



City

The heart of it.

רבעון ראשון

דו"חות כספיים

2023



דוח רבעוני ליום 31 במרס 2023

עמוד

2	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
27	עדכון תיאור עסקי החברה
31	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרס 2023
50	דוחות כספיים נפרדים ליום 31 במרס 2023
62	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 2023

דירקטוריון ג'י סיטי בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2023 (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 2022 אשר פורסם ביום 28 במרס, 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-033831) (להלן: "הדוח התקופתי").

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

1. החברה ופעילותה

1.1 מבוא

החברה, במישור ובאמצעות חברות פרטיות וציבוריות מוחזקות שלה¹ (להלן יחדיו: "הקבוצה") עוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים המספקים את צורכי האוכלוסיה בצפון אמריקה, ישראל, ברזיל, צפון, מרכז ומזרח אירופה, תוך התמקדות באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות. בנוסף, בוחנת החברה הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים או נוספים באזורי פעילותה וגם באזורים נוספים. מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "TASE" או "בורסת ת"א") תחת הסימון "GCT". האסטרטגיה של הקבוצה הינה הקטנת ההחזקות בחברות הציבוריות והתמקדות 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 שהקבוצה מעוניינת לצמצם את פעילותה בהם, בין בדרך של מכירת נכס בודד ו/או קבוצת נכסים ו/או באמצעות מכירת חלק מהחזקותיה בחברות המחזיקות נכסים באיזורים אלו.

פעילות הקבוצה מתבצעת כיום בעיקר באמצעות חברות פרטיות בבעלותה המלאה, המאוחדות בדוחותיה הכספיים, אשר בהן החברה מתווה בלעדית את האסטרטגיה ומפקחת על ניהולן. הפעילות מתבצעת באמצעות החברה (פעילות החברה בתחום הנדל"ן בישראל תקרא: "ג'י ישראל"), באמצעות G City Europe Limited (להלן: "G Europe"), הפועלת במרכז ומזרח אירופה, באמצעות חברות בנות בברזיל (להלן: "Gazit Brasil") הפועלת בברזיל, באמצעות Gazit Horizons Inc. (להלן: "Gazit Horizons") הפועלת בארה"ב ובאמצעות חברה בת הפועלת בקנדה (להלן: "גזית קנדה"), לרבות באמצעות השותפות G Tripille.

כמו כן, החברה פועלת בצפון אירופה באמצעות חברה ציבורית בשליטת החברה, לה אסטרטגיה דומה והחברה הינה בעלת המניות הנדולה בה. פעילות זו מתבצעת באמצעות Citycon Oyj. (להלן: "CTY").

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

א. מימוש נכסים אשר אינם נכסי ליבה (non core) או שהחברה מיצתה את השבחתם. במסגרת זאת, במהלך הרבעון ועד למועד פרסום דוח זה השלימו החברה וחברות בבעלותה המלאה מכירת נכסים בהיקף של כ- 1.4 מיליארד ש"ח, לרבות מכירת מלוא תיק הנכסים של הקבוצה ברוסיה (לפרטים נוספים ראה ביאור 3'ב3 לדוחות הכספיים).

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

ב. הנפקת הון פרטית בהיקף של כ- 150 מיליון ש"ח. בהנפקה זו לקחו חלק מספר גופים מוסדיים מובילים וכן חברת האם ובעל השליטה בחברה.

ג. ביום 28 במרס 2023 וביום 22 במאי 2023, דירקטוריון החברה החליט כי לא יחולק דיבידנד לבעלי מניות החברה בגין הרבעון הראשון והשני לשנת 2023, בהתאמה. דירקטוריון החברה ישוב ויבחן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה לרבעונים הבאים לשנת 2023, לרבות בהתאם להתקדמות תוכנית מימוש הנכסים עליה הודיעה החברה ביום 25 באוקטובר 2022, וכפי שעודכנה מעת לעת, כמו גם שיקולים נוספים, ובכפוף למבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט – 1999. ביום 25 באוקטובר 2022 פרסמה החברה תוכנית מימוש לנכסי הקבוצה שאינם נכסי ליבה, אשר עודכנה בחודשים דצמבר 2022 ומאי 2023, בהיקף של כ- 6.3 מיליארד ש"ח ("תוכנית מימוש הנכסים"). על פי תכנית מימוש הנכסים, בכוונת החברה לממש נכסים בשווי כולל של כ- 6.3 מיליארד ש"ח באירופה, ברזיל, ארה"ב וישראל. נכון למועד פרסום דוח זה, התקשרו החברה וחברות בבעלותה המלאה בהסכמים מחייבים למכירת נכסים בהיקף של 2.5 מיליארדי ש"ח בדומה לשווים בספרים (למעט מכירת הנכסים ברוסיה). כמו כן, נכון למועד זה מנהלות החברה וחברות בבעלותה המלאה משא ומתן מתקדם (לרבות חתימת הסכמי הבנות לא מחייבים בגין חלק מהנכסים) למכירת נכסים בהיקף של כ- 1.4 מיליארד ש"ח וכן הועמדו למכירה נכסים נוספים בהיקף של 2.4 מיליארדי ש"ח (חלקם בהליכי שיווק מתקדמים). היקף מימוש הנכסים וקצב התקדמות הקבוצה במימושם כאמור, לרבות קצב העמדת הנכסים למכירה בחלוקה בין הטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה, הינה דינאמית ומבוצעת בהתאם לתנאי השוק בטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה, ובהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה, תוך התחשבות בשיקולים מאקרו כלכליים ושיקולים ספציפיים לחברה, תוך איזון בין צורכי החברה להשאת ערכם של הנכסים. בנוסף, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה התקשרה בהסכם לקבלת מימון מובטח בנכס באירופה בהיקף של כ- 112 מיליוני אירו, וכן החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה פועלות לקבלת מימון מובטח בנכסים נקיים מחוב (בעיקר נכסים באירופה), בהיקף מצטבר של כ- 235 מיליוני אירו.

הערכותיה של החברה בדבר מכירת נכסים, לרבות היקף הנכסים שימומשו, התמורה שתתקבל בגינם ומועדי המימוש וכן קבלת מימון בגינם, כאמור הינן בנדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות כאמור אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש ובעיקרן אינן בשליטת החברה ותלויות, בין היתר, במצב הכלכלי ובשוק הנדל"ן בשווקים השונים בהם ממוקמים הנכסים ובהם פועלת החברה. ככל שתנאי השוק כאמור ישתנו, יתכן ויחולו עיכובים במימוש הנכסים מעבר למפורט לעיל.

1.2. נכסי הקבוצה ליום 31 במרס 2023:

שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	נכסים אחרים	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	מדינות פעילות	
1,013	-	1	33	52.1%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	CTY
625	-	-	21	100.0%	פולין, צ'כיה ורוסיה	G Europe
176	1	-	7	100.0%	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil
161	-	-	13	100.0%	ישראל	ג'י ישראל
67	1	3	11	100.0%	ארה"ב	Gazit Horizons
18	-	-	1	100.0%	קנדה	גזית קנדה
2,060	2	4	86		סה"כ בספרי החברה	
102	-	-	9		נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)	
2,162	2	4	95		סה"כ	

יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

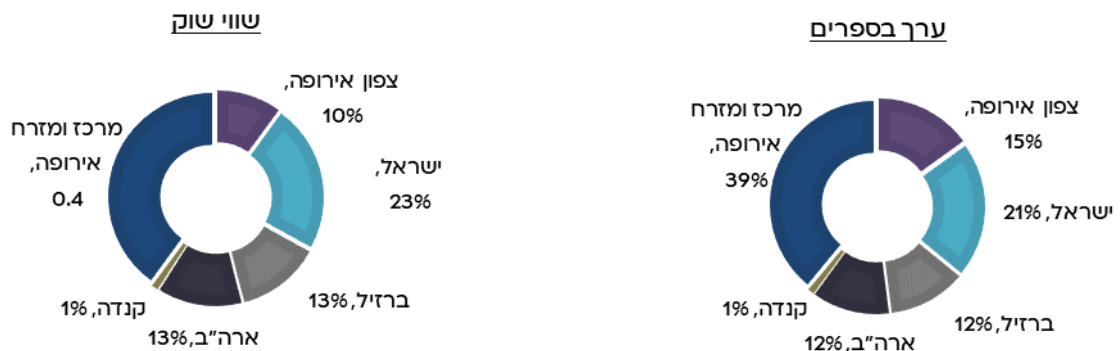
סך הכל	קרקעות	נכסים בפיתוח ¹	נכסים מניבים	מדינות פעילות	
מיליוני ש"ח					
15,716	-	24	15,692	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	CTY
8,827	493	517	7,817	פולין, צ'כיה ורוסיה	G Europe
2,688	64	-	2,624	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil
4,788	512	750	3,526	ישראל	ג'י ישראל
2,667	173	845	1,649	ארה"ב	Gazit Horizons
190	-	-	190	קנדה	גזית קנדה
34,876	1,242	2,136	31,498	סה"כ בספרי החברה	
2,362	-	208	2,154	נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)	
37,238	1,242	2,344	33,652	סה"כ	

1 כולל הרחבות לנכסים מניבים

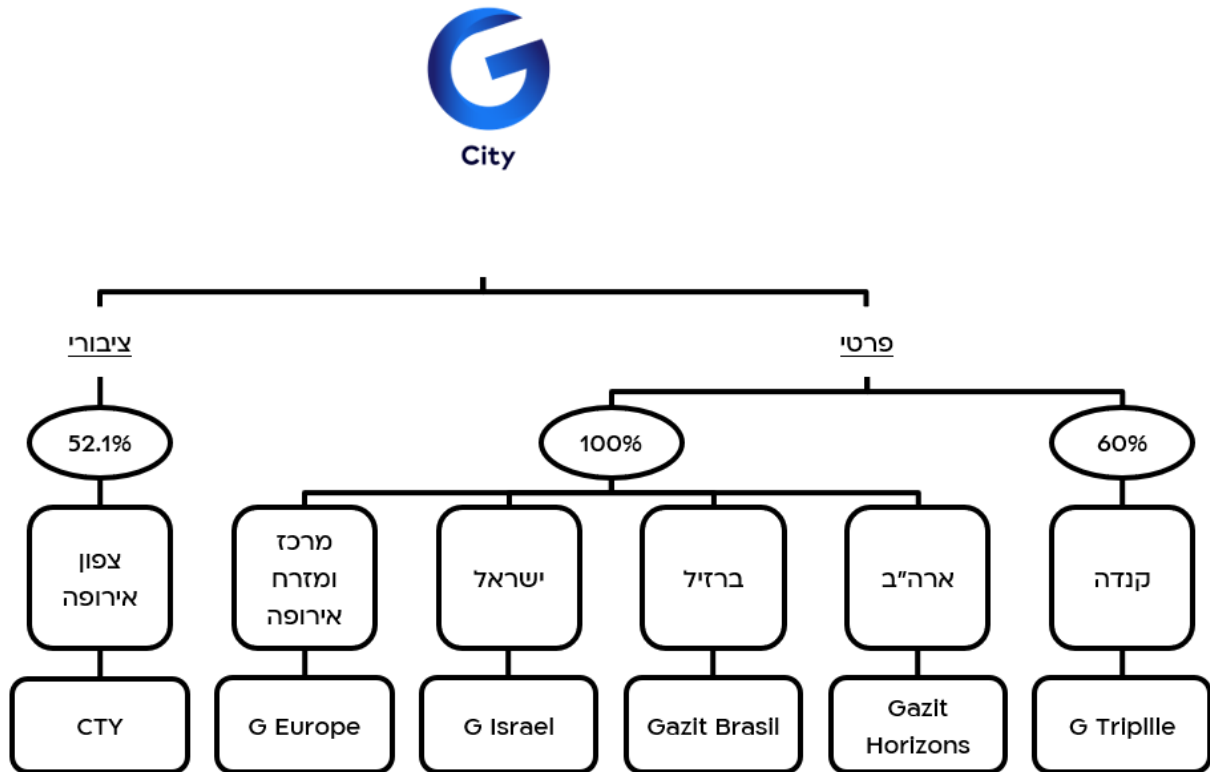
להלן פירוט הנכסים המסווגים כנכסים המוחזקים למכירה הכלולים בסך נכסי הקבוצה ליום 31 במרס 2023:

יתרה בספרים מיליוני ש"ח	כמות נכסים	מדינה	
1,134	7	רוסיה	G Europe
	1	צ'כיה	
531	1	ארה"ב	Gazit Horizons
36	1	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil
1,701			סה"כ בספרי החברה

1.3. להלן התפלגות השקעות החברה באזורי פעילותה (על פי סולו מורחב) ליום 31 במרס 2023:



1.4. להלן מבנה ההחזקות העיקריות של החברה (מבנה ההחזקות ושיעור ההחזקה הינו ליום 31 במרס 2023):



1.5. דגשים לרבעון הראשון של שנת 2023 (להלן: "הרבעון")

מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)		
	31 בדצמבר	31 במרס
שינוי	2022	2023
יחס החוב נטו לסך מאזן (סולו מורחב)	67.6%	68.0%
יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) ¹	60.0%	61.0%
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה	5,016	5,066
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)	30.1	28.4
ל-3 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 במרס		
שינוי	2022	2023
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	557	604
NOI ³	380	410
NOI ללא שינוי בשערי החליפין	401	410
NOI באיחוד יחסי ⁴	306	343
NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין	321	343
תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (בש"ח) ⁵	0.44	0.51
FFO ⁶	64	92
FFO למניה (בש"ח) ⁶	0.41	0.54
FFO ללא שינוי בשערי החליפין	73	92
FFO למניה ללא שינוי בשערי החליפין	0.46	0.54
כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים)	159,096	171,570
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה	534	574
מימוש נדל"ן להשקעה	499	339
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	45	155
הפסד לבעלי המניות של החברה	(321)	(509)
הפסד מדולל למניה (בש"ח)	(2.03)	(2.99)
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	89	235

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

2 ראה סעיף 2.5 להלן.

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

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

5 ראה סעיף 2.2 להלן

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

- ליום 31 במרס 2023 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ-4.5 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-2.4 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה, הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-0.8 מיליארד ש"ח).
- ברבעון הנפיקה החברה, בדרך של הקצאה פרטית, כ-11.83 מיליון מניות למשקיעים מוסדיים, ולבעלת השליטה בחברה, נורסטאר החזקות אינק ("נורסטאר") ולבעל השליטה בה, מר חיים כצמן (באמצעות חברה פרטית בשליטתו), בהיקף כולל של כ-150 מיליון 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-341 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות גידור מטבע).

1.5. דגשים לרבעון הראשון של שנת 2023 (להלן: "הרבעון") (המשך)

- ככלל, תנודות בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי מול הש"ח משפיעות באופן הבא:
 - עלייה בשערי החליפין של המטבעות האמורים מול הש"ח השפעה חיובית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, ה-NOI ועל ה-FFO הכלכלי כתוצאה מתרגום המט"ח בשערים גבוהים יותר לשקלים. מנגד נרשמת השפעה שלילית על הרווח הנקי של החברה עקב הפסד משערוך של מכשירי ההגנה (הנגזרים הפיננסיים) הבא לידי ביטוי בדוח הרווח והפסד דרך גידול הוצאות המימון.
 - לירידה בשערי החליפין הללו אל מול הש"ח השפעה שלילית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, ה-NOI ועל ה-FFO הכלכלי והשפעה חיובית על הרווח הנקי של החברה עקב שערוך חיובי של מכשירי ההגנה הבאה לידי ביטוי בדוח רווח והפסד דרך קיטון הוצאות המימון.

2. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה

2.1. תמצית החזקות החברה, ליום 31 במרס 2023

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך/נכסים	כמות (במיליונים)	שיעור החזקה (%)	ערך בספרים (מיליון ש"ח)	שווי שוק ליום 31.3.2023 (מיליון ש"ח)
CTY	מניה (OMX)	87.6	52.1	3,189	2,167
ישראל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	4,781	-
ברזיל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,652	-
ארה"ב ¹	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,622	-
קנדה ¹	נכסים מניבים	-	-	233	-
אירופה ¹	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	8,457	-
סך הכל נכסים				21,934	

להלן היתרות הכספיות של החברה (לרבות יתרות של חברות בנות פרטיות הכוללות את G Europe) (להלן: "סולו מורחב") ליום 31 במרס 2023 (במיליוני ש"ח):

8,094	אגרות חוב של החברה
2,710	אגרות חוב של G Europe
6,830	התחייבויות למוסדות פיננסיים
17,634	סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים *
1,082	התחייבויות כספיות אחרות
18,716	סה"כ התחייבויות כספיות
3,643	בניכוי נכסים כספיים ²
157	בניכוי השקעות אחרות ³
14,916	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 G Europe	מוסדות פיננסיים		סה"כ	%
			מובטח	אינו מובטח		
2023	994	-	176	292	2,005	11
2024	1,212	-	673	36	2,031	12
2025	1,122	1,570	473	36	3,578	20
2026	1,149	-	14	36	2,025	11
2027	1,318	1,140	25	217	3,493	20
2028	1,164	-	33	-	1,465	8
2029	803	-	40	-	1,001	6
2030	-	-	48	-	878	5
2031	332	-	405	-	1,158	7
סה"כ	8,094	2,710	1,887	617	17,634	100

- 1 לרבות השקעה בנכסים באמצעות עסקאות משותפות המוצגות בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.
- 2 כולל בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-0.8 מיליארד ש"ח, נכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח, הלוואות וחייבים בסך של כ-0.7 מיליארד ש"ח ומכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ-0.2 מיליארד ש"ח.
- 3 כולל בעיקר את ההשקעה ביחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות והשקעות אחרות.
- 4 לא כולל אגרות חוב היברידיים של G Europe בסך של כ-1,329 מיליון ש"ח, עתודה למסים נדחים בסך של כ-401 מיליון ש"ח בגין נדל"ן להשקעה והשקעות אחרות וכ-222 מיליון ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה בחלק מנכסי החברה.

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	לשנה		
שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו	ביום 31 בדצמבר	
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרס		
2022	2022	2023	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)			
158	40	42	דיבידנד מחברות מוחזקות ציבוריות
799	174	200	EBITDA מחברות פרטיות בניכוי CAPEX והכנסות אחרות*
957	214	242	סך הכל הכנסות
(71)	(18)	(19)	הוצאות הנהלה וכלליות
(487)	(118)	(135)	הוצאות ריבית, נטו
(16)	(9)	(1)	מסים
(574)	(145)	(155)	סך הכל הוצאות
383	69	87	תזרים מפעילות שוטפת
2.33	0.44	0.51	תזרים מפעילות שוטפת למניה (בש"ח)

* כולל הוצאות הנויות בנכסים (CAPEX) בסך של כ- 48 מיליון ש"ח בשנת 2022 וכ- 12 מיליון ש"ח ברבעון וברבעון המקביל אשתקד.

2.3. FFO (EPRA Earnings):

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

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

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

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

לשנה			
שנסתיימה			
31 ביום	3 חודשים שהסתיימו	7-31 ביום	
בדצמבר	במרס	במרס	
2022	2022	2023	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)			
(1,340)	(321)	(509)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה
			<u>התאמות:</u>
450	(45)	(155)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
116	48	518	הפסד הון ממכירת נדל"ן להשקעה
			שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים לרבות נגזרים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
988	380	69	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
47	(1)	29	מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים
(340)	(142)	(38)	עלויות רכישה שהוכרו ברווח או הפסד
1	-	-	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
(98)	23	89	FFO נומינאלי (EPRA Earnings)
(176)	(58)	3	
			<u>התאמות נוספות:</u>
539	125	111	הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער
20	5	5	פחת והפחתות
139	16	1	התאמות אחרות ¹
522	88	120	FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted EPRA Earnings)
3.18	0.55	0.70	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
			קופון בגין אגרות חוב היברידיות
(98)	(24)	(28)	
424	64	92	FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted EPRA Earnings)
2.59	0.41	0.54	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
	73	92	FFO ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה
	0.46	0.54	FFO למניה ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
164,362	159,096	171,570	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO למניה (באלפים) ²

* החל מדוח זה, החברה חדלה לנטרל מחישוב ה- FFO את רכיב הרווח/הפסד מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית, וזאת לאור תכנית המימושים רחבת ההיקף עלייה הודיעה החברה (כאמור בסעיף 1.1 לעיל) ותוכניתה של החברה להשתמש בחלק מהתמורה לרכישות חוזרות של אגרות החוב של הקבוצה, הנסחרות בדיסקאונט משמעותי ביחס לערכן ההתחייבותי (בהתאם לתכנית הרכישה העצמית של החברה). נתוני ה- FFO המוצגים לעיל ביחס לתקופות השוואה הותאמו לאופן החישוב המעודכן.

1. הכנסות והוצאות שתואמו מהרווח הנקי (הפסד) לצורך חישוב ה- FFO, הכוללות בעיקר הוצאות חד פעמיות הנובעות מסיום התקשרות עם עובדים בכירים בקבוצה, הוצאות רה ארגון בקבוצה והוצאות שכר מבוסס מניות.
2. ממוצע משוקלל לתקופה.

2.4. להלן מידע נוסף בדבר חלקה של החברה בשווי הנכסים המניבים שבבעלות הקבוצה בהסתמך על מתודולוגית היוון הכנסות מהשכרה נטו (להלן: "NOI") ליום 31 במרס 2023. 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 מניויתיה.

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרס		
2022	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
2,303	557	604	הכנסות מהשכרה
720	177	194	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,583	380	410	NOI לתקופה
(345)	(84)	(87)	הפחת חלק המיעוט ב - NOI
63	10	20	הוסף חלק החברה ב- NOI של חברות כלולות וחברות בשליטה
1,301	306	343	NOI לתקופה - חלקה היחסי של הקבוצה
1,301	¹ 1,224	¹ 1,372	NOI לשנה - חלקה היחסי של הקבוצה

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

נכסים חדשים, נכסים בפיתוח וקרקעות אשר טרם החלו להניב הכנסה ומוצגים על פי שווים ההוגן בספרי הקבוצה (בדרך של איחוד יחסי) ליום 31 במרס, 2023, הסתכמו בכ- 3,575 מיליון ש"ח. התחייבויות הכספיות של הקבוצה בניכוי נכסים כספיים (בדרך של איחוד יחסי) ליום 31 במרס, 2023, הסתכמו בכ- 23,009 מיליון ש"ח.

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

כמקובל במדינות אירופה בהן פועלת הקבוצה, ובדומה לנייר עמדה שפורסם על ידי ה-EPRA, אשר מטרתו הגברת השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על-ידי חברות נדל"ן, מפרסמת החברה את נתוני השווי הנכסי הנקי (EPRA NRV), שהינו מדד המשקף את השווי הנכסי הנקי של החברה המשתקף ממאזן החברה ובהתאמות מסוימות כגון נטרול מסים נדחים בגין שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח לשווי הוגן ונטרול השווי ההוגן של נגזרים פיננסיים (למעט נגזרים פיננסיים המשמשים כהגנה מטבעית אשר בגינם מנוטרל הפער בין שווים ההוגן לשווי הפנימי); את נתוני ה- EPRA NTA שהינו מדד נוסף המשקף את השווי הנכסי הנקי (בהנחה כי החברה קונה ומוכרת נכסים) בהתאמות מסוימות לחלק מהעתודה למסים נדחים בגין שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח לשווי הוגן ונטרול השווי ההוגן של נגזרים פיננסיים מהסוג האמור לעיל; ואת נתוני ה- EPRA NDV שהינו מדד נוסף המשקף את השווי הנכסי הנקי בהתאמה לשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות.

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

ליום 31				
בדצמבר	ליום 31 במרס			
2022	2022	2023		
EPRA NRV				
5,016	5,897	5,066	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	
			נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹	
988	1,265	934		
(221)	(200)	(178)	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²	
5,783	6,962	5,822	EPRA NRV	
34.7	42.1	32.6	EPRA NRV למניה (בש"ח)	
EPRA NTA				
5,016	5,897	5,066	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	
			נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹	
559	706	529		
(226)	(245)	(227)	התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים	
(221)	(200)	(178)	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²	
5,128	6,158	5,190	EPRA NRV	
30.7	37.2	29.0	EPRA NRV למניה (בש"ח)	
EPRA NDV				
5,016	5,897	5,066	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	
(226)	(245)	(227)	התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים	
2,705	(245)	3,329	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן	
7,495	5,407	8,168	EPRA NDV	
44.9	32.7	45.7	EPRA NDV למניה (בש"ח)	
166,864	165,533	178,687	מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפים) ³	

1. בניכוי מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס בצירוף עסקים. בחישוב EPRA NTA נלקח 50% מהעתודה למס.
 2. הסכום מייצג את השווי הוגן בניכוי השווי הפנימי (Intrinsic Value) של עסקאות גידור מטבע.
 3. מהווה את מספר המניות המדולל (באלפים) בניכוי מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה.

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

3.1. השקעות ומימושים עיקריים של נדל"ן להשקעה

- בחודש ינואר 2023 חתמה החברה על הסכם מחייב למכירת המרכז המסחרי G יבנה תמורת כ- 154 מיליון ש"ח, המכירה הושלמה ביום 30 במרס 2023.
- בחודש פברואר 2023 מכרה G Europe את המרכז המסחרי Atrium Molo אשר ממוקם בעיר Szczecin שבצפון פולין, תמורת כ- 46.3 מיליון אירו (כ- 175 מיליון ש"ח), בדומה למחירו בספרים.
- בחודש מאי 2023 מכרה G Europe את המרכז המסחרי Palace Pardubice אשר ממוקם בעיר Pardubice עיר משנית שבמזרח צ'כיה, בתמורה לכ- 123.8 מיליון אירו (כ- 496 מיליון ש"ח), בדומה למחירו בספרים. הנכס נקי מחוב או שעבוד ותמורת המכירה תשמש להמשך הורדת החוב הפיננסי של החברה.
- החברה העמידה הלוואת גישור למוכר בסך של 67.5 מיליון אירו עד למועד בו הרוכש יסיים את העמדת הליווי הבנקאי ובכל מקרה לתקופה שלא תעלה על 5 שנים. הלוואת המוכר נושאת ריבית התחלתית של 6.27% והיא כוללת מנגנון עליית ריבית על פני הזמן אשר יתמרץ את הרוכש לפירעון מוקדם של הלוואת המוכר. עד לפירעון מלא של ההלוואה הועמדה לחברה משכנתא מדרגה ראשונה על הנכס ועל מניות חברת הנכס.
- בחודש אפריל 2023 מכרה G Europe את כל תיק הנכסים שלה ברוסיה, בתמורה לכ- 131 מיליון אירו (כ- 524 מיליון ש"ח). התמורה ברוטו מהווה כ- 52% משווי הנכסים בספרי החברה נכון ליום 31 בדצמבר, 2022, והיא נקבעה בהתאם לרגולציה המקומית שאימצה ממשלת רוסיה בקשר עם מימוש השקעות זרות במדינה. תיק הנכסים ברוסיה כלל שבעה נכסים מניבים ושתי קרקעות בשטח להשכרה של כ- 238 אלפי מ"ר. הנכסים הנמכרים נקיים מכל חוב או שעבוד ותזרימי המזומנים שינבע לחברה ממכירתם לאחר תשלומי מס בסך של כ- 15 מיליון אירו ישמש את החברה להפחתת החוב הפיננסי. בעקבות מכירת הנכסים, החברה רשמה הפסד בהיקף של כ- 136 מיליון אירו (כ- 518 מיליון ש"ח).
- בחודש אפריל 2023 G Europe השלימה מהלך משולב של רכישת חלק השותף (25%) בנכס Arkady Pankrac הממוקם בעיר פראג, צ'כיה וקבלת מימון בנין כלל הנכס. G Europe רוכשת 25% מהמרכז המסחרי תמורת כ- 60 מיליון אירו (כ- 240 מיליון ש"ח) כאשר במקביל לרכישת המרכז המסחרי, קיבלה G Europe מימון מובטח בהיקף של כ- 112 מיליון אירו (כ- 448 מיליון ש"ח) לתקופה של כ- 5 שנים מבנק מקומי, כך שהתזרים החופשי שנוצר מהשלמת המהלך הינו כ- 52 מיליון אירו (כ- 208 מיליון ש"ח).

3.2. נתונים תפעוליים עיקריים

שיעור תפוסה		שטח בנוי להשכרה		נכסים מניבים ¹	
31.3.2022	31.3.2023	(אלפי מ"ר)			
98.1%	98.0%	161	13		ג'י ישראל
92.8%	94.3%	176	7		גזית ברזיל
91.1%	94.6%	81	13		Gazit Horizons
94.4%	95.4%	1,059	34		CTY
93.1%	94.0%	647	22		G Europe

תזרים נטו מנכסים (מיליון)		שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים לרבעון ²	ממוצע דמי שכירות בסיסיים		
Q1.2022	Q1.2023		31.3.2022	31.3.2023	
44.6 ש"ח	52.8 ש"ח	8.3%	111 ש"ח	120.4 ש"ח	ג'י ישראל
R\$ 52.7	R\$ 55.8	4.3%	R\$ 70	R\$ 73.5	גזית ברזיל
\$ 4.4	\$ 5.1	19.6%	\$ 51.2	\$ 58.0	Gazit Horizons
€ 49.1	€ 48.0	9.4%	€ 23.4	€ 24.4	CTY
€ 30.2	€ 30.9	22.6%	€ 14.9	€ 16.9	G Europe

1. כולל נכסים בשליטה משותפת.

2. שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

3.3. השפעת הסביבה המאקרו כלכלית על פעילות הקבוצה

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

צמיחה (GDP)					
דירוג חוב (S&P)	תשואה נומינלית אג"ח ממשלתי (10 שנים)	שיעור אבטלה 2023	צמיחה (GDP)		מדינה
			2022	תחזית 2023	
AA-	3.540%	3.90%	6.50%	2.90%	ישראל
A-	5.704%	5.40%	4.90%	0.70%	פולין
AA+	2.897%	7.20%	2.00%	(0.30%)	פינלנד
AAA	3.154%	3.60%	3.30%	1.00%	נורבגיה
BB-	11.772%	9.10%	2.90%	0.90%	ברזיל
AA-	4.289%	2.90%	2.50%	0.00%	צ'כיה
AAAu	2.155%	7.80%	2.70%	(0.70%)	שבדיה
AA+u	3.474%	3.80 %	2.10%	1.10%	ארה"ב
AAA	2.875%	5.60%	3.40%	0.90%	קנדה

דירוג חוב של חברות הקבוצה:

G Europe	CTY	ג'י סיטי ¹	סוכנות הדירוג
B1/ Stable	Baa3/ Negative	² ilA3/ CW Negative	Moody's
-	BBB-/ Stable	² ilA-/ Negative	S&P

1 מקור הנתונים: Bloomberg מחודש מאי 2023.

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

הכנסותיה של הקבוצה משכר דירה במדינות הפעילות של הקבוצה, למעט ארה"ב, צמודות ברובן (מעל 90%) לעליה במדד המחירים לצרכן ותורמות לגידול בהכנסותיה וכן בשווי נכסיה, בהתאמה. במקביל, מרבית החוב של הקבוצה אינו צמוד למדד המחירים לצרכן (לאחר השפעת עסקאות החלף), כ- 67% מסך החוב. העליה במדד מגדילה את הוצאות המימון של הקבוצה בגין חלק החוב הצמוד למדד. מנגנוני הצמדת שכר הדירה מהווים הגנה כלכלית ארוכת טווח כנגד העליה בעלויות המימון של החברה בשל ההצמדה למדד, כאשר ביחס ליתרת החוב הצמודה למדד (שאינו כנגדה הכנסה צמודה למדד המחירים לצרכן בישראל) מבצעת החברה הגנה בעסקאות החלף מטבע הכוללות גם הגנה למדד.

כמו כן, מרבית החוב של הקבוצה הינו חוב לטווח ארוך בריבית קבועה (כ- 87% מסך החוב, לאחר עסקאות הגנה) ועל כן בטווח הקצר החברה לא צופה כי עלית הריבית במשק תשפיע באופן מהותי על הוצאות המימון של החברה. יחד עם זאת, החברה עדה לנידול בעלויות גיוס החוב בהתאמה לעלית הריבית במשק ומעריכה כי עלויות הגיוס יעלו בהתאמה לעלויות ריבית נוספות במשק, ככל שתהיינה. מובהר כי אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות של השינויים המאקרו כלכליים על פעילותה, וככל ששינויים כאמור יובילו למיתון עולמי, הם עלולים להשפיע לרעה על פעילות הקבוצה ותוצאותיה. לפרטים נוספים ראו בפרק גורמי הסיכון שבדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

3.4. אירועים מהותיים בקבוצה בתקופת הדוח

- א. ברבעון הנפיקה החברה כ-11.83 מיליון מניות לגופים מוסדיים, לנורסטאר, בעלת השליטה בחברה, ולבעל השליטה בה, מר חיים כצמן (באמצעות חברה פרטית בשליטתו), בתמורה לסך של כ-150 מיליוני ש"ח.
- ב. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה בהיקף של כ-77 מיליון ש"ח, ראה באור 3'א1 לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיים של CTY בהיקף של כ-36 מיליון אירו וכ-27 מיליון אירו, ראה באורים 2'א3 ו-3'א3 לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של G Europe בהיקף של כ-3 מיליון אירו, ראה באור 4'א4 לדוחות הכספיים.
- ה. ביום 2 במאי 2023 התקשרה CTY בהסכם קו אשראי עם סינדיקציה של בנקים בהיקף של 650 מיליון אירו, אשר יחליף את קו האשראי הנוכחי של CTY בהיקף של 500 מיליון אירו. הסכם האשראי מורכב מקו אשראי מתחדש בהיקף של 400 מיליון אירו ומהלוואה על סך 250 מיליון אירו, והוא מובטח בשעבוד על נכסים של CTY (נכס אחד בפינלנד וארבעה נכסים בנורבגיה). תקופת האשראי הינה לשלוש שנים, עם אופציה להארכתו בתקופה נוספת בת שנה. האשראי נושא ריבית, הכפופה לשינויים בהתאם לדירוג של CTY, וכן בהתאם לעמידתה של CTY ביעדי קיימות.

3.5. מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 28 במרס 2023 וביום 22 במאי 2023, החליט דירקטוריון החברה כי לא יחולק דיבידנד לבעלי מניות החברה בגין הרבעון הראשון ובגין הרבעון השני לשנת 2023, בהתאמה. דירקטוריון החברה ישוב ויבחן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה לרבעונים הבאים לשנת 2023, לרבות בהתאם להתקדמות תוכנית מימוש הנכסים עליה הודיעה החברה ביום 25 באוקטובר 2022, וכפי שעודכנה בחודש דצמבר 2022 וחודש מאי 2023, כמו גם שיקולים נוספים, ובכפוף למבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט – 1999.

3.6. מצב כספי

נכסים שוטפים

יתרת הנכסים השוטפים ליום 31 במרס 2023 הינה כ-3.3 מיליארד ש"ח לעומת כ-3.7 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הקיטון ביתרת הנכסים השוטפים נובע בעיקר מקיטון במזומנים ושווי מזומנים אשר שימשו לפרעון חוב נושא ריבית. הקיטון האמור קוזז מגידול בנכסים מוחזקים למכירה.

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני

יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני ליום 31 במרס 2023 הסתכמה לכ-1.7 מיליארד ש"ח בדומה לכ-1.7 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני כוללת בעיקר את יתרת השקעות בספרי CTY, Gazit Horizons, G Europe ו-Gazit Canada בנדל"ן להשקעה באמצעות עסקאות משותפות.

נגזרים פיננסיים לא שוטפים

יתרת הנגזרים הפיננסיים נובעת בעיקר מעסקאות במט"ח מסוג SWAP, שבוצעו במסגרת מדיניות הקבוצה לשמור על מתאם גבוה ככל האפשר בין המטבע בו נרכשים נכסיה לבין המטבע בו נלקחות ההתחייבויות בגין רכישתם (על בסיס איחוד יחסי), ומוצגת בשווי הוגן (ראה גם סעיף 4 להלן). יתרת הנגזרים הפיננסיים מוצגת בניכוי סכומים שנתקבלו במסגרת הסכמי CSA

(Credit Support Annex) שנחתמו עם חלק מהבנקים הקובעים מנגנוני התחשבות שוטפים בין החברה ובין המוסד הבנקאי מולו מתבצעת עסקת ההחלף בקשר עם שוויין ההוגן של אותן עסקאות. ליום 31 במרס 2023 הסתכמה היתרה כאמור בכ-191 מיליון ש"ח לעומת כ-186 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.

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 2023 הסתכמה בכ-34.8 מיליארד ש"ח, לעומת כ-33.8 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול ביתרות אלו ברבעון נובע בעיקר מהתחזקות מטבעות פעילות הקבוצה לעומת הש"ח.

נכסים בלתי מוחשיים, נטו

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים, נטו ליום 31 במרס 2023 הינה כ-435 מיליון ש"ח לעומת כ-433 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים הינה מוניטין המיוחס לנכסים בנורבגיה המוחזקים על ידי CTY.

התחייבויות שוטפות

יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 31 במרס 2023 הינה כ-4.3 מיליארד ש"ח לעומת כ-4.4 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. היתרה כוללת בעיקר אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר וחלויות שוטפות בגין התחייבויות לזמן ארוך בסכום של כ-2.9 מיליארד ש"ח לעומת כ-3.0 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.

התחייבויות לא שוטפות

יתרת ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 31 במרס 2023 הסתכמה בכ-23.3 מיליארד ש"ח לעומת כ-23.0 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול בהתחייבויות הלא שוטפות נובע בעיקר מהתחזקות מטבעות הפעילות לעומת הש"ח.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 במרס 2023 הסתכם בכ-5,066 מיליון ש"ח לעומת כ-5,016 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול נובע מהנפקת מניות בהיקף של כ-150 מיליון ש"ח ומגידול בסעיף קרנות הון בסך של כ-409 מיליון ש"ח (בעיקר התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ). הגידול האמור קוזז מהפסד המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ-509 מיליון ש"ח.

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה, למניה, ליום 31 במרס 2023 הסתכם בכ-28.4 ש"ח למניה לעומת כ-30.1 ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2022.

זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 31 במרס 2023 הסתכמה בכ-7.1 מיליארד ש"ח לעומת כ-7.0 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. היתרה כוללת בעיקר את חלקם של בעלי מניותיה האחרים של CTY בשיעור של כ-47.9% מהונה של CTY וכן אגרות חוב היברידיות ב-CTY Europe-G.

הגידול ביתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה ברבעון נובע בעיקר מחלקם של בעלי המניות האחרים ברווח הכולל בסך של כ-0.3 מיליארד ש"ח. הגידול האמור קוזז מרכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות של G Europe בסך של כ-0.2 מיליארד ש"ח.

3.7. תוצאות הפעילות וניתוחן

א. להלן תוצאות הפעולות –

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרס	2023	
2022	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מיליוני ש"ח			
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
2,303	557	604	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
720	177	194	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,583	380	410	הכנסה תפעולית, נטו
(450)	45	155	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(374)	(98)	(88)	הוצאות הנהלה וכלליות
14	4	5	הכנסות אחרות
(130)	(52)	(522)	הוצאות אחרות
(51)	8	(46)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
592	287	(86)	רווח (הפסד) תפעולי
(2,263)	(721)	(387)	הוצאות מימון
117	57	39	הכנסות מימון
(1,554)	(377)	(434)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
(318)	(131)	(36)	הטבת מס
(1,236)	(246)	(398)	הפסד
מיוחס ל:			
(1,340)	(321)	(509)	בעלי מניות החברה
104	75	111	זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,236)	(246)	(398)	
הפסד למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)			
(8.15)	(2.03)	(2.98)	סך הכל הפסד בסיסי למניה
(8.15)	(2.03)	(2.99)	סך הכל הפסד מדולל למניה

להלן דוח על הרווח הכולל –

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרס	2023	
2022	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מיליוני ש"ח			
(1,236)	(246)	(398)	הפסד
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>			
2	(1)	-	רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>			
1,008	572	577	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
146	59	(10)	רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
1,156	630	567	סה"כ רווח כולל אחר
(80)	384	169	סה"כ רווח (הפסד) כולל
מיוחס ל:			
(553)	214	(133)	בעלי מניות החברה (1)
473	170	302	זכויות שאינן מקנות שליטה
(80)	384	169	

ב. ניתוח תוצאות הפעולות לרבעון הראשון של שנת 2023

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון גדלו בכ-2.5% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהפעלה לראשונה של נכסים שפיתוחם הושלם, מהשקעות בנכסים במהלך 12 החודשים האחרונים ומגידול בהכנסות מנכסים זהים. הגידול האמור קוזז ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים.

ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון גדלו בכ-8.4% לכ-604 מיליון ש"ח, לעומת כ-557 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות ברבעון הסתכמו בכ-194 מיליון ש"ח המהוות כ-32.1% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ-177 מיליון ש"ח המהוות כ-31.8% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסה תפעולית נטו (NOI)

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו גדלה בכ-2.2% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הגידול בהכנסה תפעולית נטו נובע מהסיבות המתוארות בהכנסות מהשכרת מבנים ואחרות לעיל. ההכנסה התפעולית נטו ברבעון גדלה בכ-7.9% לכ-410 מיליון ש"ח (כ-67.9% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ-380 מיליון ש"ח (כ-68.2% 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 נטו בסך של כ-155 מיליון ש"ח לעומת עליית ערך בסך של כ-45 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עליית הערך ברבעון נובעת בעיקר מהנכסים בצפון אירופה, וזאת כתוצאה מהעלייה בתזרים מהנכסים.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הסתכמו בכ-88 מיליון ש"ח (כ-14.6% מסך ההכנסות), לעומת כ-98 מיליון ש"ח (כ-17.6% מסך ההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד. הירידה בהוצאות הנהלה וכלליות נובעת בעיקר מהתייעלות בחברת G Europe.

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

ברבעון הסתכם הסעיף בהפסד של כ-46 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד נרשם רווח של כ-8 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו של G Europe, Gazit Horizons, CTY ו-G Triplle (G).

הוצאות אחרות

הוצאות אחרות ברבעון כוללת בעיקר הפסד בסך של כ-518 מיליון ש"ח בעקבות מכירת נכסי הקבוצה ברוסיה לאחר תאריך המאזן. לפרטים נוספים ראה באור 3'ב3 לדוחות הכספיים.

הוצאות מימון

הוצאות המימון ברבעון הסתכמו בכ-387 מיליון ש"ח לעומת כ-721 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מהפסד משערוך מכשירים פיננסיים נגזריים בסך של כ-62 מיליון ש"ח ברבעון לעומת הפסד משערוך מכשירים פיננסיים נגזריים בסך של כ-413 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הריבית הממוצעת על מצבת ההתחייבויות נושאות ריבית של החברה ברמת הסולו מורחב הינה כ-3.69%.

הכנסות מימון

הכנסות המימון ברבעון הסתכמו בכ-39 מיליון ש"ח לעומת כ-57 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות המימון ברבעון כוללות בעיקר הכנסות מדיבידנד ושערוך ניירות ערך סחירים בסך של כ-2 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ-41 מיליון ש"ח) והכנסות ריבית בסך של כ-14 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ-13 מיליון ש"ח). כמו כן, הכנסות המימון ברבעון כוללות רווח מפידיון מוקדם של חוב נושא ריבית בסך של כ-22 מיליון ש"ח.

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הכנסות מסים ברבעון הסתכמו בכ-36 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים של כ-131 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות מסים ברבעון כוללות בעיקר הכנסות מסים נדחים בסך של כ-50 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 הכנסות מסים נדחים נטו 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). ברבעון נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ-18 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ-37 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, ברבעון נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ-4 מיליון ש"ח.

3.8. נזילות ומקורות מימון

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

מקורות הנזילות של החברה והחברות המאוחדות שלה הינם מזומנים הנובעים מנכסיה המניבים, גיוסי אגרות חוב, אגרות חוב הבריזיות, גיוסי הון, קווי אשראי והלוואות לזמן ארוך (לרבות הלוואות מגובות בשעבוד על נכסים), המשמשים בעיקרם לשם רכישה, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים, פירעון התחייבויות, השקעות בחברות מוחזקות והשקעות אחרות. נכון ליום 31 במרס 2023 עומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסך כולל של כ-4.5 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-2.4 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה), הכוללים מזומן והשקעות לזמן קצר בסך של כ-0.9 מיליארד ש"ח (כ-0.8 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלות מלאה) וקווי אשראי לזמן ארוך מאושרים לא מנוצלים למשיכה מיידית בסך של כ-3.6 מיליארד ש"ח. כמו כן, ליום 31 במרס 2023 לחברה ולחברות המאוחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ-22.9 מיליארד ש"ח (כ-65.7% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח). בנוסף, לחברה נכסים שאינם משועבדים בסולו מורחב בהיקף של כ-8.9 מיליארד ש"ח (כ-6.7 מיליארד ש"ח ב-G Europe, כ-1 מיליארד ש"ח בארה"ב, כ-0.8 מיליארד ש"ח בברזיל וכ-0.4 מיליארד ש"ח בישראל) והחברה פועלת לקבלת מימון מובטח בגין חלק מנכסים אלו.

לפרטים נוספים בדבר אסטרטגיית מכירת נכסים להגדלת הנזילות ראה סעיף 1.1 לעיל.

ליום 31 במרס 2023 לחברה על פי דוחותיה המאוחדים והנפרדים (סולו) של החברה הון חוזר שלילי בסך של 0.9 מיליארד ש"ח וכ-2.0 מיליארד ש"ח, בהתאמה, ותזרים מזומנים חיובי מתמשך מפעילות שוטפת, כמו כן, לחברה (סולו מורחב) תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, ראה סעיף 2.2 להלן. מנגד עומדים לרשות החברה במאוחד ובסולו המורחב (לרבות בחברות בבעלותה המלאה של החברה) קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ אשר ניתנים לניצול באופן מידי בסך של כ-3.6 מיליארד ש"ח וכ-1.6 מיליארד ש"ח, בהתאמה. בהתאם למדיניות הקבוצה, הקבוצה נוהגת לממן את פעילותה באמצעות קווי אשראי מתחדשים ומגייסת הון וחוב ארוך טווח מעת לעת בהתאם לתנאי השוק. דירקטוריון החברה בחן את קיומו של הון חוזר שלילי כאמור וקבע, כי לאור היקף המקורות העומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה, לרבות היקף הנכסים הלא משועבדים, כמפורט לעיל, מכירת נכסים בהיקף של כ-1 מיליארד ש"ח לאחר תאריך המאזן ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת במאוחד ובסולו המורחב, לרבות תחזית התזרים, אין בקיומו בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה או בחברות המאוחדות שלה.

3.9. תזרים מזומנים

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת הסתכם ברבעון בכ-235 מיליון ש"ח לעומת כ-89 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ברבעון החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות הנפקת מניות החברה בהיקף של כ-150 מיליון ש"ח ובאמצעות מימוש נכסים פיננסיים בסכום נטו של כ-114 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפרעון הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ-421 מיליון ש"ח, לפרעון אגרות חוב בסכום נטו של כ-314 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ-91 מיליון ש"ח, להשקעות בנדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ-235 מיליון ש"ח ולמתן הלוואות בסכום נטו של כ-123 מיליון ש"ח.

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

לרבות עמלת הקצאת אשראי.

3.10. תוכנית רכישה

א. ביום 28 במרס 2023 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה (חלק תכנית קודמת), בהיקף של עד 450 מיליון ש"ח ע.ג., ביחס לכלל סדרות אגרות החוב שבמחזור, בתוקף עד ליום 31 במרס 2024. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה. תוכנית זאת מחליפה תוכנית קודמת של החברה. עד למועד פרסום הדוח רכשה החברה אגרות חוב בהיקף של כ- 96 מיליון ש"ח ע.ג. מכוח תוכנית זו.

ב. ביום 31 במרס 2023 פקעה תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה, בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח שאומצה על ידי החברה בחודש מרס 2022. התוכנית לא נוצלה.

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 28 במרס 2023, מועד אישור הדוח השנתי של החברה לשנת 2022, לא חלו שינויים מהותיים בסיכוני השוק ובדרכי ניהולם.

4.2. בתקופה שמיום 1 בינואר 2023 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 2022 וליום 31 במרס 2023.

4.3. שינויים בשערי מטבע חוץ – החל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 31 במרס 2023 פחת הש"ח כנגד האירו, הריאל הברזילאי, הדולר האמריקאי והדולר הקנדי בשיעור של כ-4.8%, כ-6.6%, כ-2.7% וכ-2.7%, בהתאמה. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 31 במרס 2023, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, החל מיום 31 במרס 2023 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, פחת הש"ח כנגד האירו, הדולר האמריקאי, הדולר הקנדי והריאל הברזילאי בשיעור של כ-0.5%, כ-1.0%, כ-1.4% וכ-2.5%, בהתאמה.

בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 31 במרס 2023 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-1.1%. בנוסף, החל מיום 31 במרס 2023 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) עלה בשיעור של כ-1.2%.

4.4. ככלל, מדיניות החברה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות, באמצעות התקשרות מעת לעת בעסקאות הגנה לניהול החשיפה המטבעית. כמו כן, הנהלת החברה בוחנת את מאזן ההצמדה המטבעי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתפתחויות בשערי החליפין. כחלק מניהול סיכוני נזילות בחברה ולאור התנודתיות הגבוהה יחסית בשער החליפין של השקל מול האירו ודולר ארה"ב, החברה פעלה לאחרונה לצמצום רגישות תיק הנגזרים לאפשרות של הפקדת מזומנים מכוח הסכמי CSA על ידי כניסה לעסקאות פרוורד, תוך חשיפה גדולה יותר של ההון העצמי לאירו ולדולר ארה"ב.

לפרטים בדבר היקף החשיפה של החברה בעבור כל מטבע פעילות (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח וריאל ברזילאי) אשר בגינה בוצעו עסקאות החלף בסיס הצמדה ומטבעות ונלקחו הלוואות במטבעות השונים, ובדבר היקף החשיפה שנתר לאחר ביצוע עסקאות החלף, נכון לתאריך הדיווח, 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 ברבעון הסתכמו לכ- 0.9 מיליון ש"ח.

6. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה בהיקף של כ- 77 מיליון ש"ח, ראה באור 5א' לדוחות הכספיים.

ב. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של G Europe בהיקף של כ- 16 מיליון אירו, ראה באור 5ב' לדוחות הכספיים.

7. פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות על ידי הציבור

א. בטוחות לאגרות החוב (סדרה טו')

התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה טו') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות בקשר לנכסי מקרקעין, כמפורט בסעיף 4.6 על פי דוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 22 באוקטובר, 2020 (מס' אסמכתא 106162-01-2020) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. ערכם של הנכסים המשועבדים האמורים ליום 31 בדצמבר 2022 הינו כ- 556 מיליון ש"ח. לא חל שינוי מהותי בשוויים של הנכסים המשועבדים האמורים ליום 31 במרס 2023 לעומת שוויים ביום 31 בדצמבר 2022.

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

ב. בטוחות לאגרות החוב (סדרה טז')

התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה טז') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על חשבון המניות המשועבדות (מניות G Europe) וכל זכויות החברה המשעבדות בחשבון המניות המשועבדות, אשר נכון למועד זה מוחזקות בו 146 מיליון

מניות G Europe. לפרטים אודות הסכם חוב מקביל בין החברה ובין הנאמן וכן אודות הסכם שליטה (Control Agreement) שנחתם בין החברה, הנאמן והקסטודיאן בקשר עם חשבון המניות המשועבדות, ראו סעיף 5.2.2 לשרט הנאמנות המצורף לדוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 22 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא 068740-01-2021) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. כמו כן, בשרט 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 לשרט. לפרטים נוספים אודות G Europe, ראה דוחות כספיים ליום 31 במרס 2023 של G Europe אשר פורסמו בדוח מידי של החברה ביום 11 במאי 2023 (מס' אסמכתא 050424-01-2023) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

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' ו-טו').

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

יחס פיננסי	התניות פיננסיות	ליום 31 במרס 2023
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מיליוני דולר)	יא' - גבוה מ- 500, במשך 4 רבעונים רצופים יב' - גבוה מ- 650, במשך 3 רבעונים רצופים יג' - גבוה מ- 800, במשך 3 רבעונים רצופים יד', טו' ו-טז' - גבוה מ- 850, במשך 3 רבעונים רצופים	1,401
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) אחד (מיליוני דולר)	יג', יד', טו' - גבוה מ- 400 טז' - גבוה מ- 450	1,401
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד בצירוף	יא' ו- יב' נמוך מ- 80%, במשך 4 רבעונים רצופים יג' - נמוך מ- 75%	61.4%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יא', יב' ו- יג' - "ilBaa3"/"ilBBB"	'iIA3'/'iIA-
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יד', טו', טז' - נמוך מ- 75%	61.0%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יד', טו' - "ilBaa3"/"ilBBB"	'iIA3'/'iIA-

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

נכון ליום 31 במרס 2023 וסמוך למועד אישור הדוחות, עומדת החברה באמות המידה ביחס לאגרות החוב שלה.

22 במאי, 2023

חיים כצמן - סגן יו"ר
הדירקטוריון ומנכ"ל

אהוד ארנון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספח א' לדוח הדירקטוריון
מידע נוסף בדבר חשיפה מטבעית

להלן פרטים בדבר היקף החשיפה של החברה לכל מטבע אליו היא חשופה (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח והריאל הברזילאי) אשר ביגונו בוצעו עסקאות החלף מטבע, ובדבר היקף החשיפה שנתר לאחר ביצוע עסקאות החלף, ליום 31 במרס 2023. הטבלה האמורה מציגה את מצבת הנכסים ואת מצבת התחייבויות שבמאזן החברה (במטבע המקור ובשקלים חדשים¹) ואת שיעורם מסך נכסי החברה ומסך התחייבויותיה, בהתאמה, על בסיס איחוד יחסי², ואת סך ההתאמות הפיננסיות שמבצעת החברה באמצעות עסקאות החלף מטבע, במטרה 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 במיליונים	ש"ח	דולר ארה"ב	אירו	דולר קנדי	ריאל ברזילאי	סה"כ בש"ח
מצבת נכסים במטבע מקור	4,802	989	4,478	115	3,966	-
מצבת נכסים בש"ח	4,802	3,576	17,610	308	2,822	29,118
% מסך הנכסים	17	12	60	1	10	100
מצבת התחייבויות במטבע מקור	10,226	445	2,508	75	837	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	765	(1)	(63)	-	-	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	9,461	446	2,571	75	837	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה	9,461	1,612	10,110	200	596	21,979
לעסקאות החלף	43	7	46	1	3	100
% ההתחייבויות	43	7	46	1	3	100
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	(4,659)	543	1,907	40	3,129	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח ³	(4,659)	1,964	7,500	108	2,226	7,139
% מסך ההון העצמי	-65	27	105	2	31	100

1. על פי שיעור חליפין ליום 31 במרס 2023.

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

3. מייצג את ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ואגרות חוב היברידיות, בנטרול מסים נדחים בגין שיעור נדל"ן להשקעה.

עדכון תיאור עסקי החברה של ג'י סיטי לדוח התקופתי לשנת 2022

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 2022 (להלן: "הדוח התקופתי"), בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי.

עדכון לסעיף 1- פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

א. כחלק מתוכניתה האסטרטגית של החברה למיקוד עסקי ולחיצוק ההון ונזילות החברה, בחודש אוקטובר 2022 הודיעה החברה על תוכנית מימוש נכסים בהיקף של כ- 5.3 מיליארד ש"ח¹ ("תוכנית מימוש הנכסים") ובדבר פעולותיה לקבלת מימון מובטח בנכסים ספציפיים, כמפורט בסעיף 1.2 לדוח התקופתי, ולאחר שהחברה השלימה (או חתמה על הסכם מחייב) למכירת נכסים בהיקף של כ- 2.5 מיליארד ש"ח מחודש נובמבר 2022 ועד כה (בדומה לשוויים בספרי החברה) (למעט מכירת נכסים ברוסיה, כמפורט בסעיף 7 להלן). ביום 10 במאי 2023 הודיעה החברה על הרחבת תוכנית מימוש הנכסים בהיקף של כ- 6.3 מיליארדי ש"ח ועדכון סטטוס תוכנית מימוש הנכסים ומימון נכסים, כדלקמן:

החל ממועד פרסום תוכנית מימוש הנכסים במסגרתה הודיעה החברה על כוונתה למכור 5.3 מיליארדי ש"ח מנכסיה, מימשה החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה (להלן בסעיף זה "הקבוצה") נכסים בהיקף כולל של כ- 2.5 מיליארדי ש"ח, המהווים כ- 45% מתוכנית המימוש, ונכון למועד זה מצויה הקבוצה בהליכי משא ומתן מתקדם מאוד למכירת נכס בברזיל בהיקף של כ- 400 מיליוני ש"ח.

להלן פירוט סטטוס תוכנית מימוש הנכסים (במיליוני ש"ח)²:

סה"כ	בשיווק	בשלבי משא ומתן מתקדמים	הושלם או תחת הסכמים מחייבים	
874,8	2,073	1,025	1,780	ג'י אירופה
299	145	-	154	ישראל
528	-	-	528	גזית הורייזן
641	241	400	-	גזית ברזיל
6,346	2,459	1,425	2,462	סה"כ

ב. בנוסף, החברה פועלת לקבלת מימון מובטח בנכסים ספציפיים באירופה, בגין נכסים נקיים מחוב, וסמוך למועד פרסום דוח זה השלימה G City Europe Ltd, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה ("ג'י אירופה") קבלת מימון בסך 112 מיליוני אירו בגין נכס בצ'כיה וכן התקבלה מבנק מקומי התחייבות לקבלת מימון בסך 125 מיליוני אירו בגין נכס בפולין המותנית בהשלמת תנאים מתלים ושהשלמתו צפויה ברבעון השלישי לשנת 2023, וכן חברת הבת מקדמת מימון נכס נוסף בהיקף של כ- 110 מיליוני אירו. בסך הכל, נכון למועד זה, הקבוצה פועלת לקבלת מימון מובטח בנכסים בהיקף כולל של כ- 940 מיליוני ש"ח.

¹ לפרטים ראו דיווחים מיידיים מיום 25 באוקטובר ומיום 19 בדצמבר 2022 (אסמכתא: 2022-01-129403 ו- 2022-01-152350, בהתאמה).

² לפרטים נוספים אודות תוכנית מימוש הנכסים ראו סעיף 1.2 לדוח התקופתי.

הערכותיה של החברה בדבר מכירת נכסים ו/או קבלת מימון בגינם, לרבות היקף הנכסים שימושו, התמורה שתקבל בגינם ומועדי המימוש וכן קבלת מימון בגינם, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות כאמור אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש ובעיקרן אינן בשליטת החברה ותלויות, בין היתר וכאמור לעיל, במצב הכלכלי ובשוק הנדל"ן בשווקים השונים בהם ממוקמים הנכסים ובהם פועלת החברה. ככל שתנאי השוק כאמור ישתנו, יתכן ויחולו שינויים ו/או עיכובים במימוש הנכסים מעבר למפורט לעיל.

עדכון לסעיף 2 – השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות

א. ברבעון הנפיקה החברה 11.83 מיליון מניות לגופים מוסדיים, לנורסטאר החזקות אינק, בעלת השליטה בחברה, ולבעל השליטה בה, מר חיים כצמן (באמצעות חברה פרטית בשליטתו, בתמורה לסך של כ-150 מיליון ש"ח.
ב. החל מיום 1 בינואר 2023 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה הנפיקה החברה 9,620 מניות לנושאי משרה בחברה, לעובדי החברה, כתוצאה מהבשלת ניירות ערך המירים שהוקצו להם כחלק מתנאי העסקתם.

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

ביום 2 במאי 2023 הודיעה CTY כי התקשרה בהסכם קו אשראי עם סינדיקציה של בנקים בהיקף של 650 מיליון אירו, אשר יחליף את קו האשראי הנוכחי של סיטיקו בהיקף של 500 מיליון אירו והעומד לפירעון בחודש מאי 2024. הסכם האשראי מורכב מקו אשראי מתחדש בהיקף של 400 מיליון אירו ומהלוואה על סך 250 מיליון אירו, והוא מובטח בשעבוד על נכסים של סיטיקו (נכס אחד בפינלנד וארבעה נכסים בנורבגיה). תקופת האשראי הינה לשלוש שנים, עם אופציה להארכתו בתקופה נוספת בת שנה. האשראי נושא ריבית, הכפופה לשינויים בהתאם לדירוג של סיטיקו, וכן בהתאם לעמידתה של סיטיקו ביעדי קיימות.

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

א. ביום 25 באפריל 2023 השלימה ג'י אירופה עסקה למכירת כל תיק נכסיה ברוסיה תמורת כ-524 מיליון ש"ח ברוטו במזומן (כ-131 מיליון אירו⁴) וקבלת התמורה מחוץ לרוסיה. תיק הנכסים ברוסיה, שנמכר כאמור במלואו, כולל שבעה נכסים מניבים ושתי קרקעות בשטח להשכרה של 238 אלפי מ"ר. הנכסים הנמכרים חופשיים היו מכל חוב או שעבוד. התמורה ברוטו היוותה כ-52% משווי הנכסים הנמכרים בספרי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2022, והיא נקבעה בהתאם לרגולציה המקומית שאימצה ממשלת רוסיה בקשר עם מימוש השקעות זרות במדינה⁵. מהתמורה ברוטו נוכו גם תשלומי מסים בסך של כ-15 מיליון אירו. החברה בחרה להתקשר בהסכם מחייב למכירת תיק הנכסים ברוסיה בתנאים אלו עקב החשיפה לכלכלה ולרגולציה הרוסית הסובלות מאי וודאות, וכחלק מתוכניתה האסטרטגית למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה (כמפורט לעיל).

בעקבות מכירת תיק הנכסים ברוסיה צפויה החברה לרשום הפסד (נטו מהשפעת המס) בהיקף של כ-136 מיליון אירו (כ-544 מיליון ש"ח). מאידך, יצוין כי לאור התחזקות מטבעות הפעילות של הקבוצה לעומת השקל, נכון למועד פרסום דוח זה מתחילת השנה גדל ההון העצמי של החברה בכ-500 מיליון ש"ח (מתוך סכום זה ברבעון הראשון של השנה גדל ההון העצמי בכ-350 מיליון ש"ח). כמו כן, כתוצאה מהנפקת ההון שביצעה החברה ברבעון הראשון של השנה גדל ההון העצמי בכ-150 מיליון ש"ח נוספים.

⁴ תמורת המכירה נקבעה ברובל. התמורה לעיל הינה בהתאם לשערי החליפין נכון למועד דוח זה.

⁵ לפרטים נוספים ראו סעיף 7.2 לדוח התקופתי.

ב. ביום 5 במאי 2023 השלימה ג'י אירופה עסקה למכירת מרכז מסחרי בבעלותה (Palac Pardubice) בעיר Pardubice שבצ'כיה תמורת כ- 496 מיליון ש"ח ברוטו (כ- 123.8 מיליון אירו), בדומה לשווי הנכס בספרי החברה ליום ה- 31 בדצמבר 2022 (IFRS). העסקה למכירת הנכס הינה במזומן (כ-46 מיליון אירו) והיתרה שולמה באמצעות הלוואת מוכר שהעמידה ג'י אירופה לרוכשת עד למועד בו תשלום הרוכשת קבלת מימון בנקאי, ובכל מקרה לתקופה שלא תעלה על 5 שנים, כאשר הרוכשת רשאית לפרוע אותה בפרעון מוקדם. ההלוואה נושאת ריבית התחלתית של 6.27%, והיא כוללת מנגנון עליית ריבית על פני הזמן, אשר יתמרץ את הרוכשת לפרעון מוקדם שלה. ההלוואה מובטחת במשכנתא ראשונה בדרגה הרשומה על הנכס לטובת החברה ועל מניות חברת הנכס. הנכס נקי מחוב או שעבוד ותמורת המכירה תשמש להמשך הורדת החוב הפיננסי של החברה.

ג. בהמשך לאמור בסעיף 7.10.2 לדוח התקופתי בדבר קו אשראי מתחדש של G Europe בסך של 300 מיליון אירו, הקו האמור פקע בחודש מאי 2023.

עדכון לסעיף 8 – ג'י ישראל

ביום 30 במרץ 2023 השלימה החברה עסקה למכירת המרכז המסחרי G יבנה שבבעלותה תמורת כ- 154 מיליון ש"ח ברוטו (בדומה לשווי בספרי החברה). מלוא תמורת המכירה שימשה את החברה להקטנת החוב הפיננסי, כאשר לנכס חוב ספציפי בסך של כ- 95 מיליון ש"ח.

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

2022 לשנת	רבעון ראשון 2023	G סביון
81,148	81,312	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
118,306	127,170	שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)
199,454	208,482	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
4,306	1,278	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
34,307	-	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
99.3%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5.3%	6.3%	שיעור תשואה בפועל (%)
145.8	147.8	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
114	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לחודש בש"ח)

2022 לשנת	רבעון ראשון 2023	G רוטשילד (חלק החברה, 51%)
116,309	116,849	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
4,647	4,647	שווי הנכס זכויות בניה (אלפי ש"ח)
120,956	121,496	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
5,892	1,776	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(1,134)	-	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
94.6%	97.3%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5.1%	6.1%	שיעור תשואה בפועל (%)
98.96	99.8	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
53	91.6	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו ¹ התקופה (לחודש בש"ח)

¹ ברבעון אשתקד נחתמו חוזי שכירות רק באגף המשרדים של הנכס.

2022 לשנת	רבעון ראשון 2023	G כוכב הצפון
105,090	105,115	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
4,537	1,422	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(922)	-	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
4.3%	5.4%	שיעור תשואה בפועל (%)
267.7	271	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
318	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לחודש בש"ח)

2022 לשנת	רבעון ראשון 2023	מרכז חורב (חלק החברה 50%)
119,418	119,892	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
12,750	12,750	שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)
132,168	132,642	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
7,056	1,046	NOI בתקופה (אלפי ש"ח) ¹
4,902	-	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
94.7%	93.9%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5.9%	3.5%	שיעור תשואה בפועל (%) ¹
116.7	118.8	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
127	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לחודש בש"ח)

¹ הרבעון הראשון לשנת 2023 כולל הפרשה לארנונה בנין שנים קודמות בסך של כ-1 מ' ש"ח.

ג'י סיטי בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרס, 2023

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

32	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
33	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
35	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד
36	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
37	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
40	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
43	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 (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2023 ואת הדוחות התמציתיים 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 לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

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 מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

קוסט פורר נבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,

22 במאי, 2023

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
1,374	1,385	613
128	28	197
172	979	58
52	115	62
122	187	126
418	467	475
52	9	60
2,318	3,170	1,591
1,341	477	1,722
3,659	3,647	3,313
1,667	1,499	1,701
590	381	497
194	161	201
186	509	191
28,236	29,213	30,248
4,208	4,128	2,873
161	159	156
433	471	435
61	59	65
35,736	36,580	36,367
39,395	40,227	39,680

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	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
952	168	624
2,055	1,948	2,238
2	327	4
168	90	118
655	747	645
44	5	35
3,876	3,285	3,664
482	76	594
4,358	3,361	4,258
15,865	16,871	15,898
4,941	4,858	5,308
198	143	222
458	380	381
1,530	1,789	1,447
22,992	24,041	23,256
219	217	231
4,529	4,464	4,669
3,674	4,852	3,131
(4,702)	(4,862)	(4,314)
1,297	1,227	1,350
(1)	(1)	(1)
5,016	5,897	5,066
7,029	6,928	7,100
12,045	12,825	12,166
39,395	40,227	39,680

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.

22 במאי, 2023

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

לשנה	3-7 חודשים שהסתיימו			
שהסתיימה	ביום 31 בדצמבר			
ביום 31 בדצמבר	2022	2023		
מבוקר	בלתי מבוקר			
מליוני ש"ח				
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
	2,303	557	604	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
	720	177	194	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
	1,583	380	410	הכנסה תפעולית, נטו
	(450)	45	155	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
	(374)	(98)	(88)	הוצאות הנהלה וכלליות
	14	4	5	הכנסות אחרות
	(130)	(52)	(522)	הוצאות אחרות
	(51)	8	(46)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
	592	287	(86)	רווח (הפסד) תפעולי
	(2,263)	(721)	(387)	הוצאות מימון
	117	57	39	הכנסות מימון
	(1,554)	(377)	(434)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
	(318)	(131)	(36)	הטבת מס
	(1,236)	(246)	(398)	הפסד
	(1,340)	(321)	(509)	מיוחס ל:
	104	75	111	בעלי מניות החברה
	(1,236)	(246)	(398)	זכויות שאינן מקנות שליטה
	(8.15)	(2.03)	(2.98)	הפסד למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
	(8.15)	(2.03)	(2.99)	סך הכל הפסד בסיסי למניה
				סך הכל הפסד מדולל למניה

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

לשנה	ל-3 חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה	ביום 31 במרס	
ביום 31 בדצמבר	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
(1,236)	(246)	(398)

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

2 (1) -

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד

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

1,008 572 577
146 59 (10)

סה"כ רווח כולל אחר

1,156 630 567

סה"כ רווח (הפסד) כולל

(80) 384 169

מיוחס ל:

בעלי מניות החברה (1)

זכויות שאינן מקנות שליטה

(553) 214 (133)

473 170 302

(80) 384 169

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

הפסד

התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

(1,340) (321) (509)

651 491 388

135 46 (12)

1 (2) -

(553) 214 (133)

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר									
מליוני ש"ח									
12,045	7,029	5,016	(1)	1,297	(4,702)	3,674	4,529	219	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)
(398)	111	(509)	-	-	-	(509)	-	-	הפסד
567	191	376	-	(12)	388	-	-	-	רווח כולל אחר
169	302	(133)	-	(12)	388	(509)	-	-	סך רווח כולל
150	-	150	-	-	-	-	138	12	הנפקת מניות
(* -)	-	(* -)	-	(2)	-	-	2	(* -)	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
3	2	1	-	1	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(103)	(135)	32	-	32	-	-	-	-	רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיים מזכויות שאינן מקנות שליטה
(60)	(60)	-	-	-	-	-	-	-	ריבית בגין אגרות חוב היברידיים ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	34	-	(34)	-	-	מיון קרן הון נכסים פיננסיים שמומשה לעודפים
(38)	(38)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
12,166	7,100	5,066	(1)	1,350	(4,314)	3,131	4,669	231	יתרה ליום 31 במרס, 2023

(* 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	שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	חוץ	יתרת רווח	מניות	הון מניות
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
13,555	8,248	5,307	(1)	1,152	(5,352)	5,226	4,078	204
(246)	75	(321)	-	-	-	(321)	-	-
630	95	535	-	44	491	-	-	-
384	170	214	-	44	491	(321)	-	-
403	-	403	-	19	-	-	371	13
(* -	-	(* -	-	(15)	-	-	15	(* -
7	3	4	-	4	-	-	-	-
(24)	(24)	-	-	-	-	-	-	-
(56)	(56)	-	-	-	-	-	-	-
(53)	-	(53)	-	-	-	(53)	-	-
(1,122)	(1,144)	22	-	23	(1)	-	-	-
(269)	(269)	-	-	-	-	-	-	-
12,825	6,928	5,897	(1)	1,227	(4,862)	4,852	4,464	217

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר)

הפסד

רווח כולל אחר

סך רווח כולל

הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות 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 במרס, 2022

(* 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	שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	חוץ	יתרת רווח	מניות	הון מניות	
מבוקר									
מליוני ש"ח									
13,555	8,248	5,307	(1)	1,152	(5,352)	5,226	4,078	204	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר)
(1,236)	104	(1,340)	-	-	-	(1,340)	-	-	הפסד
1,156	369	787	-	136	651	-	-	-	רווח כולל אחר
(80)	473	(553)	-	136	651	(1,340)	-	-	סך הפסד כולל
468	-	468	-	22	-	-	431	15	הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
(* -)	-	(* -)	-	(20)	-	-	20	(* -)	עלות תשלום מבוסס מניות
16	9	7	-	7	-	-	-	-	רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה
(24)	(28)	4	-	4	-	-	-	-	ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה
(145)	(145)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
(212)	-	(212)	-	-	-	(212)	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,154)	(1,149)	(5)	-	(4)	(1)	-	-	-	
(379)	(379)	-	-	-	-	-	-	-	
12,045	7,029	5,016	(1)	1,297	(4,702)	3,674	4,529	219	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.)

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

לשנה	3-ל חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה	ביום 31 במרס	
ביום 31 בדצמבר	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		
(1,236)	(246)	(398)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
הפסד

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

	2022	2023	
הוצאות מימון, נטו	2,146	664	348
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, ירידת (עלייה) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	51	(8)	46
פחת והפחתות	450	(45)	(155)
הטבת מס	24	6	6
הוצאות אחרות	(318)	(131)	(36)
עלות תשלום מבוסס מניות	106	48	517
	16	7	3
	2,475	541	729

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

	2022	2023	
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה	61	(19)	(52)
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות	(139)	(69)	121
	(78)	(88)	69
	1,161	207	400

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

	2022	2023	
ריבית ששולמה	(687)	(156)	(146)
ריבית שהתקבלה	118	15	21
דיבידנד שהתקבל	83	11	5
מסים ששולמו	(73)	(34)	(45)
מסים שהתקבלו	46	46	-
	(513)	(118)	(165)
	648	89	235

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

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

לשנה	3-ל חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה	ביום 31 במרס	
ביום 31	2022	2023
בדצמבר		
2022	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		
(215)	-	-
(1,359)	(534)	(574)
(23)	(7)	(12)
1,918	499	339
(123)	-	(123)
13	-	-
(852)	(482)	-
1,230	229	114
589	(295)	(256)
468	403	150
(* -)	(* -)	(* -)
(1,100)	(1,100)	-
(204)	(46)	(53)
(379)	(269)	(38)
157	-	369
(195)	(10)	(7)
(617)	(690)	(970)
702	(14)	187
(2,082)	(172)	(211)
174	174	-
(24)	(24)	(103)
(145)	(56)	(60)
(3,245)	(1,804)	(736)
9	22	(4)
(1,999)	(1,988)	(761)
3,373	3,373	1,374
1,374	1,385	613

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
 מתן הלוואות לזמן ארוך
 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
 קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
 פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
 הנפקת אגרות חוב
 רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיים מזכויות שאינן מקנות שליטה
 ריבית ששולמה בגין אגרות חוב היברידיים לזכויות שאינן מקנות שליטה
 מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

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	3-7 חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה	ביום 31 במרס	
ביום 31 בדצמבר	2022	2023
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
	מליוני ש"ח	

94	-	-
53	53	-
-	10	-
98	98	-

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

(ב) מידע נוסף
 מסים ששולמו ונכללו במסגרת פעילויות השקעה ומימון

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

באור 1 - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2023 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, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 במרס, 2023 (להלן - הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. ליום 31 במרס, 2023 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה במאוחד (להלן - הקבוצה) גרעון בהון החוזר בסך של כ-0.9 מיליארד ש"ח. לקבוצה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך כולל של כ-3.6 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מיידי. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל בתוספת תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת, יאפשרו לכל אחת מחברות הקבוצה לעמוד בפרעון התחייבויותיהן לזמן הקצר.

ג. מצב עסקי החברה ונזילות החברה:

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

בנוסף, בהינתן מצב שוקי ההון והחוב הלא מובטח על מנת לשמר את איתנותה הפיננסית ולהפחית תלות בשוק ההון והחוב, לחברה קווי אשראי (בחלקם בלתי מנוצלים) מחייבים עם מוסדות פיננסיים בסכומים משמעותיים, במסגרתם החברה ו/או החברות הבנות בבעלותה המלאה יכולות לנצל אשראים לתקופות שונות בהתאם לצרכיהן. נכון ליום 31 במרס 2023, וסמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מתחדשים ממספר בנקים ומוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים בסך של כ-3.0 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ-1.4 מיליארד ש"ח נוצל למועד האמור. קווי אשראי אלו הינם מול גורמים מממנים עמם לחברה קשרים ארוכי טווח והם ממוחזרים מעת לעת לתקופות של שלוש עד ארבע שנים ונכון למועד זה מסתיימים בשנים 2023-2025. לאור ניסיון העבר ובעקבות שיחות שהתקיימו עם חלק מהגורמים המממנים, החברה צופה כי תוכל להאריך את מסגרות האשראי במועד פרעונן.

קווי האשראי של החברה ושל חברות מאוחדות שלה, כוללים אמות מידה פיננסיות הכוללות, בין היתר, הון עצמי מינימאלי, שיעור מינוף, יחס חוב מנוצל לשווי בטוחות ועוד, כמפורט בבאור 20' לדוחות הכספיים השנתיים. נכון ל-31 במרס 2023, וסמוך למועד פרסום דוח זה, עומדות החברה והחברות המאוחדות שלה בכל אמות המידה שנקבעו.

באור 1 - כללי (המשך)

ביום 25 באוקטובר 2022 פרסמה החברה תוכנית מימוש לנכסי הקבוצה שאינם נכסי ליבה, אשר עודכנה בחודשים דצמבר 2022, ומאי 2023, בהיקף של כ-6.3 מיליארד ש"ח ("תוכנית מימוש הנכסים"). על פי תוכנית מימוש הנכסים, בכוננת החברה לממש נכסים בשווי כולל של כ-6.3 מיליארד ש"ח באירופה, ברזיל, ארה"ב וישראל. נכון למועד פרסום דוח זה, התקשרו החברה וחברות בבעלותה המלאה בהסכמים מחייבים למכירת נכסים בהיקף של 2.5 מיליארדי ש"ח בדומה לשוויים בספרים (למעט מכירת הנכסים ברוסיה). כמו כן, נכון למועד זה מנהלות החברה וחברות בבעלותה המלאה משא ומתן מתקדם (לרבות חתימת הסכמי הבנות לא מחייבים בגין חלק מהנכסים) למכירת נכסים בהיקף של כ-1.4 מיליארד ש"ח וכן הועמדו למכירה נכסים נוספים בהיקף של 2.4 מיליארדי ש"ח (חלקם בהליכי שיווק מתקדמים). היקף מימוש הנכסים וקצב התקדמות הקבוצה במימושם כאמור, לרבות קצב העמדת הנכסים למכירה בחלוקה בין הטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה, הינה דינאמית ומבוצעת בהתאם לתנאי השוק בטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה, ובהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה, תוך התחשבות בשיקולים מאקרו כלכליים ושיקולים ספציפיים לחברה, תוך איזון בין צורכי החברה להשאת ערכם של הנכסים. בנוסף, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה התקשרה בהסכם לקבלת מימון מובטח בנכס באירופה בהיקף של כ-112 מיליוני אירו, וכן החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה פועלות לקבלת מימון מובטח בנכסים נקיים מחוב (בעיקר נכסים באירופה), בהיקף מצטבר של כ-235 מיליוני אירו. לאור האמור לעיל, הנהלת החברה והדירקטוריון בדעה כי החברה תוכל לפרוע את התחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד פרעון.

ד. הגדרות בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	ג'י סיטי בע"מ (לשעבר גזית-גלוב בע"מ).
G Europe	-	G City Europe Limited (לשעבר: Atrium European Real Estate Limited), 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 הנילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בערכית הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן.

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון 7-8 IAS מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות. התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

2. תיקון ל-1 IAS, גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב-IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב-1 IAS. התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה, אך החברה בוחנת את השלכות התיקון על גילויי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

3. תיקון ל-12 IAS, מסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על הכנסה (להלן: "IAS 12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' (להלן: "החריג") 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. התיקון מצמצם את תחולת החריג ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג. התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון יושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במועד היישום לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. גיוס ופדיון חוב בקבוצה

1. בתקופת הדוח רכשה החברה כ-83 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות יא, יב, יג, יד, טז) בתמורה לכ-77 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-15 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.
2. בתקופת הדוח רכשה CTY, כ-43.7 מיליון אירו ערך נקוב אגרות חוב תמורת כ-36.3 מיליון אירו, חלקן במסגרת הצעת רכש. בעקבות הרכישות החברה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-1 מיליון אירו.
3. בתקופת הדוח רכשה CTY במסגרת הצעת רכש, כ-36.2 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיות תמורת שך של כ-26.8 מיליון אירו. בעקבות הרכישה CTY רשמה רווח של כ-16 מיליון אירו, מתוכו חלק החברה הינו כ-31 מיליון ש"ח שנרשם כגידול בקרנות הון.
4. בתקופת הדוח רכשה G Europe, כ-4 מיליון אירו ערך נקוב אגרות חוב תמורת כ-3 מיליון אירו. בעקבות הרכישות החברה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-1 מיליון אירו.

ב. אירועים אחרים

1. ביום 29 בינואר 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים של כ-7.42 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. ההקצאה בוצעה בסמוך לאחר מכן.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

בנוסף, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר, של כ-3.62 מיליון מניות רגילות, וכן הקצאה פרטית לחברה פרטית בשליטתו של מר כזמן של כ-0.79 מיליון מניות, בתנאים זהים לתנאי ההקצאה למשקיעים המוסדיים. ההקצאה לבעלי השליטה כפופה לאישור האסיפה הכללית של החברה (ברוב מקרב בעלי מניות המיעוט) שהתקבל ביום 9 במרס, 2023. ההקצאה לבעלי השליטה בוצעה בפועל בחודש מרס, 2023.

2. בחודש מרס 2023, הורידה חברת הדירוג Moody's את דירוג סדרות אגרות החוב של G Europe מ-'Ba2' ל-'B1', עם אופק יציב.

3. בחודש אפריל 2023 השלימה G Europe את מכירת כל החזקותיה במניות, ובמימון הקשור, של פורטפוליו הנכסים שלה ברוסיה, הכולל 7 מרכזים מסחריים, קרקעות סמוכות, וחברת ניהול. נכון לתאריך הדיווח, הנכסים וההתחייבויות האלה מסווגים כמוחזקים למכירה.

כחלק מהעסקה, הפעילות הוערכה בשווי הוגן על ידי מעריכי שווי חיצוניים ליום 31 במרס, 2023. הערכת השווי התקבלה על ידי הרשויות ברוסיה, ועל מנת לאשר את המכירה, בהתאם לרגולציה המקומית שאימצה ממשלת רוסיה בקשר עם מימוש השקעות זרות במדינה, התמורה ברוטו שנקבעה על ידי הרשויות עמדה על כ-52% משווי הנכסים בספרי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2022, כתוצאה מכך מחיר המכירה נקבע על 11.7 מיליארד רובל (כ-495 מיליון ש"ח). נכון לתאריך פרסום הדוח, התמורה מהמכירה התקבלה במלואה בחברה.

בהתאם לכללי החשבונאות, הסכם זה נחשב לחוזה מכביד, והפסד של כ-136.3 מיליון אירו (כ-518 מיליון ש"ח), הכולל עלויות עסקה, הוכר בדוח הרווח או הפסד של הקבוצה, בסעיף הוצאות אחרות.

באור 4 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

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

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 במרס 2022		ליום 31 במרס 2023		
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
מליוני ש"ח						
14,452	17,148	18,877	18,208	14,157	17,326	אגרות חוב
5,261	5,713	5,491	5,469	5,479	6,118	התחייבויות נושאות ריבית לבנקים ולאחרים
<u>19,713</u>	<u>22,861</u>	<u>24,368</u>	<u>23,677</u>	<u>19,636</u>	<u>23,444</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, 2022. 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. לאחר תאריך הדיווח רכשה הקבוצה כ-88 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות יא, יב, יג, יד וטז) בתמורה לכ-77 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות הקבוצה תכיר ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-20 מיליון ש"ח.

ב. לאחר תאריך הדיווח רכשה G Europe כ-20 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב (סדרות 2025 ו-2027) בתמורה לכ-16 מיליון אירו. בעקבות הרכישות תכיר G Europe ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-4 מיליון אירו.

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, 2023

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	מרכז				צפון אירופה	
			ארה"ב	ברזיל	ישראל	ומזרח אירופה		
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
604	(36)	8	34	46	71	188	293	הכנסות המגזר
410	(23)	4	23	38	53	127	188	הכנסות תפעוליות, נטו
(86)	65	3	19	33	49	(405)	150	רווח (הפסד) מגזרי תפעולי
(348)								הוצאות מימון, נטו
(434)								הפסד לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2022

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

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז		
						אירופה	ומזרח אירופה	
מבוקר								
מיליוני ש"ח								
2,303	(138)	33	127	174	263	731	1,113	הכנסות המגזר
1,583	(81)	15	83	148	195	479	744	הכנסות תפעוליות, נטו
592	(639)	8	56	130	158	359	520	רווח מגזרי תפעולי
(2,146)								הוצאות מימון, נטו
(1,554)								הפסד לפני מסים על ההכנסה

נכסי המגזר

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז		
						אירופה	ומזרח אירופה	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
39,680	1,402	375	3,349	2,771	4,825	9,677	17,281	31 במרס, 2023
40,227	3,239	396	2,528	2,812	4,434	9,928	16,890	31 במרס, 2022
39,395	2,318	367	3,174	2,598	4,483	9,745	16,710	31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)

ג'י סיטי בע"מ (לשעבר גזית גלוב בע"מ)

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2023

תוכן העניינים

עמוד

51	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
53	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
55	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
56	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
57	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
60	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 ג'י סיטי חברה בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 במרץ 2023 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.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, 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,

22 במאי, 2023

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, 2023 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		
	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	מיליוני ש"ח		
296	128	213	נכסים
12	14	-	נכסים שוטפים
65	165	42	מזומנים ושווי מזומנים
41	112	48	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
87	54	93	לחברות מאוחדות
29	40	34	נכסים פיננסיים
2	2	2	נגזרים פיננסיים
532	515	432	חייבים ויתרות חובה
152	3	-	לקוחות והכנסות לקבל
684	518	432	מסים שוטפים לקבל
			נכסים מוחזקים למכירה
32	8	34	נכסים לא שוטפים
1	434	-	נכסים פיננסיים
3,473	3,687	3,483	נגזרים פיננסיים
790	578	1,261	נדל"ן להשקעה
219	106	108	נדל"ן להשקעה בפיתוח
2,444	2,778	2,505	השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
11,022	11,528	10,569	הלוואות לחברות מאוחדות
39	39	39	השקעות בחברות מאוחדות
18,020	19,158	17,999	רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו
18,704	19,676	18,431	

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח		
-	168	-
1,736	1,283	1,877
779	-	402
-	311	4
26	26	38
69	70	67
53	53	-
<u>2,663</u>	<u>1,911</u>	<u>2,388</u>
2,422	2,270	2,531
1,195	1,481	1,231
7,101	7,769	6,941
196	111	221
111	-	53
-	237	-
<u>11,025</u>	<u>11,868</u>	<u>10,977</u>
219	217	231
4,529	4,464	4,669
3,674	4,852	3,131
(4,702)	(4,862)	(4,314)
1,297	1,227	1,350
(1)	(1)	(1)
<u>5,016</u>	<u>5,897</u>	<u>5,066</u>
<u>18,704</u>	<u>19,676</u>	<u>18,431</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
דיבידנד לשלם

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.

22 במאי, 2023

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2022	2023	
	בלתי מבוקר		
מבוקר	מיליוני ש"ח		
262	61	71	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
67	16	18	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
195	45	53	הכנסה תפעולית, נטו
51	-	(8)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(66)	(16)	(15)	הוצאות הנהלה וכלליות
(8)	-	-	הוצאות אחרות, נטו
2	1	1	הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות
(266)	91	(284)	רווח (הפסד) מחברות מאוחדות, נטו
(92)	121	(253)	רווח (הפסד) תפעולי
(1,626)	(617)	(253)	הוצאות מימון
7	5	15	הכנסות מימון
(19)	(4)	(3)	הוצאות מימון מחברות מאוחדות, נטו
(1,730)	(495)	(494)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
(390)	(174)	15	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
<u>(1,340)</u>	<u>(321)</u>	<u>(509)</u>	הפסד המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחזים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	
(1,340)	(321)	(509)
(318)	(84)	61
(318)	(84)	61
1,105	619	315
787	535	376
(553)	214	(133)

הפסד המיוחס לחברה

רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה

רווח כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות

סה"כ רווח 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 2022	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	
(1,340)	(321)	(509)
3	1	1
1,638	616	241
(51)	-	8
266	(91)	284
3	1	-
(390)	(174)	15
1,469	353	549
13	22	(9)
(8)	(16)	145
5	6	136
(352)	(89)	(60)
113	16	28
46	46	-
142	39	27
(51)	12	(5)
83	50	171

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
הפסד המיוחס לחברה

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

פחת	
הוצאות מימון, נטו	
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	
הפסד (רווח) בנין 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 מחברות מאוחדות	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות 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 2022	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		מיליוני ש"ח
	2022	2023	
	מבוקר	בלתי מבוקר	
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(1)	-	-	השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים
(255)	(132)	(363)	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
-	-	152	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם
507	-	495	מימוש השקעות בחברות מאוחדות, נטו
304	(571)	(360)	קבלת (מתן) הלוואות מחברות מאוחדות, נטו
(6)	(50)	16	תמורה ממכירת (השקעה) נכסים פיננסיים, נטו
549	(753)	(60)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
468	403	150	הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה
(* -)	(* -)	(* -)	מימוש כתבי אופציה למניות
(168)	-	-	תשלום אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(204)	(46)	(53)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
174	174	-	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(869)	-	(77)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
(593)	(754)	(580)	פרעון קווי אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו
(178)	(6)	(7)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
-	-	369	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(1,370)	(229)	(198)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה
(39)	(13)	4	הפרשי שער בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים
(777)	(945)	(83)	<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>
1,073	1,073	296	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
296	128	213	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה	ל-3 חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה	ביום 31 במרס	
ביום 31	2022	2023
בדצמבר	בלתי מבוקר	
2022	2022	2023
מבוקר	מיליוני ש"ח	
	53	-

פעילות מהותית שלא במזומן של החברה
דיבידנד לשלם

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, 2023 ולתקופה של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38'ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 במרס, 2023 וגם בהקשר לדוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרס, 2023.

2. ליום 31 במרס, 2023 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-2.0 מיליארד ש"ח. לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מידי וכן נכסים המוחזקים למכירה בחברות מאוחדות בבעלותה המלאה של החברה בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל בתוספת תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה לזמן קצר.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

1. בתקופת הדוח רכשה החברה כ-83 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות יא, יב, יג, יד, טז) בתמורה לכ-77 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-15 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

2. ביום 29 בינואר 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים של כ-7.42 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת.

בנוסף, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר, של כ-3.62 מיליון מניות רגילות, וכן הקצאה פרטית לחברה פרטית בשליטתו של מר כצמן של כ-0.79 מיליון מניות, בתנאים זהים לתנאי ההקצאה למשקיעים המוסדיים. ההקצאות אלה הן בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה (ברוב מקרב בעלי מניות המיעוט) שהתקבל ביום 9 במרס, 2023. ההקצאה בוצעה בפועל בחודש מרס, 2023.

סך התמורה בגין כל ההנפקות הסתכמה לכ-150 מיליון ש"ח בניכוי הוצאות הנפקה.

3. ביום 27 בפברואר 2023, חתמה החברה על הסכם למכירת כ-19 מיליון מניות CTY אשר מוחזקות על ידי החברה במישרין, לחברה בת בבעלות מלאה. בהתאם להסכם, מחיר מניית CTY ממוצע ליום התשלום (VWAP). בחודש מרץ 2023, הועברו המניות בתמורה של כ-495 מיליון ש"ח.

ג. IFRS 7 - מכשירים פיננסיים

1. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

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

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 במרס 2022		ליום 31 במרס 2023		
ערך בספרים		ערך בספרים		ערך בספרים		
שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	
מיליוני ש"ח						
5,913	8,099	9,087	8,563	6,383	8,094	אגרות חוב
2,940	3,160	2,775	2,759	2,896	3,255	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
<u>8,853</u>	<u>11,259</u>	<u>11,862</u>	<u>11,322</u>	<u>9,279</u>	<u>11,349</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, 2022. בנוסף, לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בין רמה 1 ורמה 2, וכן לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

ד. אירועים לאחר תאריך הדיווח

לאחר תאריך הדיווח רכשה הקבוצה כ-88 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות יא, יב, יג, יד וטז) בתמורה לכ-77 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות הקבוצה תכיר ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-20 מיליון ש"ח.

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

38ג(א) לתקנות ניירות ערך בישראל

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל;

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

3. רמי ווייסנברגר, סמנכ"ל וחשב;

4. רויטל כחלון, סמנכ"לית ויועצת משפטית;

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 שנסיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (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 2022 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 2023 (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.

22 במאי, 2023

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 2023 (להלן: "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים המשקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח 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.

22 במאי, 2023

עדי ימיני, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

22 במאי 2023

ג.א.ג.,

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 22 במאי 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס 2023 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 22 במאי 2023 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 במרס 2023 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