



(חברה זרה הרשומה בפנמה)

דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2022:

עמוד

2	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
27	עדכון תיאור עסקי החברה
30	דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2022
54	דוחות כספיים נפרדים ליום 30 ביוני 2022
65	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

נורסטאר החזקות אינק.

דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022

דירקטוריון נורסטאר החזקות אינק. (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2022 (להלן: "תאריך הדיווח"). היקפו של דוח זה הוא מצומצם והוא נערך תחת הנחה שבפני קוראו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, אשר פורסם ביום 31 במרס 2022 (מספר אסמכתא: 2022-01-039715) (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 הינה חברת החזקות פנמית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "TASE" או "בורסת ת"א"). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים החברה מחזיקה באמצעות חברה בבעלותה המלאה כ- 51.5% מהון המניות של ג'י סיטי בע"מ (לשעבר: גזית גלוב בע"מ, להלן: "ג'י סיטי"), אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה ת"א. כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת הזדמנויות כניסה לתחומים אחרים, בכפוף להתחייבותה לאי תחרות מול ג'י סיטי.

ליום 30 ביוני 2022 החזיקה החברה באמצעות חברה בבעלותה המלאה, בכ- 85.9 מיליון מניות ג'י סיטי (כ- 51.5%), אשר ערכן בספרים הסתכם בכ- 3,084 מיליון ש"ח. התחייבויות החברה, נטו, לתאריך הדיווח הסתכמו בכ- 1,759 מיליון ש"ח.

בשל שיעור החזקתה בג'י סיטי מאחדת החברה בדוחותיה הכספיים את פעילות ג'י סיטי. החברה והחברות המאוחדות שלה ייקראו להלן יחדיו: "הקבוצה".

ג'י סיטי, במישור ובאמצעות חברות פרטיות וציבוריות מוחזקות שלה², (להלן יחדיו: "קבוצת ג'י סיטי") עוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים בצפון אמריקה, ישראל, ברזיל, צפון, מרכז ומזרח אירופה תוך התמקדות באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות. בנוסף, בוחנת קבוצת ג'י סיטי הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים או נוספים באיזורי פעילותה וגם באיזורים נוספים.

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

פעילות ג'י סיטי מתבצעת כיום בעיקר באמצעות חברות פרטיות בבעלותה המלאה, המאוחדות בדוחותיה הכספיים, אשר בהן מתווה ג'י סיטי את האסטרטגיה, אחראית על מימון פעילותן וכן מפקחת על אופן ניהולן. הפעילות מתבצעת באמצעות ג'י סיטי (פעילות ג'י סיטי בתחום הנדל"ן בישראל תקרא: "ג'י ישראל"), באמצעות G City Europe Limited (לשעבר: Atrium European

1 לפירוט ראה סעיף 3 להלן.

2 ההתייחסות לחברות מוחזקות כוללות, אלא אם מצוין אחרת, חברות אשר מאוחדת על ידי ג'י סיטי באופן מלא וחברות המוצגות בשיטת השווי המאזני.

בנוסף פועלת ג'י סיטי באמצעות חברה ציבורית בשליטתה, לה אסטרטגיה דומה, המאוחדת בדוחותיה הכספיים וג'י סיטי הינה בעלת המניות הגדולה בה. פעילות זו מתבצעת באמצעות Citycon Oyj (להלן: "CTY").

נכסי קבוצת ג'י סיטי ליום 30 ביוני 2022

1 לפרטים בדבר רכישת בעלי מניות המיעוט של G Europe והפיכתה לחברה פרטית, ראה באור כ"ב' לדוחות הכספיים.

3

1.2. השפעת משבר הקורונה והמלחמה בין רוסיה לאוקראינה על פעילות הקבוצה

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

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

לקבוצה נכסים ברוסיה, המוחזקים באמצעות G Europe, בהיקף של כ- 305 מיליון אירו (כ- 2.7% מסך נכסי הקבוצה) אשר הניבו בשנת 2021 ובתקופת הדוח NOI בהיקף של 28.4 מיליון אירו וכ- 13.9 מיליון אירו, בהתאמה. במהלך תקופת הדוח, פעילות G Europe ברוסיה הושפעה מהמלחמה באופן שולי. נכון לתאריך הדיווח, שיעור התפוסה בנכסי אטריום ברוסיה עמד על 90.9% ושיעור הגביה בתקופת הדוח עמד על 93.0%.

נכון ליום 31 במרס 2022 וליום 30 ביוני 2022, G Europe ביצעה הערכת שווי חיצונית מלאה לנכסים המניבים שלה ברוסיה אשר הביאה לעליית ערך של כ- 21.1 מיליון אירו בתקופת הדוח. עקב סכסוך הלחימה בין רוסיה לאוקראינה והשפעת הסנקציות, קביעת תזרימי המזומנים המשוערים ששימשו להערכת השווי ההוגן של נכסים להשקעה ברוסיה בוצעה בהתבסס על שיקול דעת מעריכי השווי במידה גבוהה. השווי ההוגן נקבע על ידי שמאי מקרקעין חיצוני ובלתי תלוי לימים 31 במרס 2022 ו- 30 ביוני 2022, אשר השתמש בכל המידע הזמין ממקורות אמין בפיתוח הנחות מתאימות לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה. בשלב מוקדם זה של המצב, ובהיותו ארוע מתגלגל ומתפתח, אין בידי החברה להעריך את השפעתו על החברה ועל פעילותה ברוסיה. יחד עם זאת, להערכת החברה, במקרה שהמלחמה בין רוסיה ואוקראינה תימשך והסנקציות הכלכליות ימשכו זמן רב ואף יחמירו, כמתואר לעיל, הן עלולות בסבירות גבוהה להשפיע לרעה על שווי נכסיה הקבוצה ברוסיה (לרבות בשל העלייה בשיעור הריבית), וכן על יכולתה של G Europe להעברת תקבולים מחוץ לרוסיה. כמו כן, הסנקציות שהוטלו על רוסיה עלולות להוביל למשבר כלכלי ברוסיה, ולהשפיע לרעה על שיעור הפדיון בנכסים, ובהתאם על ההכנסות הצפויות מהם.

הערכותיה של החברה בדבר השפעת מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הגלובלי וכן המלחמה בין רוסיה לאוקראינה והסנקציות שהוטלו בגינה, על עסקיה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות אלה מבוססות על הנחות ואומדנים של החברה וחברות הקבוצה, אך הן אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש ובעיקרן אינן בשליטת הקבוצה. ככל שהמשבר הכלכלי העולמי יימשך ואף יחריף, וככל שיתרחשו התפרצויות נוספות של מגיפת הקורונה או וריאנטים חדשים של הנגיף ו/או ככל שהמשבר בין רוסיה לאוקראינה והסנקציות שהוטלו בגינה יימשכו ואף יחמירו, עלולה להגרם כתוצאה מכך הרעה בתוצאות העסקיות והכספיות של הקבוצה בפועל. לפרטים אודות שינויים מאקרו כלכליים בטרטוריות בהן פועלת הקבוצה, ובראשם שיעורי אינפלציה גבוהים ועליה בשיעורי הריבית והשפעתם על הקבוצה, ראו סעיף 4.2 (ב') להלן.

1.3. דגשים לרבעון השני של שנת 2022 (לעיל ולהלן: "הרבעון")

- ההפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה ברבעון הסתכם בכ- 48 מיליון ש"ח, כ- 1.40 ש"ח למניה בדילול מלא, לעומת הפסד של כ- 12 מיליון ש"ח, כ- 0.35 ש"ח למניה בדילול מלא ברבעון המקביל אשתקד. ההפסד ברבעון נובע בעיקר מהפסד משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים כתוצאה מהשינויים בשער החליפין לעומת הש"ח (הש"ח נחלש למול מטבעות פעילות הקבוצה).
- ליום 30 ביוני 2022 לקבוצה יתרות נזילות וקווי אשראי לזמן ארוך מאושרים לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסכום של כ- 6.2 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 0.3 מיליארד ש"ח בחברה ובחברה בת בבעלותה המלאה), ראה גם סעיף 4.7 להלן.
- תזרים המזומנים מפעילות שוטפת ברבעון הסתכם בכ- 229 מיליון ש"ח לעומת תזרים מפעילות שוטפת בסך של כ-127 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- יחס החוב נטו לסך המאזן¹ הסתכם ליום 30 ביוני 2022 בכ- 59.9%, לעומת כ- 55.2% ליום 31 בדצמבר 2021.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 ביוני 2022 הסתכם בכ- 2,325 מיליון ש"ח (כ- 65.6 ש"ח למניה) לעומת כ- 2,137 מיליון ש"ח (כ- 65.6 ש"ח למניה) ליום 31 בדצמבר 2021.
- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי לעומת הש"ח, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה קטן ברבעון בכ- 24 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות גידור מטבע).
- ככלל, תנודות בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו הריאל הברזילאי והדולר הקנדי מול הש"ח משפיעות באופן הבא:
 - לעליה בשערי החליפין של המטבעות האמורים מול הש"ח השפעה חיובית על הנכסים, ההון העצמי של החברה ועל ה- NOI 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 ועל ה- NOI והשפעה חיובית על הרווח הנקי של החברה עקב שערור חיובי של מכשירי ההגנה הבאה לידי ביטוי בדוח רווח והפסד דרך קיטון הוצאות המימון.

1.4. דגשים לששת החודשים הראשונים של שנת 2022 (לעיל ולהלן: "תקופת הדוח")

- ההפסד המיוחס לבעלי המניות של החברה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 252 מיליון ש"ח, כ- 7.31 ש"ח למניה בדילול מלא, לעומת רווח של כ- 56 מיליון ש"ח, כ- 1.73 ש"ח למניה בדילול מלא, בתקופה המקבילה אשתקד.
- תזרים המזומנים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם בכ- 275 מיליון ש"ח לעומת כ- 180 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- 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- 40 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות גידור מטבע)

1 לפרטים אודות יחס החוב נטו לסך מאזן הכולל ריבית שנצברה בגין חוב זה, ראה סעיף 8 להלן.

2. מידע נוסף אודות נכסי ג'י סיטי והתחייבויותיה

2.1. תמצית החזקות ג'י סיטי, ליום 30 ביוני 2022

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

להלן היתרות הכספיות של ג'י סיטי (לרבות יתרות של חברות בנות פרטיות של ג'י סיטי הכוללת את G Europe) (להלן: "סולו מורחב של ג'י סיטי") ליום 30 ביוני 2022 (במיליון ש"ח):

8,534	אגרות חוב של ג'י סיטי
3,154	אגרות חוב של G Europe
6,738	התחייבויות למוסדות פיננסיים
18,426	סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים *
1,050	התחייבויות כספיות אחרות
19,476	סה"כ התחייבויות כספיות
4,824	בניכוי נכסים כספיים ²
215	בניכוי השקעות אחרות ³
14,437	התחייבויות כספיות, נטו ⁴

(* להלן טבלת מועדי הפירעון של אגרות החוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים של ג'י סיטי (במיליון ש"ח):

שנה	אגרות חוב של ג'י סיטי	אגרות חוב של G Europe	מוסדות פיננסיים	משכנתאות	סה"כ	%
2022	619	554	429 ⁵	28	1,630	9
2023	996	-	740	876	2,612	14
2024	1,208	-	812	97	2,117	11
2025	1,092	1,526	166	147	2,931	16
2026	1,130	-	47	671	1,848	10
2027	1,290	1,074	231	454	3,049	17
2028	1,119	-	29	243	1,391	8
2029	766	-	34	141	941	5
2030 ולאחריה	314	-	388	1,205	1,907	10
סה"כ	8,534	3,154	2,876	3,862	18,426	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-2.4 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-1,240 מיליון ש"ח, עתודה למסים נדחים בסך של כ-676 מיליון ש"ח, בנין נדל"ן להשקעה והשקעות אחרות וכ-220 מיליון ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה בחלק מנכסי ג'י סיטי.

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

2.2. FFO (EPRA Earnings) של ג'י סיטי:

כמקובל בחברות נדל"ן מניב, ג'י סיטי 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 הון של מכשירים פיננסיים הנמדדים דרך רווח או הפסד, רווחים או הפסדים מממוש נכסים וסוגי רווח או הפסד נוספים.

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

ג'י סיטי סבורה כי מדד ה-Economic Adjusted EPRA Earnings משקף באופן נאות את תוצאותיה התפעוליות של ג'י סיטי, היות שהוא מאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של ג'י סיטי בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן מגביר את האחידות וההשוואתיות של מדד פיננסי זה, לזה המפורסם על ידי חברות נדל"ן אחרות באירופה.

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

להלן חישוב ה- FFO הכלכלי וה- FFO הכלכלי למניה של ג'י סיטי המחושבים על פי הנחיות ה- EPRA וסיוטת תקנות נדל"ן להשקעה לתקופות האמורות:

לשנה שנסתיימה					
ל-6 חודשים שהסתיימו ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר					
2021	2021	2022	2021	2022	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)					
646	(18)	(74)	119	(395)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של ג'י סיטי
					<u>התאמות:</u>
					ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח,
					נטו
(621)	49	(331)	33	(376)	הפסד (רווח) הון ממכירת נדל"ן להשקעה
43	2	(20)	24	28	שינויים בשווי הון של מכשירים פיננסיים לרבות נגזרים
					הנמדדים בשווי הון דרך רווח או הפסד
(580)	(43)	347	(183)	727	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(15)	1	7	3	6	מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים
629	(11)	7	83	(135)	עלויות רכישה שהוכרו ברווח או הפסד
4	-	-	2	-	הפסד (רווח) מפדיון מוקדם של התחייבויות נושאות ריבית
					ונגזרים
39	(1)	(1)	25	3	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
83	26	19	3	41	FFO נומינאלי (EPRA Earnings)
228	5	(46)	109	(101)	
					<u>התאמות נוספות:</u>
					הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער
212	106	197	109	322	פחת והפחתות
20	5	5	10	10	התאמות אחרות ¹
29	5	12	8	28	FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה (Economic Adjusted)
489	121	168	236	259	(EPRA Earnings)
3.23	0.80	1.01	1.55	1.60	FFO כלכלי למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
(72)	(17)	(25)	(24)	(49)	קופון בגין אגרות חוב היברידיות
417	104	143	212	210	FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה (Economic Adjusted)
2.75	0.69	0.86	1.40	1.30	(EPRA Earnings)
	99	143	196	210	FFO כלכלי למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
					FFO כלכלי ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה
	0.65	0.86	1.30	1.30	FFO כלכלי למניה ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
					כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO הכלכלי למניה
151,976	152,039	166,122	151,920	162,113	(באלפים) ²

2.3 להלן מידע נוסף בדבר חלקה של ג'י סיטי בשווי הנכסים המניבים שבבעלות קבוצת ג'י סיטי בהסתמך על מתודולוגית היוון הכנסות מהשכרה נטו (להלן: "NOI") ליום 30 ביוני 2022. הצגה זו נועדה להעניק מידע נוסף, המבוסס על מתודולוגיה מקובלת בשווקים בהם פועלת קבוצת ג'י סיטי, אשר עשוי לשמש ככלי עזר לניתוח שווי נכסי קבוצת ג'י סיטי בהתבסס על התוצאות הכספיות של ג'י סיטי ברבעון. מודגש כי אין במידע זה משום הערכה של ג'י סיטי את שווי הנכסי או העתידי או את שווי מניותיה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	2021	2022
2021	2021	2022	
מיליוני ש"ח			
2,296	557	580	הכנסות מהשכרה
714	163	171	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,582	394	409	NOI לתקופה
(530)	(129)	(90)	הפחת חלק המיעוט ב - NOI
49	9	17	הוסף חלק ג'י סיטי ב- NOI של חברות כלולות וחברות בשליטה
1,101	274	336	NOI לתקופה - חלקה היחסי של הקבוצה
1,101	1,096	1,344	NOI לשנה - חלקה היחסי של הקבוצה

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

נכסים חדשים, נכסים בפיתוח וקרקעות אשר טרם החלו להניב הכנסה ומוצגים על פי שווים ההוגן בספרי ג'י סיטי (בדרך של איחוד יחסי) ליום 30 ביוני, 2022, הסתכמו בכ- 4,068 מיליון ש"ח. ההתחייבויות הכספיות של קבוצת ג'י סיטי בניכוי נכסים כספיים (בדרך של איחוד יחסי) ליום 30 ביוני 2022, הסתכמו בכ- 21,438 מיליון ש"ח.

2.4 שווי נכסי נקי (EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV)

כמקובל במדינות אירופה בהן פועלת הקבוצה, ובדומה לנייר עמדה שפורסם על ידי ה-EPRA, אשר מטרתו הגברת השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על-ידי חברות נדל"ן, מפרסמת החברה את נתוני השווי הנכסי הנקי (EPRA NRV), שהינו מדד המשקף את השווי הנכסי הנקי של החברה המשתקף ממאזן החברה ובהתאמות מסוימות כגון נטרול מסים נדחים בגין שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח לשווי הוגן ונטרול השווי ההוגן של נגזרים פיננסיים (למעט נגזרים פיננסיים המשמשים כהגנה מטבעית אשר בגינם מנוטרל הפער בין שוויים ההוגן לשווי הפנימי); את נתוני ה-EPRA NTA שהינו מדד נוסף המשקף את השווי הנכסי הנקי (בהנחה כי החברה קונה ומוכרת נכסים) בהתאמות מסוימות לחלק מהעתודה למסים נדחים בגין שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח 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 וג'י סיטי סבורות כי הצגת נתוני ה-EPRA NRV, EPRA NTA, וה-EPRA NDV מאפשרת השוואת נתוני השווי הנכסי הנקי של החברה וג'י סיטי לחברות נדל"ן אחרות באירופה. יחד עם זאת, נתונים אלה אינם מהווים הערכת שווי של החברה או של ג'י סיטי, ואינם מחליפים את הנתונים בדוחות הכספיים, אלא נותנים פן נוסף של השווי הנכסי הנקי (NAV) של החברה וג'י סיטי בהתאם לכללי ה-EPRA. מובהר, כי נתונים אלו אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון של החברה וג'י סיטי.

להלן חישוב ה-EPRA NRV, EPRA NTA, וה-EPRA NDV של החברה:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2021	2021	2022
EPRA NRV		
2,137	2,407	2,325
721	517	592
(134)	(91)	(275)
2,724	2,833	2,642
EPRA NRV		
82.9	86.9	73.5
EPRA NTA		
2,137	2,407	2,325
400	302	334
(136)	(165)	(125)
(134)	(91)	(275)
2,267	2,453	2,259
EPRA NRV		
69.0	75.3	62.8
EPRA NDV		
2,137	2,407	2,325
(136)	(165)	(125)
(659)	(532)	1,061
1,342	1,710	3,261
EPRA NDV		
40.8	52.5	90.7
32,863	32,588	35,961

1. בניכוי מוניתן 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 וחברה בת בבעלותה המלאה.

להלן חישוב ה- EPRA NRV, EPRA NTA, וה- EPRA NDV של ג'י סיטי:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2021	2021	2022	
EPRA NRV			
5,307	5,849	6,021	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות ג'י סיטי בדוחות הכספיים
			נטרול – עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הון (בניכוי חלק המיעוט) ¹
1,306	936	1,149	
(207)	(136)	(260)	התאמת נכס השווי הון של נגזרים פיננסיים, נטו ²
6,406	6,649	6,910	EPRA NRV
42.0	43.6	41.4	EPRA NRV למניה (בש"ח)
EPRA NTA			
5,307	5,849	6,021	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות ג'י סיטי בדוחות הכספיים
			נטרול – עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הון (בניכוי חלק המיעוט) ¹
731	547	649	
(267)	(298)	(243)	התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים
(207)	(136)	(260)	התאמת נכס השווי הון של נגזרים פיננסיים, נטו ²
5,564	5,962	6,167	EPRA NRV
36.5	39.1	37.0	EPRA NRV למניה (בש"ח)
EPRA NDV			
5,307	5,849	6,021	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות ג'י סיטי בדוחות הכספיים
(267)	(298)	(243)	התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים
(1,082)	(909)	1,948	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הון
3,958	4,642	7,726	EPRA NDV
26.0	30.5	46.3	EPRA NDV למניה (בש"ח)
152,508	152,356	166,866	מספר המניות המונפקות של ג'י סיטי ששימש בחישוב (באלפים)³

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

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

3. מהווה את מספר המניות המדולל (באלפים) בניכוי מניות רדומות המוחזקות על ידי ג'י סיטי.

3. להלן היתרות הכספיות של החברה (לרבות יתרות של חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה) ליום 30 ביוני 2022:

792	אגרות חוב
136	התחייבויות למוסדות פיננסיים
928	סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים (*)
43	התחייבויות כספיות אחרות
971	סה"כ התחייבויות כספיות
212	בניכוי נכסים כספיים
759	התחייבויות כספיות נטו

(*) להלן טבלת מועדי הפרעון של אגרות החוב וההתחייבויות למוסדות פיננסיים (במיליוני ש"ח):

שנה	אגרות חוב	מוסדות פיננסיים	סה"כ	%
2022	-	-	-	-
2023	217	17	234	25
2024	217	119	336	37
2025	169	-	169	18
2026	169	-	169	18
2027	10	-	10	1
2028	10	-	10	1
סה"כ	792	136	928	100

¹ לאחר תאריך המאזן נחתם הסכם עם הבנק על הארכת קו האשראי בשנה נוספת.

4. סברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

4.1. השקעה בג'י סיטי

חלקה של חברה בבעלותה המלאה של החברה בסך הדיבידנד שחילקה ג'י סיטי בתקופת הדוח הינו כ- 54 מיליון ש"ח לעומת כ- 50 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

4.2. פעילות מקרקעין בקבוצת ג'י סיטי

א. השקעות ומימושים עיקריים של נדל"ן להשקעה

- בחודש מרס 2022 זכתה ג'י סיטי במכרז לרכישת בית כאל במתחם כורזין גבעתיים, בשטח של כ- 7 דונם עליו ממוקם מבנה משרדים בן 3 קומות בשטח של כ- 9,000 מ"ר, בתמורה לכ- 336 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והיטלי השבחה. על המתחם חלה תכנית מאושרת גב/ 418 משנת 2017 הקובעת זכויות בנייה ל- 2 מגדלים בגובה של 27 קומות, בהיקף זכויות של כ- 4,500 מ"ר עיקרי למסחר, 39,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה, 4,000 מ"ר עיקרי למגורים (58 יח"ד) ו- 1,550 מ"ר עיקרי למבני ציבור. בחודש יוני 2022 החליטה הועדה המחוזית על הפקדת תכנית (בכפוף לתיקונים) להגדלת זכויות בניה במתחם כורזין. התכנית החדשה מגדילה את זכויות הבניה בבית כאל ל- 40 קומות ומוסיפה 4,000 מ"ר עיקרי למגורים, מגדילה את מס' יח"ד ל- 180 ומוסיפה 11,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה. בסה"כ זכויות הבניה יסכמו לכ- 90,000 מ"ר ברוטו.

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

- בחודש אפריל 2022 התקשרה Gazit Horizons בהסכם יחד עם שותף אמריקאי לפיתוח מגורי יוקרה להשכרה בדאון טאון של טמפה ב"י בפלורידה ארה"ב. ההשקעה הצפויה הכוללת בפרויקט היא כ- 175 מיליון דולר. הפרויקט יכלול 334 דירות בבניין בן 31 קומות הממוקם על שפת הנהר ברובע האומנים הצומח של העיר מול היכל התרבות ובצמוד למוזיאון האומנויות של טמפה.

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

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

הקבוצה צופה כי השפעת ההשקעות והמימושים לעיל, על תוצאות הפעילות של החברה והחברות המאוחדות שלה תתבטא במלואה בהמשך שנת 2022 ואילך.

ב. השפעת הסביבה המאקרו כלכלית על פעילות הקבוצה

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

להלן נתוני מקרו כלכליים במדינות העיקריות שהקבוצה פועלת:

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

הכנסותיה של החברה משכר דירה במדינות הפעילות של הקבוצה, למעט ארה"ב, צמודות ברובן (מעל 90%) לעליה במדד המחירים לצרכן ותורמות לנידול בהכנסותיה וכן בשווי נכסיה, בהתאמה. במקביל, מרבית החוב של החברה אינו צמוד למדד המחירים לצרכן (לאחר השפעת עסקאות החלף), כ- 58% מסך החוב, והעליה במדד מגדילה את הוצאות המימון של החברה בהתאמה. מנגנוני הצמדת שכר הדירה מהווים הגנה כלכלית ארוכת טווח כנגד העליה בעלויות המימון של החברה בשל ההצמדה למדד, כאשר ביחס ליתרת החוב הצמודה למדד (שאינו כנגדה הכנסה צמודה למדד המחירים לצרכן בישראל) מבצעת החברה הגנה בעסקאות החלף מטבע הכוללות גם הגנה למדד.

כמו כן, מרבית החוב של החברה הינו חוב לטווח ארוך בריבית קבועה (כ- 87% מסך החוב, לאחר עסקאות הגנה) ועל כן בטווח הקצר החברה לא צופה כי עליית הריבית במשק תשפיע באופן מהותי על הוצאות המימון של החברה. יחד עם זאת, החברה מעריכה כי עלויות גיוס החוב יעלו בהתאמה לעלית הריבית במשק.

מובהר כי אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות של השינויים המאקרו כלכליים על פעילותה, וככל ששינויים כאמור יובילו למיתון עולמי, הם עלולים להשפיע לרעה על פעילות הקבוצה ותוצאותיה.

דירוג חוב של חברות הקבוצה:

סוכנות הדירוג	נורסטאר	ג'י סיטי ²	CTY	G Europe
Moody's	ilA2/ Stable	ilA1/ Stable	Baa3/ Stable	Ba2/ Negative
S&P	ilA-/ Negative	ilA+/ Negative	BBB-/ Negative	-
Fitch	-	-	-	BB/ Stable

1 מקור הנתונים: Bloomberg מחודש אוגוסט 2022.

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

3 לג'י סיטי דירוג מנפיק לזמן קצר של 'P-1' ו-'ilA-' על ידי S&P Maalot ומיידרוג, בהתאמה.

4 אגרות חוב (סדרה טז') של ג'י סיטי, המובטחות בשעבוד, מדורגות על ידי S&P Maalot ומיידרוג ברמת דירוג 'ilA-' ו-'Aa3.il', בהתאמה.

4.3. אירועים מהותיים בקבוצה בתקופת הדוח

- א. לפרטים בדבר קבלת הצעות לרכישת מניות החברה ראה סעיף 1 לפרק עדכון עסקי התאגיד.
- ב. לפרטים בדבר השלמת רכישת מניות המיעוט ב- G Europe בידי ג'י סיטי בדרך של מיזוג, ראה באור 2'ב3 לדוחות הכספיים.
- ג. בתקופת הדוח הנפיקה ג'י סיטי 14.5 מיליון מניות ו- 7.25 מיליון כתבי אופציה למניותיה לשלושה גופים מוסדיים (12.5 מיליון מניות ג'י סיטי ו- 6.25 מיליון כתבי אופציה למניות ג'י סיטי) ולחברה בת בבעלותה המלאה של החברה (2 מיליון מניות ג'י סיטי ו- 1 מיליון כתבי אופציה), בתמורה לסך של כ- 468 מיליון ש"ח.
- ד. לפרטים בדבר גיוס חוב על ידי ג'י סיטי, בדרך של הרחבת סדרה (סדרה טז') בהיקף של כ- 174 מיליון ש"ח, ראה באור 3'א3 לדוחות הכספיים.
- ה. לפרטים בדבר רכישה של אגרות חוב של G Europe, על ידי ג'י סיטי, בהיקף של כ- 80 מיליון אירו, ראה באורים 1'א3 ו- 2'א3 לדוחות הכספיים.

4.4. מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 15 ביוני 2005, אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד. המדיניות כאמור הינה בכפוף לתזרים המזומנים של החברה ולתוצאות הפעילות שלה, ובכפוף להוראות כל דין החל על החברה, בכל מועד חלוקה. המדיניות האמורה כפופה גם להחלטות עתידיות שהחברה תהא רשאית לקבל, לרבות החלטה בדבר קביעת ייעוד אחר לרווחי החברה ו/או החלטה בדבר שינוי או ביטול מדיניות הדיבידנד הנ"ל. בחודש דצמבר 2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לשנת 2022 בסך של 0.9 ש"ח למניה אשר שולם בחודש ינואר 2022. תשלומי החלוקה כאמור, בוצעו מתוך פרמיה על מניות. החברה בוחנת מעת לעת את יישום מדיניות הדיבידנד שלה בהתאם לסביבה הכלכלית בה היא פועלת.

4.5. מצב כספי

נכסים שוטפים

יתרת הנכסים השוטפים ליום 30 ביוני 2022 הינה כ- 4.6 מיליארד ש"ח לעומת כ- 5.8 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. הקיטון ביתרת הנכסים השוטפים נובע מקיטון במזומנים ושווי מזומנים בעקבות השלמת רכישת המיעוט ב- G Europe במזומן בתקופת הדוח.

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני

יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני ליום 30 ביוני 2022 הסתכמה לכ- 1.7 מיליארד ש"ח בדומה לכ- 1.5 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני כוללת בעיקר את יתרת השקעות בספרי CTY, G Europe, Gazit Horizons וגזית קנדה בנדל"ן להשקעה באמצעות עסקאות משותפות.

נגזרים פיננסיים לא שוטפים

יתרת הנגזרים הפיננסיים נובעת בעיקר מעסקאות במט"ח מסוג SWAP, שבוצעו במסגרת מדיניות הקבוצה לשמור על מתאם גבוה ככל האפשר בין המטבע בו נרכשים נכסיה לבין המטבע בו נלקחות ההתחייבויות בגין רכישתם (על בסיס איחוד יחסי), ומוצגת בשווי הוגן (ראה גם סעיף 5 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 2022 הסתכמה היתרה כאמור בכ- 361 מיליון ש"ח לעומת כ- 222 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021.

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח (כולל נכסים מוחזקים למכירה, המוצגים ברכוש השוטף) ליום 30 ביוני 2022 הסתכמה בכ- 34.5 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 33.2 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. הגידול ביתרות אלו בתקופת הדוח נובע בעיקר מהשינוי בשערי חליפין ועליית ערך הנכסים נטו בסך של כ- 376 מיליון ש"ח.

נכסים בלתי מוחשיים, נטו

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים, נטו ליום 30 ביוני 2022 הינה כ- 467 מיליון ש"ח לעומת כ- 512 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים הינה מונית ממויחס לנכסים בנורבגיה המוחזקים על ידי CTY.

התחייבויות שוטפות

יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 30 ביוני 2022 הינה כ- 4.2 מיליארד ש"ח לעומת כ- 3.3 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. היתרה כוללת בעיקר אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר וחלויות שוטפות בגין התחייבויות לזמן ארוך בסכום של כ- 3.2 מיליארד ש"ח לעומת כ- 2.1 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021.

התחייבויות לא שוטפות

יתרת ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 30 ביוני 2022 הסתכמה בכ- 24.9 מיליארד ש"ח לעומת כ- 25.3 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. הקיטון בהתחייבויות הלא שוטפות נובע בעיקר מקיטון במסים הנדחים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 ביוני 2022 הסתכם בכ- 2,325 מיליון ש"ח (כ- 65.6 ש"ח למניה), לעומת כ- 2,137 מיליון ש"ח (כ- 65.6 ש"ח למניה) ליום 31 בדצמבר 2021. הגידול נובע בעיקר מגידול בסעיף קרנות הון (בעיקר התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ) בסך של כ- 375 מיליון ש"ח והתמורה ממימוש כתבי אופציה למניות החברה בסך של כ- 65 מיליון ש"ח. הגידול האמור קוזז מהפסד המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ- 252 מיליון ש"ח.

זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 30 ביוני 2022 הסתכמה בכ- 10.0 מיליארד ש"ח לעומת כ- 10.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2021. היתרה כוללת בעיקר את חלקם של בעלי מניותיה האחרים של ג'י סיטי אשר נכון ליום 30 ביוני 2022 הסתכם לכ- 48.5% מהונה של ג'י סיטי, את חלקם של בעלי מניותיה האחרים של CTY בשיעור של כ- 47.9% מהונה של CTY וכן אגרות חוב היברידיות של CTY ו-G Europe.

הקיטון ביתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה נובע בעיקר מרכישת מניות המיעוט ב-G Europe (ראה באור 2'ב3 לדוחות הכספיים) בסך של כ- 0.7 מיליארד ש"ח, מחלקם של בעלי המניות האחרים בדיבידנדים שחילקו החברות המאוחדות בסך של כ- 0.4 מיליארד ש"ח. הקיטון האמור קוזז מרווח כולל המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 0.5 מיליארד ש"ח.

4.6. תוצאות הפעילות וניתוחן

א. להלן תוצאות הפעולות:

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשנה שהסתיימה
2021	2021	2022	2021	2022	2022
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר
מליוני ש"ח					
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)					
2,296	557	580	1,142	1,137	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
714	163	171	360	348	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,582	394	409	782	789	הכנסה תפעולית, נטו
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה					
621	(49)	331	(33)	376	בפיתוח, נטו
(350)	(89)	(94)	(173)	(194)	הוצאות הנהלה וכלליות
16	16	26	16	30	הכנסות אחרות
(57)	(14)	(6)	(37)	(58)	הוצאות אחרות
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות					
41	4	(6)	7	2	בשיטת השווי המאזני, נטו
1,853	262	660	562	945	רווח תפעולי
(1,065)	(322)	(676)	(547)	(1,375)	הוצאות מימון
943	158	23	394	44	הכנסות מימון
1,731	98	7	409	(386)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
695	15	16	138	(105)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
1,036	83	(9)	271	(281)	רווח נקי (הפסד)
מיוחס ל:					
354	(12)	(48)	56	(252)	בעלי מניות החברה
682	95	39	215	(29)	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,036	83	(9)	271	(281)	
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)					
10.86	(0.35)	(1.40)	1.73	(7.31)	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
10.86	(0.35)	(1.40)	1.73	(7.31)	סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל

להלן דוח על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה	ל-6 חודשים שהסתיימו			
	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו	
	ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני
	2021	2021	2022	2022
מבוקר	בלתי מבוקר			
	מליוני ש"ח			
רווח נקי (הפסד)	1,036	83	(9)	271
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):				(281)
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד				
רווחים בנין נכסים פיננסיים בשווי הוגן				
דרך רווח כולל אחר	27	3	2	12
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד				1
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(1,862)	22	277	32
רווחים בנין עסקאות גידור תזרימי מזומנים	57	4	44	33
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	(1,778)	29	323	77
סה"כ רווח (הפסד) כולל	(742)	112	314	348
מיוחס ל:				
בעלי מניות החברה (1)	(126)	74	61	150
זכויות שאינן מקנות שליטה	(616)	38	253	198
	(742)	112	314	348

ב. ניתוח תוצאות הפעולות לרבעון השני של שנת 2022

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון גדלו בכ- 11.8% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהשפעות מגיפת הקורונה ברבעונים וכן מהשקעות בנכסים במהלך 12 החודשים האחרונים. הגידול האמור קוזז ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים. ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון גדלו בכ- 4.1% לכ- 580 מיליון ש"ח, לעומת כ- 557 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות ברבעון הסתכמו בכ- 171 מיליון ש"ח המהוות כ- 29.5% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ- 163 מיליון ש"ח המהוות כ- 29.3% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסה תפעולית נטו (NOI)

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

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

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

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הסתכמו בכ- 94 מיליון ש"ח (כ- 16.2% מסך ההכנסות), לעומת כ- 89 מיליון ש"ח (כ- 16.0% מסך ההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד.

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

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

הוצאות מימון

הוצאות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 676 מיליון ש"ח לעומת כ- 322 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות המימון ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מהפסד משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים ברבעון בסך של כ- 129 מיליון ש"ח לעומת רווח משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים ברבעון המקביל אשתקד ומהוצאות הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בישראל (אשר עלה ברבעון בשיעור של כ- 1.9% לעומת עלייה של כ- 1.3% ברבעון המקביל אשתקד) בסך של כ- 217 מיליון ש"ח ברבעון לעומת הוצאות מהפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בישראל בסך של כ- 106 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד וכן הפסד משערוך ניירות ערך סחירים ברבעון בסך של כ- 138 מיליון ש"ח.

הכנסות מימון

הכנסות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 23 מיליון ש"ח לעומת כ- 158 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות המימון ברבעון כוללות הכנסות מדיבידנד בסך של כ- 7 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ- 85 מיליון ש"ח הכוללות גם רווח משערוך ניירות ערך סחירים) והכנסות ריבית בסך של כ- 13 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ- 9 מיליון ש"ח). כמו כן, הכנסות המימון ברבעון המקביל אשתקד כללו רווח משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ- 57 מיליון ש"ח.

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים ברבעון הסתכמו בכ- 16 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים של כ- 15 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות מסים ברבעון כוללים בעיקר הכנסות מסים נדחים בסך של כ- 10 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים וכן משינוי בהפסדים לצרכי מס (ברבעון המקביל אשתקד הוצאות מסים נדחים נטו בסך של כ- 23 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים). ברבעון נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 24 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים שוטפים בסך של כ- 8 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, ברבעון נרשמו הוצאות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

ג. ניתוח תוצאות הפעולות לתקופת הדוח

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בתקופת הדוח גדלו בכ- 7.2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהשפעות מגיפת הקורונה בתקופות האמורות וכן מהשקעות בנכסים במהלך 12 החודשים האחרונים. הגידול האמור קוזז וממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 12 החודשים האחרונים. ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בתקופת הדוח קטנו בכ- 0.4% לכ- 1,137 מיליון ש"ח, לעומת כ- 1,142 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

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

הכנסה תפעולית נטו (NOI)

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו בתקופת הדוח גדלה בכ- 8.5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסה תפעולית נטו נובע מהסיבות המתוארות בהכנסות מהשכרת מבנים ואחרות לעיל. ההכנסה התפעולית נטו בתקופת הדוח הגידול בכ- 0.9% לכ- 789 מיליון ש"ח (כ- 69.4% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ- 782 מיליון ש"ח (כ- 68.5% מסך ההכנסות מהשכרה) בתקופה המקבילה אשתקד.

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

הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן ב- IAS 40 (מתקן) - נדל"ן להשקעה. כתוצאה מיישום התקן, הכירה הקבוצה בתקופת הדוח ברווח מעלייה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום נטו בסך של כ- 376 מיליון ש"ח, לעומת ירידת ערך בסך של כ- 33 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עליית הערך בתקופת הדוח נובעת בעיקר מהנכסים בארה"ב הנובעת מעלייה בתזרים מהנכסים, מהנכסים של G Europe ברוסיה בעקבות התחזקות הרובל הרוסי וכן מהנכסים בישראל כתוצאה מהעלייה במדד המחירים לצרכן בישראל.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 194 מיליון ש"ח (כ- 17.1% מסך ההכנסות), לעומת כ- 173 מיליון ש"ח (כ- 15.1% מסך ההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע מהוצאות חד פעמיות הקשורות למיזוג עם G Europe.

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

בתקופת הדוח הסתכם הסעיף ברווח של כ- 2 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד נרשם רווח של כ- 7 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו של G Europe, CTY, Gazit Horizons, וגזית קנדה (G Triplle).

הוצאות מימון

הוצאות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 1,375 מיליון ש"ח לעומת כ- 547 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהוצאות המימון בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהפסד משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בתקופת הדוח בסך של כ- 535 מיליון ש"ח לעומת רווח משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בתקופה המקבילה אשתקד ומהוצאות הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בישראל (אשר עלה בתקופת הדוח בשיעור של כ- 3.1% לעומת עלייה של כ- 1.4% בתקופה המקבילה אשתקד) בסך של כ- 353 מיליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת הוצאות הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בישראל בסך של כ- 111 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכן הפסד משערוך ניירות ערך סחירים בתקופת הדוח בסך של כ- 110 מיליון ש"ח, לעומת רווח משערוך ניירות ערך סחירים בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות מימון

הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 44 מיליון ש"ח לעומת כ- 39 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון בתקופת הדוח כוללות בעיקר הכנסות מדיבידנד בסך של כ- 18 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות בסך של כ- 220 מיליון ש"ח הכוללות גם רווח משערוך ניירות ערך) והכנסות ריבית בסך של כ- 26 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות בסך של כ- 19 מיליון ש"ח). כמו כן, הכנסות המימון בתקופה המקבילה אשתקד כללו רווח משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ- 155 מיליון ש"ח.

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הכנסות מסים בתקופת הדוח הסתכמו בכ- 10 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים של כ- 138 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות מסים בתקופת הדוח כוללים בעיקר הכנסות מסים נדחים בסך של כ- 143 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים וכן משינוי מבני בקבוצה ומהפסדים לצרכי מס (בתקופה המקבילה אשתקד הוצאות מסים נדחים נטו בסך של כ- 102 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים). בתקופת הדוח נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 42 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ- 40 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, בתקופה הדוח נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 4 מיליון ש"ח לעומת כ- 1 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

4.7. נזילות ומקורות מימון

לחברה ולחברות המאוחדות שלה מדיניות שמירה על רמת נזילות נאותה המאפשרת ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקה וכן גמישות בנגישות למקורות מימון. מקורות הנזילות של החברה והחברות המאוחדות שלה הינם מזומנים הנובעים מנכסיה המניבים, גיוסי אגרות חוב, אגרות חוב היברידיות, גיוסי הון, קווי אשראי והלוואות (לרבות הלוואות מגובות בשעבוד על נכסים) לזמן ארוך המשמשים בעיקרם לשם רכישה, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים, פירעון התחייבויות, השקעות בחברות מוחזקות והשקעות אחרות.

ליום 30 ביוני 2022 מסתכמות היתרות הנזילות שברשות החברה והחברות המאוחדות שלה, לרבות השקעות לזמן קצר, בכ- 2.6 מיליארד ש"ח, מתוכן חלק החברה כ- 0.2 מיליארד ש"ח. בנוסף, ליום 30 ביוני 2022 לחברה ולחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ לא מנוצלים למשיכה מיידיית בסך של כ- 3.6 מיליארד ש"ח.

סך הכל ליום 30 ביוני 2022 לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה עומדים קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ לא מנוצלים למשיכה מיידיית ויתרות נזילות בסכום של כ- 6.2 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 0.3 מיליארד ש"ח בחברה ובחברה בת בבעלותה המלאה של החברה).

¹ קווי אשראי חתומים מול מוסדות פיננסיים על פיהם מחייבים מוסדות אלו להעמיד לקבוצה אשראי כאמור, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכמים, ובניגוד משלמות חברות הקבוצה עמלות שונות לרבות עמלת הקצאת אשראי.

כמו כן, ליום 30 ביוני 2022 לחברה ולחברות המאוחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ- 22.6 מיליארד ש"ח (כ- 65.5% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

4.8. תזרים מזומנים

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת הסתכם בתקופת הדוח וברבעון בכ- 275 מיליון ש"ח וכ- 229 מיליון ש"ח בהתאמה, לעומת כ- 180 מיליון ש"ח וכ- 127 מיליון ש"ח, בהתאמה, בתקופות המקבילות אשתקד.

בתקופת הדוח החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות מימוש כתבי אופציה למניות החברה בסכום של כ- 65 מיליון ש"ח, באמצעות הנפקת מניות חברה מאוחדת (ג'י סיטי) בהיקף של כ- 403 מיליון ש"ח ובאמצעות מימוש נדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ- 136 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפרעון אגרות חוב בסכום נטו של כ- 661 מיליון ש"ח, לפרעון הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ- 7 מיליון ש"ח, לרכישת מניות חברות הקבוצה בסך של כ- 1,100 מיליון ש"ח, להשקעות בנכסים פיננסיים בסכום נטו של כ- 60 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ- 408 מיליון ש"ח ולהשקעה בנדל"ן באמצעות עסקאות משותפות בסך של כ- 215 מיליון ש"ח.

ברבעון החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות מימוש כתבי אופציה למניות החברה בסכום של כ- 21 מיליון ש"ח, באמצעות מימוש נדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ- 171 מיליון ש"ח, באמצעות מימוש נכסים פיננסיים בסכום נטו של כ- 193 מיליון ש"ח ובאמצעות קבלת הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ- 558 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפרעון אגרות חוב בסכום נטו של כ- 520 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ- 89 מיליון ש"ח ולהשקעה בנדל"ן באמצעות עסקאות משותפות בסך של כ- 215 מיליון ש"ח.

4.9. תוכנית רכישה

א. ביום 28 באוגוסט 2022 החליט דירקטוריון החברה על תוכנית חדשה לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה (חלף התוכנית הקודמת) בהיקף של עד 125 מיליון ש"ח ע.ג. תוקף התוכנית עד ליום 31 באוגוסט, 2023. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה. עד למועד פרסום הדוח רכשה החברה אגרות חוב בהיקף של 45 מיליון ש"ח ע.ג. מכח התוכנית הקודמת. עד למועד פרסום הדוח תוכנית הרשומה לא נוצלה.

ב. ביום 30 במרס 2022 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של מניות החברה, בהיקף של עד 2 מיליון מניות החברה, בתוקף עד ליום 31 במרס 2023. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה, ככל שמחיר המניה בבורסה ישקף הנחה משמעותית ביחס ל- NAV של החברה, כפי שיהיה מעת לעת.

5. דיווח בדבר חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

5.1. החברה הינה חברת החזקות פנמית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסת ת"א. לחברה אין פעילות עסקית בישראל. כיוון שהחזקתה של החברה, באמצעות חברה בבעלותה המלאה, במניות ג'י סיטי הינה הנכס העיקרי שלה הרי החשיפה לסיכונים השוק של ג'י סיטי ודרכי ניהולה רלוונטיים לחברה. האחראי בחברה לנושא דיווח וניהול סיכונים שוק הינו מר חיים כצמן, בעל השליטה ומנכ"ל החברה. לפרטים אודות מר חיים כצמן ראה תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי.

מיום 30 במרס 2022 מועד אישור הדוח השנתי של החברה לשנת 2021, לא חלו שינויים מהותיים בסוג סיכונים השוק ודרכי ניהולם.

5.2. בתקופה שמיום 1 בינואר 2022 ועד למועד אישור הדוחות הכספיים, האחראים על נושא דיווח וניהול סיכונים שוק בחברה לרבות באמצעות אנשי הכספים של ג'י סיטי המספקת לחברה שירותי ניהול קיימו ומקיימים דיונים שוטפים בנושא החשיפה לסיכונים שוק ובהם שינויים בשערי מטבע חוץ ובשערי הריבית. בנוסף, בתקופה האמורה דירקטוריון החברה דן בסיכונים האמורים ובמדיניות החברה לגביהם, בישיבות בהן אושרו הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, ליום 31 במרס 2022 וליום 30 ביוני 2022.

5.3. שינויים בשערי מטבע חוץ – החל מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 30 ביוני 2022 פוחת הש"ח כנגד האירו, הריאל הברזילאי, הדולר האמריקאי והדולר הקנדי בשיעור של כ-3.3%, כ-19.2%, כ-12.5% וכ-10.9%, בהתאמה. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 30 ביוני 2022, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, החל מיום 30 ביוני 2022 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, תוסף הש"ח כנגד האירו, הדולר האמריקאי, הדולר הקנדי והריאל הברזילאי בשיעור של 10.6%, כ-6.9%, כ-7.1% וכ-3.3%, בהתאמה. בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 30 ביוני 2022 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-3.1%. בנוסף, החל מיום 30 ביוני 2022 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) עלה בשיעור של כ-1.5%.

5.4. ככלל, מדיניות החברה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות, באמצעות התקשרות מעת לעת בעסקאות הגנה לניהול החשיפה המטבעית. כמו כן, הנהלת החברה בוחנת את מאזן ההצמדה המטבעי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתפתחויות בשערי החליפין. לפרטים בדבר היקף החשיפה של החברה בעבור כל מטבע פעילות (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח וריאל ברזילאי) אשר בגינה בוצעו עסקאות החלף בסיס הצמדה ומטבעות ונלקחו הלוואות במטבעות השונים, ובדבר היקף החשיפה שנותר לאחר ביצוע עסקאות החלף, נכון ליום פרסום הדוח, ראה טבלה המצורפת כנספח א' לדוח הדירקטוריון.

6. היבטי ממשל תאגידי

תרומות

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

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

ב. תרומות לקהילה – קבוצת ג'י סיטי תומכת במגוון ארגונים חברתיים בתחומי הרווחה, הבריאות והתרבות בתרומות כספיות וכן בהתנדבות עובדים.

סך תרומות קבוצת ג'י סיטי בתקופת הדוח הסתכמו לכ- 3.0 מיליון ש"ח.

7. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

אירועים לאחר תאריך הדיווח

לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של G Europe, על ידי ג'י סיטי, בהיקף של כ-22 מיליון אירו, ראה באור 1א' לדוחות הכספיים.

8. פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות על ידי הציבור
- א. ביום 20 בינואר 2022, הורידה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה לרמת דירוג 'ilA', עם אופק דירוג יציב.
- ב. ביום 30 ביוני 2022 אשררה חברת S&P Maalot את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה ברמת דירוג 'ilA2', ושינתה את אופק הדירוג לשלילי.
- ג. ביום 18 ביולי 2022, אשררה חברת הדירוג מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה ברמת דירוג 'ilA2', עם אופק דירוג יציב.
- ד. להלן ההתניות הפיננסיות העיקריות של אגרות חוב (סדרות יא' ו- יב') של החברה:

יחס פיננסי	התניות פיננסיות	ליום 30 ביוני 2022
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מליוני ש"ח)	יא' - גבוה מ- 1,000 במשך 4 רבעונים רצופים יב' - גבוה מ- 1,000 במשך 3 רבעונים רצופים	2,325
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מליוני ש"ח)	יב' - גבוה מ- 500 במשך 2 רבעונים רצופים	2,325
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יא' נמוך מ- 82.5%, במשך 4 רבעונים רצופים יב' - נמוך מ- 82.5% במשך 3 רבעונים רצופים	160.5%
בצירוף		
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יא' ו- יב' - "ilBB+/ilBa1"	'ilA2'/'ilA'

בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יב') של החברה, החברה מאשרת בזאת כי נכון לתאריך הדיווח, אמצעיה הנזילים של החברה לא פחתו מהסך השווה לתשלום הריבית הקרוב שעליה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה יב').

נכון ליום 30 ביוני 2022 וסמוך למועד אישור הדוחות עומדת החברה באמות המידה ביחס לאגרות החוב שלה.

28 באוגוסט, 2022

תאריך אישור דוח הדירקטוריון	משה רונן-יו"ר הדירקטוריון	חיים כצמן – סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל
-----------------------------	---------------------------	---

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

נספח א' לדוח הדירקטוריון

מידע נוסף בדבר חשיפה מטבעית

להלן פרטים בדבר היקף החשיפה של החברה לכל מטבע אליו היא חשופה (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח והריאל הברזילאי) אשר בנינו בוצעו עסקאות החלף מטבע, ובדבר היקף החשיפה שנותר לאחר ביצוע עסקאות החלף, נכון למועד פרסום הדוח. 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 הפינסיות שמבצעת החברה באמצעות עסקאות החלף מטבע, במטרה שההון העצמי יתאים, ככל האפשר, להרכב מצבת הנכסים (בהיבט המטבעי). כפי שעולה מהטבלה, ההתאמה בין מטבע הנכסים למטבע ההתחייבויות אינה מלאה, והחשיפה בכל מטבע מתבטאת בפערים, כמופיע בטבלה.

הנתונים מוצגים במיליונים	ש"ח	דולר ארה"ב	אירו	דולר קנדי	ריאל ברזילאי	סה"כ בש"ח
מצבת נכסים במטבע מקור	2,495	560	2,457	67	2,270	-
מצבת נכסים בש"ח	2,495	1,864	8,330	173	1,473	14,335
% מסך הנכסים	18	13	58	1	10	100
מצבת התחייבויות במטבע מקור	3,246	352	1,804	38	902	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	527	-	(114)	-	-	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	2,719	352	1,918	38	902	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה	2,719	1,171	6,502	98	586	11,076
לעסקאות החלף	24	11	59	1	5	100
% ההתחייבויות	24	11	59	1	5	100
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	(224)	208	539	29	1,368	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח ³	(224)	693	1,828	75	887	3,259
% מסך ההון העצמי	-7	22	56	2	27	100

1. על פי שיעור חליפין ליום פרסום הדוחות.

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

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

עדכון תיאור עסקי החברה של נורסטאר החזקות אינק. (להלן: "החברה") לדוח התקופתי לשנת 2021

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

עדכון לסעיף 1- פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

א. ביום 10 באפריל 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת מניות ג'י סיטי כדיבידנד בעין לבעלי המניות של החברה, באופן שהחברה תחלק בגין כל מניה של החברה 0.55 מניית ג'י סיטי, ובסה"כ עד כ-23.3 מיליון מניות ג'י סיטי המהוות כ-14% מהון המניות של ג'י סיטי. כמו כן, באותו היום הודיעה החברה כי היא פועלת לפרסום דוח הצעת מדף להנפקה ורישום למסחר בבורסה של מניות רגילות, אשר תוצענה בדרך של זכויות לבעלי מניות החברה, באופן שבגין כל מניה של החברה יהיה המחזיק בה זכאי לרכוש 0.12 מניה של החברה במחיר של 40 ש"ח למניה, המשקף הנחה של כ-13% על המחיר הממוצע של מניית החברה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד זה. בשלב זה, החלוקה בעין והנפקת הזכויות בוטלו, כמפורט להלן, והחברה תשוב ותבחן את הפעולות כאמור בהתאם לתנאי השוק ולמצב החברה מעת לעת.

ב. ביום 24 באפריל 2022 קיבל דירקטוריון החברה הצעה בלתי מחייבת מישראל קנדה, להיכנס למו"מ להתקשרות לרכישת כל מניות החברה שאינן מוחזקות על ידיה, לרבות עם אחרים. עיקרי ההצעה הינה רכישת מניות החברה כאמור במחיר של 55.55 ש"ח למניה, כאשר לכל בעל מניות תינתן האפשרות לקבל מחצית מן התמורה במניות חברת הבת, ג'י סיטי, ביחס המרה של 1.88 מניות ג'י סיטי כנגד מניה אחת של החברה. בנוסף פורטו בהצעה טכניקת הרכישה, התנאים המתלים לביצוע הרכישה, ודרישת המציעה מן החברה להימנע מניהול מו"מ עם אחרים במהלך ביצוע בדיקת נאותות. לפרטים נוספים, בין היתר לתנאי העסקה המתלים, ראו את הדיווח המידי של החברה מיום 24 באפריל 2022 (אסמכתא 01-050194-2022).

בהמשך להצעה כאמור, באותו היום דירקטוריון החברה אישר כניסה למשא ומתן עם ישראל-קנדה להתקשרות בעסקה לרכישת כלל מניות החברה שאינן מוחזקות על ידיה, אך זאת מבלי להסכים לתנאי ההצעה. הדירקטוריון ביטל באותה ישיבה את הליך הנפקת הזכויות וחלוקת הדיבידנד בעין, תוך מתן אפשרות לבחינת חלופות נוספות. כן הובהר כי ככל שההצעה לא תבשיל לכלל עסקה מחייבת, החברה תשוב ותבחן את חלוקת הדיבידנד בעין והנפקת הזכויות לכלל בעלי מניותיה, והכל בהתאם לתנאי השוק ולמצב החברה באותה העת.

ביום 24 במאי 2022 הודיעה ישראל-קנדה על הקפאת המשא ומתן נשוא ההצעה וזאת לאור המצב בשווקים הגלובאליים.

ג. כמו כן, ביום 24 באפריל 2022 הנישו ה"ה כידן דהרי וירון אדיב, בעצמם או באמצעות חברות בשליטתם, הצעה לחברה לרכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה, לרכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה בדרך של מיזוג משולש הופכי על פי אחת מהחלופות המפורטות להלן, כפי שייקבע מראש על ידי דירקטוריון החברה ויחול באופן זהה על כלל בעלי מניות החברה: (א) רכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה במחיר של 59.5 ש"ח למניה, כאשר כל בעל מניות יהא זכאי לקבל עד 100% מהתמורה במניות ג'י סיטי ביחס המרה של 1.88 מניות ג'י סיטי כנגד מניה אחת של החברה, ובלבד שבסמוך לאחר השלמת העסקה שיעור ההחזקה של החברה בג'י סיטי יעלה על 45% מהון המניות המונפק והנפרע של ג'י סיטי; או (ב) רכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה במחיר של 57.5 ש"ח למניה כאשר כל בעל מניות יהא זכאי לקבל עד 100% מהתמורה במניות ג'י סיטי, ביחס המרה של 1.88 מניות ג'י סיטי כנגד מניה אחת של החברה, ובלבד שסך התמורה המצרפית לכלל בעלי המניות שיבחרו בכך לא תעלה על 50% מסך התמורה בעסקה. לפרטים נוספים בקשר לתנאי העסקה המתלים, ראו את הדיווח המידי של החברה מיום 25 באפריל 2022 (אסמכתא 01-050719-2022).

נכון למועד פרסום דוח זה, הופסקו המגעים עם המציעים האמורים וזאת לאחר שהצדדים הבינו כי אין תוחלת לביצוע עסקה.

עדכון לסעיף 3 – חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

ביום 11 בינואר 2022 חילקה החברה דיבידנד (מתוך פרמיה על מניות) לבעלי מניותיה בסכום של כ-29 מיליון ש"ח (0.9 ש"ח למניה).

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

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

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

- א. לפרטים בדבר השלמת רכישת המימון ב-G Europe והפיתוח לחברה פרטית, ראה באור 2'33 לדוחות הכספיים.
- ב. בחודש אוגוסט 2022 שינתה Atrium European Real Estate Limited את שמה ל-G City Europe Limited.
- ג. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של G Europe על ידי חברה בת בבעלותה המלאה של ג'י סיטי בהיקף של כ- 80 מיליון אירו, ראה באור 3'1 לדוחות הכספיים.
- ד. ביום 17 בינואר 2022, בעקבות השלמת המימון של החברה עם G Europe, כמתואר בסעיף א' לעיל, הורידה חברת הדירוג Fitch את דירוג המנפיק לזמן ארוך של G Europe מ-'BBB' ל-'BB', עם אופק יציב.
- ה. ביום 6 באפריל 2022, בעקבות השלמת רכישת המימון ב-G Europe, כמתואר בסעיף א' לעיל, הורידה חברת הדירוג Moody's את דירוג סדרות אגרות החוב של אטריום שאינן מובטחות בשיעבוד מ-'Baa3' ל-'Ba2', עם אופק שלילי, ואת דירוג אגרות החוב ההיברידיות של G Europe מ-'Ba2' ל-'B1', עם אופק שלילי.
- ו. בחודש יוני 2022 מכרה G Europe את המרכז המסחרי "אופטימה" שממוקם בעיר קוסיצה שבסלובקיה, שאינו בליבת עסקיה, בתמורה לכ- 118 מיליון אירו (כ-422 מיליון ש"ח).

עדכון לסעיף 8 – ג'י ישראל

בחודש מרס 2022 זכתה ג'י סיטי במכרז לרכישת בית כאל במתחם כורזין גבעתיים, בשטח של כ- 7 דונם עליו ממוקם מבנה משרדים בן 3 קומות בשטח של כ- 9,000 מ"ר, בתמורה לכ- 336 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והיטלי השבחה. על המתחם חלה תכנית מאושרת נב/ 418 משנת 2017 הקובעת זכויות בנייה ל- 2 מגדלים בגובה של 27 קומות, בהיקף זכויות של כ- 4,500 מ"ר עיקרי למסחר, 39,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה, 4,000 מ"ר עיקרי למגורים (58 יח"ד) ו- 1,550 מ"ר עיקרי למבני ציבור. בחודש יוני 2022 החליטה הועדה המחוזית על הפקדת תכנית (בכפוף לתיקונים) להגדלת זכויות בנייה במתחם כורזין. התכנית החדשה מגדילה את זכויות הבניה בבית כאל ל- 40 קומות ומוסיפה 4,000 מ"ר עיקרי למגורים, מגדילה את מס' יח"ד ל- 180 ומוסיפה 11,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה. בסה"כ זכויות הבניה יסכמו לכ- 90,000 מ"ר ברוטו.

עדכון לסעיף 10 – Gazit Horizons

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

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

עדכון לסעיף הון אנושי

- א. במהלך תקופת הדוח אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, השלמת גמול לדירקטורים שכיהנו או יכהנו בחברה במהלך תקופת ההגבלות בשל מצב בריאותי מיוחד ו/או מצב חירום בשל גניף הקורונה, בהתאם לתיקון לתקנות החברות (כללים) בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני (הוראת שעה), התשפ"ב – 2022. השלמת הגמול כאמור תבוצע בהתאם לאמות מידה שאימץ דירקטוריון החברה לסיווג השתתפותו של דירקטור בישיבה שהתקיימה באמצעי תקשורת כשיבה פיזית, והכל במהלך התקופה הרלבנטית תחת הוראת השעה כאמור.
- ב. בחודש מאי 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, החלת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה על מר חיים כצמן, בעל השליטה בחברה המכהן כסגן יו"ר דירקטוריון החברה ומנהלה הכללי,

ומר צבי גורדון, חתנו של מר כצמן המהכהן כסמנכ"ל השקעות בחברה, בגין כהונתם כנושאי משרה בחברה, במתכונת והיקף הזהים לאלה של יתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לתקופה של שלוש שנים, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות בעלי עניין), התש"ס-2000.

עדכון לסעיף 20.1- מימון בקבוצת נורסטאר אינק.

- א. ביום 20 בינואר 2022, הורידה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה מרמת דירוג ilA לרמת דירוג 'ilA', עם אופק דירוג יציב.
- ב. ביום 30 ביוני 2022, אשררה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה ברמת דירוג 'A-il', וכן שינתה את אופק דירוג לשלילי.
- ג. ביום 18 ביולי 2022, אשררה חברת הדירוג מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה ברמת דירוג 'A2il', עם אופק דירוג יציב.

עדכון לסעיף 20.2- מימון ג'י סיטי

- א. לפרטים בדבר הנפקה של אגרות חוב (סדרה טז') המובטחת בשעבוד על מניות G Europe, בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף של כ- 174 מיליון ש"ח, ראה באור 3א'3 לדוחות הכספיים.
- ב. ביום 20 בינואר 2022, בעקבות השלמת המיזוג עם G Europe כמתואר לעיל, הורידה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של ג'י סיטי שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'ilA+', עם אופק דירוג יציב, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של ג'י סיטי המובטחת בשעבוד לרמת דירוג 'ilAA-' עם אופק דירוג יציב.
- ג. ביום 24 במרס 2022, בעקבות השלמת המיזוג עם G Europe, כמתואר לעיל, הורידה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של ג'י סיטי שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'A1.il', עם אופק דירוג יציב, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד לרמת דירוג 'Aa3.il' עם אופק דירוג יציב.
- ד. בחודש פברואר 2022 שעבדה ג'י סיטי לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') 17.5 מיליון מניות G Europe נוספות, וזאת בשל חלוקת הדיבידנד המיוחד עליו הכריזה G Europe, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

נורסטאר החזקות אינק

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2022

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

31	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
32	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
34	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד
35	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
36	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
41	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
44	באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של נורסטאר החזקות אינק.

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של נורסטאר החזקות אינק והחברות המאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2022 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה 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 לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים התמציתי של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-26% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2022 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-30% וכ-30% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוח הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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

קוסט פורר גבאי את קסירר

תל-אביב,

רואי חשבון

28 באוגוסט, 2022

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
3,390	3,403	1,703
40	46	32
1,025	1,832	863
113	10	178
169	220	152
492	447	502
8	9	10
5,237	5,967	3,440
534	2	1,118
5,771	5,969	4,558
1,453	1,529	1,719
298	217	502
206	189	249
222	258	361
28,903	31,783	28,965
3,783	2,915	4,418
153	166	164
512	605	467
63	73	61
35,593	37,735	36,906
41,364	43,704	41,464

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	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2021	2022
2021	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

167	416	730
1,936	729	2,459
65	82	50
181	132	71
803	779	762
130	73	56
3,282	2,211	4,128
-	-	82
3,282	2,211	4,210

17,548	18,966	17,108
5,235	5,925	5,517
83	131	215
375	401	369
2,065	1,744	1,708
25,306	27,167	24,917

147	147	150
60	89	142
4,038	3,740	3,786
(2,831)	(2,186)	(2,301)
753	647	578
(30)	(30)	(30)
2,137	2,407	2,325
10,639	11,919	10,012
12,776	14,326	12,337
41,364	43,704	41,464

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.

28 באוגוסט, 2022

רמי וייסנברגר	משה רונן	חיים כצמן	תאריך אישור הדוחות הכספיים
חשב	יו"ר הדירקטוריון	סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	

לשנה					
שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח					
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)					
2,296	557	580	1,142	1,137	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
714	163	171	360	348	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,582	394	409	782	789	הכנסה תפעולית, נטו
					עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
621	(49)	331	(33)	376	הוצאות הנהלה וכלליות
(350)	(89)	(94)	(173)	(194)	הכנסות אחרות
16	16	26	16	30	הוצאות אחרות
(57)	(14)	(6)	(37)	(58)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
41	4	(6)	7	2	רווח תפעולי
1,853	262	660	562	945	הוצאות מימון
(1,065)	(322)	(676)	(547)	(1,375)	הכנסות מימון
943	158	23	394	44	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
1,731	98	7	409	(386)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
695	15	16	138	(105)	רווח נקי (הפסד)
1,036	83	(9)	271	(281)	מיוחס ל:
354	(12)	(48)	56	(252)	בעלי מניות החברה
682	95	39	215	(29)	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,036	83	(9)	271	(281)	
					רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
10.86	(0.35)	(1.40)	1.73	(7.31)	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
10.86	(0.35)	(1.40)	1.73	(7.31)	סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל

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

לשנה שהסתיימה					רווח נקי (הפסד)
31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו		6-חודשים שהסתיימו		
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח					
1,036	83	(9)	271	(281)	

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

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד

רווחים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן
דרך רווח כולל אחר

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

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד

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

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

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

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

(742)	112	314	348	672
-------	-----	-----	-----	-----

סה"כ רווח (הפסד) כולל

מיוחס ל:

(126)	74	61	150	153
-------	----	----	-----	-----

בעלי מניות החברה (1)

(616)	38	253	198	519
-------	----	-----	-----	-----

זכויות שאינן מקנות שליטה

(742)	112	314	348	672
-------	-----	-----	-----	-----

(1) הרכב הרווח (הפסד) הכולל המיוחס

לבעלי מניות החברה:

354	(12)	(48)	56	(252)
-----	------	------	----	-------

רווח נקי (הפסד)

(516)	81	87	75	358
-------	----	----	----	-----

התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

22	2	21	14	47
----	---	----	----	----

רווחים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

14	3	1	5	-
----	---	---	---	---

רווחים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן

(126)	74	61	150	153
-------	----	----	-----	-----

דרך רווח כולל אחר

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	כספיים של פעילויות חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
147	60	4,038	(2,831)	753	(30)	2,137	10,639	12,776
-	-	(252)	-	-	-	(252)	(29)	(281)
-	-	-	358	47	-	405	548	953
-	-	(252)	358	47	-	153	519	672
3	82	-	-	(20)	-	65	-	65
-	-	-	-	-	-	-	11	11
-	-	-	-	2	-	2	(26)	(24)
-	-	-	-	-	-	-	(56)	(56)
-	-	-	172	(204)	-	(32)	(719)	(751)
-	-	-	-	-	-	-	(356)	(356)
150	142	3,786	(2,301)	578	(30)	2,325	10,012	12,337

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר)

הפסד

רווח כולל אחר

סך רווח כולל

מימוש 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

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2022

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר)

הפסד

רווח כולל אחר

סך רווח כולל

מימוש 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

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2022

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
זכויות שאינן מקנות שליטה			דוחות כספיים של פעילויות			פרמיה על מניות		
סה"כ הון	שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	חוץ	יתרת רווח	מניות	הון מניות
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
11,754	9,518	2,236	(30)	585	(2,262)	3,684	112	147
271	215	56	-	-	-	56	-	-
77	(17)	94	-	19	75	-	-	-
348	198	150	-	19	75	56	-	-
10	10	-	-	-	-	-	-	-
2,682	2,682	-	-	-	-	-	-	-
(62)	(62)	-	-	-	-	-	-	-
(23)	-	(23)	-	-	-	-	(23)	-
(201)	(245)	44	-	43	1	-	-	-
(182)	(182)	-	-	-	-	-	-	-
14,326	11,919	2,407	(30)	647	(2,186)	3,740	89	147

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 (מבוקר)

רווח נקי

רווח כולל אחר

סך רווח כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

דיבידנד ששולם

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2021

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	כספיים של דוחות	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
149	115	3,834	(2,365)	554	(30)	2,257	9,835	12,092
-	-	(48)	-	-	-	(48)	39	(9)
-	-	-	87	22	-	109	214	323
-	-	(48)	87	22	-	61	253	314
1	27	-	-	(7)	-	21	-	21
-	-	-	-	-	-	-	4	4
-	-	-	-	2	-	2	(2)	-
-	-	-	(23)	7	-	(16)	(16)	(32)
-	-	-	-	-	-	-	(62)	(62)
150	142	3,786	(2,301)	578	(30)	2,325	10,012	12,337

יתרה ליום 1 אפריל, 2022

הפסד

רווח כולל אחר

סך רווח כולל

מימוש כתבי אופציה למניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2022

יתרה ליום 1 אפריל, 2022

הפסד

רווח כולל אחר

סך רווח כולל

מימוש כתבי אופציה למניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיים מזכויות שאינן

מקנות שליטה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2022

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות								
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
147	89	3,752	(2,274)	637	(30)	2,321	9,391	11,712
-	-	(12)	-	-	-	(12)	95	83
-	-	-	81	5	-	86	(57)	29
-	-	(12)	81	5	-	74	38	112
-	-	-	-	-	-	-	5	5
-	-	-	-	-	-	-	2,682	2,682
-	-	-	7	5	-	12	(108)	(96)
-	-	-	-	-	-	-	(89)	(89)
147	89	3,740	(2,186)	647	(30)	2,407	11,919	14,326

יתרה ליום 1 אפריל, 2021

רווח נקי

רווח כולל אחר

סך רווח כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה

בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2021

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
התאמות הנובעות מתרגום								
זכויות שאינן מקנות			דוחות כספיים של פעילויות			פרמיה על מניות		
סה"כ הון	שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	חוץ	יתרת רווח	מניות	הון מניות
מבוקר								
מליוני ש"ח								
11,754	9,518	2,236	(30)	585	(2,262)	3,684	112	147
1,036	682	354	-	-	-	354	-	-
(1,778)	(1,298)	(480)	-	36	(516)	-	-	-
(742)	(616)	(126)	-	36	(516)	354	-	-
19	19	-	-	-	-	-	-	-
(9)	(9)	-	-	-	-	-	-	-
2,682	2,682	-	-	-	-	-	-	-
(100)	(100)	-	-	-	-	-	-	-
(29)	-	(29)	-	-	-	-	(29)	-
(23)	-	(23)	-	-	-	-	(23)	-
(443)	(522)	79	-	132	(53)	-	-	-
(333)	(333)	-	-	-	-	-	-	-
12,776	10,639	2,137	(30)	753	(2,831)	4,038	60	147

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 (מבוקר)

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סך הפסד כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

סילוק במזומן של תשלום מבוסס מניות

הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז

דיבידנד ששולם

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר)

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

לשנה				
שהסתיימה				
31 ביום		ל-3 חודשים שהסתיימו		6- חודשים שהסתיימו
בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
2021	2021	2022	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח				
1,036	83	(9)	271	(281)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים

מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

122	164	653	153	1,331	הוצאות מימון, נטו
(41)	(4)	6	(7)	(2)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות
					בשיטת השווי המאזני, נטו
(621)	49	(331)	33	(376)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן
27	7	7	14	13	להשקעה בפיתוח, נטו
695	15	16	138	(105)	פחת והפחתות
32	6	(19)	28	29	מסים על הכנסה (הטבת מס)
(5)	-	-	(1)	-	הפסד (רווח) הון, נטו
19	5	4	10	11	שינוי בהתחייבויות לתביעות תלויות, נטו
					עלות תשלום מבוסס מניות
228	242	336	368	901	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(124)	4	12	(81)	(7)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים
					ויתרות חובה
55	(58)	(27)	(29)	(97)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים
(69)	(54)	(15)	(110)	(104)	ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית,

דיבידנדים ומסים

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

(801)	(153)	(143)	(332)	(339)	ריבית ששולמה
21	21	37	27	52	ריבית שהתקבלה
69	17	38	32	49	דיבידנד שהתקבל
(101)	(35)	(15)	(82)	(49)	מסים ששולמו
13	6	-	6	46	מסים שהתקבלו
(799)	(144)	(83)	(349)	(241)	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות

שוטפת

396	127	229	180	275
-----	-----	-----	-----	-----

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

לשנה					
שהסתיימה					
ביום 31	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח					
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(88)	(7)	(215)	(7)	(215)	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
(1,972)	(579)	(200)	(854)	(734)	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
(20)	(7)	-	(9)	(7)	השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים
1,492	485	371	1,000	870	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם
-	-	(88)	-	(88)	מתן הלוואות לזמן ארוך
33	-	-	-	-	פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
(9)	-	-	-	4	השקעות לזמן קצר, נטו
(3,179)	(1,438)	(213)	(1,716)	(704)	השקעות בנכסים פיננסיים
					תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ומשיכת פקדונות,
2,917	363	406	778	640	בניכוי מס ששולם
(826)	(1,183)	61	(808)	(234)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
-	-	21	-	65	מימוש כתבי אופציה למניות החברה
(443)	(96)	-	(201)	(697)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת
(23)	-	-	(23)	(29)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(325)	(112)	(89)	(205)	(379)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
1,556	587	128	587	128	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(143)	(11)	(10)	(21)	(20)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
					קבלת (פרעון) קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן
(560)	262	414	(165)	(127)	ארוך, נטו
(1,184)	(126)	26	(616)	12	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(1,895)	(91)	(520)	(1,328)	(835)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
3,672	-	-	2,560	174	הנפקת אגרות חוב
					הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות
2,682	2,682	-	2,682	-	שליטה
					רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן
-	-	-	-	(24)	מקנות שליטה
					ריבית ששולמה בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות
(100)	-	-	(62)	(56)	שאינן מקנות שליטה
3,237	3,095	(30)	3,208	(1,788)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
					הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(278)	5	37	(38)	60	
2,529	2,044	297	2,542	(1,687)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
861	1,359	1,406	861	3,390	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
3,390	3,403	1,703	3,403	1,703	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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

לשנה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
ביום 31 בדצמבר	2021	2022	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח			

75	48	-	48	-
29	-	-	-	-
43	-	-	-	-
31	-	-	-	-

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

30	-	-	-	98
----	---	---	---	----

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

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

באור 1 - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2022 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן – תקופת הדוח) ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן ביחד – דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 במרס, 2022 (להלן – הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. השפעת המלחמה בין רוסיה ואוקראינה על פעילות הקבוצה:

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

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

לקבוצה נכסים ברוסיה, המוחזקים באמצעות G Europe, בהיקף של כ- 305 מיליון אירו (כ- 2.7% מסך נכסי החברה) אשר הניבו בשנת 2021 ובתקופת הדוח NOI בהיקף של 28.4 מיליון אירו וכ- 13.9 מיליון אירו, בהתאמה. במהלך בתקופת הדוח, פעילות G Europe ברוסיה הושפעה מהמלחמה באופן שולי.

נכון ליום 31 במרס 2022 וליום 30 ביוני 2022, G Europe ביצעה הערכת שווי חיצונית מלאה לנכסים המניבים שלה ברוסיה אשר הביאה לעליית ערך של כ- 21.1 מיליון אירו בתקופת הדוח. עקב סכסוך הלחימה בין רוסיה לאוקראינה והשפעת הסנקציות, קביעת תזרימי המזומנים המשוערים ששימשו להערכת השווי ההוגן של נכסים להשקעה ברוסיה בוצעה בהתבסס על שיקול דעת מעריכי השווי במידה גבוהה. השווי ההוגן נקבע על ידי שמאי מקרקעין חיצוני ובלתי תלוי לימים 31 במרס 2022 ו- 30 ביוני 2022, אשר השתמש בכל המידע הזמין ממקורות אמינים בפיתוח הנחות מתאימות לקביעת השווי ההוגן של הנכסים להשקעה.

ג. הגדרות בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	נורסטאר החזקות אינק (חברה זרה רשומה בפנמה).
ג'י סיטי	-	ג'י סיטי בע"מ (לשעבר גזית גלוב בע"מ), חברה מאוחדת.
G Europe	-	G City Europe Limited (לשעבר: Atrium European Real Estate Limited)
CTY	-	Citycon Oyj, חברה מאוחדת.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל-IFRS 3, צירופי עסקים

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

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

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

התיקון גם מבהיר שנכסים תלויים לא יוכרו במועד צירוף העסקים.

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

2. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020

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

התיקון ל-IFRS 9 מבהיר אילו עמלות על החברה לכלול כאשר היא מבצעת את מבחן "10 האחוזים" בהתאם לסעיף ב.3.6.3. ב-IFRS 9, לצורך בחינה האם תנאים של מכשיר חוב שתוקן או הוחלף שונים באופן מהותי ממכשיר החוב המקורי.

בהתאם לתיקון, בקביעת עמלות ששולמו בניכוי עמלות שהתקבלו, לווה כולל בתזרימי המזומנים רק עמלות ששולמו או התקבלו בין הלווה לבין המלווה, לרבות עמלות ששולמו או התקבלו על ידי הלווה או המלווה לטובת האחר.

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022. התיקון מיושם לגבי התחייבויות פיננסיות שתוקנו או שהוחלפו החל מהשנה בה התיקון לתקן מיושם לראשונה, קרי החל מיום 1 בינואר 2022.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. גיוס ופדיון חוב בקבוצה

1. בתקופת הדוח ביצעה חברה בת בבעלותה המלאה של ג'י סיטי רכישה של כ-72 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב של G Europe בתמורה לכ-71 מיליון אירו (כ-254 מיליון ש"ח). השפעת הרכישה על הרווח או הפסד של החברה אינה מהותית.

ג'י סיטי התקשרה בהסכם מימון עם בנק זר, במסגרתו תעביר החברה הבת לבנק אגרות חוב של G Europe העומדות לפירעון בשנת 2025, במקביל לקבלת אשראי. בהתאם לתנאי העסקה, ובמקביל לפירעון האשראי, ג'י סיטי זכאית לקבלת ערך הפדיון של אגרות החוב. במהלך הרבעון העבירה ג'י סיטי הבת לבנק 68.2 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב של G Europe.

לאחר תאריך הדיווח, ביצעה החברה הבת רכישה של כ-22 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב של G Europe בתמורה לכ-20 מיליון אירו (כ-72 מיליון ש"ח), השפעת הרכישה על הרווח או הפסד של החברה אינה מהותית. כמו כן, העבירה החברה הבת לבנק 13.7 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב של G Europe בהתאם לתנאי הסכם המימון המצויין לעיל.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

2. בתקופת הדוח ביצעה חברה בת בבעלותה המלאה של ג'י סיטי רכישה של כ-8 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיות של G Europe בתמורה לכ-7 מיליון אירו (כ-24 מיליון ש"ח), בעקבות הרכישה הכירה החברה בגידול בהון המיוחס לבעלי המניות של כ-2 מיליון ש"ח.
3. בחודש מרס 2022, הנפיקה ג'י סיטי לציבור, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 177.2 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') המובטחת בשעבוד על מניות G Europe, בתמורה נטו של כ-174 מיליון ש"ח ובשיעור ריבית אפקטיבית של 1.91% (צמוד מדד).
4. במהלך תקופת הדוח רכשה החברה כ-36 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות יא ו-יב) בתמורה לכ-37 מיליון ש"ח, השפעת הרכישה על הרווח או הפסד של החברה אינה מהותית. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

ב. אירועים אחרים

1. בחודש פברואר 2022, הנפיקה ג'י סיטי על פי תשקיף מדף 12.5 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ו-6.25 מיליון כתבי אופציה (לא סחירים) למשקיעים מוסדיים. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לכ-403 מיליון ש"ח.
- בנוסף, אישר דירקטוריון ג'י סיטי הקצאה פרטית לחברה, של 2 מיליון מניות רגילות ו-1 מיליון כתבי אופציה, בכפוף לאישור האסיפה הכללית של ג'י סיטי (ברוב מקרב בעלי מניות המיעוט) שהתקבל ביום 30 במרס, 2022, בתנאים זהים לתנאי ההקצאה למשקיעים המוסדיים. ההקצאה בוצעה בפועל בחודש אפריל, 2022. תמורת ההנפקה הסתכמה לכ-65 מיליון ש"ח.
- כתוצאה מהנפקות אלה, קטן שיעור החזקת החברה בג'י סיטי מכ-55.25% לכ-51.6% והקבוצה הכירה בקיטון בהון המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ-24 מיליון ש"ח אשר נזקק לקרנות הון.
2. ביום 18 בפברואר 2022, הושלמה עסקת המיזוג של חברה בת בבעלותה המלאה של ג'י סיטי עם G Europe. במסגרת הסכם המיזוג רכשה חברת הבת את כל מניות G Europe שאינן ביד ג'י סיטי שהיוו כ-25% מהון המניות של G Europe במחיר של 3.63 אירו למניה ובתמורה כוללת של כ-376 מיליון אירו (כ-1.4 מיליארד ש"ח) ששולמה במזומן. המחיר שיקף פרמיה של 23.9% על מחיר מניית G Europe במועד הגשת ההצעה בחודש אוגוסט 2021. בהתאם להסכם המיזוג, מחיר העסקה הותאם לחלוקת דיבידנד מיוחד בסך 0.6 אירו למניה עליו G Europe הכריזה ב-4 בפברואר 2022, ואשר שולם ביום 8 בפברואר 2022. תמורת עסקת המיזוג, כולל עלויות עסקה ולאחר הדיבידנד המיוחד, הסתכמה לסך של כ-324 מיליון אירו (1.2 מיליארד ש"ח). בעקבות העסקה הכירה החברה בקיטון בהון המיוחס לבעלי המניות של כ-9 מיליון ש"ח.
3. בחודש פברואר 2022 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה לפי החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, תשע"ד-2013, למינוי נאמן לו יוקנו אמצעי השליטה בג'י סיטי, וכן סעדים נוספים. עניינה של הבקשה הינו הסכם שנחתם בין מר חיים כצמן, מנכ"ל החברה, סגן יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בה, וצדדים קשורים לו, למכירת מניות החברה לישראל קנדה (טר) בע"מ, בעלת עניין בחברה ("ישראל-קנדה"), לטענת התובע, ההסכם גרם להפיכת קבוצת כצמן לישראל קנדה למחזיקים במשותף בחברה. על כן, לטענת התובע, בשים לב לכך שגם ישראל קנדה היא חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה בתל אביב, הופר סעיף 21 לחוק הריכוזיות, האוסר על קיומן של פירמידות שליטה בהן למעלה משתי "חברות שכבה" (כהגדרת מונח זה בחוק הריכוזיות). לצד החברה, המשיבים הנוספים לבקשה למינוי נאמן הם מר כצמן, ג'י סיטי, ישראל קנדה וכן כונס הנכסים הרשמי של מדינת ישראל. בחודש יולי 2022, הצדדים הגישו את תגובתם לבקשה ובמסגרתה דחתה החברה את הטענות כנגדה וזאת לאור העובדה כי אין בין קבוצת כצמן לישראל קנדה כל הסכם בכתב או בעל פה לשיתוף פעולה, וכל ההסכמות ביניהן מתמצות כאמור בדיווח המידי של החברה מיום 27.1.2022 (אסמכתא 011046-01-2022). להערכת החברה, בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, בנסיבות העניין אין בסיס לטענות לעיל כך שסיכויי הבקשה להתקבל נמוכים.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

4. ביום 10 באפריל 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת מניות ג'י סיטי כדיבידנד בעין לבעלי המניות של החברה, באופן שהחברה תחלק בגין כל מניה של החברה 0.55 מניות ג'י סיטי, ובסה"כ עד כ-23.3 מיליון מניות ג'י סיטי, המהוות כ-14% מהון המניות של ג'י סיטי. כמו כן, באותו היום הודיעה החברה כי היא פועלת לפרסום דוח הצעת מדף להנפקה ורישום למסחר בבורסה של מניות רגילות, אשר תוצענה בדרך של זכויות לבעלי מניות החברה, באופן שבגין כל מניה של החברה יהיה המחזיק בה זכאי לרכוש 0.12 מניה של החברה במחיר של 40 ש"ח, המשקף הנחה של כ-13% על המחיר הממוצע של מניות החברה במהלך 30 ימי המסחר שקדמו למועד זה. בשלב זה, החלוקה בעין והנפקת הזכויות בוטלו, כמפורט בסעיף 5'א' להלן, והחברה תשוב ותבחן את הפעולות כאמור בהתאם לתנאי השוק ולמצב החברה מעת לעת.

5. הצעות לרכישת מניות החברה

א. ביום 24 באפריל 2022 קיבל דירקטוריון החברה הצעה בלתי מחייבת מישראל קנדה, להיכנס למו"מ להתקשרות לרכישת כל מניות החברה, שאינן מוחזקות על ידיה, לרבות עם אחרים. עיקרי ההצעה הינה רכישת מניות החברה, כאמור, במחיר של 55.55 ש"ח למניה, כאשר לכל בעל מניות תינתן האפשרות לקבל מחצית מן התמורה במניות חברת הבת, ג'י סיטי, ביחס המרה של 1.88 מניות ג'י סיטי כנגד מניה אחת של החברה. בנוסף פורטו בהצעה טכניקת הרכישה, התנאים המתלים לביצוע הרכישה, לרבות פדיון מלא של כל אגרות החוב שהונפקו לציבור, אישור בימ"ש להסכם הרכישה, דחיית התובענות שהוגשו עובר לרכישת מניות החברה ע"י ישראל-קנדה, ביטול המועדים הרלוונטים להנפקת הזכויות וחלוקת דיבידנד בעין, המפורטים לעיל, אישור צדדים שלישיים, לרבות מממנים לשינוי שליטה ומימוש מלוא כתבי האופציה של החברה. בנוסף דורשת המציעה מן החברה להימנע מניהול מו"מ עם אחרים במהלך ביצוע בדיקת נאותות. בהמשך להצעה כאמור, באותו היום דירקטוריון החברה אישר כניסה למשא ומתן עם ישראל-קנדה להתקשרות בעסקה לרכישת כלל מניות החברה שאינן מוחזקות על ידיה, אך זאת מבלי להסכים לתנאי ההצעה. הדירקטוריון ביטל באותה ישיבה את הליך הנפקת הזכויות וחלוקת הדיבידנד בעין, תוך מתן אפשרות לבחינת חלופות נוספות. כן הובהר כי ככל שההצעה לא תבשיל לכלל עסקה מחיבת, החברה תשוב ותבחן את חלוקת הדיבידנד בעין והנפקת הזכויות לכלל בעלי מניותיה, והכל בהתאם לתנאי השוק ולמצב החברה באותה העת.

ביום 24 במאי 2022 הודיעה ישראל-קנדה על הקפאת המשא ומתן נשוא ההצעה וזאת לאור המצב בשווקים הגלובאליים.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ב. כמו כן, ביום 24 באפריל 2022 הגישו ה"ה כידן דהרי וירון אדיב, בעצמם או באמצעות חברות בשליטתם (להלן – המציעים), הצעה לחברה לרכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה, בדרך של מיזוג משולש הופכי. בהמשך, בהמשך לשיחות שנוהלו בין יועצי החברה לבין המציעים, עודכנו תנאי ההצעה, וכעת בפני החברה עומדת הצעה בלתי מחייבת לרכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה בדרך של מיזוג משולש הופכי או בכל טכניקה אחרת שתוסכם בין הצדדים, על פי אחת מהחלופות המפורטות להלן, כפי שייקבע מראש על ידי דירקטוריון החברה ויחול באופן זהה על כלל בעלי מניות החברה: (א) רכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה במחיר של 59.5 ש"ח למניה, כאשר כל בעל מניות יהא זכאי לקבל עד 100% מהתמורה במניות ג'י סיטי ביחס המרה של 1.88 מניות ג'י סיטי כנגד מניה אחת של החברה, ובלבד שבסמוך לאחר השלמת העסקה שיעור ההחזקה של החברה בג'י סיטי יעלה על 45% מהון המניות המונפק והנפרע של גזית; או (ב) רכישת מלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה במחיר של 57.5 ש"ח למניה כאשר כל בעל מניות יהא זכאי לקבל עד 100% מהתמורה במניות ג'י סיטי, ביחס המרה של 1.88 מניות ג'י סיטי כנגד מניה אחת של החברה, ובלבד שסך התמורה המצרפית לכלל בעלי המניות שיבחרו בכך לא תעלה על 50% מסך התמורה בעסקה.

העסקה תהא כפופה לתנאים מתלים, שיכללו, בין היתר, אישור בית המשפט, קבלת אישורים רגולטוריים ואישורי צדדים שלישיים וכן ביטול הליך הנפקת הזכויות וחלוקת הדיבידנד בעין שאושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 10 באפריל 2022 (ואשר בוטלו על ידי החברה). עם בחירת הדירקטוריון בין החלופות לעיל, והענקת זכות בלעדיות למציעים (no shop) למשך תקופה של 60 ימים לביצוע בדיקת נאותות, יפקידו המציעים פקדון כספי בסך 50 מיליון ש"ח, אשר יוגדל ב- 50 מיליון ש"ח נוספים עם חתימת הצדדים על הסכם מחייב. בכוונת המציעים לבצע את העסקה באמצעות חברה פרטית, באופן שהעסקה לא תהיה מותנית בפדיון אגרות החוב של החברה והחברה תוכל להמשיך ולהיות תאגיד מדווח. נכון למועד פרסום דוח זה, הופסקו המגעים עם המציעים האמורים וזאת לאחר שהצדדים הבינו כי אין תוחלת לביצוע עסקה.

6. ביום 24 באפריל 2022, הוגשה למחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי התל אביב, בקשה לאישור תביעה ייצוגית נגד החברה והדירקטורים המכהנים בה (להלן: "הבקשה") על ידי סייקס חברה למסחר (1982) בע"מ, שהייתה במועדים הרלבנטיים בעלת מניות בחברה (להלן: "המבקשת").

עניינה של הבקשה הוא בטענות המבקשת, כי החלטת הדירקטוריון מיום 10 באפריל 2022, לאשר חלוקת 14% ממניות ג'י סיטי בדרך של דיבידנד בעין לבעלי המניות בחברה וכן להנפיק זכויות לרכישת מניות החברה הייתה פסולה, ופגעה בבעלי מניות המיעוט בחברה. על פי הנטען בבקשה, החלטה זו נעדרת הגיון כלכלי ופוגעת בשווי מניות החברה, והיא נועדה להטיב עם בעל השליטה בחברה, מר חיים כצמן, המכהן כסגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, על רקע מאבק שליטה המתנהל בחברה, לטענת המבקש. עוד על פי הנטען בבקשה, בקבלת החלטה זו, הדירקטורים עשו שימוש לרעה בסמכותם, הפרו את חובת הזהירות וחובת האמונים המוטלות עליהם, והשתמשו בנכסי החברה לטובת בעל השליטה, תוך הטעיית ציבור המשקיעים באשר למטרה האמיתית שביסוד ההחלטה.

עוד נטען כי ההחלטה התקבלה שלא במהלך העסקים הרגיל של החברה וכי מדובר בפעולה מהותית, שלבעל השליטה יש עניין אישי בה, ועל כן מצריכה אישור של אסיפת בעלי המניות. לבסוף נטען כי ההחלטה פגעה באטרקטיביות החברה, ובערך המניה, והביאה לירידת שער המניה, כך שנזקם של "כלל בעלי המניות מקרב הציבור בתוספת בעלי השליטה שאינם נמנים על גרעין השליטה של כצמן" – מוערך בסך של כ-187 עד 197 מיליון ש"ח, בהתאם לחוות דעת המצורפת לבקשת האישור.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

החברה דוחה את כל הטענות בבסיס בקשה זו, ובין היתר הפרת חובות הדירקטורים, לרבות הטענה על קבלת החלטה שיש בה עניין אישי לבעל השליטה בחברה. נכון למועד זה, על המשיבים להגיש את תשובתם לבקשה לאישור תובענה כייצוגית עד ליום 14 בספטמבר 2022.

בשים לב לשלב המקדמי בו מצויה הבקשה לאישור התביעה הייצוגית, בשלב זה אין ביכולת החברה ועורכי הדין שלה להעריך את סיכוייה.

7. ביום 19 באפריל 2022, קיבל דירקטוריון החברה מכתב דרישה מבעל מניות בחברה במסגרתו התבקשה החברה להעביר לידי המבקש מסמכים שונים בקשר עם החלוקה בעין של מניות חברת הבת, ג'י סיטי, והנפקת הזכויות למניות החברה, כפי שאושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 10 באפריל 2022 (כמפורט בסעיף ג' לעיל). הבקשה האמורה הוגשה מכוח זכותו של המבקש לפי סעיף 198א' לחוק החברות, התשנ"ט-1999, בטרם הגשת תביעה נגזרת, בגין כשלים שנפלו לטענתו בקשר עם החלוקה בעין והנפקת הזכויות, המהווים לטענתו הפרת חובות האמון והזהירות של דירקטוריון החברה. לאור הכרזת החברה על ביטול החלוקה בעין והצעת הזכויות, השהה המבקש את בקשתו, וביום 24 במאי 2022, עם הודעת ישראל קנדה על הקפאת המשא ומתן לרכישת כלל מניות החברה, הודיע על חידושם. בחודש יולי 2022, הגישה החברה את תגובתה, ובמסגרתה דחתה את הטענות שבמסגרתה של הבקשה, ובין היתר הטענות להפרת אמון וזהירות של הדירקטורים וכן הטענות בגין כשלים שנפלו בקשר עם החלוקה בעין והנפקת הזכויות.

8. ביום 13 באפריל 2022, קיבל דירקטוריון החברה מכתב מיועציהם המשפטיים של ישראל קנדה, Sphera Master Fund LP, EJS Galatee Holdings -I LP, Sphera Small Cap Fund LP, בעלי מניות בחברה, כנגד החלטות דירקטוריון החברה מיום 10 באפריל 2022 בדבר חלוקה בעין של מניות חברת הבת, ג'י סיטי, והנפקת הזכויות למניות החברה (כמפורט בסעיף ג' לעיל). במסגרת המכתב נדרש דירקטוריון החברה, בין היתר, לפעול לביטול ההחלטות האמורות ולפעול לכינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי מניות החברה וכן להעביר לידי המבקשים מסמכים שונים בקשר עם ההחלטות כאמור. ביום 19 באפריל 2022 נשלח מכתב תשובה ראשוני מטעם יועציה המשפטיים של החברה למכתב זה, במסגרתו התייחסה החברה לחלק מהטענות שהועלו כאמור וכן צוין כי דירקטוריון החברה יבחן את הטענות בקפידה וישיב עליהן. לאחר הגשת המכתב כאמור, הוגשה הצעה מישראל-קנדה לרכישת כלל מניות החברה, כמפורט בסעיף 5א' לעיל, בנסיבות העניין לא נראה כי תהיה פעולה או הליך כלשהו בהמשך למכתב זה.

9. ביום 20 בינואר 2022, בעקבות אישור המיזוג עם G Europe כמתואר בסעיף 2 לעיל, הורידה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה לרמת דירוג 'ilA', עם אופק דירוג יציב. ביום 30 ביוני 2022, אשררה חברת הדירוג את הדירוגים המוזכרים לעיל ועדכנה את אופק הדירוג מיציב לשלילי.

10. ביום 20 בינואר 2022, בעקבות אישור המיזוג עם G Europe כמתואר בסעיף 2 לעיל, הורידה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של ג'י סיטי שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'ilA+', עם אופק דירוג יציב, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של ג'י סיטי המובטחת בשעבוד על נדל"ן לרמת דירוג 'ilAA-' עם אופק דירוג יציב. ביום 30 ביוני 2022, אשררה חברת הדירוג את הדירוגים המוזכרים לעיל ועדכנה את אופק הדירוג מיציב לשלילי.

11. ביום 24 במרץ 2022, בעקבות השלמת המיזוג עם G Europe, כמתואר בסעיף 2 לעיל, הורידה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של ג'י סיטי שאינן מובטחות בשעבוד לרמת דירוג 'A1.il', עם אופק דירוג יציב, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של ג'י סיטי המובטחת בשעבוד על נדל"ן לרמת דירוג 'Aa3.il' עם אופק דירוג יציב.

12. ביום 17 בינואר 2022, בעקבות אישור המיזוג עם G Europe, כמתואר בסעיף 2 לעיל, הורידה חברת הדירוג Fitch את דירוג המנפיק לזמן ארוך של G Europe מ-'BBB' ל-'BB', עם אופק יציב.

13. ביום 6 באפריל 2022, בעקבות השלמת המיזוג עם G Europe, כמתואר בסעיף 2 לעיל, הורידה חברת הדירוג Moody's את דירוג סדרות אגרות החוב של G Europe שאינן מובטחות בשעבוד מ-'Baa3' ל-'Ba2', עם אופק שלילי, ואת דירוג אגרות החוב ההיברידיות של G Europe מ-'Ba2' ל-'B1' עם אופק שלילי.

באור 4 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

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

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 30 ביוני 2021		ליום 30 ביוני 2022		
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
מליוני ש"ח						
19,963	19,021	20,243	19,293	17,111	18,917	אגרות חוב
						התחייבויות נושאות ריבית לבנקים
5,896	5,698	6,273	6,327	5,549	6,167	ולאחרים
25,859	24,719	26,516	25,620	22,660	25,084	

ב. סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

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

באור 5 - מגזרי פעילות

החברה מדווחת על חמישה מגזרים ברי דיווח בהתאם לגישת ההנהלה ב- IFRS 8.

מגזר צפון אירופה מתנהל בחברה בת ציבורית בשליטת ג'י סיטי, יתר המגזרים הינם בבעלות מלאה של ג'י סיטי.

לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022

		מרכז ומזרח אירופה		צפון אירופה		מרכז ומזרח אירופה	
מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	אירופה	צפון אירופה
בלתי מבוקר							
מליוני ש"ח							
1,137	(66)	18	59	87	126	365	548
789	(38)	9	37	73	96	237	375
945	296	8	24	66	82	197	272
(1,331)							
(386)							

הכנסות המגזר

הכנסות תפעוליות, נטו

רווח מגזרי תפעולי

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2022

51

באור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2021

	מרכז	צפון	מזרח	אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב	מגזרים	התאמות	מאוחד
								אחרים	למאוחד	
	בלתי מבוקר									
	מיליוני ש"ח									
הכנסות המגזר	279	177	56	33	20	8	(16)	557		
הכנסות תפעוליות, נטו	200	120	45	26	14	5	(16)	394		
רווח (הפסד) מגזרי תפעולי	178	97	36	22	8	(6)	(73)	262		
הוצאות מימון, נטו								(164)		
רווח לפני מסים על ההכנסה								98		

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

	מרכז	צפון	מזרח	אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב	מגזרים	התאמות	מאוחד
								אחרים	למאוחד	
	מבוקר									
	מיליוני ש"ח									
הכנסות המגזר	1,169	737	249	138	92	34	(123)	2,296		
הכנסות תפעוליות, נטו	798	519	155	108	61	20	(79)	1,582		
רווח מגזרי תפעולי	669	395	132	87	19	9	542	1,853		
הוצאות מימון, נטו								(122)		
רווח לפני מסים על ההכנסה								1,731		

באור 5 - מגזרי פעילות (המשך)

נכסי המגזר

						מרכז		
						ומזרח	צפון	
מאוחד	התאמות	מגזרים			ישראל	אירופה	אירופה	
	למאוחד	אחרים	ארה"ב	ברזיל				
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
41,464	3,686	421	3,002	2,740	4,538	9,963	17,114	30 ביוני, 2022
43,704	4,524	455	2,408	2,706	3,633	11,355	18,623	30 ביוני, 2021
31 בדצמבר, 2021								
41,364	4,879	381	2,392	2,320	4,428	9,902	17,062	(מבוקר)

נורסטאר החזקות אינק.

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2022

תוכן העניינים

עמוד

55	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
57	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
59	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
60	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
61	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
63	נתונים נוספים למידע כספי נפרד

- - - - -

לכבוד

בעלי המניות של נורסטאר החזקות אינק.

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של נורסטאר החזקות אינק (להלן - החברה), ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברה מוחזקת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים לה, נטו הסתכמו לסך של כ-1,995 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני 2022 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-98 מיליוני ש"ח וכ-95 מיליוני ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שהדוח שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים בנין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,

28 באוגוסט, 2022

נורסטאר החזקות אינק.

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2022 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המיוחסים לחברה, המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' 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 המיוחדים לחברה

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2021	2022
2021	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
	מליוני ש"ח	

2	1	9
148	143	222
1	1	1
151	145	232

4	4	4
981	824	775
1,985	2,226	2,112
2,970	3,054	2,891

3,121	3,199	3,123
-------	-------	-------

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברה מאוחדת

חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

נכסים פיננסיים

הלוואות לחברות מאוחדות

השקעות בחברות מאוחדות

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		
141	143	217
1	-	1
29	-	-
7	-	5
178	143	223
806	649	575
806	649	575
147	147	150
60	89	142
4,038	3,740	3,786
(2,831)	(2,186)	(2,301)
753	647	578
(30)	(30)	(30)
2,137	2,407	2,325
3,121	3,199	3,123

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של אגרות חוב

זכאים ויתרות זכות

דיבידנד שהוכרז

ריבית לשלם

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

הון מניות

פרמיה על מניות

יתרת רווח

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

קרנות אחרות

מניות אוצר

סה"כ התחייבויות והון

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

28 באוגוסט, 2022

תאריך אישור הדוחות הכספיים

חיים כצמן

סגן יו"ר הדירקטוריון
ומנכ"ל

משה רונן – יו"ר
הדירקטוריון

רמי וייסנברגר
חשב

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

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח					
42	14	2	21	19	הכנסות מימון מחברות מאוחדות
1	-	-	-	1	הכנסות מימון אחרות
43	14	2	21	20	סך הכנסות
5	1	3	2	4	הוצאות הנהלה וכלליות
44	14	2	22	21	הוצאות מימון
49	15	5	24	25	סך הוצאות
(6)	(1)	(3)	(3)	(5)	הפסד לפני רווח (הפסד) מחברות מאוחדות, נטו
360	(11)	(45)	59	(247)	רווח (הפסד) מחברות מאוחדות, נטו
354	(12)	(48)	56	(252)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	מליוני ש"ח				
354	(12)	(48)	56	(252)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
(480)	86	109	94	405	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מאוחדות
(480)	86	109	94	405	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
(126)	74	61	150	153	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה				
שהסתיימה				
ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
2021	2021	2022	2021	2022
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח				
354	(12)	(48)	56	(252)
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה				
רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה				
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים				
מפעילות שוטפת של החברה:				
התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:				
1	-	-	1	1
(360)	11	45	(59)	247
(359)	11	45	(58)	248
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:				
עלייה בלקוחות והכנסות לקבל				
ובחייבים ויתרות חובה				
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים				
ובזכאים ויתרות זכות				
(2)	1	1	-	1
(2)	-	1	(1)	1
מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה				
בחברה עבור:				
ריבית ששולמה				
ריבית שהתקבלה מחברות				
מאוחדות, נטו				
(30)	-	(6)	-	(13)
30	-	6	-	13
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה				
(7)	(1)	(2)	(3)	(3)

- 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		ביום 30 ביוני		
2021	2021	2022	2021	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח					
25	2	14	170	153	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
					פרעון הלוואות מחברות מאוחדות, נטו
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות
25	2	14	170	153	השקעה של החברה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
-	-	21	-	65	מימוש כתבי אופציה למניות
(23)	-	-	(23)	(29)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
149	-	-	-	-	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(145)	-	(37)	(145)	(180)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
(19)	-	(16)	(168)	(144)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה
1	-	2	-	1	הפרשי שער בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים
-	1	(2)	(1)	7	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
2	-	11	2	2	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
2	1	9	1	9	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
					<u>פעילות מהותית שלא במזומן של החברה</u>
29	-	-	-	-	דיבידנד לשלם

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

א. כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 במרס, 2022 וגם בהקשר לדוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2022.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

1. לפרטים בדבר השפעות מלחמת רוסיה – אוקראינה על פעילות החברה ראה ביאור 1ב לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים.
2. ביום 20 בינואר 2022, בעקבות אישור המיזוג עם G Europe כמתואר בסעיף 2 לעיל, הורידה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה לרמת דירוג 'ilA', עם אופק דירוג יציב.
3. ביום 30 ביוני 2022, אשררה חברת הדירוג S&P Maalot את הדירוגים המוזכרים לעיל ועדכנה את אופק הדירוג מיציב לשלילי.
4. במהלך תקופת הדוח רכשה החברה כ-36 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות יא ו-יב) בתמורה לכ-37 מיליון ש"ח, השפעת הרכישה על הרווח או הפסד של החברה אינה מהותית. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.
5. לפרטים בדבר אישור חלוקת דיבידנד בעין של מניות ג'י סיטי ופעולת החברה לפרסום דוח הצעת מדף להנפקה ורישום למסחר בבורסה של מניות רגילות, אשר תוצענה בדרך של זכויות לבעלי מניות החברה, וביטולם לאחר מכן, ראה ביאור 4ב' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
6. לפרטים בדבר הצעות לרכישת מניות החברה שהתקבלו במהלך תקופת הדוח, ראה ביאור 5ב' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
7. לפרטים בדבר בקשה לאישור תביעה ייצוגית שהוגשה כנגד החברה והדירקטורים המכהנים בה במהלך תקופת הדוח, ראה ביאור 6ב' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
8. לפרטים בדבר מכתב דרישה להעברת מסמכים בטרם הגשת תביעה נגזרת, ראה ביאור 7ב' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.
9. לפרטים בדבר מכתב התראה שגשלה לחברה על ידי ישראל קנדה ראה ביאור 8ב' לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ג. IFRS 7 - מכשירים פיננסיים

1. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:
הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסויימים לרבות מזומנים, חייבים אחרים, אשראי לזמן קצר ממוסדות פיננסיים, ספקים וזכאים אחרים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.
השווי ההוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים (כולל חלויות שוטפות) המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 30 ביוני 2021		ליום 30 ביוני 2022		אגרות חוב
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
מיליוני ש"ח						
990	947	829	792	735	792	

ג. IFRS 7 - מכשירים פיננסיים(המשך)

2. סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג השווי ההוגן:

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

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

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של נורסטאר החזקות אינק. (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. חיים כצמן, מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון;

2. רמי וייסנברגר, חשב;

3. ורדה צונץ, מזכירת חברה.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידע 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, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה 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, 2022 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרות מנהלים:

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, חיים כצמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של נורסטאר החזקות אינק. (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2022 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 והנהלה 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.

28 באוגוסט, 2022

חיים כצמן, מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, רמי וייסנברגר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של נורסטאר החזקות אינק. (להלן: "התאגיד") לרבעון השני של שנת 2022 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים המשקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 והנהלה 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.

28 באוגוסט, 2022

רמי וייסנברגר, חשב

28 באוגוסט, 2022

לכבוד:

הדירקטוריון של נורסטאר החזקות אינק.

ג.א.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של נורסטאר החזקות אינק. ("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 28 באוגוסט 2022 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 28 באוגוסט 2022 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2022 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון