



דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2023

עמוד

2	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
33	עדכון תיאור עסקי החברה
38	דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2023
61	דוחות כספיים נפרדים ליום 30 ביוני 2023
73	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ג'י סיטי בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2023

דירקטוריון ג'י סיטי בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 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 האוכלוסייה בצפון אמריקה, ישראל, ברזיל, צפון, מרכז ומזרח אירופה, תוך התמקדות באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות. בנוסף, בוחנת החברה הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים או נוספים באיזורי פעילותה וגם באיזורים נוספים. 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 אירופה, באמצעות חברות בנות בברזיל (להלן: "Gazit Brasil"), באמצעות Gazit Horizons Inc. (להלן: "Gazit Horizons") בארה"ב ובאמצעות חברה בת הפועלת בקנדה (להלן: "גזית קנדה"), לרבות באמצעות השותפות G Tripille. כמו כן, החברה פועלת בצפון אירופה באמצעות חברה ציבורית בשליטת החברה, לה אסטרטגיה דומה והחברה הינה בעלת המניות הגדולה בה. פעילות זו מתבצעת באמצעות Citycon Oyj. (להלן: "CTY").

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

כחלק מאסטרטגיית הקבוצה למיקוד בנכסים אורבניים, תוך חיזוק ההון והורדת המינוף, מתחילת השנה 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, מתחילת השנה ועד למועד פרסום דוח זה השלימו החברה וחברות בבעלותה המלאה מכירת נכסים בהיקף של כ- 1.9 מיליארד ש"ח.
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, ביום 22 במאי 2023 וביום 16 באוגוסט 2023 דירקטוריון החברה החליט כי לא יחולק דיבידנד לבעלי מניות החברה בגין הרבעון הראשון, השני והשלישי 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, מאי 2023 ויולי 2023 בהיקף של כ- 6.4 מיליארד ש"ח ("תוכנית מימוש הנכסים"). על פי תוכנית מימוש הנכסים, בכונת החברה לממש נכסים בשווי כולל של כ- 6.4 מיליארד ש"ח באירופה, ברזיל, ארה"ב וישראל. נכון למועד פרסום דוח זה, החל ממועד פרסום התוכנית התקשרו החברה וחברות בבעלותה המלאה בהסכמים מחייבים למכירת נכסים בהיקף של 3.0 מיליארדי ש"ח בדומה לשווים בספרים (למעט מכירת הנכסים ברוסיה). כמו כן, נכון למועד זה מנהלת החברה בבעלותה המלאה משא ומתן מתקדם למכירת נכס בהיקף של כ- 1.1 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 ואיזון בין צורכי החברה להשאת ערכם של הנכסים.

כמו כן, החברה בוחנת את הנפקת חברת הבת בברזיל (IPO), לרבות בדרך של הצעת מכר. 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 בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות כאמור אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש ובעיקרן אינן בשליטת החברה ותלויות, בין היתר, במצב הכלכלי ובשוק הנדל"ן בשווקים השונים בהם ממוקמים הנכסים ובהם פועלת החברה. ככל שתנאי השוק כאמור ישתנו, יתכן ויחולו עיכובים במימוש הנכסים מעבר למפורט לעיל.

1.2. נכסי הקבוצה ליום 30 ביוני 2023 (לרבות נכסים בשליטה משותפת):

שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	נכסים אחרים	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	מדינות פעילות	
1,059	-	-	35	52.1%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	CTY
403	-	-	14	100.0%	פולין וצ'כיה	G Europe
176	1	-	7	100.0%	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil
161	-	-	13	100.0%	ישראל	ג'י ישראל
81	1	3	13	100.0%	ארה"ב	Gazit Horizons
37	-	-	6	100.0%	קנדה	גזית קנדה
1,917	2	3	88			סה"כ

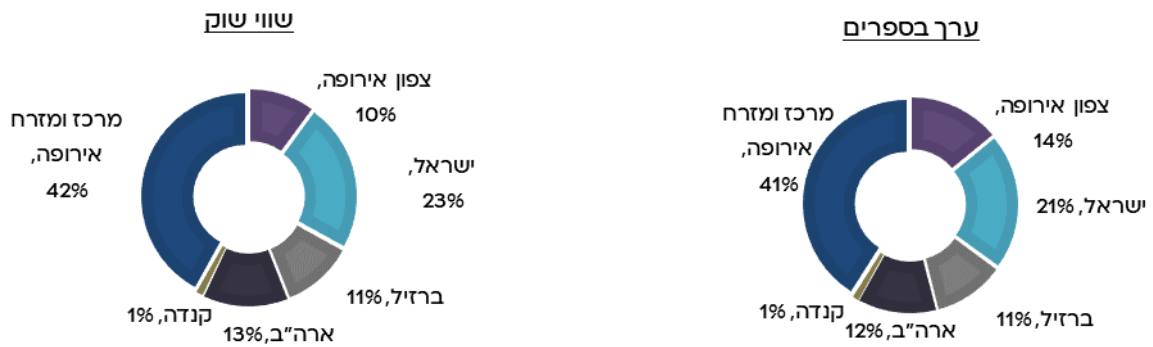
יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח						
סך הכל	קרקעות	נכסים בפיתוח ¹	נכסים מניבים	מדינות פעילות		
מיליוני ש"ח						
16,741	-	24	16,717	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק		CTY
8,973	504	565	7,904	פולין וצ'כיה		G Europe
2,883	70	-	2,813	ברזיל (סאו פאולו)		Gazit Brasil
4,832	454	772	3,606	ישראל		ג'י ישראל
3,180	197	943	2,040	ארה"ב		Gazit Horizons
728	-	340	388	קנדה		גזית קנדה
37,337	1,225	2,644	33,468			סה"כ

1 כולל הרחבות לנכסים מניבים

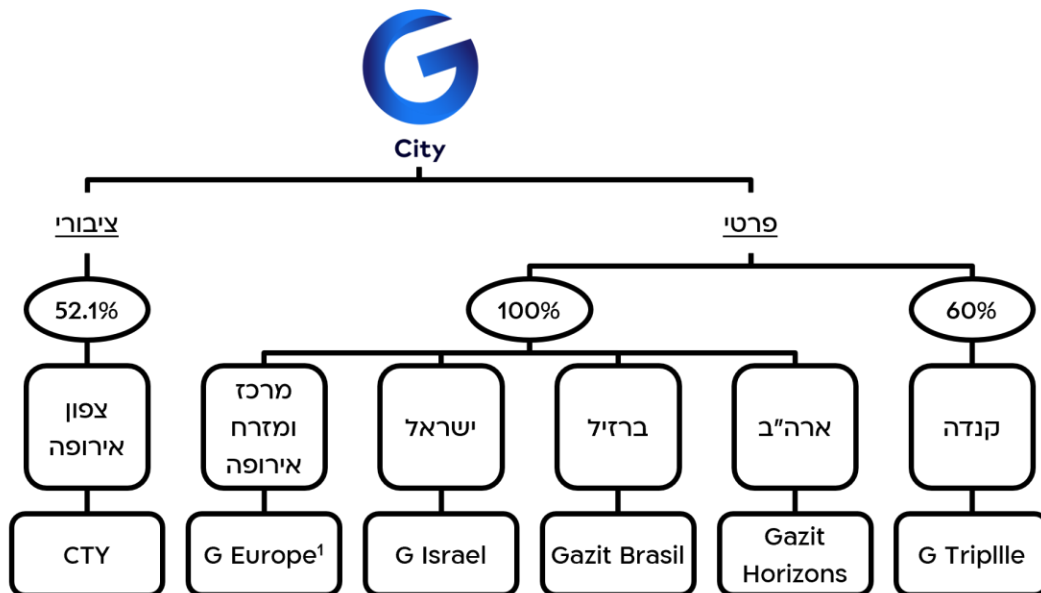
להלן פירוט הנכסים המסווגים כנכסים המוחזקים למכירה הכלולים בסך נכסי הקבוצה ליום 30 ביוני 2023:

יתרה בספרים מיליוני ש"ח	כמות נכסים	מדינה	
566	1	ארה"ב	Gazit Horizons
435	1	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil
1,001			סה"כ בספרי החברה

1.3. להלן התפלגות השקעות החברה באזורי פעילותה (על פי סולו מורחב) ליום 30 ביוני 2023:



1.4. להלן מבנה ההחזקות העיקריות של החברה (מבנה ההחזקות ושיעור ההחזקה הינו ליום 30 ביוני 2023):



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

מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)		
	31 בדצמבר	30 ביוני
שינוי	2022	2023
יחס החוב נטו לסך מאזן (סולו מורחב)	67.6%	67.1%
יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) ¹	60.0%	60.1%
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה	5,016	5,396
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)	30.1	30.2
ל- 3 חודשים שהסתיימו		
ביום 30 ביוני		
שינוי	2022	2023
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	580	585
³ NOI	409	418
NOI ללא שינוי בשערי החליפין	449	418
NOI באיחוד יחסי ⁴	336	337
NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין	357	337
תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (בש"ח) ⁵	0.75	0.64
⁶ FFO	144	112
FFO למניה (בש"ח) ⁶	0.87	0.63
FFO ללא שינוי בשערי החליפין	164	112
FFO למניה ללא שינוי בשערי החליפין	0.98	0.63
כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים)	166,122	178,462
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה	200	434
מימוש נדל"ן להשקעה	371	617
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	331	138
הפסד לבעלי המניות של החברה	(74)	(3)
הפסד מדולל למניה (בש"ח)	(0.45)	(0.01)
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	258	104

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

2 ראה סעיף 2.5 להלן.

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

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

5 ראה סעיף 2.2 להלן

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

• ליום 30 ביוני 2023 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ-3.2 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-1.5 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה, הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-0.9 מיליארד ש"ח). יתרת הנזילות וקווי אשראי לא מנוצלים לאחר השלמת מכירת הנכס בברזיל (כמפורט בסעיף 3.1 להלן) וכן הנפקת אגרות חוב להמרה (כמפורט בבאור 35' לדוחות הכספיים) הינה כ- 2.3 מיליארד ש"ח.

• לאחר תאריך המאזן החברה הנפיקה סדרת אגרות חוב להמרה חדשה (סדרה יז') בהיקף של כ- 410 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה באור 35' לדוחות הכספיים.

• 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- 339 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות גידור מטבע).

1.5. דגשים לרבעון השני 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.

1.6. דגשים לששת החודשים הראשונים של שנת 2023 (להלן: "תקופת הדוח")

ל- 6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני			מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)
שינוי	2022	2023	
4.6%	1,137	1,189	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
4.9%	789	828	NOI
(2.6%)	850	828	NOI ללא שינוי בשערי החליפין
5.9%	642	680	NOI באיחוד יחסי ¹
0.3%	678	680	NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין
7.7%	1.17	1.26	תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (בש"ח) ²
(1.9%)	208	204	FFO ³
(9.3%)	1.29	1.17	FFO למניה (בש"ח) ³
(13.9%)	237	204	FFO ללא שינוי בשערי החליפין
(19.3%)	1.45	1.17	FFO למניה ללא שינוי בשערי החליפין
8.0%	162,113	175,035	כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים)
-	734	1,008	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
-	870	956	מימוש נדל"ן להשקעה
-	376	293	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
-	(395)	(512)	הפסד לבעלי המניות של החברה
-	(2.45)	(2.94)	הפסד מדולל למניה (בש"ח)
-	347	339	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

- 1 חלקה היחסי של החברה ב-NOI של חברות הקבוצה לפי שיעור החזקתה של החברה בהון של כל אחת מחברות הקבוצה, ראה סעיף 2.4 להלן
- 2 ראה סעיף 2.2 להלן
- 3 ה- FFO מוצג על פי גישת ההנהלה ובהתאם לכללי ה-EPRA. לחישוב ה-FFO, ראה סעיף 2.3 להלן.

- בתקופת הדוח 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 והריאל הברזילאי לעומת הש"ח, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה גדל בתקופת הדוח בכ-680 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות גידור מטבע).

2. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה

2.1. תמצית החזקות החברה, ליום 30 ביוני 2023

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך/נכסים	כמות (במיליונים)	שיעור החזקה (%)	ערך בספרים (מיליון ש"ח)	שווי שוק ליום 30.6.2023 (מיליון ש"ח)
CTY	מניה (OMX)	87.6	52.1	3,205	2,048
ישראל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	4,826	-
ברזיל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,448	-
ארה"ב ¹	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,799	-
קנדה ¹	נכסים מניבים	-	-	248	-
אירופה ¹	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	8,989	-
סך הכל נכסים		-	-	22,515	-

להלן היתרות הכספיות של החברה (לרבות יתרות של חברות בנות פרטיות הכוללות את G Europe) (להלן: "סולו מורחב") ליום 30 ביוני 2023 (במיליוני ש"ח):

7,685	אגרות חוב של החברה
2,588	אגרות חוב של G Europe
7,138	התחייבויות למוסדות פיננסיים
17,411	סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים (*)
977	התחייבויות כספיות אחרות
18,388	סה"כ התחייבויות כספיות
3,148	בניכוי נכסים כספיים ²
126	בניכוי השקעות אחרות ³
15,114	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	%
			לא מובטח	מובטח		
2023	582	-	37	-	1,163	7
2024	1,214	-	37	1,194	2,569	14
2025	1,128	1,561	37	161	3,304	19
2026	1,151	-	37	16	2,135	12
2027	1,314	1,027	222	28	3,482	20
2028	1,170	-	-	37	1,509	9
2029	796	-	-	44	1,021	6
2030	-	-	-	52	980	6
2031 ולאחריה	330	-	-	443	1,248	7
סה"כ	7,685	2,588	370	1,975	17,411	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-0.9 מיליארד ש"ח, נכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-1.0 מיליארד ש"ח, הלוואות וחיבים בסך של כ-0.9 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 היברידיות של G Europe בסך של כ-1,344 מיליון ש"ח, עתודה למסים נדחים בסך של כ-436 מיליון ש"ח בגין נדל"ן להשקעה והשקעות אחרות וכ-225 מיליון ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה בחלק מנכסי החברה.

2.2. תזרים מפעילות שוטפת – סולו מורחב

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

לשנה שהסתיימה	7-3 חודשים שהסתיימו		7-6 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2022	2022	2023	2022	2023	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)					
158	40	45	80	87	דיבידנד מחברות מוחזקות ציבוריות
					EBITDA מחברות פרטיות בניכוי CAPEX
808	220	254	391	474	והכנסות אחרות*
966	260	299	471	561	סך הכל הכנסות
(71)	(19)	(15)	(37)	(34)	הוצאות הנהלה וכלליות
(487)	(122)	(165)	(240)	(300)	הוצאות ריבית, נטו
(16)	5	(5)	(4)	(6)	מסים
(574)	(136)	(185)	(281)	(340)	סך הכל הוצאות
392	124	114	190	221	תזרים מפעילות שוטפת
2.38	0.75	0.64	1.17	1.26	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 בכל רבעון.

2.3. FFO (EPRA Earnings):

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

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

ה- 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 ביוני	3-7 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו		
בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2022	2022	2023	2022	2023	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)					
(1,340)	(74)	(3)	(395)	(512)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>התאמות:</u>					
					ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח,
450	(331)	(138)	(376)	(293)	נטו
116	(20)	158	28	676	הפסד (רווח) הון ממכירת נדל"ן להשקעה
					שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים לרבות נגזרים
988	347	(31)	727	38	הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
47	7	(110)	6	(81)	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(340)	7	62	(135)	24	מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים
1	-	-	-	-	עלויות רכישה שהוכרו ברווח או הפסד
(98)	19	54	42	143	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
(176)	(45)	(8)	(103)	(5)	FFO נומינאלי (EPRA Earnings)
<u>התאמות נוספות:</u>					
539	197	141	322	252	הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער
20	5	6	10	11	פחת והפחתות
139	12	2	28	3	התאמות אחרות ¹
522	169	141	257	261	FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted EPRA Earnings)
3.18	1.02	0.79	1.59	1.49	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
(98)	(25)	(29)	(49)	(57)	קופון בגין אגרות חוב היברידיות
424	144	112	208	204	FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted EPRA Earnings)
2.59	0.87	0.63	1.29	1.17	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
	164	112	237	204	FFO ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה
	0.98	0.63	1.45	1.17	FFO למניה ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
164,362	166,122	178,462	162,113	175,035	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO למניה (באלפים) ²

* החל מהדוחות לרבעון הראשון לשנת 2023, 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 לערךן 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 מסיים 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 30 ביוני 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 מניויתה.

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני		
2022	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
2,303	580	585	הכנסות מהשכרה
720	171	167	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,583	409	418	NOI לתקופה
(345)	(90)	(93)	הפחת חלק המיעוט ב - NOI
63	17	12	הוסף חלק החברה ב- NOI של חברות כלולות וחברות בשליטה
1,301	336	337	NOI לתקופה - חלקה היחסי של הקבוצה
1,301	¹ 1,344	¹ 1,348	NOI לשנה - חלקה היחסי של הקבוצה

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

נכסים חדשים, נכסים בפיתוח וקרקעות אשר טרם החלו להניב הכנסה ומוצגים על פי שווים ההוגן בספרי הקבוצה (בדרך של איחוד יחסי) ליום 30 ביוני, 2023, הסתכמו בכ- 3,857 מיליון ש"ח. התחייבויות הכספיות של הקבוצה בניכוי נכסים כספיים (בדרך של איחוד יחסי) ליום 30 ביוני, 2023, הסתכמו בכ- 22,527 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 שערור נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח לשווי הוגן ונטרול השווי ההוגן של נגזרים פיננסיים (למעט נגזרים פיננסיים המשמשים כהגנה מטבעית אשר בגינם מנוטרל הפער בין שוויים ההוגן לשווי הפנימי); את נתוני ה-EPRA NTA שהינו מדד נוסף המשקף את השווי הנכסי הנקי (בהנחה כי החברה קונה ומוכרת נכסים) בהתאמות מסוימות לחלק מהעתודה למסים נדחים בגין שערור 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 30 ביולי		
	2022	2022	2023
EPRA NRV			
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	5,016	6,021	5,396
נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹	988	1,149	935
התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²	(221)	(260)	(145)
EPRA NRV	5,783	6,910	6,186
EPRA NRV למניה (בש"ח)	34.7	41.4	34.6
EPRA NTA			
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	5,016	6,021	5,396
נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹	559	649	530
התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים	(226)	(243)	(228)
התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²	(221)	(260)	(145)
EPRA NRV	5,128	6,167	5,553
EPRA NRV למניה (בש"ח)	30.7	37.0	31.1
EPRA NDV			
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	5,016	6,021	5,396
התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים	(226)	(243)	(228)
התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן	2,705	1,948	2,596
EPRA NDV	7,495	7,726	7,764
EPRA NDV למניה (בש"ח)	44.9	46.3	43.5
מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפים)³	166,864	166,866	178,687

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

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

3.1. השקעות ומימושים עיקריים של נדל"ן להשקעה

- בחודש ינואר 2023 חתמה החברה על הסכם מחייב למכירת המרכז המסחרי G יבנה תמורת כ- 154 מיליון ש"ח, במומה למחירו בספרים, המכירה הושלמה ביום 30 במרס 2023.
- בחודש פברואר 2023 מכרה G Europe את המרכז המסחרי Atrium Molo הממוקם 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.
- 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 ושותי קרקעות בשטח להשכרה של כ- 238 אלפי מ"ר. הנכסים הנמכרים היו נקיים מכל חוב או שעבוד ותזרים 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). בחודש יולי 2023 התקשרה G Europe במזכר הבנות לא מחייב למכירת הנכס.
- בחודש יולי 2023 השלימה Gazit Brasil את מכירת חלקה (33%) במרכז המסחרי Cidade Jardim שבסאו פאולו, ברזיל בתמורה לכ- 562 מיליון ש"ח (כ- 425 מיליון ש"ח). המרכז המסחרי בעל שטח להשכרה של כ- 12 אלף מ"ר והינו נקי מחוב או שעבוד.

3.2. נתונים תפעוליים עיקריים

שיעור תפוסה		שטח בנוי להשכרה		נכסים מניבים ¹		
30.6.2022	30.6.2023	(אלפי מ"ר)				
97.9%	97.9%	161		13	ג'י ישראל	
94.5%	95.9%	176		7	גזית ברזיל	
93.5%	91.7%	81		13	Gazit Horizons	
94.2%	95.5%	1,059		35	CTY	
91.7%	93.8%	403		14	G Europe	
תזרים נטו מנכסים (מיליון)		שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים ²		ממוצע דמי שכירות בסיסיים		
Q2.2022	Q2.2023	לרבעון	לתקופת הדוח	30.6.2022	30.6.2023	
48.5 ש"ח	49.7 ש"ח	7.6%	8.8%	113.9 ש"ח	122.3 ש"ח	ג'י ישראל
R\$ 59.8	R\$ 63.2	4.3%	7.2%	R\$ 73.7	R\$ 85.6	גזית ברזיל
\$ 4.6	\$ 5.2	21.1%	20.4%	\$ 51.6	\$ 57	Gazit Horizons
€ 52.7	€ 48.9	4.5%	6.9%	€ 23.6	€ 24	CTY
€ 31.9	€ 26.2	16.8%	16.0%	€ 16.1	€ 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/קיצון באוכלוסייה, היקפי הצריכה הפרטית, שיעור האבטלה ורמת הביקושים) במדינות הפעילות השונות. פרמטרים אלו משפיעים במידה מסויימת על שיעור התפוסה בנכסים, גובה דמי השכירות ויכולתה של הקבוצה להגדיל את הכנסותיה לאורך זמן כמו גם על היקף ופוטנציאל ההשקעות והפיתוח. לפרטים נוספים אודות סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה ראו סעיף 5 לפרק עדכון תיאור עסקי החברה.

להלן נתונים מקרו כלכליים במדינות העיקריות שהקבוצה פועלת¹:

צמיחה (GDP)						
דירוג חוב (S&P)	תשואה נומינלית אג"ח ממשלתי (10 שנים)	תחזית מדד מחירים 2023	שיעור אבטלה 2023	2022	תחזית 2023	
	AA-	3.850%	4.30%	4.70%	6.50%	
A-	5.571%	12.0%	5.20%	4.90%	0.90%	פולין
AA+	3.164%	5.40%	7.00%	2.00%	(0.10%)	פינלנד
AAA	3.983%	5.50%	3.60%	3.30%	1.20%	נורבגיה
BB-	10.778%	4.80%	8.50%	2.90%	2.20%	ברזיל
AA-	4.176%	10.90%	2.90%	2.50%	0.20%	צ'כיה
AAAu	2.684%	8.30%	7.60%	2.70%	(0.50%)	שבדיה
AA+u	4.101%	4.10%	3.70%	2.10%	1.60%	ארה"ב
AAA	3.539%	3.70%	5.40%	3.40%	1.50%	קנדה

דירוג חוב של חברות הקבוצה:

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

1 מקור הנתונים: Bloomberg מחודש אוגוסט 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 (כ- 66%) הקבוצה אינו צמוד למדד המחירים לצרכן (לאחר השפעת עסקאות החלף). 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-86% 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 לגידול 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. בתקופת הדוח 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 מיליון ש"ח.
- ב. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה בהיקף של כ-155 מיליון ש"ח, ראה באור 3א'1 לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיים של CTY בהיקף של כ-183 מיליון אירו וכ-27 מיליון אירו, בהתאמה, ראה באורים 2א'1 ו-3א'3 לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיים של G Europe בהיקף של כ-44 מיליון אירו וכ-3 מיליון אירו, בהתאמה, ראה באורים 4א'1 ו-5א'3 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.
- ו. ביום 30 באפריל, 2023 השלימה G Europe מהלך משולב של רכישת חלק השותף (25%) בנכס Arkady Pankracz הממוקם בעיר פראג, צ'כיה וקבלת מימון בגין כלל הנכס. G Europe רכשה 25% מהמרכז המסחרי תמורת כ-60 מיליון אירו כאשר במקביל לרכישת המרכז המסחרי, קיבלה G Europe מימון מובטח בהיקף של כ-112 מיליון אירו לתקופה של כ-5 שנים מבנק מקומי. בחודש יולי 2023 התקשרה G Europe במזכר הבנות למכירת מלוא זכויותיה בנכס. לפרטים נוספים ראה באור 3ב'4 לדוחות הכספיים.

3.5. מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 28 במרץ 2023, ביום 22 במאי 2023 וביום 16 באוגוסט 2023 החליט דירקטוריון החברה כי לא יחולק דיבידנד לבעלי מניות החברה בגין הרבעון הראשון, השני והשלישי 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 30 ביוני 2023 הינה כ-2.7 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.

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני

יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני ליום 30 ביוני 2023 הסתכמה לכ-1.1 מיליארד ש"ח לעומת כ-1.7 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני כוללת בעיקר את יתרת השקעות בספרי CTY, Gazit Horizons ו-Gazit Canada בנדל"ן להשקעה באמצעות עסקאות משותפות. הקיטון ביתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני נובע בעיקר מרכישת השותף בנכס Arkady Pankrac אשר היה בשליטה משותפת, לפרטים נוספים ראה באור 3ב'4 לדוחות הכספיים.

נגזרים פיננסיים לא שוטפים

יתרת הנגזרים הפיננסיים נובעת בעיקר מעסקאות במט"ח מסוג SWAP, שבוצעו במסגרת מדיניות הקבוצה לשמור על מתאם גבוה ככל האפשר בין המטבע בו נרכשים נכסיה לבין המטבע בו נלקחות ההתחייבויות בגין רכישתם (על בסיס איחוד יחסי), ומוצגת בשווי הוגן (ראה גם סעיף 4 להלן). יתרת הנגזרים הפיננסיים מוצגת בניכוי סכומים שנתקבלו במסגרת הסכמי CSA (Credit Support Annex) שנחתמו עם חלק מהבנקים הקובעים מנגנוני התחשבות שוטפים בין החברה ובין המוסד הבנקאי מולו מתבצעת עסקת ההחלף בקשר עם שוויין ההוגן של אותן עסקאות. ליום 30 ביוני 2023 הסתכמה היתרה כאמור בכ-275 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 30 ביוני 2023 הסתכמה בכ-35.6 מיליארד ש"ח, לעומת כ-33.8 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול ביתרות אלו בתקופת הדוח נובע בעיקר מהתחזקות מטבעות פעילות הקבוצה לעומת הש"ח.

נכסים בלתי מוחשיים, נטו

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים, נטו ליום 30 ביוני 2023 הינה כ-438 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 30 ביוני 2023 הינה כ-3.7 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-2.4 מיליארד ש"ח לעומת כ-3.0 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.

התחייבויות לא שוטפות

יתרת ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 30 ביוני 2023 הסתכמה בכ-23.8 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 המימון לבעלי מניות החברה

ההון המימון לבעלי מניות החברה ליום 30 ביוני 2023 הסתכם בכ-5,396 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-742 מיליון ש"ח (בעיקר התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ). הגידול האמור קוזז מהפסד המימון לבעלי מניות החברה בסך של כ-512 מיליון ש"ח.

ההון המימון לבעלי מניות החברה, למניה, ליום 30 ביוני 2023 הסתכם בכ-30.2 ש"ח למניה לעומת כ-30.1 ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2022.

זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 30 ביוני 2023 הסתכמה בכ-7.2 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 ו-G Europe.

הגידול ביתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בתקופת הדוח נובע בעיקר מחלקם של בעלי המניות האחרים ברווח הכולל בסך של כ-0.5 מיליארד ש"ח. הגידול האמור קוזז מרכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות של G Europe בסך של כ-0.2 מיליארד ש"ח ומחלקם של בעלי המניות האחרים בדיבידנדים שחילקו החברות המאוחדות בסך של כ-0.1 מיליארד ש"ח.

3.7. תוצאות הפעילות וניתוחן

א. להלן תוצאות הפעולות –

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו		מבוקר
	ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023	
בלתי מבוקר					
מליוני ש"ח					
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)					
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	2,303	580	1,137	1,189	
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות	720	171	348	361	
הכנסה תפעולית, נטו	1,583	409	789	828	
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן					
להשקעה בפיתוח, נטו	(450)	331	376	293	
הוצאות הנהלה וכלליות	(374)	(91)	(189)	(166)	
הכנסות אחרות	14	26	30	5	
הוצאות אחרות	(130)	(6)	(58)	(680)	
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	(51)	(6)	2	53	
רווח תפעולי	592	663	950	333	
הוצאות מימון	(2,263)	(678)	(1,362)	(736)	
הכנסות מימון	117	25	45	140	
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(1,554)	10	(367)	(263)	
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	(318)	8	(123)	37	
רווח נקי (הפסד)	(1,236)	2	(244)	(300)	
מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	(1,340)	(74)	(395)	(512)	
זכויות שאינן מקנות שליטה	104	76	151	212	
	(1,236)	2	(244)	(300)	
הפסד למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)					
סך הכל הפסד בסיסי	(8.15)	(0.45)	(2.44)	(2.93)	
סך הכל הפסד מדולל	(8.15)	(0.45)	(2.45)	(2.94)	

להלן דוח על הרווח הכולל –

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו		מבוקר
	ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023	
בלתי מבוקר					
מליוני ש"ח					
רווח נקי (הפסד)	(1,236)	2	98	(244)	(300)
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>					
רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן					
דרך רווח כולל אחר	2	2	(33)	1	(33)
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>					
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ					
רווחים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים	1,008	277	415	849	992
	146	44	17	103	7
סה"כ רווח כולל אחר	1,156	323	399	953	966
סה"כ רווח (הפסד) כולל	(80)	325	497	709	666
מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה (1)	(553)	139	311	353	178
זכויות שאינן מקנות שליטה	473	186	186	356	488
	(80)	325	497	709	666

ב. ניתוח תוצאות הפעולות לרבעון השני של שנת 2023

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון קטנו בכ-8.0% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הקיטון נובע בעיקר ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים. הקיטון האמור קוזז מהפעלה לראשונה של נכסים שפיתוחם הושלם, מהשקעות בנכסים במהלך 12 החודשים האחרונים ומגידול בהכנסות מנכסים זהים. ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון גדלו בכ-0.9% לכ-585 מיליון ש"ח, לעומת כ-580 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות ברבעון הסתכמו בכ-167 מיליון ש"ח המהוות כ-28.5% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ-171 מיליון ש"ח המהוות כ-29.5% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסה תפעולית נטו (NOI)

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו קטנה בכ-6.9% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהכנסה תפעולית נטו נובע מהסיבות המתוארות בהכנסות מהשכרת מבנים ואחרות לעיל. ההכנסה התפעולית נטו ברבעון גדלה בכ-2.2% לכ-418 מיליון ש"ח (כ-71.5% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ-409 מיליון ש"ח (כ-70.5% 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-138 מיליון ש"ח לעומת עליית ערך בסך של כ-331 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. עליית הערך ברבעון נובעת בעיקר מהנכסים בצפון ומרכז אירופה, וזאת כתוצאה מהעלייה בתזרים מהנכסים.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הסתכמו בכ-78 מיליון ש"ח (כ-13.3% מסך ההכנסות), לעומת כ-91 מיליון ש"ח (כ-15.7% מסך ההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקר מהתייעלות בחברת G Europe.

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

ברבעון הסעיף הסתכם ברווח של כ-99 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד נרשם הפסד של כ-6 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו של G Europe, Gazit Horizons, CTY ו-Gazit Canada (G Triplle).

הוצאות מימון

הוצאות המימון ברבעון הסתכמו בכ-395 מיליון ש"ח לעומת כ-678 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מהפסד משערוך מכשירים פיננסיים נגזריים בסך של כ-135 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד לעומת רווח ברבעון ומהפסד משערוך ניירות ערך סחירים בסך של כ-149 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד לעומת כ-8 מיליון ש"ח ברבעון. הריבית הממוצעת על מצבת ההתחייבויות נושאות ריבית של החברה ברמת הסולו מורחב הינה כ-3.97%.

הכנסות מימון

הכנסות המימון ברבעון הסתכמו בכ-147 מיליון ש"ח לעומת כ-25 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות המימון ברבעון כוללות בעיקר רווח מפידיון מוקדם של חוב נושא ריבית בסך של כ-76 מיליון ש"ח, רווח משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ-45 מיליון ש"ח, הכנסות מדיבידנד ושערוך ניירות ערך סחירים בסך של כ-2 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ-6 מיליון ש"ח) והכנסות ריבית בסך של כ-24 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ-13 מיליון ש"ח).

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים ברבעון הסתכמו בכ-73 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים של כ-8 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות מסים ברבעון כוללות בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ-55 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-11 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-25 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, ברבעון המקביל אשתקד נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

ג. ניתוח תוצאות הפעולות לתקופת הדוח

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בתקופת הדוח קטנו בכ-2.9% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים. הקיטון האמור קוזז מהשפעות מגיפת הקורונה בתקופות האמורות וכן מהשקעות בנכסים במהלך 12 החודשים האחרונים. ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בתקופת הדוח גדלו בכ-4.6% לכ-1,189 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,137 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות בתקופת הדוח הסתכמו בכ-361 מיליון ש"ח המהווים כ-30.4% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ-348 מיליון ש"ח המהווים כ-30.6% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסה תפעולית נטו (NOI)

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו בתקופת הדוח קטנה בכ-2.6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהכנסה תפעולית נטו נובע מהסיבות המתוארות בהכנסות מהשכרת מבנים ואחרות לעיל. ההכנסה התפעולית נטו בתקופת הדוח גדלה בכ-4.9% לכ-828 מיליון ש"ח (כ-69.6% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ-789 מיליון ש"ח (כ-69.4% מסך ההכנסות מהשכרה) בתקופה המקבילה אשתקד.

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

הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן ב- IAS 40 (מתוקן) - נדל"ן להשקעה. כתוצאה מיישום התקן, הכירה הקבוצה בתקופת הדוח ברווח מעלייה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום נטו בסך של כ-293 מיליון ש"ח, לעומת עליית ערך בסך של כ-376 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עליית הערך בתקופת הדוח נובעת בעיקר מהנכסים בצפון ומרכז אירופה וזאת כתוצאה מהעלייה בתזרים מהנכסים.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו בכ-166 מיליון ש"ח (כ-14.0% מסך ההכנסות), לעומת כ-189 מיליון ש"ח (כ-16.6% מסך ההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בהוצאות הנהלה וכלליות נובעת בעיקר מהתייעלות בחברת G Europe.

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

בתקופת הדוח הסתכם הסעיף ברווח של כ-53 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד נרשם רווח של כ-2 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו של G Europe, Gazit Horizons, CTY, Gazit Canada -I (Triplle G).

הוצאות אחרות

הוצאות אחרות בתקופת הדוח כוללות בעיקר הפסד בעקבות מכירת נכסי הקבוצה ברוסיה. לפרטים נוספים ראה באור 3ב'3 לדוחות הכספיים.

הוצאות מימון

הוצאות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ-736 מיליון ש"ח לעומת כ-1,362 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהפסד משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בתקופת הדוח בסך של כ-16 מיליון ש"ח לעומת הפסד משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ-547 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וכן הפסד משערוך ניירות ערך סחירים בתקופת הדוח בסך של כ-13 מיליון ש"ח, לעומת הפסד משערוך ניירות ערך סחירים בסך של כ-118 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות מימון

הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ-140 מיליון ש"ח לעומת כ-45 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון בתקופת הדוח כוללות בעיקר הכנסות מדיבידנד בסך של כ-4 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות בסך של כ-16 מיליון ש"ח הכוללות גם רווח משערוך ניירות ערך) והכנסות ריבית בסך של כ-37 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות בסך של כ-25 מיליון ש"ח). כמו כן, הכנסות המימון בתקופת הדוח כללו רווח מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית בסך של כ-99 מיליון ש"ח.

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים בתקופת הדוח הסתכמו בכ-37 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים של כ-123 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות מסים בתקופת הדוח כוללות בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ-4 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות הפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה ברבות בשל מימוש נכסים וכן משינוי מבני בקבוצה ומהפסדים לצרכי מס (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות מסים נדחים נטו בסך של כ-135 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות הפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה ברבות בשל מימוש נכסים). בתקופת הדוח נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ-37 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ-42 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, בתקופה הדוח נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ-4 מיליון ש"ח, לעומת כ-30 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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, אגרות חוב להמרה, גיוסי הון, קווי אשראי והלוואות לזמן ארוך (לרבות הלוואות מגובות בשעבוד על נכסים), המשמשים בעיקרם לשם רכישה, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים, פירעון התחייבויות, השקעות בחברות מוחזקות והשקעות אחרות.

נכון ליום 30 ביוני 2023 עומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים² לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסך כולל של כ-3.2 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-1.5 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה), הכוללים מזומן והשקעות לזמן קצר בסך של כ-1.0 מיליארד ש"ח (כולם בחברה ובחברות בנות בבעלות מלאה) וקווי אשראי לזמן ארוך מאושרים לא מנוצלים למשיכה מיידית בסך של כ-2.2 מיליארד ש"ח.

כמו כן, ליום 30 ביוני 2023 לחברה ולחברות המאוחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ-21.0 מיליארד ש"ח (כ-59.1% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

בנוסף, לחברה נכסים שאינם משועבדים בסולו מורחב בהיקף של כ-7.3 מיליארד ש"ח (כ-5.1 מיליארד ש"ח ב-G Europe, כ-1.1 מיליארד ש"ח בארה"ב, כ-0.8 מיליארד ש"ח בברזיל וכ-0.3 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 30 ביוני 2023 לחברה על פי דוחותיה המאוחדים והנפרדים (סולו) של החברה הון חוזר שלילי בסך של 0.9 מיליארד ש"ח וכ-2.1 מיליארד ש"ח, בהתאמה, ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת על פי דוחותיה הנפרדים (סולו) של החברה, 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-2.2 מיליארד ש"ח וכ-0.6 מיליארד ש"ח, בהתאמה, וכן נכסים המוחזקים למכירה בחברות מאוחדות בבעלותה המלאה של החברה בסך של כ-1 מיליארד ש"ח. בהתאם למדיניות הקבוצה, הקבוצה נוהגת לממן את פעילותה באמצעות קווי אשראי מתחדשים ומגייסת הון וחוב ארוך טווח מעת לעת בהתאם לתנאי השוק. דירקטוריון החברה בחן את קיומו של הון חוזר שלילי כאמור וקבע, כי לאור היקף המקורות העומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה, לרבות היקף הנכסים הלא משועבדים, כמפורט לעיל, ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת במאוחד ובסולו המורחב, לרבות תחזית התזרים, אין בקיומו בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה או בחברות המאוחדות שלה.

3.9. תזרים מזומנים

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת הסתכם בתקופת הדוח וברבעון בכ-339 מיליון ש"ח בכ-104 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת כ-347 מיליון ש"ח וכ-258 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

בתקופת הדוח החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות קבלת הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ-684 מיליון ש"ח, באמצעות הנפקת מניות החברה בהיקף של כ-150 מיליון ש"ח ובאמצעות מימוש נכסים פיננסיים בסכום נטו של כ-135 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקרם לפרעון אגרות חוב בסכום נטו של כ-1,565 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ-131 מיליון ש"ח, להשקעות בנדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ-52 מיליון ש"ח ולמתן הלוואות בסכום נטו של כ-123 מיליון ש"ח.

² קווי אשראי חתומים מול מוסדות פיננסיים על פיהם מחוייבים מוסדות אלו להעמיד לקבוצה אשראי כאמור, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכמים, ובניגוד משלמות חברות הקבוצה עמלות שונות

לרבות עמלת הקצאת אשראי.

ברבעון החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות קבלת הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ-1,105 מיליון ש"ח, באמצעות מימוש נדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ-183 מיליון ש"ח ובאמצעות מימוש נכסים פיננסיים בסכום נטו של כ-21 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפרעון אגרות חוב בסכום נטו של כ-1,251 מיליון ש"ח ולתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ-40 מיליון ש"ח.

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 החליפה תוכנית קודמת של החברה. עד למועד פרסום הדוח רכשה החברה אגרות חוב בהיקף של כ-109 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, ליום 31 במרס 2023 וליום 30 ביוני 2023.

4.3. שינויים בשערי מטבע חוץ – החל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 30 ביוני 2023 פוחת הש"ח כנגד האירו, הריאל הברזילאי, הדולר האמריקאי והדולר הקנדי בשיעור של כ-7.1%, כ-16.1%, כ-5.1% וכ-7.4%, בהתאמה. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 30 ביוני 2023, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, החל מיום 30 ביוני 2023 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, פוחת הש"ח כנגד האירו והדולר האמריקאי בשיעור של כ-2.4% וכ-1.7%, בהתאמה ותוסף הש"ח כנגד הריאל הברזילאי בשיעור של כ-2.8%.

בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 30 ביוני 2023 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-2.5%. בנוסף, החל מיום 30 ביוני 2023 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) עלה בשיעור של כ-0.3%.

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 ליום פרסום הדוחות, ראה טבלה המצורפת כנספח א' לדוח הדירקטוריון.

5. היבטי ממשל תאגידי

תרומות

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

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

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

סך תרומות הקבוצה ברבעון הסתכמו לכ- 1.9 מיליון ש"ח.

6. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. לפרטים בדבר הנפקת סדרת אגרות חוב להמרה חדשה (סדרה יז') בהיקף של כ- 410 מיליון ש"ח, ראה באור גנ' לדוחות הכספיים.

ב. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של G Europe בהיקף של כ- 11 מיליון אירו, ראה באור ב' לדוחות הכספיים.

ג. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה בהיקף של כ- 12 מיליון ש"ח, ראה באור א' לדוחות הכספיים.

7. פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות על ידי הציבור

א. בטוחות לאגרות החוב (סדרה טו')

התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה טו') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות בקשר לנכסי מקרקעין, כמפורט בסעיף 4.6 על פי דוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 22 באוקטובר, 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-106162) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. ערכם של הנכסים המשועבדים האמורים ליום 31 בדצמבר 2022 הינו כ- 556 מיליון ש"ח. לא חל שינוי מהותי בשוויים של הנכסים המשועבדים האמורים ליום 30 ביוני 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 2020-01-106162), אשר האמור בהם, נכלל להלן על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים אודות הנכסים המשועבדים האמורים, כנדרש על פי תקנות רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות הנדל"ן להשקעה ראו פרק עדכון 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 המשועבדות 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 לטטר הנאמנות המצורף לדוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 22 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-068740) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. כמו כן, בטטר 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 לטטר. לפרטים נוספים אודות G Europe, ראה דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2023 של G Europe אשר פורסמו בדוח מיידי של החברה ביום 9 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא 2023-01-091662) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ג. טטרי 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 טטר נאמנות אגרות חוב (סדרות יג', יד' ו- טו').

ד. ביום 6 ביולי 2023, אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'iA3', עם אופק דירוג שלילי, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד ברמת דירוג 'iA2' עם אופק דירוג יציב.

ה. ביום 29 ביוני 2023, אישררה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'A-' או 'A', עם אופק דירוג שלילי, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד ברמת דירוג 'A' עם אופק דירוג שלילי.

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

יחס פיננסי	התניות פיננסיות	ליום 30 ביוני 2023
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מליוני דולר)	יא' - גבוה מ- 500, במשך 4 רבעונים רצופים יב' - גבוה מ- 650, במשך 3 רבעונים רצופים יג' - גבוה מ- 800, במשך 3 רבעונים רצופים יד', טו', טז' ו-ז' - גבוה מ- 850, במשך 3 רבעונים רצופים	1,458
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) במשך רבעון אחד (מליוני דולר)	יג', יד', טו' - גבוה מ- 400 טז', ז' - גבוה מ- 450	1,458
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד בצירוף	יא' ו- יב' נמוך מ- 80%, במשך 4 רבעונים רצופים יג' - נמוך מ- 75%	60.6%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יא', יב' ו- יג' - "BBB-/Baa3" או "A3/A"	
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יד', טו', טז' ו-ז' - נמוך מ- 75%	60.1%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יד', טו', טז' ו-ז' - "BBB-/Baa3" או "A3/A"	

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

נכון ליום 30 ביוני 2023 וסמוך למועד אישור הדוחות, עומדת החברה באמות המידה ביחס לאגרות החוב שלה.

16 באוגוסט, 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 בגינו בוצעו עסקאות החלף מטבע, ובדבר היקף החשיפה שנותר לאחר ביצוע עסקאות החלף, ליום 30 ביוני 2023. הטבלה האמורה מציגה את מצבת הנכסים ואת מצבת ההתחייבויות 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 ההתחייבויות אינה מלאה, והחשיפה בכל מטבע מתבטאת בפערים, כמופיע בטבלה.

הנתונים מוצגים במליונים	ש"ח	דולר ארה"ב	אירו	דולר קנדי	ריאל ברזילאי	סה"כ בש"ח
מצבת נכסים במטבע מקור	4,912	978	4,111	115	4,026	-
מצבת נכסים בש"ח	4,912	3,619	16,519	320	3,091	28,461
% מסך הנכסים	17	13	58	1	11	100
מצבת התחייבויות במטבע מקור	10,444	439	2,506	75	867	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	397	8	1	-	-	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	10,047	431	2,505	75	867	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה לעסקאות החלף	10,047	1,595	10,066	209	666	22,583
% ההתחייבויות	44	7	45	1	3	100
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	(5,135)	547	1,606	40	3,159	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח ³	(5,135)	2,024	6,453	111	2,425	5,878
% מסך ההון העצמי	(87)	34	110	2	41	100

1. על פי שערי חליפין ליום 30 ביוני 2023.

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

3. מייצג את ההון המיוחס לבעלי מניות החברה בנטרול מסים נדחים בגין שערור 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 ולחיזוק 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- 3.0 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 להיקף של כ- 6.3 מיליארדי ש"ח ועדכון סטטוס תוכנית מימוש הנכסים ומימון נכסים, כמפורט להלן, וכן בחודש יולי 2023 היא עודכנה לסך של 6.4 מיליארדי ש"ח.

החל ממועד פרסום תוכנית מימוש הנכסים, מימשו החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה (להלן בסעיף זה "הקבוצה") נכסים בהיקף כולל של כ- 3.0 מיליארדי ש"ח.

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

סה"כ	בשיווק	בשלב משא ומתן מתקדמים	הושלם או תחת הסכמים מחייבים	
4,938	2,073	1,085	1,780	ג'י אירופה
299	145	-	154	ישראל
528	-	-	528	גזית הורייזן
739	241	-	498	גזית ברזיל*
6,504	2,459	1,085	2,960	סה"כ

* ברזיל תחת הסכמים מחייבים כלולה מכירת חלק החברה בנכס אל-דוראדו, בסאו פאולו תמורת כ- 73 מיליון ש"ח, אשר אינו נכלל בתוכנית המימושים שפירסמה החברה.

ב. בנוסף, החברה פועלת לקבלת מימון מובטח בנכסים ספציפיים באירופה, אשר נקיים מחוב. ברבעון השלימה G Europe קבלת מימון בסך של 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.

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.

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

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

עדכון לסעיף 2 – השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות

- א. בתקופת הדוח הנפיקה החברה 11.83 מיליון מניות לגופים מוסדיים, לנוסטאר 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 105,198 מניות לנושאי משרה בחברה, לעובדי החברה, כתוצאה מהבשלת ניירות ערך המירים שהוקצו להם כחלק מתנאי העסקתם.
- ג. בחודש יולי 2023 השלימה החברה הנפקה של 444 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב להמרה עד כ- 25 מיליון מניות רגילות של החברה.

עדכון לסעיף 5- סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

- א. תנודות בשיעורי האינפלציה, הריבית והמטבעות - מתחילת השנה ועד מועד פרסום דוח זה חלה עליה ניכרת בשיעורי האינפלציה בטרטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה, אם כי מתום תקופת הדוח ועד מועד פרסום הדוח חלה התמתנות בשיעור האינפלציה. על פי התחזית המקרו כלכלית של בנק ישראל מחודש יולי 2023 ובהנחה כי המחלוקת סביב שינוי החקיקה לגבי מערכת המשפט בישראל תיושב באופן שאינו משפיע על הפעילות הכלכלית, התוצר בישראל צפוי לצמוח בשיעור של 3% בשנת 2023 ובשנת 2024. שיעור האינפלציה בישראל בארבעת הרבעונים הקרובים צפוי לעמוד על 3% ובשנת 2024 צפוי לעמוד על 2.4%. על פי התחזית, ברבעון השני של 2024 הריבית צפויה לעמוד על 4.75%-5.5%. סיכון מרכזי לתחזית אלו הינו שינויים חקיקתיים ומוסדיים אשר ילוו בעלייה בפרמיית הסיכון של המדינה שתלווה בפחות של השקל, פגיעה ביצוא, ירידה בהשקעות המקומיות וביקוש לצריכה פרטית (ראו גם סעיף ג' להלן).
- בנוסף, על פי התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר בבנק ישראל מיולי 2023 ובהתאם לתחזית העדכנית של ה-OECD לסחר העולמי, השוק צפוי לצמוח ב-1.6%, ו-3.8% ב-2023 ו-2024.
- כמו כן, במהלך תקופת הדוח ולאחריה חלו תנודות בשערי המטבעות באזורי הפעילות של הקבוצה, תוך פחות משמעותי של השקל. מתחילת השנה ועד ליום 30 ביוני 2023 שער הדולר התחזק ביחס לשקל בכ- 5.1%, שער האירו התחזק בכ- 7.7%, הריאל הברזילאי התחזק בכ- 16.1% והדולר הקנדי התחזק בכ- 7.4%.
- לפרטים נוספים אודות נתונים מקרו כלכליים במדינות העיקריות שהקבוצה פועלת בהן ראו סעיף 3.3 לדוח הדירקטוריון.
- ב. מלחמת רוסיה – אוקראינה - בחודש אפריל 2023, השלימה G Europe את מכירת כל תיק נכסיה ברוסיה (כמפורט בסעיף 7 להלן), ומשכך אין לקבוצה חשיפה ישירה למלחמה.
- ג. שינויים במערכת המשפט - במהלך תקופת הדוח ולאחריה מקדמת הממשלה בישראל מהלכים חקיקתיים לשינוי שיטת המשפט בישראל. מהלכים אלו הובילו לגל מחאות נרחב ויצרו חוסר וודאות בקרב המגזר העסקי ואצל שחקנים מרכזיים בשווקים הפיננסיים בארץ ובעולם. התגברות אי הוודאות סביב שינוי החקיקה העלתה את פרמיית הסיכון של המשק ולוותה בפחות של שער החליפין שתרם לעלייה באינפלציה, בירידה במחירי המניות ובהתגברות התנודתיות בשוק המט"ח ובשווקים הפיננסיים. להערכת גופים מובילים במשק התקדמות החקיקה באופן חד צדדי עלולה להשפיע לרעה על כלכלת ישראל ואיתנותה הפיננסית, לרבות פגיעה בדירוג האשראי של ישראל, הדרת משקיעים זרים, הוצאת כספים לחו"ל, גידול בעלויות המימון ועוד. בין היתר, בדוח היציבות הפיננסית שפרסם בנק ישראל, ציין בנק ישראל את הקטר הישיר בין עוצמת המחאה ללחצים האינפלציוניים. על פי הדוח האמור, הגדיר בנק ישראל את המערכת הפיננסית המקומית כיציבה, אודות לאיתנות הפיננסית והיציבות של המערכת הבנקאית וחברות הביטוח ותפקודן התקין של תשתיות פיננסיות. אולם, ציין את השפעתם המשמעותית של המשך העלאת הריבית במשק והאטת הצמיחה בארץ ובעולם וכן את חוסר הוודאות סביב השלכות שינוי החקיקה על תפקודו של המשק ועל המערכת הפיננסית כולה, באופן העלול להשפיע לרעה על יציבות המשק.
- כמו כן, חברות הדירוג התרעו מפני השלכות הפוטנציאליות של תהליך החקיקה והעדר הקונצנזוס לגביו על כלכלת ישראל, חברת הדירוג Moody's אף הורידה את תחזית דירוג האשראי של מדינת ישראל מ"חיובי" ל"יציב", חברת הדירוג Fitch לא שינתה את דירוג האשראי של ישראל והותירה אותו ברמה של A+ עם תחזית "יציבה".

נכון למועד זה אין וודאות בנוגע לעתידם של שינויי החקיקה המוצעים, לרבות לאור עתירות שהוגשו לבג"ץ כנגד שינויים אלו ושטרם נידונו, וכן בנוגע להשפעתם של אלו על הכלכלה והציבור בישראל.

הערכותיה של החברה בדבר השפעת אירועים מאקרו כלכליים, לרבות שיעורי האינפלציה ועלית הריבית בטריטוריות השונות, וכן השפעות מגיפת השינויים במערכת המשפט או משבר אחר ממוקד במדינה ו/או מדינות מסוימות בהן החברה פועלת על פעילותה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות אלה מבוססות על הנחות ואומדנים של החברה וחברות הקבוצה נכון למועד דוח זה, אך הן אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש ובעיקרן אינן בשליטת החברה. המשך עליה בשיעורי האינפלציה והריבית במשק, התמשכות או החרפה של המשבר הכלכלי העולמי, או השינויים הצפויים במערכת המשפט בישראל או כל משבר אחר בטריטוריות בהן פועלת הקבוצה, עלולה להביא להרעה משמעותית בתוצאות העסקיות והכספיות של הקבוצה.

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 בפיןלנד 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' אירופה את מכירת כל תיק נכסיה ברוסיה תמורת כ- 524 מיליון ש"ח ברוטו במזומן (כ- 131 מיליון אירו⁵) 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 במדינה⁶. 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 רשמה החברה הפסד (נטו מהשפעת המס) בהיקף של כ- 136 מיליון אירו (כ- 518 מיליון ש"ח).

ב. ביום 5 במאי 2023 השלימה ג' אירופה את מכירת המרכז המסחרי 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' אירופה לרוכשת עד למועד בו תשלים 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.

⁵ תמורת המכירה נקבעה ברובל. התמורה לעיל הינה בהתאם לשיעור החליפין נכון למועד דוח זה.

⁶ לפרטים נוספים ראו סעיף 7.2 לדוח התקופתי.

ג. ביום 30 באפריל, 2023 השלימה G Europe מהלך משולב של רכישת חלק השותף (25%) בנכס Arkady Pankrac הממוקם בעיר פראג, צ'כיה וקבלת מימון בגין כלל הנכס. G Europe רכשה 25% מהמרכז המסחרי תמורת כ- 60 מיליון אירו כאשר במקביל לרכישת המרכז המסחרי, קיבלה G Europe מימון מובטח בהיקף של כ- 112 מיליון אירו לתקופה של כ- 5 שנים מבנק מקומי. ביום 25 ביולי 2023 התקשה G City Europe עם משקיע מוסדי צ'כי בתכתב כוונות לא מחייב (LOI) למכירת הנכס, תמורת כ- 265 מיליון אירו (כ- 1.1 מיליארד ש"ח), כאשר שוויו בספרי החברה ליום 31 במרס, 2023 עמד על כ- 243 מיליון אירו. הנכס משועבד לטובת הלוואה בהיקף של כ- 112 מיליון אירו.

כאמור, בשלב זה חתמו הצדדים על מכתב כוונות מפורט הקובע את התנאים העיקריים לעסקה ולת הזמנים להשלמתה, אך הוא אינו מחייב והשלמת העסקה, ככל שתושלם, הינו במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023. מובהר כי הערכות החברה ביחס לחתימה על עסקת המכר והשלמת, לרבות במועד המפורט לעיל, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. השלמת העסקה כפופה לחתימה על הסכם מחייב ולהתקיימות התנאים המתלים להשלמתו. ההערכות כאמור עלולות שלא להתממש או להתממש, כולן או חלקן, באופן שונה מהאמור לעיל, כתוצאה מהשפעת גורמים אשר אינם בשליטת החברה.

עדכון לסעיף 8 – ג' ישראל

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

עדכון לסעיף 9 – גזית ברזיל

א. בחודש יולי 2023 השלימה Gazit Brasil את מכירת חלקה (33%) במרכז המסחרי Cidade Jardim שבסאו פאולו, ברזיל בתמורה לכ- 562 מיליון ריאל ברזילאי (כ-425 מיליון ש"ח). המרכז המסחרי בעל שטח להשכרה של כ- 12 אלף מ"ר והינו נקי מחוב או שעבוד.

ב. בחודש יולי 2023 קיבלה Gazit Brasil הצעה מחייבת למכירת החזקתה (4.3%) בנכס אל דוראדו הממוקם בעיר סאו פאולו, ברזיל תמורת כ- 93 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 73 מיליון ש"ח), כאשר שוויו בספרי החברה ליום 31 במרס, 2023 עמד על כ- 98 מיליון ריאל ברזילאי. הנכס נקי מחוב או שעבוד ותמורת המכירה תתקבל במזומן. ההצעה מחייבת ל- 45 ימים, בכפוף לאי מימוש זכות הסירוב הראשונה של השותפים בנכס באותו מחיר.

עדכון לסעיף 19 – מימון

א. לפרטים בדבר הנפקת סדרת אגרות חוב להמרה חדשה (סדרה יז') בהיקף של כ- 410 מיליון ש"ח, ראה באור ג'5 לדוחות הכספיים.

ב. ביום 29 ביוני 2023, אישררה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'ilA', עם אופק דירוג שלילי, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד ברמת דירוג 'ilA' עם אופק דירוג שלילי.

ג. ביום 6 ביולי 2023, אישררה חברת הדירוג מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'ilA3', עם אופק דירוג שלילי, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד ברמת דירוג 'ilA2' עם אופק דירוג יציב.

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

לשנת 2022	רבעון ראשון 2023	רבעון שני 2023	G סביון
81,148	81,312	83,015	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
118,306	127,170	131,103	שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)
199,454	208,482	214,118	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
4,306	1,278	1,233	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
34,307	-	1,704	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
99.3%	100%	97.2%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5.3%	6.3%	6.05%	שיעור תשואה בפועל (%)
145.8	147.8	151.4	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
114	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה

לשנת 2022	רבעון ראשון 2023	רבעון שני 2023	G רוטשילד (חלק החברה, 51%)
116,309	116,849	120,202	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
4,647	4,647	4,647	שווי הנכס זכויות בניה (אלפי ש"ח)
120,956	121,496	124,849	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
5,892	1,776	1,929	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(1,134)	-	2,493	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
94.6%	97.3%	97.8%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5.1%	6.1%	6.2%	שיעור תשואה בפועל (%)
98.96	99.8	101.1	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
53	91.6	110.2	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו ¹ התקופה

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

לשנת 2022	רבעון ראשון 2023	רבעון שני 2023	G כוכב הצפון
105,090	105,115	107,732	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
4,537	1,422	1,395	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(922)	-	2,601	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
4.3%	5.4%	5.2%	שיעור תשואה בפועל (%)
267.7	271	274.2	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
318	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לחודש)

לשנת 2022	רבעון ראשון 2023	רבעון שני 2023	מרכז חורב (חלק החברה 50%)
119,418	119,892	121,920	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
12,750	12,750	12,750	שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)
132,168	132,642	134,702	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
7,056	1,046	1,853	NOI בתקופה (אלפי ש"ח) ¹
4,902	-	2,062	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
94.7%	93.9%	92.6%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5.9%	3.5%	4.75%	שיעור תשואה בפועל (%) ¹
116.7	118.8	121.3	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
127	-	82	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה

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

ג'י סיטי בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2023

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

39	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
40	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
42	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד
43	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
44	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
49	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
52	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 30 ביוני 2023 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלוש 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 גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
16 באוגוסט, 2023

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
1,374	1,689	695
128	26	195
172	768	102
52	162	105
122	152	155
418	497	484
52	10	4
2,318	3,304	1,740
1,341	1,118	1,001
3,659	4,422	2,741
1,667	1,719	1,058
590	502	655
194	173	102
186	361	275
28,236	28,965	31,602
4,208	4,418	2,972
161	164	158
433	467	438
61	61	67
35,736	36,830	37,327
39,395	41,252	40,068

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

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
952	730	65
2,055	2,225	2,333
2	50	4
168	71	112
655	755	633
44	30	42
3,876	3,861	3,189
482	82	470
4,358	3,943	3,659
15,865	16,533	14,816
4,941	5,398	6,808
198	215	232
458	359	408
1,530	1,708	1,531
22,992	24,213	23,795

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.

16 באוגוסט, 2023

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

לשנה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
שהסתיימה	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
ביום 31 בדצמבר	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מליוני ש"ח				
	(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
	2,303	580	1,137	1,189	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
	720	171	348	361	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
	1,583	409	789	828	הכנסה תפעולית, נטו
	(450)	331	376	293	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
	(374)	(91)	(189)	(166)	הוצאות הנהלה וכלליות
	14	26	30	5	הכנסות אחרות
	(130)	(6)	(58)	(680)	הוצאות אחרות (ביאור 3ב'3)
	(51)	(6)	2	53	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
	592	663	950	333	רווח תפעולי
	(2,263)	(678)	(1,362)	(736)	הוצאות מימון
	117	25	45	140	הכנסות מימון
	(1,554)	10	(367)	(263)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	(318)	8	(123)	37	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
	(1,236)	2	(244)	(300)	רווח נקי (הפסד)
	(1,340)	(74)	(395)	(512)	מיוחס ל:
	104	76	151	212	בעלי מניות החברה
	(1,236)	2	(244)	(300)	זכויות שאינן מקנות שליטה
	(8.15)	(0.45)	(2.44)	(2.93)	הפסד למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
	(8.15)	(0.45)	(2.45)	(2.94)	סך הכל הפסד בסיסי
					סך הכל הפסד מדולל

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

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו		רווח נקי (הפסד)
	בדצמבר	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מליוני ש"ח				
	(1,236)	2	98	(244)	(300)

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	2	(33)	1	(33)
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד					
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ					
רווחים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים					
	1,008	277	415	849	992
	146	44	17	103	7
	1,156	323	399	953	966
	(80)	325	497	709	666

מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה (1)					
זכויות שאינן מקנות שליטה					
	(553)	139	311	353	178
	473	186	186	356	488
	(80)	325	497	709	666

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

הפסד					
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ					
רווחים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים					
רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן					
דרך רווח כולל אחר					
	(1,340)	(74)	(3)	(395)	(512)
	651	168	330	659	718
	135	42	17	88	5
	1	3	(33)	1	(33)
	(553)	139	311	353	178

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	קספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
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)
(300)	212	(512)	-	-	-	(512)	-	-	הפסד
966	276	690	-	(28)	718	-	-	-	רווח כולל אחר
666	488	178	-	(28)	718	(512)	-	-	סך רווח כולל
150	-	150	-	-	-	-	138	12	הנפקת מניות
(* -	-	(* -	-	(4)	-	-	4	(* -	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
6	5	1	-	1	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(115)	(166)	51	-	51	-	-	-	-	רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיים מזכויות שאינן מקנות שליטה
(60)	(60)	-	-	-	-	-	-	-	ריבית בגין אגרות חוב היברידיים ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	41	-	(41)	-	-	מיון קרן הון נכסים פיננסיים שמומשה לעודפים
(78)	(78)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
12,614	7,218	5,396	(1)	1,358	(3,984)	3,121	4,671	231	יתרה ליום 30 ביוני, 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
(244)	151	(395)	-	-	-	(395)	-	-
953	205	748	-	89	659	-	-	-
709	356	353	-	89	659	(395)	-	-
468	-	468	-	22	-	-	431	15
(* -	-	(* -	-	(20)	-	-	20	(* -
11	6	5	-	5	-	-	-	-
(24)	(28)	4	-	4	-	-	-	-
(56)	(56)	-	-	-	-	-	-	-
(106)	-	(106)	-	-	-	(106)	-	-
(1,154)	(1,144)	(10)	-	(9)	(1)	-	-	-
(307)	(307)	-	-	-	-	-	-	-
13,096	7,075	6,021	(1)	1,243	(4,694)	4,725	4,529	219

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 30 ביוני, 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
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
12,166	7,100	5,066	(1)	1,350	(4,314)	3,131	4,669	231
98	101	(3)	-	-	-	(3)	-	-
399	85	314	-	(16)	330	-	-	-
497	186	311	-	(16)	330	(3)	-	-
(* -	-	(* -	-	(2)	-	-	2	(* -
3	3	-	-	-	-	-	-	-
(12)	(31)	19	-	19	-	-	-	-
-	-	-	-	7	-	(7)	-	-
(40)	(40)	-	-	-	-	-	-	-
12,614	7,218	5,396	(1)	1,358	(3,984)	3,121	4,671	231

יתרה ליום 1 אפריל, 2023

רווח נקי

רווח כולל אחר

סך רווח כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן

מקנות שליטה

מיון קרן הון נכסים פיננסיים שמומשה לעודפים

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 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								
מיליוני ש"ח								
12,825	6,928	5,897	(1)	1,227	(4,862)	4,852	4,464	217
2	76	(74)	-	-	-	(74)	-	-
323	110	213	-	45	168	-	-	-
325	186	139	-	45	168	(74)	-	-
65	-	65	-	3	-	-	60	2
(*-)	-	(*-)	-	(5)	-	-	5	(*-)
4	3	1	-	1	-	-	-	-
-	(4)	4	-	4	-	-	-	-
(53)	-	(53)	-	-	-	(53)	-	-
(32)	-	(32)	-	(32)	-	-	-	-
(38)	(38)	-	-	-	-	-	-	-
13,096	7,075	6,021	(1)	1,243	(4,694)	4,725	4,529	219

יתרה ליום 1 אפריל, 2022

רווח נקי

רווח כולל אחר

סך רווח כולל

הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן

מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2022

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח).

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
זכויות שאינן מקנות שליטה			דוחות כספיים של פעילויות			פרמיה על מניות		הון מניות	
סה"כ הון	שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	חוץ	יתרת רווח	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
(1,154)	(1,149)	(5)	-	(4)	(1)	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(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 שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו	
	ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני
	2022	2023	2022	2023
מבוקר		בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח			
	(1,236)	2	98	(244)
				(300)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים

מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

2,146	653	248	1,317	596	הוצאות מימון, נטו
51	6	(99)	(2)	(53)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
450	(331)	(138)	(376)	(293)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
24	7	8	13	14	פחת והפחתות
(318)	8	73	(123)	37	מסים על הכנסה (הטבת מס)
106	(19)	157	29	674	הוצאות אחרות
16	4	3	11	6	עלות תשלום מבוסס מניות
2,475	328	252	869	981	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

61	15	(7)	(4)	(59)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
(139)	(20)	(118)	(89)	3	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
(78)	(5)	(125)	(93)	(56)	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית,

דיבידנדים ומסים

1,161	325	225	532	625
-------	-----	-----	-----	-----

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

(687)	(135)	(171)	(291)	(317)	ריבית ששולמה
118	37	18	52	39	ריבית שהתקבלה
83	36	24	47	29	דיבידנד שהתקבל
(73)	(5)	-	(39)	(45)	מסים ששולמו
46	-	8	46	8	מסים שהתקבלו
(513)	(67)	(121)	(185)	(286)	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות

שוטפת

648	258	104	347	339
-----	-----	-----	-----	-----

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

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
	ביום 31	ביום 30	ביום 30	ביום 30	
	בדצמבר	ביוני	ביוני	ביוני	
	2022	2022	2023	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	מליוני ש"ח				
	(215)	-	(215)	-	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
	(1,359)	(434)	(734)	(1,008)	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
	(23)	-	(7)	(12)	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
	1,918	617	870	956	השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים
	(123)	-	(88)	(123)	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם
	13	-	-	-	מתן הלוואות לזמן ארוך
	(852)	-	(699)	-	פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
					השקעות בנכסים פיננסיים
	1,230	21	572	135	תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ומשיכת פקדונות,
	589	204	(301)	(52)	בניכוי מס ששולם
	(6)				מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
	468	-	468	150	הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
	(* -)	-	(* -)	(* -)	מימוש כתבי אופציה למניות החברה
	(1,100)	-	(1,100)	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת
	(204)	-	(151)	(53)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
	(379)	(40)	(307)	(78)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
	157	982	128	1,351	קבלת הלוואות לזמן ארוך
	(195)	(54)	(20)	(61)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
					קבלת (פרעון) קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן
	(617)	492	(258)	(478)	ארוך, נטו
	702	(315)	12	(128)	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
	(2,082)	(1,239)	(655)	(1,450)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
	174	-	174	-	הנפקת אגרות חוב
					רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן
	(24)	(12)	(24)	(115)	מקנות שליטה
					ריבית ששולמה בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות
	(145)	-	(56)	(60)	שאינן מקנות שליטה
	(3,245)	(186)	(1,789)	(922)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
	9	(40)	59	(44)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
	(1,999)	82	(1,684)	(679)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
	3,373	613	3,373	1,374	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
	1,374	695	1,689	695	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו	
	ביום 31 בדצמבר		ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח			

94	-	245	-	245
53	-	-	-	-
98	-	-	98	-

- (א) פעולות מהותיות שלא במזומן
מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים
דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה
- (ב) מידע נוסף
מסים ששולמו ונכללו במסגרת פעילויות
השקעה ומימון

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

באור 1 - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2023 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן – תקופת הדוח) ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן ביחד – דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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 30 ביוני, 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-2.2 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 שווקי ההון והחוב הלא מובטח על מנת לשמר את איתנותה הפיננסית ולהפחית תלות בשוק ההון והחוב, לחברה קווי אשראי (בחלקם בלתי מנוצלים) מחייבים עם מוסדות פיננסיים בסכומים משמעותיים, במסגרתם החברה ו/או החברות הבנות בבעלותה המלאה יכולות לנצל אשראים לתקופות שונות בהתאם לצרכיהן. נכון ליום 30 ביוני 2023, וסמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מתחדשים ממספר בנקים ומוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים בסך של כ-1.9 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ-1.3 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 2024-2025. 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-30 ביוני 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, מאי 2023 ויולי 2023 בהיקף של כ-6.4 מיליארד ש"ח ("תוכנית מימוש הנכסים"). על פי תוכנית מימוש הנכסים, בכוונת החברה לממש נכסים בשווי כולל של כ-6.4 מיליארד ש"ח באירופה, ברזיל, ארה"ב וישראל. נכון למועד פרסום דוח זה, התקשרו החברה וחברות בבעלותה המלאה בהסכמים מחייבים למכירת נכסים בהיקף של 3.0 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-1.1 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, לאחר תאריך הדיווח, בחודש יולי 2023, הנפיקה החברה לציבור כ-444 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') הניתנות להמרה למניות החברה. בתמורה נטו של כ-410 מיליון ש"ח (ראו גם באור ג' להלן). כמו כן, 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 הגילוי 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

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 חלק 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-12 IAS (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 הקבוצה כ-172 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב של החברה (סדרות יא, יב, יג, יד, טז) בתמורה לכ-155 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-34 מיליון ש"ח.
2. בתקופת הדוח רכשה CTY, במסגרת הצעות רכש, כ-182 מיליון אירו ערך נקוב אגרות חוב תמורת כ-183.5 מיליון אירו, חלקן במסגרת הצעת רכש. בעקבות הרכישות החברה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-3 מיליון אירו.
3. בתקופת הדוח רכשה CTY במסגרת הצעת רכש, כ-36.2 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיות תמורת סך של כ-27.4 מיליון אירו. בעקבות הרכישה CTY רשמה רווח של כ-16 מיליון אירו, מתוכו חלק החברה הינו כ-32 מיליון ש"ח שנרשם כגידול בקרנות הון.
4. בתקופת הדוח רכשה הקבוצה כ-55 מיליון אירו ערך נקוב אגרות חוב של G Europe (סדרות 2025 ו-2027) תמורת כ-44 מיליון אירו. בעקבות הרכישות הקבוצה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-13 מיליון אירו.
5. בתקופת הדוח רכשה הקבוצה כ-8 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיות של G Europe תמורת סך של כ-3 מיליון אירו. בעקבות הרכישה הקבוצה רשמה רווח של כ-19 מיליון ש"ח שנרשם כגידול בקרנות הון.

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. 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. 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. סך התמורה בגין כל ההנפקות הסתכמה לכ-150 מיליון ש"ח בניכוי הוצאות הנפקה.
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). התמורה נטו בסך של כ-115.6 מיליון אירו (כ-460 מיליון ש"ח) 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.
4. בחודש אפריל 2023, G Europe השלימה את רכישת יתרת 25% מהעסקה המשותפת המחזיקה את מרכז הקניות Arkady Pankrac בפראג, תמורת כ-60.5 מיליון אירו (כ-230 מיליון ש"ח). עסקה זו הוצגה בספרי החברה כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני טרום הרכישה. בהתאם לכללי החשבונאות, עסקה זו מטופלת כרכישת נכסים שאינם מהווים עסקה, על כן לא הוכרו מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

להלן הנכסים וההתחייבויות שהוכרו במאזן החברה כתוצאה מהרכישה:

מליוני ש"ח	
	<u>נכסים שוטפים</u>
9	מזומנים ושווי מזומנים
6	לקוחות והכנסות לקבל
7	חייבים ויתרות חובה
	<u>נכסים לא שוטפים</u>
4	השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
920	נדל"ן להשקעה
	<u>התחייבויות שוטפות</u>
3	ספקים ונותני שירותים
2	זכאים ויתרות זכות
	<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
5	התחייבויות אחרות
936	<u>נכסים נטו שנרכשו</u>

5. ביום 29 ביוני 2023, אשררה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשיעבוד ברמת דירוג של 'iA-', וכן את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד על נדל"ן ברמת דירוג של 'iA'. אופק הדירוג שלילי.

באור 4 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

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

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 30 ביוני 2022		ליום 30 ביוני 2023		
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
מליוני ש"ח						
14,452	17,148	16,377	18,125	13,793	16,303	אגרות חוב (רמה 1)
5,261	5,713	5,412	6,031	6,127	7,654	התחייבויות נושאות ריבית לבנקים ולאחרים (רמה 2)
<u>19,713</u>	<u>22,861</u>	<u>21,789</u>	<u>24,156</u>	<u>19,920</u>	<u>23,957</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-12 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב של החברה (סדרות יא, יב, יד וטז) בתמורה לכ-12 מיליון ש"ח. השפעת הרכישה על הרווח או הפסד של החברה אינה מהותית.

ב. לאחר תאריך הדיווח רכשה הקבוצה כ-13 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב של G Europe (סדרות 2025 ו-2027) בתמורה לכ-11 מיליון אירו. השפעת הרכישה על הרווח או הפסד של החברה אינה מהותית.

ג. לאחר תאריך הדיווח, בחודש יולי 2023, הנפיקה החברה לציבור כ-444 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז) הניתנות להמרה למניות החברה. אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה באופן שבו כל 17.5 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז) ניתנות להמרה למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. של החברה. תמורת ההנפקה נטו מהוצאות הנפקה היא כ-410 מיליון ש"ח, מתוכה סך של כ-55 מיליון ש"ח יוחס למרכיב ההוני של אופציית ההמרה ויירשם לקרנות הון החברה בהתאם לכללי החשבונאות. הרכיב ההתחייבתי יהיה בסך של כ-355 מיליון ש"ח, ובריבית אפקטיבית של כ-10.5%.

אגרות החוב (סדרה יז) אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו ונושאות ריבית שנתית בשיעור קבוע של 5.5% המשולמת פעם בשנה. כמו כן, הקרן תעמוד לפירעון בשני תשלומים: תשלום ראשון על סך 10% מהקרן ביום 30 ביוני 2025 והתשלום השני על סך 90% מהקרן ביום 30 ביוני 2029.

ד. לאחר תאריך הדיווח, ביום 4 יולי 2023, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יז) של החברה ברמת דירוג 'iilA', עם אופק דירוג שלילי.

ה. לאחר תאריך הדיווח, ביום 6 יולי 2023, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יז) של החברה ברמת דירוג 'A3.il', עם אופק דירוג שלילי.

באור 6 - מגזרי פעילות

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

לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	מרכז				צפון אירופה	
			ארה"ב	ברזיל	ישראל	ומזרח אירופה		
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
1,189	(65)	19	71	100	138	341	585	הכנסות המגזר
828	(39)	11	49	85	102	232	388	הכנסות תפעוליות, נטו
333	261	8	39	75	95	(469)	324	רווח (הפסד) מגזרי תפעולי
(596)								הוצאות מימון, נטו
(263)								הפסד לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022

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

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז		
						אירופה	ומזרח אירופה	
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
585	(29)	11	37	54	67	153	292	הכנסות המגזר
418	(16)	7	26	47	49	105	200	הכנסות תפעוליות, נטו
419	196	5	20	42	46	(64)	174	רווח (הפסד) מגזרי תפעולי
(248)								הוצאות מימון, נטו
171								רווח לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022

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

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								
40,068	1,612	393	3,621	2,990	4,876	9,099	17,477	30 ביוני, 2023
41,252	3,474	421	3,002	2,740	4,538	9,963	17,114	30 ביוני, 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 30 ביוני, 2023

תוכן העניינים

עמוד

62	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
64	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
66	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
67	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
68	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
71	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 30 ביוני 2023 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים 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 נבאי את קסיר

רואי חשבון

תל-אביב,

16 באוגוסט, 2023

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 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 30 ביוני	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		
296	192	151
12	-	-
65	219	34
41	158	92
87	65	113
29	37	30
2	2	2
532	673	422
152	3	-
684	676	422
32	13	35
1	216	9
3,473	3,596	3,563
790	799	1,226
219	125	21
2,444	2,316	2,359
11,022	12,016	11,063
39	40	38
18,020	19,121	18,314
18,704	19,797	18,736

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
 הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
 לחברות מאוחדות
 נכסים פיננסיים
 נגזרים פיננסיים
 חייבים ויתרות חובה
 לקוחות והכנסות לקבל
 מסים שוטפים לקבל

נכסים מוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים

נכסים פיננסיים
 נגזרים פיננסיים
 נדל"ן להשקעה
 נדל"ן להשקעה בפיתוח
 השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
 הלוואות לחברות מאוחדות
 השקעות בחברות מאוחדות
 רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		
-	163	-
1,736	1,537	1,974
779	1	427
-	47	4
26	21	35
69	75	64
53	-	-
<u>2,663</u>	<u>1,844</u>	<u>2,504</u>
2,422	2,504	2,692
1,195	1,602	1,310
7,101	7,505	6,543
196	208	231
111	8	60
-	105	-
<u>11,025</u>	<u>11,932</u>	<u>10,836</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.

16 באוגוסט, 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	3-7 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו		
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
בדצמבר	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	מליוני ש"ח				
	262	64	66	125	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
	67	15	16	31	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
	195	49	50	94	הכנסה תפעולית, נטו
	51	93	10	93	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
	(66)	(14)	(14)	(30)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(8)	-	-	-	הוצאות אחרות, נטו
	2	-	-	1	הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות
	(266)	152	135	243	רווח (הפסד) מחברות מאוחדות, נטו
	(92)	280	181	401	רווח (הפסד) תפעולי
	(1,626)	(432)	(256)	(1,045)	הוצאות מימון
	7	-	52	1	הכנסות מימון
	(19)	(5)	2	(9)	הכנסות (הוצאות) מימון מחברות מאוחדות, נטו
	(1,730)	(157)	(21)	(652)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
	(390)	(83)	(18)	(257)	הטבת מס
	(1,340)	(74)	(3)	(395)	הפסד המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו		
	ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	מליוני ש"ח				
	(1,340)	(74)	(3)	(395)	(512)

הפסד המיוחס לחברה

רווח כולל אחר המיוחס לחברה
(לאחר השפעת המס):

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

(318)	(193)	(51)	(277)	10	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(318)	(193)	(51)	(277)	10	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
1,105	406	365	1,025	680	רווח כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות
787	213	314	748	690	סה"כ רווח כולל אחר המיוחס לחברה
(553)	139	311	353	178	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
בדצמבר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
2022	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח			
	(1,340)	(74)	(395)	(512)
	3	-	1	1
1,638	437	202	1,053	443
(51)	(93)	(10)	(93)	(2)
266	(152)	(135)	(243)	149
3	1	-	2	-
(390)	(83)	(18)	(257)	(3)
1,469	110	39	463	588
13	(7)	(32)	15	(41)
(8)	23	(153)	7	(8)
5	16	(185)	22	(49)
(352)	(102)	(109)	(191)	(169)
113	34	16	50	44
46	-	-	46	-
142	40	24	79	51
(51)	(28)	(69)	(16)	(74)
83	24	(218)	74	(47)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
הפסד המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
פחת
הוצאות מימון, נטו
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בפיתוח, נטו
הפסד (רווח) בנין חברות מאוחדות, נטו
עלות תשלום מבוסס מניות
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 (ששימשו
לפעילות) שוטפת של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
	ביום 31 בדצמבר		ביום 30 ביוני		
	2022	2023	2022	2023	
	מבוקר		מבוקר		
מליוני ש"ח					
(1)	(1)	-	(1)	-	השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים
(255)	(62)	(36)	(194)	(399)	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	152	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם
507	-	-	-	495	מימוש השקעות בחברות מאוחדות, נטו
304	561	192	(10)	(168)	קבלת (מתן) הלוואות מחברות מאוחדות, נטו
(6)	(76)	15	(126)	31	תמורה ממכירת (השקעה) נכסים פיננסיים, נטו
549	422	171	(331)	111	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
468	65	-	468	150	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
(* -	(* -	(* -	(* -	(* -	הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה
(168)	(4)	-	(4)	-	מימוש כתבי אופציה למניות
(204)	(105)	-	(151)	(53)	תשלום אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
174	-	-	174	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(869)	(191)	(426)	(191)	(503)	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
(593)	(123)	478	(877)	(102)	משיכת (פרעון) קווי אשראי לזמן ארוך
(178)	(5)	(51)	(11)	(58)	מתאגידים בנקאיים, נטו
-	-	-	-	369	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(1,370)	(363)	1	(592)	(197)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(39)	(19)	(16)	(32)	(12)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(777)	64	(62)	(881)	(145)	הפרשי שער בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים
1,073	128	213	1,073	296	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
296	192	151	192	151	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו	
	ביום 31 בדצמבר		ביום 30 ביוני	
	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח			
	53	-	-	-

פעילות מהותית שלא במזומן של החברה
דיבידנד לשלם

הנתונים נוספים למידע כספי נפרד מידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

א. כללי

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2023 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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 30 ביוני, 2023.
2. ליום 30 ביוני, 2023 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-2.1 מיליארד ש"ח. לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מידי וכן נכסים המוחזקים למכירה בחברות מאוחדות בבעלותה המלאה של החברה בסך של כ-1 מיליארד ש"ח. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל בתוספת התמורה מהנפקת אגרות החוב להמרה שבוצעה לאחר תאריך הדיווח בסך של כ-0.4 מיליארד ש"ח, כמפורט בביאור ד'1 להלן, ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה לזמן קצר.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

1. בתקופת הדוח רכשה החברה כ-94 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות יא, יב, יג, יד, טז) בתמורה לכ-86 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-17 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.
3. 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.
4. ביום 29 ביוני 2023, אשררה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשיעבוד ברמת דירוג של 'iA-', וכן את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשיעבוד על נדל"ן ברמת דירוג של 'iA-'. אופק הדירוג שלילי.

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 30 ביוני 2022		ליום 30 ביוני 2023	
ערך בספרים		ערך בספרים		ערך בספרים	
שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן
מליוני ש"ח					
5,913	8,099	7,959	8,534	6,541	7,769
אגרות חוב (רמה 1)					
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים					
2,940	3,160	2,767	3,012	3,142	3,440
(רמה 2)					
8,853	11,259	10,726	11,546	9,683	11,209

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 המאזן

1. לאחר תאריך הדיווח, בחודש יולי 2023, הנפיקה החברה לציבור כ-444 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') הניתנות להמרה למניות החברה. אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה באופן שבו כל 17.5 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') ניתנות להמרה למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. של החברה. תמורת ההנפקה נטו מהוצאות הנפקה היא כ-410 מיליון ש"ח, מתוכה סך של כ-55 מיליון ש"ח יוחס למרכיב ההוני של אופציית ההמרה ויירשם לקרנות הון החברה בהתאם לכללי החשבונאות. הרכיב ההתחייבתי יהיה בסך של כ-355 מיליון ש"ח, ובריבית אפקטיבית של כ-10.5%.

אגרות החוב (סדרה יז') אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו ונושאות ריבית שנתית בשיעור קבוע של 5.5% המשולמת פעם בשנה. כמו כן, הקרן תעמודנה לפירעון בשני תשלומים: תשלום ראשון על סך 10% מהקרן ביום 30 ביוני 2025 ותשלום השני על סך 90% מהקרן ביום 30 ביוני 2029.

2. לאחר תאריך הדיווח, ביום 4 יולי 2023, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יז') של החברה ברמת דירוג 'A-', עם אופק דירוג שלילי.

3. לאחר תאריך הדיווח, ביום 6 יולי 2023, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יז') של החברה ברמת דירוג 'A3.il', עם אופק דירוג שלילי.

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה
ג38(א) לתקנות ניירות ערך בישראל

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל;
2. עדי ימיני, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים;
3. 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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס, 2023 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, חיים כצמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ג'י סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 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 הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

16 באוגוסט, 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 השני 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 פיקוחו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

16 באוגוסט, 2023

עדי ימיני, משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

16 באוגוסט, 2023

לכבוד:

הדירקטוריון של ג'י סיטי בע"מ

אהרון בקר 8

תל-אביב

ג.א.ג.,

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

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

(1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 16 באוגוסט 2023 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 16 באוגוסט 2023 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2023 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון