



City

The heart of it.

רבעון ראשון

דו"חות כספיים

2022



דוח רבעוני ליום 31 במרס 2022

עמוד

2	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
32	עדכון תיאור עסקי החברה
36	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרס 2022
55	דוחות כספיים נפרדים ליום 31 במרס 2022
66	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ג'י סיטי בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2022

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

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

1. החברה ופעילותה

1.1. מבוא

החברה, 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 באיזורים נוספים.

האסטרטגיה של הקבוצה הינה התמקדות בנכסים אשר קיים בהם פוטנציאל להגדלת הערך ותזרים המזומנים על ידי ניהול פרו-אקטיבי, השבחה, הוספת שימושים, פיתוח ופיתוח מחדש, כאשר במקביל, פועלת הקבוצה למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה או נכסים שבהם, להערכת הקבוצה, פוטנציאל צמיחה מוגבל ו/או באיזורים שהחברה מעוניינת לצמצם פעילותה בהם, בין בדרך של מכירת נכס בודד ו/או קבוצת נכסים ו/או באמצעות מכירת חלק מהחזקותיה בחברות המחזיקות נכסים באיזורים אלו.

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

מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "TASE" או "בורסת ת"א") תחת הסימון "GCT".

פעילות החברה מתבצעת כיום בעיקר באמצעות חברות פרטיות בבעלותה המלאה, המאוחדות בדוחותיה הכספיים, אשר בהן מתווה החברה את האסטרטגיה, אחראית על מימון פעילותן וכן מפקחת על אופן ניהולן. הפעילות מתבצעת באמצעות החברה (פעילות החברה בתחום הנדל"ן בישראל תקרא: "ג'י ישראל"), באמצעות Atrium European Real Estate Limited (להלן: "ATR")², באמצעות חברות בנות בברזיל (להלן: "Gazit Brasil"), באמצעות Gazit Horizons Inc. (להלן: "Gazit Horizons") בארה"ב ובאמצעות חברה בת הפועלת בקנדה (להלן: "גזית קנדה"), לרבות באמצעות השותפות Gazit Tripllle. בנוסף החברה פועלת באמצעות חברה ציבורית בשליטת החברה, לה אסטרטגיה דומה, המאוחדת בדוחותיה הכספיים והחברה הינה בעלת המניות הגדולה בה. פעילות זו מתבצעת באמצעות Citycon Oyj. (להלן: "CTY").

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

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

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

1.2 השפעת משבר הקורונה והמלחמה בין רוסיה לאוקראינה על פעילות הקבוצה

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

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

לקבוצה נכסים ברוסיה, המוחזקים באמצעות ATR, בהיקף של כ- 274 מיליון אירו (כ- 2.4% מסך נכסי החברה) אשר הניבו בשנת NOI 2021 בהיקף של 28.4 מיליון אירו. במהלך הרבעון הראשון של 2022, פעילות ATR ברוסיה הושפעה באופן שולי מכיוון שהסכסוך והסנקציות החלו רק בסוף פברואר 2022. נכון ליום 31 במרס 2022, שיעור התפוסה בנכסי אטריום ברוסיה עמד על 92.5% ושיעור הגביה ברבעון הראשון של 2022 עמד על 89%.

נכון ליום 31 במרס 2022, ATR ביצעה הערכת שווי חיצונית מלאה לנכסים המניבים שלה ברוסיה אשר הביאה להפחתה של כ- 9.6 מיליון אירו. עקב סכסוך הלחימה בין רוסיה לאוקראינה והשפעת הסנקציות, קביעת תזרימי המזומנים המשוערים ששימשו להערכת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ברוסיה בוצעה בהתבסס על שיקול דעת מעריכי השווי. השווי ההוגן נקבע על ידי שמאי מקרקעין חיצוני ובלתי תלוי ליום 31 במרס 2022, אשר השתמש בכל המידע הזמין ממקורות אמינים בפיתוח הנחות מתאימות לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן 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 נכסי הקבוצה ברוסיה (לרבות בשל העלייה בשיעור הריבית), וכן על יכולתה של ATR להעברת תקבולים מחוץ לרוסיה. כמו כן, הסנקציות שהוטלו על רוסיה ושחיקת שער הרובל, עלולות להוביל למשבר כלכלי ברוסיה, ולהשפיע לרעה על שיעור הפדיון בנכסים, ובהתאם על ההכנסות הצפויות מהם. הערכותיה של החברה בדבר השפעת מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הגלובלי וכן המלחמה בין רוסיה לאוקראינה והסנקציות שהוטלו בגינה, על עסקיה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות אלה מבוססות על הנחות ואומדנים של החברה וחברות הקבוצה, אך הן אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש ובעיקרן אינן בשליטת החברה. ככל שהמשבר הכלכלי העולמי יימשך ואף יחריף, וככל שיתרחשו התפרצויות נוספות של מגיפת הקורונה או וריאנטים חדשים של הנגיף ו/או ככל שהמשבר בין רוסיה לאוקראינה והסנקציות שהוטלו בגינו יימשכו ואף יחמירו, עלולה להגרם כתוצאה מכך הרעה בתוצאות העסקיות והכספיות של הקבוצה בפועל.

1.3 נכסי הקבוצה ליום 31 במרס 2022

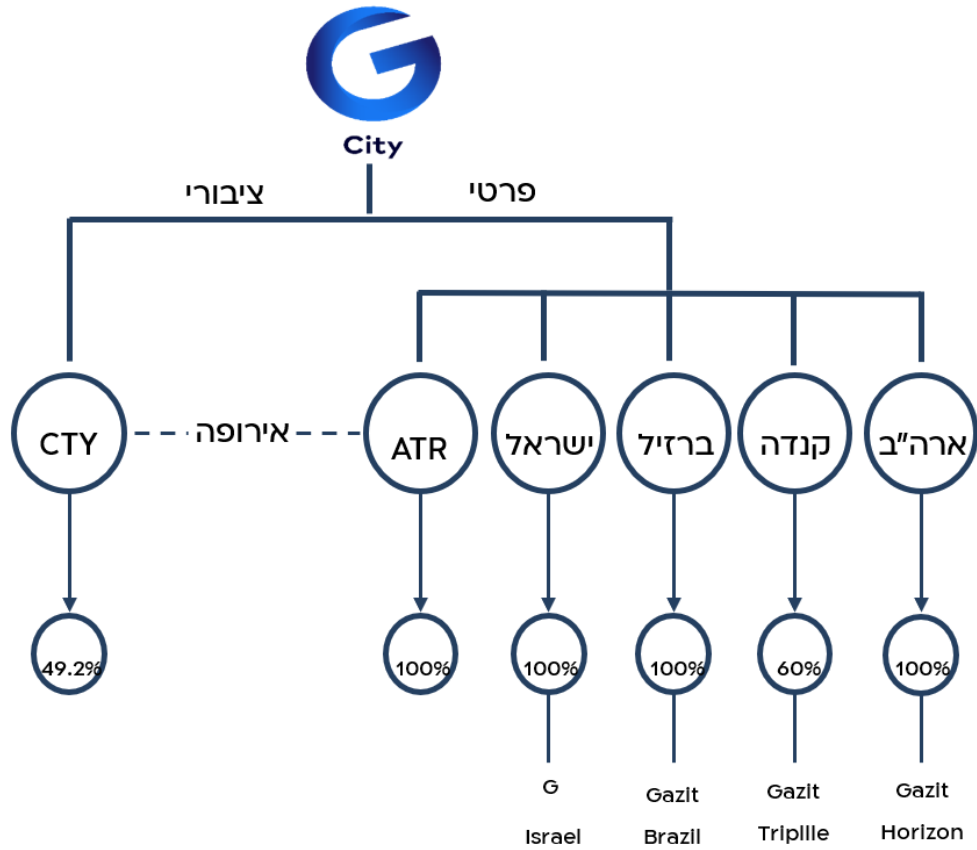
ינתר נדל"ן להשקעה	שטח בנוי	נכסים	נכסים	נכסים	שיעור	מדינות פעילות	
ונדל"ן להשקעה בפיתוח	להשכרה	נכסים	נכסים	מניבים	החזקה		
בספרי החברה	(אלפי מ"ר)	אחרים	בפיתוח				
(מיליוני ש"ח)							
15,075	1,074	-	-	35	52.1%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	CTY
9,167	767	-	-	25	100.0%	פולין, צ'כיה, סלובקיה ורוסיה	ATR
2,743	176	1	-	7	100.0%	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil
4,310	161	-	-	13	100.0%	ישראל	ג'י ישראל
91	6	-	-	1	100.0%	בולגריה	
2,275	65	1	3	10	100.0%	ארה"ב	Gazit Horizons
204	18	-	-	1	100.0%	קנדה	גזית קנדה
33,865	2,267	2	3	92			סה"כ בספרי החברה
1,987	109	-	-	8			נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)
35,852	2,376	2	3	100			סה"כ

1.4 להלן התפלגות השקעות החברה באזורי פעילותה (על פי סולו מורחב) ליום 31 במרס 2022:



¹ לרבות השקעות בבולגריה.

1.5. להלן מבנה ההחזקות העיקריות של החברה (מבנה ההחזקות ושיעור ההחזקה הינו ליום 31 במרס 2022):



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

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

מיליוני ש"ח למעט נתונים למניה	31 במרס	31 בדצמבר	שינוי
	2022	2021	
יחס החוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב)	64.4%	63.2%	-
יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) ¹	56.9%	53.3%	-
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה	5,897	5,307	-
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה	35.9	35.0	-

7-3 חודשים שהסתיימו

ביום 31 במרס

	2022	2021	שינוי
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	557	585	(4.8%)
NOI ³	380	388	(2.1%)
NOI ללא שינוי בשערי החליפין	380	359	5.8%
NOI באיחוד יחסי ⁴	306	262	16.8%
NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין	306	245	24.9%
תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב ⁵	0.44	0.77	(42.9%)
FFO כלכלי ⁶	67	108	(38.0%)
FFO כלכלי למניה (בש"ח) ⁶	0.43	0.71	(39.4%)
FFO כלכלי ללא שינוי בשערי החליפין	67	97	(36.1%)
FFO כלכלי למניה ללא שינוי בשערי החליפין	0.43	0.64	(39.1%)
כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO למניה	159,096	152,067	4.6%
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה ⁷	534	275	-
מימוש נדל"ן להשקעה ⁷	499	515	-
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה	45	16	-
רווח נקי (הפסד) לבעלי המניות של החברה	(321)	137	-
רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)	(2.03)	0.90	-
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	89	89	-

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 נישת ההנהלה ובהתאם לכללי ה- EPRA. לחישוב ה- FFO הכלכלי, ראה סעיף 2.3 להלן.

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

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

- ברבעון הנפיקה החברה 14.5 מיליון מניות ו-7.25 מיליון כתבי אופציה למניות החברה לשלושה גופים מוסדיים ולנורסטאר החזקות אינק. בעלת השליטה בחברה, בתמורה לסך של כ-468 מיליון ש"ח (סך של כ-403 מיליון ש"ח התקבל ברבעון והיתרה התקבלה בחודש אפריל 2022).
- ליום 31 במרס 2022 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ-6.4 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-4.2 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה, הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-2.1 מיליארד ש"ח).
- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי לעומת הש"ח, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה גדל ברבעון בכ-116 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות גידור מטבע).
- ככלל, תנודות בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי מול הש"ח משפיעות באופן הבא:
 - עלייה בשערי החליפין של המטבעות האמורים מול הש"ח השפעה חיובית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, ה-NOI ועל ה-FFO הכלכלי כתוצאה מתרגום המט"ח בשערים גבוהים יותר לשקלים. מנגד נרשמת השפעה שלילית על הרווח הנקי של החברה עקב הפסד משערוך של מכשירי ההגנה (הנגזרים הפיננסיים) הבא לידי ביטוי בדוח הרווח והפסד דרך גידול הוצאות המימון.
 - לירידה בשערי החליפין הללו אל מול הש"ח השפעה שלילית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, ה-NOI ועל ה-FFO הכלכלי והשפעה חיובית על הרווח הנקי של החברה עקב שערוך חיובי של מכשירי ההגנה הבאה לידי ביטוי בדוח רווח והפסד דרך קיטון הוצאות המימון.

2. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה

2.1. תמצית החזקות החברה, ליום 31 במרס 2022

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך/נכסים	כמות (במיליונים)	שיעור החזקה (%)	ערך בספרים (מיליון ש"ח)	שווי שוק ליום 31.3.2022 (מיליון ש"ח)
CTY	מניה (OMX)	87.6	52.1	3,310	2,116
ישראל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	4,304	-
ברזיל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,755	-
ארה"ב ¹	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,549	-
קנדה ¹	נכסים מניבים	-	-	256	-
אירופה ¹	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	9,503	-
סך הכל נכסים		-	-	22,677	-

להלן היתרות הכספיות של החברה (לרבות יתרות של חברות בנות פרטיות הכוללות את ATR) (להלן: "טולו מורחב") ליום 31 במרס 2022 (במיליוני ש"ח):

8,561	אגרות חוב של החברה
3,159	אגרות חוב של ATR
5,634	התחייבויות למוסדות פיננסיים
17,354	סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים *
1,212	התחייבויות כספיות אחרות
18,566	סה"כ התחייבויות כספיות
3,760	בניכוי נכסים כספיים ²
201	בניכוי השקעות אחרות ³
14,605	התחייבויות כספיות, נטו ⁴

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

שנה	אגרות חוב של החברה	אגרות חוב של ATR	מוסדות פיננסיים	משכנתאות	סה"כ	%
2022	794	512	381 ⁵	40	1,727	10
2023	978	-	197	867	2,042	12
2024	1,186	-	605	91	1,882	11
2025	1,071	1,654	33	137	2,895	16
2026	1,110	-	43	641	1,794	10
2027	1,266	993	209	438	2,906	17
2028	1,097	-	28	221	1,346	8
2029	750	-	34	132	916	5
2030	309	-	386	1,151	1,846	11
סה"כ	8,561	3,159	1,916	3,718	17,354	100

1 לרבות השקעה בנכסים באמצעות עסקאות משותפות המוצגות בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

2 כולל בעיקר מזמונים ושווי מזמונים, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-2.1 מיליארד ש"ח.

3 כולל בעיקר את ההשקעה ביחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות והשקעות אחרות.

4 לא כולל אגרות חוב היברידיות של ATR בסך של כ-1,196 מיליון ש"ח, עתודה למסים נדחים בסך של כ-778 מיליון ש"ח בגין נדל"ן להשקעה והשקעות אחרות וכ-201 מיליון ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה בחלק מנכסי החברה.

5 כולל נייר ערך מסחרי בסך של כ-168 מיליון ש"ח.

2.2. תזרים מפעילות שוטפת – סולו מורחב

בעקבות השלמת המיזוג עם ATR במהלך הרבעון התזרים מפעילות שוטפת (סולו מורחב) כולל את התזרים מפעילות שוטפת של ATR ולא חלק החברה בדיבידנדים של ATR.

לשנה			
שהסתיימה	3-7 חודשים	שהסתיימו	
ביום 31	ביום 31	ביום 31	
בדצמבר	במרס	במרס	
2021	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
*434	118	40	דיבידנד מחברות מוחזקות ציבוריות
476	136	174	EBITDA מחברות פרטיות בניכוי CAPEX והכנסות אחרות**
910	254	214	סך הכל הכנסות
(72)	(16)	(18)	הוצאות הנהלה וכלליות
(363)	(97)	(118)	הוצאות ריבית, נטו
(44)	(25)	(9)	מסים
(479)	(138)	(145)	סך הכל הוצאות
431	116	69	תזרים מפעילות שוטפת
2.84	0.77	0.44	תזרים מפעילות שוטפת למניה

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

(ראה באור ב'2 לדוחות הכספיים).

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

2.3. FFO (EPRA Earnings):

כמקובל בחברות נדל"ן מניב, החברה נוהגת לפרסם מידע אודות תוצאות הפעילות השוטפת שלה בנוסף ומבלי לגרוע מנתוני הרווח או הפסד החשבונאיים. במדינות אירופה בהן הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים ("IFRS") נוהגות חברות הנדל"ן המניב לפרסם מדד להצגת התוצאות התפעוליות של החברה המיוחסות לבעלי מניות החברה, זאת בהתאם לנייר העמדה של European Public Real Estate Association ("EPRA") אשר מטרתו הגברת השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על ידי חברות נדל"ן (להלן: "EPRA Earning"). מדד זה אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. כמו כן, על פי טיוטת תקנות ניירות ערך לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש דצמבר 2013, יש להציג מדד FFO (Funds From Operations) בדוח השנתי בדבר תיאור עסקי התאגיד של חברות נדל"ן להשקעה, המחושב בדומה לאופן חישוב ה-EPRA Earnings על פי כללי ה-EPRA.

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

ה-Economic Adjusted EPRA Earnings (או "FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה") מחושב כ-EPRA Earnings תוך ביצוע התאמות נוספות הנדרשות לדעת החברה על מנת להציג מדד רווח תפעולי בר השוואה לתקופות קודמות ולתוצאות חברות דומות. השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. התאמות הנדרשות לרווח הנקי (הפסד) החשבונאי מפורטות בטבלה להלן.

החברה סבורה כי מדד ה-Economic Adjusted EPRA Earnings משקף באופן נאות את תוצאותיה התפעוליות של החברה, היות שהוא מאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן 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:

שנת	שנת		
לשנה	שנת		
שנסתיימה	שנסתיימה		
31 ביום	3 חודשים שהסתיימו		7-31 ביום
בדצמבר	ביום 31 במרס		ביום 31 במרס
2021	2021	2022	2022
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)			
646	137	(321)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה לתקופה
התאמות:			
(621)	(16)	(45)	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
43	22	48	הפסד הון ממכירת נדל"ן להשקעה
			שינויים בשווי הון של מכשירים פיננסיים לרבות נגזרים הנמדדים בשווי הון
(580)	(140)	380	דרך רווח או הפסד
(15)	1	(1)	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
629	94	(142)	מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים
4	2	-	עלויות רכישה שהוכרו ברווח או הפסד
39	26	4	הפסד מפדיון מוקדם של התחייבויות נושאות ריבית ונגזרים פיננסיים
83	(22)	22	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
<u>228</u>	<u>104</u>	<u>(55)</u>	FFO נומינאלי (EPRA Earnings)
התאמות נוספות:			
212	3	125	הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער
20	5	5	פחת והפחתות
29	3	16	התאמות אחרות ¹
<u>489</u>	<u>115</u>	<u>91</u>	FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה (Economic Adjusted EPRA Earnings)
<u>3.23</u>	<u>0.77</u>	<u>0.57</u>	FFO כלכלי למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
(72)	(7)	(24)	קופון בגין אגרות חוב היברידיות
<u>417</u>	<u>108</u>	<u>67</u>	FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה (Economic Adjusted EPRA Earnings)
<u>2.75</u>	<u>0.71</u>	<u>0.43</u>	FFO כלכלי למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
	97	67	FFO כלכלי ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה
	0.64	0.43	FFO כלכלי למניה ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
<u>151,976</u>	<u>152,067</u>	<u>159,096</u>	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO הכלכלי למניה (באלפים) ²

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

2 ממוצע משוקלל לתקופה.

תחזית FFO כלכלי

החברה כחברות נדל"ן אחרות בצפון אמריקה ואירופה, מפרסמת את תחזית ה-FFO שלה. תחזית ה-FFO מובאת להלן על מנת להציג את הערכותיה של הנהלת החברה בדבר תוצאותיה העסקיות והתפעוליות של החברה. להלן תחזית ה-FFO הכלכלי לשנת 2022 המתבססת על מידע ציבורי והערכות הנהלה, לרבות תחזיות FFO של חברות מוחזקות ציבוריות, ככל שפורסמו, וכן על ההנחות הבאות:

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

<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>1-3/22</u>	
<u>בפועל</u>	<u>תחזית</u>	<u>בפועל</u>	
מיליון ש"ח			
489	439-472	91	FFO כלכלי לפי גישת הנהלה
(72)	(98)	(24)	קופון אגרות חוב היברידיות
417	341-374	67	FFO כלכלי לפי גישת הנהלה בניכוי קופון אגרות חוב היברידיות
ש"ח			
3.23	2.70-2.90	0.57	FFO כלכלי למניה לפי גישת הנהלה
(0.48)	(0.60)	(0.14)	קופון אגרות חוב היברידיות למניה
2.75	2.10-2.30	0.43	FFO כלכלי למניה לפי גישת הנהלה בניכוי קופון אגרות חוב היברידיות

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-ל חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2021	2022	
	מיליוני ש"ח		
2,296	585	557	הכנסות מהשכרה
714	197	177	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,582	388	380	NOI לתקופה
(530)	(135)	(84)	הפחת חלק המיעוט ב - NOI
49	9	10	הוסף חלק החברה ב- NOI של חברות כלולות וחברות בשליטה משותפת
1,101	262	306	NOI לתקופה - חלקה היחסי של הקבוצה
1,101	1,048	1,224	NOI לשנה - חלקה היחסי של הקבוצה

1 מחושב כמכפלת ה- NOI לרבעון בארבע. מובהר כי אין בנתון זה בכדי להוות תחזית NOI שנתית. להלן טבלת רגישות המתארת את שווי הנכסים המניבים של הקבוצה במתודולוגיה האמורה, בהתאמה לטווח שיעורי היוון שונים (להלן: "Cap Rate") המקובלים באזורי הפעילות של הקבוצה במועד הדוחות הכספיים. יצוין כי הצגה זו אינה מביאה לידי ביטוי הכנסות משטחים שאינם מושכרים וזכויות בנייה נוספות הקיימות בנכסים המניבים של הקבוצה.

שווי נכסים מניבים באיחוד יחסי על פי ה- NOI לרבעון הראשון של שנת 2022:

6.50%	6.25%	6.00%	5.97%	5.75%	5.66%	Cap Rate
			שווי מניה למניה		הון עצמי למניה	
			ליום 31 במרס		ליום 31 במרס	
			2022		2022	
18,807	19,560	20,375	20,477	21,260	21,598	שווי נכסים מניבים (במיליוני ש"ח)*
19.0	23.5	28.5	29.1	33.9	35.9	מחיר מניה הנגזר מה- Cap Rate לעיל (ש"ח)**

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

** ללא השפעת מסים.

נכסים חדשים, נכסים בפיתוח וקרקעות אשר טרם החלו להניב הכנסה ומוצגים על פי שווים ההוגן בספרי הקבוצה (בדרך של איחוד יחסי) ליום 31 במרס, 2022, הסתכמו בכ- 3,818 מיליון ש"ח. התחייבויות הכספיות של הקבוצה בניכוי נכסים כספיים (בדרך של איחוד יחסי) ליום 31 במרס, 2022, הסתכמו בכ- 19,509 מיליון ש"ח.

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

מקובל במדינות אירופה בהן פועלת הקבוצה, ובדומה לנייר עמדה שפורסם על ידי ה-EPRA, אשר מטרתו הגברת השקיפות, האחידות והשוואתיות 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 שוויים 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 לשוויים ההוגן ולשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים מהסוג האמור לעיל; ואת נתוני ה-EPRA NDV שהינו מדד נוסף המשקף את השווי הנכסי הנקי בהתאמה לשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות, התאמות מסוימות לעתודה למסים נדחים בגין שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח לשוויים ההוגן ולשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים מהסוג האמור לעיל.

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

להלן חישוב ה-EPRA NRV ה-EPRA NTA וה-EPRA NDV:

ליום 31 במרס		ליום 31 בדצמבר	
2022		2021	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)			
EPRA NRV			
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	5,897	5,730	5,307
נטרול – עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹	1,265	914	1,306
התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²	(200)	(37)	(207)
EPRA NRV	6,962	6,607	6,406
EPRA NRV למניה (בש"ח)	42.1	43.4	42.0
EPRA NTA			
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	5,897	5,730	5,307
נטרול – עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹	633	457	653
התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²	(200)	(37)	(207)
EPRA NTA	6,330	6,156	5,753
EPRA NTA למניה (בש"ח)	38.3	40.4	37.7
EPRA NDV			
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	5,897	5,730	5,307
התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו	(1,565)	(525)	(1,355)
EPRA NDV	4,332	5,205	3,952
EPRA NDV למניה (בש"ח)	26.2	34.2	25.9
מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפים) ³	165,533	152,060	152,508

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).

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

3.1. השקעות ומימושים עיקריים של נדל"ן להשקעה

- בחודש מרס 2022 זכתה החברה במכרז לרכישת בית כאל במתחם כורזין גבעתיים, בשטח של כ- 7 דונם ועליו ממוקם מבנה משרדים בן 3 קומות בשטח של כ- 9,000 מ"ר, בתמורה לכ- 336 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, והיטלי השבחה. על המתחם חלה תכנית מאושרת נב/ 418 משנת 2017 הקובעת זכויות בנייה ל- 2 מגדלים בגובה של 27 קומות, בהיקף זכויות של כ- 4,500 מ"ר עיקרי למסחר, 39,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה, 4,000 מ"ר עיקרי למגורים (58 יח"ד) ו- 1,550 מ"ר עיקרי למבני ציבור. הועדה המקומית גבעתיים החלה לקדם תכנית להגדלת זכויות הבנייה ל- 40 קומות והוספת שטחי תעסוקה בהיקף של 15,000 מ"ר עיקרי ובסה"כ כ- 90,000 מ"ר.
 - 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 כ- 20 מיליון דולר אשר כעת מושכר במלואו, על קרקע בשטח 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 למוזאון האומניות של טמפה.
 - ברבעון מכרה CTY שני נכסים בנורבגיה שאינם בליבת עסקיה בתמורה לכ- 145 מיליון אירו וכן רכשה בניין למגורים להשכרה בשבדיה הכולל 200 יחידות דיור להשכרה בהיקף של כ- 70 מיליון אירו.
- השפעת ההשקעות והמימושים לעיל, על תוצאות הפעילות של החברה והחברות המאוחדות שלה תתבטא במלואה בהמשך שנת 2022 ואילך.

(1) נתונים תפעוליים עיקריים

שיעור תפוסה		שטח בנוי להשכרה (אלפי		נכסים מניבים ¹	
31.3.2021	31.3.2022	(מ"ר)			
98.1%	98.1%	161	13		ג'י ישראל
95.1%	92.8%	176	7		גזית ברזיל
86.0%	91.1%	85	11		Gazit Horizons
93.2%	94.4%	1,120	36		CTY
91.7%	93.1%	796	26		ATR

תזרים נטו מנכסים (מיליון)		שינוי בתזרים נטו מנכסים ²		ממוצע דמי שכירות בסיסיים		
Q1.2021	Q1.2022	לרבעון	31.3.2021	31.3.2022		
23.7 ש"ח	44.6 ש"ח	75.7%	111.3 ש"ח	111 ש"ח		ג'י ישראל
R\$ 39.2	R\$52.7	55.8%	R\$ 62.8	R\$ 70.0		גזית ברזיל
\$ 3.5	\$ 4.4	4.4%	\$ 50.4	\$ 51.2		Gazit Horizons
€ 50.4	€ 49.1	3.5%	€ 22.7	€ 23.4		CTY
€ 30.2	€ 30.2	3.6%	€ 14	€ 14.9		ATR

1 כולל נכסים בשליטה משותפת.

2 שינוי בתזרים נטו מנכסים ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

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

הפרויקט	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של GCITY	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן ליום 31.3.2022 (100% מ' ש"ח)	עלות משוערת להשלמה (100%) מ' ש"ח	NOI שנתי צפוי (100% מש"ח)
סביון	הרחבת מסחר ומשרדים	5,500	100%	Q4-22	60	26	8 - 9
מפעל המים כפר סבא	השלמת פרויקט מפעל המים, מסחר בשתי קומות	3,650	25.5%	Q3-23	26	28	3
G City ראשל"צ	מגדל משרדים: עבודות חפירה ודיפון הסתיימו ועבודות	67,000	100%	Q1-26	136	686 - 734	65 - 70
G כפר סבא	הרחבת מסחר: הפרויקט בשלב תכנון ורישוי	6,000	51%	יעודכן בהמשך	27	104 - 114	8 - 8.5
G כפר סבא	מגדל משרדים: תב"ע מאושרת למגדל משרדים. הפרויקט בשלב תכנון ראשוני והחברה בוחנת שינוי ייעוד למגורים להשכרה	25,500	51%	יעודכן בהמשך	19	344 - 364	27 - 29
Home-Depot, New	שיפוץ כללי לנכס בן 4 קומות, ועבודות הכנה לקראת	9,000	100%	Q3/23	445	-	25
Market Place, Boston	תכנית להוספת כ- 7 קומות שטחי משרדים מעל הנכס	16,000	65%	2025	-	346	37
Promenada, Warsaw	הרחבת הקניון הקיים והוספת כ- 13,000 מ"ר שטחי מסחר וכ- 8,000 מ"ר שטחי משרדים	מסחר 13,000 משרדים 8,000	100%	Q4-24	135	414	25
					סה"כ 100%	848	198 - 206
					סה"כ חלק החברה	806	165 - 173

הפרויקט	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של GCITY	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן ליום 31.3.2022 (100% מ' ש"ח)	עלות משוערת להשלמה (100%) (מ' ש"ח)	NOI שנתי צפוי (100% מש"ח)
תל השומר דירה להשכיר	הקמת 4 בנייני מגורים עם 243 דירות להשכרה (לפני תוספת זכויות/ הקלות שבס) לשכירות ארוכת טווח של כ- 20 שנים	30,670	100%	Q2-25	533	322	21
בריקל, מיאמי	הקמת מגדל לשימושים מעורבים בן 48 קומות, אושרה הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 504 יחידות בפרויקט.	42,000	100%	2025	104	690	43
טמפה, פלורידה	החברה תקים פרויקט מגורי יוקרה להשכרה בדאון טאון טמפה, הכולל כ- 334 יחידות דיור להשכרה.	37,000	94%	2024	100	430	37
Promenada, Warsaw	פרויקט דיור להשכרה, בצמוד לקניון הקיים אטריום פרומנדה. הפרויקט יבנה על חלקת קרקע בבעלות החברה בשטח של כ- 9,300 מ"ר.	63,000	100%	Q4 - יח' - 200 23 Q3 - יח' - 460 24 - יח' 1,200 2027	109	372	24
Rubikon, Warsaw	פרויקט דיור להשכרה הכולל כ- 541 יחידות דיור, בחלקה המערבי של העיר וורשה ברובע Wtochy.	15,970	100%	Q4-22	106	29	8
Raławicka, Krakow	פרויקט דיור להשכרה הכולל כ- 109 יחידות דיור, בחלקה הצפון מערבי של העיר קראקוב ברובע Krowdrza.	4,676	100%	Q3-22	46	9	2
סה"כ 100%							
135 1,852 998							

*הנתונים לעיל כוללים מידע אודות פרויקטים בתכנון והקמה (לרבות תוספת שטח צפויה, לוחות זמנים להשלמה, עלויות השלמה ו- NOI שנתי צפוי) המהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. נתונים כאמור מבוססים על הערכות החברה נכון למועד זה ועלולים להשתנות בעתיד. לפרטים נוספים ראה עמוד 2 למצגת.

3) השפעת הסביבה המאקרו כלכלית על פעילות הקבוצה

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

להלן נתוני מקרו כלכליים במדינות העיקריות שהקבוצה פועלת¹:

דירוג חוב (S&P)	תשואה אג"ח ממשלתי (10 שנים)	צמיחה (GDP)			מדינה
		שיעור אבטלה	2021	תחזית 2022	
AA-	2.530%	3.80%	8.10%	5.00%	ישראל
A-	6.798%	5.40%	5.70%	3.80%	פולין
AA+	1.367%	7.00%	3.50%	2.00%	פינלנד
AAA	2.858%	1.90%	4.00%	3.90%	נורבגיה
BB-	12.557%	11.17%	4.80%	0.60%	ברזיל
AA-	4.813%	3.30%	3.40%	2.90%	צ'כיה
NR	NA	4.30%	4.10%	(10.40%)	רוסיה
AAAu	1.858%	8.20%	4.70%	2.90%	שבדיה
AA+u	2.925%	5.13%	3.80%	3.10%	ארה"ב
AAA	2.960%	5.77%	4.80%	4.10%	קנדה

דירוג חוב של חברות הקבוצה:

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

1 מקור הנתונים: Bloomberg מחדש מאי 2022.

2 לחברה דירוג מנפיק לזמן קצר של '1' ilA- ו-'1.1' P- על ידי S&P Maalot ומידרוג, בהתאמה.

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

3.2. אירועים מהותיים בקבוצה בתקופת הדוח

- א. לפרטים בדבר השלמת רכישת מניות המיעוט ב- ATR בדרך של מיזוג, ראה באור 2'ב3 לדוחות הכספיים.
- ב. בתקופת הדוח הנפיקה החברה 14.5 מיליון מניות ו- 7.25 מיליון כתבי אופציה למניות החברה לשלושה גופים מוסדיים ולנורסטאר החזקות אינק, בעלת השליטה בחברה, בתמורה לסך של כ- 468 מיליון ש"ח (סך של כ- 403 מיליון ש"ח התקבל ברבעון והיתרה התקבלה בחודש אפריל 2022).
- ג. לפרטים בדבר גיוס חוב על ידי החברה, בדרך של הרחבת סדרה (סדרה טז') בהיקף של כ- 174 מיליון ש"ח, ראה באור 2'א3 לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של ATR בהיקף של כ- 43 מיליון אירו, ראה באור 1'א3 לדוחות הכספיים.

3.3. מדיניות חלוקת דיבידנד

בהתאם למדיניות החברה, מודיעה החברה מידי שנה על הדיבידנד השנתי הצפוי. בחודש מרס 2022 אישר הדירקטוריון כי הדיבידנד הרבעוני הצפוי לשנת 2022 יעמוד על 0.32 ש"ח למניה (1.28 ש"ח לשנה, לעומת דיבידנד בסך 1.20 ש"ח למניה שחולק בשנת 2021). האמור לעיל כפוף לקיומם של רווחים ראויים לחלוקה במועדים הרלוונטיים וכפוף להוראות כל דין הרלוונטיות לחלוקת הדיבידנד ולהחלטות אשר החברה רשאית לקבל, לרבות לעניין יעוד אחר לרווחיה ושינוי מדיניות זו. החברה בוחנת מעת לעת את יישום מדיניות הדיבידנד שלה בהתאם לסביבה הכלכלית בה היא פועלת ולתוצאות פעילותה.

3.4. מצב כספי

נכסים שוטפים

יתרת הנכסים השוטפים ליום 31 במרס 2022 הינה כ- 3.6 מיליארד ש"ח לעומת כ- 5.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. היקטון ביתרת הנכסים השוטפים נובע מקיטון במזומנים ושווי מזומנים בעקבות השלמת רכישת המיעוט ב- ATR במזומן ברבעון.

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני

יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני ליום 31 במרס 2022 הסתכמה לכ- 1.5 מיליארד ש"ח בדומה לכ- 1.5 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני כוללת בעיקר את יתרת השקעות בספרי ATZ, CTY, 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 במרס 2022 הסתכמה היתרה כאמור בכ- 509 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 במרס 2022 הסתכמה בכ- 33.8 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 33.2 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. הנידול ביתרות אלו ברבעון נובע בעיקר מהשינוי בשערי חליפין.

נכסים בלתי מוחשיים, נטו

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים, נטו ליום 31 במרס 2022 הינה כ- 471 מיליון ש"ח לעומת כ- 512 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים הינה מונויטין המיוחס לנכסים בנורבגיה המוחזקים על ידי CTY.

התחייבויות שוטפות

יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 31 במרס 2022 הינה כ- 3.4 מיליארד ש"ח לעומת כ- 3.1 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. היתרה כוללת בעיקר אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר וחלויות שוטפות בגין התחייבויות לזמן ארוך בסכום של כ- 2.1 מיליארד ש"ח לעומת כ- 2.0 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021.

התחייבויות לא שוטפות

יתרת ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 31 במרס 2022 הסתכמה בכ- 24.0 מיליארד ש"ח לעומת כ- 24.4 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. הקיטון בהתחייבויות הלא שוטפות נובע בעיקר מקיטון במסים הנדחים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 במרס 2022 הסתכם בכ- 5,897 מיליון ש"ח לעומת כ- 5,307 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. הגידול נובע מהנפקת מניות החברה וכתבי אופציה למניות החברה בהיקף של כ- 403 מיליון ש"ח ומגידול בסעיף קרנות הון בסך של כ- 561 מיליון ש"ח (בעיקר התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ). הגידול האמור קוזז מדיבידנד שהוכרז בסך של כ- 53 מיליון ש"ח ומהפסד המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ- 321 מיליון ש"ח.

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה, למניה, ליום 31 במרס 2022 הסתכם בכ- 35.9 ש"ח למניה לעומת כ- 35.0 ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2021, וזאת לאחר חלוקת דיבידנד של 0.32 ש"ח למניה בתקופת הדוח.

זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 31 במרס 2022 הסתכמה בכ- 6.9 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- ATR ו-CTY.

הקיטון ביתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה ברבעון נובע בעיקר מרכישת מניות המיעוט ב- ATR (ראה באור 2'3 לדוחות הכספיים) בסך של כ- 1.1 מיליארד ש"ח, מחלקם של בעלי המניות האחרים בדיבידנדים שחילקו החברות המאוחדות בסך של כ- 0.3 מיליארד ש"ח. הקיטון האמור קוזז מרווח כולל המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 0.2 מיליארד ש"ח.

3.5. תוצאות הפעילות וניתוחן

א. להלן תוצאות הפעולות –

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2021	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח			
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
2,296	585	557	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
714	197	177	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,582	388	380	הכנסה תפעולית, נטו
621	16	45	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(342)	(83)	(98)	הוצאות הנהלה וכלליות
16	-	4	הכנסות אחרות
(58)	(23)	(52)	הוצאות אחרות
41	3	8	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
1,860	301	287	רווח תפעולי
(1,017)	(220)	(721)	הוצאות מימון
886	238	57	הכנסות מימון
1,729	319	(377)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
690	123	(131)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
1,039	196	(246)	רווח נקי (הפסד)
			מיוחס ל:
646	137	(321)	בעלי מניות החברה
393	59	75	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,039	196	(246)	
			<u>רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>
4.26	0.91	(2.03)	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה
4.25	0.90	(2.03)	סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל למניה

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

להלן דוח על הרווח הכולל –

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2021	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח			
1,039	196	(246)	רווח נקי (הפסד)
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>			
27	9	(1)	רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>			
(1,862)	10	572	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
57	29	59	רווחים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(1,778)	48	630	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(739)	244	384	סה"כ רווח (הפסד) כולל
מיוחס ל:			
(222)	156	214	בעלי מניות החברה (1)
(517)	88	170	זכויות שאינן מקנות שליטה
(739)	244	384	

ב. ניתוח תוצאות הפעולות לרבעון הראשון של שנת 2022

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון גדלו בכ- 2.7% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהשפעות מגיפת הקורונה ברבעונים וכן מהשקעות בנכסים במהלך 12 החודשים האחרונים. הגידול האמור קוזז ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים. ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון קטנו בכ- 4.8% לכ- 557 מיליון ש"ח, לעומת כ- 585 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות ברבעון הסתכמו בכ- 177 מיליון ש"ח המהוות כ- 31.8% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ- 197 מיליון ש"ח המהוות כ- 33.7% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות נובע מצמצום הוצאות תפעול הנכסים.

הכנסה תפעולית נטו (NOI)

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו גדלה בכ- 5.8% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הגידול בהכנסה תפעולית נטו נובע מהסיבות המתוארות בהכנסות מהשכרת מבנים ואחרות לעיל. ההכנסה התפעולית נטו ברבעון קטנה בכ- 2.1% לכ- 380 מיליון ש"ח (כ- 68.2% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ- 388 מיליון ש"ח (כ- 66.3% 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 ברווח מעלייה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום ברוטו בסך של כ- 45 מיליון ש"ח לעומת עליית ערך בסך של כ- 16 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הסתכמו בכ- 98 מיליון ש"ח (כ- 17.6% מסך ההכנסות), לעומת כ- 83 מיליון ש"ח (כ- 14.2% מסך ההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע מהוצאות חד פעמיות הקשורות למיזוג עם ATR.

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו

ברבעון הסתכם הסעיף ברווח של כ- 8 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד נרשם רווח של כ- 3 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו של Gazit Horizons, CTY, ATR, Gazit Canada ו-Gazit Tripllle).

הוצאות מימון

הוצאות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 721 מיליון ש"ח לעומת כ- 220 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- 412 מיליון ש"ח לעומת רווח משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים ברבעון המקביל אשתקד ומהוצאות הפרשי הצמדה בגין חוב הצמוד למדד המחירים לצרכן בסך של כ- 124 מיליון ש"ח ברבעון לעומת הוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 3 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסות מימון

הכנסות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 57 מיליון ש"ח לעומת כ- 238 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות המימון ברבעון כוללות הכנסות מרווח ממימוש ושערוך ניירות ערך ומדיבידנד בסך של כ- 40 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ- 138 מיליון ש"ח) והכנסות ריבית בסך של כ- 12 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ- 8 מיליון ש"ח). כמו כן, הכנסות המימון ברבעון המקביל אשתקד כללו רווח משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ- 91 מיליון ש"ח.

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הכנסות מסים ברבעון הסתכמו בכ- 131 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים של כ- 123 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות מסים ברבעון כוללים בעיקר הכנסות מסים נדחים בסך של כ- 125 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- 80 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות הפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים). ברבעון נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 17 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ- 43 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, ברבעון נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 23 מיליון ש"ח.

3.6. נזילות ומקורות מימון

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

מקורות הנזילות של החברה והחברות המאחדות שלה הינם מזומנים הנובעים מנכסיה המניבים, גיוסי אגרות חוב, אגרות חוב היברידיות, גיוסי הון, קווי אשראי והלוואות (לרבות הלוואות מגובות בשעבוד על נכסים) לזמן ארוך המשמשים בעיקרם לשם רכישה, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים, פירעון התחייבויות, השקעות בחברות מוחזקות והשקעות אחרות. ליום 31 במרס 2022 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות החברה והחברות המאחדות שלה, לרבות השקעות לזמן קצר בכ- 2.4 מיליארד ש"ח. בנוסף, ליום 31 במרס 2022 לחברה ולחברות המאחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ לא מנוצלים למשיכה מיידית בסך של כ- 4.0 מיליארד ש"ח.

נכון ליום 31 במרס 2022 לרשות החברה והחברות המאחדות שלה עומדים קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסכום של כ- 6.4 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 4.2 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה של החברה הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ- 2.1 מיליארד ש"ח).

כמו כן, ליום 31 במרס 2022 לחברה ולחברות המאחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ- 22.5 מיליארד ש"ח (כ- 66.5% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

ליום 31 במרס 2022 לחברה על פי דוחותיה הנפרדים (סולו) של החברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 1.4 מיליארד ש"ח ותזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת, כמו כן, לחברה (סולו מורחב) תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, ראה סעיף 2.2 להלן. מנגד עומדים לרשות החברה במאוחד ובסולו המורחב (לרבות בחברות בבעלותה המלאה של החברה) קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ אשר ניתנים לניצול באופן מידי בסך של כ- 4.0 מיליארד ש"ח וכ- 2.2 מיליארד ש"ח, בהתאמה. בהתאם למדיניות הקבוצה, הקבוצה נוהגת לממן את פעילותה באמצעות קווי אשראי מתחדשים ומגייסת הון וחוב ארוך טווח מעת לעת בהתאם לתנאי השוק. דירקטוריון החברה בחן את קיומו של הון חוזר שלילי כאמור וקבע, כי לאור היקף המקורות העומדים לרשות החברה והחברות המאחדות שלה, לרבות היקף הנכסים הלא משועבדים, כמפורט לעיל ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת במאוחד ובסולו המורחב, לרבות תחזית התזרים, אין בקיומו בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה או בחברות המאחדות שלה.

3.7. תזרים מזומנים

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת הסתכם ברבעון בכ- 89 מיליון ש"ח בדומה לכ- 89 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ברבעון החברה והחברות המאחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות הנפקת מניות החברה וכתבי אופציה למניות בהיקף של כ- 403 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לרכישת מניות המיעוט ב- ATR בסך של כ- 1,100 ש"ח, לפרעון הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ- 714 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ- 315 מיליון ש"ח ולהשקעות בנכסים פיננסיים בסכום נטו של כ- 253 מיליון ש"ח.

¹ קווי אשראי חתומים מול מוסדות פיננסיים על פיהם מחויבים מוסדות אלו להעמיד לקבוצה אשראי כאמור, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכמים, ובניגם משלמות חברות הקבוצה עמלות

שונות לרבות עמלת הקצאת אשראי.

3.8. תוכנית רכישה

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

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

4. דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

4.1. האחראים בחברה לנושא דיווח וניהול סיכוני שוק הינם המנכ"ל ומשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה. הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית ולפיכך חשופה לסיכוני מטבע כתוצאה מהחשיפה לשינוי בשערי החליפין של מטבעות שונים, בעיקר לאירו, לדולר ארה"ב ולריאל ברזילאי. מיום 21 במרס 2022, מועד אישור הדוח השנתי של החברה לשנת 2021, לא חלו שינויים מהותיים בסיכוני השוק ובדרכי ניהולם.

4.2. בתקופה שמיום 1 בינואר 2022 ועד למועד אישור הדוחות הכספיים, האחראים על נושא דיווח וניהול סיכוני שוק בחברה (מנכ"ל החברה ומשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה) קיימו ומקיימים דיונים שוטפים בנושא החשיפה לסיכוני שוק ובהם שינויים בשערי מטבע חוץ ובשערי הריבית. בנוסף, בתקופה האמורה, דירקטוריון החברה דן בסיכונים האמורים ובמדיניות החברה לגביהם, בישיבות בהן אושרו הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021 וליום 31 במרס 2022.

4.3. שינויים בשערי מטבע חוץ – החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 31 במרס 2022 פוחת הש"ח כנגד האירו, הריאל הברזילאי, הדולר האמריקאי והדולר הקנדי בשיעור של כ-0.1%, כ-20.7%, כ-2.1% וכ-3.8%, בהתאמה. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 31 במרס 2022, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, החל מיום 31 במרס 2022 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, פוחת הש"ח כנגד האירו, הדולר האמריקאי, הדולר הקנדי והריאל הברזילאי בשיעור של כ-0.7% כ-5.8% כ-3.5% וכ-2.1%, בהתאמה.

בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 31 במרס 2022 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-1.2%. בנוסף, החל מיום 31 במרס 2022 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) עלה בשיעור של כ-1.4%.

4.4. ככלל, מדיניות החברה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות, באמצעות התקשרות מעת לעת בעסקאות הגנה לניהול החשיפה המטבעית. יחד עם זאת, לאור התנודות בשערי המט"ח ביחס לשקל בתקופה האחרונה, בחודש נובמבר 2021 החליט דירקטוריון החברה על ביצוע עסקאות הגנה להגדלת חשיפת ההון העצמי לשקל, באופן ששיעור הון 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 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 במרס 2022, ראה טבלה המצורפת כנספח א' לדוח הדירקטוריון.

5. היבטי ממשל תאגידי

תרומות

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

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

ב. תרומות לקהילה – הקבוצה תומכת במגוון ארגונים חברתיים בתחומי הרווחה, הבריאות והתרבות בתרומות כספיות וכן בהתנדבות עובדים.

סך תרומות הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לכ- 1.0 מיליון ש"ח.

6. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של ATR בהיקף של כ- 29 מיליון אירו, ראה באור 5ב' לדוחות הכספיים.
 ב. ביום 24 באפריל 2022 קיבלה נורסטאר החזקות אינקה, בעלת השליטה בחברה, הצעה לא מחייבת מטעם ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ, שהינה בעלת עניין בה, להיכנס למשא ומתן לרכישת כלל מניות נורסטאר שאינן מוחזקות על ידה, כמפורט בדיווח המיידית של נורסטאר מיום 24 באפריל 2022 (2022-01-050194). כמו כן, בהמשך קיבלה נורסטאר הצעה נוספת לא מחייבת לרכישת כלל מניותיה מה"ה כידן דהרי וטירון אדיב כמפורט בדיווח המיידית של נורסטאר מיום 25 באפריל 2022 (-01-2022 050719).

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

7. פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות על ידי הציבור

א. בטוחות לאגרות החוב (סדרה טו')

ההתחייבויות 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 106162-01-2020) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. ערכם של הנכסים המשועבדים האמורים ליום 31 בדצמבר 2021 הינו כ- 478 מיליון ש"ח. לא חל שינוי מהותי בשוויים של הנכסים המשועבדים האמורים ליום 31 במרס 2022 לעומת שוויים ביום 31 בדצמבר 2021.

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

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

ב. בטוחות לאגרות החוב (סדרה טז')

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

לפרטים נוספים אודות ATR, ראה דוחות כספיים של ATR אשר פורסמו בדוח מיידי של החברה ביום 19 במאי 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-061297) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. בחודש פברואר 2022 שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') 17.5 מיליון מניות ATR נוספות, וזאת בשל חלוקת הדיבידנד המיוחד עליו הכריזה ATR, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

ג. שטרי הנאמנות מכוחם הונפקו אגרות החוב שבמחזור, אינם מטילים על החברה מגבלות על יצירת שעבודים נוספים על נכסי החברה או בקשר לסמכות החברה להנפיק תעודות התחייבות נוספות למעט התחייבות לשעבוד שוטף שלילי במסגרת שטר נאמנות אגרות חוב (סדרות יג', יד', טו' ו- טז').

ד. ביום 24 במרס 2022, הורידה חברת הדירוג מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'A1', עם אופק דירוג יציב, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד לרמת דירוג 'Aa3' עם אופק דירוג יציב.

ה. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה טז') המובטחת בשעבוד על מניות ATR, בדרך של הרחבת סדרה, ראה באור 2'א3 לדוחות הכספיים.

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

ליום 31 במרס 2022	התניות פיננסיות	יחס פיננסי
1,857	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	הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מליוני דולר)
1,857	יג', יד', טו' - גבוה מ- 400 טז' - גבוה מ- 450	הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) במשך רבעון אחד (מליוני דולר)
157.3%	יא' ו- יב' נמוך מ- 80%, במשך 4 רבעונים רצופים יג' - נמוך מ- 75%	יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד
'iIA1'/'iIA+'	יא', יב' ו- יג' - 'iIBBB-'/'iIBaa3'	בצירוף דירוג מינימאלי של אגרות החוב
56.9%	יד', טו' ו-טז' - נמוך מ- 75%	יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד
'iIA1'/'iIA+'	יד' ו-טו' - 'iIBBB-'/'iIBaa3'	דירוג מינימאלי של אגרות החוב

נכון ליום 31 במרס 2022 וסמוך למועד אישור הדוחות, עומדת החברה באמות המידה ביחס לאגרות החוב שלה.

23 במאי, 2022

חיים כצמן - סגן יו"ר הדירקטוריון

אהוד ארנון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

ומנכ"ל

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

נספח א' לדוח הדירקטוריון

מידע נוסף בדבר חשיפה מטבעית ליום 31 במרס 2022

להלן פרטים בדבר היקף החשיפה של החברה לכל מטבע אליו היא חשופה (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח והריאל הברזילאי) אשר בגינו בוצעו עסקאות החלף מטבע, ובדבר היקף החשיפה שנותר לאחר ביצוע עסקאות החלף, נכון ליום 31 במרס 2022. הטבלה האמורה מציגה את מצבת הנכסים ואת מצבת התחייבויות שבמאזן החברה (במטבע המקור ובשקלים חדשים¹) ואת שיעור מסך נכסי החברה ומסך התחייבויותיה, בהתאמה, על בסיס איחוד יחסי², ואת סך ההתאמות הפיננסיות שמבצעת החברה באמצעות עסקאות החלף מטבע, במטרה שהרכב ההון העצמי יתאים, ככל האפשר, להרכב מצבת הנכסים (בהיבט המטבעי). כפי שעולה מהטבלה, ההתאמה בין מטבע הנכסים למטבע התחייבויות אינה מלאה, והחשיפה בכל מטבע מתבטאת בפערים, כמופיע בטבלה.

הנתונים מוצגים במליונים	ש"ח	דולר ארה"ב	אירו	דולר קנדי	ריאל ברזילאי	סה"כ בש"ח
מצבת נכסים במטבע מקור	4,551	1,062	5,074	130	4,348	-
מצבת נכסים בש"ח	4,551	3,372	17,879	330	2,908	29,040
% מסך הנכסים	16	12	61	1	10	100
מצבת התחייבויות במטבע מקור	10,578	468	2,601	107	763	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	(6,342)	(863)	1,463	-	4,113	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	4,236	(395)	4,064	107	4,876	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה לעסקאות החלף	4,236	(1,255)	14,320	271	3,260	20,832
% ההתחייבויות	20	(6)	69	1	16	100
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	315	1,457	1,010	23	(528)	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח ³	315	4,627	3,559	59	(352)	8,208
% מסך ההון העצמי	4	56	43	1	(4)	100

1. על פי שערי חליפין ליום 31 במרס 2022.

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

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

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

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה מאז פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2021 (להלן: "הדוח התקופתי"), בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי.

עדכון לסעיף 1- פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

- א. ביום 18 במאי 2022 שינתה החברה את שמה ל-ג'י סיטי בע"מ.
- ב. ביום 18 בפברואר 2022 התמזגה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הבת"), עם ATR על פיו רכשה חברת הבת את כל מניות ATR שאינן בידי החברה, המהוות כ- 25% מהון המניות של ATR וזאת במחיר 3.63 אירו למניה ובתמורה כוללת של כ- 376 מיליון אירו (כ- 1.4 מיליארד ש"ח) ששולמה כולה במזומן. המחיר המוצע הותאם לחלוקת דיבידנד מיוחד שחילקה ATR בסך 0.6 אירו למניה. לפרטים נוספים ראה באור 2'ב3 לדוחות הכספיים.

עדכון לסעיף 2 – השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות

- ג. בחודש פברואר 2022, הנפיקה החברה 14.5 מיליון מניות ו- 7.25 מיליון כתבי אופציה למניות החברה לשלושה גופים מוסדיים ולנורסטאר החזקות אינק. בעלת השליטה בחברה, בתמורה לסך של כ- 468 מיליון ש"ח (סך של כ- 403 מיליון ש"ח התקבל ברבעון והיתרה התקבלה בחודש אפריל 2022).
- ד. החל מיום 1 בינואר 2022 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה הנפיקה החברה 73,577 מניות לנושאי משרה בחברה, לעובדי החברה ולעובדי חברות בנות בבעלותה המלאה, כתוצאה מהבשלת ניירות ערך המירים שהוקצו להם כחלק מתנאי העסקתם.

עדכון לסעיף 3 – חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

- א. ביום 12 באפריל 2022 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ- 53 מיליון ש"ח (0.32 ש"ח למניה).
- ב. לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז על ידי החברה לאחר תאריך הדיווח, ראה באור 5א' בדוחות הכספיים.

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

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

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

- א. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של ATR על ידי חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהיקף של כ- 72 מיליון אירו, ראה באורים 1'א ו- 5ב' לדוחות הכספיים.
- ב. ביום 17 בינואר 2022, בעקבות השלמת המיזוג של החברה עם ATR, כמתואר בסעיף 1 לעיל, הורידה חברת הדירוג Fitch את דירוג המנפיק לזמן ארוך של ATR מ- 'BBB' ל- 'BB', עם אופק יציב.
- ג. ביום 6 באפריל 2022, בעקבות השלמת רכישת המיזוג ב-ATR, כמתואר בסעיף 1 לעיל, הורידה חברת הדירוג Moody's את דירוג סדרות אגרות החוב של אטריום שאינן מובטחות בשיעבוד מ- 'Baa3' ל- 'Ba2', עם אופק שלילי, ואת דירוג אגרות החוב ההיברידיות של ATR מ- 'Ba2' ל- 'B1' עם אופק שלילי.

עדכון לסעיף 8 – ג' ישראל

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

עדכון לסעיף 10 – Gazit Horizons

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

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

עדכון לסעיף 17 – הון אנושי

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

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

עדכון לסעיף 19- מימון

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

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

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

ד. בחודש פברואר 2022 שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') 17.5 מיליון מניות ATR נוספות, וזאת בשל חלוקת הדיבידנד המיוחד עליו הכריזה ATR, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

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

G סביון

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

G רוטשילד (חלק החברה, 51%)

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

G כוכב הצפון

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

מרכז חורב (חלק החברה 50%)

2021	רבעון ראשון 2022	
109,650	109,654	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
12,750	12,750	שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)
122,400	122,404	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
4,620	1,663	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
23,098	-	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
94.6%	93.3%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
4.7%	6.1%	שיעור תשואה בפועל (%) ¹
107.7	109.6	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
75	151	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לחודש בש"ח)

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרס, 2022

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

37	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
38	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
40	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד
41	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
42	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
45	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
48	באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ג'י סיטי בע"מ והחברות המאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאחד על המצב הכספי ליום 31 במרס 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-25% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס 2022 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-30% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי התמציתי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוח הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוח הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
23 במאי, 2022

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
3,373	1,266	1,385
30	47	28
855	684	979
96	2	115
169	223	187
490	402	467
8	10	9
5,021	2,634	3,170
534	577	477
5,555	3,211	3,647
1,453	1,547	1,499
298	219	381
153	145	161
200	299	509
28,903	31,498	29,213
3,783	2,713	4,128
153	167	159
512	617	471
63	67	59
35,518	37,272	36,580
41,073	40,483	40,227

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

נכסים מוחזקים למכירה

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
167	534	168
1,794	347	1,948
36	50	327
181	89	90
792	857	747
117	58	5
3,087	1,935	3,285
-	23	76
3,087	1,958	3,361
16,723	18,538	16,871
5,193	5,166	4,858
83	123	143
375	412	380
2,057	1,744	1,789
24,431	25,983	24,041
204	204	217
4,078	4,066	4,464
5,226	4,853	4,852
(5,352)	(4,329)	(4,862)
1,152	937	1,227
(1)	(1)	(1)
5,307	5,730	5,897
8,248	6,812	6,928
13,555	12,542	12,825
41,073	40,483	40,227

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

התחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה

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

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

זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ הון

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

23 במאי, 2022

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

לשנה	3-7 חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה	ביום 31 במרס	
ביום 31 בדצמבר	2021	2022
2021	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)		
2,296	585	557
714	197	177
1,582	388	380
621	16	45
(342)	(83)	(98)
16	-	4
(58)	(23)	(52)
41	3	8
1,860	301	287
(1,017)	(220)	(721)
886	238	57
1,729	319	(377)
690	123	(131)
1,039	196	(246)
646	137	(321)
393	59	75
1,039	196	(246)
4.26	0.91	(2.03)
4.25	0.90	(2.03)

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הכנסה תפעולית, נטו

עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות אחרות

הוצאות אחרות

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו

רווח תפעולי

הוצאות מימון

הכנסות מימון

רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
מסים על ההכנסה (הטבת מס)

רווח נקי (הפסד)

מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)

סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה

סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל למניה

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

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרס		
2021	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	מליוני ש"ח		
1,039	196	(246)	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

27	9	(1)
----	---	-----

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד

התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
רווחים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

(1,862)	10	572
57	29	59

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

(1,778)	48	630
---------	----	-----

סה"כ רווח (הפסד) כולל

(739)	244	384
-------	-----	-----

מיוחס ל:

בעלי מניות החברה (1)

זכויות שאינן מקנות שליטה

(222)	156	214
(517)	88	170

(739)	244	384
-------	-----	-----

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

646	137	(321)	רווח נקי (הפסד)
(940)	(12)	491	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
46	24	46	רווחים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
26	7	(2)	רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
(222)	156	214	

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	קספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
13,555	8,248	5,307	(1)	1,152	(5,352)	5,226	4,078	204	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר)
(246)	75	(321)	-	-	-	(321)	-	-	הפסד
630	95	535	-	44	491	-	-	-	רווח כולל אחר
384	170	214	-	44	491	(321)	-	-	סך רווח כולל
403	-	403	-	19	-	-	371	13	הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
(* -	-	-	-	(15)	-	-	15	(* -	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
7	3	4	-	4	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(24)	(24)	-	-	-	-	-	-	-	רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיים מזכויות שאינן מקנות שליטה
(56)	(56)	-	-	-	-	-	-	-	ריבית בגין אגרות חוב היברידיים ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה
(53)	-	(53)	-	-	-	(53)	-	-	דיבידנד שהוכרז (**
(1,122)	(1,144)	22	-	23	(1)	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(269)	(269)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>12,825</u>	<u>6,928</u>	<u>5,897</u>	<u>(1)</u>	<u>1,227</u>	<u>(4,862)</u>	<u>4,852</u>	<u>4,464</u>	<u>217</u>	יתרה ליום 31 במרס, 2022

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

(** בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ, 2022 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.32 ש"ח למניה (סך כולל של כ-53 מיליון ש"ח), אשר שולמו ביום 12 באפריל, 2022.

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
זכויות שאינן מקנות שליטה			דוחות כספיים של פעילויות			פרמיה על מניות		
סה"כ הון	שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	חוץ	יתרת רווח	מניות	הון מניות
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
12,579	7,017	5,562	(1)	842	(4,307)	4,761	4,063	204
196	59	137	-	-	-	137	-	-
48	29	19	-	31	(12)	-	-	-
244	88	156	-	31	(12)	137	-	-
(* - 5)	- 2	(* - 3)	-	(3) 3	-	-	3	(* -)
(62)	(62)	-	-	-	-	(45)	-	-
(45)	-	(45)	-	-	-	-	-	-
(105)	(159)	54	-	64	(10)	-	-	-
(74)	(74)	-	-	-	-	-	-	-
12,542	6,812	5,730	(1)	937	(4,329)	4,853	4,066	204

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 (מבוקר)

רווח נקי

רווח כולל אחר

סך רווח כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות

ריבית בגין אגרות חוב היברידיה ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 במרס, 2021

* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

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

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 (מבוקר)

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סך הפסד כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות

סילוק במזומן של תשלום מבוסס מניות

הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר)

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2021	2022
	בלתי מבוקר מליוני ש"ח	
מבוקר	1,039	(246)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

131	(18)	664
(41)	(3)	(8)
(621)	(16)	(45)
27	7	6
690	123	(131)
32	22	48
(5)	(1)	-
19	5	7
232	119	541

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(115)	(83)	(19)
56	49	(69)
(59)	(34)	(88)

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:

(742)	(162)	(156)
20	4	15
59	13	11
(101)	(47)	(34)
13	-	46
(751)	(192)	(118)

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
דיבידנד שהתקבל
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

461	89	89
-----	----	----

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

לשנה	3-7 חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה	ביום 31 במרס	
ביום 31 בדצמבר	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
(88)	-	-
(1,972)	(275)	(534)
(20)	(2)	(7)
1,492	515	499
33	-	-
(3,025)	(278)	(482)
2,900	415	229
(680)	375	(295)
-	-	403
(* -)	(* -)	(* -)
(443)	(105)	(1,100)
(182)	(45)	(46)
(243)	(74)	(269)
1,556	-	-
(143)	(10)	(10)
(577)	(580)	(690)
(1,184)	(490)	(14)
(1,767)	(1,092)	(172)
3,523	2,560	174
2,682	-	-
-	-	(24)
(100)	(62)	(56)
3,122	102	(1,804)
(272)	(42)	22
2,631	524	(1,988)
742	742	3,373
3,373	1,266	1,385

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

תזרימי מזומנים מפעילות מימון
 הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
 מימוש כתבי אופציה למניות החברה
 רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת
 דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
 דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 קבלת הלוואות לזמן ארוך
 פרעון הלוואות לזמן ארוך
 פרעון קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו
 פרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
 פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
 הנפקת אגרות חוב
 הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה
 רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה
 ריבית ששולמה בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

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

	2021	2022	(א) פעולות מהותיות שלא במזומן
	75	-	מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים
	46	45	דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה
	43	-	רכישת ניירות ערך סחירים כנגד זכאים
	10	10	דיבידנד לשלם לזכויות שאינן מקנות שליטה
	30	98	(ב) מידע נוסף
			מסים ששולמו ונכללו במסגרת פעילויות השקעה ומימון

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

באור 1 - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן – תקופת הדוח וכן דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 23 במרס, 2022 (להלן – הדוחות הכספיים השנתיים).

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

ג. השפעת המלחמה בין רוסיה ואוקראינה על פעילות הקבוצה:

בחודש פברואר 2022 פלש צבא רוסיה לאוקראינה ונכון למועד דוח זה מתנהלת לחימה בין הצדדים. בתגובה לפלישה התאגדו חלק ממדינות המערב והטילו שורת סנקציות פיננסיות וכלכליות שונות על רוסיה ובלארוס, וכן על חברות, אישים ואנשי עסקים רוסיים. סנקציות חדשות אלה מצטרפות לסנקציות בינלאומיות שכבר היו בתוקף, אך ה"גל" הנוכחי מתאפיין בהחמרה מהותית, כמעט חסרת תקדים, היוצרת מציאות כלכלית, מסחרית ופוליטית חדשה באירופה.

במסגרת זאת, הוטלו סנקציות על מסחר עם רוסיה, מגבלות על המערכת הפיננסית ברוסיה, לרבות ניתוק הבנקים הרוסיים נותקו ממערכת הסליקה (Swift) והטלת איסור על קיום עסקאות עם הבנק המרכזי של רוסיה (CBR), מגבלות על יצוא טכנולוגיה לרוסיה וכן מגבלות תחבורה, לרבות "סגירת השמיים" באירופה לחברת התעופה הלאומית הרוסית. במקביל, גופים פרטיים רבים (לרבות בנקים וחברות כרטיסי אשראי) הודיעו על ניתוק או הפסקת קשרים מסחריים עם גופים ברוסיה ובלארוס. כמו כן, ממשלת רוסיה הטילה הגבלות שונות על תנועות הון מרוסיה (לרבות מגבלות על חלוקת דיבידנד, איסור פרעון חוב במט"ח. אופי המגבלות והיקפן משתנה על בסיס יומי, וייתכן שסנקציות נוספות יוטלו בהמשך האירועים, לרבות על שטחים נוספים, ככל שאלה ייכבשו על ידי רוסיה. כמו כן, קיים חשש שהמלחמה תגרוור לתוכה מעורבות של מדינות נוספות.

לקבוצה נכסים ברוסיה, המוחזקים באמצעות ATR, בהיקף של כ- 274 מיליון אירו (כ- 2.4% מסך נכסי החברה), אשר הניבו בשנת 2021 הכנסות תפעוליות נטו, בהיקף של 28.4 מיליון אירו. במהלך הרבעון הראשון של 2022, פעילות ATR ברוסיה הושפעה באופן שולי מכיוון שהסכסוך והסנקציות החלו רק בסוף פברואר 2022.

נכון ליום 31 במרס 2022, ATR ביצעה הערכת שווי חיצונית מלאה לנכסים המניבים שלה ברוסיה אשר הביאה להפחתה של 9.6 מיליון אירו (כ-34 מיליון ש"ח). עקב סכסוך הלחימה בין רוסיה לאוקראינה והשפעת הסנקציות, חלה מידה גבוהה של שיקול דעת בקביעת תזרימי המזומנים המשוערים ששימשו להערכת השווי ההוגן של נכסים להשקעה ברוסיה. השווי ההוגן כפי שנקבע על ידי מומחה להערכת שווי מקרקעין חיצוני ובלתי תלוי ליום 31 במרס 2022, השתמש בכל המידע הזמין, על מנת לפתח הנחות מתאימות לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

ד. הגדרות בדוחות כספיים אלה:

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. עיקרי המדיניות החשבונאית ושיטות החישוב אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, למעט האמור להלן:

1. תיקון ל-IFRS 3, צירופי עסקים

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

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

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

התיקון גם מבהיר שנכסים תלויים לא יוכרו במועד צירוף העסקים.

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

2. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020

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

התיקון ל- IFRS 9 מבהיר אילו עמלות על החברה לכלול כאשר היא מבצעת את מבחן "10 האחוזים" בהתאם לסעיף ב.3.6.3. 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 מיום 1 בינואר 2022.

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

1. תיקון ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן - התיקון).

התיקון מבהיר את העניינים הבאים:

- מהי הכוונה בזכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק;
- זכות הדחייה חייבת להתקיים לתום תאריך הדיווח;
- סיווג אינו מושפע מהסבירות שישות תממש את זכות הדחייה;
- רק במידה ונגזר משובץ בהתחייבות המירה הינו מכשיר הוני, התנאים של ההתחייבות לא ישפיעו על סיווגו.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקון ייושם בדרך של יישום למפרע.

החברה בוחנת את השפעת התיקון על הסכמי ההלוואות הנוכחיים שלה.

2. תיקון 7- IAS 8, 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 ייושם 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.

החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים.

3. תיקון 7- IAS 12, 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 בנייה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג.

התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון ייושם 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.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. גיוס ופדיון חוב בקבוצה

1. במהלך הרבעון הראשון ביצעה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה רכישה של כ-43 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב של ATR בתמורה לכ-43 מיליון אירו (כ-153 מיליון ש"ח). השפעת הרכישה על הרווח או הפסד של החברה אינה מהותית.

כמו כן, רכשה החברה הבת כ-8 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיות של ATR בתמורה לכ-7 מיליון אירו (כ-24 מיליון ש"ח), השפעת הרכישה על ההון המיוחס לבעלי המניות אינה מהותית.

2. בחודש מרס 2022, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 177.2 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') המובטחת בשעבוד על מניות ATR, בתמורה נטו של כ-174 מיליון ש"ח ובשיעור ריבית אפקטיבית של 1.91% (צמוד מדד).

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ב. אירועים אחרים

1. בחודש פברואר 2022, הנפיקה החברה על פי תשקיף מדף 12.5 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ו- 6.25 מיליון כתבי אופציה (לא סחירים) למשקיעים מוסדיים. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לכ- 403 מיליון ש"ח.
בנוסף, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר, של 2 מיליון מניות רגילות ו- 1 מיליון כתבי אופציה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה (ברוב מקרב בעלי מניות המיעוט) שהתקבל ביום 30 במרס, 2022, בתנאים זהים לתנאי ההקצאה למשקיעים המוסדיים. ההקצאה בוצעה בפועל לאחר תאריך הדיווח, בחודש אפריל, 2022. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לכ- 65 מיליון ש"ח.
2. ביום 18 בפברואר 2022, הושלמה עסקת המיזוג של חברה בת בבעלותה המלאה של החברה עם ATR. במסגרת הסכם המיזוג רכשה חברת הבת את כל מניות ATR שאינן בידי החברה שהיו כ-25% מהון המניות של ATR 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 ATR במועד הגשת ההצעה בחודש אוגוסט 2021. בהתאם להסכם המיזוג, מחיר העסקה הותאם לחלוקת דיבידנד מיוחד בסך 0.6 אירו למניה עליו ATR הכריזה ב-4 בפברואר 2022, ואשר שולם ביום 8 בפברואר 2022. תמורת עסקת המיזוג, כולל עלויות עסקה ולאחר הדיבידנד המיוחד, הסתכמה לסך של כ- 315 מיליון אירו (1.1 מיליארד ש"ח). השפעת העסקה על הון המניות המיוחס לבעלי מניות החברה לא היתה מהותית.
3. בחודש פברואר 2022 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה לפי החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ד-2013, למינוי נאמן לו יוקנו אמצעי השליטה בחברה. עניינה של הבקשה הינו הסכם שנחתם בין מר חיים כצמן, מנכ"ל החברה, סגן יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בה, וצדדים קשורים לו, למכירת מניות נורסטאר לישראל קנדה (ט.ר) בע"מ, והפיכתם של קבוצת כצמן וישראל קנדה למחזיקים במשותף בנורסטאר בעקבות הסכם זה. על כן, ובשים לב לכך שגם ישראל קנדה היא חברה ציבורית שמניוטיה 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 אינך, 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.
4. ביום 20 בינואר 2022, בעקבות אישור המיזוג עם ATR כמתואר בסעיף 2 לעיל, הורידה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'A+', עם אופק דירוג יציב, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד על נדל"ן לרמת דירוג 'Aa-' עם אופק דירוג יציב.
5. ביום 24 במרס 2022, בעקבות השלמת המיזוג עם ATR, כמתואר בסעיף 2 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.
6. ביום 17 בינואר 2022, בעקבות השלמת המיזוג עם ATR, כמתואר בסעיף 2 לעיל, הורידה חברת הדירוג Fitch את דירוג המנפיק לזמן ארוך של ATR מ-'BBB' ל-'BB', עם אופק יציב.

באור 4 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

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

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 במרס 2021		ליום 31 במרס 2022		
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
מליוני ש"ח						
18,973	18,054	19,359	18,628	18,877	18,208	אגרות חוב
5,853	5,656	5,378	5,423	5,491	5,469	התחייבויות נושאות ריבית לבנקים ולאחרים
<u>24,826</u>	<u>23,710</u>	<u>24,737</u>	<u>24,051</u>	<u>24,368</u>	<u>23,677</u>	

ב. סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי בקשר עם סיווג הנכסים והתחייבויות הפיננסיות אשר נמדדים בדוחות הכספיים בשווי הוגן, בהשוואה לסיווגם ליום 31 בדצמבר, 2021. בנוסף, לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בין רמה 1 ורמה 2, וכן לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

באור 5 - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. ביום 23 במאי 2022, הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 32 אגורות למניה (סך כולל של כ-53 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 14 ביוני 2022 לבעלי המניות של החברה ביום 6 ביוני 2022.

ב. לאחר תאריך הדיווח ביצעה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה רכישה של כ-29 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב של ATR בתמורה לכ-29 מיליון אירו (כ-100 מיליון ש"ח). השפעת הרכישה על הדוחות הכספיים של החברה אינה מהותית.

ג. ביום 6 באפריל 2022, בעקבות השלמת המיזוג ב-ATR, כמתואר ב-23, הורידה חברת הדירוג Moody's את דירוג סדרות אגרות החוב של ATR שאינן מובטחות בשעבוד מ-'Baa3' ל-'Ba2', עם אופק שלילי, ואת דירוג אגרות החוב ההיברידיים של ATR מ-'Ba2' ל-'B1' עם אופק שלילי.

באור 6 - מגזרי פעילות

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

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2022

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	בלתי מבוקר			מרכז ומזרח אירופה		צפון אירופה	
			ארה"ב	ברזיל	ישראל	מזרח אירופה			
מיליוני ש"ח									
557	(35)	9	28	39	62	181	273	הכנסות המגזר	
380	(19)	5	18	32	47	116	181	הכנסות תפעוליות, נטו	
287	16	3	11	28	41	87	101	רווח מגזרי תפעולי	
(664)								הוצאות מימון, נטו	
(377)								הפסד לפני מסים על ההכנסה	

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2021

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	בלתי מבוקר			מרכז ומזרח אירופה		צפון אירופה	
			ארה"ב	ברזיל	ישראל	מזרח אירופה			
מיליוני ש"ח									
585	(33)	13	23	29	62	179	312	הכנסות המגזר	
388	(18)	8	14	23	29	127	205	הכנסות תפעוליות, נטו	
301	(13)	8	10	21	13	104	158	רווח מגזרי תפעולי	
18								הכנסות מימון, נטו	
319								רווח לפני מסים על ההכנסה	

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

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

נכסי המגזר

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז		
						אירופה	צפון אירופה	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
40,227	3,239	396	2,528	2,812	4,434	9,928	16,890	31 במרס, 2022
40,483	2,123	758	1,909	2,528	3,848	10,737	18,580	31 במרס, 2021
41,073	4,588	381	2,392	2,320	4,428	9,902	17,062	31 בדצמבר, 2021 (מבוקר)

ג'י סיטי בע"מ (לשעבר גזית גלוב בע"מ)

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2022

תוכן העניינים

עמוד

56	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
58	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
60	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
61	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
62	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
64	נתונים נוספים למידע כספי נפרד

לכבוד

בעלי המניות של חברת ג'י סיטי בע"מ

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של ג'י סיטי בע"מ (להלן - החברה), ליום 31 במרס 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הנפרד לתקופת הביניים מתוך המידע הכספי הביניים הנפרד של חברה מוחזקת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים לה, נטו הסתכמו לסך של כ-4,362 מיליוני ש"ח ליום 31 במרס 2022 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-7 מיליון ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הנפרד לתקופת הביניים של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שהדוח שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
23 במאי, 2022

ג'י סיטי בע"מ (לשעבר גזית - גלוב בע"מ)

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס, 2022 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המיוחסים לחברה, המוצגים בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים השנתיים.

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס		
	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	מליוני ש"ח		
1,073	307	128	נכסים
-	14	-	נכסים שוטפים
11	13	14	מזומנים ושווי מזומנים
133	146	165	פקדונות לזמן קצר
93	-	112	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
72	37	54	לחברות מאוחדות
42	54	40	נכסים פיננסיים
2	2	2	נגזרים פיננסיים
1,426	573	515	חייבים ויתרות חובה
3	218	3	לקוחות והכנסות לקבל
1,429	791	518	מסים שוטפים לקבל
			נכסים מוחזקים למכירה
8	-	8	נכסים לא שוטפים
150	235	434	נכסים פיננסיים
3,658	3,371	3,687	נגזרים פיננסיים
575	43	578	נדל"ן להשקעה
27	49	106	נדל"ן להשקעה בפיתוח
2,304	2,710	2,778	השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
10,831	13,684	11,528	הלוואות לחברות מאוחדות
40	41	39	השקעות בחברות מאוחדות
17,593	20,133	19,158	רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו
19,022	20,924	19,676	

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		

167	167	168
1,131	133	1,283
-	29	-
17	32	311
24	20	26
83	216	70
-	19	-
46	45	53
<u>1,468</u>	<u>661</u>	<u>1,911</u>

2,786	3,358	2,270
1,517	3,913	1,481
7,507	7,087	7,769
-	-	111
16	24	-
421	151	237
<u>12,247</u>	<u>14,533</u>	<u>11,868</u>

204	204	217
4,078	4,066	4,464
5,226	4,853	4,852
(5,352)	(4,329)	(4,862)
1,152	937	1,227
(1)	(1)	(1)
<u>5,307</u>	<u>5,730</u>	<u>5,897</u>

<u>19,022</u>	<u>20,924</u>	<u>19,676</u>
---------------	---------------	---------------

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

סה"כ התחייבויות והון

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

23 במאי, 2022

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	מליוני ש"ח		
247	60	61	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
94	33	16	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
153	27	45	הכנסה תפעולית, נטו
212	6	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(63)	(17)	(16)	הוצאות הנהלה וכלליות
6	-	-	הוצאות אחרות, נטו
2	1	1	הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות
617	165	91	רווח מחברות מאוחדות, נטו
927	182	121	רווח תפעולי
(523)	(96)	(617)	הוצאות מימון
631	107	5	הכנסות מימון
(72)	(19)	(4)	הוצאות מימון מחברות מאוחדות, נטו
963	174	(495)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
317	37	(174)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
646	137	(321)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחזדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2021	2022
	בלתי מבוקר מליוני ש"ח	
מבוקר	646	(321)

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

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

סכמים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

32	(178)	(84)
32	(178)	(84)
(900)	197	619
(868)	19	535
(222)	156	214

התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה

רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה

סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	3-7 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
646	137	(321)
2	1	1
(36)	8	616
(212)	(6)	-
(617)	(165)	(91)
6	3	1
317	37	(174)
(540)	(122)	353
21	(30)	22
(12)	13	(16)
9	(17)	6
(460)	(117)	(89)
19	3	16
-	-	46
9	9	-
162	40	39
(270)	(65)	12
(155)	(67)	50

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של
התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

פחת
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
רווח בגין חברות מאוחדות, נטו
עלות תשלום מבוסס מניות
מסים על הכנסה (הטבת מס)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה מחברות מאוחדות, נטו
מסים שהתקבלו
דיבידנד שהתקבל
דיבידנד שהתקבל מחברות מאוחדות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021 2022		
מבוקר	בלתי מבוקר		
	מליוני ש"ח		
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(1)	-	-	השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים
(628)	(13)	(132)	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
216	60	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם
32	32	-	מיזוג ג' ישראל לתוך החברה
326	(13)	-	מימוש השקעות (השקעות) בחברות מאוחדות, נטו
(159)	38	(571)	קבלת (מתן) הלוואות מחברות מאוחדות, נטו
32	-	-	פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
132	107	(50)	תמורה ממכירת (השקעה) נכסים פיננסיים, נטו
(50)	211	(753)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
-	-	403	הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה
(* -)	(* -)	(* -)	מימוש כתבי אופציה למניות
(41)	(41)	-	תשלום אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(182)	(45)	(46)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
1,054	90	174	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(348)	(257)	-	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
27	132	(754)	משיכת (פרעון) קווי אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו
(41)	(6)	(6)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
502	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
971	(127)	(229)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
2	(15)	(13)	הפרשי שער בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים
768	2	(945)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
305	305	1,073	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
1,073	307	128	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
			<u>פעילות מהותית שלא במזומן של החברה</u>
46	45	53	דיבידנד לשלם
			קבלת דיבידנד מחברה מאוחדת כנגד פרעון הלוואות
1,884	-	-	מחברה מאוחדת

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

א. כללי

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 23 במרס, 2022 וגם בהקשר לדוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרס, 2022.
2. ליום 31 במרס, 2022 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1.4 מיליארד ש"ח. לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ-2.2 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מיידית. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה לזמן קצר.
3. ביום 18 במאי 2022 שינתה החברה את שמה מגזית גלוב בע"מ לג' סיטי בע"מ.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

1. לפרטים בדבר השפעות מלחמת רוסיה - אוקראינה על פעילות החברה ראה ביאור אב לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.
2. בחודש מרס 2022, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 177.2 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') המובטחת בשעבוד על מניות ATR, בתמורה נטו של כ-174 מיליון ש"ח ובשיעור ריבית אפקטיבית של 1.91% (צמוד מדד).
3. בחודש פברואר 2022, הנפיקה החברה על פי תשקיף מדף 12.5 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ו-6.25 מיליון כתבי אופציה (לא סחירים) למשקיעים מוסדיים. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לכ-403 מיליון ש"ח.
- בנוסף, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר, הקצאה של 2 מיליון מניות רגילות ו-1 מיליון כתבי אופציה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה (ברוב מקרב בעלי מניות המיעוט) שהתקבל ביום 30 במרס, 2022, בתנאים זהים לתנאי ההקצאה למשקיעים המוסדיים. ההקצאה בוצעה בפועל לאחר תאריך הדיווח, בחודש אפריל, 2022. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לכ-65 מיליון ש"ח.
4. ביום 18 בפברואר 2022, הושלמה עסקת המיזוג של חברה בת בבעלותה המלאה של החברה עם ATR. במסגרת הסכם המיזוג רכשה חברת הבת את כל מניות ATR שאינן בידי החברה שהיו כ-25% מהון המניות של ATR 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 ATR במועד הגשת ההצעה בחודש אוגוסט 2021. בהתאם להסכם המיזוג, מחיר העסקה הותאם לחלוקת דיבידנד מיוחד בסך 0.6 אירו למניה עליו ATR הכריזה ב-4 בפברואר 2022, ואשר שולם ביום 8 בפברואר 2022. תמורת עסקת המיזוג, כולל עלויות עסקה ולאחר הדיבידנד המיוחד, הסתכמה לסך של כ-315 מיליון אירו (1.1 מיליארד ש"ח). השפעת העסקה על הון המניות המיוחס לבעלי מניות החברה לא היתה מהותית.
5. באשר להגשת בקשה למינוי נאמן לו יוקצו אמצעי השליטה בחברה לפי החוק לקידום התחרות וצמצום הריכוזיות, תשע"ד 2013, ראה באור 3ב'3 לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.
6. ביום 20 בינואר 2022, בעקבות המיזוג עם ATR כמתואר בסעיף 4 לעיל, הורידה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'A+', עם אופק דירוג יציב, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד על נדל"ן לרמת דירוג 'AA+' עם אופק דירוג יציב.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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

ג. IFRS 7 - מכשירים פיננסיים

1. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסויימים לרבות מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, השקעות בניירות ערך סחירים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. השווי ההוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים (כולל חלויות שוטפות) המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 במרס 2021		ליום 31 במרס 2022	
ערך		ערך		ערך	
שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים
מליוני ש"ח					
סה"כ התחייבויות:					
אגרות חוב					
9,023	8,293	7,516	7,177	9,087	8,563
3,242	3,131	3,360	3,401	2,775	2,759
<u>12,265</u>	<u>11,424</u>	<u>10,876</u>	<u>10,578</u>	<u>11,862</u>	<u>11,322</u>

2. סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג השווי ההוגן:

במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי בקשר עם סיווג הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות אשר נמדדים בדוחות הכספיים בשווי הוגן, בהשוואה לסיווגם ליום 31 בדצמבר, 2021. בנוסף, לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בין רמה 1 ורמה 2, וכן לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

ד. דיבידנד שהוכרז

ביום 23 במאי 2022, הכריזה החברה על דיבידנד בסך 32 אגורות למניה (סך כולל של כ- 53 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 14 ביוני 2022 לבעלי המניות של החברה ביום 6 ביוני 2022.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה

ג38(א) לתקנות ניירות ערך בישראל

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל;
2. עדי ימיני, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים;
3. אורן הוד, משנה למנכ"ל ומנהל התפעול;
4. רמי ווייסנברגר, סמנכ"ל וחשב;

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2021 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרות מנהלים:

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, חיים כצמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ג'י סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2022 (להלן: "הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

23 במאי, 2022

חיים כצמן, מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, עדי ימיני, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ג'י סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2022 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים המשקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

23 במאי, 2022

עדי ימיני, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

23 במאי 2022

לכבוד:

הדירקטוריון של ג'י סיטי בע"מ

אהרון בקר 8

תל-אביב

ג.א.ג.,

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

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

(1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 23 במאי 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 23 במאי 2022 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2022 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון