, 83 בגוש 10782 רשומה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, לפי שטר 5362/1988 מיום 01.01.1988.

על חלקה 67 בגוש 10782 רשומה זיקת הנאה לפי שטר 1985/1958/100 מיום 29.04.1958 לפיה חלקה 67 נהנה מזכות מעבר בחלקה 83 בגוש 10782.

על חלקה 83 רשומה זיקת הנאה לפי שטר 1985/1958/100 מיום 29.04.1958 לטובת חלקות נהנות 67 ו-75 בגוש 10782 ולפיה חלקות אלו נהנות מזכות מעבר בחלקה 83.

על זכויות כל הבעלים בחלקות 71 ו-77 בגוש 10782 רשומה חכירה לטובת עיריית חיפה על חלק מהמקרקעין לפי שטר 15/1962 מיום 01.01.1962 לתקופה של 999 שנים. בנוסף, רשומה לטובת עיריית חיפה חכירה נוספת על חלק מחלקה 71 בגוש 10782 לפי שטר 47801/2015/1 מיום 13.10.2015 לתקופה של 999 שנה וזאת בקשר עם שטח של 40 מ"ר המסומן בתשריט והמשמש כדרך (לעיל ולהלן: "מקרקעי עיריית חיפה").

על זכויות כל הבעלים בחלקה 71 רשומה הערה בדבר הפקעת חלק מהחלקה לטובת עיריית חיפה לפי שטר 6793/1997/3 מיום 11.02.1997 וכן הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לפי שטר 6707/2015/1 מיום 09.02.2015 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

על זכויות הרכוש המשותף של כל הבעלים בחלקה 74 רשומה חכירה לטובת עיריית חיפה על חלק מהמקרקעין לתקופה של 999 שנים לפי שטר 6973/1976/1.

על חלקה 77 רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לפי שטר 6707/2015/1 מיום 09.02.2015 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.

ביום 14.7.2010 נחתם הסכם שיתוף בין נ.ת.מ לבין ג' ישראל בקשר עם חלקות 134, 140, 67 ו-83 במקרקעי מרכז חורב ("הסכם שיתוף חורב") המעגן את מערכת יחסי השיתוף בין הצדדים האמורים בקשר עם G חורב (בחלקות 134, 140, 67 ו-83). בסעיף ו' להלן מופיע פירוט של המשכנתאות והשעבודים הרשומים על זכויות החברה בנכס כאמור.

¹ ביום 20.4.2021 ג'י ישראל מוזגה עם ולתוך החברה במיזוג סטטוטורי. נכון למועד זה טרם הושלמה העברת הזכויות על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין.

² חלקה 74 בגוש 10782 רשומה כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין.

³ לטובת עיריית חיפה רשומה חכירה על חלק מחלקה 71 בגוש 10782 לפי שטר 4781/2015/1 מיום 13.10.15 לתקופה של 999 שנים וזאת בהקשר עם שטח של 40 מ"ר המסומן בתשריט והמשמש כדרך.

ב. נתונים עיקריים

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 50%)	שנת 2022	שנת 2021	שנת 2020	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן חלק מניב בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	236,432	216,836	170,495	
שווי הוגן חלקות סמוכות בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	25,500	25,500	25,500	
סה"כ שווי הוגן (באלפי ש"ח)	261,932	242,336	195,995	
רווחי (הפסדי) שערור (באלפי ש"ח) - חלק החברה	9,714	23,098	(2,420)	מועד הרכישה 26 ביולי 2006
שיעור תפוסה ממוצע (%)	94.7%	94.6%	94.5%	
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר) ¹	12,103	11,905	11,952	
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	17,184	19,214	16,559	
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	116.7	104	99	
דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח) ²	127	75	112	
NOI (באלפי ש"ח)	13,984	9,240	9,249	
NOI מותאם (באלפי ש"ח) ³	16,778	12,572	10,417	
שיעור תשואה בפועל (%)	5.9%	4.7%	5.4%	
שיעור תשואה מותאם (%)	7.1%	5.8%	6.1%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	53	51	53	
פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע ⁴	2,044	2,000	1,894	

¹ כולל שטחים בבעלות צדדים שלישיים בהיקף של 2,550 מ"ר.

² הג"ל מתייחס לשטחים שהושכרו, הן מסחר והן משרדים בנכס.

³ כולל בין היתר הוצאות חומ"ס ביני חובות השוכרים משנת 2020.

⁴ המידע אודות פדיון השוכרים בנכס הינו מידע חלקי המתייחס לשוכרים מסוימים אשר דיווחו לחברה על הפדיון החודשי שלהם ומהווים כ-31% מהשטחים בנכס.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	הנתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 50%)
אלפי ש"ח			
הכנסות:			
11,177	12,034	12,738	מדמי שכירות – קבועות
5,382	7,180	4,446	מדמי ניהול
-	-	-	מדמי שכירות- משתנות
16,559	19,214	17,184	סה"כ הכנסות
עלויות:			
7,310	9,974	3,200	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה ¹
7,310	9,974	3,200	סה"כ עלויות:
9,249	9,240	13,984	:NOI

ד. שוכרים עיקריים בנכס

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 50%)	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	האם שוכר עוגן?	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתרה (בשנים)	אופציות להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
שוכר A	17%	כן	לא	רפואה	3.7/5	9.9	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	-
שוכר B	5%	כן	לא	רפואה	3.7/5	9.9	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	-
שוכר C	5%	כן	כן	פארם	2.8/5	14.9	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	-

ה. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (בהנחת אי מימוש תקופת אופציית שוכרים)

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 50%)	לשנת 2023	לשנת 2024	לשנת 2025	לשנת 2026	לשנת 2027 ואילך
אלפי ש"ח					
מרכיבים קבועים	11,808	10,668	8,934	4,781	5,037
מרכיבים משתנים (אומדן)	490	122	109	109	166
סה"כ	12,298	10,790	9,044	4,890	5,203

¹ כולל בין היתר הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים משנת 2020 ו-2021.

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

1.

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי
שעבוד	בחלקה 77, רשומה חכירה על כל הבעלים לטובת עיריית חיפה על חלק מהמקרקעין לפי שטר 15/1962 מיום 01.01.1962 לתקופה של 999 שנים, עם הגבלה בהעברה והגבלה בירושה.	השעבוד ליום 31.12.2021 (במיליוני ש"ח)
חכירה	בחלקה 71 רשומה חכירה לפי שטר 47801/2015/1 מיום 13.10.2015 על כל הבעלים לטובת עיריית חיפה בדבר העברת דרך בשטח של 40 מ"ר לתקופה של 999 שנה עם הגבלה בהעברה והגבלה בירושה.	
חכירה	בחלקה 74 רשומה חכירה על חלק מהחלקה לטובת עיריית חיפה לפי שטר 6973/1976/1.	
חכירה	בחלקה 77, רשומה חכירה לטובת עיריית חיפה על חלק מהמקרקעין לפי שטר 15/1962 מיום 01.01.1962 לתקופה של 999 שנים, ביחס לרצועת קרקע בשטח של כ-125 מ"ר, אשר העירייה רשאית לדרוש להעבירה לרשותה בכל עת.	
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בחלקה 71 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58760/2020/1 מיום 9.11.2020.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בתת חלקה 1 בחלקה 74 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58760/2020/1 מיום 9.11.2020.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בתת חלקה 2 בחלקה 74 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58760/2020/1 מיום 9.11.2020.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בחלקה 77 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58760/2020/1 מיום 9.11.2020.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בתתי חלקות 1-5, 7-8, 10-20, 22-97, 99-101 בחלקה 134 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58729/2020/1 מיום 9.11.2020.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בחלקה 67 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58729/2020/1 מיום 9.11.2020.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בחלקה 83 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58729/2020/1 מיום 9.11.2020.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בחלקה 140 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58729/2020/1 מיום 9.11.2020.	ללא הגבלה בסכום
שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד מספר 93 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 9.11.2020 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (הכל כמפורט בשעבוד מספר 93)	ללא הגבלה בסכום
שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד מספר 94 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 9.11.2020 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (הכל כמפורט בשעבוד מספר 94)	ללא הגבלה בסכום
הגבלות מכוח הסכם השיתוף	כתנאי לרישום שעבוד, יש לקבל כתב הסכמה מהממשכן המופנה לנתמ. נכסי תחבורה ומסחר בע"מ, לפיו הוא מאשר כי השעבוד יהא כפוף להוראות הסכם השיתוף. ביום 19.10.2020 התקבל כתב הסכמה מנתמ לשעבוד.	
זכות סירוב ראשונה	העברת זכויות של כל צד בהסכם השיתוף כפופה לזכות סירוב של הצד השני לרכוש את הזכויות.	
הגבלה בהעברה ובירושה	על זכויות החכירה של נ"י ישראל בחלקה 140 קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.	

ז. פרטים אודות הערכת שווי

31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	נתונים לפי 100%- (חלק התאגיד בנכס- 51%)
195,995	242,336	261,887	השווי שנקבע לסוף התקופה (אלפי ש"ח)
יהודה זיסר	יהודה זיסר	יהודה זיסר	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי ¹
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי			
10,034	9,821	10,234	הערכה בנישת היוון תזרימי הערכה (Income Approach) המזומנים
94%	93%	93%	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) - כל סוגי היחידות ללא בעלות זרה
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)
98.8	96.1	100.1	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
100.6	99.1	102.0	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2 (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
105.6	104.7	103.2	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
7.1%	7.1%	7.25%	שיעור היוון משוקלל לצורך הערכת שווי (%)
12,432	15,359	17,219	מייצג NOI
שינוי בשווי באלפי ש"ח			
הנכס ב-100%	100%הנכס ב-	הנכס ב-100%	ניתוח רגישות לשווי
(9,859)	(9,859)	(8,745)	שיעורי תפוסה
(5,956)	(7,358)	(7,916)	ירידה של 5%
6,391	7,895	8,482	עליה של 0.25%
8,951	8,688	8,688	ירידה של 0.25%
(8,951)	(8,688)	(8,745)	עליה של 5%
			ירידה של 5%
			דמי שכירות ממוצעים למטר

¹ השיפוי למעריך השווי הינו בנין חבות כספית שתוטל עליו בקשר עם הערכות השווי, למעט במקרה של רשלנות ו/או חוסר תום לב. להערכת החברה, מעריך השווי הינו בלתי תלוי בחברה, לאור הצהרתו של מעריך השווי כי אין לו כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאות חוות הדעת.



ג'י סיטי בע"מ

חלק ג' - דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2022

תוכן העניינים

עמוד

130	דוח רואה החשבון המבקר
132	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
133	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
135	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
136	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
137	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
140	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
143	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
226	נספח א' לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות עיקריות המוחזקות בקבוצה

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של ג'י סיטי בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2022, ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-27% וכ-29% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-30%, כ-31% וכ-32% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו והדוחות של רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת:

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

בהתאם למתואר בביאורים 2, 11 ו-12 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות נמדד הנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא לפי שווי הוגן החל מהמועד בו שוויו ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.

יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2022, הינה בסך של 32,543 מיליוני ש"ח המהווים כ-82% מנכסי הקבוצה.

קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והוא כולל שיקול דעת של המופקדים על ממשל תאגידי והנהלה בביצוע אומדנים והערכות. הערכות שווי נדל"ן להשקעה נערכות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים ומתבססות על הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר, 2022.

נכסי הנדל"ן בקבוצה נמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן וזאת מכיוון שלא היה בניגום מידע השוואתי מהימן משום שנתונים משמעותיים ששימשו במדידת השווי ההוגן אינם נצפים בשוק.

השווי ההוגן נקבע כדלקמן:

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה נקבע על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות וכן בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים. בביצוע הערכת השווי החברה משתמשת בהנחות מפתח אשר כוללות הערכת למחירי שכירות משוערים, ושיעורי היוון אשר מותאמים לאופי הנדל"ן ולתנאי השוק.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה נקבע בעיקר לפי שיטת החילוץ, ובמקרים מסוימים בשיטת ההשוואה. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה נאמד בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכסים בניכוי רווח יזמי ועלויות הקמה צפויות. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה הכרוך בפרויקטים מסוג זה. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בהערכות השווי ניתן למנות את משך הקמת הפרויקט, אומדן הזכויות של הנכס, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט ושיעור ההיוון הנדרש. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הנחות בסיס אלו, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית ביותר, ועל כן לשינוי באומדנים והנחות אלו עשויה להיות השפעה משמעותית על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה ולכן גם להשפיע על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, במפורט בביאורים 2ב, 2ג, 11 ו-12.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה הינו עניין מפתח בביקורת.

ביקורת נאותות מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת סובייקטיבי מצד רואה החשבון המבקר וכן נדרשים ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות ששימשו את הנהלת החברה בקביעת חישוב השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים:
- בחינת תהליך ההערכה לחישוב שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ואת התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות פנימיות מסוימות הקשורות לקביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.
- קיבלנו הערכות שווי חתומות והערכנו את הכשירות ואי התלות של מעריכי השווי אשר מעסיקה החברה.
- בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב, והבנו את הגישות ששימשו את מעריכי השווי של החברה בקביעת השווי ההוגן.
- סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס.
- בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן.
- בחינת סבירות האומדנים שנבחרו בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות השוטפות בשוק.
- הערכת נאותות הגילויים הקשורים לשיטות ההערכה וההנחות ששימשו את מעריכי השווי.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, והדוח שלנו מיום 28 במרס 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קוסט פורר גבאי את קסירר

אביב,

רואי חשבון

28 במרס, 2023

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ג'י סיטי בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של ג'י סיטי בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר 2022. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו. לא בדקנו את האפקטיביות של רכיבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי של חברה בת שאוחדה אשר נכסיה והכנסותיה הכלולים באיחוד מהווים 27%-30%, בהתאמה, מהסכומים המתייחסים בדוחות הכספים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אותה חברה בוקרה על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שהדוח שלהם הומצא לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לאפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על הדיווח הכספי של אותה חברה, מבוססת על הדוח של רואי החשבון המבקרים האחרים. רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן - תקן ביקורת 911). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך הגזברות; (3) בקרות על תהליך הערכת שווי נדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן - רכיבי הבקרה המבוקרים). ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל. בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה. לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוח של רואי החשבון המבקרים האחרים, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2022. ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022, ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו, מיום 28 במרס 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון המבקרים האחרים.

קוסט פורר גבאי את קסירר

תל-אביב,

רואי חשבון

28 במרס, 2023

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022		
מיליוני ש"ח		באור	
			נכסים
			נכסים שוטפים
3,373	1,374	3	מזומנים ושווי מזומנים
30	128	4	פקדונות והלוואות לזמן קצר
855	172	10	נכסים פיננסיים
96	52	ג'34	נגזרים פיננסיים
169	122	5	לקוחות והכנסות לקבל
490	418	6	חייבים ויתרות חובה
8	52		מסים שוטפים לקבל
5,021	2,318		
534	1,341	7	נכסים מוחזקים למכירה
5,555	3,659		
			נכסים לא שוטפים
1,453	1,667	8	השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
298	590	9	השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
153	194	10	נכסים פיננסיים
200	186	ג'34	נגזרים פיננסיים
28,903	28,236	11	נדל"ן להשקעה
3,783	4,208	12	נדל"ן להשקעה בפיתוח
153	161	13	רכוש קבוע, נטו
512	433	14	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
63	61	ו'23	מסים נדחים
35,518	35,736		
41,073	39,395		

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

ליום 31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
מיליוני ש"ח			
			<u>התחייבויות והון</u>
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
167	952	15	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,794	2,055	16	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
36	2	ג'34	נגזרים פיננסיים
181	168	17	ספקים ונותני שירותים
792	655	18	זכאים ויתרות זכות
117	44		מסים שוטפים לשלם
3,087	3,876		
-	482	7	התחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה
3,087	4,358		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
16,723	15,865	19	אגרות חוב
5,193	4,941	20	התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים
83	198	ג'34	נגזרים פיננסיים
375	458	21	התחייבויות אחרות
2,057	1,530	ו'23	מסים נדחים
24,431	22,992		
		25	<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
204	219		הון מניות
4,078	4,529		פרמיה על מניות
5,226	3,674		יתרת רווח
(5,352)	(4,702)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
1,152	1,297		קרנות אחרות
(1)	(1)		מניות אוצר
5,307	5,016		
8,248	7,029	ה'25	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
13,555	12,045		<u>סה"כ הון</u>
41,073	39,395		

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

28 במרס, 2023

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

לשנה שהסתיימה ביום				
31 בדצמבר				
2020	2021	2022		
מיליוני ש"ח				
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
			באור	
2,406	2,296	2,303	28	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
760	714	720	29	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,646	1,582	1,583		הכנסה תפעולית, נטו
				עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
(1,534)	621	(450)	11,12	בפיתוח, נטו
(352)	(342)	(374)	30	הוצאות הנהלה וכלליות
18	16	14	'א31	הכנסות אחרות
(36)	(58)	(130)	'ב31	הוצאות אחרות
				חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות
(78)	41	(51)	'ב8	בשיטת השווי המאזני, נטו
(336)	1,860	592		רווח (הפסד) תפעולי
(806)	(1,017)	(2,263)	'א32	הוצאות מימון
109	886	117	'ב32	הכנסות מימון
(1,033)	1,729	(1,554)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(147)	690	(318)	'ז23	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(886)	1,039	(1,236)		רווח נקי (הפסד)
				מיוחס ל:
(653)	646	(1,340)		בעלי מניות החברה
(233)	393	104		זכויות שאינן מקנות שליטה
(886)	1,039	(1,236)		
			33	<u>רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>
(3.91)	4.26	(8.15)		סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה
(3.92)	4.25	(8.15)		סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל למניה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2020	2021	2022
מיליוני ש"ח		
(886)	1,039	(1,236)
(74)	27	2
(1,175)	(1,862)	1,008
(41)	57	146
(1,290)	(1,778)	1,156
(2,176)	(739)	(80)
(1,974)	(222)	(553)
(202)	(517)	473
(2,176)	(739)	(80)

רווח נקי (הפסד)
 רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס) (*):
 סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד
 רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן
 דרך רווח כולל אחר

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
 התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
 רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
 סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ הפסד כולל
 מיוחס ל:
 בעלי מניות החברה (1)
 זכויות שאינן מקנות שליטה

(1) הרכב ההפסד הכולל המיוחס לבעלי מניות החברה:

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2020	2021	2022
מיליוני ש"ח		
(653)	646	(1,340)
(1,223)	(940)	651
(32)	46	135
(66)	26	1
(1,974)	(222)	(553)

רווח נקי (הפסד)
 התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
 רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
 רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן
 דרך רווח כולל אחר

(* למידע נוסף בדבר פרטי רווח (הפסד) כולל אחר והשפעת המס בניגום, ראה באור 25ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
מיליוני ש"ח									
13,555	8,248	5,307	(1)	1,152	(5,352)	5,226	4,078	204	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
(1,236)	104	(1,340)	-	-	-	(1,340)	-	-	הפסד
1,156	369	787	-	136	651	-	-	-	רווח כולל אחר
(80)	473	(553)	-	136	651	(1,340)	-	-	סך הפסד כולל
468	-	468	-	22	-	-	431	15	הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
(* -)	-	(* -)	-	(20)	-	-	20	(* -)	עלות תשלום מבוסס מניות רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיים מזכויות שאינן מקנות שליטה
16	9	7	-	7	-	-	-	-	ריבית בגין אגרות חוב היברידיים ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה
(24)	(28)	4	-	4	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז (**)
(145)	(145)	-	-	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(212)	-	(212)	-	-	-	(212)	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,154)	(1,149)	(5)	-	(4)	(1)	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(379)	(379)	-	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
<u>12,045</u>	<u>7,029</u>	<u>5,016</u>	<u>(1)</u>	<u>1,297</u>	<u>(4,702)</u>	<u>3,674</u>	<u>4,529</u>	<u>219</u>	

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

(** בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 1.28 ש"ח למניה (סך כולל של כ-212 מיליון ש"ח), מתוכם כ-53 מיליון ש"ח (0.32 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 12 באפריל 2022, כ-53 מיליון ש"ח (0.32 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 14 ביוני 2022, כ-53 מיליון ש"ח (0.32 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 14 בספטמבר 2022, וכ-53 מיליון ש"ח (0.32 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 3 בינואר 2023.

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
זכויות שאינן מקנות שליטה			דוחות כספיים של פעילויות			פרמיה על מניות			
סה"כ הון	מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	חוץ	יתרת רווח	מניות	הון מניות	
מבוקר									
מיליוני ש"ח									
12,579	7,017	5,562	(1)	842	(4,307)	4,761	4,063	204	יתרה ליום 1 בינואר, 2021
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

(* 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	מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	חוץ	יתרת רווח	מניות	הון מניות
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
16,326	8,135	8,191	-	635	(3,077)	5,740	4,656	237
(886)	(233)	(653)	-	-	-	(653)	-	-
(1,290)	31	(1,321)	-	(98)	(1,223)	-	-	-
(2,176)	(202)	(1,974)	-	(98)	(1,223)	(653)	-	-
(* -)	-	(* -)	-	(6)	-	-	6	(* -)
(633)	-	(633)	(633)	-	-	-	-	-
-	-	-	632	-	-	-	(599)	(33)
15	5	10	-	10	-	-	-	-
(16)	(16)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	62	-	(62)	-	-
(264)	-	(264)	-	-	-	(264)	-	-
(347)	(579)	232	-	239	(7)	-	-	-
(326)	(326)	-	-	-	-	-	-	-
12,579	7,017	5,562	(1)	842	(4,307)	4,761	4,063	204

יתרה ליום 1 בינואר, 2020

הפסד

הפסד כולל אחר

סך הפסד כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

רכישת מניות באוצר

ביטול מניות באוצר

עלות תשלום מבוסס מניות

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

מיון קרן הון נכסים פיננסיים שמומשה לעודפים

דיבידנד שהוכרז

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2020	2021	2022
מיליוני ש"ח		
(886)	1,039	(1,236)
697	131	2,146
78	(41)	51
1,534	(621)	450
28	27	24
(147)	690	(318)
(6)	32	106
(1)	(5)	-
15	19	16
2,198	232	2,475
(194)	(115)	61
28	56	(139)
(166)	(59)	(78)
1,146	1,212	1,161
(821)	(742)	(687)
32	20	118
66	59	83
(45)	(101)	(73)
19	13	46
(749)	(751)	(513)
397	461	648

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
התאמות לסעיפי רווח והפסד:

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
דיבידנד שהתקבל
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
302	-	-	תמורה ממכירת חברות מוחזקות
(42)	(88)	(215)	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
(1,134)	(1,972)	(1,359)	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
(15)	(20)	(23)	השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים
492	1,492	1,918	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בניכוי מס ששולם
(112)	-	(123)	מתן הלוואות לזמן ארוך
31	33	13	פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
9	-	-	השקעות לזמן קצר, נטו
(1,279)	(3,025)	(852)	השקעות בנכסים פיננסיים
1,471	2,900	1,230	תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ומשיכת פקדונות בניכוי מס ששולם
(277)	(680)	589	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
-	-	468	הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
(* -)	(* -)	(* -)	מימוש כתבי אופציה למניות החברה
(633)	-	-	רכישת מניות באוצר
(347)	(443)	(1,100)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת
(293)	(182)	(204)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(326)	(243)	(379)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,010	1,556	157	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(44)	(143)	(195)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(946)	(577)	(617)	פרעון קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו
568	(1,184)	702	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(2,556)	(1,767)	(2,082)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
3,198	3,523	174	הנפקת אגרות חוב
-	2,682	-	הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(24)	רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה
(16)	(100)	(145)	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה
(385)	3,122	(3,245)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(56)	(272)	9	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(321)	2,631	(1,999)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
1,063	742	3,373	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
742	3,373	1,374	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח).

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2020	2021	2022
מיליוני ש"ח		
-	75	94
45	46	53
31	-	-
-	43	-
90	-	-
-	10	-
357	30	98

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן

מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים
 דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה
 מכירת ניירות ערך סחירים כנגד חייבים
 רכישת ניירות ערך סחירים כנגד זכאים
 הנפקת אגרות חוב כנגד חייבים
 דיבידנד לשלם לזכויות שאינן מקנות שליטה

(ב) מידע נוסף

מסים ששולמו ונכללו במסגרת פעילויות השקעה ומימון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1 - כללי

א. החברה ופעילותה העסקית:

החברה, במישור ובאמצעות חברות פרטיות וחברה ציבורית המוחזקות שלה (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.

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 ("בורסת ת"א"), תחת הסימון "GCT".

ביום 17 באוקטובר 2021, התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכם מיזוג עם G Europe במסגרתו רכשה חברת הבת את כל מניות G Europe שאינן בידי החברה אשר היוו כ-25% מהון המניות של G Europe. ביום 23 בדצמבר 2021, התקבל אישור בעלי מניות המיעוט של G Europe לעסקת המיזוג והעסקה הושלמה ביום 18 בפברואר 2022. לפרטים נוספים באשר למיזוג, ראה ביאור (8'ג).

ב. השפעת האינפלציה והשינויים בשיעורי הריביות על החברה

במהלך תקופת הדוח ולאחריה חלה עליה ניכרת בשיעורי האינפלציה בטרטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה. העליה בשיעור האינפלציה החלה משלהי שנת 2021, עם יציאת מרבית מדינות העולם ממשבר הקורונה וביטול מגבלות שהוטלו בשל המגפה, אשר הובילו לעליה בפעילות הכלכלית הגלובאלית שלוותה בעלייה בביקושים לסחורות ומוצרים, מגמה אשר המשיכה והתגברה בתקופת הדוח ואף לאחריו. במקביל, בעקבות המלחמה שפרצה בין רוסיה לאוקראינה והסנקציות הכלכליות שהוטלו על רוסיה (כמפורט להלן), נרשמו עליות במחירי האנרגיה וחומרי הגלם השונים, אשר השפיעו גם הם על מגמת עליית האינפלציה. בהתאם, לדוגמא, בישראל עלה מדד המחירים לצרכן במהלך שנת 2022 בשיעור של 5.3% ובארה"ב נרשמה עליה של 6.5%.

במענה למגמת העלייה בשיעור האינפלציה, נקטו הבנקים המרכזיים בעולם בצעדים מוניטריים והעלו את שיעורי הריבית באופן משמעותי בטרטוריות אלו. כך, לדוגמא, בישראל החל מחודש אפריל 2022, העלה בנק ישראל את הריבית מריבית בשיעור אפסי עד ל-4.25% נכון למועד פרסום הדוח. באירופה העלה הבנק המרכזי האירופאי את הריבית עד לשיעור של 3.5%, נכון למועד פרסום הדוח, ובארה"ב עלתה לשיעור של 4.75%, נכון למועד פרסום הדוח. אולם, עד כה הייתה לפעולות כאמור השפעה לא משמעותית על רמות האינפלציה ואף השפעה שלילית על הצמיחה.

כמו כן, במהלך תקופת הדוח ולאחריה חלו תנודות משמעותיות בשערי המטבעות באזורי הפעילות של הקבוצה. לשיעורי האינפלציה והריבית השפעה על כוח הקניה של צרכנים, על דמי השכירות שגובה החברה (כמפורט להלן), על שווי הנכסים (המבוסס על הכנסות השכירות) וכן על מחירי האשראי והוצאות המימון של החברה.

הכנסותיה של החברה משכר דירה במדינות הפעילות של הקבוצה, למעט ארה"ב, צמודות ברובן (מעל 90%) לעליה במדד המחירים לצרכן ותורמות לגידול בהכנסותיה וכן בשווי נכסיה, בהתאמה. במקביל, מרבית החוב של החברה אינו צמוד למדד המחירים לצרכן (לאחר השפעת עסקאות החלף), כ-66% מסך החוב. העליה במדד מגדילה את הוצאות המימון של החברה בגין חלק החוב הצמוד למדד. 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-88.6% מסך החוב, לאחר עסקאות הגנה) ועל כן בטווח הקצר החברה לא צופה כי עליית הריבית במשק תשפיע באופן מהותי על הוצאות המימון של החברה. יחד עם זאת, החברה מעריכה כי עלויות גיוס החוב יעלו בהתאמה לעליית הריבית במשק.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. השפעת המלחמה בין רוסיה לאוקראינה על פעילות הקבוצה:

החל מחודש פברואר 2022 מתנהלת לחימה צבאית בין רוסיה לאוקראינה. במסגרת זאת, 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. בין היתר, הקימה ממשלת רוסיה וועדה ממשלתית מיוחדת המפקחת על השקעות זרות. בחודש דצמבר 2022 פרסמה הוועדה את התנאים בהם תהיה רשאית הוועדה לתת אישור ל"יישות זרה לא ידידותית" למכור את החזקותיה בחברה רוסית, הכוללים (1) ביצוע הערכת שווי לנכס על -ידי מעריך שווי בלתי תלוי; (2) מחיר המכירה של הנכס יהיה נמוך בלפחות 50% מהשווי כפי שנקבע על -ידי מעריך השווי; (3) התבצע ביסוס של מדדי ביצוע של בעלי המניות החדשים; (4) התמורה ממכירת הנכס תשולם בתשלומים על פני תקופה של 1-2 שנים ו/או התחייבות המוכרת לשלם לפחות 10% ממחיר העסקה לקופת התקציב הפדראלי. 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-282 מיליון אירו (כ-2.7% מסך נכסי החברה) אשר הניבו בשנים 2022 ו-2021 NOI בהיקף של 31.3 מיליון אירו וכ-28.4 מיליון אירו, בהתאמה. נכון לתאריך הדיווח, שיעור התפוסה בנכסי G Europe ברוסיה עמד על 92.8%. במהלך בתקופת הדוח, פעילות G Europe ברוסיה הושפעה באופן שולי. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, G Europe ביצעה הערכת שווי חיצונית מלאה לנכסים המניבים שלה ברוסיה אשר בעקבותיה נרשמה ירידת ערך של כ-2.6 מיליון אירו בתקופת הדוח. עקב הלחימה בין רוסיה לאוקראינה והשפעת הסנקציות, קביעת תזרימי המזמנים 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, אשר השתמש בכל המידע הזמין ממקורות אמנים בפיתוח הנחות מתאימות לקביעת השווי ההוגן של הנכסים להשקעה.

ד. מצב עסקי החברה ונזילות החברה:

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

בנוסף, בהינתן מצב שווקי ההון והחוב הלא מובטח על מנת לשמר את איתנותה הפיננסית ולהפחית תלות בשוק ההון והחוב, לחברה קווי אשראי (בחלקם בלתי מנוצלים) מחייבים עם מוסדות פיננסיים בסכומים משמעותיים, במסגרתם החברה ו/או החברות הבנות בבעלותה המלאה יכולות לנצל אשראים לתקופות שונות בהתאם לצרכיהן. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, וסמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מתחדשים ממספר בנקים ומוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים בסך של כ-3.0 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ-2.1 מיליארד ש"ח נוצל למועד האמור.

באור 1 - כללי (המשך)

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

קווי האשראי של החברה ושל חברות מאוחדות שלה, כוללים אמות מידה פיננסיות הכוללות, בין היתר, הון עצמי מינימאלי, שיעור מינוף, יחס חוב מנוצל לשווי בטוחות ועוד, כמפורט בבאור 20ד', נכון ל-31 בדצמבר 2022, וסמוך למועד פרסום דוח זה, עומדות החברה והחברות המאוחדות שלה בכל אמות המידה שנקבעו.

כחלק מאסטרטגיית הקבוצה למיקוד בנכסים אורבניים, תוך חיזוק ההון והורדת המינוף, במהלך תקופת הדוח נקטה החברה במספר פעולות פרואקטיביות משמעותיות, ביניהן מימוש נכסים אשר אינם נכסי ליבה (non-core) או שהחברה מיצתה את השבחתם. במסגרת זאת, במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה התקשרה הקבוצה בהסכמים מחייבים למכירת נכסים בהיקף כולל של 1.9 מיליארדי ש"ח.

בחודש אוקטובר 2022 פרסמה החברה תוכנית מימוש לנכסי הקבוצה שאינם נכסי ליבה, אשר עודכנה בדצמבר 2022 בהיקף של כ- 5.3 מיליארד ש"ח ("תוכנית מימוש הנכסים"). על פי תכנית מימוש הנכסים, בכוונת החברה לממש נכסים בשווי כולל של כ-5.3 מיליארד ש"ח באירופה, ברזיל, ארה"ב וישראל. נכון למועד פרסום דוח זה, התקשרו חברות הקבוצה בהסכמים מחייבים למכירת נכסים בהיקף של 1.4 מיליארדי ש"ח, מתוכם הושלמו עסקאות בהיקף של 0.7 מיליארדי ש"ח. כמו כן, נכון למועד זה מנהלות חברות הקבוצה משא ומתן מתקדם למכירת נכסים בהיקף של 1.4 מיליארד ש"ח וכן הועמדו למכירה נכסים נוספים בהיקף של 2.5 מיליארדי ש"ח. היקף מימוש הנכסים וקצב התקדמות הקבוצה במימושם כאמור, לרבות קצב העמדת הנכסים למכירה בחלוקה בין הטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה, הינה דינאמית ומבוצעת בהתאם לתנאי השוק בטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה, ובהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה, תוך התחשבות בשיקולים מאקרו כלכליים ושיקולים ספציפיים לחברה, תוך איזון בין צרכי החברה להשאת ערכם של הנכסים.

בנוסף, נכון ל-31 בדצמבר, 2022 לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה נכסים לא משועבדים בהיקף של כ-9.1 מיליון ש"ח, החברה פועלת לקבלת מימון מובטח בגין חלק מנכסים אלו.

יודגש, כי נכון ליום 31 בדצמבר 2022, ובסמוך למועד החתימה על הדוחות הכספיים, החברה והחברות הבנות שלה עומדות בכל ההתניות הפיננסיות הנדרשות מכלל התחייבויותיה.

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

באור 1 - כללי (המשך)

ה. הגדרות בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	ג'י סיטי בע"מ.
החברה האם	-	נורסטאר החזקות אינק. (להלן - נורסטאר) באמצעות חברה בבעלותה המלאה (להלן יחדיו - קבוצת נורסטאר).
חברות מאוחדות	-	חברות אשר לחברה שליטה בהן, כולל שליטה אפקטיבית (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
עסקאות משותפות	-	חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת ואשר מטופלות בדוחות הכספיים של החברה על בסיס השווי המאזני.
פעילויות משותפות	-	חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיים הסדר לשליטה משותפת על הזכויות בנכסים והתחייבויות של הפעילויות המשותפות אשר מוצגים בדוחות החברה לפי חלקה היחסי בנכסים ובהתחייבויות, הכנסות והוצאות של אותה פעילות. עסקאות משותפות ופעילויות משותפות.
חברות בשליטה משותפת	-	חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן (כהגדרתה ב-IAS 28) ואינן חברות מאוחדות או עסקאות משותפות ופעילויות משותפות שלה, ואשר השקעת החברה בהן מטופלת בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני.
חברות מוחזקות	-	חברות מאוחדות, חברה בשליטה משותפת וחברות כלולות.
הקבוצה	-	החברה, החברות המאוחדות והחברות בשליטה משותפת שלה המצוינות ברשימה המצורפת בנספח א.
בעלי עניין ובעל שליטה	-	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
צדדים קשורים	-	כהגדרתם ב-IAS 24 (מתוקן).
G Europe	-	G City Europe Limited (לשעבר: Atrium European Real Estate Limited), חברה מאוחדת (ראה באור 18).
CTY	-	Citycon Oyj, חברה מאוחדת (ראה באור 18).
תאריך הדיווח	-	31 בדצמבר, 2022.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח ומכשירים פיננסיים מסויימים, כולל מכשירים נגזרים, אשר נמדדים בהתאם לשוויים ההוגן. החברה מציגה את פרטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

בסיס העריכה של הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS) כפי שפורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה חשבונאית (IASB).

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מדיניות חשבונאית עקבית

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים יושמה באופן עקבי בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

השיקולים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם השפעה המהותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

נושא	שיקולים עיקריים	השפעה אפשרית/הפניה
קיומה של שליטה אפקטיבית	<ul style="list-style-type: none"> שיעור זכויות הצבעה מהותי ביחס להחזקות בעלי זכויות הצבעה אחרים, תוך התחשבות בהסכמי הצבעה. מידת הפיזור של ההחזקות האחרות דפוסי ההצבעה באסיפות בעלי המניות הקודמות 	איחוד דוחות כספיים או יישום שיטת השווי המאזני והשפעות מדידה הנגזרות מכך- ראה באורים ג', ו-ד8'.
סיווג נכסים לא שוטפים כמוחזקים למכירה	<p>החברה שוקלת עמידת נכסים לא שוטפים בתנאים לסיווג כמוחזקים למכירה:</p> <ul style="list-style-type: none"> קיומה של מחויבות החברה לתוכנית מכירה קיומה של תוכנית לאיתור קונה צפי ברמה גבוהה (highly probable) שמימוש המכירה יסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג 	סיווג נכס המוחזק למכירה כנכס שוטף, ראה ביאורים יח' ו-7.
סיווג חכירה של נדל"ן להשקעה	<p>סיווג חכירה כמימונית או תפעולית בהתאם לקריטריון העברת הסיכונים והתשואות בגין הנכס המוכר</p> <ul style="list-style-type: none"> קיומה של אופציית רכישה במחיר הזדמנותי תקופת החכירה ביחס לאורך החיים הכלכלי של הנכס הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים ביחס לשווי ההוגן של הנכס 	רישום השקעה בנדל"ן והכנסות מהשכרה או השקעה פיננסית ורישום הכנסות ריבית, ראה באור 2טז'.
רכישות חברות בנות שאינן צירופי עסקים	<p>בחינת העסקה לאור הגדרת "עסק" ב-IFRS 3 לשם החלטה האם העסקה מהווה צירוף עסקים או רכישת נכסים</p>	רישום תמורת הרכישה כהשקעה בנכס, או רישום השקעה בנכסים המזוהים נטו לרבות מוניתין ומיסים נדחים, ראה באור 2יב'
מדידה מהימנה של שווי הוגן נדל"ן להשקעה בפיתוח	<ul style="list-style-type: none"> האם הנדל"ן שבפיתוח ממוקם בשוק מפותח ונזיל האם קיים אומדן מהימן לעלויות ההקמה אישור הרשויות הרלוונטיות בדבר אופן ניצול הזכויות בקרקע, קיומה של תוכנית בניין עיר וקבלת היתרי בנייה האם אחוז ניכר מהשטחים המיועדים להשכרה הושכר מראש לשוכרים 	מדידת נדל"ן להשקעה בפיתוח בעלות או בשווי הוגן, ראה באור 12
דיווח הכנסות על בסיס נטו או על בסיס ברוטו	<p>מי שולט בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח</p>	דיווח על הכנסות מהשכרה ברוטו או נטו, ראה באור 2כב'

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

אומדנים והנחות

הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה דורשת מההנהלה להפעיל שיקול דעת וליצור אומדנים והנחות אשר משפיעים על הסכומים המדווחים של ההכנסות, ההוצאות, הנכסים וההתחייבויות והגילוי של התחייבויות תלויות, בתקופת הדיווח. בניגוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות. אי-ודאות הקשורה להנחות והאומדנים הללו יכולה להביא לתוצאות אשר דורשות התאמות מהותיות לערך בספרים של הנכסים או ההתחייבויות המושפעים בתקופות הבאות.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחשבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

נושא	אומדנים והנחות עיקריים	השפעה אפשרית/הפניה
הערכת שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח	שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, מחיר חידושי חוזים, ההסתברות והמועד להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשקעות הוניות נדרשות	קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה למול רווחי (הפסדי) שיערוך בדוח רווח הפסד, ראה באורים 2'יג', 11 ו-12
ירידת ערך מוניטין	הנחת תזרימי המזומנים הצפויים ושיעור היוון המתאים לשם מדידת סכום בר השבה בתוספת התאמות מסוימות של יחידה מניבת מזומנים אליה הוקצה המוניטין	קביעת הצורך בהפרשה לירידת ערך כנגד רווח והפסד, ראה באורים 2'יז' ו-14
רישום נכסי מסים נדחים והפרשה למסים שוטפים	צפי להכנסה חייבת עתידית תוך התחשבות בעיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ואסטרטגיית תכנון המס	באורים 2'יט' ו-123'
קביעת שווי הוגן של נגזר (חוזה החלפה) פיננסי לא סחיר	היוון תזרימי המזומנים הצפויים בעקום בין בנקאי תוך התאמה לפערי הנזילות הבין מטבעיים, ציפיות האינפלציה וסיכון האשראי של הצדדים	שיערוך נגזרים פיננסיים בדוח רווח או הפסד או בדוח על הרווח הכולל, ראה באור 34'ב'
הפרשה לתביעות משפטיות	בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים בהתבסס על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים המשפטיים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.	הכרה בהפרשות לתביעות משפטיות על בסיס הערכת סיכויין להתקבל, ראה באור 24'ד'

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה ועד למועד בו הופסקה השליטה.

איחוד בשל שליטה אפקטיבית

הקבוצה מאחדת חברה מאוחדת על בסיס מבחנים לקיומה של שליטה אפקטיבית כנדרש על פי IFRS 10. להלן פירוט חלק מהמאפיינים הנבחנים על-ידי הקבוצה, אשר בבחינת מכלול הנסיבות עשויים להצביע על קיומה של שליטה אפקטיבית:

1. החזקה בחלק משמעותי מזכויות ההצבעה (אף אם בפחות ממחציתן).
 2. פיזור נרחב בקרב הציבור של יתר המניות המקנות זכויות הצבעה והיעדר גורם אחר מלבד הקבוצה המחזיק בחלק משמעותי מן המניות.
 3. לקבוצה אחוז גבוה במיוחד מכוח ההצבעה המשתתף בפועל (קוורום) באסיפות הכלליות של בעלי המניות והסכמי הצבעה עם בעלי מניות אחרים המאפשרים בפועל את מינוי מרבית חברי הדירקטוריון.
 4. לזכויות שאינן מקנות שליטה אין זכויות השתתפות בניהול או זכויות עדיפות אחרות, להוציא זכויות מגינות סטנדרטיות. החברה מבצעת הערכה מתמשכת בדבר קיומה של שליטה אפקטיבית במושקעת בהתאם לשלושת המרכיבים של שליטה המפורטים בסעיף 7 ל-IFRS10.
- בהתאם למבחנים ונסיבות אלו, הקבוצה איחדה בדוחות הכספיים בשנים 2020 ו-2021 את CTY על בסיס שליטה אפקטיבית, בין היתר לאור החזקה בחלק משמעותי המסתכם בכ-49.2% מהון המניות וזכויות הצבעה של CTY לאורך שנת הדיווח, פיזור נרחב של החזקת יתר המניות בידי הציבור, איסור החל על בעלי המניות האחרים להחזיק מעל 30% מהון המניות של CTY מבלי לבצע הצעת רכש כללית, לקבוצה אחוז גבוה במיוחד מכוח ההצבעה המשתתף באסיפות הכלליות המקנה בין היתר את היכולת בעקיפין למנות את מרבית הדירקטורים ובעקיפין את ההנהלה הבכירה.
- לקראת סוף שנת 2021, לאחר רכישת מניות עצמית שביצעה CTY, שיעור החזקת החברה עלה, כך שנכון לסוף שנת 2021 ולתאריך הדיווח הקבוצה החזיקה כ-52.1% מהון המניות וזכויות ההצבעה של CTY.
- זכויות שאינן מקנות שליטה מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה.
- ברכישת זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי הקבוצה ההפרש בין התמורה לבין היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שנרכשו נזקף במישרין כקיטון או גידול בהון בסעיף קרן הון מעסקאות עם הזכויות שאינן מקנות שליטה. במימוש החזקה בחברה בת, ללא איבוד שליטה, מוכר גידול או קיטון בהון בגובה ההפרש בין התמורה שהתקבלה בקבוצה לבין היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שמומשו בהתחשב גם במימוש מוניטין בגין החברה הבת, אם קיים, וכן בסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר, אם קיימים, בהתאם לירידה בשיעור ההחזקה בחברה הבת. עלויות עסקה בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה נזקפות אף הן להון.
- יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין חברות מאוחדות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.
- הדוחות הכספיים של החברה והחברות המאוחדות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות המאוחדות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:

- גורעת את הנכסים (לרבות מוניטין) ואת ההתחייבויות של החברה הבת.
- גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.
- גורעת את ההתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים שנזקפו להון העצמי.
- מכירה בשווי ההוגן של התמורה שהתקבלה.
- מכירה בשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה.
- מסווגת מחדש את הרכיבים שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כולל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם החברה הבת היתה מממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.
- מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גרעון) כרווח או הפסד.

ד. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

מטבע הפעילות שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, נקבע בנפרד עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה. מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח.

כאשר מטבע הפעילות של חברה מוחזקת שונה מזה של החברה, החברה המוחזקת מהווה פעילות חוץ שנתוני דוחותיה הכספיים מתורגמים לצורך הכללתם בדוחות הכספיים של החברה כדלקמן:

- א. נכסים והתחייבויות כולל מוניטין ועודפי עלות מזוהים, תורגמו לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח.
- ב. הכנסות והוצאות לכל התקופות המוצגות בדוח הרווח או הפסד תורגמו לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות; אולם, במקרים בהם חלו תנודות משמעותיות בשערי החליפין או בעסקאות מהותיות מאוד, הכנסות והוצאות תורגמו לפי שערי החליפין כפי שהיו במועד העסקאות עצמן.
- ג. פריטים הוניים תורגמו לפי שער החליפין במועד התהוותם.
- ד. יתרת הרווח תורגמה בהתבסס על יתרת הפתיחה מתורגמת לפי שער החליפין לאותו מועד ותנועות רלבנטיות נוספות במשך התקופה מתורגמות לפי האמור בסעיפים ב' ו-ג' לעיל.
- ה. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

הלואאות בינחברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין, ולפיכך מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, מטופלות כחלק מההשקעה, כאשר הפרשי שער הנובעים מהלואאות אלו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

בעת מימוש חלק מפעילות חוץ, שהינה חברה מאוחדת, תוך איבוד שליטה, או בעת מימוש פעילות חוץ המטופלת בשיטת השווי המאזני, הרווח או הפסד המצטבר המתייחס לאותה פעילות חוץ שהוכר ברווח כולל אחר מועבר לדוח רווח או הפסד, ואילו בעת מימוש חלק מפעילות חוץ, שהינה חברה מאוחדת תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום המצטבר שהוכר ברווח כולל אחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. עסקאות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים למטבע הפעילות לפי שער החליפין בתאריך הדיווח. הפרשי שער, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים או נזקפים לרווח כולל אחר, נזקפים לדוח רווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ ומוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם. הפרשי הצמדה הנובעים מההתאמה כאמור, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים, נזקפים לדוח רווח או הפסד.

ה. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה מחזור תפעולי של שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

ו. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה.

ז. פקדונות לזמן קצר

פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה, ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים. הפקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

ח. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגבי עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. הקבוצה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

(א1) הקבוצה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב1) הקבוצה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, לרבות נכס פיננסי המהווה מכשיר חוב אשר בהתקיים תנאים מסוימים מיועד למדידה עוקבת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

ג1) מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר:

השקעות במכשירים הוניים אינן עומדות בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים מגדרים והגידור הינו אפקטיבי בהתאם להוראות IFRS 9. בקשר עם מכשירים הוניים מסוימים שאינם מוחזקים למסחר, במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה ביצעה בחירה שאינה ניתנת לשינוי, להציג ברווח כולל אחר שינויים עוקבים בשווי ההוגן אשר אילולא כן היו נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים אלה לא יזקפו לרווח או הפסד בעתיד גם לא בעת גריעת ההשקעה.

הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

הקבוצה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

עבור מכשירים פיננסיים בעלי סיכון אשראי נמוך, הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בהם לראשונה.

על אף האמור לעיל, הקבוצה מודדת תמיד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר עבור לקוחות או נכסים בגין חוזים עם לקוחות שנובעים מעסקות בתחולת IFRS 15, וכן עבור חייבים בגין חכירה שנובעים מעסקות בתחולת IFRS 16.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה.

3. גריעת נכסים פיננסיים

הקבוצה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- א. פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- ב. הקבוצה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס, או
- ג. הקבוצה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

4. התחייבויות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.

לאחר ההכרה הראשונית, הקבוצה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. אשראי לזמן קצר מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי.

5. גרעית התחייבויות פיננסיות

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, הקבוצה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים השונים באופן מהותי, בין הקבוצה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגרעיה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין הקבוצה לבין אותו מלווה, הקבוצה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי היוון של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד.

6. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת באופן מיידי זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקיזוז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקיזוז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של צדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקיזוז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

7. נגזרים משובצים

בהתאם להוראות IFRS 9 נגזרים המשובצים בנכסים פיננסיים, לא יופרדו מחוזה מארח. חוזים מעורבים אלה יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם לקריטריונים של המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.

כאשר חוזה מארח אינו מקיים את ההגדרה של נכס פיננסי, נגזר משובץ מופרד מהחוזה המארח ומטופל כנגזר כאשר המאפיינים והסיכונים הכלכליים של הנגזר המשובץ אינם קשורים באופן הדוק למאפיינים ולסיכונים הכלכליים של החוזה המארח, הנגזר המשובץ מקיים את ההגדרה של נגזר וכן המכשיר המעורב אינו נמדד בשווי הוגן כאשר השינויים נזקפים לרווח או הפסד.

הערכה מחדש של הצורך בהפרדת נגזר משובץ נעשית רק כאשר יש שינוי בהתקשרות המשפיע באופן משמעותי על תזרימי המזומנים מההתקשרות.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מכשירים פיננסיים נגזרים וחשבונאות גידור

בהתאם למדיניות ניהול הסיכונים שלה, הקבוצה מבצעת מעת לעת התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי החלפת בסיס הצמדה ומטבע של קרן וריבית (Cross-Currency Swap), חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ, עסקאות החלפת ריבית (IRS) ואופציות, כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בשינויים בשיעורי הריבית ותנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ. הנגזרים הפיננסיים מוצגים בדוח על המצב הכספי כשוטפים או בלתי שוטפים בהתבסס על מועדי המימוש שלהם. לאחר ההכרה הראשונית, הנגזרים הפיננסיים נמדדים לפי שווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים בגין נגזרים בגינם לא מיישמת החברה חשבונאות גידור נזקפים מיידית לדוח רווח או הפסד. במועד ההתקשרות, ייעדה הקבוצה ותייעדה חלק מהמכשירים הפיננסיים לצורכי גידור חשבונאי. בחינת אפקטיביות הגידור נעשית על בסיס שוטף בכל תקופת דיווח.

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותייעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הישות לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליו יועד הגידור. עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של הרווח או הפסד מהמכשיר המגדר מוכר כרווח כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מיידית בדוח רווח או הפסד. רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, בתקופות שהכנסת ריבית או הוצאת ריבית מוכרות או כאשר מכירה חזויה מתרחשת.

החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור מכאן ולהבא רק כאשר יחסי הגידור (או חלקם), מפסיקים לקיים את הקריטריונים המזכים (לאחר הבאה בחשבון של איזון מחדש כלשהו של יחסי הגידור, אם רלוונטי) כולל מקרים בהם המכשיר המגדר פוקע, נמכר, מבוטל או ממומש (או אם הייעוד כמכשיר גידור בוטל). כאשר החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור, הסכום שהצטבר בקרן הגידור יישאר בקרן הגידור עד שתזרים המזומנים יתרחש או יסווג לרווח או הפסד אם תזרימי המזומנים העתידיים המגודרים אינם חזויים עוד להתרחש.

בהתרת עסקאות גידור, בין אם יועדו כגידור חשבונאי ובין אם לאו, כאשר העסקה כוללת גידור תזרים מזומנים בגין קרן וריבית, תזרימי המזומנים שנתקבלו או שולמו מסווגים בדוח על תזרימי המזומנים כפעילות מימון בגין התזרים המייצג את גידור רכיב הקרן וכפעילות שוטפת בגין התזרים המייצג את גידור רכיב הריבית. בהתרת עסקאות החלפת ריבית (IRS) תזרים המזומנים שהתקבל או שולם מוצג במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת.

גידור השקעה נטו בפעילות חוץ

גידור השקעה נטו בפעילויות חוץ, לרבות גידור של פריט כספי המטופל כחלק מההשקעה נטו, מטופל באופן דומה לגידור תזרימי המזומנים כאמור לעיל. עם מימוש פעילות החוץ מועבר הרווח או הפסד המצטבר שהוכר ברווח או הפסד כולל אחר לרווח או הפסד.

גידור שווי הוגן

שינוי בשווי ההוגן של הנגזר (הפריט המגדר) והפריט המגודר מוכרים ברווח או הפסד. כאשר הפריט המגודר נגרע, יתרת ההתאמות של שווי הוגן שטרם הופחתה מוכרת ברווח או הפסד באותו מועד.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר. השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים הנסחרים בשוק פעיל נקבע על ידי מחירי השוק בתאריך הדיווח. בגין השקעות שלהן אין שוק פעיל, השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש בשיטות הערכה. שיטות אלו כוללות התבססות על עסקאות שבוצעו לאחרונה בתנאי שוק, התייחסות לשווי השוק הנוכחי של מכשיר אחר דומה במהותו, היוון תזרימי מזומנים או שיטות הערכה אחרות, למידע נוסף ראה באור 34ב'.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו. הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
 - רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
 - רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).
- למידע נוסף בדבר השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי בדבר שווי הוגן, ראה באור 34ב' ו-ג'.

יא. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשוויים ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת. עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח או הפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הונית בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערך השקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה. בנוסף, סכומים שהוכרו ברווח כולל אחר מסווגים לדוח רווח או הפסד.

מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה הפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי, מכירה הקבוצה ברווח שנוצר במועד הרכישה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

רכישות חברות בנות שאינן צירופי עסקים

במועד רכישת חברות מאוחדות, כגון חברות נכס, הקבוצה בוחנת האם מדובר ברכישת עסק או נכס. בבחינת עסק החברה בוחנת האם יש לפחות תשומה ותהליך ממשי אחד אשר מייצרים יחד תפוקות. בעת רכישת עסק הרכישה מטופלת כצירוף עסקים. כאשר חברת הנכס אינה מהווה עסק העסקה מטופלת כרכישת נכסים והתחייבויות. ברכישת נכסים והתחייבויות עלות הרכישה כוללת עלויות עסקה, והינה מוקצית לנכסים והתחייבויות המזוהים שנרכשו באופן יחסי בהתבסס על שווין ההוגן למועד הרכישה, תוך שיתוף בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, אם קיימים, לפי חלקם בשווי ההוגן בנכסים המזוהים נטו ה"ל במועד הרכישה. במקרה זה לא מוכר מוניטין ולא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

יב. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות

השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מוצגות בשיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, השקעות אלו מוצגות בדוח על המצב הכספי לפי עלות (הכוללת עלויות עסקה) בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו לרבות רווח (הפסד) כולל אחר של החברות הכלולות והעסקאות המשותפות. שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת או סיווגן כהשקעות מוחזקות למכירה. הקבוצה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, ולהיפך.

החברה מיישמת את הוראות IFRS 5 על ההשקעה או חלק מההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת שמסווגת כמוחזקת למכירה. חלק כלשהו שנותר בהשקעה זו שלא מסווג כמוחזקת למכירה, ממשיך להיות מטופל בשיטת השווי המאזני. במועד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת והשווי ההוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה. מוניטין בגין רכישת החברה הכלולה או העסקה המשותפת ובגין עלייה בשיעור החזקה בהן נמדד לראשונה כהפרש שבין עלות הרכישה לבין חלק הקבוצה בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים, נטו של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. לאחר ההכרה הראשונית נמדד המוניטין לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת בכללותה. במידה וההפרש הינו שלילי, מכירה הקבוצה ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי ברווח או הפסד.

רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור החזקת הקבוצה בהן. הדוחות הכספיים של החברה, החברות הכלולות והעסקאות המשותפות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית של החברות הכלולות והעסקאות המשותפות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

יג. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים או חוכר בחכירה לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. עם זאת, כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד לסיום ההקמה או עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין, עלויות הקמה, עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ועלויות שהתהוו בהשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים, ועל ידי הנהלות חברות הקבוצה שהינן בעלות ידע מקצועי נרחב והכרות מעמיקה עם סוג הנכסים והשווקים בהן פועלת הקבוצה. למידע נוסף ראה באורים 11 ו-12.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

יז. רכוש קבוע

פריטי רכוש קבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו ואינם כוללים הוצאות לצורך תחזוקה שוטפת.

הפחת מחושב לגבי כל פריט רכוש קבוע משמעותי בנפרד, בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס. שיעור הפחת השנתי של פריטי רכוש קבוע הוא כדלקמן:

	%	
	2	בניינים
	15	כלי רכב
(בעיקר 5%)	2.5-5	ציוד
	6-33	מחשבים ותוכנה, ריהוט, ציוד משרדי ואחר

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר מביניהם.

ערך השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים, אם ישנם, מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן פרוספקטיבי. הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

טו. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בצירופי עסקים נכללים לפי השווי ההוגן במועד הרכישה. הנכסים, אשר להערכת הנהלת החברה הינם בעלי אורך חיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם על בסיס שיטת הקו הישר (ראה באור 14) ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על כך שקיימת ירידת ערך בנכס בלתי מוחשי. תקופת הפחתה, שיטת הפחתה וערך השייר בגין נכס בלתי מוחשי עם אורך חיים שימושיים מוגדר נבחנים לפחות אחת לשנה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. חכירות

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

1. הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת ב-IFRS 16 ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

במועד תחילת החכירה, התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה (לא כולל תשלומי חכירה משתנים) שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הנלווה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

במועד תחילת החכירה, נכס זכות השימוש מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש, למעט נכס המהווה נדל"ן להשקעה, נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36. נכס זכות שימוש המהווה נדל"ן להשקעה נמדד לפי מודל השווי ההוגן.

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש.

במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

תשלומי חכירה משתנים אשר מבוססים על ביצוע או שימוש ואינם תלויים במדד או בריבית, מוכרים כהוצאה בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, במועד היווצרותם.

2. הקבוצה כמחכיר

המבחינים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנו במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו ב-IFRS 16:

1. **חכירה מימונית** - נכסים אשר כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס הועברו לחוכר, מסווגים כחכירה מימונית. הנכס המוחכר נגרע ומוכר נכס פיננסי "חייבים בגין חכירה מימונית" בסכום הערך הנוכחי של תקבולי החכירה. לאחר ההכרה הראשונית, תקבולי החכירה מוקצים בין הכנסות מימון ופרעון של החייבים בגין חכירה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. חכירה תפעולית - עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בנין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס. כאשר הנכס המוכר הינו נדל"ן להשקעה, עלויות אלה יוכרו ברווח והפסד כחלק מהתאמות השווי ההוגן. תשלומי חכירה משתנים אשר מבוססים על ביצוע או שימוש ואינם תלויים במדד או בריבית, מוכרים כהכנסה בעסקאות בהן החברה מהווה מחכיר, במועד היווצרותם. כמו כן, כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה, הקבוצה מכירה בתיקון זה כחכירה חדשה.

יז. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הוא הגבוה מבין מחיר המכירה, נטו ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס ואת ערך הזמן של הכסף. בנין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח או הפסד. הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת ערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

ביטול הפסד מירידת ערך של יחידה מניבת מזומנים יוקצה לנכסי היחידה, פרט למוניטין, באופן יחסי לערך בספרים של כל אחד מהנכסים שבתחולת המדידה של IAS 36 רק במידה והערך בספרים של הנכס, לאחר ביטול הפסד מירידת ערך, אינו עולה על העלות המופחתת של הנכס שהייתה נקבעת אלמלא הוכר הפסד מירידת ערך.

1. בחינת ירידת ערך של מוניטין בנין חברות מאוחדות

לצורך בחינת ירידת ערך, מוניטין שנרכש בצירוף עסקים מוקצה במועד הרכישה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים של הקבוצה שצפויות להפיק תועלת מצירוף העסקים. הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת סכום בר-ההשבה של יחידה מניבת מזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה מתייחס המוניטין. כל יחידה מניבת מזומנים שהוקצה אליה מוניטין מייצגת את הרמה הנמוכה ביותר בישות שבה קיים מעקב על המוניטין לצרכי ההנהלה הפנימיים, ובכל מקרה לא גדולה ממגזר פעילות. בנסיבות מסוימות, בבחינת ירידת הערך של המוניטין, סכום בר-ההשבה מותאם בנין הפרש בין הערך הפנקסני לבין השווי ההוגן של עתודות למסים נדחים. כאשר סכום בר-השבה של יחידה מניבת מזומנים נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של יחידה מניבת מזומנים שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבטלים בתקופות עוקבות. למידע נוסף, ראה באור 14.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת באם יש צורך להכיר בהפסד בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן ושווי שימוש המחושב בהתבסס על הערכת שווי של תזרימי המזומנים נטו שמפיקה החברה הכלולה והעסקה המשותפת. הפסד כאמור מירידת ערך אינו מוקצה באופן ספציפי למוניטין הכלול בהשקעה ולפיכך בתקופות עוקבות ההפסד ניתן לביטול עד למלוא סכומו במידה שסכום בר-ההשבה של ההשקעה עלה.

יח. נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה

נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמת ודאות גבוהה (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. נכסים אלה אינם מופחתים ממועד סיווגם כך לראשונה ומוצגים כנכסים שוטפים בנפרד בדוח על המצב הכספי, לפי הנמוך מבין ערכם בדוחות הכספיים ושוויים ההוגן בניכוי עלויות מכירה.

נדל"ן להשקעה המוצג על פי מודל השווי ההוגן המסווג כנכס המוחזק למכירה בהתאם לאמור לעיל, ממשיך להיות מוצג בהתאם למודל זה ומוצג בדוח על המצב הכספי בנפרד, במסגרת נכסים מוחזקים למכירה.

כאשר החברה האם מחליטה לממש חלק מהחזקה בחברה מאוחדת כך שלאחר המימוש תישאר לחברה האם החזקה שאינה מקנה שליטה, כל הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לחברה המאוחדת מסווגים כמוחזקים למכירה וחלות הוראות IFRS 5 להרלוונטיות, לרבות הצגה כפעילות שהופסקה.

פעילות שהופסקה הינה פעילות שמומשה או שמסווגת כמוחזקת למכירה כאמור לעיל והיא מייצגת תחום פעילות עסקית משמעותי נפרד או אזור גיאוגרפי של פעילות שהוא עיקרי ונפרד.

יט. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או ישירות להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בניגום לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בניגום נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו. כל הפחתה והכרה כאמור נזקפות לרווח או הפסד.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

במקרים בהם הקבוצה מחזיקה בחברות נכס (Single asset entities), והאופן שבו הקבוצה צופה לממש את ההשקעה הוא על ידי מכירת מניות חברת הנכס ולא על ידי מימוש הנכס עצמו, הקבוצה מכירה במסים נדחים בהתייחס להפרשים הזמניים הפנימיים (inside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של הנכס לבין ערכו בספרים ובמידה ורלוונטי, גם ביחס להפרשים הזמניים החיצוניים (outside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של מניות חברת הנכס לבין חלק הקבוצה המחזיקה בנכסים נטו של חברת הנכס בדוחות המאוחדים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד קרוב לוודאי שמכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא מובאים בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת דיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת או בשל מדיניות הקבוצה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

כ. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים ונושאי משרה בקבוצה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות בתמורה למכשירים הוניים (להלן - עסקאות המסולקות במכשירים הוניים), וחלק מהעובדים זכאים להטבות המסולקות במזומן ומחושבות על בסיס עליית ערך מניות חברות הקבוצה (להלן - עסקאות המסולקות במזומן).

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים עם עובדים ונושאי משרה נמדדת על-פי השווי ההוגן של המכשירים הוניים שהוענקו במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל הערכה מקובל.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים (ראה פרטים בבאור 26) מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). במקרה של אי השלמת תקופת ההבשלה שלא בשל תנאי שוק, ההוצאה המצטברת שהוכרה מוכרת כהכנסה.

כאשר החברה מבצעת שינוי בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הוניים ("שינוי") המגדיל את השווי ההוגן הכולל של התגמול המוענק או שמיטיב עם הניצע, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה, לפי השווי ההוגן הנמדד בסמוך לפני ואחרי השינוי ("ההוצאה הנוספת"). אם השינוי בוצע במהלך תקופת ההבשלה, ההוצאה הנוספת תוכר על פני יתרת תקופת ההבשלה, בעוד אם השינוי ארע לאחר מועד ההבשלה ההוצאה הנוספת תוכר באופן מיידי או על פני תקופת ההבשלה הנוספת, במידה שקיימת.

ביטול הענקה מטופל כאילו הבשילה למועד הביטול וההוצאה שטרם הוכרה מוכרת מיידי. עם זאת, אם ההענקה שבוטלה מוחלפת בהענקה חדשה, כהענקה תחליפית, שתיהן מטופלות כשינוי תנאי ההענקה המקורית כאמור לעיל.

עסקאות המסולקות במזומן

עלות עסקה המסולקת במזומן נמדדת לפי השווי ההוגן במועד ההענקה באמצעות שימוש במודל הערכה מקובל. השווי ההוגן מוכר כהוצאה על פני תקופת ההבשלה ובמקביל מוכרת התחייבות. ההתחייבות נמדדת מחדש בכל תקופת דיווח לפי השווי ההוגן עד לסילוקה, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימות מספר תוכניות הטבה לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזמן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתכניות הפקדה מוגדרות וכן כתכניות להטבה מוגדרת.

לחברות הקבוצה תכניות להפקדה מוגדרת, שלפיהן הקבוצה משלמת תשלומים קבועים מבלי שתהיה לה מחוייבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים.

כמו כן, הקבוצה מפעילה תכנית הטבות מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לדיני סיום העסקה במדינות בהן פועלת הקבוצה. בהתאם לדינים אלו, זכאים עובדים לקבל פיצויים בנסיבות מסוימות עם פיטוריהם או עם פרישתם. ככל שרלוונטי ובכפוף למהותיות, ההתחייבות בדוחות הכספיים נאמדת על בסיס הערכה אקטוארית, ראה באור 22.

כב. הכרה בהכנסות

ההכנסות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

הכנסות משכירות

הכנסות משכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. הכנסות משכירות בהן קיימת עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרות כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר, וזאת רק כאשר קיימת וודאות לגבי גביית הפרשי שכירות בעתיד. הכנסות השכירות מוצגות בניכוי הפחתת תמריצי חכירה שניתנו לשוכרים בקו ישר על פני תקופת השכירות, באותם המקרים בהם השוכרים הם המוטב העיקרי מהתמריצים.

כג. רווח למניה

הרווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה במספר המניות הרגילות הממוצע המשוקלל שקיים במהלך התקופה. ברווח הבסיסי למניה נכללות רק מניות אשר קיימות בפועל במהלך התקופה. מניות רגילות פוטנציאליות נכללות רק בחישוב הרווח המדולל למניה אם השפעתן מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את ההפסד למניה מפעילות נמשכת. בנוסף, מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד מימושן, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח הבסיסי והמדולל למניה של אותן חברות מוחזקות, לפי העניין, מוכפל במספר המניות שבידי החברה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כד. הפרשות

בהתאם ל-37 IAS, הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. היטלים המוטלים על החברה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות 21 IFRIC, לפיה ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

הסכום המוכר כהפרשה יהיה האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק מחויבות בהווה הוא הסכום שהחברה הייתה משלמת, באופן רציונלי, כדי לסלק את המחויבות בסוף תקופת הדיווח או כדי להעבירה לצד שלישי באותו תאריך. כאשר ההפרשה הנמדדת כרוכה באוכלוסייה גדולה של פריטים, המחויבות נאמדת על ידי שקלול כל התוצאות האפשריות בהסתברויות המיוחסות אליהן. כאשר נמדדת מחויבות בודדת, התוצאה היחידה הסבירה ביותר יכולה להיות האומדן הטוב ביותר של ההפרשה.

כה. מניות באוצר

מניות החברה המוחזקות על ידי החברה ו/או חברות מאוחדות נמדדות לפי עלות רכישתן ומוצגות בקיזוז מהון החברה. כל עודף או חוסר הנובע מרכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מניות אוצר נזקף ישירות להון.

כו. עלויות אשראי בנין נכסים כשירים

נכס כשיר הוא נכס שנדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתו לשימוש המיועד או למכירתו והוא כולל נדל"ן להשקעה בפיתוח או פיתוח הדורש פרק זמן ממושך כדי להביאו למצב מכירה. הקבוצה מהוות עלויות אשראי המיוחסות לרכישה ופיתוח של נכסים כשירים.

הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ספציפיות ועלויות אשראי שאינן ספציפיות על פי שיעור היוון משוקלל. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

לגבי נדל"ן להשקעה בפיתוח, המדידה של נכסים אלה הינה בשווי הוגן. הקבוצה מציגה את הוצאות המימון בדוח רווח או הפסד בניכוי מעלויות האשראי שהונו לנכסים אלו לפני מדידתם בשווי הוגן.

עלויות אשראי כוללות הוצאות ריבית והוצאות אחרות המתהוות לישות בקשר לקבלת כספים באשראי.

היוון עלויות האשראי מתחיל כאשר הוצאו עלויות בנין הנכס עצמו, מתחילות הפעולות להכנת הנכס לשימוש המיועד ונגרמו עלויות אשראי ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל מלבד עלויות אשראי ישירות גם עלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל. החברה משהה את היוון עלויות האשראי במהלך תקופות ממושכות שבהן היא משהה את הפיתוח הפעיל של הנכס הכשיר. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר הושלמו באופן מהותי כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו.

כז. מגזרי פעילות

מגזר פעילות הינו רכיב של הקבוצה העונה על שלושת התנאים הבאים:

1. עוסק בפעילויות עסקיות שמהן הוא עשוי להניב הכנסות ובניין עשויות להתהוות לו הוצאות, לרבות הכנסות והוצאות המתייחסות לעסקאות בין חברות הקבוצה;
2. תוצאותיו התפעוליות נסקרות באופן סדיר על ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה, על מנת לקבל החלטות לגבי משאבים שיוקצו לו ועל מנת להעריך את ביצועיו; וכן
3. קיים לגביו מידע כספי נפרד זמין.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כח. גילוי לתקני IFRS חדשים ופרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים:

1. תיקון 7- IFRS 3, צירופי עסקים

במאי 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 מייד 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.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

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.3.6.3 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 1 בינואר 2022.

3. תיקון 7- IAS 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

במאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 37 בדבר עלויות שעל החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן - התיקון).

בהתאם לתיקון, יש לכלול בבחינה זו עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, כאשר עלויות המתייחסות במישרין לחוזה כוללות הן עלויות תוספתיות (כגון חומרי גלם ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות במישרין למילוי החוזה (כגון הפחתת רכוש קבוע וציוד המשמשים למילוי החוזה).

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022. התיקון חל על חוזים אשר כל ההתחייבויות בגינם טרם מולאו ליום 1 בינואר 2022. בעת יישום התיקון, לא נדרש להציג מחדש מספרי השוואה, אלא להתאים את יתרת הפתיחה של העודפים במועד היישום לראשונה, בנובה ההשפעה המצטברת של התיקון.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים בתקופה שלפני יישומם:

1. תיקון ל-1 IAS הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל-1 IAS בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב"). התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה הפיננסיות.
- התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.
- התיקון המקורי והתיקון העוקב יישמו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקונים יישמו בדרך של יישום למפרע.

2. תיקון ל-8 IAS מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות. התיקון יישם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

3. תיקון ל-12 IAS, מסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על הכנסה (להלן: "IAS 12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו-24 ל IAS 12 (להלן: "התיקון"). במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. חריג זה מכונה 'חריג ההכרה לראשונה'. התיקון מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בנינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג.

התיקון יישם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון יישם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים בהם התיקון יושם לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

4. תיקון ל-1 IAS, גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות ידרשו לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב-1 IAS.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריה. יישום מוקדם אפשרי. החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים.

באור 3 – מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	
2,321	1,276
1,052	98
<u>3,373</u>	<u>1,374</u>

מזומנים ופקדונות למשיכה מיידי (1) (2)
פקדונות לזמן קצר (3)

- (1) ליום 31 בדצמבר 2022, היתרות מופקדות בתאגידים בנקאיים ונושאות ריבית בשיעור זניח.
(2) מתוך סך המזומנים ושווי מזומנים ליום 31 בדצמבר 2022, סך של כ-884 מיליון נקוב באירו, כ-155 מיליון נקוב בש"ח לא צמוד, כ-105 מיליון נקוב בזלוטי פולני, כ-55 מיליון נקוב בדולר ארה"ב.
(3) ליום 31 בדצמבר 2022, כולל שני פקדונות עיקריים בסך של כ-47 מיליון ש"ח וכ-51 מיליון ש"ח הנקובים בש"ח ובריאל ברזילאי בהתאמה, כלל הפקדונות נושאות ריבית בשיעורים זניחים.

באור 4 – פקדונות והלוואות לזמן קצר

ההרכב:

31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	
-	104
2	-
28	24
<u>30</u>	<u>128</u>

חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות
הלוואות לזמן קצר לשותפים
פקדונות מוגבלים

באור 5 - לקוחות והכנסות לקבל

א. ההרכב

31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	
169	122

חובות פתוחים, נטו (ראה סעיף ב' ו- ג' להלן)

ב. אין חובות מהותיים של לקוחות בפיגור שלא נכללו במסגרת קבוצת החובות המסופקים.

ג. להלן התנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	
132	123
63	9
(18)	(14)
(43)	(30)
(11)	4
<u>123</u>	<u>92</u>

יתרה ליום 1 בינואר
יתרות שהופרשו במהלך השנה
סכומים שנפרעו במהלך השנה
יתרות שנמחקו
הפרשי תרגום מטבע חוץ
יתרה ליום 31 בדצמבר

באור 6 – חייבים ויתרות חובה
ההרכב:

31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	
121	190
168	120
85	1
26	26
-	9
90	72
<u>490</u>	<u>418</u>

מוסדות ממשלתיים
הוצאות מראש
חייבים בגין מימוש נכסים
ריבית לקבל מעסקאות משותפות
הלוואות לחברות כלולות
אחרים

באור 7 – נכסים והתחייבויות מוחזקים למכירה
א. הרכב הנכסים המוחזקים למכירה:

31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	
531	784
3	542
-	15
<u>534</u>	<u>1,341</u>

נדל"ן להשקעה (*)
קרקעות ונדל"ן להשקעה בפיתוח (*)
נכסים אחרים

(*) יתרת נכסים מוחזקים למכירה מורכבת מנכסים מניבים, קרקעות ונדל"ן להשקעה בפיתוח במרכז ומזרח אירופה, ארה"ב וישראל אשר אינם מהווים נכסי ליבה.
ב. נכון ליום 31 בדצמבר 2022, התחייבויות מיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה כוללות בעיקר הלוואות משכנתה על נכס המוחזק למכירה בארה"ב בסך של כ- 446 מיליון ש"ח.

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות

א. הרכב השקעה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (כולל הפרשים מקוריים):

31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח		
993	1,178	עסקאות משותפות (1)
(* -)	(* -)	חברות כלולות
993	1,178	
460	489	הלוואות (2)
<u>1,453</u>	<u>1,667</u>	

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

(1) כולל, בין היתר, השקעה בעסקאות משותפות המנהלות, מתפעלות ומפתחות נדל"ן מניב ואשר לתאריך הדיווח כולל בעיקר סך של 703 מיליון ש"ח בצ'כיה (2021 - 679 מיליון ש"ח) וסך של 492 מיליון ש"ח בארה"ב (2021 - 238 מיליון ש"ח).
 (2) כולל בעיקר הלוואה בסך של כ- 96.71 מיליון אירו (כ-363 מיליון ש"ח) הנושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6% לפרעון בינואר 2024 והלוואה בסך של כ-21.09 מיליון אירו (כ-79 מיליון ש"ח) הנושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4% לפרעון בינואר 2031 אשר ניתנו לעסקה משותפת בשבדיה. כמו כן כולל הלוואה בסך של כ-18 מיליון דולר קנדי (כ-47 מיליון ש"ח) אשר נושאת ריבית שנתית קבועה של 5% לפרעון בנובמבר 2028.

ב. חלק הקבוצה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני כולל הפחתות הפרשים מקוריים (בהתאם לשיעור ההחזקה בהן בתקופה):
 עסקאות משותפות-

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
(78)	41	(51)	רווח נקי (הפסד)
(7)	5	8	רווח (הפסד) כולל אחר
<u>(85)</u>	<u>46</u>	<u>(43)</u>	רווח (הפסד) כולל

חברות כלולות-

בשנים 2020-2022 סך הרווח הכולל של החברות הכלולות היה נמוך מ-1 מיליון ש"ח.

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

מידע נוסף בגין השקעות בחברות מוחזקות

ג. השקעה ב-G Europe (לשעבר: Atrium European Real Estate Limited), חברה מאוחדת)

1. ליום 31 בדצמבר, 2022, מחזיקה החברה ב-100% מהון המניות וזכויות ההצבעה של G Europe. 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.
2. בחודש מאי 2021, הנפיקה G Europe 350 מיליון אירו של אגרות חוב היברידיות (בס"ק זה: "ניירות הערך"). ניירות הערך מטופלים כהון בדוחותיה הכספיים המאוחדים של G Europe הנערכים בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS), וכזכויות שאינן מקנות שליטה בדוחותיה הכספיים של החברה. ניירות הערך אינם מקנים לבעליהם זכויות של בעלי מניות, ואינם מדללים את בעלי המניות הקיימים. ניירות הערך נושאים ריבית קבועה של 3.625% לשנה עד לתאריך עדכון הריבית הראשון, ומחיר ההנפקה עמד על 98.197%. באפשרות G Europe להחליט לדחות את מועד תשלום הריבית השנתי כל עוד היא לא מחלקת דיבידנד או כל הון אחר לבעלי מניותיה. לניירות הערך אין מועד פירעון, אך G Europe יכולה לפרוע אותן לראשונה ביום 4 באוגוסט 2026, לאחר חמש שנים מיום הנפקתן ובכל מועד תשלום ריבית לאחר מכן. אגרות חוב אלה אינם מובטחות והינן נחותות ביחס לחובות אחרים למעט להון המניות. כמו כן, הן אינן מקנות לבעליהן זכויות של בעל מניות ואינן מדללות את בעלי המניות הקיימים.
- בשנת 2022 שולמה ריבית למחזיקי אגרות החוב ההיברידיות בסך 45 מיליון ש"ח (בשנת 2021 - 23 מיליון ש"ח)
3. בחודש פברואר 2022, רכשה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה כ-8 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיות של G Europe בתמורה לכ-7 מיליון אירו (כ-24 מיליון ש"ח), בעקבות הרכישה הכירה החברה בגידול בהון המיוחס לבעלי המניות של כ-4 מיליון ש"ח.
4. לעניין תביעות משפטיות שהוגשו כנגד G Europe, ראה באור 24 ד'.

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. השקעה ב-CTY (מאוחדת)

1. ליום 31 בדצמבר, 2022 מחזיקה החברה בכ-52.1% מהון המניות וזכויות ההצבעה של CTY (כ-51.2% בדילול מלא). מניות CTY רשומות למסחר בבורסת הלסינקי שבפינלנד. ליום 31 בדצמבר, 2022 מחיר מניית CTY הינו 6.26 אירו ול-CTY כ-168 מיליון מניות מונפקות.

הערך בספרי החברה ושווי השוק שך ההשקעה ב-CTY:

31 בדצמבר 2021		31 בדצמבר 2022		
שווי	שווי	שווי	שווי	
שוק	מאזני	שוק	מאזני	
מיליוני ש"ח				
2,157	3,254	2,055	3,113	מניות

2. מידע כספי תמציתי של CTY לפי תקני IFRS:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי-

31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח		
1,041	510	נכסים שוטפים
15,865	16,231	נכסים לא שוטפים
(468)	(779)	התחייבויות שוטפות
(7,676)	(7,291)	התחייבויות לא שוטפות
8,762	8,671	נכסים, נטו
3,254	3,113	מיוחס ל-
5,508	5,558	בעלי מניות החברה
8,762	8,671	זכויות שאינן מקנות שליטה

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)
מידע כספי תמציתי על הרווח (הפסד) הכולל-

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
1,160	1,118	1,066	הכנסות
(104)	459	15	רווח נקי (הפסד)
(125)	143	(258)	רווח (הפסד) כולל אחר
(229)	602	(243)	רווח (הפסד) כולל
			מיוחס ל-
(145)	251	(183)	בעלי מניות החברה
(84)	351	(60)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(229)	602	(243)	
193	172	146	דיבידנד והחזר השקעה לזכויות שאינן מקנות שליטה
16	77	100	ריבית ששולמה למחזיקי אגרות חוב היברידיות *

* ראה סעיף 4 להלן.

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים-

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
493	484	353	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(610)	(39)	388	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
158	(412)	(608)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
4	1	(11)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
45	34	122	עלייה במזומנים ושווי מזומנים

3. ב-CTY קיימות מספר תכניות תגמול ביחידות מניה חסומות (RSU's) למנהלים ועובדים בהיקף של עד 747 אלפי מניות אשר ישולמו לניצעים בעיקר במניות וחלקן במזומן בהתקיים עמידה ביעדים מסוימים.

בנוסף, בשנת 2022 CTY העניקה למנכ"ל שלה אופציות למימוש של עד 2,111 אלפי מניות, ב-4 מנות שוות. מחיר המימוש של כל אופציה הינו 7.38 והאופציות יפקעו בתום שנת 2025. בשנת 2022, לא היו מימושים של אופציות אלה.

4. ביום 22 בנובמבר 2019, הנפיקה CTY 350 מיליון אירו של אגרות חוב היברידיות. אגרות חוב אלה נושאות ריבית קבועה של כ- 4.5% לשנה עד לתאריך 22 בפברואר 2025, ולאחר מכן, הריבית תתעדכן בכל חמש שנים. בחודש יוני 2021, הנפיקה CTY 350 מיליון אירו של אגרות חוב היברידיות נוספות, אשר נושאות ריבית קבועה של 3.625% לשנה עד לתאריך עדכון הריבית הראשון.

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

באפשרות CTY להחליט לדחות את מועד תשלום הריבית השנתי בגין אגרות החוב ההיברידיים כל עוד היא לא מחלקת דיבידנד או כל הון אחר לבעלי מניותיה, אין להן מועד פירעון, אך CTY יכולה לפרוע אותן לאחר חמש שנים מיום הנפקתן ובכל מועד תשלום ריבית לאחר מכן.

אגרות החוב ההיברידיים מטופלות כהון בדוחותיה הכספיים המאוחדים של CTY הנערכים בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS). אגרות חוב אלה אינן מובטחות והינן נחותות לעומת חובות אחרים למעט להון המניות. כמו כן, הן אינן מקנות לבעליהן זכויות של בעל מניות, ואינן מדללות את בעלי המניות הקיימים. לאחר תאריך הדיווח, רכשה CTY במסגרת הצעת רכש, כ-36.2 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיים תמורת שך של כ-26.8 מיליון אירו.

ה. החוקים הרלבנטיים בחלק ממדינות מושבן של החברות המוחזקות, מעמידים תניות מקובלות מסויימות לגבי תשלומי ריבית, חלוקת דיבידנדים, וחלוקות אחרות לבעלי מניות על ידי החברות המוחזקות. תניות אלו כוללות, בין היתר, יתרה מספקת של רווחים צבורים או קיומה של יכולת פרעון התחייבויות, כתנאי לביצוע החלוקה. ליום 31 בדצמבר, 2022 הקבוצה אינה רואה בתניות מקובלות אלו כמגבלה משמעותית.

ו. לגבי שעבוד חלק ממניות החברות המוחזקות להבטחת התחייבויות הקבוצה, ראה באור 27.

באור 9 – השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
ההרכב:

31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	
72	221
129	202
97	271
298	694
-	104
298	590

הלוואות לשותפים בנכסים בפיתוח ולאחרים (1)
פקדונות אחרים לזמן ארוך
שוכרים ואחרים
בניכוי - חלויות שוטפות (ביאור 4)

(1) יתרת הלוואות נקובה באירו ונושאת ריבית שנתית ממוצעת של כ-4.8%.

31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	
32	42
91	93
<u>123</u>	<u>135</u>
32	42
91	93
<u>123</u>	<u>135</u>
740	130
12	-
71	-
62	101
<u>885</u>	<u>231</u>
823	130
62	101
<u>885</u>	<u>231</u>
<u>1,008</u>	<u>366</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

מניות סחירות (1)
יחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות (2)

מוצג בזמן קצר

מוצג בזמן ארוך

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

מניות סחירות (1)
אגרות חוב סחירות (1)
קרנות נאמנות סחירות (1)
יחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות (2)

מוצג בזמן קצר

מוצג בזמן ארוך

סך נכסים פיננסיים

(1) מוצגות בשווי הוגן המתבסס על מחירים מצוטטים בשווקים פעילים (רמה 1 במדרג השווי ההוגן).

(2) קרנות השקעות בנדל"ן, בעיקר בהודו וברזיל, מוצגות בשווי הוגן הנקבע בהתאם לשווי הנכסי הנקי (NAV) (רמה 3 במדרג השווי ההוגן).

באור 11 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה והרכב:

31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	
32,781	29,434
797	554
(722)	(145)
(1,341)	(1,967)
682	(296)
(2,763)	1,440
<u>29,434</u>	<u>29,020</u>
28,903	28,236
531	784
<u>29,434</u>	<u>29,020</u>

יתרה ליום 1 בינואר

רכישות ותוספות

העברה נטו מול נדל"ן להשקעה בפיתוח

מימושים

עליית (ירידת) ערך, נטו

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

יתרה ליום 31 בדצמבר

הרכב:

נדל"ן להשקעה

נכסים מוחזקים למכירה (באור 7)

באור 11 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. נדל"ן להשקעה כולל בעיקר מרכזים מסחריים ושטחי מסחר אחרים, לרבות פרויקטים הנמצאים בתהליך פיתוח מחדש והרחבות. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע על-פי הערכות שווי שבוצעו בעיקר על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך (כ-96.55% לתאריך הדיווח ו-99.58% במהלך שנת 2022 - במונחי שווי הוגן), כמו גם על-ידי הנהלות חברות הקבוצה. השווי ההוגן נקבע לפי תנאי השוק נכון לתאריך הדיווח, בין היתר, בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן מסוג דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות הקבוצה, וכן בהתבסס על שיטות להערכות שווי כגון שיטת ההכנסה (Direct Income Capitalization) ושיטת היוון תזרימי מזומנים (Discounted Cash Flows) זאת בהתאם לכללי הערכה בינלאומיים (IVS) שפורסמו על-ידי International Valuation Standards Committee (IVSC) או על-פי כללי הערכה שפורסמו על-ידי Royal Institution of Chartered Surveyors (The "Red Book"), כמו גם בהתאם לכללי הערכות שווי מקומיים באזורי הפעילות של הקבוצה.

הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה שהוערך בשיטת ההכנסה או בשיטת היוון תזרימי מזומנים מתבססות על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים מחוזי שכירות קיימים בהתחשב בסיכון המובנה שלהם תוך שימוש באומדנים בגין חידושי חוזים וחוזי שכירות פוטנציאליים. בחישוב השווי ההוגן השתמשו מעריכי השווי בשיעורי היוון שנקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס וטיב השוכרים.

הנדל"ן להשקעה נמדד לפי רמה 3 במידרג השווי ההוגן. לא היו העברות של נדל"ן להשקעה מרמה 3 ואל רמה 3 בשנת 2022.

ג. להלן שיעורי ההיוון (Cap Rates) הממוצעים ודמי השכירות החודשיים הממוצעים למ"ר ששימשו במסגרת הערכות השווי, בגין הנכסים באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה:

שיעורי היוון ממוצעים

צפון אירופה	מרכז ומזרח אירופה (*)	ישראל	ברזיל	ארה"ב	
%					
5.5	7.0	6.4	7.7	5.0	31 בדצמבר 2022
5.4	6.8	6.4	7.2	4.6	31 בדצמבר 2021

דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (שווי שוק)

אירו	אירו	ש"ח	ריאל ברזילאי	דולר אמריקאי	
26.0	15.0	143.0	73.0	48.7	31 בדצמבר 2022
26.2	15.0	137.0	69.0	42.2	31 בדצמבר 2021

(* דמי השכירות הממוצעים כמקובל בשווקים אלה אינם כוללים דמי ניהול.)

באור 11 - נדל"ן להשקעה (המשך)

להלן ניתוח רגישות של השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (השפעה על רווח (הפסד) לפני מס) לפרמטרים העיקריים ששימשו בהערכות השווי, בגין הנכסים באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה במאוחד:

צפון אירופה	מרכז ומזרח אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב	
מיליוני ש"ח					31 בדצמבר 2022
(584)	(263)	(128)	(63)	(96)	עליה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור ההיוון
639	285	139	67	110	ירידה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור ההיוון
676	(*354)	171	202	76	גידול של 5% בהכנסה תפעולית נטו מהשכרת מבנים (NOI)
892	(*354)	190	220	108	גידול של 5% בדמי השכירות הממוצעים בשוק

* הפרש לא מהותי בין השפעת הגידול של 5% בדמי השכירות הממוצעים בשוק להשפעת הגידול של 5% בהכנסה התפעולית.

ד. באשר לשעבודים, ראה באור 27.

באור 12 - נדל"ן להשקעה בפיתוח

א. התנועה וההרכב:

31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח		
2,456	3,786	יתרה ליום 1 בינואר
1,256	816	תוספות במשך השנה (ראה סעיף ג' להלן)
722	145	העברה נטו מול נדל"ן להשקעה
(302)	(154)	גריעות במשך השנה
(61)	(154)	ירידת ערך, נטו
(285)	311	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
3,786	4,750	יתרה ליום 31 בדצמבר
		ההרכב:
3	542	קרקעות ונדל"ן להשקעה בפיתוח המוחזקים (באור 7)
1,333	1,264	קרקעות לפיתוח עתידי
2,450	2,944	נדל"ן להשקעה בפיתוח
3,786	4,750	

ב. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בפיתוח הכולל מרכזים מסחריים ושטחי מסחר אחרים, נקבע לפי תנאי השוק הקיימים לתאריך הדיווח, בשיטת החילוץ (Residual Method) וזאת בהתבסס על היוון תזרימי המזומנים הצפויים מהנכס (DCF). השווי ההוגן נקבע על-ידי הנהלות חברות הקבוצה ומעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בעלי כישורים מקצועיים מוכרים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. אומדן השווי ההוגן מתבסס על תזרימי מזומנים הצפויים מהנכס כפרויקט מוגמר, תוך שימוש בשיעורי היוון המביאים בחשבון את הסיכון המובנה בנכס, לרבות סיכון הקמה וסיכון השכרה, אשר גבוהים משיעורי היוון המשמשים בהערכת שווי נכסים מניבים גמורים. יתרת אומדן העלויות להשלמת הפרויקט מקוזזת משווי הפרויקט המוגמר כאמור לעיל.

קרקעות לפיתוח עתידי נמדדות בשווי ההוגן תוך שימוש בין היתר בשיטת ההשוואה (כ-26.7% במונחי שווי הוגן). ביישום שיטת ההשוואה, מסתמכים מעריכי השווי והנהלות חברות הקבוצה על מחירי שוק של נכסים דומים תוך ביצוע ההתאמות הדרושות (כגון מיקום וגודל), ככל שמידע זה זמין. אולם, כאשר מידע כאמור אינו זמין, הקבוצה מיישמת שיטות הערכה מקובלות (בעיקר שיטת החילוץ), בהתבסס על התשוואות בשוק תוך ביצוע התאמות נדרשות לפי העניין.

הנדל"ן להשקעה בפיתוח והקרקעות נמדדים לפי רמה 3 במידרג השווי ההוגן. לא היו העברות של נדל"ן להשקעה בפיתוח וקרקעות מרמה 3 ואל רמה 3 בשנת 2022.

ליום 31 בדצמבר, 2022 כ-75.9% (במונחי שווי הוגן) מהנדל"ן להשקעה בפיתוח והקרקעות הוערכו על ידי מעריכי שווי חיצוניים (כ-84.1% במהלך שנת 2022) והיתר הוערך על ידי הנהלת הקבוצה תוך שימוש בשיטות הערכה מקובלות, בין היתר בהתבסס על נתוני שוק שהתקבלו ממעריכי שווי חיצוניים.

ג. בשנת 2022 עלויות מקרקעין בפיתוח כוללות עלויות אשראי שהווננו בסך של כ-33 מיליון ש"ח (בשנת 2021 - כ-32 מיליון ש"ח).

באור 12 - נדל"ן להשקעה בפיתוח (המשך)

ד. ניתוח רגישות של השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בפיתוח, למעט לגבי פרויקטים וקרקעות אשר אינם בעלי השפעה מהותית לדוחות הכספיים (השפעה על רווח (הפסד) לפני מס):

צפון אירופה	מרכז ומזרח אירופה	ישראל	ארה"ב	
מיליוני ש"ח				<u>31 בדצמבר 2022</u>
(6)	(56)	(5)	3	גידול של 5% בעלות הצפויה של הפרוייקט
88	62	7	43	גידול של 5% בהכנסה תפעולית חזויה נטו, מהשכרת מבנים (NOI חזוי)
(96)	(48)	3	(4)	עלייה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור ההיוון
108	52	3	13	ירידה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור ההיוון
-	7	34	-	גידול של 5% במחיר מכירה למ"ר

ה. באשר לשעבודים, ראה באור 27.

באור 13 – רכוש קבוע, נטו

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח		
38	37	מבנים
55	55	תוכנות, מחשוב וציוד משרדי
21	19	נכסי זכות שימוש
39	50	אחרים (בעיקר שיפורים במושכר)
<u>153</u>	<u>161</u>	

ב. בקשר להוצאות הפחת שהוכרו בדוח רווח או הפסד בגין הפחתת הרכוש הקבוע, ראה באור 30.

ג. באשר לשעבודים, ראה באור 27.

באור 14 – נכסים בלתי מוחשיים, נטו

ההרכב:

31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח		
512	433	מוניטין (1) (2)

באור 14 – נכסים בלתי מוחשיים, נטו (המשך)

(1) המוניטין ליום 31 בדצמבר 2022, ו-2021 מיוחס לנכסים בנורבגיה.

להלן התנועה במוניטין לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022:

מיליוני ש"ח	
512	יתרה לתחילת השנה
(90)	מימוש מוניטין בגין מכירת נכסים
11	הפרשי תרגום דוחות כספיים
<u>433</u>	יתרה לסוף שנה

(2) יתרת המוניטין כוללת את המוניטין מרכישת נכסים בנורבגיה על-ידי CTY במהלך שנת 2015. המוניטין יוחס ליחידות מניבות מזמנים אשר לגבי כל אחת מהן נבחן סכום בר השבה לתאריך הדיווח.

באור 15 – אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר		בסיס הצמדה	
2021	2022	2022 [*]	%		
-	952	3.6		אירו	אשראי מתאגידים בנקאיים: אשראי ממוסדות פיננסיים אחרים: סך הכל אשראי לזמן קצר
167	-	-		ש"ח לא צמוד	
<u>167</u>	<u>952</u>				

(* בריבית משתנה

ב. באשר לשעבודים, ראה באור 27.

באור 16 - חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות

ההרכב:

31 בדצמבר		באור	
2021	2022		
1,331	1,283	19	חלויות שוטפות של אגרות חוב
463	772	20	חלויות שוטפות של התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ואחרים
<u>1,794</u>	<u>2,055</u>		

באור 17 – ספקים ונותני שירותים

ההרכב:

31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	
169	157
12	11
<u>181</u>	<u>168</u>

חובות פתוחים והוצאות לשלם
המחאות לפרעון

באור 18 – זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	
129	132
84	71
125	76
70	75
10	-
16	18
203	181
46	53
109	49
<u>792</u>	<u>655</u>

ריבית לשלם
מוסדות ממשלתיים
הכנסות מראש ופקדונות משוכרים
עובדים
דיבידנד לשלם לזכויות שאינן מקנות שליטה
הפרשות אחרות (כולל להליכים משפטיים)
הוצאות לשלם
דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה
זכאים אחרים

(1) מתוך סך יתרת הזכאים ויתרות זכות ליום 31 בדצמבר 2022, סך של כ-307 מיליון ש"ח נקוב באירו, כ-114 מיליון ש"ח נקוב בש"ח לא צמוד וכ-78 מיליון ש"ח נקוב בזלוטי פולני.

באור 19 - אגרות חוב

א. הרכב:

יתרה בדוחות הכספיים 31 בדצמבר		ריבית		יתרת הערך הנקוב		בסיס		
2021	2022	ריבית אפקטיבית	ריבית נקובה	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	סעיף	הצמדה	
מיליוני ש"ח		%	%					
1,164	767	4.27	5.35	679	מדד	ג'6		אגרות חוב (סדרה יא')
3,044	3,187	3.67	4.00	2,932	מדד	ג'5		אגרות חוב (סדרה יב')
1,751	1,679	2.90	(*3.28)	1,515	מדד	ג'4		אגרות חוב (סדרה יג')
1,219	1,084	2.27	(*1.79)	1,034	מדד	ג'3		אגרות חוב (סדרה יד')
333	354	1.30	(*1.33)	328	מדד	ג'2		אגרות חוב (סדרה טו')
782	1,028	1.41	(*1.75)	957	מדד	ג'1		אגרות חוב (סדרה טז')
8,293	8,099							סה"כ בחברה (***)
								חברות מאוחדות:
5,372	5,335	2.28	1.96	5,396	אירו	ד'7		אגרות חוב של CTY
					קרונה			
807	819	3.41	3.40	821	נורווגית	ד'7		אגרות חוב של CTY
					קרונה			
281	285	6.19	6.19	286	נורווגית (**)	ד'7		אגרות חוב של CTY
3,301	2,610	3.27	3.64	3,002	אירו	ה'7		אגרות חוב של G Europe
18,054	17,148							
1,331	1,283							בניכוי - חלויות שוטפות של אגרות חוב
16,723	15,865							

(* ריביות אלה משקפות את הריבית כפי שעודכנה לאחר תאריך הדיווח, ראה סעיף 14 להלן)
 (** בריבית משתנה.
 (**
 * לעניין עסקאות SWAP להחלפת בסיס הצמדה ומטבעות של חלק מאגרות החוב, ראה באור 34ג'.

ב. מועדי הפירעון

31 בדצמבר 2022							
שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה והלאה	סה"כ	
מיליוני ש"ח							בסיס הצמדה
998	1,216	1,124	1,154	1,319	2,288	8,099	ש"ח צמוד מדד
-	1,833	1,634	1,299	1,881	1,297	7,944	אירו
285	-	820	-	-	-	1,105	קרונה נורווגית
1,283	3,049	3,578	2,453	3,200	3,585	17,148	

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

ג. מידע נוסף לגבי אגרות החוב בחברה:

1. בחודש מרס 2022, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 177.2 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז'), בתמורה נטו של כ-174 מיליון ש"ח ובשיעור ריבית אפקטיבית של 1.91% (צמוד מדד). אגרות החוב (סדרה טז') מובטחות בשעבוד קבוע על מניות G Europe שבבעלות חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה, כאשר נכון למועד דוח זה משועבדות 146 מיליון מניות G Europe לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז'), המהוות נכון למועד זה 48.7% מההון המונפק והנפרע של G Europe, על החשבון שבו מופקדות המניות כאמור ועל כל הזכויות הנלוות של החברות המשועבדות במניות המשועבדות כאמור ועל כל המופקד בחשבון המשועבד, למעט חריגים ("השעבוד"), והכל כמפורט בסעיף 5 לטר הנאמנות לאגרות החוב. היקף השעבוד נקבע לפי יחס חוב לשווי בטוחה (LTV) של 65% ("LTV"), המחושב בהתאם לשווי הנכסי הנקי (EPRA NRV) של G Europe, כמפורט בטר הנאמנות לאגרות החוב. החברה נדרשת לעמוד ביחס LTV כאמור במועדי בדיקה ספציפיים המפורטים בטר, לרבות במועד מחיקת המניות המשועבדות ממסחר, הרחבת סדרה, מכירת מניות משועבדות, החלפת שעבוד, וחלוקת דיבידנד מיוחד ב-G Europe (מעל רף כספי הקבוע בטר) בלבד. לחברה אפשרות לשעבד לטובת אגרות החוב (סדרה טז') גם מניות CTY ובטוחות פיננסיות. במקביל להתקשרות בטר הנאמנות, וכדי ליצור שעבוד תקף על פי הדין השוויצרי, החברה התקשרה עם הנאמן במנגנון של הסכם חוב מקביל, לפיו התחייבה החברה כלפי הנאמן בהתחייבות נפרדת ועצמאית כנושה ישיר של החברה, לשלם סכומים השווים לתשלומים שישולמו למחזיקי אגרות החוב ובמועד פירעונם, כפי שנקבע בטר הנאמנות. כמו כן, החברה וכן חברת הבת שלה התקשרו עם הנאמן ועם קסטודיאן בהסכם שליטה (Control Agreement) בקשר עם חשבון המניות המשועבדות וכל המופקד בו, לפיו הקסטודיאן יפעל אך ורק בהתאם להוראות הנאמן בכל הקשור לנכסים המופקדים בחשבון. נכון למועד הדוח ועם מחיקת מניות G Europe ממסחר בעקבות השלמת עסקת מיזוג G Europe, החברה והנאמן פועלים כדי ליצור ולרשום (ככל שרישום כאמור נדרש על פי הדין הרלוונטי) שעבוד חדש על המניות המשועבדות כמניות בתעודה, כמפורט בסעיף 5 לטר הנאמנות. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה טז') התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, באמות המידה העיקריות הבאות, ואשר הפרתן תקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-850 מיליון דולר ארה"ב במשך שלושה רבעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-450 מיליון דולר ארה"ב במשך רבעון אחד; (ג) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן המאוחד של החברה לא יעלה על 75% במשך שלושה רבעונים רצופים; (ד) דירוג אגרות החוב לא יהיה נמוך מדירוג BBB- של S&P Maalot או דירוג Baa3 של מידרוג. בנוסף, התחייבה החברה לא ליצור שעבוד שוטף (negative pledge) על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב אלא אם תיתן למחזיקי אגרות החוב שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו.

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה טז') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: אי תשלום או הפרת התחייבות או מצג הכלול בשטר הנאמנות, שינוי שליטה בחברה (בתנאים המפורטים בשטר הנאמנות), העמדה לפרעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפרעון מיידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה/ות מגוף פיננסי (בגין עילות מסוימות בלבד) בהיקף של 10% או יותר מסך התחייבויות הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים (לאחר חלוף תקופת ריפוי), עליה בשיעור יחס החוב לשווי הבטוחה מעל ל-65% במועדי בדיקה ספציפיים הנקובים בשטר (מבלי שהחברה העמידה בטוחות נוספות), עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה ו-G Europe, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, רישום הערת עסק חי בדוחות החברה למשך שני רבעונים רצופים, עילות שעניינן ארועים בקשר עם החברה הבת שמחזיקה במניות G Europe מימוש שעבודים על עיקר נכסי החברה (למעט בגין חוב שהינו Non Recourse) ועוד כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות. בנוסף, התחייבה החברה להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של החברה יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל-1 מיליארד דולר ארה"ב על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים מבוקרים או סקורים.

עם הפיכת G Europe לחברה פרטית ומחיקת מנייתיה ממסחר, החברה התחייבה גם שלא תבוצע חלוקת דיבידנד ב-G Europe, ככל שיחס המינוף של G Europe בסמוך לאחר מועד החלוקה כאמור, יעלה על 0.6; וכן יחס המינוף של G Europe בכל מועד בדיקה (כמפורט לעיל) לא יעלה על 0.6, בכפוף לתקופת ריפוי של שני רבעונים עוקבים לאחר מועד הבדיקה הרלוונטי.

כמו כן, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-'A+' של S&P Maalot, או מתחת לדירוג 'A1' בסולם הדירוג של מידרוג או דירוג מקביל של חברת דירוג אחרת, תגרום לעליית לתוספת הריבית בשיעור כולל של עד 1% (וככל שתחול גם ריבית פיגורים - עד 3%) בתנאים ובמדרגות שנקבעו באגרת החוב.

2. לחברה אגרות חוב (סדרה טו') במחזור אשר מובטחות בשעבוד קבוע שנרשם על 4 נכסי מקרקעין שבבעלותה ששוים המצרפי למועד הדו"ח (חלק החברה) הינו כ-556 מיליון ש"ח.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה טו') התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, באמות המידה העיקריות הבאות, ואשר הפרתן תקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-850 מיליון דולר ארה"ב במשך שלושה רבעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-400 מיליון דולר ארה"ב במשך רבעון אחד; (ג) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן המאוחד של החברה לא יעלה על 75% במשך שלושה רבעונים רצופים; (ד) דירוג אגרות החוב לא יהיה נמוך מדירוג BBB- של S&P Maalot או דירוג Baa3 של מידרוג.

בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה טו') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: שינוי שליטה בחברה, העמדה לפרעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפרעון מיידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה/ות מגוף פיננסי (בגין עילות מסוימות בלבד) בהיקף של 10% או יותר מסך התחייבויות הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים (לאחר חלוף תקופת ריפוי), עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, רישום הערת עסק חי בדוחות החברה למשך שני רבעונים רצופים, עילות שעניינן ארועים בקשר עם הנכסים המשמשים כבטוחה לאגרות החוב והחברה הבת שמחזיקה בהם ועוד. בנוסף, התחייבה החברה להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של החברה יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל-1 מיליארד דולר ארה"ב על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים מבוקרים או סקורים.

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

כמו כן, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-'il.AA של S&P Maalot, או מתחת לדירוג 'Aa3' בסולם מידרוגדירוג מקביל של חברת דירוג אחרת, תגרום לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 3% בתנאים ובמדרגות שנקבעו באגרת החוב (לפרטים אודות תוספת הריבית לאגרות החוב (סדרה טו') בעקבות הורדת דירוג ראו סעיף 14 להלן).

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

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

הריבית בשיעור כולל של עד 3% בתנאים ובמדרגות שנקבעו באגרת החוב (לפרטים אודות תוספת הריבית לאגרות החוב (סדרה יד') בעקבות הורדת דירוג ראו סעיף 14 להלן).

4. לחברה אגרות חוב (סדרה יג') במחזור אשר בנין התחייבה החברה לעמוד באמות המידה העיקריות הבאות, ואשר הפרתן תקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-800 מיליון דולר ארה"ב במשך שלושה רבעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-400 מיליון דולר ארה"ב במשך רבעון אחד; (ג) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן המאוחד של החברה לא יעלה על 75% במשך שלושה רבעונים רצופים וכן דירוג אגרות החוב ברבעון האחרון מבין הרבעונים האמורים נמוך מדירוג ilBBB - של S&P Maalot ודירוג Baa3il של מידרוג.

הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יג') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: שינוי שליטה בחברה, במקרה של העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה מגוף פיננסי בהיקף של 10% (בנין עילות מסויימות בלבד) או יותר מסך התחייבויותיה הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים (לאחר חלוקת תקופת ריפוי), עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, ועוד.

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

בנוסף התחייבה החברה לא ליצור שעבוד שוטף (negative pledge) על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב אלא אם תיתן למחזיקי אגרות החוב שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו. כן התחייבה החברה להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של החברה יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל- 850 מיליוני דולר ארה"ב על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים.

כמו כן, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-'il.A+' של S&P Maalot או מתחת לדירוג 'A1' בסולם מידרוג, תגרום לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 3% בתנאים ובמדרגות שנקבעו באגרת החוב. (לפרטים אודות תוספת הריבית לאגרות החוב (סדרה יג') בעקבות הורדת דירוג, ראו סעיף 14 להלן).

5. לחברה אגרות חוב (סדרה יב') במחזור אשר בגינן התחייבה החברה לעמוד באמות המידה העיקריות הבאות: (א) הון עצמי (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) מינימלי של 650 מיליון דולר ארה"ב במשך ארבעה רבעונים רצופים, (ב) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן לא יעלה על 80% במשך ארבעה רבעונים רצופים; ודירוג אגרות החוב ברבעון האחרון מבין הרבעונים האמורים יהיה גבוה מדירוג BBB- של S&P Maalot ודירוג Baa3 של מדרוג. בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יב') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, שינוי שליטה בחברה, העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב סחירות בסכום שלא יפחת מהסכום הגבוה מבין (i) 200 מיליון ש"ח ו- (ii) 10% מההון העצמי של החברה (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה), ועוד. כמו כן, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-'il.A-' של S&P Maalot ונמוך מדירוג 'A3' על פי סולם הדירוג של מידרוג, תגרום לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 1% בתנאים ובמדרגות שנקבעו באגרת החוב.

6. לחברה אגרות חוב (סדרה יא') במחזור אשר בגינן התחייבה לעמוד באמות המידה העיקריות הבאות: (א) הון עצמי (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) מינימלי של 500 מיליון דולר ארה"ב במשך ארבעה רבעונים רצופים; (ב) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן לא יעלה על 80% במשך ארבעה רבעונים רצופים; ודירוג אגרות החוב ברבעון האחרון מבין הרבעונים האמורים יהיה גבוה מדירוג BBB- של S&P Maalot ודירוג Baa3 של מידרוג. בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יא') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, שינוי שליטה בחברה, העמדה לפירעון מיידי של אג"ח סחירות בסכום שלא יפחת מהסכום הגבוה מבין (i) 300 מיליון ש"ח ו- (ii) 12.5% מההון העצמי של החברה בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה, ועוד. כמו כן, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-'il.A-' של S&P Maalot ונמוך מדירוג של A3 על פי סולם הדירוג של מידרוג, תגרום לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 1% בתנאים ובמדרגות שנקבעו באגרת החוב. למועד הדו"ח הכספי ולמועד הדיווח עומדת החברה באמות המידה הנ"ל ביחס לסדרות אגרות החוב המפורטות לעיל.

7. במהלך שנת 2022 רכשה החברה כ-48 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות יא', יב' ויג') בתמורה של כ-41 מיליון ש"ח, בהתאם לתוכנית רכישה עצמית של החברה. בעקבות הרכישה הכירה החברה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-6 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

8. ביום 28 במרס 2023 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה (חלק תכנית קודמת), בהיקף של עד 450 מיליון ש"ח ע.ג., ביחס לכל סדרות אגרות החוב שבמחזור, בתוקף עד ליום 31 במרס 2024. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה. תוכנית זאת הינה חלק תוכנית קודמת מיום 23 במרס 2022 בהיקף של עד 450 מיליון ש"ח ע.ג., שהייתה בתוקף עד ליום 31 במרס, 2023, לרכישות שבוצעו מכוח תוכנית זו ראה סעיף 7 לעיל.

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

9. ביום 20 בינואר 2022, בעקבות אישור המיזוג עם G Europe הורידה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'ilA+', עם אופק דירוג יציב, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד על נדל"ן לרמת דירוג 'ilAA-' עם אופק דירוג יציב. ביום 30 ביוני 2022, אשררה חברת הדירוג את הדירוגים המוזכרים לעיל ועדכנה את אופק הדירוג מיציב לשלילי.
10. ביום 25 בינואר 2022, בעקבות השלמת המיזוג ב-G Europe, חברת הדירוג מיידרוג הציבה תחת בחינה עם השלכות שליליות את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה.
11. ביום 24 במרס 2022, בעקבות השלמת המיזוג עם G Europe, כמתואר בסעיף 2 לעיל, הורידה חברת הדירוג מיידרוג 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.
12. ביום 24 בנובמבר 2022, חברת הדירוג מעלות הורידה את דירוג המנפיק של החברה ל-'ilA-2-/ilA-' ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'ilA-', וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד על נדל"ן לרמת דירוג 'ilA'. אופק הדירוג שלילי.
13. ביום 25 בדצמבר 2022 חברת הדירוג מיידרוג הודיעה על הוצאה מבחינה של דירוג המנפיק ושל דירוג אגרות החוב של החברה ועל הורדת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'A3.il', וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד על נדל"ן לרמת דירוג 'A2.il' אופק הדירוג שלילי.
14. בעקבות האמור בסעיפים 12 ו-13, בחודש דצמבר 2022 הודיעה החברה על תוספת ריבית לחלק מסדרות אגרות החוב שלה, בהתאם להוראות שטרי הנאמנות כדלקמן:
- (א) אגרת חוב (סדרה יג') החל מתקופת הריבית שהחלה ביום 1 בינואר 2023, התווספה לריבית של אגרות החוב תוספת ריבית בשיעור של כ-0.5%. הריבית השנתית המעודכנת לאחר תוספת הריבית תעמוד על 3.28%.
- (ב) אגרות חוב (סדרה יד') החל מתקופת הריבית שתחל ביום 1 באפריל 2023, תתווסף לריבית של אגרות החוב תוספת ריבית בשיעור של כ-0.5%. הריבית השנתית המעודכנת, לאחר תוספת ריבית, תעמוד על 1.79%.
- (ג) אגרות חוב (סדרה טו') החל מתקופת הריבית שתחל ביום 1 באפריל 2023, תתווסף לריבית של אגרות החוב תוספת ריבית בשיעור של כ-0.25%. הריבית השנתית המעודכנת, לאחר תוספת ריבית, תעמוד על 1.33%.
- (ד) אגרות חוב (סדרה טז') החל מתקופת הריבית שתחל ביום 1 באפריל 2023, תתווסף לריבית של אגרות החוב תוספת ריבית בשיעור של כ-0.5%. הריבית השנתית המעודכנת, לאחר תוספת ריבית, תעמוד על 1.75%.
- שיעור הריבית לכלל הסדרות המוזכרות לעיל, יעמוד לתוקפו עד לפרעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד לתחילת תקופת הריבית הראשונה שלאחר עליית הדירוג בחזרה לדירוג A או דירוג מקביל גבוה של חברת דירוג מקבילה, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.
- בעקבות העלייה בריביות אגרות החוב, הכירה החברה הוצאה חד פעמית בסך של כ-82 מיליון ש"ח שנרשמה כהוצאת מימון בדוחות הרווח או הפסד של החברה.
15. לאחר תאריך הדיווח רכשה החברה כ-75 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות יא, יב, יג, יד, טז) בתמורה לכ-70 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-13 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

ד. אגרות חוב של CTY

1. CTY התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשמור על יחס של סך החוב לסך שווי נכסים שלא יעלה על 65% ויחס חוב מובטח לסך שווי נכסים שלא יעלה על 25%. בנוסף, שינוי שליטה ב-CTY כהגדרתו בהסכם אגרות החוב יעמיד למחזיקים זכות מיידי לפרעון אגרות החוב. לתאריך הדיווח עומדת CTY באמות מידה פיננסיות אלו.
2. במהלך תקופת הדוח רכשה CTY כ-112.3 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב תמורת כ-102.5 מיליון אירו.
3. לאחר תאריך הדיווח רכשה CTY, במסגרת הצעת רכש, כ-21.1 מיליון אירו ערך נקוב אגרות חוב תמורת כ-13.3 מיליון אירו.

ה. אגרות חוב של G Europe

1. G Europe התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשמור על יחס של סך החוב לסך שווי נכסים שלא יעלה על 60%, יחס חוב מובטח לסך שווי נכסים שלא יעלה על 40% ויחס כיסוי ריבית מאוחד (EBITDA מתואם להוצאות ריבית) שלא יפחת מ-1.5.
2. במהלך שנת 2022 רכשה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה כ-95 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב של G Europe בתמורה לכ-92 מיליון אירו (כ-324 מיליון ש"ח). השפעת הרכישה על הרווח או הפסד של החברה אינה מהותית. החברה התקשרה בהסכם מימון עם בנק זר, במסגרתו תעביר החברה הבת לבנק אגרות חוב של G Europe העומדות לפירעון בשנת 2025, במקביל לקבלת אשראי. בהתאם לתנאי העסקה, ובמקביל לפירעון האשראי, החברה זכאית לקבלת ערך הפדיון של אגרות החוב. בתקופת הדוח העבירה החברה הבת לבנק 81.8 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב של G Europe, כך שנכון לתאריך הדוח החזיקה החברה הבת כ-9.7 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב של G Europe.
- לאחר תאריך הדיווח רכשה החברה הבת כ-0.5 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב של G Europe נוספים, בתמורה לכ-0.4 מיליון אירו (כ-1.5 מיליון ש"ח), השפעת הרכישה על הרווח או הפסד של החברה אינה מהותית. כמו כן, העבירה החברה הבת לבנק 9.3 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב נוספים של G Europe, כך שסמוך למועד פרסום דוח זה, החברה הבת מחזיקה כ-0.9 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב של G Europe.
3. ביום 17 בינואר 2022, בעקבות השלמת המיזוג ב-G Europe הורידה חברת הדירוג Fitch את דירוג המנפיק לזמן ארוך של G Europe לזמן ארוך מ-'BBB' ל-'BB', עם אופק יציב.
4. ביום 6 באפריל 2022, בעקבות השלמת המיזוג ב-G Europe, כמתואר בסעיף 2 לעיל, הורידה חברת הדירוג Moody's את דירוג סדרות אגרות החוב של G Europe שאינן מובטחות בשיעבוד מ-'Baa3' ל-'Ba2', עם אופק שלילי, ואת דירוג אגרות החוב ההיברידיים של G Europe מ-'Ba2' ל-'B1', עם אופק שלילי.
- בעקבות הורדת הדירוג חלה עלייה בריבית של אגרות החוב של G Europe עם מועד פירעון בשנת 2025, החל מהריבית שתשולם בספטמבר 2023. הוצאות המימון התוספתיות הן כ-6.25 מיליון אירו לשנה החל משנת 2023.
5. לאחר תאריך הדיווח, בחודש מרס 2022, הורידה חברת הדירוג Moody's את דירוג סדרות אגרות החוב של G Europe מ-'Ba2' ל-'B1', עם אופק יציב.

באור 20 - התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים

א. ההרכב

		ש"ח		ש"ח לא		ש"ח		
		דולר של		דולר קנדי		צמוד		
סה"כ	ריאל ברזילאי	אירו	ארה"ב	דולר קנדי	צמוד	צמוד	מדד	
		מיליוני ש"ח						
ליום 31 בדצמבר 2022								
3,158	-	2,100	205	121	732	-	-	לתאגידים בנקאיים
2,555	517	-	803	-	-	1,235	-	למוסדות פיננסיים אחרים
5,713	517	2,100	1,008	121	732	1,235	-	סך הכל
772	20	186	35	-	503	28	-	חלויות שוטפות
4,941	497	1,914	973	121	229	1,207	-	בניכוי חלויות שוטפות
ליום 31 בדצמבר 2021								
5,698	368	1,283	1,885	133	838	1,191	-	סך הכל
5,193	368	1,159	1,707	133	658	1,168	-	בניכוי חלויות שוטפות
		בדולר של		בדולר	בש"ח לא	בש"ח	צמוד	
סה"כ	בריאל ברזילאי	באירו	ארה"ב	קנדי	צמוד	מדד		
		מיליוני ש"ח						
ליום 31 בדצמבר 2022								
2,545	517	-	793	-	-	1,235	-	בריבית קבועה
	5.9	-	6.3	-	-	1.6	-	שיעור ריבית אפקטיבית משוקלל (ב-%)
3,168	-	2,100	215	121	732	-	-	בריבית משתנה
	-	3.4	7.3	3.8	4.7	-	-	שיעור ריבית אפקטיבית משוקלל (ב-%)
ב. מועדי הפירעון								
		דולר של		דולר קנדי	ש"ח לא	ש"ח	צמוד	
סה"כ	ריאל ברזילאי	אירו	ארה"ב	דולר קנדי	צמוד	מדד		
		מיליוני ש"ח						
ליום 31 בדצמבר 2022								
772	20	186	35	-	503	28	-	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
1,219	22	689	251	-	229	28	-	שנה שניה
356	22	178	126	2	-	28	-	שנה שלישית
830	30	608	162	2	-	28	-	שנה רביעית
993	36	439	216	2	-	300	-	שנה חמישית
1,543	387	-	218	115	-	823	-	שנה שישית ואילך
4,941	497	1,914	973	121	229	1,207	-	סך הכל בניכוי חלויות שוטפות
5,713	517	2,100	1,008	121	732	1,235	-	סך הכל

ג. באשר לשעבודים, ראה ביאור 27.

באור 20 - התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים (המשך)

ד. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות

בחלק מההלוואות וקווי האשראי שמקבלות החברה וחברות מאוחדות שלה במהלך העסקים הרגיל, קיימות כמקובל התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות והתחייבויות אחרות אשר אי עמידה בהן תהווה עילה לפרעון מיידי, ובהן ההתחייבויות הבאות:

1. בחברה ובחברות בנות בבעלות מלאה

- א. יחס חוב מנוצל לשווי בטוחות בשיעורים שונים כפי שנקבעו בהסכמי האשראי.
- ב. הון עצמי מינימלי של החברה (לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך של 4 מיליארד ש"ח.
- ג. יחס התחייבויות נושאות ריבית נטו לשווי המאזני של סך הנכסים של החברה על בסיס הדוחות המאוחדים, לא יעלה על 75%.
- ד. יחס התחייבויות נושאות ריבית נטו לשווי המאזני של סך הנכסים של החברה על בסיס סולו מורחב (החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה) לא יעלה על 77.5%.
- ה. יחס חוב מנוצל לשווי הבטוחות (מניות CTY משועבדות אשר שווין ייקבע על בסיס ממוצע בין השווי הבורסאי לשווי המאזני) לא יעלה על 70%.
- ו. ה-EPRAs Earnings הרבעוני הממוצע של החברה המחושב בהתאם להנחיות European Public Real Estate Association, במהלך שני רבעונים רצופים כלשהם, לא יפחת מ-60 מיליון ש"ח.
- ז. יחס הון עצמי של CTY (לרבות הלוואות הוניות וללא זכויות מיעוט, נגזרים בשוויים ההוגן והשפעת המס בניגום) לסך הנכסים של CTY לא יפחת מ-30%.
- ח. שיעור מניות CTY המשועבדות לבנק לא יפחת מ-15% מהון המניות המונפק והנפרע של CTY וכן במקרה בו גוף פיננסי (שאינו מנהל כספים של אחרים או עבור אחרים) יחזיק עבור עצמו מניות CTY בשיעור העולה על 15%, תשעבד החברה לטובת הבנק מניות CTY נוספות כך ששיעור המניות המשועבדות מתוך ההון המונפק והנפרע של CTY יהיה גבוה ב-5% לפחות משיעור ההחזקות של אותו גוף פיננסי בהון המונפק והנפרע של CTY, אך לא יותר מ-30.1% מהון המניות המונפק והנפרע של CTY.
- ט. שיעור מניות CTY המוחזקות על ידי החברה במישרין ובעקיפין לא יפחת מ-30% מסך הון המניות של CTY.
- י. יחס ה-EBITDA של CTY (בהתאמות מסוימות) להוצאות מימון נטו של CTY, לא יפחת מ-1.6.
- יא. דירוג החברה לא יפחת מ-BBB לפי סולם הדירוג של מעלות או מ-baa2 לפי סולם הדירוג של מידרוג.
- יב. יחסי כיסוי חוב של הלוואות שונות שלא יפחתו מ-1.2-1.3.
- יג. יחס חוב של הלוואות שונות ל-NOI שנתי שלא יעלה על 6.
- יד. יחס חוב נטו לסך נכסים של G Europe שלא יעלה על 65%-70%.
- טו. יחס כיסוי ריבית ב-G Europe שלא יפחת מ-2.0.
- טז. קיימות בחברה ובחברות מוחזקות אמות מידה פיננסיות מקובלות נוספות כגון יחסי כיסוי ריבית ו/או קרן, יחסי מינוף, יחס הכנסה תפעולית נטו (NOI) לחוב ואמות מידה מקובלות נוספות ביחס לחברה ו/או ביחס לבטוחה הרלבנטית לאשראי (בין אם מדובר במניות ובין אם מדובר בנכס נדל"ן).

באור 20 - התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים (המשך)

יז. בחלק ממסמכי האשראי של החברה ושל חברות מוחזקות שלה, כלולים תנאים מקובלים להעמדת האשראי לפרעון מיידי, ובהם: אי תשלום, הפרת התחייבות או מצג בהסכם האשראי, שינוי שליטה בחברה או בחברות אשר ניירות הערך שלהן משועבדים להבטחת האשראי, שינוי מבנה, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של חדלות פירעון, פירוק והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל), הפסקת פעילות החברה, שינוי עיקר פעילות החברה, הפסקת מסחר בניירות הערך המשועבדים להבטחת האשראי או של החברה, Cross Default ברפים ותנאים מסוימים, ירידה מרף החזקה מינימלי של מניות חברות מוחזקות על-ידי החברה, שווי מינימאלי של נכסים בלתי משועבדים ביחס לחוב מנוצל, כהונת נושאי משרה מסוימים ועוד.

יח. חלק מהסכמי המימון של החברה (אשר אינם עולים לכדי אשראי מהותי) כוללים אמות מידה ותנאים נוספים (כגון: עילות בקשר עם המסחר במניות המשמשות כבטוחות למימון ובמניית החברה ומחירן, דירוג, שינוי שליטה וכו') אשר בהתקיימם מחויבת החברה לפרוע את האשראי בתוך תקופת הזמן הקבועה בהסכם, ובמקרה שלא תעשה כן למוסד הפיננסי תהא הזכות להעמיד את המימון לפירעון מיידי. בחלק מההסכמים כאמור, במקרה שבו תשוב החברה לעמוד באמות המידה שנקבעו בהסכם, היא תהא רשאית לשוב ולנצל את האשראי מכוחם.

2. ב-CTY

א. יחס חוב נטו לסך נכסים שלא יעלה על 60%.

ב. יחס כיסוי ריבית (EBITDA להוצאות ריבית נטו) מינימלי של 1.8.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 וסמוך למועד אישור הדוחות עומדות החברה והחברות המאוחדות שלה בכל אמות המידה שנקבעו.

באור 21 - התחייבויות אחרות

ההרכב:

31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח		
47	42	פקדונות משוכרים (1)
296	304	התחייבויות בגין חכירות (2)
32	112	התחייבויות אחרות
<u>375</u>	<u>458</u>	

(1) פקדונות משוכרים מתקבלים להבטחת עמידתם בתנאי השכירות. הפקדונות מוחזרים לשוכרים בתום תקופת השכירות, כשהם בעיקרם צמודים לאירו.

(2) יתרת ההתחייבויות בגין חכירות ליום 31 בדצמבר 2022, כוללת בעיקר כ-137 מיליון ש"ח בזלוטי פולני, כ-101 מיליון ש"ח בקרונה נורווגית, כ-40 מיליון ש"ח קורונה שבדית וכ-4 מיליון ש"ח באירו.

באור 22 - התחייבויות ונכסים בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימות תוכניות הטבה לאחר סיום העסקה. התוכניות ממומנות בדרך כלל על-ידי הפקדות לחברות ביטוח, קרנות פנסיה וקופות גמל והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת, כלהלן:

א. דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל ובברזיל מחייבים את הקבוצה לשלם לעובד הטבות בעת פיטורין או פרישה בנסיבות מסוימות. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הדין והסכם העסקה בתוקף ומבוסס על שכר העובד אשר מזכה בקבלת ההטבות לאחר סיום העסקה.

לגבי תשלומי הפיצויים בישראל, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פי הפקדותיה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פטורות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל (תוכנית להפקדה מוגדרת).

ב. התחייבויות הקבוצה ביתר המדינות בהן היא פועלת, מכוסות באופן שוטף באמצעות תשלומים עבור קרנות פנסיה, ביטוח לאומי, ביטוח רפואי ואחרים ובאמצעות תשלומים בהם נושא העובד (כגון: דמי ביטוח אובדן כושר עבודה) כמתחייב על-פי הדין המקומי, ולפיכך הן מהוות במהותן תכניות להפקדה מוגדרת. תשלומים נוספים עבור ימי מחלה, הטבות בגין פיטורין ואחרים נתונים לשיקול דעתן של חברות הקבוצה, אלא אם נקבע אחרת בהסכם העסקה ספציפי.

ג. הפרשה להטבות בגין פיטורין מוכרת בדוחות הכספיים במועד בו התקבלה החלטה בדבר הפיטורין, במדינות בהן לקבוצה מחויבות משפטית או משתמעת לתשלומן.

ד. הסכומים שנצברו בקרנות פנסיה, בפוליסות ביטוח מנהלים, בפוליסות ביטוח אחרות ובקופות גמל הרשומים על שם העובדים וההתחייבות בגינם, אינם מוצגים בדוח על המצב הכספי מאחר שאינם בשליטתה ובניהולה של החברה ושל החברות המאוחדות.

לתוכניות ההטבה לאחר סיום העסקה אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 23 - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

1. מיסוי בישראל

א. רווחי/הפסדי הון

מס רווח הון החל על חברות בישראל הינו מס החברות כאמור בסעיף ד' להלן.

ב. מיסוי הכנסות מדיבידנד

בהתאם להוראות סעיף 126(ב) לפקודת מס הכנסה ("הפקודה"), לא תיכלל בחישוב ההכנסה החייבת של החברה הכנסה מחלוקת רווחים או מדיבידנד שמקורם בהכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל שנתקבלו במישרין או בעקיפין מחבר בני אדם אחר החייב במס חברות בישראל.

בהתאם להוראות סעיף 126(ב) לפקודה, דיבידנד המתקבל בידי החברה מחברה זרה יתחייב בידיה בישראל בשיעור מס חברות, כאמור בסעיף ד' להלן, תוך מתן זיכוי בגין המס שנוכה במקור בחו"ל על הדיבידנד (זיכוי ישיר). עודף זיכוי ישיר ניתן להעברה עד לתום 5 שנות המס הבאות.

יחד עם זאת, לבקשת החברה ובהתקיים תנאים מסוימים, החברה רשאית לבחור בחלופה לפיה יוטל מס בשיעור מס חברות, כאמור בסעיף ד' להלן, ביחס להכנסה ברוטו ממנה חולק הדיבידנד (סכום הדיבידנד שחולק בתוספת המס שנוכה במקור ומס החברות הזר ששולם בגינו), תוך קבלת זיכוי הן בגין המס הזר ששולם על ההכנסה ממנה חולק הדיבידנד בחברה הזרה (זיכוי עקיף), והן בגין המס שנוכה במקור בחו"ל ביחס לאותו דיבידנד. יצוין, כי זיכוי עקיף ניתן עד לשתי רמות בלבד ובתנאים מסוימים. עודף זיכוי עקיף לא ניתן להעברה לשנים הבאות.

ג. רווחי/הפסדי הון ממכירת מניות של חברות בנות

רווח הון ריאלי שנבע לחברה ממכירת החזקותיה הישירות באחת או יותר מהחברות הזרות בקבוצה יתחייב במס בישראל, תוך קבלת זיכוי מהמס הזר ששולם בחו"ל בגין רווח ההון מאותה מכירה ובכפוף להוראות האמנה למניעת כפל מס הרלוונטית.

ד. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בישראל

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2020-2022 הינו 23%.

באור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

2. מיסוי בארה"ב

ביום 22 בדצמבר 2017 אושרה רפורמת מס מקיפה בארה"ב, אשר בין היתר הפחיתה את שיעור מס החברות הפדרלי בארה"ב ל-21%, החל מיום 1 בינואר 2018. במקביל שונו כללי התרת הוצאות ריבית בארה"ב, אשר כיום מוגבלת ל-30% מה-EBIDTA בשנת המס הרלבנטית.

ביום 27 למרץ 2020 אושר בארה"ב חוק ה-Coronavirus Aid, Relief and Economic Security (CARES) המעניק חבילת סיוע למען התמודדות עם משבר הקורונה. ה-CARES Act מעניק הקלות מיסויות לחברות, שמטרתן להקל על נזילות, ובכלל זה: אפשרות גרירה אחורה של הפסדים שנוצרו בשנים 2018-2020 למשך 5 שנים וביטול זמני של מגבלת ה-80% על ניצול הפסדים; צמצום מגבלת ניכוי הוצאות הריבית בהתאם לסעיף 163(j); הטבות של פחת מואץ והתרת הוצאות נוספות על שיפורים בנכסי נדל"ן.

על חלוקת דיבידנד מארה"ב לחברה מנוכה מס במקור בשיעור מופחת של 12.5% בהתאם להוראות אמנת המס בין ישראל לארה"ב ובתנאי שהחברה מחזיקה לפחות 10% מהון המניות של החברה המחלקת.

3. מיסוי בקנדה

על הכנסתן החייבת של חברות הקבוצה חל מס חברות אפקטיבי (פדרלי ופרובינציאלי) בשיעורים של כ-31%-23% לגבי רווח הון המופק בידי חברה קנדית, עשויה רק מחצית מרווח ההון להתחייב במס בקנדה. בהתקיים תנאים מסוימים, עשוי דיבידנד המתקבל בידי חברה קנדית שלא להתחייב במס בקנדה או לא להשפיע על הכנסתה החייבת של החברה הקנדית מקבלת הדיבידנד. לפי כללי ה-FAPI עשויה החברה הקנדית להתחייב במס בקנדה על רווחים פסיביים בלתי מחולקים של חברה זרה תוך מתן הקלה בגין המס הזר שהוטל על אותם רווחים. ככלל, חלוקת דיבידנד מחברה קנדית לתושב זר חייבת בניכוי מס במקור בשיעור של 25%. שיעורי מס מופחתים עשויים להתאפשר בהתאם לאמנת המס הרלוונטית (במידה שחלה). בהתאם לאמנת המס בין ישראל לקנדה, על חלוקת דיבידנד יחול ניכוי במקור בשיעור מופחת של 5% במידה והחברה המקבלת מחזיקה מעל 25% מהון המניות של החברה המחלקת (אחרת, שיעור הניכוי עומד על 15%). כמו כן, בהתאם לאמנה בין ישראל לקנדה, שיעור ניכוי המס במקור על ריבית עומד על 10% (או 5% במידה והריבית משולמת למוסדות פיננסיים).

4. מיסוי בפינלנד

הפעילות בפינלנד מבוצעת באמצעות חברת CTY. שיעור מס החברות בפינלנד בשנת 2022 הינו 20%. ככלל, תחת הדין הפנימי, שיעור ניכוי מס במקור על חלוקת דיבידנד מפינלנד הינו 20% (או 35% במקרים מסוימים). שיעור ניכוי מס במקור על חלוקת דיבידנד מפינלנד לישראל עומד על 5% בהתאם להוראות אמנת המס בין ישראל לפינלנד (במידה ושיעור ההחזקה הינו לפחות 10%, אחרת שיעור ניכוי המס במקור הינו 15%). בעקבות שינוי חקיקה בפינלנד, החל מה-1 בינואר 2014, הניכוי במקור חל גם על החזר השקעה של חברות נסחרות (שינוי החקיקה הנ"ל לא יחול על חברות שאינן נסחרות, אלא בתנאים מסוימים). החברה קיבלה אישור מרשויות המס בפינלנד לפיו במידה והיא אינה יכולה להזדכות בישראל על המס שנוכה בפינלנד, החברה תוכל לדרוש החזר מרשות המס הפינית.

באור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

5. מיסוי בנורבגיה

הפעילות בנורבגיה מבוצעת באמצעות חברה נורבגית המוחזקת על-ידי חברת CTY. שיעור מס החברות בנורבגיה בשנת 2022 הינו 22%. ככלל, תחת הדין הפנימי, שיעור ניכוי מס במקור על חלוקת דיבידנד מנורבגיה הינו 25%. שיעור ניכוי במקור מופחת עשוי להתאפשר תחת אמנות המס השונות. בחלוקת דיבידנד מנורבגיה למדינות החברות ב-EEA (European Economic Area) השיעור הינו 0% (בהנחה ועומדים בתנאים הקבועים בחוק, למעט במקרים מסוימים).

6. מיסוי בשבדיה

הפעילות בשבדיה מבוצעת באמצעות חברות שבדיות המוחזקות על ידי חברת CTY. ככלל, שיעור מס החברות בשבדיה בשנת 2021 הינו 20.6%. שיעור ניכוי במקור על חלוקת דיבידנד משבדיה תחת הדין הפנימי הינו 30%. שיעור ניכוי במקור מופחת עשוי להתאפשר תחת אמנות המס השונות. ככלל, לא יחול ניכוי במקור על דיבידנד המחולק לחברה זרה הזרה במהותה לחברה שבדית בערבון מוגבל (aktiebolag) ואשר אינה נחשבת חברה במקלט מס (למעט במקרים מסוימים).

7. מיסוי בהולנד

בשנת 2022, שיעור מס החברות בהולנד על הכנסות הגבוהות מ-395 אלפי אירו עמד על 25.8% (הכנסות שעד 395 אלפי אירו כפופות למס בשיעור של 15%). החל משנת 2023, שיעור מס החברות בהולנד על הכנסות הגבוהות מ-200 אלפי אירו יעמוד על 25.8% (הכנסות שעד 200 אלפי אירו כפופות למס בשיעור של 19%). בהתקיים תנאים מסוימים, הכנסות החברה ההולנדית מהחזקותיה בגרמניה יהיו פטורות ממס בהולנד. בעקבות שינוי חקיקה בהולנד, החל מה-1 בינואר 2018, שיעור הניכוי במקור לגבי דיבידנד ירד ל-0% בהתקיים תנאים מסוימים.

8. מיסוי בגרמניה

ככלל, שיעור מס החברות (כולל מס סולידריות) בגרמניה הינו 15.825% (בהנחה שעל החברה לא חל Trade Tax, אחרת כ-30%). חלוקת רווחי שותפות גרמנית לחברה ההולנדית המחזיקה בה אינה חייבת במס בגרמניה, לפי דין פנימי. תשלומי ריבית מגרמניה לתושב זר פטורים מניכוי מס במקור בגרמניה לפי דין פנימי, למעט במקרים מסוימים. רווחי הון ממכירת מניות של חברה גרמנית עשויים להתחייב במס בגרמניה, אך 95% מהרווח עשוי להיות פטור ממס בגרמניה בהתקיים התנאים לפטור ההשתתפות הגרמני.

9. מיסוי באי ג'רזי

שיעור מס החברות באי ג'רזי הינו 0% (למעט ביחס לתחומי פעילות ספציפיים עליהם מוטל מס בשיעור של 10% או 20%). שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מג'רזי לישראל הינו 0% ככלל, רווח הון בג'רזי אינו ממוסה. הפעילות בג'רזי מבוצעת באמצעות חברות בג'רזי המחזיקות ב-G Europe המאוגדת באי ג'רזי. שיעור מס החברות באזורי פעילות העיקריים של G Europe, פולין וצ'כיה הינו 19%, בסלובקיה הינו 21% וברוסיה שיעור מס החברות הינו 20%. החל משנת 2019, מיושמים באי ג'רזי חוקים ותקנות הנוגעים למהות הכלכלית (Substance Economic) ולפיהם אפשר לחברות ושותפויות שהתאגדו באי יידרשו לדווח בין היתר על סוגי הפעילות שלהן, וכן לעמוד בכללי מהות כלכלית על אדמת האי ג'רזי (קרי, עובדים, משרדים, ניהול, רמת הוצאות, ציוד וכו') בכפוף לסוג הפעילות שלהן.

באור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

10. מיסוי בפולין

הפעילות בפולין מבוצעת באמצעות חברות פולניות המוחזקות בעקיפין על-ידי G Europe. שיעור מס החברות בפולין הינו 19%. שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מפולין תחת הדין הפנימי הינו 19%. שיעור מס מופחת עשוי להתאפשר תחת אמנות המס השונות.

החל מינואר 2018, נכנס לתוקף תיקון חקיקה בפולין הכולל, בין היתר, הוראות לגבי קיזוז הפסדים וכן כללי מימון דק המגבילים את ניכוי הוצאות המימון בפולין.

בנוסף, בוצע שינוי חקיקה בפולין, ונקבעו כללים שונים בנוגע לניכוי מס במקור. באופן כללי, לפי הכללים החדשים, לגבי תשלומי דיבידנד, ריבית, תמלוגים ועבור שירותים לתושב חוץ, הנמוכים מסכום של 2 מיליון זלוטי פולני בשנת מס אחת, הכללים להגשת בקשה וניכוי לפי אמנה נותרו זהים (למעט הגדרה מחמירה יותר של בעל זכות שביושר). במצב של תשלומים כאמור בסכום העולה על 2 מיליון זלוטי פולני לתושב חוץ, על המשלם לנכות במקור על הסכום שמעבר ל-2 מיליון זלוטי פולני (19% לגבי דיבידנד ו-20% עבור ריבית, תמלוגים ושירותים מתושב חוץ). לאחר מכן, ניתן להגיש בקשה ולדרוש חזרה את המס שנוכה בכפוף לעמידה בתנאי האמנה/פטור. יצוין כי ישנם חריגים והוראות נוספות לכללים אלו. כללי הניכוי במקור החדשים בתוקף החל מיום 1 בינואר 2022.

כמו כן, מספר חברות בנות המוחזקות על ידי G Europe בעקיפין נמצאות בהליכי שומות מול שלטונות המס בחו"ל.

11. מיסוי בצ'כיה

הפעילות בצ'כיה מבוצעת באמצעות חברות צ'כיות המוחזקות על-ידי G Europe. שיעור מס החברות המקסימלי בצ'כיה הינו 19%, ככלל, שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מצ'כיה תחת הדין הפנימי הינו 15% (או 35% במקרים מסוימים). בחלוקת דיבידנד מצ'כיה למדינות החברות ב-EEA יחול פטור מניכוי במקור (למעט במקרים מסוימים). בנוסף, שיעור מס מופחת עשוי להתאפשר תחת אמנות המס השונות.

12. מיסוי ברוסיה

שיעור מס החברות ברוסיה הינו 20%, ככלל, שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מרוסיה תחת הדין הפנימי הינו 15% לתושבי חוץ, שיעור מופחת עשוי להתאפשר תחת אמנות המס השונות. הפעילות ברוסיה מבוצעת באמצעות חברות המוחזקות על-ידי G Europe.

13. מיסוי בברזיל

שיעור המס האפקטיבי על חברות בברזיל (בעלות מחזור גבוה מ-240 אלפי ריאל ברזילאי) הינו 34%. שיעור המס על חלוקת דיבידנד מחברה תושבת ברזיל תחת הדין הפנימי הינו 0%, למעט במקרים מסוימים. הפעילות בברזיל מבוצעת בעיקר באמצעות קרנות נדל"ן. קרנות הנדל"ן פטורות ממס על הכנסותיהן, בהתקיים תנאים מסוימים. חלוקת רווחים מהקרן לבעלי היחידות כפופה לניכוי מס במקור של 15% לזרים ו-20% למקומיים על מרכיב הרווח.

ב. שומות מס סופיות

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2015. לחברות בבעלות מלאה של החברה בישראל שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2017.

באור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

ביום 28 בדצמבר 2021, הוצאו לחברה שומות מס הכנסה לפי מיטב השפיטה לשנים 2016-2018, כשעיקרן בסוגיות ייחוס הוצאות מימון ובסיווג פדיון מניות בכורה כדיבידנד. החברה חולקת על קביעותיו של פקיד השומה וסבורה כי קיימות לה טענות טובות כנגדן וכי בכונת החברה לעמוד על מלוא זכויותיה כפי שבאו לידי ביטוי בהשגה שהוגשה. לדעת החברה ויועצה, אין בשומות שהוצאו כדי להשפיע מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה. לחברה בת בבעלות מלאה של החברה, אשר מוזגה לחברה (ראה סעיף ד' להלן), שומות מס הכנסה סופיות עד וכולל שנת המס 2018.

ג. מיזוג חברות בנות בישראל

ביום 7 בינואר 2018, קיבלה חברת בת בישראל של החברה, את אישור רשות המסים בישראל, למיזוג לתוך חברת בת בעקיפין (להלן – החברה הקולטת) ביחד עם שתי חברות בנות בעקיפין של החברה מועד המיזוג נקבע ליום 31 בדצמבר 2016.

ד. מיזוג חברה בת בישראל

ביום 28 ביולי, 2020 קיבלה החברה מרשות המסים בישראל, החלטת מיסוי בהסכם (להלן: "החלטת המיסוי"), בדבר מיזוג בהתאם לסעיף 103 לפקודת מס הכנסה, של חברת ג' ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "ג' ישראל"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עם ולתוך החברה (כחברה הקולטת). מועד שינוי המבנה בהתאם להחלטת המיסוי הינו ה-31 בדצמבר, 2018. בהתאם להחלטת המיסוי ג' ישראל העבירה את כל נכסיה והתחייבויותיה, ובכלל זה את כל העובדים, לתוך החברה, תוך חיסולה של ג' ישראל ללא פירוק, והכל בדרך של מיזוג סטטוטורי בהתאם להוראות הפרק הראשון לחלק השמיני לחוק החברות. החלטת המיסוי מותנת בקיומם המלא של התנאים הקבועים בפקודת מס הכנסה ובהחלטת המיסוי, ובין היתר נקבע כי עלות ההשקעה של החברה במניות ג' ישראל, תימחק ותבוטל לחלוטין. לגבי נכסי המקרקעין המועברים במיזוג יחול מס רכישה מופחת בשיעור 0.5%. כמו כן, הוטלו מגבלות הנוגעות לאופן קיזוז הפסדים שנצברו עובר למועד שינוי המבנה וכן הפסדים שהיו גלומים בנכסים המועברים ובחברות המשתתפות בשינוי המבנה.

ה. הפסדים מועברים לצורכי מס ליום 31 בדצמבר, 2022

לחברה ולחברות מאוחדות בבעלותה המלאה של החברה בישראל הפסדים לצורכי מס מועברים לשנים הבאות. בגין הטבת המס הגלומה בהפסדים אלה, רשמו החברות נכסי מסים נדחים שיתרתם לתאריך הדיווח הסתכמה בכ-564 מיליון ש"ח (2021 - 306 מיליון ש"ח) אשר קוזזו מיתרת העתודה למס בחברות. לחברה מאוחדת של החברה בקנדה הפסדים לצורכי מס מועברים לשנים הבאות בסך של כ-7.9 מיליון ש"ח (בשנת 2021 כ-7.4 מיליון ש"ח) בגינם לא נרשמו נכסי מיסים נדחים. יתרת הפסדים להעברה ניתנת לניצול בתקופה של 20 שנה ממועד היווצרותה, אשר תקע בין השנים 2029-2037. לחברה מאוחדת בבעלות מלאה של החברה המאוגדת באי ג'רזי וחברות בנות שלה הפסדים לצורכי מס הכנסה מועברים לשנים הבאות המוערכים בכ-1 מיליארד ש"ח (בשנת 2021 כ-1 מיליארד ש"ח) בגינם נרשמו נכסי מסים נדחים בסך של כ-39 מיליון ש"ח. נכסי מסים נדחים שלא הוכרו בגין הפסדים אלה הינם בסך של כ-138 מיליון ש"ח. לחברה מאוחדת בבעלות חלקית של החברה בפינלנד וחברות בנות שלה הפסדים לצורכי מס הכנסה מועברים לשנים הבאות המוערכים בכ-746 מיליון ש"ח (בשנת 2021 כ-551 מיליון ש"ח) בגינם נרשמו נכסי מסים נדחים בסך של כ-116 מיליון ש"ח. בגין הפסדים בסך של כ-248 מיליון ש"ח מתוך הפסדים אלה לא נרשמו נכסי מסים נדחים.

באור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

ו. מסים נדחים, נטו

הרכב ותנועת המסים הנדחים:

סה"כ	אחרים	בגין נדל"ן להשקעה		יתרה ליום 1 בינואר 2020
		בגין הפסדים להעברה לצורכי מס	ונכסים קבועים ברי פחת	
מיליוני ש"ח				
(1,840)	(130)	430	(2,140)	יתרה ליום 1 בינואר 2020
(8)	7	12	(27)	זקיפה לקרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
7	7	-	-	זקיפה לרווח כולל אחר
135	(26)	112	49	זקיפה לרווח או הפסד
(1,706)	(142)	554	(2,118)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
228	6	(16)	238	זקיפה לקרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
4	4	-	-	זקיפה לרווח כולל אחר
(520)	(150)	(86)	(284)	זקיפה לרווח או הפסד
(1,994)	(282)	452	(2,164)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021
101	(49)	9	141	זקיפה לקרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
75	75	-	-	זקיפה לרווח כולל אחר
349	76	328	(55)	זקיפה לרווח או הפסד
(1,469)	(180)	789	(2,078)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי מס הנעים בין 19% ל-29.99% (לפי שיעורי המס הצפויים לחול בעת מימושם כולל מס פדרלי ומס מדינה).

מימוש יתרת נכסי המסים נדחים מותנה בקיום הכנסה חייבת בשנים הבאות בגובה ההפסדים.

המסים הנדחים מוצגים כדלקמן:

31 בדצמבר		במסגרת נכסים לא שוטפים
2021	2022	
מיליוני ש"ח		במסגרת התחייבויות לא שוטפות
63	61	
(2,057)	(1,530)	
(1,994)	(1,469)	

באור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

ז. מסים על ההכנסה (הטבת מס) הכלולים בדוחות רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
89	197	61	מסים שוטפים (1)
(101)	(27)	(30)	מסים בגין שנים קודמות
(135)	520	(349)	מסים נדחים
(147)	690	(318)	

(1) המסים השוטפים כוללים מס רווחי הון, מס שנוכה במקור מריבית ומדיבידנד ששילמו חברות מאוחדות זרות לחברה וכן הוצאות מסים שוטפים בגין פעילותן של חברות הקבוצה.

ח. מסים על ההכנסה המתייחסים לרווח כולל אחר ולסעיפי הון אחרים

לעניין מסים על הכנסה המתייחסים לרווח כולל אחר ולסעיפי הון אחרים ראה באורים 23 ו-25ד'.

ט. להלן התאמה בין שיעור המס הסטטוטורי לשיעור המס האפקטיבי:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
(1,033)	1,729	(1,554)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
23.0%	23.0%	23.0%	שיעור המס הסטטוטורי
(237)	398	(357)	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			<u>עלייה (ירידה) במסים הנובעת בגין:</u>
			הכנסות פטורות, הכנסות החייבות בשיעורי מס
(41)	16	26	מיוחדים והוצאות לא מוכרות
			שינוי ביתרת הפסדים לצורכי מס והפרשים זמנים אחרים שבגינם לא
22	331	88	נזקפו מסים נדחים, נטו
			יצירת מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס והפרשים זמניים משנים
76	15	(11)	קודמות
-	3	-	מסים נדחים בשל שינויים בשיעורי המס
(101)	(27)	(30)	מסים בגין שנים קודמות
(9)	1	13	מסים בגין חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי
			המאזני, נטו
143	(47)	(47)	הפרש בשיעור המס החל על הכנסות של חברות בחו"ל והפרשים
(147)	690	(318)	אחרים
			מסים על ההכנסה (הטבת מס)
-	39.9%	-	שיעור מס אפקטיבי

באור 24 - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. התקשרויות

1. הסכם עם G Europe

במסגרת הסכם שנחתם בין החברה לבין G Europe בשנת 2008 (כפי שתוקן בינואר 2015) עוגנו זכויותיה ב-G Europe, כפי שקיבלו ביטוי בתקנון G Europe הכוללים זכות למינוי עד ארבעה חברי דירקטוריון G Europe, קביעת זהות יו"ר הדירקטוריון של G Europe ומינוי מרבית חברי ועדת המינויים של דירקטוריון G Europe בנוסף, G Europe העניקה לחברה זכויות וטו בקשר עם קבלת החלטות מהותיות ב-G Europe, לרבות מינוי מנכ"ל G Europe. הזכויות האמורות כפופות לכמות מניות מינימאלית שמחזיקה החברה ב-G Europe. נכון למועד זה, החברה מחזיקה במלוא הון המניות של G Europe. בפברואר 2022 הושלמה עסקת מיזוג של G Europe עם חברה בת בבעלות מלאה של החברה, לפרטים ראה באור ג'18.

2. חברות הקבוצה התקשרו בהסכמי חכירה תפעולית עם שוכרים בנוגע לנכסים שבבעלותן. להלן פירוט דמי החכירה המינימליים לקבל בגין הסכמי החכירה:

31 בדצמבר 2022	מיליוני ש"ח	שנה ראשונה
1,092		שנתיים עד חמש שנים
2,461		שנה שישית ואילך
1,783		סה"כ
5,336		

3. לגבי התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, ראה באור 35.

ב. ערבויות

1. ליום 31 בדצמבר, 2022, חברות מאוחדות של החברה ערבות להלוואות מגופים שונים, בשל נכסים להשכרה בפיתוח בבעלותן המשותפת עם שותפים וכן ערבויות בנקאיות במהלך העסקים הרגיל שלהן, בסך של כ- 600 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2021 כ- 636 מיליון ש"ח).

2. החברה ערבה בערבויות בלתי מוגבלות בסכום כלפי תאגידים בנקאיים להבטחת אשראי שקיבלו חברות מאוחדת בבעלות מלאה של החברה אשר סכום מסגרות האשראי המחייבות וההלוואות (קרן) בניגון, לימים 31 בדצמבר 2022, ו-2021 הסתכם בכ- 481 מיליון ש"ח וכ- 513 מיליון ש"ח, בהתאמה. ניצול מסגרות האשראי המחייבות וההלוואות (קרן) לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 הסתכם בכ- 175 מיליון ש"ח וכ- 188 מיליון ש"ח, בהתאמה. חברות בנות בבעלות מלאה של החברה ערבות להלוואות ולקווי אשראי שקיבלה החברה מתאגידים בנקאיים ומאחרים ללא הגבלה בסכום. כמו כן, שיעבדו החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה מניות ונדל"ן של חברות מאוחדות להבטחת אשראי שקיבלו החברה וחברות בנות בבעלות מלאה של החברה.

3. באשר לבטחונות שהוענקו להבטחת ערבויות, ראה באור 27.

ג. התחייבויות תלויות להשלמת פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים ואחרות

לחברות מאוחדות של החברה התחייבויות חוץ מאזניות להשלמת פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים אשר לתאריך הדיווח מסתכמות לסך של כ- 875 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2021 כ- 411 מיליון ש"ח). לתאריך הדיווח, ל- CTY התחייבות תלויה להחזר מע"מ תשומות שהתקבל בסך של כ- 390 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2021 כ- 381 מיליון ש"ח), באם יימכר המקרקעין נשוא התשומות ליישות פטורה ממע"מ במהלך 10 השנים הבאות.

באור 24 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ד. תביעות משפטיות

1. קיימים מספר הליכים משפטיים נגד החברה וחברות מאוחדות של החברה בקשר עם מהלך העסקים הרגיל שלהן, לרבות בשל פגיעות גוף ורכוש שהתרחשו במרכזים מסחריים ובנכסים אחרים שלהן. להערכת החברה, סכומי התביעות, אינם מהותיים (בנפרד או במצטבר) לתוצאות החברה.
2. G Europe מעורבת במספר הליכים וחקירות רגולטוריות באוסטריה, בקשר עם עסקאות בניירות ערך של G Europe, הנפקת חוב ואירועים קשורים בין השנים 2006-2007. כמו כן, G Europe מעורבת במספר הליכים שהוגשו על ידי מספר משקיעים שהשקיעו בניירות הערך כאמור לעיל בשנים הרלוונטיות, אשר טענו כי נגרמו להם הפסדים בשל תנודתיות מחירי ניירות הערך וכן טענות נוספות קשורות מסוג זה. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 G Europe אינה צד עוד להליכים מהותיים כאמור. בהתבסס על הערכת הנהלת G Europe, סך ההפרשה בדוחותיה הכספיים של G Europe בגין העלות הצפויה וההשלכות של יישום הסדרים עם משקיעים בגין ההליכים המפורטים לעיל, הינה בהיקף של כ-2.3 מיליון אירו. כמו כן, נכון למועד זה ממשיכים ההליכים הפליליים נגד Julius Meinel ואחרים בקשר עם אירועים שהתרחשו בשנת 2007 וקודם לכן. בקשר לכך פירמת עורכי הדין המייצגת מספר משקיעים שהשקיעו במועד התרחשות האירועים האמורים ב-G Europe, טענה כי G Europe הינה אחראית בגין מספר אירועי תרמית, הפרת אמונים והפרת ה-Austrian Stock Corporation Act וה-Austrian Capital Market Act בגין אותם אירועים. התובע הציבורי הורה ל-G Europe להשיב לטענות האמורות והחל בהליכי חקירה פליליים כנגד G Europe על בסיס ה-Austrian Corporate Criminal Liability Act. ישנה חוסר בהירות באשר לתחולתה של חקיקה זו, אשר נכנסה לתוקף ב-2006 על G Europe. בכל מקרה, G Europe מאמינה כי אין זה ראוי שתמצא אחראית בגין אירועים אלה ועל כן בכוונתה להגן על עצמה באופן אקטיבי מפני הליכים אלה.
3. בחודשים יולי ואוגוסט 2014 הוגשו במחלקה לעניינים כלכליים בבית המשפט המחוזי בתל-אביב בקשות לאישור תובענות כייצוגיות, כנגד א.דורי בניה בע"מ ("דורי בניה"), קבוצת א.דורי בע"מ ("דורי קבוצה"); כיום - קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ), דירקטורים ונושאי משרה שלהן ורואה החשבון המבקר שלהן, וכן כנגד החברה וג'י ישראל (שהתמזגה לתוך החברה). עניין של הבקשות נזק שנגרם כביכול לציבור המשקיעים בדורי בניה ו/או בדורי קבוצה, לפי העניין, כתוצאה מפרסום מידע מטעה לכאורה בדיווחי דורי בניה, לרבות בדוחות הכספיים שלה, ואי דיווח במועד על מידע שלילי מהותי אודות תוצאותיה הכספיות ומצבה הכספי של דורי בניה, ובאופן נגרר אודות תוצאותיה הכספיות של דורי קבוצה. עילות התביעה בבקשות האמורות כוללות עילות מכוח חוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968, ביניהן הכללת פרטים מטעים בדוחות הכספיים ודיווחים חסרים ומטעים, עוולת רשלנות מדיני הנזיקין, הפרת חובה חקוקה (ביחס להוראות חוק ניירות ערך ותקנות מכוחו וכן חוק החברות) וקיפוח המיעוט, והכל בהתייחס לדיווחיה של דורי בניה. התביעות האמורות הינן בסכומים הנעים בין 13 מיליון ש"ח ל-75 מיליון ש"ח (בכפוף לכימות הנזק המדויק במסגרת הדיונים בתובענות), אשר אינם מהותיים לחברה (לרבות במצטבר). הבקשות האמורות אוחדו להליך אחד (למעט 3 בקשות שנמחקו). הצדדים קיימו הליכי גילוי ועיון במסמכים בהתאם להחלטות בית המשפט, ולאחר מכן התקיימו דיוני ההוכחות בהליך, שבסופם ניתנה הסכמה עקרונית להסמיק את בית המשפט לסיים את המחלוקת בדרך של פשרה על פי סעיף 79 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984. בהמשך לכך, ולפני שהצדדים להליך הסכימו על נוסח של הסכם פשרה, מונו לדורי בניה נאמנים זמניים במסגרת הליכי חדלות פירעון שנפתחו בעניינה (להלן - "הנאמנים"), ואלה הודיעו בסופו של דבר כי הם סבורים כי לא ניתן להמשיך בניהול הליכים משפטיים נגד דורי בניה משעה שניתן בעניינה צו הקפאת הליכים, וכן כי הם מתנגדים להסדר הפשרה שפורט לעיל. בית המשפט קבע כי על מנת להמשיך בהליכים לאישור הסדר הפשרה יהיו על הצדדים לפנות לבית המשפט של חדלות פירעון אשר נתן צו בעניינה של דורי בניה, בהתאם לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, על מנת לקבל את אישורו. בחודש אפריל 2021, דחה בית המשפט של חדלות פירעון את הבקשה וקבע כי לא ניתן להמשיך את ניהול ההליכים בעניינה של דורי בניה.

באור 24 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

במקביל, הנאמנים הגישו בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי, ותשובות לבקשה זו הוגשו גם כן. בחודש נובמבר 2021 דחה בית המשפט העליון את בקשת רשות הערעור, לאחר שקבע שהדיון בה התייתר. לצד בקשות אלה, הגישו המבקשים בהליך הייצוגי בקשה לצירופה של הפניקס חברה לביטוח בע"מ – כמבטחת של דורי בניה ושל נושאי המשרה בה – כצד להליך ובית המשפט נעתר לה. בהתאם, בית המשפט הורה למבקשים להגיש בקשה מתוקנת לאישור תביעה ייצוגית, אשר תתייחס לאחריות הנטענת של המבטחת, ובקשה מתוקנת וכן תגובת המבקשים לתשובות הוגשו. בחודש דצמבר 2021 התקיים דיון נוסף לפני בית המשפט, בו ניסה בית המשפט להביא את הצדדים להסכמות המבוססות הפשרה אליה הגיעו הצדדים בשנת 2019 (כמפורט לעיל), ובחודש פברואר 2022 הודיעו הצדדים כי הם מסכימים למתווה שהוצע על ידי בית המשפט, והחלו לעמוד על ניסוח ההסכם ובקשה לאישור.

בחודש אוגוסט 2022 הוגשה מטעם הנאמנים בקשה לבית המשפט של חדלות פירעון נגד הפניקס, במסגרתה התבקש בית המשפט להורות לפניקס למסור לנאמן, מסמכים הנוגעים לניהול המשא ומתן האמור לעיל, וכן להורות כי הפניקס לא תמשיך בניהול המשא ומתן כל עוד לא נמסר המידע האמור, בית המשפט של חדלות פירעון הורה לפניקס להשיב לבקשה זו וכן הורה כי עד להכרעה בבקשה לא יעשה שינוי במצב הזכויות הקיים. התייחסות הפניקס ותגובות הצדדים הוגשו לבית המשפט. במקביל, בחודש ספטמבר 2022 הצדדים להליך הגישו לבית המשפט בהליך הייצוגי לקביעת דיון לצורך קידום הליך אישור הפשרה, ובית המשפט החליט כי יש להמתין להחלטה שתיתן על ידי בית המשפט של חדלות פירעון.

בחודש מרץ 2023 החליט בית המשפט של חדלות פירעון לדחות את הבקשה שהנאמן הגיש נגד הפניקס וקבע כי לנאמן אין זכות לקבל את המסמכים אותם דרש ולנסות לעכב את הליכי הפשרה, וכי הוא יאה רשאי להעלות טענות בקשר עם הסכם הפשרה בהליך הייצוגי. בהתאם, הודיעו הצדדים להליך לבית המשפט על מתן החלטה זו, ועדכנו בכונתם להגיש בקשה לאישור הסכם פשרה בהקדם.

בשלב זה, להערכת החברה, לחברה טענות הגנה טובות כנגד התובענה, וככל שבית המשפט יראה בחברה אחראית לנזק כלשהו, חלקה בנזק, אם בכלל, לא צפוי להיות משמעותי.

4. 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 שמניותיה נסחרות בבורסה בתל אביב, נטען כי הופר סעיף 21 לחוק הריכוזיות, האוסר על קיומן של פירמידות שליטה בהן למעלה משתי "חברות שכבה" (כהגדרת מונח זה בחוק הריכוזיות). לצד החברה, המשיבים הנוספים לבקשה למינוי נאמן הם מר כצמן, נורסטאר החזקות אינק, ישראל קנדה וכן כונס הנכסים הרשמי של מדינת ישראל. במסגרת הבקשה למינוי נאמן התבקשו גם סעדים נוספים, ובין היתר, מתן הוראות בדבר זכויות ההצבעה בחברה כל עוד לא מונה נאמן, והצהרה כי כצמן וישראל קנדה הם בעלי השליטה במשותף בנורסטאר. בחודש יולי 2022, הצדדים הגישו את תגובתם לבקשה. בהתאם לבקשת בית המשפט, בחודש אוגוסט 2022 הוגשה לבית המשפט עמדת הממונה על חדלות פירעון ושיקום כלכלי ועמדה מטעם הגורמים המקצועיים במשרד המשפטים, ועל דעת רשות ניירות ערך, בעקבותיה הורה בית המשפט למבקש לבחון את כתבי הטענות שהוגשו, ובפרט את עמדת משרד המשפטים, ולהודיע אם הוא עומד על המשך בירור ההליך. המבקש הודיע כי הוא עומד על המשך בירור ההליך, ובחודש ספטמבר 2022 הגיש תגובה מאוחדת מטעמו. לאחר קיום דיון מקדמי בבית המשפט, ביום 24 בנובמבר 2022 הורה בית המשפט על מחיקת ההליך.

באור 25 - הון

א. ההרכב:

1 בינואר 2021		31 בדצמבר 2021		31 בדצמבר 2022		
מונפק	רשום	מונפק	רשום	מונפק	רשום	
ונפרע		ונפרע		ונפרע		
מספר מניות						
151,345,705	500,000,000	151,764,232	500,000,000	166,612,252	500,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א
56,430		56,430		56,430		מניות רגילות המוחזקות על ידי החברה
<u>151,402,135</u>	<u>500,000,000</u>	<u>151,820,662</u>	<u>500,000,000</u>	<u>166,668,682</u>	<u>500,000,000</u>	סך הכל

ב. התנועה בהון המניות המונפק והנפרע:

2020	2021	2022	
מספר מניות			
184,459,510	151,402,135	151,820,662	יתרה לתחילת השנה
-	-	61,791	מימוש כתבי אופציה למניות (עובדים ונושאי משרה)
99,584	287,403	193,028	הבשלת מניות חסומות (עובדים ונושאי משרה)
-	131,124	93,201	הקצאת מניות (עובדים ונושאי משרה)
(33,156,959)	-	-	ביטול מניות המוחזקות על ידי החברה
-	-	14,500,000	הנפקת מניות (ראה סעיף ט' להלן)
<u>151,402,135</u>	<u>151,820,662</u>	<u>166,668,682</u>	יתרה לסוף השנה

ג. הרכב קרנות הון אחרות:

31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
(*-)	24	14	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
147	147	147	עסקאות עם בעלי שליטה
734	984	994	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
35	29	16	תשלום מבוסס מניות
(74)	(32)	104	קרן גידור תזרימי מזומנים
-	-	22	תקבולים על חשבון כתבי אופציה
<u>842</u>	<u>1,152</u>	<u>1,297</u>	

באור 25 - הון (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר רווח (הפסד) כולל:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
(1,182)	(1,862)	953	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
7	-	55	השפעת המס
(1,175)	(1,862)	1,008	סה"כ
(34)	58	138	רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים
			חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות המטופלות בשיטת
(7)	5	8	השווי המאזני
-	(6)	-	השפעת המס
(41)	57	146	סה"כ
(82)	16	2	רווח (הפסד) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
8	11	-	השפעת המס
(74)	27	2	סה"כ
(1,290)	(1,778)	1,156	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר

ה. הרכב זכויות שאינן מקנות שליטה:

ליום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
5,568	4,526	3,075	החלק בשווי המאזני *
1,425	3,707	3,929	אגרות חוב היברידיים לזכויות שאינן מקנות שליטה (**)
24	15	25	כתבי אופציה וקרן הון מתשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות
7,017	8,248	7,029	

(* לרבות קרנות הון והחלק בהפרשים מקוריים מיוחסים.
 (** לפרטים נוספים בדבר אגרות חוב היברידיים, ראה באורים 2'8 ו-4'8.

ו. דיבידנד

בחודש מרס 2023 החליט דירקטוריון החברה כי לא יחולק דיבידנד לבעלי מניות החברה בגין הרבעון הראשון לשנת 2023. דירקטוריון החברה ישוב ויבחן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה לרבעונים הבאים לשנת 2023, לרבות בהתאם להתקדמות תוכנית מימוש הנכסים כמפורט בביאור 21', כמו גם שיקולים נוספים ובכפוף למבחני החלוקה הקבועים בחוק.

באור 25 - הון (המשך)

בשנת 2022 הכריזה החברה דיבידנדים בסך כולל של כ-212 מיליון ש"ח (1.28 ש"ח למניה), בשנת 2021 כ-181 מיליון ש"ח (1.2 ש"ח למניה), בשנת 2020 כ-264 מיליון ש"ח (1.59 ש"ח למניה).

ז. ניהול ההון בחברה

החברה בוחנת ומנתחת את הונה במונחי הון כלכלי, כלומר עודף השווי ההוגן של נכסיה על פני התחייבויותיה. החברה מנהלת את הונה במטבעות הפעילות של החברות המוחזקות באמצעותן היא פועלת ובשיעורים דומים לשיעור הנכסים במטבע האמור מכלל נכסיה על פי איחוד יחסי.

החברה מנהלת את הונה בדגש על גמישות כלכלית נרחבת להמשך השקעותיה בתחומי עיסוקה ובתחומים משיקים לו, רמת נזילות גבוהה וכן שואפת כי מרבית נכסיה יהיו חופשיים ונקיים מכל שיעבוד.

בהתאם לדיונים שנערכים בדירקטוריון החברה, קבעה החברה את יחסי ההון הרצויים לשם השגת תשואה נאותה לבעלי מניותיה בסיכון אשר הוגדר כנמוך. מעת לעת החברה חורגת מיחסי ההון אותם היא קבעה כנאותים לשם ביצוע השקעות מהותיות, תוך קביעת יעדים לחזרה ליחסים נאותים בזמן סביר.

החברה והחברות המאוחדות שלה מגייסות הון בשווקים בהן הן פועלות לאורך שנים.

החברה בוחנת את יחסי ההון שלה על בסיס מאוחד (כולל חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה), על בסיס סולו מורחב (החברה והחברות בבעלותה המלאה) בהתייחס להון של החברות המאוחדות הציבוריות שלה על בסיס שווי מאזני, וכן בהתבסס על יחסי תזרימי מזומנים.

ח. תוכנית רכישה

ביום 23 במרס 2022 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה, בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 במרס 2023, לא נרכשו מניות מכוח התוכנית.

ט. הנפקת מניות ואופציות

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, בתנאים זהים לתנאי ההקצאה למשקיעים המוסדיים, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה (ברוב מקרב בעלי מניות המיעוט) שהתקבל ביום 30 במרס, 2022. ההקצאה בוצעה בחודש אפריל, 2022. תמורת ההנפקה הסתכמה ל-65 מיליון ש"ח.

י. הנפקת מניות לאחר תאריך הדיווח

ביום 29 בינואר 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים של כ-7.42 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת.

בנוסף, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר, של כ-3.62 מיליון מניות רגילות, וכן הקצאה פרטית לחברה פרטית בשליטתו של מר כצמן של כ-0.79 מיליון מניות, בתנאים זהים לתנאי ההקצאה למשקיעים המוסדיים. הקצאות אלה הן בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה (ברוב מקרב בעלי מניות המיעוט) שהתקבל ביום 9 במרס, 2023. ההקצאה בוצעה בפועל בחודש מרס, 2023.

באור 25 - הון (המשך)

סך התמורה בגין כל ההנפקות הסתכמה לכ-148 מיליון ש"ח בניכוי הוצאות הנפקה.

באור 26 - תגמול מבוסס מניות

- א. החל מחודש דצמבר 2011 מפעילה החברה תוכנית תגמול מבוסס מניות (להלן - תוכנית התגמול), לפיה רשאית החברה להעניק לדירקטורים, לעובדים, לנושאי משרה ולנותני שירותים כתבי אופציה, מניות רגילות, מניות חסומות ומכשירי תגמול אחרים כמפורט בתוכנית התגמול, הניתנים למימוש לעד 13.2 מיליון מניות החברה, במשטרי ומסלולי מס שונים.
- ב. בשנים 2021-2022 הקצתה החברה, כחלק מתוכנית התגמול האמורה בסעיף א' לעיל, כתבי אופציה ויחידות מניה חסומות (RSUs) לעובדים ולנושאי משרה בה.
- ג. להלן מידע בדבר מספר האופציות למניות החברה והממוצע המשוקלל של מחיר המימוש המקורי שלהן:

לשנה שהסתיימה ביום				
31 בדצמבר 2021		31 בדצמבר 2022		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח		ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח		
מספר האופציות	מספר האופציות	מספר האופציות	מספר האופציות	
7,868,932	8,605,564	7,868,932	8,605,564	אופציות למניות לתחילת השנה
-	130,163	-	130,163	אופציות למניות שהוענקו במשך השנה
-	(7,216)	-	(7,216)	אופציות למניות שחולטו במשך השנה
(388,683)	-	(388,683)	-	אופציות למניות שמומשו במשך השנה
(2,973,976)	(859,579)	(2,973,976)	(859,579)	אופציות למניות שפקעו במשך השנה
4,506,273	7,868,932	4,506,273	7,868,932	אופציות למניות לסוף השנה
2,578,098	1,532,234	2,578,098	1,532,234	אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה
27.07	28.41	27.07	28.41	

כל אחד מכתבי האופציה האמורים לעיל, למעט כתבי האופציות שניתנו למר דורי סגל, מנכ"ל החברה לשעבר, ניתן למימוש למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. של החברה בתוספת מימוש צמודה למדד המחירים לצרכן, בכפוף להתאמות לרבות בגין הנפקת מניות הטבה, הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד. תוספת המימוש נקבעת כממוצע מחיר המניה ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה. כל אחד מהניצעים יהא רשאי לממש את כתבי האופציה גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise). תקופת ההבשלה נקבעה בשלוש עד חמש מנות שוות החל מחלוף שנה ממועד ההקצאה והאופציות תפקענה בחלוף שנה מתום תקופת ההבשלה של המנה האחרונה.

מועד הפקיעה הסופי של כתבי האופציה שהוענקו למר דורי סגל, מנכ"ל החברה לשעבר, הוא בתום חמש שנים ממועד ההענקה, וזאת גם במקרה של סיום העסקה. בחודש ינואר 2018 בעקבות סיום העסקת המנכ"ל לשעבר הובשלו כל יתרת כתבי האופציה ובחודש מרס 2022, הן פקעו.

באור 26 - תגמול מבוסס מניות (המשך)

ד. להלן מידע בדבר מספר יחידות המניה של החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	
652,216	445,069	מניות חסומות לתחילת שנה
82,548	1,003	מניות חסומות שהוענקו
(2,292)	(884)	מניות חסומות שחולטו
(287,403)	(193,028)	מניות חסומות שהבשילו
<u>445,069</u>	<u>252,160</u>	מניות חסומות לסוף שנה

כל אחת מה-RSUs ניתנות למימוש למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. של החברה.

תקופת ההבשלה עבור ה-RSUs נקבעה בשתיים עד חמש מנות שוות החל מחלוף שנה ממועד ההקצאה.

במקרה של חלוקת דיבידנד, יהיו הניצעים זכאים לתגמול כספי המשקף את ההטבה בגין חלוקת הדיבידנד בגין ה-RSUs שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד, למעט RSUs אשר הוענקו לסמנכ"ל ההשקעות של החברה ולמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה.

ה. תגמול הוני אחר:

במהלך שנת 2017 העניקה החברה למנכ"ל לשעבר של חברה בת זכות לקבלת מניות של החברה בשווי של עד כ-2.65 מיליוני דולר ארה"ב שיוענקו לאורך תקופה של ארבע שנים, מתוכם תגמול בשווי של עד כ-0.8 מיליוני דולר ארה"ב יוקצו בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה הבת וועדת התגמול של החברה ובלבד שהניצע עדין מועסק בחברה הבת במועדי ההענקה. במהלך 2021 הוענקו לניצע כ-229 אלפי מניות (בשנת 2020 הוענקו לניצע כ-98 אלפי מניות חסומות, אשר מומשו למניות החברה במהלך שנת 2021), בהתאם לתנאי התכנית.

בחודש מאי 2021, העניקה החברה למנכ"ל החברה הבת זכות לקבלת מניות של החברה בשווי של 0.8 מיליוני דולר ארה"ב, תקופת ההבשלה הינה שנה ממועד הענקת התגמול ההוני. במהלך 2022 הוענקו לניצע כ-93 אלפי מניות, בהתאם לתנאי התכנית.

נכון לתאריך הדוח, אין למנכ"ל לשעבר של החברה הבת זכויות נוספות לקבלת מניות של החברה.

ו. ההוצאות שהוכרו בדוחות הרווח או ההפסד בגין המכשירים ההוניים האמורים בסעיפים ג'-ה' לעיל בשנים 2021, 2022 ו-2020, הסתכמו לכ-7 מיליוני ש"ח, כ-9 מיליוני ש"ח וכ-10 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

ז. עסקאות המסולקות במזומן

ליום 31 בדצמבר, 2022 קיימות כ-180 אלפי יחידות RSU המסולקות במזומן (ליום 31 בדצמבר 2021 לא היו קיימות יחידות RSU המסולקות במזומן).

ליום 31 בדצמבר, 2022 קיימת בדוחות הכספיים התחייבות בגין תוכניות תגמול המסולקות במזומן בסכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח (2021 - לא הייתה קיימת התחייבות כזו).

באור 27 – שעבודים

להבטחת חלק מהתחייבויות הקבוצה, לרבות ערבויות שניתנו על-ידי בנקים לטובת אחרים, מושכנו זכויותיה במקרקעין שונים שבבעלותה ושועבדו נכסים אחרים, לרבות זכות לקבלת כספים משוכרים, זכויות על-פי חוזים עם מזמיני עבודות, כספים וניירות ערך בחשבונות בנק מסויימים ושעבודים צפים. כמו כן, שועבדו חלק ממניות חברות מוחזקות ומניות של חברות אחרות המוחזקות על ידי חברות הקבוצה.

יתרות ההתחייבויות המובטחות הינן כדלקמן:

31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח		
5,200	5,200	התחייבויות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
1,110	1,382	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
-	446	התחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה
<u>6,310</u>	<u>7,028</u>	

באור 28 – הכנסות מהשכרת מבנים

בשנים 2020-2022 לקבוצה אין אף שוכר אשר ההכנסות ממנו עולות על 10% מסך ההכנסות מהשכרת מבנים. לפירוט ההכנסות מהשכרה לפי מגזרים תפעוליים ואזורים גיאוגרפיים, ראה באור 36.

באור 29 – הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
76	71	45	שכר עבודה ונלוות
86	82	82	אגרות והיטלים על נכסים
173	174	152	אחזקה ותיקונים
147	144	179	חשמל ומים
71	71	71	ביטוח ושמירה
95	40	(5)	הפרשה לחובות מסופקים ואבודים
112	132	196	אחרות
<u>760</u>	<u>714</u>	<u>720</u>	

באור 30 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
199	226	213	שכר עבודה ודמי ניהול (1)
60	47	54	שכר טרחה מקצועי
25	26	23	פחת
68	43	84	אחרות (כולל משרד ואחזקתו) (2)
<u>352</u>	<u>342</u>	<u>374</u>	

- (1) לגבי שכר עבודה ודמי ניהול לבעלי עניין, ראה באור 35ג'.
 (2) בניכוי הכנסות דמי ניהול מחברה בעלת עניין, ראה באור 35ד'.

באור 31 – הכנסות והוצאות אחרות

א. הכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
6	-	11	רווח הון
12	16	3	אחרות
18	16	14	

ב. הוצאות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
-	32	23	הפסד הון
36	26	107	אחרות*
36	58	130	

* בשנת 2022 כולל סך של כ-90 מיליון ש"ח הנובע מהפחתת מוניטין בגין מימוש נכסים בנורווגיה.

באור 32 – הוצאות והכנסות מימון

א. הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
502	563	517	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
186	165	193	הוצאות מימון בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים ואחרים
-	-	707	שערוך נגזרים פיננסיים (*)
31	39	-	הפסד מפדיון מוקדם של התחייבויות ונגזרים
20	7	7	הוצאות מימון בגין עסקאות חכירה
29	-	183	הפסד מהשקעות בניירות ערך, נטו
(35)	213	528	הוצאות מימון בגין הפרשי הצמדה, נטו
98	62	161	הפרשי שער והוצאות מימון אחרות (**)
(25)	(32)	(33)	בניכוי - עלויות אשראי שהווננו לעלות מקרקעין בפיתוח
806	1,017	2,263	

(*) בעיקר מעסקאות מגדרות מסוג SWAP.

(**) בשנת 2022, כולל הוצאה חד פעמית בסך של כ-82 מיליון ש"ח בגין עליית הריבית הנקובה של אגרות החוב של החברה בעקבות הורדת דירוגי האשראי של החברה, ראה ביאור 19ג'14.

באור 32 – הוצאות והכנסות מימון (המשך)

ב. הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
-	234	-	רווח מהשקעות בניירות ערך, נטו
39	27	30	הכנסות מדיבידנד
22	27	24	הכנסות ריבית מחברות מוחזקות
12	15	25	הכנסות ריבית
36	581	-	שערוך נגזרים פיננסיים *
-	-	38	רווח מפדיון מוקדם של התחייבויות ונגזרים
-	2	-	הכנסות מהפרשי שער ואחרות
<u>109</u>	<u>886</u>	<u>117</u>	

* בעיקר מעסקאות מגדרות מסוג SWAP.

באור 33 – רווח נקי (הפסד) למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2020		2021		2022	
כמות מניות	מחיר	כמות מניות	מחיר	כמות מניות	מחיר
הפסד	אלפים	רווח נקי	אלפים	הפסד	אלפים
מיליוני ש"ח					
					כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח נקי (הפסד) בסיסי
(653)	166,983	646	151,604	(1,340)	164,362
					השפעת מניות רגילות פוטנציאליות מדוללות
(2)	-	-	442	-	-
					כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח נקי (הפסד) מדולל
(655)	166,983	646	152,046	(1,340)	164,362

פרוט כמות המניות והרווח (הפסד) ששימשו בחישוב רווח נקי (הפסד) למניה:

באור 34 – מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילותה הגלובאלית של הקבוצה חושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים, וביניהם סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. אסטרטגיית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

להלן מידע נוסף בדבר הסיכונים הפיננסיים וניהולם:

באור 34 - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. סיכון מטבע חוץ

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית ולפיכך חשופה לסיכונים מטבע כתוצאה מהחשיפה לשינוי בשערי החליפין של מטבעות שונים. מדיניות הקבוצה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות (בעיקר אירו, דולר ארה"ב, ש"ח, וריאל ברזילאי), באמצעות כניסה מעת לעת לעסקאות הגנה לניהול החשיפה המטבעית. יחד עם זאת, לאור התנודתיות הגבוהה יחסית בשערי המט"ח ביחס לשקל, החליט דירקטוריון החברה על צמצום עסקאות הגנה וכתוצאה מכך להגדלת חשיפת ההון העצמי בעיקר לאירו ודולר ארה"ב. הנהלת החברה בוחנת את מאזן ההצמדה המטבעי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתפתחויות בשערי החליפין, לפרטים ראה סעיף ג' להלן.

2. סיכון מדד המחירים לצרכן

לקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן. הצמדת הסכמי שכירות בישראל למדד המחירים לצרכן מצמצמת ההשפעה השלילית כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן על התחייבויות החברה הצמודות למדד. לפרטים בגין סכום המכשירים הפיננסיים אשר צמודים למדד המחירים לצרכן שבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן ובדבר עסקאות החלפת בסיס הצמדה בהן התקשרה החברה לשם הגנה מפני חשיפה זו, ראה סעיף ג' להלן.

3. סיכונים ריבית

התחייבויות הנושאות ריבית משתנה חושפות את הקבוצה לסיכון בתזרים מזומנים ואלו הנושאות ריבית קבועה חושפות את הקבוצה לסיכונים ריבית בגין שווי הוגן. כחלק מאסטרטגיית ניהול הסיכונים, מקיימת הקבוצה תמהיל נאות בין חשיפה לריבית קבועה וריבית משתנה. הקבוצה מבצעת מעת לעת ובהתאם לתנאי השוק עסקאות להחלפת ריבית משתנה לריבית קבועה ולהיפך, לשם הגנה על התחייבויותיה מפני שינויים בשיעורי הריבית (ראה סעיף ג' להלן). לתאריך הדיווח כ-88.4% מהתחייבויות הקבוצה (81.5% לא כולל עסקאות החלפת ריבית) היו בריבית קבועה (ליום 31 בדצמבר, 2021 כ-94.9%, לא כולל עסקאות החלפת הריבית כ-86.1%). למידע נוסף בדבר שיעורי הריבית ומועדי הפרעון, ראה גם באורים 20 ו-19.

4. סיכון מחיר

לקבוצה השקעות במכשירים פיננסיים סחירים בבורסה לניירות ערך ושיאים סחירים, מניות, תעודות השתתפות בקרנות נאמנות ואגרות חוב, המסווגים כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד וכנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, אשר בגינם הקבוצה חשופה לסיכון בגין התנודתיות במחיר נייר הערך הנקבע בהתבסס על מחירי שוק. היתרה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2022 של השקעות אלה הינה כ-172 מיליון ש"ח (31 בדצמבר, 2021 כ-855 מיליון ש"ח). החברה בוחנת מעת לעת במסגרת מדיניות ניהול סיכונים, כניסה לעסקאות הגנה לצמצום החשיפה לסיכון מחיר.

5. סיכון אשראי

תוצאות הקבוצה מושפעות מן האיתנות הפיננסית של לקוחותיה. הקבוצה אינה חשופה לריכוזים משמעותיים של סיכונים אשראי. הקבוצה בוחנת באופן שוטף את טיב הלקוחות והיקף האשראי שנתנה ללקוחותיה. בהתאם, מבצעת הקבוצה הפרשה לחובות מסופקים בהתבסס על סיכון האשראי של לקוחות מסויימים. מזומנים ופקדונות מופקדים במוסדות פיננסיים עם איתנות פיננסית בדירוג נאות. בשל כך, להערכת הנהלת החברה, הסיכון שצדדים אלו יפרו את התחייבויותיהם הינו נמוך.

בקשר עם עסקאות החלפת בסיס ההצמדה והמטבע של התחייבויות (ראה סעיף ג' להלן), התקשרה החברה ביחס לרובן בהסכמים (credit support annexes או "CSA") הקובעים מנגנוני התחשבות שוטפים בקשר עם שוויין ההוגן של העסקאות. לפיכך, היא חשופה באופן מוגבל לסיכון שהצד הנגדי לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה. מדיניות החברה הינה לבצע פעילות מכשירים פיננסיים נגזרים עם מוסדות פיננסיים המצויים בשווקים מפותחים במערב אירופה ובצפון אמריקה בעלי איתנות פיננסית גבוהה.

6. סיכון נזילות

מדיניות הקבוצה הינה להנפיק הון וכן ליטול מימון לזמן ארוך, בין היתר דרך הנפקת אגרות חוב, אגרות חוב היברידיים, הלוואות בנקאיות ומשכנתאות וזאת כנגד השקעות בנכסים לטווח ארוך. כמו כן, על מנת לשמר איתנותה הפיננסית ולהפחית תלות בשוק ההון והחוב, לחברה קווי אשראי זמינים לניצול ומחייבים (בד"כ לתקופות של 3-4 שנים) עם מוסדות פיננסיים בסכומים משמעותיים, במסגרתם החברה ו/או החברות הבנות בבעלותה מלאה יכולות לנצל אשראים לתקופות שונות בהתאם לצרכיה. ליום 31 בדצמבר, 2022 לקבוצה גרעון בהון החוזר בסך של כ-0.7 מיליארד ש"ח. לקבוצה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך כולל של כ-2.9 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מיידי. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל בתוספת תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת, יאפשרו לכל אחת מחברות הקבוצה לעמוד בפרעון התחייבויותיהן לזמן הקצר. בקשר עם עסקאות החלפת בסיס ההצמדה והמטבע של התחייבויות (ראה סעיף ג' להלן), התקשרה החברה ביחס לחלקן בהסכמים (credit support annexes או "CSA") הקובעים מנגנוני התחשבות שוטפים בקשר עם שוויין ההוגן של העסקאות. לפיכך, עלולה החברה להידרש להעביר למוסד הבנקאי מעת לעת סכומים מהותיים בהתאם לשווי ההוגן של העסקאות האמורות. בתקופת הנוכחית ולמול התנודתיות הגבוהה יחסית בשערי החליפין והיחלשות השקל, החברה נכנסה לעסקאות הגנה מפני תנודתיות קיצונית של שערי המט"ח על מנת לצמצם סיכון הנזילות תחת הסכמי ה-CSA. למידע בדבר מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה, ראה סעיף ד' להלן.

באור 34 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן:

31 בדצמבר 2021		31 בדצמבר 2022		רמה במדרג השווי ההוגן	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה		
מיליוני ש"ח					
<u>נכסים פיננסיים</u>					
106	106	452	452	3	השקעות והלוואות לזמן ארוך
<u>התחייבויות פיננסיות</u>					
18,973	18,054	14,452	17,148	2\1	אגרות חוב התחייבויות נושאות ריבית
5,853	5,656	5,261	5,713	2	למוסדות פיננסיים ולאחרים
24,826	23,710	19,713	22,861		
(24,720)	(23,604)	(19,261)	(22,409)		סה"כ התחייבויות פיננסיות, נטו

להלן אופן קביעת השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים:

מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הנכסים השוטפים וסעיפי התחייבויות השוטפות מהווים קירוב לשווי ההוגן. השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נסחרים בשוק פעיל (כגון ניירות ערך סחירים, אגרות חוב, אגרות חוב להמרה) חושב על פי שערי הסגירה המצוטטים לתאריך הדיווח (רמה 1 במדרג השווי ההוגן). ליום 31 בדצמבר 2022, השווי ההוגן של אגרות חוב בהיקף של כ- 2.3 מיליארד ש"ח, אשר אינן נסחרות או שנסחרות בשוק בעל רמת נזילות נמוכה, הוערך בשיטת הערכה (רמה 2 במדרג השווי ההוגן) כמפורט להלן (ליום 31 בדצמבר, 2021 כ- 3.4 מיליארד ש"ח). השווי ההוגן של ההלוואות בריבית משתנה שווה בקירוב לערך הנקוב. השווי ההוגן של מכשירי חוב שאינם נסחרים, או שנסחרים בשוק בעל רמת נזילות נמוכה, נקבע באמצעות שימוש בשיטת הערכה, בעיקר ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהווים בעקומי ריבית רלוונטיים, אשר להערכת הנהלת החברה ומעריכי שווי חיצוניים, משקפים את תנאי השוק לתאריך הדיווח, לרבות סיכון האשראי של מי מהצדדים לעסקה, לפי העניין. השווי ההוגן של חוזי אקדמה בנין מטבע חוץ מחושב בהתייחס לשערים עתידיים מצוטטים עבור חוזים עם מועדי פרעון דומים ובנוסף, הסכומים מהווים בריבית הרלוונטית והשווי מותאם לסיכון האשראי של הצד השני לעסקה (רמה 2 במדרג השווי ההוגן). השווי ההוגן של חוזי החלפת ריבית וחוזי החלפת בסיס הצמדה ומטבעות הכוללים החלפת קרן וריבית, נקבעים באמצעות היוון תזרימי המזומנים הצפויים של מי מהצדדים לעסקה בעקומי הריבית הרלוונטיים ובהתחשב בסיכונים נזילות בין מטבעות (CBS), ציפיות האינפלציה וסיכון האשראי של הצדדים. (רמה 2 במדרג השווי ההוגן).

באור 34 - מכשירים פיננסיים (המשך)

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ליתרות הסגירה של הנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווים ההוגן במדרג רמה 3:

31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח		
145	153	<u>יתרה לתחילת השנה</u>
8	24	תוספות
(5)	-	החזר השקעה
4	4	עליית ערך הנזקפת לרווח או הפסד
(1)	(10)	שיערוך לשווי הוגן הנזקף לקרן הון
2	22	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<u>153</u>	<u>194</u>	<u>יתרה לסוף השנה</u>

(* מייצג סכום הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח.

היתרה מהווה יחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות, למידע נוסף ראה באור 10.

בשנת 2022 לא היו העברות של מכשיר פיננסי כלשהו בין רמה 1 ורמה 2, וכן לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3.

ג. מכשירים פיננסיים נגזרים.

להלן מידע לגבי עסקאות החלף בסיס הצמדה ומטבעות, עסקאות החלפת ריבית, עסקאות הקדמה, אופציות ומכשירים פיננסיים נגזרים אחרים:

שווי הוגן		יתרת משך חיים ממוצע		בסיס הצמדה/ריבית לשלם*		בסיס הצמדה/ריבית לקבל*		יתרת סכום העסקה במיליוני ש"ח ליום		מטבע העסקה	סוג העסקה		
31.12.21	31.12.22							31 בדצמבר	2021	2022			
1,275	915	1.8	2.12%	-	6.26%	הבוע	1.29%	5.35%	צמוד מדד	3,948	3,123	אירו - שקל	החלף בסיס הצמדה
138	79	3.9	4.00%	-	5.84%	הבוע	1.29%	2.80%	צמוד מדד	622	562	דולר ארה"ב - שקל	
69	-	-			4.95%	הבוע		4.00%	נומינלי	297	-	דולר קנדי - שקל	
8	69	3.7	1.18%	-	1.27%	הבוע		1.25%	הבוע	1,108	1,181	קרונה שבדית - אירו	
(183)	(436)	8.2	2.12%	-	2.86%	צמוד מדד		4.40%	הבוע	1,760	2,064	אירו	החלף בסיס הצמדה
(42)	103	4.3				קבועה			משתנה	1,042	1,094	אירו	החלף ריבית קבועה/משתנה
(1)	15	5.1				קבועה			משתנה	664	135	דולר ארה"ב	
(3)	11	6.8				קבועה			משתנה	114	121	דולר קנדי	
5	7	0.9				קבועה			משתנה	282	288	קרונה נורווגית	
2	11					קצרות מועד				6,981	3,401	מטבעות שונים	עסקאות אקדמה
(15)	-					קצרות מועד				-	-	אירו - שקל	אופציה על שערי מטבע
<u>1,253</u>	<u>774</u>												
<u>(1,076)</u>	<u>(736)</u>												
<u>177</u>	<u>38</u>												

התחייבויות מסוג CSA, נטו

(* "L" משמעו ריבית בסיסית בין-בנקאית ביחס למטבע העסקה.

להלן השווי ההוגן של נגזרים פיננסיים שיועדו למטרת גידור חשבונאי הכלולים בטבלה לעיל:

31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח		
44	11	נכסים
(42)	(16)	התחייבויות
2	(5)	

ד. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים (כולל ריבית) בסכומים לא מהוונים:

סה"כ	מעל 5 שנים	4 שנים עד 5 שנים	שנתיים עד 3 שנים	עד שנה	31 בדצמבר, 2022
מיליוני ש"ח					
952	-	-	-	952	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (לא כולל חלויות שוטפות)
168	-	-	-	168	ספקים ונותני שירותים
646	-	-	-	646	זכאים ויתרות זכות אגרות חוב
19,215	3,667	6,234	7,645	1,669	הלוואות נושאות ריבית ממוסדות פיננסיים ואחרים
7,143	2,024	1,965	1,781	1,373	התחייבויות בגין חכירה
162	54	37	46	25	התחייבויות פיננסיות אחרות
72	42	-	-	30	
28,358	5,787	8,236	9,472	4,863	

סה"כ	מעל 5 שנים	4 שנים עד 5 שנים	שנתיים עד 3 שנים	עד שנה	31 בדצמבר, 2021
מיליוני ש"ח					
168	-	-	-	168	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (לא כולל חלויות שוטפות)
182	-	-	-	182	ספקים ונותני שירותים
721	-	-	-	721	זכאים ויתרות זכות אגרות חוב
20,186	6,788	6,380	5,187	1,831	הלוואות נושאות ריבית ממוסדות פיננסיים ואחרים
6,728	2,873	1,116	2,135	604	התחייבויות בגין חכירה
964	791	65	73	35	התחייבויות פיננסיות אחרות
73	47	-	-	26	
29,022	10,499	7,561	7,395	3,567	

באור 34 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. מבחני רגישות של מכשירים פיננסיים בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לגבי יתרות כספיות - שינויים בשיעורי ריבית				השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס לשנה בגין עליית ריבית של 1%
ריבית שקלית	ריבית אירו	ריבית דולר קנדי	ריבית דולר ארה"ב	
מיליוני ש"ח				
(7)	(21)	(1)	(1)	31.12.2022
(8)	(13)	(1)	-	31.12.2021

מבחן רגישות לגבי יתרות כספיות - שינוי אבסולוטי במדד המחירים לצרכן				השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס
-2%	-1%	+1%	+2%	
מיליוני ש"ח				
187	94	(94)	(187)	31.12.2022
190	95	(95)	(190)	31.12.2021

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי אבסולוטי במדד המחירים לצרכן				השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס
-2%	-1%	+1%	+2%	
מיליוני ש"ח				
(29)	(14)	14	29	31.12.2022
(56)	(28)	28	56	31.12.2021

באור 34 - מכשירים פיננסיים (המשך)

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים -

שינוי יחסי בשערי חליפין

-10%	-5%	+5%	+10%
מיליוני ש"ח			

161	81	(81)	(161)
(67)	(34)	34	67
(1)	(1)	1	1
122	61	(61)	(122)
180	88	(85)	(167)
(38)	(19)	19	38

237	113	(84)	(135)
(170)	(85)	85	170
28	14	(14)	(28)
148	74	(74)	(148)
124	62	(62)	(124)
107	53	(53)	(107)

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים -

שינוי יחסי בשערי חליפין

-10%	-5%	+5%	+10%
מיליוני ש"ח			

(46)	(23)	23	46
(54)	(26)	25	48
(1)	-	-	1

86	43	(43)	(86)
118	59	(59)	(118)
(10)	(5)	5	10

השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס

31.12.2022

שינוי בשע"ח אירו
שינוי בשע"ח דולר ארה"ב
שינוי בשע"ח דולר קנדי
שינוי בשע"ח ריאל ברזילאי
שינוי בשע"ח קרונה שבדית
שינוי בשע"ח קרונה נורווגית

31.12.2021

שינוי בשע"ח אירו
שינוי בשע"ח דולר ארה"ב
שינוי בשע"ח דולר קנדי
שינוי בשע"ח ריאל ברזילאי
שינוי בשע"ח קרונה שבדית
שינוי בשע"ח קרונה נורווגית

השפעה על ההון לפני מס (גידור חשבונאי)

31.12.2022

נגזרים מגדרים שע"ח אירו
נגזרים מגדרים שע"ח דולר ארה"ב
נגזרים מגדרים שע"ח קרונה נורווגית

31.12.2021

נגזרים מגדרים שע"ח אירו
נגזרים מגדרים שע"ח דולר ארה"ב
נגזרים מגדרים שע"ח דולר קנדי

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים -
שינוי אבסולוטי בשיעורי הריבית

-2%	-1%	+1%	+2%
מיליוני ש"ח			
(177)	(85)	79	153
(54)	(26)	25	48
(15)	(7)	7	13
273	135	(130)	(257)
(77)	(38)	36	70
(449)	(217)	203	395
(175)	(84)	77	147
(40)	(19)	18	35
28	14	(13)	(25)
429	210	(203)	(398)
(114)	(56)	52	102

השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס

31.12.2022

שינוי בריבית אירו
שינוי בריבית דולר ארה"ב
שינוי בריבית דולר קנדי
שינוי בריבית שקלית ריאלית
שינוי בריבית קרונה שבדית

31.12.2021

שינוי בריבית אירו
שינוי בריבית דולר ארה"ב
שינוי בריבית דולר קנדי
שינוי בריבית שקלית נומינלית
שינוי בריבית שקלית ריאלית
שינוי בריבית קרונה שבדית

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי אבסולוטי בשיעורי הריבית

-2%	-1%	+1%	+2%
מיליוני ש"ח			
(86)	(42)	40	78
(1)	(1)	1	1
(4)	(2)	2	4
(119)	(58)	54	106
(2)	(1)	1	2
(10)	(5)	5	9

השפעה על ההון לפני מס (נידור חשבונאי)

31.12.2022

שינוי בריבית אירו
שינוי בריבית דולר ארה"ב
שינוי בריבית קרונה נורווגית

31.12.2021

שינוי בריבית אירו
שינוי בריבית דולר ארה"ב
שינוי בריבית קרונה נורווגית

מבחני רגישות של מכשירים פיננסיים והנחות העבודה העיקריות

מבחני הרגישות לעיל הינם בגין גורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעילות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד או השינוי בהון (לפני מס) עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלבנטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון והנכסים וההתחייבויות הפיננסיים נעשו על בסיס מהותיות החשיפה ביחס לכל סיכון בהנחה שכל שאר המשתנים קבועים. ניתוחי הרגישות מתייחסים לגידול פוטנציאלי במשתנים הרלוונטים, בשיעורים אותם העריכה החברה כמתאימים, לפי העניין. קיטון בשיעור דומה ישפיע בשינוי מקביל בכיוון הפוך, למעט אם צויין אחרת. בנוסף:

באור 34 - מכשירים פיננסיים (המשך)

1. מבחני הרגישות לשינויים בריבית לגבי יתרות כספיות בוצעו על יתרת התחייבויות לזמן ארוך בריבית משתנה לתאריך הדיווח.
2. בהתאם למדיניות החברה, כאמור בסעיף א' לעיל, נוהגת החברה לגדר את עיקר החשיפות שלה למטבע, בין היתר באמצעות שמירה על מתאם גבוה בין המטבע בו נרכשו הנכסים לבין המטבע בו ניטלו ההתחייבויות. לפיכך, החשיפות הכלכליות בגין הנכסים בניכוי יתרות פיננסיות, לשינויים בשערי החליפין של מטבעות הינן בהיקף נמוך יחסית. עם זאת, קיימת חשיפה חשבונאית לשינויים במטבע חוץ ובשיעורי הריבית בגין עסקאות החלפת בסיס הצמדה ומטבעות אשר לא יועדו לצורך גידור חשבונאי, כמוצג בטבלה לעיל.
3. החשיפות החשבונאיות העיקריות בגין נגזרים פיננסיים הינן בגין שינויים בשוויים ההוגן בשל שינויי ריבית, מדד ומטבע, אשר עשויים להשפיע על רווח או הפסד או במישרין על ההון, בשל עסקאות שאינן מיועדות כגידור חשבונאי ועסקאות שיועדו כגידור חשבונאי, בהתאמה.
4. מזומנים ושווי מזומנים, כולל נכסים פיננסיים המופקדים או מוחזקים עד לטווח של שנה, לא נכללו בטבלאות החשיפה לשינויים בריבית.

ו. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

31 בדצמבר, 2022

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	שינויים אחרים	השפעת שינויים בשערי חליפין	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2022	
952	-	83	702	167	הלוואות לזמן קצר
5,713	756	(44)	(655)	5,656	הלוואות לזמן ארוך
17,148	497	505	(1,908)	18,054	אגרות חוב סה"כ התחייבויות
<u>23,813</u>	<u>1,253</u>	<u>544</u>	<u>(1,861)</u>	<u>23,877</u>	הנובעות מפעילות מימון

31 בדצמבר, 2021

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	שינויים אחרים	השפעת שינויים בשערי חליפין	תזרים מזומנים	יתרה ליום 1 בינואר 2021	
167	2	(17)	(1,184)	1,366	הלוואות לזמן קצר
5,656	(735)	(269)	836	5,824	הלוואות לזמן ארוך
18,054	46	(960)	1,756	17,212	אגרות חוב סה"כ התחייבויות
<u>23,877</u>	<u>(687)</u>	<u>(1,246)</u>	<u>1,408</u>	<u>24,402</u>	הנובעות מפעילות מימון

באור 35 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. הכנסות בעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2020	2021	2022
מיליוני ש"ח		
1.7	1.6	1.7
22	27	24
25	28	52

הכנסות דמי ניהול מהחברה האם (סעיף ה')

הכנסות ריבית מחברות מוחזקות

הכנסות דיבידנד מחברות כלולות

ב. הוצאות ותשלומים אחרים

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2020		2021		2022	
מיליוני ש"ח	מספר מקבלים	מיליוני ש"ח	מספר מקבלים	מיליוני ש"ח	מספר מקבלים
1.6	7	1.5	6	2.0	8
7.9	2	8.2	2	7.6	2

שכר דירקטורים (1)

שכר עבודה ונלוות (2)

(1) בשנים 2020-2022 כולל שווי תגמול מבוסס מניות שהוענק לדירקטורים בשווי של כ-0.2 מיליון ש"ח בכל שנה.

(2) בדבר תנאי העסקתם (כולל תגמול מבוסס מניות) של סגן יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה ומנכ"ל החברה ושל חתנו, המכהן

כסמנכ"ל ההשקעות של החברה, ראה פירוט בסעיף ג' להלן

ג. הסכמי העסקה

1. סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, מר חיים כצמן

החל מיום 1 בפברואר 2018 מכהן מר כצמן כסגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, על פי הסכם העסקה שאושר בחודש אפריל 2021 (חלף הסכם קודם משנת 2018) בידי האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 1 בפברואר 2021, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים לבטל את ההסכם בהודעה של 180 ימים מראש ("הסכם 2021").

על פי הסכם 2021 עלות העסקה השנתית הכוללת המקסימלית שתשולם למר כצמן לא תעלה על 5.6 מיליון ש"ח צמוד למדד (בס"ק זה "תקרת התגמול") בהנחת תשלום המענק המקסימלי בגין שנה רלוונטית וביחד עם התשלומים שישולמו לו בגין כהונתו בחברות הבנות שאינן בבעלותה המלאה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

בגין כהונתו בחברה זכאי מר כצמן לשכר קבוע ונלוות וכן למענק שנתי כמפורט להלן:

שכר קבוע - השכר הקבוע שישולם למר כצמן מידי החברה סולו (בס"ק זה "השכר הקבוע מהחברה") יחושב כסך השווה ל-60% מתוך הפרש (בס"ק זה "עלות ההעסקה השנתית בקבוצה") שבין תקרת התגמול (קרי, 5.6 מיליון ש"ח) לבין העלות הכוללת של התגמולים שישולמו למר כצמן בפועל על ידי חברות הבת שאינן בבעלותה המלאה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

מענק שנתי מבוסס יעדים - כחלק מתקרת התגמול, מר כצמן יהיה זכאי למענק שנתי בשיעור של 40% מתוך עלות ההעסקה השנתית בקבוצה, כפי שתהא מעת לעת ועד לסך מקסימלי של 2,240 אלפי ש"ח (בהנחה שהחברה סולו תישא במלוא תקרת התגמול), אשר ישולם באופן ובתנאים הבאים:

באור 35 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

מחצית מהמענק (קרי, עד לסך מקסימלי של 1,120 אלפי ש"ח) אשר תשולם בכל שנה בה עלתה תשואת ה-FFO¹ השנתית על ההון של החברה² ("התשואה") על 6%.

יתרת המענק אשר לא שולמה בכל מדידה שנתית, תשולם בתום 3 שנות ההסכם, אם וככל שהתשואה השנתית הממוצעת בתקופת שלוש שנות ההסכם עלתה על 6%.

בהתאם לנתוני התשואה בגין 2022, מר כצמן זכאי לתשלום מענק שנתי במזומן בסך של 1,874 אלפי ש"ח בגין שנת 2022, שמחציתה משולמת כעת ומחציתה תדחה לתום תקופת ההסכם, וכן סך של 421 אלפי ש"ח שנדחה לתום תקופת ההסכם בגין שנת 2021, בכפוף לעמידה בתנאי התשואה השנתית הממוצעת, כמפורט לעיל.

בהתאם, בשנת 2022 היה מר כצמן זכאי לשכר שנתי המשקף עלות שנתית לחברה (סולו, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, בהתבסס על נתוני התגמול של מר כצמן מחברות בת של החברה בשנת 2022, כמפורט להלן) בסך של 2,810 אלפי ש"ח. בנוסף לשכר הקבוע, על פי הסכם 2021, מר כצמן זכאי לימי מחלה והבראה בהתאם להוראות הדין ול-30 ימי חופשה בשנה, והכל בתנאי שעלות העסקה השנתית לא תעלה על עלות העסקה השנתית המקסימלית כהגדרתה לעיל.

במקרה של סיום העסקה או אי חידוש ההסכם מר כצמן יהיה זכאי לתגמולים שונים בשווי שיכול להגיע עד לסך של עלות העסקה שנתית.

בנוסף, מר כצמן זכאי לפטור, שיפוי וביטוח בתנאים זהים לשאר נושאי המשרה בחברה.

בגין כהונתו כאמור, מר כצמן לא זכאי לתגמול הוני.

א. בהתאם להסכם יעוץ עם G Europe משנת 2009 (כפי שעודכן מעת לעת) זכאי מר כצמן, המכהן כיו"ר הדירקטוריון של G Europe, לתמורה שנתית בסך של כ-700 אלפי אירו בגין שירותי יעוץ והחזר הוצאות מ-G Europe.

ב. בגין שנת 2022 זכאי מר כצמן במסגרת כהונתו כיו"ר הדירקטוריון של CTY לגמול דירקטורים שנתי בסך של כ-165 אלפי אירו.

2. סמנכ"ל ההשקעות של החברה, מר צבי גורדון

א. בחודש יוני 2017 מונה מר צבי גורדון, חתנו של מר חיים כצמן, כסמנכ"ל השקעות בחברה, זאת במקביל לתפקידו כסמנכ"ל מיזוגים ורכישות ב-Gazit USA, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה.

בחודש מרס 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון, חידוש ועדכון הסכם העסקתו של מר גורדון לתקופה של שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים להביא את ההסכם לסיומו בהודעה של 90 ימים מראש. ביום 15 במרץ 2023 פקע ההסכם בין הצדדים והם פועלים לחידוש, בכפוף לקבלת האורגנים הנדרשים על פי דין.

בהתאם לתנאי ההסכם היה זכאי מר גורדון לשכר בסך של 250,000 דולר ארה"ב (צמוד לעלייה שנתית במדד המחירים בצרכן). כמו כן, היה זכאי מר גורדון לתנאים סוציאליים ותנאים נלווים מקובלים (והחברה תישא בגילום המס הנובע בגין הטבות אלו) וכן לשיפוי, פטור וביטוח כמקובל בחברה.

בהתאם להסכם העסקתו, זכאי מר גורדון למענק שנתי במזומן, בסכום כולל אשר לא יעלה על 75% משכר הבסיס השנתי שלו בגין שנה כלשהי, שייקבע על פי יעדים מדידים הנקבעים לחברה בגין כל שנה מראש, בגין השנת 100% מהיעדים בשנה מסוימת. בגין שנת 2022 הוענק למר גורדון מענק בסך 151 אלפי דולר ארה"ב.

¹ ה-FFO הינו ה-FFO שיפורסם על ידי החברה בדוחות הדירקטוריון שלה בגין השנים 2021 עד 2023.

² "הון של החברה" יחושב כהון העצמי של החברה על פי דוחותיה המאוחדים (לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) הידועים ביום כניסת התנאים כאמור לעיל לתוקף (קרי, 31 בדצמבר 2020), בתוספת גיוסי הון ובניכוי דיבידנדים מיוחדים במהלך התקופה, והכל משוקלל זמן.

באור 35 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

בנוסף, על פי הסכם העסקה עם מר גורדון, בחודש מרץ 2021 הוענקו לו 972,656 כתבי אופציה (לא סחירים) לרכישת מניית רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, הניתנים למימוש במחיר מימוש של 39.99 ש"ח למניה וכן, 39,873 יחידות מניה חסומות. כתבי האופציה ויחידות המניה החסומות יבשילו בשלוש מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. כתבי אופציה שלא ימומשו בתוך 90 ימים ממועד סיום התקשרותו של מר גורדון עם החברה, יפקעו. מועד הפקיעה הסופי של כל כתבי האופציה הינו בתום 4 שנים ממועד הענקתם. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise). במקרה של חלוקת דיבידנד, יהא מר גורדון זכאי לתגמול כספי המשקף את ההטבה בגין חלוקת הדיבידנד בגין יחידות המניה החסומות שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד.

ככל שהסכם ההעסקה החדש עם מר גורדון לא יחודש בתום שלוש השנים, יהיה מר גורדון זכאי להבשלת המנה האחרונה של התגמול ההוני שהוענק לו מכוח הסכם העסקה החדש, בהתאם לתנאיו (קרי, המנה האחרונה תבשיל ביום 19 ביוני 2023), ובלבד שמר גורדון עבד בחברה במשך כל תקופת ההסכם.

במקרה של סיום העסקה או אי חידוש ההסכם מר גורדון יהיה זכאי לתגמולים שונים שיכולים להגיע עד לשווי של 200% משכרו הבסיסי השנתי וכן האצת תקופת ההבשלה של רכיבי התגמול ההוני אשר הוקצו לו וטרם הגיע מועד הבשלתם.

ב. החל מחודש יוני 2020 מכהן מר גורדון כדירקטור ב-CTY. בגין כהונתו כאמור זכאי מר גורדון לגמול דירקטורים כמקובל ב-CTY, אשר בתקופת הדוח הסתכם ל-58,400 אירו. גמול כאמור מקוזז מהשכר לו זכאי מר גורדון מהחברה.

ד. התקשרות בהסכם עם נורסטאר

ביום 1 בפברואר, 2012 התקשרה החברה בהסכם עם נורסטאר ועם נורסטאר ישראל בע"מ ("הסכם גזית-נורסטאר") כפי שעודכן לאחרונה בחודש נובמבר 2020, בקשר עם הנושאים הבאים:

1. הסכם למתן שירותים - נורסטאר תשלם לחברה תשלום חודשי בסך של 133 אלפי ש"ח (עד לחודש נובמבר 2020 - 139 אלפי ש"ח) צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן בישראל בתוספת מע"מ בגין שירותים שונים. ההסכם הינו לתקופה של 3 שנים ומתחדש אוטומטית לתקופות בנות 3 שנים כל אחת, כאשר כל צד רשאי להודיע על אי חידושו (בכפוף לדרישות חוק החברות). השירותים יכללו שירותי מזכירות, ניהול כספים, גזברות, מחשוב, תקשורת, שירותים משפטיים, טיפול במימון בנקאי, שוק הון והשקעות.

2. תניית אי התחרות אשר נכון למועד זה עיקריה כדלקמן: נורסטאר התחייבה כי כל עוד תהיה קבוצת נורסטאר בעלת השליטה היחידה בחברה והחברה תעסוק, כעיסוק עיקרי, בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של מרכזים מסחריים ונכסים בעלי שימושים מעורבים מבוססי קמעונאות (להלן בסעיף זה: "מרכזי קניות") ו/או תשלוט ותחזיק כפעילות עיקרית בחברות העוסקות כפעילות עיקרית בתחומים האמורים, לא תעסוק קבוצת נורסטאר בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של מרכזי קניות ולא תחזיק במניות של חברות העוסקות בתחום זה כתחום פעילות עיקרי (למעט ההחזקה בחברה) והצעות לעיסוק ו/או החזקה כאמור אשר תוצענה לה, תועברנה על ידה לחברה. האמור לעיל לא יחול על השקעות פיננסיות במניות של חברות הנסחרות בבורסה בישראל או בחו"ל, אשר עוסקות בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של מרכזי קניות כתחום עיקרי, ובלבד שקבוצת נורסטאר לא תחזיק בחברה בודדת כאמור 5% או יותר מהון המניות המונפק שלה. להסרת ספק מובהר, כי לא תהיה מניעה לקבוצת נורסטאר לעסוק בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של נדל"ן שאינו מרכזי קניות, כהגדרתו לעיל, ולא תהיה מניעה לקבוצת נורסטאר מלהחזיק במניות של חברות העוסקות בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של נכסי נדל"ן שאינם מרכזי קניות כתחום פעילות עיקרי.

בנוסף, בשנת 2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, נוהל להחכרת מטוס החברה לנורסטאר, מעת לעת, בהתאם לזמינות המטוס ובכפוף לצרכי החברה. עלות ההחכרה תיקבע על-פי מחירון, הנקבע על ידי חברת הניהול החיצונית של המטוס, ובאופן זהה לצדדים שלישיים החוכרים את המטוס. בשנת 2022, החברה לא החכירה את המטוס לנורסטאר.

באור 35 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. התקשרות בהסכם עם משה רדמן:

במהלך שנת 2021 התקשרה החברה בהסכם שירותים עם משה רדמן, אשר במהלך תקופת הדוח ועד לחודש דצמבר 2022 כיהן כדירקטור בחברה.

על פי ההסכם, מר רדמן העניק לחברה שירותי ייעוץ להטמעת תחום החדשנות בקבוצה בהיקף של עד 25 שעות חודשיות (בממוצע), ובתמורה ל-800 ש"ח לשעה בתוספת מע"מ.

נכון למועד פרסום הדוח ההסכם אינו בתוקף.

בשנת 2022 החברה רשמה הוצאות בסך של כ-200 אלפי ש"ח בגין הסכם זה.

ו. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	
26	26
460	489
-	9

ריבית לקבל מעסקה משותפת וחברה כלולה (באור 6)

הלוואות לזמן ארוך לחברות המוצגות בשיטת השווי המאזני (באור 8א')

הלוואות לזמן קצר לעסקה משותפת וחברה כלולה (באור 6)

ז. חברות מאוחדות

לפרטים בדבר עסקאות ויתרות עם חברות מאוחדות, ראה באור 8.

באור 36 - מידע מגזרי

א. כללי

החברה מדווחת על חמישה מגזרים ברי דיווח בהתאם לגישת ההנהלה ב- IFRS 8. החלוקה למגזרים נעשית על בסיס המיקום הגיאוגרפי של פעילות החברה. ההנהלה עוקבת אחר תוצאות המגזרים בנפרד על מנת להקצות את המשאבים ולהעריך את ביצועי המגזר, אשר במקרים מסויימים נמדדים באופן שונה מהסכומים המדווחים בדוחות הכספיים המאוחדים, כמפורט להלן. הוצאות מימון, הכנסות מימון ומסים על הכנסה מנוהלים על בסיס קבוצתי ולכן לא הוקצו למגזרי הפעילות השונים. מגזר צפון אירופה הינו תחת חברת בת ציבורית בשליטת החברה, יתר המגזרים הינם בבעלות מלאה של החברה. מגזרים אחרים כוללים בין היתר פעילויות אשר עונות על ההגדרה האיכותית ל"מגזר תפעולי" בהתאם ל- IFRS 8 מאחר שהן מהוות רכיב עסקי של התאגיד אשר מניב הכנסות והוצאות וקיים לגביו מידע כספי שנסקר בנפרד על-ידי הנהלת החברה, אך אינן מגיעות לסף הכמותי המחייב את הצגתן כמגזר בר דיווח, והן כוללות בעיקר את קנדה.

באור 36 - מידע מגזרי (המשך)

ב. נתונים כספיים על בסיס מגזרי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

מאחד	התאמות	מגזרים	מיליוני ש"ח			מרכז	צפון	
	למאחד	אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	ומזרח	אירופה	
	(2)-(7)	(1)	(1)			(1)	(1)	
<u>מיליוני ש"ח</u>								
2,303	(138)	33	127	174	263	731	1,113	<u>הכנסות המגזר</u>
								הכנסות מחיצוניים (2)
<u>תוצאות המגזר</u>								
1,583	(81)	15	83	148	195	479	744	רווח גולמי (3)
24	4	-	-	-	1	10	9	פחת והפחתות (3)
(51)	(64)	-	-	-	1	-	12	חלק ברווחי מוחזקות
592	(639)	8	56	130	158	359	520	רווח תפעולי (4)
-	549	(41)	76	(247)	35	(80)	(292)	רווחי (הפסדי) שערורך (4)
<u>נכסי המגזר</u>								
3,659	1,897	6	521	105	191	721	218	נכסים תפעוליים שוטפים (5)
34,069	(1,237)	355	2,653	2,493	4,298	9,024	16,483	נכסים תפעוליים לא שוטפים (5)
1,667	1,658	6	-	-	(6)	-	9	השקעות בחברות מוחזקות
39,395	2,318	367	3,174	2,598	4,483	9,745	16,710	סך הכל נכסים
1,081	(15)	3	147	66	131	110	640	השקעות בנכסים לא שוטפים (6)
27,350	25,941	16	450	36	67	493	347	<u>התחייבויות המגזר (7)</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

מאחד	התאמות	מגזרים	מרכז			צפון	מיליוני ש"ח	
	למאחד	אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	אירופה		
(2)-(7)	(1)	(1)	(1)			(1)	(1)	
הכנסות המגזר								
2,296	(123)	34	92	138	249	737	1,169	הכנסות מחיצוניים (2)
תוצאות המגזר								
1,582	(79)	20	61	108	155	519	798	רווח גולמי (3)
27	4	-	-	-	3	13	7	פחת והפחתות (3)
41	40	-	-	-	-	-	1	חלק ברווחי מוחזקות
1,860	549	9	19	87	132	395	669	רווח תפעולי (4)
-	(654)	(3)	206	(100)	213	163	175	רווחי (הפסדי) שערור (4)
נכסי המגזר								
5,555	4,456	15	2	52	77	129	824	נכסים תפעוליים שוטפים (5)
34,065	(1,294)	361	2,377	2,268	4,357	9,773	16,223	נכסים תפעוליים לא שוטפים (5)
1,453	1,426	5	13	-	(6)	-	15	השקעות בחברות מוחזקות
41,073	4,588	381	2,392	2,320	4,428	9,902	17,062	סך הכל נכסים
2,141	25	-	440	48	641	117	870	השקעות בנכסים לא שוטפים (6)
27,518	26,467	24	23	25	83	433	463	התחייבויות המגזר (7)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020

מאחד	התאמות	מגזרים	מרכז			צפון	מיליוני ש"ח	
	למאחד	אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	אירופה		
(2)-(7)	(1)	(1)	(1)			(1)	(1)	
הכנסות המגזר								
2,406	(131)	49	94	139	232	805	1,218	הכנסות מחיצוניים (2)
תוצאות המגזר								
1,646	(83)	34	61	105	147	545	837	רווח גולמי (3)
28	8	-	-	1	2	11	6	פחת והפחתות (3)
(78)	(81)	-	-	-	(2)	-	5	חלק ברווחי מוחזקות
(336)	(1,795)	29	16	94	123	452	745	רווח תפעולי (4)
-	1,652	(11)	40	37	(112)	(904)	(702)	רווחי (הפסדי) שערור (4)

ג. באורים למידע מגזרי

1. נתוני מגזר "צפון אירופה" כוללים 50% מהעסקה המשותפת 'Kista Galleria'. נתוני 'מגזרים אחרים' כוללים 60% מהשותפות בקנדה. נתוני מגזר "מרכז ומזרח אירופה" כוללים 75% מהעסקה המשותפת 'Pankrac Shopping Centre k.s' וכן נתוני מגזר "ארה"ב" כוללים את חלק המגזר בעסקאות המשותפות שלו. (להלן יחדיו: "העסקאות המשותפות"), כנגד התאמות למאוחד.
2. לקבוצה אין הכנסות בין מגזריות. התאמות בגין הכנסות המגזר כוללות בעיקר התאמה בגין העסקאות המשותפות כאמור לעיל.
3. התאמות למאוחד בסעיפי הרווח הגולמי ופחת והפחתות כוללות את השפעת ההתאמות כאמור לעיל.
4. רווח תפעולי מגזרי אינו כולל שיערוך נכסים, אשר מופיע בהתאמות למאוחד. התאמות לסעיף הרווח התפעולי כוללות את האמור בסעיף 3 לעיל, כמו גם הפחתת מוניטין, רווח משערוך נכסים אשר מפורט בנפרד מתחת לרווח התפעולי המגזרי. בנוסף, כוללות התאמות אלו הוצאות הנהלה וכלליות שאינן מוקצות למגזרים בסך של כ-75 מיליון ש"ח, כ-78 מיליון ש"ח וכ-83 מיליון ש"ח והוצאות (הכנסות) אחרות, נטו שאינן מוקצות למגזרים בסך של כ-3 (3) מיליון ש"ח, כ-2 מיליון ש"ח וכ-24 מיליון ש"ח, בגין השנים 2021, 2022 ו-2020, בהתאמה.
5. הנכסים התפעוליים השוטפים כוללים בעיקר: לקוחות, חייבים ונכסים מוחזקים למכירה. הנכסים התפעוליים הלא שוטפים כוללים בעיקר: נדל"ן להשקעה, נדל"ן בפיתוח, מוניטין ורכוש קבוע. התאמות למאוחד כוללות בעיקר נכסים פיננסיים, מסים נדחים, נגזרים פיננסיים, מוניטין (ברמת קבוצת ג'י סיטי) והתאמה בגין נכסי העסקאות המשותפות כאמור לעיל.
6. השקעות בנכסים לא שוטפים כוללות בעיקר השקעות ברכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, לרבות באמצעות צירופי עסקים.
7. התחייבויות המגזר כוללות התחייבויות תפעוליות כגון ספקים, זכאים, פקדונות משוכרים ודמי חכירה לשלם. התאמות למאוחד כוללות בעיקר מסים נדחים, נגזרים פיננסיים, התחייבויות נושאות ריבית והתאמה בגין התחייבויות תפעוליות של העסקאות המשותפות כאמור לעיל.

באור 37 - אירועים לאחר תאריך הדיווח

- א. באשר להנפקת כ-12 מיליון מניות למשקיעים מוסדיים, לנורסטאר ולחברה פרטית בבעלותו של מר כצמן, שבוצעה לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 25'.
- ב. באשר לרכישות של אגרות חוב של חברות הקבוצה על ידי חברות הקבוצה, ראה ביאורים 15'ג'19, 3'ד'19, 2'ה'19 ו-3'ד'19.
- ג. לאחר תאריך הדיווח, בחודש מרס 2022, הורידה חברת הדירוג Moody's את דירוג סדרות אגרות החוב של G Europe מ-'Ba2' ל-'B1', עם אופק יציב.

רשימת החברות המוחזקות העיקריות בקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2022 (1)

מידע נוסף בבאור	ארץ הרישום	הערה	שיעור הבעלות		
			ליום 31 בדצמבר		
			2021	2022	
			%		
	ארה"ב	(2)	100	100	M.G.N USA INC.
	ארה"ב	(3)	100	100	GAZIT HORIZONS INC.
	קנדה	(2)	100	100	GAZIT CANADA INC.
'ד8	פינלנד	(4)	52.1	52.1	CITYCON OYJ.
	ברזיל	(3)	100	100	GAZIT BRASIL LTDA.
'ג8	האי ג'רזי	(3)	74.8	100	G CITY EUROPE LIMITED

(1) הרשימה אינה כוללת חברות לא פעילות, חברות עם פעילות לא מהותית וחברות מוחזקות של החברות המוזכרות לעיל.

(2) מוחזקת במישרין על ידי החברה.

(3) מוחזקת באמצעות חברות מאוחדות.

(4) מוחזקת במישרין ובאמצעות חברות מאוחדות.

חלק ד - פרטים נוספים על החברה

שם החברה:	ג'י סיטי בע"מ (להלן: "החברה" או "התאגיד")
מס' חברה ברשם:	520033234
כתובת:	אהרון בקר 8, תל-אביב 6964316
כתובת דואר אלקטרוני:	IR@g-city.com
טלפון:	03-6948000
פקסימיליה:	03-6961910
תאריך הדוח על המצב הכספי:	31 בדצמבר, 2022
תאריך הדוח:	28 במרס, 2023

תקנה 10א': תמצית דוחות רווח כולל רבעוניים

לתמצית הדוחות על הרווח הכולל לשנת 2022 על בסיס רבעוני ראו סעיף 3.5(ג) לדוח הדירקטוריון.

תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות הערך (*)

בחודש מרס 2022 הנפיקה החברה כ- 177 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז'), מובטחות בשעבוד על מניות G City Europe בדרך של הרחבת סדרה. בדוח הצעת המדף הודיעה החברה כי בכוונתה להשתמש בתמורת ההנפקה למחזור חוב פיננסי קיים ולמימון פעילותה השוטפת של החברה, בהתאם להחלטות הנהלת החברה כפי שיתקבלו מעת לעת. למועד דוח זה, עומדת החברה ביעדי התמורה שנקבעו בדוח הצעת המדף.

(*) לא כולל הנפקות פרטיות שלא מכוח תשקיף המדף של החברה.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות

להלן רשימת ההשקעות של החברה בכל אחת מחברות הבנות והחברות הכלולות נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי:

שם החברה	סוג נייר הערך וערכו הנקוב	כמות מוחזקת	ערך בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח ^(*))	שיעור אחזקה בהון המניות המונפק (%)	שיעור אחזקה בזכויות הצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (%)	מחיר בבורסה לתאריך הדו"ח על המצב הכספי
השקעות בחברות פרטיות המוחזקות על ידי החברה						
גזית-גלובל החזקות (1992) בע"מ (בפירוק מרצון)	מניה 1 ש"ח	432	(171,756)	100	100	-
ג. גלובל פיתוח בע"מ	מניה 0.01 ש"ח	100	(81,373)	100	100	-
מניה 1 ש"ח	12,076	(18,747)	100	100	-	
אכד בנין והשקעות בע"מ	מניות הנהלה 1 ש"ח	500	-	100	100	-
מניה מיוחדת 1 ש"ח	1	-	100	100	-	
החברה לניהול מרכז חורב בע"מ	מניה 1 ש"ח	5,000	(5,618)	50	50	-
ג'י.אל.אי- ניהול נכסים בע"מ	מניה 1 ש"ח	602,000	(4,561)	100	100	-
MGN (USA) Inc.	מניה 1\$ (1)	2,142	2,657,965	100	100	-
Gazit Canada Inc.	מניה 0.01\$ קנדי (2)	1,206	1,675,984	100	100	-
Gazit America Inc.	מניות 1\$ קנדי (2)	100	-	100	100	-
Gazit Europe (Netherlands) B.V.	מניה 1 אירו (3)	18,500	(139,882)	100	100	-
Gazit Europe (Asia) B.V.	מניה 1\$ (4)	18,000	132,522	100	100	-
G- Netherlands B.V.	מניה 18 אירו (5)	1,000	(163,278)	100	100	-
Gazit Midas Limited	מניה 1 אירו (6)	1,000	2,093,347	100	100	-
Gazit Gaia Limited	מניה 1 אירו (7)	1,000	-	100	100	-
Gazit Brasil	זכויות השתתפות (8)	-	1,934,830	100	100	-
Gazit Europe (2019) B.V.	מניה 1 אירו	100	-	100	100	-
השקעות בחברות ציבוריות (אשר חלקן מוחזקות על ידי החברות הבנות הפרטיות המפורטות לעיל)						
Citycon oyj ("CTY").	מניה 0.27 אירו (9)	87,559,016	3,112,533	52.1	52.1	6.255 אירו

(*) לפי הדוח הכספי הנפרד של החברה, נכון למועד הדוח על המצב הכספי.

(1) MGN (USA) Inc. מחזיקה ב-100% מ-. Gazit Horizons Inc., Gazit 1995 Inc., Gazit Group USA Inc., Gazit First Generation Inc.

(2) הערך של Gazit America בדוחות הכספיים נכלל ביתרת הערך של Gazit Canada.

(3) Gazit Europe (Netherlands) B.V. מחזיקה בקבוצת חברות גרמניות אשר אינן מוצגות בנפרד.

(4) Gazit Europe (Asia) B.V. משקיעה בקרן תושבת מאוריציוס להשקעות בנדל"ן בהודו.

(5) G-Netherlands B.V. מחזיקה בחברות במקדוניה אשר אינן מוצגות בנפרד.

(6) Gazit Midas Limited ו-Gazit Gaia Limited מחזיקות יחד 100% מהון המניות של G City Europe Limited.

(7) הערך של Gazit Gaia בדוחות הכספיים נכלל ביתרת הערך של Gazit Midas.

(8) שותפות אמריקאית המוחזקת על-ידי החברה בשיעור של 94% וחברות בנות בבעלות מלאה בשיעור של 6% אשר מחזיקה ב-. Gazit Brasil Ltda. ו-FIM Norstar.

(9) חלק מההחזקה במניות CTY הינה במישורין וחלקה באמצעות Gazit Europe Netherlands B.V. ל-Gazit Europe Netherlands B.V. ו-CTY חברות בנות פרטיות אשר אינן מוצגות בנפרד בטבלה.

להלן פירוט יתרת אגרות חוב, שטרי הון והלוואות החברה לחברות בנות וקשורות שלה:

החברה	בסיס הצמדה	יתרה מדווחת ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)	שנות פדיון (בהתאם להסכם)
MGN (USA) Inc.	דולר ארה"ב	2	2025
Gazit Midas Limited	אירו	293	2023
Gazit Gaia Limited	אירו	1,578	2023
G City Europe Limited	אירו	169	2026
Gazit Germany	אירו	3	2024
Gazit Europe (Netherlands) B.V.	אירו	12	2025
G- Netherlands B.V.	אירו	122	2023
נגלוב פיתוח בע"מ	ללא בסיס הצמדה	81	(*)
גזית גלוב החזקות (1992) בע"מ (בפירוק מרצון)	ללא בסיס הצמדה	172	(*)
ג'י.אל.אי - ניהול נכסים בע"מ	ללא בסיס הצמדה	5	(*)
אכד בנין והשקעות בע"מ	ללא בסיס הצמדה	19	(*)

(*) ההלוואות מתחדשות מעת לעת באופן אוטומטי, בכפוף לאפשרות סיומן בהתאם לתנאי ההסכמים בגינן.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות(*)

תאריך השינוי	מהות השינוי	שם החברה	סוג נייר הערך	סה"כ ערך נקוב	עלות (אלפי ש"ח)	עלות ממוצעת ליחידה
1-12/22	החזר השקעה (**)	Gazit Brasil Ltda., FIM Norstar	יחידות השתתפות ומניות	185,000,000	117,746	BRL 1.00

(*) לא כולל השקעות זניחות בהקמת חברות בנות לא פעילות בתקופת הדוח.

(**) ראה הערה (8) לתקנה 11. ההשקעה הנקובה לעיל כוללת את השקעת החברה ואת השקעת Gazit South America Inc.

(***) ראה ביאור 8 בדוחות הכספיים לגבי מיזוג G Europe.

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות מהן
להלן פירוט הרווח (ההפסד) הכולל של כל חברה בת או חברה קשורה של החברה, לשנת 2022 וכן הכנסות החברה מאותן
חברות מדיבידנד, דמי ניהול וריבית (באלפי ש"ח):

שם החברה	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	סה"כ רווח (הפסד) כולל	דיבידנד	דמי ניהול	הכנסות (הוצאות) ריבית
ג.ג פיתוח בע"מ	(2)	-	(2)	-	-	-
גזית-גלובל החזקות (1992) בע"מ (בפירוק מרצון)	(1)	-	(1)	-	-	-
אכד בנין והשקעות בע"מ	(8)	-	(8)	-	-	-
ג'י.אל.אי - ניהול נכסים בע"מ	(2)	-	(2)	-	-	-
MGN (USA) INC. ⁽¹⁾	(75,341)	2,926	(72,415)	-	550	8,301
Gazit Canada Inc.	8,835	22,088	30,923	-	-	(73,907)
Gazit America Inc						
Citycon oyz	(47,800)	134,609	86,809	141,942	-	-
Gazit Europe (Netherlands) B.V. ⁽²⁾	(6,693)	-	(6,693)	-	-	2,913
G- Netherlands B.V. ⁽³⁾	(23,475)	-	(23,475)	-	-	4,777
Gazit Europe (Asia) B.V.	7,415	912	8,327	-	-	(2,579)
Gazit Brasil Ltda. ⁽⁴⁾	(170,219)	-	(170,219)	-	-	-
Gazit Midas Ltd ⁽⁵⁾	37,919	(118,188)	(80,269)	-	-	17,922
Gazit Gaia Ltd ⁽⁵⁾						23,900
Gazit Hercules 2020	114	-	114	-	-	-
Europe (2019) B.V. ⁽⁶⁾	1,839	-	1,839	-	-	-

(1) תוצאות MGN (USA) Inc כוללות את תוצאות Gazit Horizons Inc., Gazit 1995 Inc., Gazit Group USA, MGN America LLC.

(2) מייצג את תוצאות פעילות החברה בגרמניה.

(3) תוצאות G- Netherlands B.V כוללות את תוצאות G-Bulgaria EAD, G-Plovdiv EAD, G-Macedonia LTD.

(4) מייצג את תוצאות פעילות Gazit Brasil Ltda וכן את תוצאות פעילות FIM Norstar אשר שתיכן מוחזקות על-ידי Gazit Brasil LP (שותפות אמריקאית המחזיקה בה).

(5) הרווח כולל את תוצאותיה של Gazit Gaia Limited ו-Gazit Midas Limited.

(6) תוצאות Gazit Europe (2019) B.V כוללות את תוצאות Europe (2019) B.V.

תקנה 20: מסחר בבורסה

בשנת הדוח נרשמו למסחר 14,848,020 מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ע.ג., שהונפקו כתוצאה מהנפקת מניות לגופים מוסדיים ולנורסטאר, וכן כתוצאה מהבשלת יחידות מניה חסומות (RSU), מימוש כתבי אופציה של דירקטורים, נושאי משרה ועובדים בחברה ובחברות הבנות הפרטיות.

לפרטים אודות אגרות חוב (סדרות יד' ו-טז') שנרשמו למסחר בתקופת הדוח ראו תקנה 10'ג' לעיל ונספח ב' לדוח הדירקטוריון. בשנת 2022 לא חלה הפסקת מסחר בניירות הערך של החברה בבורסה, למעט שתי הפסקות מסחר בשל פרסום דוח שנתי ודיווח אחר מהותי של החברה.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שניתנו בגין שנת 2022 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בקבוצה (החברה או תאגיד שבשליטתה) ושל שלושת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה עצמה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה, וכן פרטים בדבר תגמולים אשר ניתנו לבעלי עניין בחברה:

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר ⁽¹⁾	מענק	תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)			סך הכל
						תשלום מבוסס מניות	דמי יעוץ	אחר	
סקוט בול	מנכ"ל CTY	מלאה	-	2,436	1,815	9,701 ⁽²⁾	-	1,590	15,542
ליעד ברזילי	מנכ"ל Europe (לשעבר)	G מלאה	0.00%	1,362	1,362	0	-	9,314 ⁽³⁾	12,038
ריאן לי	מנכ"ל G Europe	מלאה	-	1,792	1,769	425	-	4,458 ⁽⁴⁾	8,444
נ'פרי מועלם	מנכ"ל גזית הורייזן (לשעבר)	מלאה	0.22%	1,776	-	3,464	-	2,402 ⁽⁵⁾	7,642
עדי ימיני	מנהל ומסמנכ"ל כספים	מלאה	0.1%	2,818	1,673	1,768	-	280 ⁽⁶⁾	6,539
חיים כצמן	סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, יו"ר דירקטוריון CTY ו-G Europe	-	0.226 ⁽⁷⁾	3,394	1,874 ⁽⁸⁾	-	332	-	5,600
אורן הוד	מנהל ומסמנכ"ל תפעול (לשעבר)	מלאה	0.02%	2,327 ⁽⁹⁾	1,232	1,030	-	899 ⁽¹⁰⁾	5,488
רמי (רומנו) ווייסברגר	סמנכ"ל וחשב	מלאה	0.06%	1,647	727	1,023	-	-	3,397
צבי גורדון	סמנכ"ל השקעות	מלאה	0.03%	1,080	506	384	-	-	1,970
אהוד ארנון ⁽¹¹⁾	יו"ר הדירקטוריון	-	0.01%	249	-	16	-	-	265
אביעד ערמוני	דירקטור בחברה וב-G Europe	-	0.0%	270	-	15	-	-	285
זהבית כהן	דירקטורית בחברה וב-Gazit Horizons	-	0.0%	286	-	16	-	-	302
מודי קניגסברג	דח"צ בחברה ובגזית ברזיל	-	0.0%	263	-	8	-	-	271
לימור שופמן	דח"צ	-	0.0%	273	-	16	-	-	289
שמואל האוזר	דח"צ	-	0.0%	275	-	16	-	-	291

(1) בכל הנוגע לדירקטורים בחברה נכלל תחת עמודה זו גמול דירקטורים במזומן בגין שנת 2022.

(2) כולל תשלום בגין סיום העסקה בסך 708 אלפי אירו, וכן מענק מיוחד בסך 1,925 אלפי אירו שאושר על ידי דירקטוריון G Europe בגין השלמת עסקת המיזוג בין החברה ובין G Europe.

(3) סכומים בגין מענק שימור שהוענק למר לי במסגרת עסקת המיזוג בין G Europe וחברה בת של החברה.

(4) סכומים ששולמו למר מועלם במסגרת הסכם לסיום העסקתו בחברה.

(5) סכומים בגין מענק שימור.

(6) מתייחס להחזקותיו של מר כצמן בחברה במישוריו. לתיאור החזקותיו של מר כצמן בנוסטרטא החזקות אינק., בעלת השליטה בחברה, ראו תקנה 21'א' להלן.

(7) מחצית מסכום המענק היתה בגין מענק נדחה לו יהא זכאי מר כצמן רק בכפוף לעמידה ביעד תשואת FFO על פני שלוש שנים, כמפורט להלן.

(8) כולל סכום בגין תקופת הודעה מוקדמת.

(9) כולל סכומים בקשר עם סיום העסקתו של מר הוד בחברה (תקופת הסתגלות ומענק מיוחד), כמפורט בסעיף ח' להלן.

(10) לא כולל החזרי הוצאות בגין נסיעות.

א. נתונים נוספים והסברים לטבלה – כללי

1. סכומי התגמול הינם במונחי עלות לחברה או לחברה מאוחדת, בהתאם לעניין. סכומי השכר כוללים את עלות הרכיבים הנלווים לשכר.
2. שיעורי ההחזקה הכלולים בטבלה הנם סמוך למועד פרסום הדו"ח, בהתאם למידע המצוי בידי החברה.
3. קביעת ואישור התגמול לו היה זכאי מר חיים כצמן בתקופת הדוח בחברת הבת הציבורית הזרה CTY נעשתה על פי כללי הדין החלים על CTY, לרבות כללי הבורסה בה רשומה CTY למסחר וכללי ממשל תאגידי מקובלים, כמפורט להלן: האסיפה הכללית השנתית של בעלי מניות CTY קובעת את שכרו של יו"ר הדירקטוריון ושל יתר הדירקטורים של CTY, בהתבסס על הצעת דירקטוריון CTY המבוססת על המלצת ועדת המינויים והתגמול שלה (אשר מרבית חבריה הינם דירקטורים בלתי תלויים ב-CTY, ואשר מר כצמן עומד בראשה). דירקטוריון CTY בישיבתו הראשונה לאחר בחירתו באסיפה הכללית ממנה את היו"ר ואת סגניו מבין חבריו.
- ביחס ל- G Europe, ההסכם בינה ובין מר כצמן אושר לראשונה בהיותה חברה ציבורית וחודש מעת לעת על ידי דירקטוריון G Europe, בהתאם להמלצת וועדת המינויים הבלתי תלויה שלה. עם מחיקתה ממסחר מאושר ההסכם בידי דירקטוריון G Europe (ללא השתתפות מר כצמן ומר גורדון).

ב. נתונים נוספים והסברים לטבלה – פרטים לגבי סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, מר חיים כצמן

החל מיום 31 בינואר 2018 מכהן מר כצמן כמנכ"ל וכסגן יו"ר דירקטוריון החברה. השכר הנקוב בטבלה הנו בגין שירותי ניהול שמעניק מר כצמן לחברה בת בבעלותה המלאה של החברה וכן לחברות בנות פרטיות נוספות בקבוצה וכן בגין גמול דירקטורים מ-CTY בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון CTY. הסכום הנקוב בטבלה תחת "דמי ייעוץ" הינו גמול שנתי בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון G Europe.

1. פירוט בדבר התגמול של מר כצמן בגין כהונתו בחברה

בחודש אפריל 2021 אישרה האסיפה הכללית את חידוש הסכם העסקתו של מר כצמן (חלף הסכם שהיה בתוקף עד ליום 31 בינואר 2021), לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. הסכם ההעסקה הינו לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 1 בפברואר 2021, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים לבטל את ההסכם בהודעה של 180 ימים מראש.

עלות העסקה השנתית הכוללת המקסימאלית שתשולם למר כצמן על פי ההסכם לא תעלה על 5.6 מיליון ש"ח צמוד למדד ("תקרת התגמול") בהנחת תשלום המענק המקסימלי בגין שנה רלוונטית וביחד עם התשלומים שישולמו לו בגין כהונתו בחברות הבנות שאינן בבעלותה המלאה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת¹.

בהתאם, בשנת 2022 היה מר כצמן זכאי לשכר שנתי המשקף עלות לחברה (סולו, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, בהתבסס על נתוני התגמול של מר כצמן מחברות בת של החברה בשנת 2022, כמפורט בס"ק 2 ו-3 להלן) בסך של כ-4,684 אלפי ש"ח, כמפורט להלן.

בגין כהונתו בחברה זכאי מר כצמן לשכר קבוע ונלוות וכן למענק שנתי כמפורט להלן:

- (א) שכר קבוע - השכר הקבוע שישולם למר כצמן מידי החברה סולו ("השכר הקבוע מהחברה") יחושב כסך השווה ל-60% מתוך עלות ההעסקה השנתית בחברה. "עלות ההעסקה השנתית בקבוצה" הינה סך השווה לתקרת התגמול (קרי, 5.6 מיליון ש"ח) פחות העלות הכוללת של התגמולים שישולמו למר כצמן בפועל על ידי חברות הבת שאינן בבעלותה המלאה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת.
- (ב) מענק שנתי מבוסס יעדים - כחלק מתקרת התגמול, מר כצמן יהיה זכאי למענק שנתי בשיעור של 40% מתוך עלות ההעסקה השנתית בקבוצה, כפי שתהא מעת לעת ועד לסך מקסימלי של 2,240 אלפי ש"ח (בהנחה שהחברה סולו תישא במלוא תקרת התגמול), אשר ישולם באופן ובתנאים הבאים:

¹ יובהר, כי ככל שמר כצמן לא יהיה זכאי לתגמול בגין כהונתו בחברות הבת שאינן בבעלותה המלאה של החברה, אזי החברה סולו תישא במלוא עלות ההעסקה השנתית בקבוצה (קרי, סך של כ-3,360 אלפי ש"ח) ואף עשויה לשאת לבדה במלוא תקרת התגמול (בהנחה של תשלום מלוא המענק השנתי בגין שנה מסוימת).

- (1) מחצית מהמענק (קרי, עד לסך מקסימלי של 1,120 אלפי ש"ח) תשולם בכל שנה בה עלתה תשואת ה-FFO³ השנתית על ההון של החברה⁴ ("התשואה") על 6%.
- (2) יתרת המענק אשר לא שולמה בכל מדידה שנתית, תשולם בתום 3 שנות ההסכם, אם וככל שהתשואה השנתית הממוצעת בתקופת שלוש שנות ההסכם עלתה על 6%.

בהתאם, מר כצמן זכאי לתשלום מענק שנתי במזומן בסך של 1,874 אלפי ש"ח בגין שנת 2022, שמחציתה משולמת ומחציתה תדחה לתום תקופת ההסכם, וכן סך של 420.5 אלפי ש"ח שנדחה לתום תקופת ההסכם בגין שנת 2021, בכפוף לעמידה בתנאי התשואה השנתית הממוצעת, כמפורט לעיל.

בנוסף לשכר הקבוע, מר כצמן זכאי לימי מחלה והבראה בהתאם להוראות הדין ול-30 ימי חופשה בשנה, הניתנים לצבירה עד 60 ימים, ולתנאים נלווים מקובלים בחברה, והכל בתנאי שעלות ההעסקה השנתית לא תעלה על עלות ההעסקה השנתית המקסימלית כהגדרתה לעיל.

מר כצמן זכאי לפטור, שיפוי וביטוח בתנאים זהים לשאר נושאי המשרה בחברה (לפרטים ראו בתקנה 29'א' להלן) ולהחזר הוצאות בגין הוצאות שיוציא בפועל במסגרת עבודתו כמנכ"ל, כמקובל בחברה (כגון שירות נסיעות וכיוצ"ב) וכן לשימוש במתקני החברה.

בגין כהונתו כאמור, מר כצמן לא זכאי לתגמול הוני.

במקרה בו תסתיים תקופת ההסכם מבלי שייחתם עם מר כצמן הסכם העסקה חדש בגין כהונתו כמנכ"ל החברה, יהא מר כצמן זכאי לתשלום השכר הקבוע בגין שישה חודשים נוספים (במהלך תקופה זו מר כצמן לא יהיה זכאי לתשלום כלשהו בגין תקופת הודעה מוקדמת).

במקרה בו תבקש החברה לסיים את ההסכם לפני חלוף שלוש שנים (למעט בנסיבות בהן זכאית החברה לסיים את ההסכם ללא זכות לפיצויי פיטורין), יהא מר כצמן זכאי לתנאים הבאים: (א) תקופת הודעה מוקדמת של 180 יום במהלכה מר כצמן יהא זכאי לקבלת השכר הקבוע (במהלך תקופת ההודעה המוקדמת יידרש מר כצמן להמשיך לכהן בפועל כמנכ"ל החברה, אלא אם דירקטוריון החברה יחליט אחרת); (ב) שכר קבוע בגין שישה חודשים נוספים ("מענק הסתגלות"). מובהר כי מענק ההסתגלות ישולם למר כצמן רק אם וככל שמר כצמן לא יכהן כנושא משרה בחברה ו/או בחברות הבנות שלה במהלך התקופה בגינה משולם מענק ההסתגלות. במקרה של פטירה או נבצרות חו"ח יהא מר כצמן (או עזבונו) זכאי לתשלום השכר הקבוע בגין 12 חודשים (במהלך תקופה זו מר כצמן לא יהא זכאי לתשלום כלשהו בגין תקופת הודעה מוקדמת).

2. פירוט בדבר התגמול של מר כצמן מ-G Europe

מר כצמן, המכהן כיו"ר דירקטוריון G Europe, מעניק לקבוצת G Europe שירותי ייעוץ על פי הסכם ייעוץ עם חברה בבעלותה המלאה של G Europe מחודש אוגוסט 2008. ההסכם מתחדש מעת לעת לתקופות בנות שנה אחת כל אחת, אלא אם אחד הצדדים יודיע על רצונו שלא לחדש את ההסכם. בתמורה לשירותי הייעוץ זכאי מר כצמן לתמורה שנתית אשר בגין שנת 2022 עמדה על 700 אלפי אירו. כמו כן, זכאי מר כצמן להחזר הוצאות שהוציא בקשר עם מתן השירותים (מר כצמן אינו זכאי לשכר דירקטורים מ-G Europe).

³ ה-FFO הינו ה-FFO שפורסם על ידי החברה בדוחות הדירקטוריון שלה בגין השנים 2021 עד 2023.

⁴ "הון של החברה" יחושב כהון העצמי של החברה על פי דוחותיה המאוחדים (לא כולל זכויות מיעוט) הידועים ביום כניסת התנאים כאמור לעיל לתוקף (קרי, 31 בדצמבר 2020), בתוספת ניוסי הון ובניכוי דיבידנדים מיוחדים במהלך התקופה, והכל משוקלל זמן.

3. פירוט בדבר גמול דירקטורים של מר כצמן מ-CTY

החל מחודש יוני 2010 מכהן מר כצמן כיו"ר הדירקטוריון של CTY. בגין כהונתו כיו"ר CTY בשנת 2022 זכאי מר כצמן לגמול שנתי בסך 165 אלפי אירו.

4. כמו כן, מר כצמן זכאי להסדרי שיפוי וביטוח מטעם החברה והחברות הבנות שלה בהן הוא מכהן כדירקטור, בהתאם להסדרים החלים על יתר חברי הדירקטוריון בחברות האמורות.

ג. נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי סקוט בול, מנכ"ל החברה המאוחדת CTY

מר סקוט בול מכהן כמנכ"ל CTY החל משנת 2019. על פי הסכם העסקה של מר בול הוא זכאי לשכר שנתי בסך 660 אלפי אירו, וכן להטבות נלוות חד פעמיות (לרבות בקשר עם העתקת מקום מגוריו) אשר הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 449 אלפי אירו. בנוסף, למר בול תוכנית מענקים מבוססת יעדים מדידים ושיקול דעת דירקטוריון CTY, כאשר המענק המקסימאלי בגין שנת 2022 עמד על 540 אלפי אירו, ומתוכו שולם למר בול סך של 513 אלפי אירו. בנוסף, הוקצו למר בול 570 אלפי מניות חסומות שיבשילו בשלוש מנות שוות בשנים 2023, 2024 ו- 2025. המניות החסומות זכאיות לתשלום בגין דיבידנד שיחולק עד למועד הבשלתן והן כפופות למגבלות חסימה עד לחודש ינואר 2025. כמו כן, הוקצו למר בול 2,111,111 כתבי אופציה המירים למניות CTY במחיר מימוש של 7.38 אירו למניה.

ד. נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי ליעד ברזילי, לשעבר מנכ"ל החברה המאוחדת G Europe

מר ברזילי כיהן כמנכ"ל G Europe החל מחודש דצמבר 2016 ועד לחודש מאי 2022. בגין העסקתו בשנת 2022 הסתכם שכרו הקבוע של מר ברזילי (כולל תנאים נלווים) לסך של 385 אלפי אירו. בנוסף, היה זכאי מר ברזילי למענק שנתי, כאשר בגין שנת 2022 קיבל מענק בסך 385 אלפי אירו. עם סיום העסקתו של מר ברזילי ב-G Europe הוענק לו תשלום בגין סיום העסקה בסך 708 אלפי אירו. כמו כן, בחודש דצמבר 2021 התחייב דירקטוריון G Europe להעניק למר ברזילי מענק שימור בסך 1,925 אלפי אירו, אשר הוטנה בהשלמת עסקת המיזוג בין החברה ובין G Europe ובהתחייבותו של מר ברזילי להיות מועסק ב-G Europe לאחר העסקה.

ה. נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי רייאן לי, סמנכ"ל ב-G Europe

מר לי מכהן כמנכ"ל G Europe החל מחודש יוני 2022, כאשר קודם לכן כיהן כסמנכ"ל הכספים ב-G Europe. לפרטים אודות תנאי כהונתו של מר לי כסמנכ"ל הכספים של G Europe עד לחודש יוני 2022 ראו סעיף ה לתקנה 21 לדוח השנתי של החברה לשנת 2021.

הסכם העסקתו של מר לי כמנכ"ל G Europe הינו בתוקף לתקופה של שלוש שנים החל מחודש יוני 2022, והוא יתחדש מעת לעת לתקופות נוספות בנות שלוש שנים, אלא אם הודיע אחד הצדדים על סיומו או אי חידושו לפחות 6 חודשים מראש. על פי ההסכם האמור עומד שכרו השנתי של מר לי על 400 אלפי אירו בתוספת הוצאות מעבר בהיקף כולל של 122 אלפי אירו בשנה וכן תנאים נלווים וסוציאליים מקובלים. כמו כן, זכאי מר לי למענק שנתי, המבוסס על יעדים מדידים כפי שייקבעו על ידי דירקטוריון G Europe, בהיקף מקסימאלי של 125% משכרו השנתי, כאשר מענק המטרה עומד על 100% משכרו השנתי. בגין שנת 2022 הוענק למר לי מענק שנתי בסך 500 אלפי אירו. בהתאם להסכם העסקה הקודם של מר לי, בעקבות הפרטת G Europe ועל פי החלטת דירקטוריון G Europe, עם חלוף שנה ממועד השלמת העסקה בין החברה ו-G Europe זכאי מר לי למענק שימור בסך 1,260 אלפי אירו.

בהתאם לתנאי ההסכם, בחודש יוני 2022 הוקצו למר לי 182,511 יחידות פאנטום, המחקות תגמול הוני ומבוססות על שווי מניית החברה ושווי NAV של נכסי G Europe. יחידות הפאנטום יבשילו במנה אחת בתום שלוש שנים, בכפוף לכך שמר לי יהיה מועסק בקבוצה, ועם הבשלתן יהא מר לי זכאי לגמול כספי השווה למכפלת יחידות הפאנטום בשווי מניית החברה (לפי מחירה הממוצע במהלך 30 ימים מסחר שקדמו למועד ההבשלה). במועד ההבשלה כמות יחידות הפאנטום תותאם בהיקף של 20% (קרי לבין 146,009 ל- 219,013 יחידות) בהתאם לירידה או לעליה בשווי NAV של

ג'י סיטי בע"מ | דוח שנתי 2022

נכסי G Europe נכון ליום 31 במרץ 2025 ביחס לשווים ביום 31 במרץ 2022, כאשר יעד שווי NAV המקסימלי עומד על 1,238,924 אלפי אירו (ומובהר כי ככל ששווי NAV יהיה נמוך ביותר מ- 20% או גבוה ביותר מ- 20% משווי נכון ליום 31 במרץ 2022, מר לי יהיה זכאי לכל הפחות ל 146,009 יחידות פאנטום ולכל היותר ל 219,013 יחידות פאנטום). כמו כן במועד ההבשלה יהא מר לי זכאי לסכום הדיבידנד שחילקה החברה החל ממועד העניקה ועד למועד ההבשלה בגין כמות היחידות שתוקצנה לו. כמות יחידות הפאנטום תהא כפופה להתאמות מקובלות.

במקרה של סיום העסקתו של מר לי ביוזמת החברה, בנוסף לתקופת הודעה מוקדמת בת 6 חודשים, יהא זכאי לפיצויי פיטורין בסך 136 אלפי אירו ככל שסיום העסקתו יבוצע בתום תקופת ההסכם הראשונה או לפניה (מאי 2025), וככל שסיום העסקתו יחול לאחר מועד זה יהיה זכאי לפיצויי פיטורין לפי הדין המקומי שיחושבו החל ממועד החידוש האחרון של ההסכם. כמו כן, במקרה של סיום העסקתו של מר לי, בין ביוזמת החברה ובין ביוזמתו של מר לי, יהא זכאי לחלק היחסי של יחידות הפאנטום שהבשילו עד למועד סיום העסקתו כאמור מותאמות לשווי ה- NAV כאמור באותה העת, ובהתאם לתקופות ההבשלה ולמנגנון ההבשלה המפורט בהסכם עמו.

במקרה של 'Exit Event' (כהגדרתו להלן) יהא מר לי זכאי למענק מיוחד בגובה פעמיים שכרו השנתי, מענק בסך 800 אלפי אירו, וכן לחלק יחסי מיחידות הפאנטום שהוקצו לו (בהתאם למועד סיום העסקתו). לצורכי ההסכם האמור 'Exit Event' מוגדר כמכירת מלוא ההון המונפק של G Europe, מכירת מלוא נכסיה או עיקר נכסיה, או הנפקה לציבור של G Europe בעקבותיה תחזיק הקבוצה בפחות מ- 50% מהון מניות G Europe (הכל בתנאים המפורטים בהסכם). קבלת המענק תהיה במועד המוקדם מבין חלוף 12 חודשים ממועד ה- Exit Event במהלכם המשיך מר לי להיות מועסק ב-G Europe, המועד האחרון לתקופת הסכם העסקתו של מר לי (כפי שתהיה באותו המועד), או מועד סיום העסקתו של מר לי במקרה שהסתיימה ביוזמת החברה.

ו. נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי ג'פרי מועלם, לשעבר מנכ"ל החברה המאוחדת Gazit Horizons

1. החל מחודש מאי 2017 ועד לחודש ינואר 2023 כיהן מר ג'פרי מועלם כמנכ"ל Gazit Horizons, על פי הסכם העסקתו מיום 3 באפריל 2017, כפי שתוקן בחודש מרץ 2021 ובחודש יולי 2022. בהתאם לתנאי ההסכם המקורי עם מר מועלם, עד לחודש אוגוסט 2022 עמד שכרו השנתי הבסיסי של מר מועלם על סך של 450 אלפי דולר ארה"ב וכן היה זכאי לתנאים סוציאליים ותנאים גלויים כמקובל בגזית ארה"ב. בהתאם לתנאי העסקתו, היה זכאי מר מועלם למענק שנתי בסך של 80% משכרו השנתי פחות ולא יותר מ-125% משכרו השנתי כאמור. במסגרת התיקון להסכם העסקתו מחודש יולי 2022, הוסכם על הארכת ההסכם עם מר מועלם לתקופה של ששה חודשים (עד לחודש ינואר 2023), בתמורה לשכר כולל ל- 6 חודשים בגובה של 1,050,000 דולר. כן הוסכם עם מר מועלם כי לא ישולם לו מענק שנתי או תגמול הוני בגין שנת 2022.

כמו כן, בהתאם לתנאי ההסכם העסקתו המקורי של מר מועלם הוענק לו תגמול הוני, באמצעות ניירות ערך של החברה, אשר הוקצו בהתאם להחלטת דירקטוריון Gazit Horizons וועדת התגמול של החברה, כאשר בתקופת הדוח הוקצו למר מועלם 93,201 מניות של החברה בשווי 800 אלפי דולר.

ז. נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה, מר עדי ימיני

1. החל מחודש ספטמבר 2015 מכהן מר ימיני כסמנכ"ל הכספים של החברה והחל מחודש ינואר 2017 מונה גם כמשנה למנכ"ל החברה.

בחודש יוני 2020 חודש לאחרונה הסכם העסקה של מר ימיני, והוא בתוקף לתקופה של 5 שנים החל מ-15 ביוני 2020, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים להביא את ההסכם לסיומו בהודעה של 180 ימים מראש ("הסכם 2020"). בגין כהונתו כאמור מר ימיני זכאי לשכר חודשי בסכום של 12,450 דולר ארה"ב, לתנאים סוציאליים ותנאים נלווים מקובלים.

בהתאם להסכם 2020 מר ימיני עשוי להיות זכאי למענק שנתי בסכום כולל אשר אינו עולה על 100% משכרו השנתי, שייקבע על פי יעדים מדידים ועל פי שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כאשר בונוס המטרה עומד על 100% משכרו השנתי, בהתאם למדיניות התגמול של החברה (ראו סעיף 17 לפרק תיאור עסקי החברה).

בגין 2022 הוענק למר ימיני מענק בהיקף של 502 אלפי ש"ח מכוח הסכם 2020.

בנוסף, מר ימיני זכאי להחזר הוצאות מיוחדות בגין שהותו בישראל לכיסוי הוצאות דיור ואש"ל, בסך של 33,600 דולר בשנה (לא מגולם), אשר ישולם בחלקים שווים מדי חודש.

החל מחודש ספטמבר 2018 מר ימיני מכהן גם כמנכ"ל חברה בת בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה "החברה הבת") על פי הסכם העסקה לתקופה של 5 שנים החל מיום 15 ביוני 2020, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים להביא את ההסכם לסיומו בהודעה של 180 ימים מראש ("הסכם חברת הבת 2020"). בגין כהונתו כאמור זכאי מר ימיני לשכר חודשי בסכום של 29,050 דולר ארה"ב ולתנאים נלווים מקובלים (לרבות, עלות רכב ולכיסוי ביטוח חיים ובריאות כמקובל בארה"ב). בנוסף, מר ימיני זכאי להחזר בגין הוצאות מיוחדות בקשר עם נסיעותיו בסך של כ- 79,200 דולר בשנה וכן החזר בגין עלות רכב. בהתאם להסכם חברת הבת 2020, מר ימיני זכאי למענק שנתי בסכום כולל אשר אינו עולה על 100% משכרו השנתי, שייקבע על פי יעדים מדידים של חברת הבת וכן שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כאשר בונוס המטרה עומד על 100% משכרו השנתי.

בגין 2022 הוענק למר ימיני מענק שנתי בהיקף של 1,171 אלפי ש"ח מכוח הסכם חברת הבת 2020.

2. בהתאם להסכמי העסקה המפורטים לעיל, מר ימיני זכאי למענק שימור שישולם בשלוש מנות שוות, החל מיולי 2022, בחלוקה שנתיים, שלוש וארבע שנים ממועד כניסתו לתוקף של ההסכם, כאשר בכל מנה ישולם לו סך השווה ל-2 משכורות חודשיות, בכפוף לכך שימשיך להיות מועסק בחברה או בחברה הבת, לפי העניין, במשך תקופת הסכם העסקה הרלוונטי. בנוסף, ככל שמר ימיני ייבחר לסיים את העסקתו לפני תום תקופת ההסכם הרלוונטי, הוא יידרש להשיב לחברה או לחברה הבת, לפי העניין, את סכומי מענק השימור ששולמו לו עד למועד כאמור במלואם.

3. כמו כן, בהתאם להסכמי העסקה, מר ימיני זכאי גם לשיפוי, פטור וביטוח כמקובל בחברה.

4. במסגרת ההתקשרויות עם מר ימיני, הוענק לו תגמול הוני, כמפורט בסעיף 6 להלן.

5. במקרה של אי חידוש הסכמי העסקה עם מר ימיני, יהא מר ימיני זכאי לתשלום בגובה שכרו בהתאם להסכם הרלוונטי שלא חודש ולהטבות הסוציאליות הנלוות והתנאים הנלווים על ההסכם הרלוונטי, בגין תשעה חודשים נוספים. כמו כן, במקרה של סיום העסקתו של מר ימיני ביוזמת החברה או החברה הבת, לפי העניין (למעט

במקרה של פיטורין בגין עילה) היא זכאי מר ימיני לתגמול כדלקמן: (א) הודעה מוקדמת של 180 ימים בגינה יהא זכאי למלוא שכרו וכן לכל ההטבות הנלוות לו, בתוספת סכום השווה לארבעה חודשי שכר כולל זכויות סוציאליות; (ב) לתשלום נוסף בסכום הנמוך מבין: שכרו החודשי (ללא הטבות נלוות) בגין 12 חודשים נוספים או שכרו החודשי (ללא הטבות נלוות) בגין התקופה שנותרה עד לסיום ההסכם בתוספת שלושה חודשים; (ג) חלק יחסי מהמענק השנתי לו זכאי לפי מדיניות התגמול; (ד) האצת תקופת ההבשלה של כל רכיבי התגמול ההוני אשר הוקצו לו ואשר טרם הגיע מועד הבשלתם.

במקרה של סיום העסקתו של מר ימיני בחברה או בחברה הבת, לפי העניין, ביוזמת החברה בתקופה של 12 חודשים לאחר שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכם), או ביוזמת מר ימיני בתום התקופה האמורה, יהא מר ימיני זכאי לתגמול כדלקמן (חלק התגמול המפורט בסעיף זה לעיל): האצת תקופת ההבשלה של כל רכיבי התגמול ההוני אשר הוקצו לו ואשר טרם הגיע מועד הבשלתם וכן מענק בגובה 200% משכרו השנתי הבסיסי בגין אותה שנה בה הושלם שינוי השליטה, ובלבד שסכום זה לא יעלה על סכום המשקף את שכרו הבסיסי עד לסיום תקופת ההסכם עמו בתוספת שלושה חודשים.

6. הטבלה דלעיל כוללת, תחת הסעיף "תשלום מבוסס מניות" את העלות שנרשמה בשנת הדו"ח בדוחות הכספיים של החברה בגין כתבי אופציה ויחידות מניה חסומות (לא סחירים):

מועד הענקה	כמות	מחיר מימוש	שווי והערות
יוני 2020	2,205,659 כתבי אופציה (661,698 כתבי אופציה הוקצו בהתאם להסכם ההעסקה עם החברה ו-1,543,961 כתבי אופציה הוקצו בהתאם להסכם ההעסקה עם חברת הבת)	22.762 ש"ח	שווי הוגן של כתב אופציה ה - 1.972 ש"ח
	231,014 יחידות מניה חסומות (RSU) (69,304 יחידות RSU הוקצו בהתאם להסכם העסקה עם החברה ו-161,710 יחידות RSU הוקצו בהתאם להסכם ההעסקה עם חברת הבת)	19.83 ש"ח	הוקצו לפי שווי של 19.83 ש"ח ליחידה

(א) פרטים נוספים בקשר עם כתבי האופציה: מחיר המימוש האמור בטבלה צמוד למדד המחירים לצרכן וכפוף להתאמות מקובלות (לרבות בגין חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות ודיבידנד). כתבי האופציה שהוקצו יבשילו ב- 5 מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. כתבי האופציה שהוקצו על פי הסכם 2020, הוקצו על פי הוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלולי רווח הון (עם נאמן). כתבי אופציה אשר לא ימומשו בתוך 90 ימים ממועד סיום התקשרותו של מר ימיני עם החברה, יפקעו. מועד הפקיעה הסופי של כתבי האופציה שהוקצו בחודש יוני 2020 הינו בתום 6 שנים ממועד הענקתם. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise).

(ב) פרטים נוספים בקשר עם יחידות מניה חסומות (RSU): יחידות המניה החסומות שהוקצו בחודש יוני 2020 יבשילו ב- 5 מנות שוות. במקרה של חלוקת דיבידנד, יהא מר ימיני זכאי לתגמול כספי המשקף את ההטבה בגין חלוקת הדיבידנד בגין יחידות המניה החסומות שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד.

ח. נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי משנה למנכ"ל וסמנכ"ל התפעול לשעבר של החברה, מר אורן הוד

1. החל מחודש יוני 2020 ועד לחודש דצמבר 2022 כיהן מר הוד כמשנה למנכ"ל וכסמנכ"ל התפעול (COO) של החברה.
בגין כהונתו כאמור מר הוד היה זכאי לשכר חודשי בסכום של 120,000 ש"ח וכן לתנאים סוציאליים, רכב חברה ותנאים נלווים מקובלים.
2. כמו כן, בהתאם להסכם ההעסקה, מר הוד זכאי גם להתחייבות לשיפוי, פטור וכן לכיסוי ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה.
3. למר הוד הוענק תגמול הוני, כמפורט בסעיף 6 להלן.
4. הסכם העסקה עם מר הוד כלל תגמול מיוחד במקרה של סיום העסקתו, בהתאם לנסיבות סיום העסקה. בחודש יולי 2022 אישרה ועדת התגמול של החברה את תנאי סיום העסקתו של מר הוד ובנוסף לתגמול לו זכאי מר הוד על פי הסכם העסקתו עם החברה שכלל: 6 חודשי הודעה מוקדמת (כולל זכויות נלוות), מענק הסתגלות בגובה 6 משכורות בסיס, האצת רכיבי התגמול ההוני שהוענקו לו וטרם הבשילו, וכן החלק היחסי של המענק השנתי בגין שנת 2022 בסך 9.8 משכורות בסיס שנתיות; הוענק למר הוד מענק מיוחד בגובה שתי משכורות בסיס.
5. הטבלה דלעיל כוללת, תחת הסעיף "תשלום מבוסס מניות" את העלות שנרשמה בשנת הדו"ח בדוחות הכספיים של החברה בגין ניירות ערך (לא סחירים):

מועד הענקה	כמות	מחיר מימוש	שווי
יוני 2020	648,980 כתבי אופציה	22.762 ש"ח	שווי הונן של כתב אופציה - 3.3283 ש"ח
	114,711 יחידות מניה חסומות (RSU)	--	לפי שווי של 19.83 ש"ח למניה

(א) פרטים נוספים בקשר עם כתבי האופציה: מחיר המימוש האמור בטבלה צמוד למדד המחירים לצרכן וכפוף להתאמות מקובלות (לרבות בגין חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות ודיבידנד). כתבי האופציה היו אמורים להבשיל ב- 3 מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם, אך לאור סיום העסקתו של מר הוד בחברה, כתבי האופציה האמורים יפקעו ביום 31.3.2023 (ככל שלא ימומשו קודם לכן).. כתבי האופציה הוקצו על פי הוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלולי רווח הון. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise).

(ב) פרטים נוספים בקשר עם יחידות מניה חסומות (RSU): יחידות המניה החסומות היו אמורות להבשיל בשלוש מנות שוות החל מחלוף שנה ממועד הענקה, אך לאור סיום העסקתו של מר הוד בחברה, ביום 31.12.2022 הבשילו 38,237 יחידות מניה חסומות. במקרה של חלוקת דיבידנד, יהא מר הוד זכאי לתגמול כספי המשקף את ההטבה בגין חלוקת הדיבידנד בגין יחידות המניה החסומות שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד.

6. במהלך תקופת הדוח כיהן מר הוד כדירקטור ב-G Europe. בגין כהונתו כאמור לא קיבל מר הוד גמול דירקטורים מ-G Europe.

ט. נתונים נוספים והסברים לטבלה – פרטים לגבי סמנכ"ל וחשב של החברה, מר רומנו (רמי) וייסנברגר

1. מר וייסנברגר מועסק בחברה החל משנת 2004 ומכהן כסמנכ"ל וחשב החברה החל מחודש אפריל 2011.
2. ביום 1 במרץ 2021 נכנס לתוקפו הסכם העסקה חדש עם מר וייסנברגר (אשר החליף הסכם קודם בין הצדדים), על פיו זכאי מר וייסנברגר לשכר חודשי ברוטו בסך של 85 אלפי ש"ח (צמוד לעלייה שנתית של מדד המחירים לצרכן), תנאים סוציאליים, רכב חברה ותנאים נלווים כמקובל, וכן לפטור, התחייבות לשיפוי וכיסוי ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה.
3. הסכם העסקה עם מר וייסנברגר הינו לתקופה של ארבע שנים החל מחודש מרס 2021, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים להביא את ההסכם לסיומו, בהודעה של 180 ימים מראש. בהתאם להסכם ההעסקה זכאי מר וייסנברגר למענק שנתי בסכום כולל אשר אינו עולה על 75% משכרו השנתי, שייקבע על פי יעדים מדידים ועל פי שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה (ראו סעיף 17 לפרק תיאור עסקי החברה). בגין שנת 2022 הוענק למר וייסנברגר מענק שנתי בסכום כולל של 727 אלפי ש"ח.
4. כמו כן, מר וייסנברגר עשוי להיות זכאי למענק שימור בשווי של 680 אלפי ש"ח, אשר ישולם באמצעות הקצאת 35,070 יחידות מניה חסומות, כמפורט בטבלה בסעיף 6 להלן.
5. במסגרת ההתקשרויות עם מר וייסנברגר הוענק לו תגמול הוני, כמפורט בסעיף 6 להלן.
6. במקרה בו תסתיים תקופת ההסכם, מבלי שנחתם עם מר וייסנברגר הסכם העסקה חדש, יהא מר וייסנברגר זכאי ל-3 משכורות בסיס חודשיות נוספות, לרבות כל התנאים הסוציאליים הנלווים (ולא תהיה זכאות לתשלום בגין תקופת ההודעה המקודמת).

כמו כן, במקרה של סיום העסקתו של מר וייסנברגר על ידי החברה (למעט במקרה של פיטורין בגין עילה) יהא זכאי מר וייסנברגר לתגמול כדלקמן: (א) הודעה מוקדמת של 180 ימים בגינה יהא זכאי למלוא שכרו וכן לכל ההטבות הנלוות לו; (ב) לתשלום נוסף בסכום הנמוך מבין: שכרו החודשי (ללא כל תנאים ו/או הטבות נוספות) או שכרו החודשי (ללא כל תנאים ו/או הטבות נוספות) בגין התקופה שנותרה עד לסיום תקופת ההעסקה המעודכן בתוספת 3 חודשים; (ג) חלק יחסי מהמענק השנתי לו זכאי לפי מדיניות התגמול; (ד) האצת תקופת ההבשלה בגין מלוא רכיבי התגמול הוני.

במקרה של סיום העסקתו של מר וייסנברגר ביוזמת החברה בתקופה של 12 חודשים לאחר שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכם) או ביוזמת מר וייסנברגר בתום התקופה האמורה, יהא מר וייסנברגר זכאי לתגמול כדלקמן (חלף התגמול המפורט בסעיף זה לעיל): (א) האצת תקופת ההבשלה של כל רכיבי התגמול הוני אשר הוקצו לו ואשר טרם הגיע מועד הבשלתם וכן (ב) לנמוך מבין: (1) מענק בגובה 200% משכרו השנתי הבסיסי בגין אותה

שנה בה הושלם שינוי השליטה או (2) שכרו החודשי בגין התקופה שנותרה עד לסיום תקופת הסכם ההעסקה המעודכן בתוספת שלושה חודשים.

6. הטבלה דלעיל כוללת, תחת הסעיף "תשלום מבוסס מניות" את העלות שנרשמה בשנת הדו"ח בדוחות הכספיים של החברה בגין ניירות ערך לא סחירים:

מועד הענקה	כמות	מחיר מימוש	שווי
יוני 2020	308,452 כתבי אופציה (לא סחירים) ^(א)	22.762 ש"ח	שווי הוגן לכתב אופציה 3.3283 ש"ח
	54,520 יחידות מניה חסומות (RSU) ^(ב)		לפי שווי של 19.83 ש"ח ליחידה
מרס 2021	130,163 כתבי אופציה (לא סחירים) ^(ד)	20.406 ש"ח	שווי הוגן לכתב אופציה 5.732 ש"ח
	38,478 יחידות מניה חסומות (RSU) ^(ה)		לפי שווי של 20.39 ש"ח ליחידה
	35,070 יחידות מניה חסומות (RSU) ^(ו)		לפי שווי של 20.39 ש"ח ליחידה

(א) פרטים נוספים בקשר עם כתבי האופציה: מחיר המימוש בטבלה צמוד למדד המחירים לצרכן וכפוף להתאמות מקובלות (לרבות בגין חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות ודיבידנד). כתבי האופציה יבשילו ב-3 מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. כתבי האופציה הוקצו על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלולי רווח הון. כתבי אופציה אשר לא ימומשו בתוך 90 ימים ממועד סיום ההתקשרות של מר וייסנברגר עם החברה, יפקעו. מועד הפקיעה הסופי של כל כתבי האופציה, הינו בתום 4 שנים ממועד הקצאתם. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise).

(ב) פרטים נוספים בקשר עם יחידות מניה חסומות (RSU): יחידות המניה החסומות יבשילו בשלוש מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. במקרה של חלוקת דיבידנד, יהא מר וייסנברגר זכאי לתגמול כספי המשקף את ההטבה בגין חלוקת הדיבידנד בגין יחידות המניה החסומות שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד.

(ג) יחידות מניה חסומות שהוקצו כמענק שימור והבשילו במנה אחת בחלוף שלוש שנים ממועד הענקתן.

(ד) פרטים נוספים בקשר עם כתבי האופציה: מחיר המימוש בטבלה צמוד למדד המחירים לצרכן וכפוף להתאמות מקובלות (לרבות בגין חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות ודיבידנד). כתבי האופציה יבשילו ב-4 מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. כתבי האופציה שהוקצו על פי הסכם ההעסקה הנוכחי עם על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלולי רווח הון. כתבי אופציה 90 ימים ממועד סיום ההתקשרות של מר וייסנברגר עם החברה, יפקעו. מועד הפקיעה הסופי של כל כתבי האופציה, הינו בתום 5 שנים ממועד הקצאתם. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise).

(ה) פרטים נוספים בקשר עם יחידות מניה חסומות (RSU): יחידות המניה החסומות יבשילו בארבע מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. במקרה של חלוקת דיבידנד, יהא מר וייסנברגר זכאי לתגמול כספי המשקף את ההטבה בגין חלוקת הדיבידנד בגין יחידות המניה החסומות שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד.

(ו) יחידות מניה חסומות שהוענקו בחודש מרס 2021 כמענק שימור אשר יבשילו במנה אחת בתום 4 שנים ממועד הענקתן.

י. נתונים נוספים והסברים לטבלה – פרטים לגבי סמנכ"ל השקעות של החברה, מר צבי גורדון

1. מר גורדון, חתנו של מר כצמן, מכהן כסמנכ"ל השקעות בחברה החל מחודש יוני 2017.

על פי הסכם העסקה הנוכחי של מר גורדון, כפי שאושר בחודש מרס 2020 על ידי האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון), ואשר היה בתוקף לשלוש שנים החל מיום 15 במרס 2020, היה זכאי מר גורדון לשכר בסך של 250,000 דולר ארה"ב (צמוד לעלייה שנתית במדד המחירים בצרן בארה"ב). כמו כן, מר גורדון זכאי למענק שנתי במזמון, בסכום כולל אשר לא יעלה על 75% משכר הבסיס השנתי לו זכאי מר גורדון בגין שנה כלשהי, בגין השגת 100% מהיעדים בשנה מסוימת. בגין שנת 2022 הוענק למר גורדון מענק שנתי בסך של 150.5 אלפי דולר.

המענק השנתי שולם למר גורדון בהתאם לעמידה ביעדים מדידים שיקבעו בהתאם למדדי החברה בלבד, כפי שאושרו על ידי ועדת התגמול באופן אחיד וזהה לכל נושאי המשרה בחברה, בתחילת כל שנה, בהתאם למדדי החברה המפורטים במדיניות התגמול הקיימת של החברה.

כן היה זכאי מר גורדון לתנאים סוציאליים ותנאים נלווים מקובלים (והחברה תישא בגילום המס הנובע בגין הטבות אלו) וכן לשיפוי, פטור וביטוח כמקובל בחברה.

במסגרת הסכם העסקה עם מר גורדון, הוענק לו תגמול הוני, כמפורט בסעיף 2 להלן. במקרה של סיום העסקתו של מר גורדון לפני חלוף שלוש שנים (למעט בנסיבות בהן זכאית החברה לסיים את ההסכם ללא זכות לפיצויי פיטורין), וכן במקרה של התפטרות בנסיבות בהן רואים על פי דין את ההתפטרות כפיטורים, במקרה של פטירה או אובדן כושר עבודה, היה מר גורדון זכאי ל: (א) תקופת הודעה מוקדמת של 90 ימים במהלכה יהיה מר גורדון זכאי לקבל את השכר הקבוע וההטבות המגיעים לו בתקופת ההודעה; ו-(ב) חלק יחסי מהמענק השנתי לו יהיה מר גורדון זכאי בגין השנה בה הסתיימה כהונתו.

במקרה של סיום העסקתו של מר גורדון ביוזמת החברה בתקופה של 12 חודשים לאחר שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכם) או ביוזמת מר גורדון בתום התקופה האמורה, ש היה מר גורדון זכאי (חלף התגמול המפורט בסעיף זה לעיל): האצת תקופת הבשלה של כל רכיבי התגמול ההוני אשר הוקצו לו ואשר טרם הגיע מועד הבשלתם וכן מענק שנתי בגובה 200% משכרו השנתי הבסיסי בגין אותה שנה בהם הושלם שינוי השליטה, ובלבד שסכום זה לא יעלה על סכום המשקף את שכרו הבסיסי עד לסיום תקופת ההסכם עמו בתוספת שלושה חודשים.

ביום 15 במרץ 2023 הסתיימה תקופת ההסכם עם מר גורדון, ונכון למועד פרסום הדוח החברה פועלת לחידושו, בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין (לרבות אישור האסיפה הכללית של החברה ברוב מיוחד מקרב בעלי מניות המיעוט).

2. הטבלה דלעיל כוללת, תחת הסעיף "תשלום מבוסס מניות" את העלות שנרשמה בשנת הדו"ח בדוחות הכספיים של החברה בגין ניירות ערך לא סחירים:

מועד הענקה	כמות	מחיר מימוש	שווי
מרץ 2020	972,656 כתבי אופציה	39.99 ש"ח	שווי הונג של כתב אופציה – 1.058 ש"ח
	39,873 יחידות מניה חסומות (RSU)		לפי שווי של 26.76 ש"ח ליחידה

(א) פרטים נוספים בקשר עם כתבי האופציה: מחיר המימוש האמור בטבלה צמוד למדד המחירים לצרכן וכפוף להתאמות מקובלות (לרבות בגין חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות אך ללא התאמה לדיבידנד). כתבי האופציה יבשילו ב- 3 מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. כתבי אופציה אשר לא ימומשו בתוך 90 ימים ממועד סיום התקשרותו של מר גורדון עם החברה, יפקעו. מועד הפקיעה הסופי של כל כתבי האופציה הינו בתום 4 שנים ממועד הענקתם. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise).

(ב) פרטים נוספים בקשר עם יחידות מניה חסומות (RSU): יחידות המניה החסומות יבשילו בשלוש מנות שוות החל מחלוף שנה ממועד הענקה. יחידות המניה החסומות אינן צוברות דיבידנד.

ככל שהסכם ההעסקה החדש עם מר גורדון לא יחודש בתום שלוש השנים, יהיה מר גורדון להבשלת המנה האחרונה של התגמול ההוני המוענק בהתאם לתנאי ההעסקה המוצעים, בהתאם לתנאיו (קרי, המנה האחרונה תבשיל ביום 19 ביוני 2023), ובלבד שמר גורדון עבד בחברה במשך כל תקופת ההסכם.

3. גמול בגין כהונתו של מר גורדון כדירקטור ב- CTY

החל מחודש יוני 2020 מכהן מר גורדון כדירקטור ב- CTY. בגין כהונתו כאמור זכאי מר גורדון לגמול דירקטורים כמקובל ב- CTY, אשר הסתכם בשנת 2022 בסך של 58,400 אירו. גמול כאמור מקוזז מהשכר לו זכאי מר גורדון מהחברה.

יא. נתונים נוספים והסברים לטבלה – פרטים לגבי גמול דירקטורים

1. עד ליום 1 במאי 2022 היו זכאים הדירקטורים החיצוניים בחברה וכן יתר הדירקטורים בחברה שאינם ממלאים תפקיד נוסף בה וכן שאינם נמנים על בעלי השליטה בה, לגמול כספי ותגמול הוני כדלקמן: (1) גמול כספי – גמול בגובה ה"גמול הקבוע" בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול") בהתאם לדרגתה של החברה; ו- (2) גמול הוני – מידי שנת כהונה הוקצו לכל אחד מהדירקטורים האמורים 1,500 יחידות מניה חסומות ("RSUs"), בהתאם לתכנית התגמול בניירות ערך של החברה משנת 2011 ("תוכנית 2011"), או תוכנית אחרת כפי שתהא בתוקף במועדים הרלוונטיים, ובתנאים המהותיים המפורטים להלן: תקופת הבשלת ה-RSUs תהיה במשך שנתיים ממועד הקצאתם, כאשר דירקטור אשר יסיים כהונתו במהלך שנת כהונה או טרם סיום תקופת הבשלה של מנה מסוימת, יהא זכאי להבשלת החלק היחסי של אותה מנה (בכפוף לתשלום ערכן הנקוב של מניות המימוש). כן יהיו הדירקטורים זכאים להגנות שונות בהתאם לתוכנית 2011, כאשר בין ההגנות האמורות נקבע ביחס לדיבידנד כי בכל מקרה של תשלום דיבידנד על ידי החברה לבעלי המניות הרגילות שלה בתקופת הבשלה, לא תבוצע התאמה לדיבידנד, אולם כל אחד מהדירקטורים יהיה זכאי

- לתשלום מענק במזומן בסכום השווה (ברוטו) לסכום הדיבידנד שהיה משולם לו אילו החזיק במספר מניות רגילות של החברה השווה למספר יחידות ה-RSUs שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד.
2. החל מיום 1 במאי 2022 עודכן גמול הדירקטורים בחברה, כפי שיהיו מעת לעת, באופן שבו הגמול השנתי שישולם לדירקטורים בחברה שווה לגמול השנתי המירבי שניתן לשלמו לדירקטור מומחה בהתאם לתקנות הגמול, בהתאם לדרגתה של החברה, כפי שתהא מעת לעת. הגמול לשיבה המשולם לדירקטורים בחברה לא השתנה, והוא עומד על סך השווה לגמול הקבוע על פי תקנות הגמול, בהתאם לדרגתה של החברה. כמו כן, החל מאותו מועד, לא משולם גמול הוני לדירקטורים בחברה.
3. נוסף על האמור לעיל, זכאים מר קניגסברג, גב' כהן ומר ערמוני המכהנים מטעם החברה כדירקטורים בגזית ברזיל, ב-Gazit Horizons וב-G City Europe, בהתאמה, לגמול שלא יעלה על סכום הנמוך מבין: (1) סכום שיחושב לפי מספר הישיבות של דירקטוריון חברת הבת הרלוונטית בהן ישתתפו, כאשר הגמול בגין כל ישיבה לא יעלה על הסכום המרבי לשיבה כאמור בתקנות הגמול, לפי דרגתה של חברת הבת הרלוונטית; או (2) הגמול השנתי הקבוע בתקנות הגמול לחברה בדרגתה של חברת הבת. בשנת 2022 שילמה החברה כ-10 אלפי ש"ח למר קניגסברג בגין כהונתו בגזית ברזיל, כ-10 אלפי ש"ח לגב' כהן בגין כהונתה ב-Gazit Horizons וכ-2.8 אלפי ש"ח למר ערמוני בגין כהונתו ב-G City Europe.
4. בחודש יוני 2018 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה) את תנאי העסקתו של מר ארנון כיו"ר הדירקטוריון של החברה. מר ארנון זכאי ל: (1) גמול שנתי בסך השווה ל-130% מהגמול השנתי המשולם לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, כפי שיהיה מעת לעת; (2) גמול השתתפות בישיבה השווה לגמול ההשתתפות לו זכאים כלל הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, כפי שיהיה מעת לעת (לפירוט ראו סעיף 2 לעיל). כמו כן ועד ליום 1 במאי 2022, מר ארנון היה זכאי להקצאה אחת לשנה של 1,500 יחידות מניה חסומות (RSU's) בהתאם לתכנית התגמול של החברה כפי שתהיה בתוקף באותה עת ובתנאים כפי שיוענקו לכלל הדירקטורים בחברה. מר ארנון זכאי גם לביטוח דירקטורים ונושאי משרה, פטור וכתב התחייבות לשיפוי, בנוסחים המקובלים בחברה.
5. ביום 27 בדצמבר 2018 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת הביקורת והתגמול ודירקטוריון החברה) הענקה לדירקטורים בחברה (שאינם דירקטורים חיצוניים או דירקטורים בלתי תלויים או דירקטורים הנמנים עם בעל השליטה בחברה), המכהנים גם כדירקטורים בחברות בנות הנמצאות בשליטתה ובבעלותה המלאה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, גמול דומה (בשינויים המחויבים) לזה שמוענק ו/או שיוענק לדירקטורים חיצוניים המכהנים בתפקיד נוסף בחברה, כפי שיהיה מעת לעת. נכון למועד זה אין דירקטור הזכאי לתגמול מכח סעיף זה (לפרטים אודות הגמול המוענק לה"ה קניגסברג וערמוני ולגב' כהן בגין כהונתם כדירקטורים בחברות בנות פרטיות של החברה, ואשר הובא לאישור האורגנים של החברה בנפרד, ראו סעיף 3 לעיל).
- יב. מר משה רדמן כיהן כדירקטור בחברה בין התאריכים ביום 28 בדצמבר 2021 ועד ליום 22 בדצמבר 2022. במהלך תקופת הדוח העניק מר רדמן שירותי ייעוץ לחברה להטמעת תחום החדשנות בקבוצה. ההסכם כלל תשלום חד פעמי בסך 25 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), וכן שירותי ייעוץ בהיקף של עד 25 שעות חודשיות במוצע (בחישוב שנתי) בתמורה לתעריף שעתי בסך של 250 דולר בתוספת מע"מ (ללא התחייבות להיקף שעות מינימאלי מצד החברה).

תקנה 21א: בעל השליטה בתאגיד

בעלת השליטה בחברה הינה נורסטאר החזקות אינק. ("נורסטאר"), אשר הינה חברה תושבת חוץ הרשומה בפנמה אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בנורסטאר הינו מר חיים כצמן, המחזיק במניות נורסטאר באמצעות חברות פרטיות בבעלותו ובבעלות בני משפחתו (כ- 9.38% מהון המניות המונפק של נורסטאר (9.96% בדילול מלא) ו-9.45% מזכויות ההצבעה בה (9.76% בדילול מלא), במישרין ובעקיפין, באמצעות First US Financial LLC, המחזיקה בכ- 7.19% מהון המניות של נורסטאר (7.54% בדילול מלא) ו-7.25% מזכויות ההצבעה (7.59% בדילול מלא), וכן באמצעות Aurora Capital Holdings LLC (להלן: "Aurora"), המחזיקה בכ-9.88% מהון המניות של נורסטאר (9.57% בדילול מלא) ו-9.96% מזכויות ההצבעה (9.64% בדילול מלא) ("Aurora", "FUF" וביחד עם מר כצמן: "קבוצת כצמן").

בנוסף, נחשבת קבוצת כצמן כ"מחזיקה ביחד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, עם Katzman Family Foundation, המחזיקה בכ-2.25% מהון המניות המונפק של נורסטאר (2.87% בדילול מלא) ו-2.27% מזכויות ההצבעה בה (2.89% בדילול מלא).

כמו כן, ביום 27 במרץ 2022, התקשר מר חיים כצמן, בעל השליטה בחברה, בהסכם עם א.י.ל סלע 1991 בע"מ ("סלע"), מכוחו העניקה סלע למר כצמן ייפוי כוח להצביע בגין כל מניות סלע בחברת נוסרטאר (אשר נכון למועד דוח זה מהוות כ- 3.54% מהון המניות של החברה וכ- 3.57% מזכויות ההצבעה בה), כפי שתהיינה מעת לעת. במסגרת ההסכם העניקה סלע לקבוצת כצמן זכות סירוב ראשונה ביחס לניירות ערך של חברת נורסטאר שסלע תרצה למכור, ומר כצמן העניק לסלע זכות הצטרפות במקרה של מכירת מניות נורסטאר על-ידי קבוצת כצמן, והכל למעט במקרה של העברה לנעבר מורשה. בהתאם להוראות ההסכם האמור, הפכה סלע לחלק מקבוצת השליטה בחברת נורסטאר. ההסכם יעמוד בתוקף עד למוקדם מבין חלוף חמש שנים ממועד ההתקשרות או עד למועד בו מי מהצדדים (לרבות נעבר מורשה של הצדדים) אינו מחזיק עוד בניירות ערך של החברה.

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

1. הסכם עם נורסטאר – לפרטים אודות ההסכם בין החברה ובין נורסטאר וחברה בבעלותה המלאה של נורסטאר ראו סעיף 23 בפרק א' לדוח התקופתי.
2. לפרטי הסכמי ההעסקה והתגמול של מר חיים כצמן, בעל השליטה בחברה, עם חברות הקבוצה, ראו פירוט תחת תקנה 21 לעיל.
3. לפרטי הסכם העסקה של מר צבי גורדון, חתנו של מר חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, כסמנכ"ל השקעות בחברה וכדירקטור ב-CTY, ראו בתקנה 21 לעיל.
4. לפרטי ביטוח נושאי משרה, פטור והתחייבות לשיפוי, אשר גם ה"ה חיים כצמן, בעל השליטה בחברה ומר צבי גורדון, חתנו של מר כצמן, הנם מוטבים מכוחם, ראו פירוט תחת תקנה 29 א' להלן.
5. בחודש פברואר 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, נוהל להסדרת צירופם של נוסעים שאינם מעורבים בעסקי הקבוצה (כפי שעודכן מעת לעת), בין שהינם "קרובים" של בעל השליטה ובין שאינם, לנסיעות עסקיות בלבד במטוס בבעלות חלקית של החברה המבוצעות לצרכיה של החברה (לרבות חברות פרטיות בבעלותה). על פי הנוהל נושא המשרה הרלבנטי יישא בתשלום בגין הנוסע שנלווה אליו על פי מנגנון שנקבע בנוהל, ובלבד שסך שווי השימוש המעורב במטוס בשנה קלנדרית לא יעלה על 1 מיליון ש"ח. עם מינויו של מר כצמן כמנכ"ל החברה, הנוהל עודכן כך שמנגנון התשלום לא יחול ביחס להצטרפותה של רעייתו לנסיעות עסקיות של מר כצמן המבוצעות לצרכי החברה.
6. בשנת 2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, נוהל להחכרת מטוס בבעלות חלקית של החברה לנורסטאר, מעת לעת, בהתאם לזמינות המטוס ובכפוף לצרכי החברה. עלות ההחכרה תיקבע על-פי מחירון, הנקבע על ידי חברת הניהול החיצונית של המטוס, ובאופן זהה לצדדים שלישיים החוכרים את המטוס. בשנת הדוח מטוס החברה לא הוחכר לשימוש נורסטאר.
7. ביום 6 בפברואר 2022, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 2,000,000 מניות רגילות של החברה ו-1,000,000 כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים למימוש ל-1,000,000 מניות רגילות של החברה, לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר החזקות אינק (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה, נורסטאר ישראל בע"מ). ההקצאה כאמור אושרה באסיפה הכללית של בעלי המניות ביום 14 בפברואר 2022. לפרטים נוספים ראו דוח מיום 14 בפברואר 2022 ומיום 31 במרץ 2022 (אסמכתא: 2022-01-018115 ו-2022-01-039766), אשר האמור בהם נכלל להלן על דרך ההפניה.
8. ביום 29 בינואר 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 3,614,800 מניות רגילות לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר החזקות אינק (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה, נורסטאר ישראל בע"מ) ו-792,800 מניות רגילות לחברת אורורה קפיטל החזקות בע"מ (תאגיד בשליטתו של מר חיים כצמן). ההקצאה כאמור אושרה באסיפה הכללית של בעלי המניות ביום 9 במרץ 2023. לפרטים נוספים ראו דוח מיום 31 בינואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-011356) אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 3,614,800 מניות רגילות לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר החזקות אינק (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה, נורסטאר ישראל בע"מ) ו-792,800 מניות רגילות לחברת אורורה קפיטל החזקות בע"מ (תאגיד בשליטתו של מר חיים כצמן). ההקצאה כאמור אושרה באסיפה הכללית של בעלי המניות ביום 9 במרץ 2023. לפרטים נוספים ראו דוח מיום 31 בינואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-011356).

9. עסקאות זניחות: על פי החלטת דירקטוריון החברה, העסקאות הבאות תחשבנה עסקאות זניחות (לצורך תקנה 41(א)(6)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע – 2010):

9.1. השכרת נכסים, במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, לבעל עניין (לרבות בעל שליטה), לחברות בשליטתו או לחברות שהוא בעל עניין בהן (כל אלה ייקראו להלן: "צדדים קשורים"), כאשר ההכנסות בגין השכירות השנתית של הנכסים לא יעלו (במצטבר) על 0.1% מההכנסות השנתיות מהשכרת נכסים בדוח המאוחד של החברה.

9.2. התקשרות של החברה לרכישה משותפת של שירותים או מוצרים מצד ג' ביחד עם צדדים קשורים, הנעשית במהלך העסקים הרגיל של החברה ובתנאי שוק, ואשר וועדת הביקורת קבעה, כי חלוקת העלויות וההוצאות בהתקשרות הינה הוגנת ושוויונית בהתחשב בנסיבות העניין, כאשר ההוצאות השנתיות בגין התקשרויות כאמור (במצטבר) אינן עולות על 0.1% מההוצאות הגולמיות השנתיות בדוח המאוחד של החברה בשנה שקדמה למועד ההתקשרות. לדעת החברה, היקפים כאמור של עסקאות הם זניחים ביחס להיקף פעילות החברה, ועל כן עונים על דרישות תקנה 41(א)(6)(1) האמורה.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין

לתיאור עדכני בדבר החזקותיהם של בעלי העניין בחברה במניות ובניירות הערך האחרים של החברה, ראו דוח מידי מיום 5 בינואר 2023 בדבר מצבת החזקות בעלי עניין בחברה (מספר אסמכתא: 2023-01-003762), וכן דוח בדבר שינוי החזקות בעלי עניין מיום 8 בינואר 2023, 19 בינואר 2023 ו-26 בינואר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-004449, 2023-01-009255, ו-2023-01-011613). המידע המפורט בדוחות האמורים מובא כאן על דרך ההפנייה.

להלן פירוט, לפי מיטב ידיעתה של החברה, בדבר מניות וניירות הערך האחרים אשר בעלי העניין בחברה, שאינם חברים בקבוצת דיווח מוסדית, מחזיקים בכל חברה מוחזקת של החברה, בסמוך לתאריך הדוח:

שם המחזיק	שם וסוג ניירות ערך	כמות ניירות ערך	שיעור החזקה		שיעור החזקה (דילול מלא)	
			הון	הצבעה	הון	הצבעה
חיים כצמן	Citycon Oyj מניה רגילה	35,771	0.00%	0.02%	0.02%	0.02%

תקנה 24א: הון רשום, הון המונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות ההון הרשום וההון המונפק של התאגיד סמוך למועד הדוח ראו באור 25 לדוחות הכספיים. לפירוט אודות ניירות הערך המירים של התאגיד סמוך למועד הדוח ראו באור 26 לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של התאגיד

למרשם בעלי המניות של החברה ראו דיווח מידי של החברה מיום 19 מרס 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-028629), אשר האמור בו נכלל להלן על דרך ההפנייה.

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

להלן פרטים אודות חברי הדירקטוריון, לפי מיטב ידיעת החברה

שם:	אהוד ארנון, יו"ר הדירקטוריון
מספר זיהוי:	50001239
תאריך לידה:	9.5.1950
מען להמצאת כתבי בי-דין:	טשרניחובסקי 15, ירושלים 92531
נתינות:	ישראלית, אוסטרית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת מינויים
משמש כדירקטור חיצוני:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם הדירקטור בלתי תלוי:	לא
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקידים אותם הוא ממלא):	לא
תאריך תחילת כהונה:	28.3.2018
השכלה:	בוגר בכלכלה ויחסים בינלאומיים, האוניברסיטה העברית; מוסמך במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	דירקטור בחברות (כמפורט להלן)
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	Hertz Properties Group Limited
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	חיים כצמן - סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה
מספר זיהוי:	030593859
תאריך לידה:	4.11.1949
מען להמצאת כתבי בי-דין:	1696 NE Miami Gardens, North Miami Beach FL 33179, USA
נתינות:	ישראלית, אמריקאית
חברות בועדות הדירקטוריון:	ועדת השקעות
משמש כדירקטור חיצוני:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	לא
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקידים אותם הוא ממלא):	מנכ"ל החברה. ראו להלן לגבי כהונתו כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור בחברות שונות המוחזקות על ידי החברה.
תאריך תחילת כהונה:	1.5.1995
השכלה:	תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת תל-אביב.
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ונורסטאר החזקות אינק.. יו"ר הדירקטוריון של החברות הבאות: החברה (עד חודש ינואר 2018), G , CTY , Europe, נורסטאר החזקות אינק. (עד חודש ינואר 2018), וחברות בנות פרטיות שלהן ושל החברה, לרבות גזית הורייזן, ג' ישראל וגזית ברזיל; לשעבר דירקטור ב- First Capital Inc.
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	נורסטאר החזקות אינק., G Europe, CTY וחברות בנות פרטיות שלהן ושל החברה וכן ב-Katzman Family Foundation כח (2000) אחזקות בע"מ וגני בנימינה בע"מ. כמו כן מכהן מר כצמן כדירקטור בתאגידים זרים באמצעותן מוחזקת השליטה בנורסטאר החזקות אינק.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא (אך חתנו, מר צבי גורדון, מכהן כסמנכ"ל השקעות בחברה)

שם:	זהבית כהן
מספר זיהוי:	058344797
תאריך לידה:	16.11.1963
מען להמצאת כתבי בי-דין:	רחוב ברקוביץ 4, מגדל המוזיאון קומה 22, תל אביב 6423806
נתינות:	ישראלית, אמריקאית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת ביקורת, מאזן ותגמול, ועדת אחריות תאגידית, ועדת מינויים וממשל תאגידי, ועדת השקעות.
משמש כדירקטור חיצוני:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	כן
האם עובד של החברה, חברה בת/קטורה או של בעל עניין (פירוט התפקידים אותם הוא ממלא):	דירקטורית ב- Gazit Horizons
תאריך תחילת כהונה:	8.3.2016
השכלה:	בוגרת בחשבונאות - אוניברסיטת דיוקין, ארה"ב; מוסמכת במימון - אוניברסיטת פיטסבורג, ארה"ב; מוסמכת בחשבונאות - אוניברסיטת פנסילבניה, ארה"ב
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מנכ"לית אייפקס פרטנרס ישראל בע"מ;
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	אייפקס פרטנרס ישראל בע"מ Apax Partners LLP, Amy Consulting Ltd, Swan Holdco Ltd., Swan Debtco Ltd, Swan Holdco, טן חברה לדלק בע"מ, Ami Ltd, Swan Topco Ltd., Zebra Holdco Ltd., Zebra Midco Ltd, Zebra Topco Ltd, Tiger Topco Ltd, Tiger Midco Ltd. Tiger Holdco Ltd., Moose Topco Ltd. Moose Midco Ltd. Moose Holdco Ltd., Gorilla Topco Ltd., Gorilla Midco Ltd., Gorilla Holdco Ltd., Go Global Travel Ltd., Max Stock Ltd., Goor Topco Ltd, Goor Holdco Ltd, Rot Topco Ltd., Rot Midco Ltd., Rot Holdco Ltd., Ramet-Trom Ltd., Mac Topco Ltd., Rich Topco Ltd., S.R Accord Ltd, Gazit Horizons Inc.. Coy Holdco Ltd, Coy Midco Ltd, Native Lynx Ferret ,Lynx Ferret Holdco Ltd.,Infinity Labs R&D Ltd. Systems Ltd Zuchon Topco Ltd ,Topco Ltd.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	לימור שופמן גוטמן
מספר זיהוי:	024388191
תאריך לידה:	27.8.1969
מען להמצאת כתבי בי-דין:	אחד העם 136, תל אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת ביקורת, מאזן ותגמול של החברה, ועדת אחריות תאגידיית וועדת מינויים וממשל תאגידי, ועדה לענייני גזית קנדה
משמש כדירקטור חיצוני:	כן
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	כן (דירקטורית חיצונית)
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקידים אותם הוא ממלא):	לא
תאריך תחילת כהונה:	1.1.2019
השכלה:	בוגרת משפטים, אוניברסיטת בר אילן; לימודי תעודה בפסיכולוגיה חיובית, מרכז מיטיב לחקר ויישום הפסיכולוגיה החיובית ובית הספר לפסיכולוגיה במרכז הבינתחומי הרצליה; הכשרה לאימון על-ידי ארגון המאמנים הבינלאומי The Co-Active Institute.
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	ראש מחלקת שוק ההון, חברות וניירות ערך במשרד עורכי הדין מטרי, מאירי ושות'; חברת הוועד המנהל ויו"ר של עמותת ProWoman; מייסדת עמותת IMFA אשר מקימה בית חולים שיקומי אינטגרטיבי פרטי (מדיקל קר); חברת ועד מנהל במוזיאון נחום גוטמן, מנטורית ומאמנת של מנהלים ויזמים; מייסדת ושותפה ב-Hub ומרקט פלייס של WellnessTech.
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	מוזיאון ע"ש נחום גוטמן
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	שמואל האוזר
מספר זיהוי:	053488342
תאריך לידה:	13.5.1955
מען להמצאת כתבי בי-דין:	אמירים 19, סביון
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת הביקורת, מאזן ותגמול של החברה, ועדת השקעות, ועדת מינויים וממשל תאגידי, ועדת אחריות תאגידית
משמש כדירקטור חיצוני:	כן
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	כן (דירקטור חיצוני)
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקידים אותם הוא ממלא):	לא
תאריך תחילת כהונה:	1.1.2019
השכלה:	בוגר בסטטיסטיקה וכלכלה, האוניברסיטה העברית; מוסמך במימון, האוניברסיטה העברית; דוקטורט, Temple University, פילדלפיה, ארה"ב
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	יו"ר הרשות לניירות ערך בישראל; סגן נשיא ופרופסור למימון בקריה האקדמית אונו; פרופסור למימון אמריטוס בביה"ס מן המניין לניהול באוניברסיטת בן גוריון עד לחודש ינואר 2023; יו"ר Esh Ltd. בע"מ; יו"ר משותף במוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות; חבר בוועדה המייעצת של המפקח על הבנקים בבנק ישראל; חבר בוועדת רישיונות של המפקח על הבנקים בבנק ישראל; חבר בוועדה המייעצת של רשות שוק ההון ביטוח וחיסכון; חבר בוועדה להסדר חוב של משרד האוצר; חבר בוועדת ההשקעות של המכון הישראלי לדמוקרטיה, חבר הוועדה המייעצת של Cyber Regtech, חבר בוועדה המייעצת בחברת Etoro, שותף ב-Quantex expected return.
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	סלקום בע"מ, Esh Ltd. (Pocketful).
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	אביעד (עדי) ערמוני
מספר זיהוי:	055992598
תאריך לידה:	07.07.1959
מען להמצאת כתבי בי-דין:	הרכש 16, תל אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת הביקורת, מאזן ותגמול, וועדת סייבר
משמש כדירקטור חיצוני:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	כן
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקידים אותם הוא ממלא):	דירקטור ב G Europe
תאריך תחילת כהונה:	26.5.2020
השכלה:	דוקטורט (PhD) במנהל עסקים ומערכות מידע (אוניברסיטת תל אביב); מוסמך במימון (אוניברסיטת תל אביב); בוגר הנדסת תעשייה וניהול (אוניברסיטת תל אביב)
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מייסד ומנכ"ל KBIS LTD; דיקן בית ספר למנהל עסקים וראש תחום מערכות מידע – המכללה למנהל לאור השכלתו ונסיונו המקצועי הרב של מר ערמוני בתחום מערכות המידע, למר ערמוני הבנה ורקע בתחום אבטחת המידע
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	דירקטור ב G City Europe Limited, ע. בינה יעוץ וניהול בע"מ, גיתרטק בע"מ, ק.בי.אי.אס.בע"מ
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	מר מודי קנינגסברג
מספר זיהוי:	007715915
תאריך לידה:	30.12.1946
מען להמצאת כתבי בי-דין:	הפרדס 8 קריית אונו
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת הביקורת, התגמול ומאזן, וועדת סייבר
משמש כדירקטור חיצוני:	כן
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	כן
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקידים אותם הוא ממלא):	דירקטור בגזית ברזיל
תאריך תחילת כהונה:	1.1.2022
השכלה:	B.A כלכלה מורחב, אוניברסיטת תל אביב.
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	דירקטור חיצוני, יו"ר ועדת ביקורת וחבר בוועדת השקעות בקופת הגמל "גל" ו- "כלנית" של הסתדרות המורים; דירקטור חיצוני וחבר בוועדת ביקורת ותקציב ועדת ההשקעות בקרן הפנסיה וקופת התגמולים של הסוכנות היהודית; דירקטור חיצוני, יו"ר ועדת ביקורת וחבר בוועדת השקעות בקופת הגמל של הסתדרות המח"ר.
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	גזית ברזיל, גל וכלנית ניהול קופות גמל, החברה לניהול קופת התגמולים והפנסיה של עובדי הסוכנות היהודית לארץ ישראל בע"מ
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה

להלן פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה, שאינם מכהנים כדירקטורים, לפי מיטב ידיעת החברה:

שם:	עדי ימיני
מספר זיהוי:	032862443
תאריך לידה:	19.3.1978
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים בחברה וב- Gazit USA, אחראי על ניהול סיכוני שוק, יחד עם מנכ"ל החברה; דירקטור בג' ישראל מרכזים מסחריים בע"מ, דירקטור ב-Gazit Horizons, בגזית ברזיל; מנהל ודירקטור בחברות בנות פרטיות נוספות של החברה
תאריך תחילת כהונה:	16.1.2016
השכלה:	בוגר בראיית חשבון – טכניון וירג'יניה
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	תפקידו בקבוצה, כמפורט לעיל
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	רמי (רומנו) וייסנברגר
מספר זיהוי:	016708695
תאריך לידה:	29.1.1973
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	סמנכ"ל וחשב; חשב של נורסטאר החזקות אינק., דירקטור בחברות בנות פרטיות של החברה ושל נורסטאר החזקות אינק.
תאריך תחילת כהונה:	1.7.2004
השכלה:	השכלה: BA במנהל עסקים, התמחות בחשבונאות - המכללה למנהל
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	תפקידו הנוכחי, חשב בנורסטאר החזקות אינק., דירקטור בחברות בנות פרטיות של החברה ושל נורסטאר החזקות אינק..
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	צבי גורדון
מספר זיהוי:	332533710
תאריך לידה:	15.10.1985
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	סמנכ"ל השקעות בחברה, מנהל השקעות ראשי בנורסטאר החזקות אינק., בעלת השליטה בחברה, מנכ"ל נורסטאר ישראל בע"מ (חברה בבעלותה המלאה של נורסטאר החזקות אינק.); דירקטור ב-CTY; דירקטור ב-G Europe
תאריך תחילת כהונה:	19.6.2017
השכלה:	מוסמך במנהל עסקים (MBA) באוניברסיטת MIT Sloan School of Management, בוגר בפילוסופיה, פוליטיקה ומשפטים מ-State University of New York Binghamton
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל מיזוגים ורכישות ב-Gazit USA Inc, מנהל השקעות ראשי בנורסטאר החזקות אינק. (קודם לכן כיהן כמנהל אדמיניסטרטיבי ראשי); דירקטור ב-CTY וב-G Europe ובחברות בנות פרטיות אחרות בקבוצה
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	כן. מר גורדון הינו חתנו של מר כצמן.
שם:	קרן כליפה
מספר זיהוי:	033475864
תאריך לידה:	26.11.1976
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	מנכ"לית חטיבת נדל"ן ישראל
תאריך תחילת כהונה:	1 בספטמבר 2022
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"לית מחלקת נכסים בהראל חברה לביטוח בע"מ, דירקטורית בחברת ויתניה, דירקטורית בחברת הראש, אזוריט, אשטרומ ניהול
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	רויטל כחלון
מספר זיהוי:	036307221
תאריך לידה:	12.6.1979
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת החברה
תאריך תחילת כהונה:	1.6.2015
השכלה:	בוגרת במשפטים ובמינהל עסקים – האוניברסיטה העברית בירושלים
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת החברה
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	דורון כהן
מספר זיהוי:	028015592
תאריך לידה:	10.10.1970
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	מבקר פנימי בחברה ובנורסטאר החזקות אינק.
תאריך תחילת כהונה:	22.7.2019
השכלה:	רו"ח, בוגר במנהל עסקים - הקריה האקדמית קרית אונו
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	שותף ומנהל ביקורת בפאהן קנה ניהול ובקרה בע"מ
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

תקנה 26ב: מורשה חתימה של התאגיד

נכון לתאריך הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד

"קוסט פורר גבאי את קסירר" - רו"ח, דרך מנחם בגין 144, תל אביב.

תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון

ביום 12 במאי 2022, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את שינוי שם החברה מ'גזית גלוב בע"מ' ל'ג'י סיטי בע"מ', בעקבות שינוי השם שונה שם החברה בתקנון ובתזכיר החברה.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

א. תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת, או חלוקת מניות הטבה: לפרטים אודות חלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראו דוחות מאוחדים על השינויים בהון וביאור 25' לדוחות הכספיים.

רכישה עצמית של מניות החברה: אין

שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה:

שינוי בהון הרשום - אין.

שינוי בהון המונפק - ראו תקנה 20 לעיל.

ב. שינוי תזכיר או תקנון החברה: ראו תקנה 28 לעיל.

ג. פדיון ניירות ערך בני פדיון: ביום 31 באוקטובר 2022 וביום 13 בנובמבר 2022 בוצע פדיון של ניירות ערך מסחריים של החברה, לפרטים ראו דוח מיום 31 באוקטובר 2022 ומיום 14 בנובמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-131752 ו- 2022-01-136855). ביום 28 בנובמבר 2022 בוצע פדיון סופי של ניירות ערך מסחריים של החברה, לפרטים ראו דוח מיום 29 בנובמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-143677).

פדיון מוקדם של אגרות חוב: אין. אך יצוין כי בתקופת הדוח ביצעה החברה רכישה עצמית של אגרות חוב בהתאם לתוכנית רכישת ניירות ערך של החברה אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש מרס 2023 כמפורט בסעיף 3.8 בדוח הדירקטוריון.

עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין החברה ובעל עניין בה: אין

ד. החלטות האסיפה הכללית בעניינים המפורטים בסעיפים א' עד ג' לעיל שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון: אין.

ה. החלטות אסיפה כללית שנתית ומיוחדת:

1. ביום 30 במרץ 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה הקצאה פרטית של 2,000,000 מניות רגילות של החברה ו-1,000,000 כתבי אופציה המירים למניות רגילות של החברה לנורסטאר החזקות אינק, בעלת השליטה בחברה (ראו דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת מיום 14 בפברואר 2022 (אסמכתא: 2022-01-018115) וכן דוח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית מיום 31 במרץ 2022 (אסמכתא: 2022-01-039766)), אשר המידע הכלול בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

2. ביום 12 במאי 2022 התקבלו ההחלטות הבאות (ראו דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת מיום 6 באפריל 2022 (אסמכתא: 2022-01-044410) ודוח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית מיום 12 במאי 2022 (אסמכתא: 2022-01-057649), אשר המידע הכלול בהם מובא בזאת על דרך ההפניה:

2.1. שינוי שם החברה;

2.2. אישור תנאי כהונתו של מר מודי קניגסברג, המכהן כדירקטור חיצוני בחברה, בגין כהונתו כדירקטור בגזית ברזיל.

3. ביום 22 בדצמבר 2022 התקבלו ההחלטות הבאות (ראו דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת מיום 16 בנובמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-137605) ודוח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית מיום 22 בדצמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-154318), אשר המידע הכלול בהם מובא בזאת על דרך ההפניה:

3.1. מינוי מחדש של רואה החשבון המבקר של החברה;

3.2. מינוי מחדש של דירקטורים המכהנים בחברה: ה"ה אהוד ארנון, חיים כצמן, זהבית כהן, אביעד ערמוני.

3.3. אישור תנאי כהונתו של מר אביעד ערמוני, המכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה, בגין כהונתו כדירקטור רגיל ב-G City Europe.

4. ביום 9 במרץ 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה הקצאה פרטית של 3,614,800 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה לנורסטאר וכן אישרה הקצאה פרטית של 792,800 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה לאורורה קפיטל החזקות בע"מ, חברה פרטית בשליטתו של מר חיים כצמן, בעל השליטה בחברה המכהן כסגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה (ראו דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת מיום 31 בינואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-011356) ודוח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית מיום 9 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-045237), אשר המידע הכלול בהם מובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 29א: החלטות החברה

- א. אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות: אין.
- ב. פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור כאמור בסעיף 255 לחוק החברות ובין אם לאו: אין.
- ג. עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות, ובלבד שהמדובר בעסקה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות, אשר התקבלו בשנת הדוח: אין.
- ד. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, שבתוקף בתאריך הדוח:
- ביטוח: נכון לתאריך הדוח קיים ביטוח נושאי משרה אשר חודש לאחרונה בחודש אפריל 2022 והחברה פועלת לחידושו. הביטוח כאמור חודש בהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיום 22 בנובמבר 2016, אשר אישרה את רכישת ביטוח נושאי משרה בגבולות כיסוי מקסימאלי בסך 125 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ולשנה). בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, נכון למועד הדוח גבול הכיסוי עומד על סך 50 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ולשנה). פוליסת הביטוח מכח החלטת האסיפה הכללית תחודש מעת לעת לתקופות ביטוח נוספות אולם לא יותר מחמש שנים ממועד חידוש הפוליסה לראשונה מכוח ההחלטה כאמור (קרי עד חודש ינואר 2028 (כולל)).
- כמו כן, בעקבות מחיקת מניותיה של החברה ממסחר בבורסות של טורונטו וניו יורק, רכשה החברה פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה מסוג Run-Off עד לגבולות אחריות של 100 מיליון דולר (גבולות האחריות בפוליסה הקיימת), בתוספת הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות בהתאם לסעיף 66 לחוק חוזה ביטוח, תשמ"א – 1981. פוליסת הביטוח כאמור תכסה את אחריות נושאי המשרה והדירקטורים המכהנים ואשר כיהנו בחברה עד ליום 12 במרס 2019, וזאת בנין מעשיהם או מחדליהם בתקופת כהונתם בחברה עד למועד כאמור, בשל רישום מניות החברה למסחר בבורסות בניו יורק (NYSE) ובטורונטו (TSX). הפוליסה תהיה לתקופה של 7 שנים (קרי, עד ליום החל מיום 11 במרס 2026).
- בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, הקובע, בין היתר, כי עסקאות שעניינן תנאי כהונה והעסקה של בעל שליטה יאושרו אחת לשלוש שנים, בימים 20 באפריל 2021 ו-15 במרץ, 2020, בהתאמה, במסגרת אישור תנאי כהונתם והעסקתם על ידי האסיפה הכללית של ה"ה חיים כצמן, המכהן כסגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ושל צבי גורדון, חתנו של מר כצמן, המכהן כסמנכ"ל השקעות של החברה וכסמנכ"ל מיזוגים ורכישות ב-Gazit USA, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, אישרה האסיפה הכללית (לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול) את החלטת ביטוח נושאי משרה ופוליסת ה-Run-Off על ה"ה כצמן וגורדון (לפרטים נוספים ר' דיווחים מידיים של החברה מהימים 21 באפריל 2021 ו-9 בפברואר 2020 (אסמכתאות: 01-067503-2021 ו-01-2020-014232, בהתאמה), בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה .
- ביום 28 בדצמבר 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) רכישת ביטוח נושאי משרה בגבולות כיסוי מקסימאלי בסך 125 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ולשנה). פוליסת הביטוח מכח החלטת האסיפה הכללית תחודש מעת לעת לתקופות ביטוח נוספות, כאשר החידוש האחרון מכוח החלטה זו ייעשה לתקופת ביטוח שתסתיים לא יאוחר מאשר בחלוף חמש שנים מיום 12 בינואר 2023 (קרי, עד חודש ינואר 2028 (כולל)). ההתקשרות ברכישת פוליסת הביטוח תהיה בתנאי שוק והיא אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה. לעניין זה, ועדת התגמול תאשר במועד חידוש הפוליסה כי עלות פרמיית הביטוח וההשתתפות העצמית לחברה יהיו בהתאם לתנאי שוק במועד עריכת הפוליסה וכי העלות של הפוליסה אינה מהותית לחברה, וזאת בהתבסס על המידע שיימסר להם מיועצי הביטוח של החברה.
- שיפוי - בהתאם להוראות תקנון החברה, ובהתאם להחלטת האסיפה הכללית של החברה מהימים 31 בדצמבר 2006, 13 בדצמבר 2011 ו-17 באוקטובר 2017, החברה התחייבה להעניק שיפוי מראש לכל מי שמכהן כנושא משרה בחברה (כולל דירקטורים), לרבות נושא משרה בחברה, המכהן מטעם החברה או על פי בקשתה כנושא משרה בחברה אחרת (קרי, חברה בת של החברה, תאגיד קשור של החברה או תאגיד אחר, באשר הוא (לרבות

תאגיד זר), אשר החברה מחזיקה ו/או תחזיק מעת לעת בניירות הערך שלו/או בזכויות ההצבעה בו ו/או בזכות למינוי דירקטורים (בו) וכן לבעלי תפקידים נוספים בחברה או בחברה אחרת של החברה. ההתחייבות לשיפוי ניתנה בגין חבויות והוצאות, בהתאם להוראות חוק החברות, וזאת בקשר לסדרת אירועים (עילות שיפוי) המפורטים בכתב השיפוי וכן שיפוי בגבולות המותר על פי חוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א – 2011. סכום השיפוי המרבי שעשויה החברה לשלם לכל נושאי המשרה, כאמור לעיל, במצטבר, על פי כתב ההתחייבות, לא יעלה על שיעור של 25% מההון העצמי של החברה לפי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שיפורסמו לפני תשלום השיפוי בפועל. במסגרת תנאי כהותנו של מר חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, זכאי מר כצמן לכתב שיפוי כמקובל בחברה (לפרטים אודות חידוש הסכם העסקה של מר כצמן, הכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה, לרבות חידוש כתב הפטור והשיפוי מכוחו ראו סעיף ב' לתקנה 21 לעיל).

- פטור - החברה החליטה לפטור מראש את נושאי משרה כאמור (לרבות דירקטורים) מאחריות בשל נזק שנגרם ו/או יגרם לחברה על יד נושא המשרה עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, למעט במקרה של הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כהגדרתה בחוק החברות. בהתאם למדיניות התגמול המעודכנת של החברה, כתבי פטור, ככל שיוענקו (החל ממועד אימוץ מדיניות כאמור), לא יחולו על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי (למעט עניין אישי הנובע מכהונה כנושא משרה בחברה וגם כנושא משרה בחברה קשורה של החברה). פטור כאמור הוענק גם למר חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה ולמר צבי גורדון, חתנו של מר כצמן, המכהן כסמנכ"ל מיזוגים ורכישות (VP of Mergers & Acquisitions) ב-Gazit USA, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה, וכסמנכ"ל השקעות של החברה, במסגרת תנאי העסקתם בחברה.
- לפרטים ולנוסח כתבי ההתחייבות לשיפוי והפטור ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 17 באוקטובר 2017 (מס' אסמכתא: 01-078685-2017) ודוח זימון אסיפה כללית מתקן מיום 24 בדצמבר 2018, מס' אסמכתא: 01-126159-2018.

ג'י סיטי בע"מ	28 במרס, 2023
שם החברה	תאריך

<u>תפקידם</u>	<u>שמות החותמים</u>
יו"ר הדירקטוריון	אהוד ארנון
סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	חיים כצמן

שאלון ממשל תאגידי

עצמאות הדירקטוריון

לא נכון	נכון		
	√	<p>בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א.ב(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים):</p> <p style="text-align: right;">דירקטור א': רוני בר און¹ דירקטור ב': שמואל האזר דירקטור ג': לימור שופמן גוטמן</p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 4.</p> <p style="text-align: right;">¹ מר רוני בר און סיים את כהונתו בחברה ביום 30.4.2022</p>	.1
---	---	<p>שיעור² הדירקטורים הבלתי תלויים³ המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 71%</p> <p>שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון⁴ התאגיד⁵: 33%</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>	.2

לא נכון	נכון	
	√	<p>3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-ו(י) לחוק החברות לענין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p>
	√	<p>4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.</p>
	√	<p>5. כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: <input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). ² רבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות. ³ לענין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן בנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לענין שאלה זו. ⁴ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה. ⁵ לענין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן בנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לענין שאלה זו. יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.</p>

לא נכון	נכון	
	√	<p>6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>זהות: _____.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים):</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו):</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <input type="checkbox"/> כן <input checked="" type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>שיעור נוכחותו⁶ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: -, נוכחות אחרת:</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p> <p>⁶ תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.</p>

כשירות וכישורי הדירקטורים

לא נכון	נכון			
√		בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) ⁷ . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –		7.
		פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: מידי אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות של החברה	א.	
		הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: החלטה מיוחדת של האסיפה הכללית, דהיינו 75% או יותר מכוח הצבעה של כלל המניות אשר מחזיקיהן נכחו והצביעו לאותה החלטה.	ב.	
		מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: מניין חוקי באסיפות כלליות של החברה יתהווה כאשר יהיו נוכחים לפחות שני בעלי מניות בעלי זכויות הצבעה (בעצמם או על ידי באי כוח) המחזיקים ביחד לפחות 30% מזכויות הצבעה בחברה.	ג.	
		הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: רוב בעלי המניות המחזיקים במניות המקנות להם 60% או יותר מכוח הצבעה של כלל המניות אשר מחזיקיהן נכחו והצביעו ביחס לאותה החלטה (למעט נמנעים), בין בעצמם ובין על ידי שלוח, ולרבות כתב הצבעה.	ד.	

⁷ חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

לא נכון	נכון			
	√	<p>8. התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תוכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד.</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: * כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> (יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p>		
---	√	<p>9. א. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: שלושה דירקטורים</p>		
		<p>ב. מספר הדירקטורים שכהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית⁸: שבעה דירקטורים בעלי כשירות מקצועית?⁹ --</p> <p>במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכהנו בשנת הדיווח.</p>		
	√	<p>10. א. בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: ____.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: ____.</p>		
---	---	<p>ב. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה:</p> <p>גברים: 5 נשים: 2.</p> <p>⁸ לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחינים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו - 2005.</p> <p>⁹ ר' ה"ש 9.</p>		

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

לא נכון	נכון						
---	---	<p>11. מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:</p> <p>רבעון ראשון (שנת 2022): 7 רבעון שני: 6 רבעון שלישי: 5 רבעון רביעי: 7</p>					
---	---	<p>ב. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור¹⁰ השתתפות בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).</p> <p><i>*מאחר וועדת הביקורת משמשת גם כוועדת התגמול וכוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, שיעורי ההשתתפות בישיבות ועדת הביקורת מתייחסים גם לישיבותיה כוועדת התגמול וכוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.</i></p> <p>¹⁰ ר"ה"ש.2.</p>					
		שם הדירקטור	שיעור השתתפות בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפות בישיבות ועדת ביקורת ^{11*}	שיעור השתתפות בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים ¹²	שיעור השתתפות בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)	שיעור השתתפות בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)

לא נכון	נכון									
		ועדת מינויים וממשל תאגידי – 100%				100%	אהוד ארנון			
		ועדת השקעות דירקטוריונית- 100%				96%	חיים כצמן			
		ועדת סייבר- 100%			100%	100%	מודי קניגסברג			
		ועדת סייבר- 100%			100%	100%	אביעד ערמוני			
		ועדת מינויים וממשל תאגידי – 100% ועדת אחריות תאגידי – 100% ועדת השקעות דירקטוריונית- 100%			100%	100%	זהבית כהן			

לא נכון	נכון									
		ועדת מינויים וממשל תאגידי – 100%			100%	100%	שמואל האוזר			
		ועדת אחריות תאגידי – 100%								
		ועדת השקעות דירקטוריונית- 100%								
		ועדת מינויים וממשל תאגידי – 100%			100%	100%	לימור שופמן			
		ועדת אחריות תאגידי – 100%								
		ועדת סייבר- 100%				100%	משה רדמן			
	√	<p>בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.</p> <p>¹¹ לנבי דירקטור החבר בוועדה ז.</p> <p>¹² לנבי דירקטור החבר בוועדה ז.</p> <p>¹³ לנבי דירקטור החבר בוועדה ז.</p>								12.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

לא נכון	נכון			
	√	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.		13.
	√	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.		14.
		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות ¹⁴ .		15.
		* לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		
	√	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –		16.
	_____	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.		
	_____	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות ¹⁵ : <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		
√		בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). ¹⁴ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות. ¹⁵ בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.		17.

ועדת הביקורת			
לא נכון	נכון		
---	---	בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -	18.
	✓	בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	א.
	✓	יו"ר הדירקטוריון.	ב.
	✓	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.
	✓	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	ד.
	✓	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.
	✓	מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	19.
	✓	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : ____.	20.

לא נכון	נכון	
	√	21. ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.
	√	22. בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).
	√	23. בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.
	√	24. ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים

לא נכון	נכון			
---	---	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: בין יומיים לארבעה ימים, לפי הענין	א.	25.
---	---	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2022): 2 דוח רבעון שני: 2 דוח רבעון שלישי: 1 דוח שנתי: 1	ב.	
		מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2022): 4 דוח רבעון שני: 3 דוח רבעון שלישי: 2 דוח שנתי: 2	ג.	
	√	רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפות: _____		26.

לא נכון	נכון	
---	---	27. בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:
	✓	א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).
	✓	ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).
	✓	ג. יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.
	✓	ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.
	✓	ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
	✓	ו. חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.
	✓	ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.
---	---	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.

ועדת תגמול			
לא נכון	נכון		
	√	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון).	28.
	√	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	29.
	---	בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	30.
	√	א. בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	√	ב. יו"ר הדירקטוריון.	
	√	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	
	√	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	
	√	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	
	√	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.	31.
	√	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין -	32.

לא נכון	נכון	
		סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____

מבקר פנים		
לא נכון	נכון	
√		33. יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.
	√	34. יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: ראו סעיף 5.2 לדוח הדירקטוריון.
---	---	35. היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות ¹⁶): 2,750
	√	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.
	√	36. המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.

עסקאות עם בעלי עניין

לא נכון	נכון		
√		<p>37. בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יציין –</p> <p>- מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 2</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בד"ן:</p> <p>א כן ב לא <input type="checkbox"/></p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p> <p>¹⁶ כולל שעות עבודה שהשקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.</p>	
	√	<p>38. למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר)¹⁷.</p> <p>אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יציין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו:</p> <p>א כן <input type="checkbox"/> ב לא <input type="checkbox"/></p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p> <p>¹⁷ פרטים אודות הסכם אי תחרות בין החברה ובין בעלת השליטה בה, נורסטאר החזקות אינה, ראו סעיף 22.1 לפרק תיאור עסקי החברה. כמו כן, לחברות בבעלות מר כצמן, בעל השליטה בחברה, ובני משפחתו, החזקות אישיות רבות שנים בבנייני מגורים, הכוללים מספר חנויות בהיקף זניח, במיקומים שבהם לחברה אין פעילות דומה.</p>	

יו"ר ועדת הביקורת והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים: מודי קניגסברג

יו"ר הדירקטוריון: אהוד ארנון



ג'י סיטי בע"מ

חלק ו' – נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2022

תוכן העניינים

עמוד

279	דוח מיוחד לפי תקנה 9'
281	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
283	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
284	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
285	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
287	נתונים נוספים למידע כספי נפרד

לכבוד

בעלי המניות של חברת ג'י סיטי בע"מ

רח' אהרון בקר 8, תל-אביב

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר

על מידע כספי נפרד לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של ג'י סיטי בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת אשר הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לה, נטו, הסתכמו לסך של 3,904 מיליוני ש"ח ו-4,106 מיליוני ש"ח לימים 31 בדצמבר 2022, ו-2021, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי (הפסדי) חברה מוחזקת זו הסתכם לסך של 58 מיליוני ש"ח, 220 מיליוני ש"ח ו-423 מיליוני ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שהדוחות שלהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים אלה שנכללו בגין אותה חברה, מבוססת על הדוחות של רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו והדוחות של רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ג'י סיטי בע"מ

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2022 (להלן – תאריך הדיווח) המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן – דוחות מאוחדים), המיוחסים לחברה עצמה, המוצגים בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2021	2022		
מיליוני ש"ח			
1,073	296	א	נכסים
			נכסים שוטפים
			מזומנים ושווי מזומנים
			הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
11	12	ה	לחברות מאוחדות
133	65	ב	נכסים פיננסיים
93	41	ב,ג	נגזרים פיננסיים
72	87		חייבים ויתרות חובה
42	29		לקוחות והכנסות לקבל
2	2		מסים שוטפים לקבל
1,426	532		
3	152		נכסים מוחזקים למכירה
1,429	684		
			נכסים לא שוטפים
8	32		נכסים פיננסיים
150	1	ב,ג	נגזרים פיננסיים
3,658	3,473		נדל"ן להשקעה
575	790		נדל"ן להשקעה בפיתוח
27	219	ב	השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
2,304	2,444	ה	הלוואות לחברות מאוחדות
10,831	11,022		השקעות בחברות מאוחדות
40	39		רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו
17,593	18,020		
19,022	18,704		סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2021	2022		
מיליוני ש"ח			
			<u>התחייבויות והון</u>
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
167	-	ג	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,131	1,736	ג	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
-	779	ה	הלוואות לזמן קצר מחברות מאוחדות
17	-	ג	נגזרים פיננסיים
24	26	ג	ספקים ונותני שירותים
83	69	ג	זכאים ויתרות זכות
46	53		דיבידנד שהוכרז
<u>1,468</u>	<u>2,663</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
2,786	2,422	ג	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,517	1,195	ה	הלוואות מחברות קשורות
7,507	7,101	ג	אגרות חוב
16	111	ג	התחייבויות אחרות
-	196	ג	נגזרים פיננסיים
421	-	ד	מסים נדחים
<u>12,247</u>	<u>11,025</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		ז	<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
204	219		הון מניות
4,078	4,529		פרמיה על מניות
5,226	3,674		יתרת רווח
(5,352)	(4,702)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
1,152	1,297		קרנות אחרות
(1)	(1)		מניות אוצר
<u>5,307</u>	<u>5,016</u>		סה"כ הון
<u>19,022</u>	<u>18,704</u>		סה"כ התחייבויות והון

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

28 במרס, 2023			
עדי ימיני	חיים כצמן	אהוד ארגון	תאריך אישור הדוחות
משנה למנכ"ל	מנכ"ל וסגן יו"ר	יו"ר הדירקטוריון	הכספיים
וסמנכ"ל כספים	הדירקטוריון		

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2020	2021	2022		
מיליוני ש"ח				
2	247	262		הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
1	94	67		הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1	153	195		הכנסה תפעולית, נטו
				עליית (ירידת) ערך גדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
(9)	212	51		בפיתוח, נטו
(44)	(63)	(66)		הוצאות הנהלה וכלליות
(17)	6	(8)		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
3	2	2	ה	הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות
(325)	617	(266)		רווח (הפסד) מחברות מאוחדות, נטו
(391)	927	(92)		רווח (הפסד) תפעולי
(345)	(523)	(1,626)		הוצאות מימון
40	631	7		הכנסות מימון
(22)	(72)	(19)	ה	הוצאות מימון מחברות מאוחדות, נטו
(718)	963	(1,730)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(65)	317	(390)	ד	מסים על הכנסה (הטבת מס)
(653)	646	(1,340)		רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

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

לשנה שנסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
(653)	646	(1,340)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
			רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>
(8)	32	(318)	רווח (הפסד) מהפרשי תרגום מטבע חוץ
(8)	32	(318)	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
(1,313)	(900)	1,105	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות
(1,321)	(868)	787	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
<u>(1,974)</u>	<u>(222)</u>	<u>(553)</u>	סה"כ הפסד כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שנסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2020	2021	2022
מיליוני ש"ח		
(653)	646	(1,340)
1	2	3
327	(36)	1,638
9	(212)	(51)
325	(617)	266
5	6	3
(65)	317	(390)
602	(540)	1,469
2	21	13
26	(12)	(8)
28	9	5
(529)	(460)	(352)
51	19	113
(3)	-	-
-	-	46
9	9	-
184	162	142
(288)	(270)	(51)
(311)	(155)	83

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של

החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
 הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
 ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
 הפסד (רווח) בגין חברות מאוחדות, נטו
 עלות תשלום מבוסס מניות
 מסים על הכנסה (הטבת מס)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:

ריבית ששולמה
 ריבית שהתקבלה
 מסים ששולמו
 מסים שהתקבלו
 דיבידנד שהתקבל
 דיבידנד שהתקבל מחברות מאוחדות

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

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

לשנה שנסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
-	(1)	(1)	השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים
(88)	(628)	(255)	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
-	216	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם
-	32	-	מיזוג ג'י ישראל לתוך החברה (ראה ביאור ד'5 להלן)
85	326	507	מימוש השקעות בחברות מאוחדות
1,306	(159)	304	קבלת (מתן) הלוואות לחברות מאוחדות, נטו
-	32	-	פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
(228)	132	(6)	תמורה ממכירת (השקעה) בנכסים פיננסיים, נטו
1,075	(50)	549	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
-	-	468	הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה
(* -)	(* -)	(* -)	מימוש כתבי אופציה למניות
(42)	(41)	(168)	קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(633)	-	-	רכישת מניות באוצר
(293)	(182)	(204)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
1,422	1,054	174	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(844)	(348)	(869)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
(79)	27	(593)	משיכת (פרעון) קווי אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו
(20)	(41)	(178)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
-	502	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(489)	971	(1,370)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(41)	2	(39)	הפרשי תרגום בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים
234	768	(777)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
71	305	1,073	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
305	1,073	296	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח).

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שנסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2020	2021	2022
מיליוני ש"ח		
45	46	53
-	1,884	-
90	-	-

פעילות מהותית שלא במזומן של החברה

דיבידנד לשלם

קבלת דיבידנד מחברה מאוחדת כנגד פרעון הלוואות מחברה

מאוחדת

הנפקת אגרות חוב כנגד חייבים

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

א. יתרת מזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה

עיקר יתרת המזומנים ושווי מזומנים לתאריך הדיווח הינה במטבע חוץ.

ב. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה בהתאם ל- IFRS 7:

31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	
120	65
13	-
8	32
141	97
133	65
8	32
141	97

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

מניות סחירות (1)

אגרות חוב סחירות (1)

יחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות (2)

מוצג בזמן קצר

מוצג בזמן ארוך

(1) מוצגות בשווי הוגן המתבסס על מחירים מצוטטים בשווקים פעילים (רמה 1 במדרג השווי ההוגן).

(2) קרן השקעות בנדל"ן, מוצגות בשווי הוגן הנקבע בהתאם לשווי הנכסי (NAV) (רמה 3 במדרג השווי ההוגן).

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה

1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח		
18	14	הוצאות לשלם
31	27	ריבית לשלם
-	9	מוסדות ממשלתיים
5	6	הפרשות אחרות (כולל להליכים משפטיים)
29	13	זכאים אחרים
<u>83</u>	<u>69</u>	

2. התחייבויות כספיות לא שוטפות מיוחסות לחברה

ההרכב:

31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח		
3,131	3,160	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (1)
8,293	8,099	אגרות חוב (2)(3)
<u>11,424</u>	<u>11,259</u>	

(1) הרכב הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים:

31 בדצמבר		שיעור הריבית האפקטיבית	
2021	2022	%	
מיליוני ש"ח			
838	733	4.73%	בש"ח לא צמוד (*)
1,201	1,247	1.55%	בש"ח צמוד
578	167	8.30%	בדולר ארה"ב (*)
454	352	6.00%	בדולר ארה"ב
20	-		בדולר קנדי (*)
58	676	5.55%	באירו (*)
<u>3,149</u>	<u>3,175</u>		
(18)	(15)		בניכוי הוצאות נדחות
<u>3,131</u>	<u>3,160</u>		
<u>(345)</u>	<u>(738)</u>		בניכוי חלויות שוטפות ואשראי לזמן קצר
<u>2,786</u>	<u>2,422</u>		

(*) בריבית משתנה.

להבטחת אשראי שהתקבל מתאגידים בנקאיים, שיעבדו החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה מניות של חברות מוחזקות. בנוסף, לעיתים ניתנו ערבויות צולבות של החברה/חברות בנות בבעלות מלאה של החברה להבטחת האשראי שנתקבל מתאגידים בנקאיים, ראה גם באור 24ב'1 לדוחות המאוחדים.

(2) לעניין הרכב אגרות חוב, ראה באור 19 לדוחות המאוחדים.

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

למידע נוסף, בדבר תנאי וזירוג אגרות החוב, הנפקת אגרות חוב, הרחבת אגרות חוב ואמות מידה פיננסיות, ראה באור 19 לדוחות המאוחדים.

(3) מועדי פרעון:

תאגידים בנקאיים ואחרים		אגרות חוב	מיליוני ש"ח	
998	738			שנה ראשונה - חלויות שוטפות
1,216	960			שנה שניה
1,123	63			שנה שלישית
1,154	63			שנה רביעית
1,319	511			שנה חמישית
2,289	825			שנה שישית ואילך
7,101	2,422			
8,099	3,160			

4. מכשירים פיננסיים המיוחסים לחברה

(א) סיווג ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה

כל ההתחייבויות הפיננסיות, למעט מכשירים פיננסיים נגזרים, נמדדות בעלות מופחתת. מכשירים פיננסיים נגזרים נמדדים בשווי הוגן כנגד רווח והפסד וקרן הון, ראה סעיפים ג' ו-ד' להלן.

(ב) גורמי סיכון פיננסיים המיוחסים לחברה

פעילותה הגלובאלית של החברה חושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים, וביניהם סיכונים שוק (לרבות סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון ריבית, סיכון שווי הוגן וסיכון מחיר), סיכונים אשראי וסיכונים נזילות. אסטרטגיית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים שלה. החברה משתמשת בין היתר בנגזרים פיננסיים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

להלן מידע נוסף בדבר הסיכונים הפיננסיים וניהולם:

(1) סיכון מטבע חוץ

החברה פועלת באמצעות חברות מוחזקות בפריסה בינלאומית ולפיכך חשופה לסיכונים מטבע כתוצאה מהחשיפה לשינוי בשערי החליפין של מטבעות שונים. מדיניות הקבוצה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות (בעיקר אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח, וריאל ברזילאי), באמצעות כניסה מעת לעת לעסקאות הגנה לניהול החשיפה המטבעית. יחד עם זאת, לאור התנודות בשערי המט"ח ביחס לשקל בשנתיים האחרונות, החליט דירקטוריון החברה על ביצוע עסקאות הגנה להגדלת חשיפת ההון העצמי לשקל, באופן ששיעור ההון העצמי החשוף לשקל יעמוד על עד 40% מההון העצמי. כמו כן, הנהלת החברה בוחנת את מאזן ההצמדה המטבעי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתפתחויות בשערי החליפין, לפרטים ראה סעיף ה' להלן.

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

(2) סיכון מדד המחירים לצרכן

לחברה אגרות חוב שהונפקו אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן. לגבי פירוט על המכשירים הפיננסיים אשר צמודים למדד המחירים לצרכן, שבגינם קיימת לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן ראה סעיף ו' להלן.

(3) סיכויי ריבית

התחייבויות הנושאות ריבית משתנה חושפות את החברה לסיכון בתזרים מזומנים ואלו הנושאות ריבית קבועה חושפות את החברה לסיכויי ריבית בגין שווי הוגן. כחלק מאסטרטגיית ניהול הסיכונים, מקיימת החברה תמהיל נאות בין חשיפה לריבית קבועה וריבית משתנה. החברה מבצעת מעת לעת ובהתאם לתנאי השוק עסקאות להחלפת ריבית משתנה לריבית קבועה ולהיפך, לשם הגנה על התחייבויותיה מפני שינויים בשיעורי הריבית (ראה סעיף ה' להלן). לתאריך הדיווח כ-86.8% מהתחייבויות החברה (ללא עסקאות החלפת ריבית - 86.0%) היו בריבית קבועה (ליום 31 בדצמבר, 2021 - 91.1% ללא עסקאות החלפת ריבית - 85.7%). למידע נוסף בדבר שיעורי הריבית ומועדי הפרעון, ראה סעיף ג(3) לעיל.

(4) סיכון מחיר

לחברה מכשירים פיננסיים סחירים בבורסה לניירות ערך, המסווגים ככנסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד וכן מכשירים פיננסיים נגזרים אשר בנין החברה חשופה לסיכון בגין התנודות במחיר ניירות הערך בהתבסס על מחיר שוק.

(5) סיכויי אשראי

החברה אינה חשופה לריכוזים משמעותיים של סיכויי אשראי. מזומנים ופקדונות מופקדים במוסדות פיננסיים עם איתנות פיננסית בדירוג נאות. בשל כך, להערכת הנהלת החברה, הסיכון שצדדים אלו יפרו את התחייבויותיהם הינו נמוך.

(6) סיכויי נזילות

מדיניות החברה היא לשמר איזון בין קבלת מימון לזמן ארוך בין היתר, דרך הנפקת אגרות חוב, הלוואות בנקאיות לבין שימוש בקווי אשראי מחייבים מבנקים בישראל ובינלאומיים, לתקופות של 2 עד 4 שנים במסגרתם יכולה החברה לנצל אשראים לתקופות שונות בהתאם לצורך.

ליום 31 בדצמבר, 2022 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1,979 מיליוני ש"ח, סך של כ-1,212 מיליוני ש"ח ללא חוב מחברות בנות בבעלותה המלאה. לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ-0.9 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מיידי. כמו כן, לאחר תאריך הדיווח, הנפיקה החברה כ-12 מיליון מניות למשקיעים מוסדיים, לנורסטאר ולחברה פרטית בבעלותו של מר כצמן, בתמורה לכ-148 מיליון ש"ח (ראה גם באור 25' לדוחות הכספיים המאוחדים). הנהלת החברה בדיעה כי המקורות הנ"ל בתוספת התזרים החיובי מהפעילות השוטפת של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה, יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה לזמן קצר.

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

בקשר עם עסקאות החלפת בסיס ההצמדה והמטבע של התחייבויות (ראה סעיף ה' להלן), התקשרה החברה ביחס לחלקן בהסכמים הקובעים מנגנוני התחשבות שוטפים בקשר עם שוויין ההוגן של העסקאות ("CSA"). לפיכך, עלולה החברה להידרש להעביר למוסד הבנקאי מעת לעת סכומים מהותיים בהתאם לשווי ההוגן של העסקאות האמורות. הטבלה שלהלן מציגה את מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים (כולל ריבית) בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר, 2022

סה"כ	מעל 5 שנים	4 שנים עד 5 שנים	שנתיים עד 3 שנים	עד שנה	
מיליוני ש"ח					
26	-	-	-	26	ספקים ונותני שירותים
55	-	-	-	55	זכאים ויתרות זכות
8,830	2,331	2,612	2,658	1,229	אגרות חוב
					הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,473	858	638	1,130	847	ואחרים
<u>12,384</u>	<u>3,189</u>	<u>3,250</u>	<u>3,788</u>	<u>2,157</u>	

ליום 31 בדצמבר, 2021

סה"כ	מעל 5 שנים	4 שנים עד 5 שנים	שנתיים עד 3 שנים	עד שנה	
מיליוני ש"ח					
167	-	-	-	167	אשראי מתאגידים בנקאיים
24	-	-	-	24	ואחרים (ללא חלויות שוטפות)
83	-	-	-	83	ספקים ונותני שירותים
9,300	3,357	2,374	2,522	1,047	זכאים ויתרות זכות
					אגרות חוב
					הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,406	1,035	135	1,812	424	ואחרים
<u>12,980</u>	<u>4,392</u>	<u>2,509</u>	<u>4,334</u>	<u>1,745</u>	

ג) שווי הוגן המיוחס לחברה

2021 בדצמבר 31		2022 בדצמבר 31		
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
מיליוני ש"ח				
9,023	8,293	5,913	8,099	התחייבויות פיננסיות
3,242	3,131	2,940	3,160	אגרות חוב (1)
12,265	11,424	8,853	11,259	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (2)
				סה"כ התחייבויות פיננסיות

(1) השווי הוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח, לפי רמה 1 במדרג השווי הוגן.
 (2) השווי הוגן מבוסס על טכניקות הערכה, לפי רמה 2 במדרג השווי הוגן. השווי הוגן של הלוואות בריבית משתנה שווה בקירוב לערך הנקוב. למידע נוסף ראה באורים י'א-ו-34' לדוחות המאוחדים.

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לזמן ארוך, אשראי והלוואות שנתקבלו מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

ד) סיווג מכשירים פיננסיים המיוחסים לחברה לפי מדרג שווי הוגן

המכשירים הפיננסיים המוצגים במאזן לפי שווי הוגן מסווגים, לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים, למדרג שווי הוגן כדלהלן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי ההוגן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים (ניירות ערך סחירים).

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין (נגזרים פיננסיים).

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

במהלך שנת 2022 לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשיר פיננסי כלשהו בין רמה 1 ורמה 2 וכן, לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשיר פיננסי כלשהו.

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

ה) מכשירים פיננסיים נגזרים

1. להלן מידע לגבי עסקאות החלף בסיס הצמדה ומטבעות, עסקאות החלפת ריבית ועסקאות אקדמה, אופציות ומכשירים פיננסיים נגזרים אחרים:

שווי הונג		יתרת משך		יתרת סכום העסקה		סוג העסקה		מטבע העסקה				
במיליוני ש"ח		חיים	בסיס הצמדה/ריבית לשלם *	בסיס הצמדה/ריבית לקבל *	במיליוני ש"ח							
31.12.2021	31.12.2022	ממוצע			31.12.2021	31.12.2022						
החלף בסיס הצמדה												
1,275	915	1.8	2.12% -	6.26%	קבוע	1.29% -	5.35%	צמוד מדד	3,948	3,123	אירו- שקל	ומטבעות
138	79	3.9	4.00% -	5.84%	קבוע	1.29% -	2.80%	צמוד מדד	622	562	דולר ארה"ב -	שקל
69	-	-		4.95%	קבוע		4.00%	נומינלי	297	-	דולר קנדי -	שקל
(183)	(436)	8.2	2.12% -	2.86%	צמוד מדד		4.40%	קבוע	1,760	2,064	אירו	החלף בסיס הצמדה
החלף ריבית												
1	13	7.1			קבועה			משתנה	622	88	דולר ארה"ב	קבועה/משתנה
אופציות על שערי מטבע												
(15)	-	-							3,248	-	אירו- שקל	אופציות על שערי מטבע
קצרות מועד												
18	11								5,847	3,089	מטבעות שונים	עסקאות אקדמה
1,303	582											
(1,077)	(736)											
**226	** (154)											

תקבולים מסוג CSA, נטו

(* "L" משמעו ריבית בסיסית בין בנקאית ביחס למטבע העסקה.

(**) (5) מיליוני ש"ח מוצגים בשווי הונג דרך רווח כולל אחר (שנת 2021, יתרת התחייבות של 44 מיליוני ש"ח).

(149) מיליוני ש"ח מוצגים בשווי הונג דרך רווח והפסד (שנת 2021, 182 מיליוני ש"ח).

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

(ו) מבחני רגישות של מכשירים פיננסיים בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לגבי יתרות כספיות - שינוי

אבסולוטי בשיעורי ריבית

ריבית דולר ארה"ב	ריבית דולר קנדי	ריבית אירו	ריבית שקלית	השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס לשנה בגין עליית ריבית של 1% *
מיליוני ש"ח				
(1)	-	(7)	-	31.12.2022
-	-	(1)	-	31.12.2021

(* ירידת ריבית בשיעור זה תביא להשפעה זהה, אך בכיוון ההפוך, על הרווח וההפסד.)

מבחן רגישות לגבי יתרות כספיות - שינוי

אבסולוטי במדד המחירים לצרכן

+2%	+1%	-1%	-2%	השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס
מיליוני ש"ח				
(187)	(94)	94	187	31.12.2022
(190)	(95)	95	190	31.12.2021

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי

אבסולוטי במדד המחירים לצרכן

+2%	+1%	-1%	-2%	השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס
מיליוני ש"ח				
29	14	(14)	(29)	31.12.2022
56	28	(28)	(56)	31.12.2021

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים -

שינוי יחסי בשערי חליפין

- 10%	- 5%	+ 5%	+ 10%
מיליוני ש"ח			

השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס

31.12.2022

303	152	(152)	(303)	שינוי בשע"ח אירו
(67)	(34)	34	67	שינוי בשע"ח דולר ארה"ב
122	61	(61)	(122)	שינוי בשע"ח ריאל ברזילאי

31.12.2021

466	228	(199)	(365)	שינוי בשע"ח אירו
(170)	(85)	85	170	שינוי בשע"ח דולר ארה"ב
28	14	(14)	(28)	שינוי בשע"ח דולר קנדי
148	74	(74)	(148)	שינוי בשע"ח ריאל ברזילאי

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים -

שינוי יחסי בשערי חליפין

- 10%	- 5%	+ 5%	+ 10%
מיליוני ש"ח			

השפעה על ההון לפני מס (גידור חשבונאי)

31.12.2022

(36)	(18)	18	36	שינוי בשע"ח אירו
191	95	(95)	(191)	שינוי בשע"ח דולר ארה"ב

31.12.2021

82	41	(41)	(82)	שינוי בשע"ח אירו
118	59	(59)	(118)	שינוי בשע"ח דולר ארה"ב
(10)	(5)	5	10	שינוי בשע"ח דולר קנדי

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים-

שינוי אבסולוטי בשיעורי הריבית

-2%	-1%	+1%	+2%	
מיליוני ש"ח				<u>השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס</u>
				<u>31.12.2022</u>
(259)	(125)	117	228	שינוי בריבית אירו
(54)	(26)	25	48	שינוי בריבית דולר ארה"ב
273	135	(130)	(257)	שינוי בריבית שקלית ריאלית
				<u>31.12.2021</u>
(334)	(161)	151	293	שינוי בריבית אירו
(175)	(84)	77	147	שינוי בריבית דולר ארה"ב
(22)	(10)	10	19	שינוי בריבית דולר קנדי
28	14	(13)	(25)	שינוי בריבית שקלית נומינלית
429	210	(203)	(398)	שינוי בריבית שקלית ריאלית

באשר להנחות העבודה העיקריות לגבי מבחני רגישות של מכשירים פיננסיים, ראה באור 34ה' לדוחות המאוחדים.

ד. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסים לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות

מסים המיוחסות לחברה

1. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

למידע בדבר חוקי המס החלים על החברה, ראה באור 23א'1 לדוחות המאוחדים.

2. שומות מס של החברה

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2015.

ביום 28 בדצמבר 2021, הוצאו לחברה שומות מס הכנסה לפי מיטב השפיטה לשנים 2016-2018, כשעיקרן בסוגיות ייחוס הוצאות מימון ובסיווג פדיון מניות בכורה כדיבידנד. החברה חולקת על קביעותיו של פקיד השומה וסבורה כי קיימות לה טענות טובות כנגדן וכי בכונת החברה לעמוד על מלוא זכויותיה כפי שבאו לידי ביטוי בהשגה שהוגשה. לדעת החברה ויועציה, אין בשומות שהוצאו כדי להשפיע מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה. לחברה בת בבעלות מלאה, אשר מוזגה לחברה (ראה סעיף 5 להלן), שומות מס הכנסה סופיות עד וכולל שנת המס 2018.

3. החלטת מיסוי לשינוי מבנה בקבוצת גזית קנדה וארה"ב

ביום 31 במרץ 2015 ניתן על ידי רשות המיסים אישור לשינוי מבנה בקבוצת גזית קנדה וארה"ב כדלקמן: בשלב הראשון, הוליווד פרופרטיס לטד (להלן - "הוליווד") העבירה 92.5% ממניות גזית קנדה אינק (להלן - "גזית קנדה") לחברה בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 104ג' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן - "פקודת מס הכנסה"). בשלב השני, גולדן אואק אינק (להלן - "גולדן") העבירה 33.33% ממניות MGN (USA) Inc. (להלן - "MGN") לחברה בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 104ג' לפקודת מס הכנסה. בשלב השלישי, החברה העבירה את מלוא החזקותיה במניות גזית 2003 אינק (להלן - "גזית 2003") לגזית קנדה, בתמורה להנפקת מניות, בהתאם להוראות סעיף 104א לפקודת מס הכנסה. בשלב הרביעי בוצע מיזוג בין גזית קנדה לגזית 2003 במסגרתו העבירה גזית 2003 את כל נכסיה והתחייבויותיה לגזית קנדה. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים ומגבלות ביחס למכירה עתידית של המניות המועברות ולאופן קיזוז הפסדים בגין מכירת המניות המועברות. בין היתר נקבע כי מועד שינוי המבנה יהיה מועד העברת המניות בפועל, נקבעו כללים לעניין המחיר המקורי של המניות המועברות לאחר ההעברה וכן לעניין הרווחים הראויים לחלוקה בכל אחת מהחברות. כמו כן, החלטת המיסוי מותנית בקיומם המלא של יתר התנאים הקבועים בהחלטת המיסוי, ובכפוף בכל תנאי חלק ה-2 לפקודת מס הכנסה.

4. החלטת מיסוי למיזוג חברות בנות בישראל

ביום 7 בינואר 2018, ניתן אישור רשות המסים בישראל למיזוג (להלן: "החלטת המיסוי") בהתאם להוראות סעיף 103ג לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן - "פקודת מס הכנסה"), בין חברת ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "החברה הקולטת") לבין החברות גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ, ג'י ווסט בע"מ וג'י כפר סבא בע"מ (להלן: "החברות המעבירות"), על פיו, יעבירו החברות המעבירות את כל נכסיהן והתחייבויותיהן ובכלל זה, את כל העובדים, ואת כל התחייבויותיהן בגין העובדים המועברים, לחברה הקולטת, תוך חיסולן ללא פירוק, ובתמורה להקצאת מניות של החברה הקולטת לחברה, (להלן: "המיזוג" או "שינוי המבנה"). מועד המיזוג נקבע ליום 31 בדצמבר 2016. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים ומגבלות ביחס למכירה עתידית של מניות החברה הקולטת וכן של הנכסים המועברים במסגרת המיזוג וכן הוטלו מגבלות הנוגעות לאופן קיזוז הפסדים שנצברו עובר למועד המיזוג וכן בנוגע להפסדים שהיו גלומים בנכסים המועברים ובחברות המעבירות. כמו כן, החלטת המיסוי מותנית בקיומם המלא של יתר התנאים הקבועים בהחלטת המיסוי, ובכפוף לתנאי חלק ה-2 לפקודת מס הכנסה.

ד. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסים לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (המשך)

5. החלטת מיסוי למיזוג חברה בת בישראל

ביום 28 ביולי, 2020 קיבלה החברה מרשות המסים בישראל, החלטת מיסוי בהסכם (להלן: "החלטת המיסוי"), בדבר מיזוג בהתאם לסעיף 103ג לפקודת מס הכנסה, של חברת ג' ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "ג' ישראל"), חברה בת בבעלות מלאה של גזית גלוב בע"מ (להלן: "החברה"), עם ולתוך החברה (כחברה הקולטת). מועד שינוי המבנה בהתאם להחלטת המיסוי הינו ה-31 בדצמבר, 2018. בהתאם להחלטת המיסוי תעביר ג' ישראל, את כל נכסיה והתחייבויותיה, ובכלל זה את כל העובדים, לתוך החברה, תוך חיסולה של ג' ישראל ללא פירוק, והכל בדרך של מיזוג סטטוטורי בהתאם להוראות הפרק הראשון לחלק השמיני לחוק החברות. החלטת המיסוי מותנת בקיומם המלא של התנאים הקבועים בפקודת מס הכנסה ובהחלטת המיסוי, ובין היתר נקבע כי עלות ההשקעה של החברה במניות ג' ישראל, תימחק ותבוטל לחלוטין. לגבי נכסי המקרקעין המועברים במיזוג יחול מס רכישה מופחת בשיעור 0.5%. כמו כן, הוטלו מגבלות הנוגעות לאופן קיזוז הפסדים שנצברו עובר למועד שינוי המבנה וכן הפסדים שהיו גלומים בנכסים המועברים ובחברות המשתתפות בשינוי המבנה.

6. הפסדים מועברים לצורכי מס המיוחסים לחברה

לחברה הפסדים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות. בגין הטבת המס הגלומה בהפסדים אלו, רשמה החברה מסים נדחים לקבל שיתרתם לתאריך הדיווח הסתכמה בכ-564 מיליון ש"ח (בשנת 2021 כ-306 מיליון ש"ח), אשר קוזזו מיתרת התחייבות מסים נדחים שבספרי החברה.

7. מיסים נדחים המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		
2021	2022	
מיליוני ש"ח		
(274)	(126)	שערך השקעות פיננסיות לשווי הוגן
306	564	הפסדים להעברה
(453)	(438)	שערך נדל"ן להשקעה ונדלן בפיתוח
(421)	-	

8. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
29	94	-	מסים שוטפים
(6)	242	(366)	מסים נדחים
(88)	(19)	(24)	מסים בגין שנים קודמות
(65)	317	(390)	

ד. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסים לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (המשך)

9. בשנים 2021-2022 לא נרשמו הוצאות מסים שוטפים אשר נזקפו ברווח כולל אחר, ובשנת 2020 נרשמו הוצאות מסים שוטפים בסך של כ-7 מיליון ש"ח, אשר נזקפו כנגד הוצאות מסים שוטפים ברווח כולל אחר בסעיף קרן תרגום מטבע חוץ.

ה. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מאוחדות
 1. יתרות עם חברות מאוחדות
 א. ההרכב

31 בדצמבר	
2021	2022
מיליוני ש"ח	

11 12

נכסים שוטפים
 חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך *

10,831 11,022
 2,304 2,444

נכסים לא שוטפים
 השקעות בחברות מאוחדות
 הלוואות וחובות לזמן ארוך *

- 779

התחייבויות שוטפות
 חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך *

1,517 1,195

התחייבויות לא שוטפות
 הלוואות לזמן ארוך *

(* ראה סעיף 4 להלן.)

ב. החברה ערבה בערבות בלתי מוגבלת לאשראים שקיבלו חברות בבעלות המלאה של החברה אשר סכומי המסגרת (קרן) בניגום, לתאריך הדיווח הינם עד לסך של כ-481 מיליוני ש"ח למידע נוסף, ראה באור 24ב' (2) לדוחות המאוחדים. לתאריך הדיווח, יתרת חובות החברות בבעלותה המלאה של החברה להן ערבה החברה מסתכמת בסך של כ-175 מיליוני ש"ח.

2. יתרות עם חברות מאוחדות

לשנה שנסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2020	2021	2022
מיליוני ש"ח		
3	2	2
(22)	(72)	(19)

הכנסות דמי ניהול 3 (א) ו-3 (ב)
 הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

ה. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מאוחדות (המשך)

3. התקשרויות עם חברות קשורות

- א. החברה התקשרה בהסכמים עם חברות מוחזקות זרות אשר על פיהם תעניק החברה שירותים לחברות המוחזקות תמורת סכום קבוע, הסכום שנגבה על ידי החברה מן החברות המוחזקות בשנים 2021, 2022 ו-2020 הינו כ-1 מיליון ש"ח.
- ב. בדבר דמי ניהול מנורסטאר ישראל, ראה באור 35 ד' לדוחות המאוחדים.

4. הלוואות לחברות מאוחדות

31 בדצמבר		שיעור הריבית	בסיס הצמדה	
2021	2022			
מיליוני ש"ח		%		
91	2	L+ 1.25	דולר	חברות בנות בבעלות מלאה בארה"ב
1	3	E+ 0.5	אירו	חברה בת בבעלות מלאה בגרמניה
9	12	E+ 1	אירו	חברה בת בבעלות מלאה בהולנד
38	122	5	אירו	חברה בת בבעלות מלאה בהולנד
1,899	2,040	E+ 1.5	אירו	חברות בנות בבעלות מלאה באי ג'רזי
277	277	ללא ריבית	שקלי	חברות בנות בבעלות מלאה בישראל
<u>2,315</u>	<u>2,456</u>			

(* ראה סעיף 5ד לעיל.)

5. הלוואות מחברות מאוחדות

31 בדצמבר		שיעור הריבית	בסיס הצמדה	
2021	2022			
מיליוני ש"ח		%		
-	390	ללא ריבית	דולר	חברות בנות בבעלות מלאה בארה"ב
1,484	1,538	C+ 1-1.3	דולר קנדי	חברה בת בבעלות מלאה בקנדה
33	46	L+ 2	דולר	חברה בת בבעלות מלאה בהולנד
<u>1,517</u>	<u>1,974</u>			

(* ראה סעיף 5ד לעיל.)

(**) יתרת הלוואות מחברות מאוחדות כוללת הלוואה בסך של כ-1,196 מיליוני ש"ח שמועד פרעונה בשנת 2023, עם זאת סווגה בזמן הארוך היות וישנה כוונה של הצדדים להארכת אורך חי' הלוואה. שאר הלוואות תפרע בשנת 2023.

ה. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מאוחדות (המשך)

6. מועדי פירעון

הלוואות לחברות מאוחדות (בבעלות מלאה)

מיליוני ש"ח	
12	שנה ראשונה
2,165	שנה שניה
2	שנה שלישית
-	שנה חמישית
-	שנה שישית ואילך
277	מתחדש כל שנה *
<u>2,456</u>	

(* הלוואות לחברות מאוחדות אשר מתחדשות לשנה נוספת, למעט כאשר הודיע אחד הצדדים על אי חידוש הלוואה על פי תנאי ההסכם.)

7. דיבידנד שנתקבל מחברות מאוחדות

לשנה שנסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
184	162	142	CTY
-	1,884	-	קנדה
<u>184</u>	<u>2,046</u>	<u>142</u>	

ו. הון המיוחס לבעלי מניות החברה

1. לעניין הקצאה של מכשירי תגמול הוניים לעובדי החברה ולנושאי משרה של החברה, ראה באור 26 לדוחות המאוחדים.
2. לפרטים בדבר הנפקת 12.5 מיליון מניות ו- 6.25 כתבי אופציה, ראה באור 25'ט' לדוחות הכספיים המאוחדים.
3. לפרטים בדבר אישור דירקטוריון החברה להקצאה 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, ראה באור 25'ט' לדוחות הכספיים המאוחדים.
4. לפרטים בדבר הנפקת כ-12 מיליון מניות למשקיעים מוסדיים, לנורסטאר ולחברה פרטית בבעלותו של מר כצמן, בתמורה לכ-148 מיליון ש"ח, שבוצעה לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 25'ט' לדוחות הכספיים המאוחדים.
5. לפרטים בדבר עדכון מדיניות הדיבידנד של החברה, ראה באור 25'ט' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ז. מידע נוסף

1. לפרטים בדבר תנאי העסקתו של מר חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון, בעל שליטה ומנכ"ל החברה, ראה באור 35ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ז. מידע נוסף (המשך)

2. ביום 27 בדצמבר 2021, חתמה החברה על הסכם למכירת כ- 17.3 מיליון מניות CTY אשר מוחזקות על ידי החברה במישרין, לחברה בת בבעלות מלאה. קיום עסקת המכירה מותנה במציאת Custodian מוסכם על ידי שני הצדדים. בהתאם להסכם, מחיר מניית CTY ממוצע ליום התשלום (VWAP). בחודש יולי 2022, הועברו המניות בתמורה של כ-397 מיליון ש"ח. באשר למכירה נוספת של מניות CTY שבוצעה לאחר תאריך המאזן, ראה סעיף ח'4 להלן.
3. לפרטים בדבר השפעות נגיף הקורונה על פעילות החברה ראה ביאור ב'1' לדוחות הכספיים המאוחדים.
4. לפרטים בדבר השפעות מלחמת רוסיה- אוקראינה על פעילות החברה ראה ביאור ג'1' לדוחות הכספיים המאוחדים.
5. ביום 20 בינואר 2022, בעקבות המיזוג עם G Europe כמתואר בסעיף 4 לעיל, הורידה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'iA+', עם אופק דירוג יציב, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד על נדל"ן לרמת דירוג 'iAA-' עם אופק דירוג יציב. ביום 30 ביוני 2022, אשררה חברת הדירוג את הדירוגים המוזכרים לעיל ועדכנה את אופק הדירוג מיציב לשלילי.
6. ביום 24 במרס 2022, בעקבות השלמת המיזוג עם G Europe, כמתואר בסעיף 4 לעיל, הורידה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'A1.il', עם אופק דירוג יציב, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד על נדל"ן לרמת דירוג 'Aa3.il' עם אופק דירוג יציב.
7. ביום 9 בנובמבר 2022, בעקבות העלייה ברמת המינוף של החברה, חברת הדירוג מידרוג הציבה תחת בחינה עם השלכות שליליות את דירוג האשראי A1.il לאגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד על נדל"ן, ואת דירוג האשראי Aa3.il לאגרות החוב של החברה המובטחות בשעבוד על נדל"ן.
8. ביום 25 בדצמבר 2022, בעקבות העלייה ברמת המינוף של החברה, חברת הדירוג מידרוג מוציאה מבחינה את דרוג המנפיק והאג"ח, ומורידה את דירוג המנפיק ואג"ח יא, יב, יג, יד וטז מ-A1.il ל-A3.il. והורדת אג"ח טו מ-Aa3.il ל-A2.il, עם אופק דירוג שלילי. כתוצאה מהורדת הדירוג החברה נדרשת בתשלום תוספת ריבית בשיעור של 0.5% לאג"ח יג, יד, טו, טז. החברה הכירה בהפסד מימון של כ-82 מיליון שקלים כתוצאה מעדכון הריבית.
9. במהלך שנת 2022 רכשה החברה כ-48 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות יא, יב, יג, יד, טז) בתמורה של כ-41 מיליון ש"ח, בהתאם לתוכנית רכישה עצמית של החברה. בעקבות הרכישה הכירה החברה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-6 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

ח. אירועים לאחר תאריך הדיווח

1. לאחר תאריך הדיווח רכשה החברה כ-75 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות יא, יב, יג, יד, טז) בתמורה לכ-70 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-13 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.
2. באשר להנפקת כ-12 מיליון מניות למשקיעים מוסדיים, לנורסטאר ולחברה פרטית בבעלותו של מר כצמן, בתמורה לכ-148 מיליון ש"ח, שבוצעה לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 25' לדוחות הכספיים המאוחדים.
3. ביום 27 בפברואר 2023, חתמה החברה על הסכם למכירת כ-19 מיליון מניות CTY אשר מוחזקות על ידי החברה במישרין, לחברה בת בבעלות מלאה. בהתאם להסכם, מחיר מניית CTY ממוצע ליום התשלום (VWAP). בחודש מרץ 2023, הועברו המניות בתמורה של כ-495 מיליון ש"ח.

חלק ז'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 9'ב' לתקנות ניירות ערך בישראל

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשל-1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של ג'י סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל;
2. עדי ימיני, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים;
3. רמי ווייסנברגר, סמנכ"ל וחשב;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא 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.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון כללה: הערכת סיכוני הדיווח הכספי והגילוי, ברמת התאגיד המאוחד, מיפוי התהליכים וקביעת התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, מיפוי היחידות העסקיות הרלוונטיות להערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקרות מפצות, הערכת אפקטיביות התפעול של הבקרות והערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית.

רכיבי הבקרה הפנימית, בקרות ברמת הארגון (Entity Level Controls), בקרות על תהליך ערכת הדוחות הכספיים וסגירתם ובקרות כלליות על מערכות המידע (ITGC). תהליכים אשר זהו על ידי ההנהלה כתהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, הינם: תהליך הערכת שווי נדל"ן להשקעה ותהליך הגזברות.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, ההנהלה ודירקטוריון התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2022 הינה אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, חיים כצמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של ג'י סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון והנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות. אני באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

28 במרס, 2023

חיים כצמן, מנכ"ל וסגן יו"ר דירקטוריון

ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עדי ימיני, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ג'י סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2022 (להלן: "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

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

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

28 במרס, 2023

עדי ימיני,

משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

28 במרס 2023

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 רואה החשבון המבקר מיום 28 במרס 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 28 במרס 2023 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

(3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 28 במרס 2023 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון