



דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2023

עמוד

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

ג'י סיטי בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023

דירקטוריון ג'י סיטי בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023 (להלן: "תאריך הדיווח"). היקפו של דוח זה הוא מצומצם והוא נערך תחת הנחה שבפני קוראו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אשר פורסם ביום 28 במרס, 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-033831) (להלן: "הדוח התקופתי").

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

1. החברה ופעילותה

1.1 מבוא

החברה, במישור ובאמצעות חברות פרטיות וציבוריות מוחזקות שלה¹ (להלן יחדיו: "הקבוצה") עוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים המספקים את צורכי האוכלוסייה בצפון אמריקה, ישראל, ברזיל, צפון ומרכז אירופה, תוך התמקדות באזורים אורבניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות. בנוסף, בוחנת החברה הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים או נוספים באזורי פעילותה וגם באזורים נוספים.

מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "TASE" או "בורסת ת"א") תחת הסימון "GCT". האסטרטגיה של הקבוצה הינה התמקדות בנכסים אשר קיים בהם פוטנציאל להגדלת הערך ותזרים המזומנים על ידי ניהול פרו-אקטיבי, השבחה, הוספת שימושים, פיתוח ופיתוח מחדש, כאשר במקביל, פועלת הקבוצה למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה או נכסים שבהם, להערכת הקבוצה, פוטנציאל צמיחה מוגבל ו/או באזורים שהקבוצה מעוניינת לצמצם את פעילותה בהם, בין בדרך של מכירת נכס בודד ו/או קבוצת נכסים ו/או באמצעות מכירת חלק מהחזקותיה בחברות המחזיקות נכסים באזורים אלו וכן הקטנת ההחזקות בחברות הציבוריות.

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

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

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

א. מימוש נכסים אשר אינם נכסי ליבה (non core) או שהחברה מיצתה את השבחתם. במסגרת זאת, מתחילת השנה ועד למועד פרסום דוח זה השלימו החברה וחברות בבעלותה המלאה מכירת נכסים בהיקף של כ- 1.9 מיליארד ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף זה להלן.

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

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

ג. בימים 28 במרס 2023, 22 במאי 2023, 16 באוגוסט 2023 ו- 16 בנובמבר 2023 דירקטוריון החברה החליט כי לא יחולק דיבידנד לבעלי מניות החברה בגין הרבעונים לשנת 2023. דירקטוריון החברה ישוב ויבחן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה לשנת 2024, לרבות בהתאם להתקדמות תוכנית מימוש הנכסים עליה הודיעה החברה ביום 25 באוקטובר 2022, כפי שעודכנה מעת לעת, כמו גם שיקולים נוספים, ובכפוף למבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט – 1999.

ביום 25 באוקטובר 2022 פרסמה החברה תוכנית מימוש לחלק מנכסי הקבוצה, אשר עודכנה מעת לעת, ("תוכנית מימוש הנכסים"). על פי תכנית מימוש הנכסים, בכוונת החברה לממש נכסים בשווי כולל של כ- 6.8 מיליארד ש"ח באירופה, ברזיל, ארה"ב וישראל. החל ממועד פרסום התוכנית ועד למועד פרסום דוח זה, התקשרו החברה וחברות בבעלותה המלאה בהסכמים מחייבים למכירת נכסים בהיקף של 3.0 מיליארדי ש"ח בדומה לשווים בספרים (למעט מכירת הנכסים ברוסיה). כמו כן, נכון למועד זה נמצאות החברות בבעלותה המלאה בהסכמים וכן מנהלת משאים ומתנים מתקדמים למכירת נכסים בהיקף של כ- 2.4 מיליארד ש"ח וכן הועמדו למכירה נכסים נוספים בהיקף של 1.4 מיליארדי ש"ח¹ אשר כ- 3.1 מיליארד ש"ח מוצג בסעיף נכסים מוחזקים למכירה, ראה גם סעיף 1.2 להלן. היקף מימוש הנכסים וקצב התקדמות הקבוצה במימושם כאמור, לרבות קצב העמדת הנכסים למכירה בחלוקה בין הטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה, הינה דינאמית ומבוצעת בהתאם לתנאי השוק בטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה, ובהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה, תוך התחשבות בשיקולים מאקרו כלכליים ושיקולים ספציפיים לחברה ואיזון בין צרכי החברה להשאת ערכם של הנכסים.

כמו כן, החברה פועלת להנפקת חברת הבת ברזיל (IPO), לרבות בדרך של הצעת מכר. בנוסף, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה השלימה קבלת מימון מובטח בנכסים באירופה בהיקף של כ- 237 מיליוני אירו, וכן פועלת לקבלת מימון מובטח בנכסים נוספים נקיים מחוב (בעיקר נכסים באירופה¹), בהיקף מצטבר של מעל 300 מיליוני אירו.

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

¹ מתוך הנכסים האמורים, נכסים בהיקף של כ- 225 מיליון אירו (כ- 910 מיליון ש"ח) אשר בכוונת החברה לקבל מימון בניגום כשלב מקדים לפני מכירתם והם כוללים בתוכנית מימוש הנכסים.

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

שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	נכסים אחרים	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	מדינות פעילות	
1,059	-	-	35	52.1%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	CTY
401	-	-	14	100.0%	פולין וצ'כיה	G Europe
166	1	-	6	100.0%	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil
150	-	-	13	100.0%	ישראל	ג'י ישראל
81	1	3	13	100.0%	ארה"ב	Gazit Horizons
37	-	-	6	100.0%	קנדה	גזית קנדה
1,894	2	3	87			סה"כ

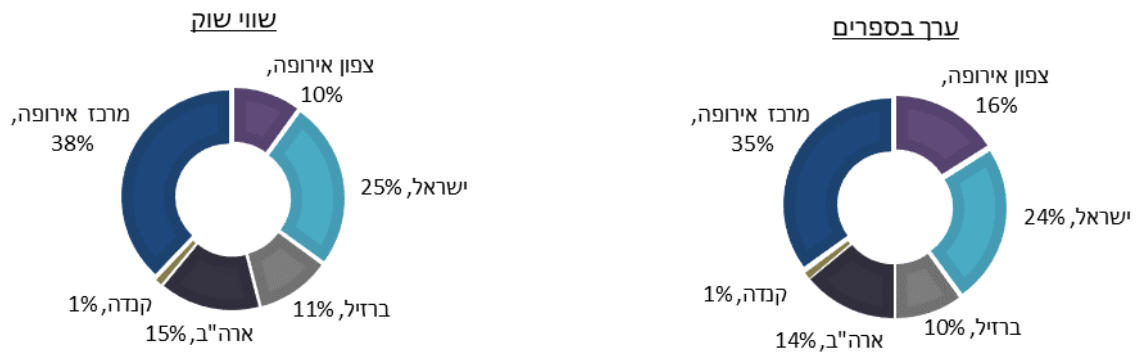
יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח						
סך הכל	קרקעות	נכסים בפיתוח ¹	נכסים מניבים	מדינות פעילות		
מיליוני ש"ח						
16,917	-	26	16,891	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק		CTY
9,103	508	584	8,011	פולין וצ'כיה		G Europe
2,399	69	-	2,330	ברזיל (סאו פאולו)		Gazit Brasil
4,843	391	685	3,767	ישראל		ג'י ישראל
3,666	208	1,328	2,130	ארה"ב		Gazit Horizons
396	-	-	396	קנדה		גזית קנדה
37,324	1,176	2,623	33,525			סה"כ

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

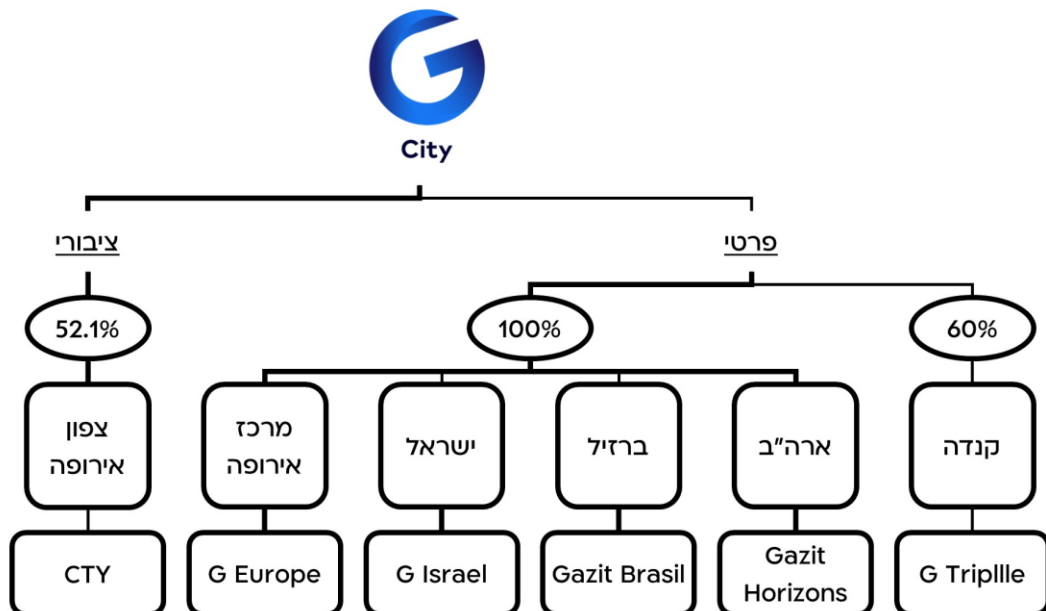
יתרה בספרים מיליוני ש"ח	כמות נכסים	מדינה	
585	1	ארה"ב	Gazit Horizons
2,120	2	צ'כיה	G Europe
375	1	ברזיל	Gazit Brasil
3,080			סה"כ בספרי החברה

¹ כולל הרחבות לנכסים מניבים.

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



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



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

מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)			30 בספטמבר 31 בדצמבר		
שינוי	2022	2023			
-	67.6%	64.3%	יחס החוב נטו לסך מאזן (סולו מורחב)		
-	60.0%	60.5%	יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) ¹		
-	5,016	5,209	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה		
-	30.1	29.2	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)		
ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר					
שינוי	2022	2023			
4.8%	565	592	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות		
5.8%	394	417	NOI ²		
(8.8%)	457	417	NOI ללא שינוי בשערי החליפין		
15.2%	362	417	NOI בניטרול הפעילות ברוסיה		
1.8%	328	334	NOI באיחוד יחסי ³		
(11.6%)	378	334	NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין		
(8.6%)	0.70	0.64	תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (בש"ח) ⁴		
(19.7%)	137	110	FFO ⁵		
(24.4%)	0.82	0.62	FFO למניה (בש"ח) ⁵		
(34.5%)	168	110	FFO ללא שינוי בשערי החליפין		
(38.6%)	1.01	0.62	FFO למניה ללא שינוי בשערי החליפין		
0.9%	109	110	FFO בניטרול הפעילות ברוסיה		
(4.6%)	0.65	0.62	FFO למניה (בש"ח) בניטרול הפעילות ברוסיה		
7.2%	166,573	178,558	כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים)		
-	325	239	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה		
-	108	430	מימוש נדל"ן להשקעה		
-	32	(349)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו		
-	(16)	(407)	הפסד לבעלי המניות של החברה		
-	(0.10)	(2.28)	הפסד מדולל למניה (בש"ח)		
-	61	153	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת		

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

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

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

4 ראה סעיף 2.2 להלן

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

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

- ליום 30 בספטמבר 2023 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ-2.9 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-1.2 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה, הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח). יתרת הנזילות וקווי אשראי לא מנוצלים לאחר השלמת הסכם מימון מובטח בנכס באירופה בחודש אוקטובר 2023 והרחבת אגרות חוב (סדרה טו') בחודש נובמבר 2023 הינה כ-1.7 מיליארד ש"ח.
- ברבעון החברה הנפיקה סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יז') המירה למניות החברה בהיקף של כ-410 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה באור 6'א3 לדוחות הכספיים.
- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי לעומת הש"ח, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה גדל ברבעון בכ-128 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות גידור מטבע).
- ככלל, תנודות בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי מול הש"ח משפיעות באופן הבא:
 - עלייה בשערי החליפין של המטבעות האמורים מול הש"ח השפעה חיובית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, ה-NOI ועל ה-FFO הכלכלי כתוצאה מתרגום המט"ח בשערים גבוהים יותר לשקלים. מנגד נרשמת השפעה שלילית על הרווח הנקי של החברה עקב הפסד משערוך של מכשירי ההגנה (הנגזרים הפיננסים) הבא לידי ביטוי בדוח הרווח והפסד דרך גידול הוצאות המימון.
 - לירידה בשערי החליפין הללו אל מול הש"ח השפעה שלילית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, ה-NOI ועל ה-FFO הכלכלי והשפעה חיובית על הרווח הנקי של החברה עקב שערוך חיובי של מכשירי ההגנה הבאה לידי ביטוי בדוח רווח והפסד דרך קיטון הוצאות המימון.

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

ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר			מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)
שינוי	2022	2023	
4.6%	1,702	1,781	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
5.2%	1,183	1,245	NOI
(4.7%)	1,307	1,245	NOI ללא שינוי בשערי החליפין
9.8%	1,100	1,208	NOI בניטרול הפעילות ברוסיה
4.5%	970	1,014	NOI באיחוד יחסי ¹
(4.0%)	1,056	1,014	NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין
2.2%	1.86	1.90	תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (בש"ח) ²
5.8%	345	365	FFO ³
(1.9%)	2.11	2.07	FFO למניה (בש"ח) ³
(9.9%)	405	365	FFO ללא שינוי בשערי החליפין
(15.5%)	2.45	2.07	FFO למניה ללא שינוי בשערי החליפין
21.5%	274	333	FFO בניטרול הפעילות ברוסיה
12.5%	1.68	1.89	FFO למניה (בש"ח) בניטרול הפעילות ברוסיה
7.7%	163,616	176,216	כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים)
-	1,059	1,247	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
-	978	1,386	מימוש נדל"ן להשקעה
-	408	(56)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
-	(411)	(919)	הפסד לבעלי המניות של החברה
-	(2.53)	(5.22)	הפסד מדולל למניה (בש"ח)
-	408	492	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

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

2 ראה סעיף 2.2 להלן

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

- בתקופת הדוח הנפיקה החברה, בדרך של הקצאה פרטית, כ- 11.83 מיליון מניות למשקיעים מוסדיים, ולבעלת השליטה בחברה, נורסטאר החזקות אינק ("נורסטאר") ולבעל השליטה בה, מר חיים כצמן (באמצעות חברה פרטית בשליטתו), בהיקף כולל של כ- 150 מיליון ש"ח.
- בתקופת הדוח החברה הנפיקה סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יז') המירה למניות החברה, בהיקף של כ- 410 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה באור 3א'6 לדוחות הכספיים.
- 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- 808 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות גידור מטבע).

2. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה
 2.1. תמצית החזקות החברה, ליום 30 בספטמבר 2023

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך/נכסים	כמות (במיליונים)	שיעור החזקה (%)	ערך בספרים (מיליון ש"ח)	שווי שוק ליום 30.9.2023 (מיליון ש"ח)
CTY	מניה (OMX)	87.6	52.1	3,152	1,883
ישראל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	4,837	-
ברזיל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,024	-
ארה"ב ¹	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,919	-
קנדה ¹	נכסים מניבים	-	-	258	-
אירופה ¹	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	7,103	-
סך הכל נכסים		-	-	20,293	-

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

7,409	אגרות חוב של החברה
2,456	אגרות חוב של G Europe
7,130	התחייבויות למוסדות פיננסיים
16,995	סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים *
955	התחייבויות כספיות אחרות
17,950	סה"כ התחייבויות כספיות
4,771	בניכוי נכסים כספיים ²
126	בניכוי השקעות אחרות ³
13,053	התחייבויות כספיות, נטו⁴

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

שנה	אגרות חוב של החברה	אגרות חוב של G Europe	מוסדות פיננסיים		משכנתאות ⁵	סה"כ	%
			מובטח	לא מובטח			
2023	-	-	-	-	481	481	3
2024	1,205	-	38	1,252	125	1,252	15
2025	1,163	1,467	38	112	392	1,467	19
2026	1,146	-	38	14	860	1,146	12
2027	1,307	989	229	26	548	1,307	18
2028	1,172	-	-	32	1,021	1,172	13
2029	1,101	-	-	38	167	1,101	8
2030	-	-	-	45	848	848	5
2031 ולאחריה	315	-	-	382	444	315	7
סה"כ	7,409	2,456	343	1,901	4,886	16,995	100

- 1 לרבות השקעה בנכסים באמצעות עסקאות משותפות המוצגות בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.
- 2 כולל בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח, נכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-2.7 מיליארד ש"ח, הלוואות וחייבים בסך של כ-0.9 מיליארד ש"ח ומכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ-0.1 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-1,370 מיליון ש"ח, עתודה למסים נדחים בסך של כ-427 מיליון ש"ח בניין נדל"ן להשקעה והשקעות אחרות וכ-234 מיליון ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה בחלק מנכסי החברה.
- 5 מועדי הפירעון של המשכנתאות כוללות את המשכנתאות המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה בשנים 2027, 2028 ו-2031 ולאחריה בהיקף של כ-471 מיליון ש"ח, 409 מיליון ש"ח וכ-444 מיליון ש"ח, בהתאמה.

2.2. תזרים מפעילות שוטפת – סולו מורחב

לשנה שהסתיימה	7-9 חודשים שהסתיימו		7-9 חודשים שהסתיימו		
	ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)					
דיבידנד מחברות מוחזקות ציבוריות	158	38	46	118	133
EBITDA מחברות פרטיות בניכוי CAPEX והכנסות אחרות*	808	219	214	610	688
סך הכל הכנסות	966	257	260	728	821
הוצאות הנהלה וכלליות	(71)	(18)	(24)	(55)	(58)
הוצאות ריבית, נטו	(487)	(118)	(118)	(358)	(418)
מסים	(16)	(5)	(4)	(11)	(10)
סך הכל הוצאות	(574)	(141)	(146)	(424)	(486)
תזרים מפעילות שוטפת	392	116	114	304	335
תזרים מפעילות שוטפת למניה (בש"ח)	2.38	0.70	0.64	1.86	1.90

* כולל הוצאות הוניות בנכסים (CAPEX) בסך של כ- 48 מיליון ש"ח בשנת 2022, וכ- 12 מיליון ש"ח בכל רבעון.

2.3. FFO (EPRA Earnings):

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

ה- EPRA Earnings (או "FFO נומינאלי") מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים לשוויים ההוגן), שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים דרך רווח או הפסד, רווחים או הפסדים ממימוש נכסים וסוגי רווח או הפסד נוספים. ה- Adjusted EPRA Earnings (או "FFO לפי גישת הנהלה") 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 לביחנה ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. התאמות הנדרשות לרווח הנקי (הפסד) החשבונאי מפורטות בטבלה להלן.

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

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

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

לשנה					
שנסתיימה		9-7 חודשים			
31 ביום	3-7 חודשים שהסתיימו	שהסתיימו			
בדצמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר		
2022	2022	2023	2022	2023	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)					
(1,340)	(16)	(407)	(411)	(919)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה
					<u>התאמות:</u>
450	(32)	349	(408)	56	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
116	4	-	32	676	הפסד הון ממכירת נדל"ן להשקעה
					שינויים בשווי הון של מכשירים פיננסיים לרבות נגזרים הנמדדים
988	42	114	769	152	בשווי הון דרך רווח או הפסד
47	(4)	16	2	(65)	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(340)	31	59	(104)	83	מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים
1	-	-	-	-	עלויות רכישה שהוכרו ברווח או הפסד
(98)	6	(101)	48	42	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
(176)	31	30	(72)	25	FFO נומינאלי (EPRA Earnings)
					<u>התאמות נוספות:</u>
539	121	97	443	349	הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער
20	5	6	15	17	פחת והפחתות
139	5	7	33	10	התאמות אחרות ¹
522	162	140	419	401	FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted EPRA Earnings)
3.18	0.97	0.78	2.56	2.28	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
-	-	-	-	51	רווח מפדיון מוקדם אגרות חוב היברידיות
(98)	(25)	(30)	(74)	(87)	קופון בגין אגרות חוב היברידיות
424	137	110	345	365	FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted EPRA Earnings)
2.59	0.82	0.62	2.11	2.07	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
	168	110	405	365	FFO ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה
	1.01	0.62	2.45	2.07	FFO למניה ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
164,362	166,573	178,558	163,616	176,216	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO למניה (באלפים) ²

* החל מהדוחות הרבעונים לשנת 2023, החברה חדלה לנטרל מחישוב ה- FFO את רכיב הרווח/הפסד מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית וכן הוסיפה את רכיב הרווח/הפסד מפדיון מוקדם של אגרות חוב היברידיות, וזאת לאור תכנית המימושים רחבת ההיקף עלייה הודיעה החברה (כאמור בסעיף 1.1 לעיל) ותוכניתה של החברה להשתמש בחלק מהתמורה לרכישות חוזרות של אגרות החוב ואגרות חוב היברידיות של הקבוצה, הנסחרות בדיסקאונט משמעותי ביחס לערכן ההתחייבותי (בהתאם לתכנית הרכישה העצמית של החברה). נתוני ה- FFO המוצגים לעיל ביחס לתקופות השוואה הותאמו לאופן החישוב המעודכן.

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

2.4. להלן מידע נוסף בדבר חלקה של החברה בשווי הנכסים המניבים שבבעלות הקבוצה בהסתמך על מתודולוגית היוון הכנסות מהשכרה נטו (להלן: "NOI") ליום 30 בספטמבר 2023. הצגה זו נועדה להעניק מידע נוסף, המבוסס על מתודולוגיה מקובלת בשווקים בהם פועלת הקבוצה, אשר עשוי לשמש ככלי עזר לניתוח שווי נכסי הקבוצה בהתבסס על התוצאות הכספיות של החברה ברבעון. מודגש כי אין במידע זה משום הערכה של החברה את שווי הנוכחי או העתידי או את שווי מניותיה.

לשנה שהסתיימה		לשנה שהסתיימה	
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר
2022	2022	2023	2023
מיליוני ש"ח			
2,303	565	592	הכנסות מהשכרה
720	171	175	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
1,583	394	417	NOI לתקופה
(345)	(83)	(94)	הפחת חלק המיעוט ב - NOI
63	17	11	הוסף חלק החברה ב- NOI של חברות כלולות וחברות בשליטה
1,301	328	334	NOI לתקופה - חלקה היחסי של הקבוצה
1,301	1,312	1,336	NOI לשנה - חלקה היחסי של הקבוצה

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

נכסים חדשים, נכסים בפיתוח וקרקעות אשר טרם החלו להניב הכנסה ומוצגים על פי שווים ההוגן בספרי הקבוצה (בדרך של איחוד יחסי) ליום 30 בספטמבר, 2023, הסתכמו בכ- 3,786 מיליון ש"ח. התחייבויות הכספיות של הקבוצה בניכוי נכסים כספיים (בדרך של איחוד יחסי) ליום 30 בספטמבר, 2023, הסתכמו בכ- 22,814 מיליון ש"ח.

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

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

ליום 31			
ליום 30 בספטמבר			
	2022	2022	2023
EPRA NRV			
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	5,016	5,682	5,209
נטרול – עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹	988	1,124	880
התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²	(221)	(284)	(45)
EPRA NRV	5,783	6,522	6,044
EPRA NRV למניה (בש"ח)	34.7	39.1	33.8
EPRA NTA			
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	5,016	5,682	5,209
נטרול – עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹	559	629	505
התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים	(226)	(230)	(235)
התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²	(221)	(284)	(45)
EPRA NTA	5,128	5,797	5,434
EPRA NTA למניה (בש"ח)	30.7	34.7	30.4
EPRA NDV			
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	5,016	5,682	5,209
התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים	(226)	(230)	(235)
התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי ההוגן	2,705	2,179	1,011
EPRA NDV	7,495	7,631	5,985
EPRA NDV למניה (בש"ח)	44.9	45.7	33.5
מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפים)³	166,864	166,865	178,767

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

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

3.1. השקעות ומימושים עיקריים של נדל"ן להשקעה

- בחודש ינואר 2023 חתמה החברה על הסכם מחייב למכירת המרכז המסחרי G יבנה תמורת כ- 154 מיליון ש"ח, בדומה למחירו בספרים, המכירה הושלמה ביום 30 במרס 2023.
- בחודש פברואר 2023 מכרה G Europe את המרכז המסחרי Atrium Molo הממוקם בעיר Szczecin שבצפון פולין, תמורת כ- 46.3 מיליון אירו (כ- 175 מיליון ש"ח), בדומה למחירו בספרים.
- בחודש מאי 2023 מכרה G Europe את המרכז המסחרי Palace Pardubice אשר ממוקם בעיר Pardubice עיר משנית שבמזרח צ'כיה, בתמורה לכ- 123.8 מיליון אירו (כ- 496 מיליון ש"ח), בדומה למחירו בספרים.
- החברה העמידה הלוואת גישור למוכר בסך של 61.7 מיליון אירו עד למועד בו הרוכש יסיים את העמדת הלווי הבנקאי ובכל מקרה לתקופה שלא תעלה על 5 שנים. הלוואת המוכר נושאת ריבית התחלתית של 6.27% והיא כוללת מנגנון עליית ריבית על פני הזמן אשר יתמרץ את הרוכש לפירעון מוקדם של הלוואת המוכר. עד לפירעון מלא של ההלוואה הועמדה לחברה משכנתא מדרגה ראשונה על הנכס ועל מניות חברת הנכס.
- בחודש אפריל 2023 מכרה G Europe את כל תיק הנכסים שלה ברוסיה, בתמורה לכ- 131 מיליון אירו (כ- 524 מיליון ש"ח). התמורה ברוטו מהווה כ- 52% משווי הנכסים בספרי החברה נכון ליום 31 בדצמבר, 2022, והיא נקבעה בהתאם לרגולציה המקומית שאימצה ממשלת רוסיה בקשר עם מימוש השקעות זרות במדינה. תיק הנכסים ברוסיה כלל שבעה נכסים מניבים ושתים קרקעות בשטח להשכרה של כ- 238 אלפי מ"ר. הנכסים הנמכרים היו נקיים מכל חוב או שעבוד ותזרים המזומנים שינבע לחברה ממכירתם לאחר תשלומי מס בסך של כ- 15 מיליון אירו ישמש את החברה להפחתת החוב הפיננסי. בעקבות מכירת הנכסים, החברה רשמה הפסד בהיקף של כ- 136 מיליון אירו (כ- 518 מיליון ש"ח).
- בחודש אפריל 2023 G Europe השלימה מהלך משולב של רכישת חלק השותף (25%) בנכס Arkady Pankrac הממוקם בעיר פראג, צ'כיה וקבלת מימון בגין כלל הנכס. G Europe רכשה 25% מהמרכז המסחרי תמורת כ- 60 מיליון אירו (כ- 240 מיליון ש"ח) כאשר במקביל לרכישת המרכז המסחרי, קיבלה G Europe מימון מובטח בהיקף של כ- 112 מיליון אירו (כ- 448 מיליון ש"ח) לתקופה של כ- 5 שנים מבנק מקומי, כך שהתזרים החופשי שנוצר מהשלמת המהלך הינו כ- 52 מיליון אירו (כ- 208 מיליון ש"ח). בחודש יולי 2023 התקשרה G Europe במזכר הבנות מפורט למכירת הנכס בתמורה לכ- 265 מיליון אירו. החברה צופה כי העסקה תושלם בתחילת הרבעון הראשון של שנת 2024.
- בחודש יולי 2023 השלימה Gazit Brasil את מכירת חלקה (33%) במרכז המסחרי Cidade Jardim שבסאו פאולו, ברזיל בתמורה לכ- 562 מיליון ריאל (כ- 425 מיליון ש"ח). המרכז המסחרי בעל שטח להשכרה של כ- 12 אלף מ"ר והינו נקי מחוב או שעבוד.
- בחודש ספטמבר 2023 השלימה Gazit Brasil את מכירת חלקה (4.3%) במרכז המסחרי אל דוראדו שבסאו פאולו, ברזיל, בתמורה לכ- 93 מיליון ריאל (כ- 73 מיליון ש"ח).

3.2. נתונים תפעוליים עיקריים ופרויקטים בפיתוח

שיעור תפוסה		שטח בנוי להשכרה		נכסים מניבים ¹	
30.9.2022	30.9.2023	(אלפי מ"ר)			
98.0%	98.1%	150		13	ג'י ישראל
95.5%	96.5%	166		6	נזית ברזיל
93.5%	90.1%	81		13	Gazit Horizons
94.9%	95.6%	1,059		35	CTY
91.8%	93.9%	401		14	G Europe
תזרים נטו מנכסים (מיליון)		שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים לתקופת הדוח ²		ממוצע דמי שכירות בסיסיים	
Q3.2022	Q3.2023			30.9.2022	30.9.2023
51.8 ש"ח	52.0 ש"ח	7.7%		115.7 ש"ח	123.3 ש"ח
R\$ 62.2	R\$ 54.3	3.4%		R\$ 71.7	R\$ 85.6
\$ 5.3	\$ 4.9	10.4%		\$ 50.9	\$ 59.1
€ 50.6	€ 48.4	6.9%		€ 23.6	€ 23.8
€ 32.5	€ 26.0	16.4%		€ 16.6	€ 22.1

1. כולל נכסים בשליטה משותפת.

2. שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

פרויקטים בתכנון, הקמה ופיתוח

פרויקטים בבנייה	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של G City	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן ליום 30.9.2023 (100% מ' ש"ח)	עלות משוערת להשלמה (100% מ' ש"ח)	NOI שנתי צפוי (100% מ' ש"ח)
G City ראשל"צ	מגדל משרדים במהלך בנייה	65,100	100%	2026	255	650	67
טמפה, פלורידה	פרויקט מגורי יוקרה להשכרה בדאון טאון טמפה, הכולל כ- 334 יחידות דיור להשכרה (בליווי פיננסי מלא)	37,000	94%	2024	551	221	52
Promenada, Warsaw	שלב א הכולל Promenada Village פרויקט דיור להשכרה 442 דירות וכ-1,500 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע בצמוד לקניון הקיים אטריום פרומנדה. נבנה על חלקת קרקע בבעלות החברה	16,000	100%	2024	97	116	16
סה"כ 100%							
סה"כ חלק החברה							
135 987 903 100% 132 974 870							
קרקעות לפיתוח עתידי	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של G City	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן ליום 30.9.2023 (100% מ' ש"ח)	עלות משוערת להשלמה (100% מ' ש"ח)	NOI שנתי צפוי (100% מ' ש"ח)
תל השומר דירה להשכיר	הקמת 4 בנייני מגורים עם 243 דירות להשכרה (לפני תוספת זכויות/ הקלות שבס) לשכירות ארוכת טווח של כ- 20 שנים	30,700	100%	TBD	345	TBD	TBD
בית כאל	הקמת מגדלים לשימושים מעורבים כ-70,000 מ"ר משרדים, כ-11,000 מ"ר מגורים וכ-6,300 מ"ר שטחי מסחר, בשלב זה הבניין הקיים מושכר לתקופה של כשנה עם שתי אופציות להארכה (עד לתום שנת 2025)	90,000	100%	TBD	430	TBD	TBD
בריקל, מיאמי	הקמת מגדל לשימושים מעורבים בן 61 קומות, אשרה הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 504 יחידות בפרויקט.	42,000	100%	TBD	207	TBD	TBD
Promenada, Warsaw	שלב ב Promenada Village המשך פרויקט דיור להשכרה הכולל 1,360 דירות וכ-4,200 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע בצמוד לקניון הקיים אטריום פרומנדה. נבנה על חלקת קרקע בבעלות החברה המשמשת כיום כחניה.	48,000	100%	TBD	135	TBD	TBD
סה"כ 100%							

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

3.3. השפעת הסביבה המאקרו כלכלית על פעילות הקבוצה

פעילות הקבוצה מושפעת גם מהסביבה המאקרו כלכלית (בין היתר, גידול/קיסון באוכלוסייה, היקפי הצריכה הפרטית, שיעור האבטלה ורמת הביקושים) במדינות הפעילות השונות. פרמטרים אלו משפיעים במידה מסויימת על שיעור התפוסה בנכסים, גובה דמי השכירות ויכולתה של הקבוצה להגדיל את הכנסותיה לאורך זמן כמו גם על היקף ופוטנציאל ההשקעות והפיתוח. לפרטים נוספים אודות סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה לרבות השפעת המלחמה בישראל החל מ-7 באוקטובר 2023 ראו סעיף 5 לפרק עדכון תיאור עסקי החברה. להלן נתונים מקרו כלכליים במדינות העיקריות שהקבוצה פועלת¹:

צמיחה (GDP)						
דירוג חוב (S&P)	תשואה נומינלית אג"ח			שיעור אבטלה		תחזית 2023
	ממשלתי (10 שנים)	תחזית מדד מחירים 2023	2023	2022	תחזית 2023	
AA-	4.27%	4.30%	3.90%	3.54%	3.00%	ישראל
A-	5.61%	11.70%	5.20%	5.10%	0.40%	פולין
AA+	3.29%	5.00%	7.20%	1.65%	0.10%	פינלנד
AAA	3.85%	5.50%	3.45%	3.33%	1.20%	נורבגיה
BB-	11.32%	4.70%	8.15%	2.90%	3.00%	ברזיל
AA-	4.53%	10.90%	2.90%	2.43%	0.00%	צ'כיה
AAA	2.86%	8.50%	7.50%	2.95%	(0.60%)	שבדיה
AA+	4.65%	4.20%	3.70%	1.90%	2.30%	ארה"ב
AAA	3.85%	3.90%	5.40%	3.45%	1.10%	קנדה

דירוג חוב של חברות הקבוצה:

G Europe	CTY	ג'י סיטי ¹	סוכנות הדירוג
B1 / Stable	-	² iA3 / Negative	Moody's
-	BBB- / Stable	² iA- / Negative	S&P

¹ מקור הנתונים: Bloomberg מחודש נובמבר 2023.

² אגרות חוב (סדרה טו') של החברה, המובטחת בשעבוד, מדורגות על ידי S&P Maalot ומידרוג ברמת דירוג iA- ii - A2, בהתאמה.

הכנסותיה של הקבוצה משכר דירה במדינות הפעילות של הקבוצה, למעט ארה"ב, צמודות ברובן (מעל 90%) לעליה במדד המחירים לצרכן ותורמות לגידול בהכנסותיה וכן בשווי נכסיה, בהתאמה. במקביל, מרבית החוב של הקבוצה אינו צמוד למדד המחירים לצרכן (לאחר השפעת עסקאות החלף), כ-70% מסך החוב. העליה במדד מגדילה את הוצאות המימון של הקבוצה בגין חלק החוב הצמוד למדד. מנגנוני הצמדת שכר הדירה מהווים הגנה כלכלית ארוכת טווח כנגד העליה בעלויות המימון של החברה בשל ההצמדה למדד, כאשר ביחס ליתרת החוב הצמודה למדד (שאינו כנגדה הכנסה צמודה למדד המחירים לצרכן בישראל) מבצעת החברה הגנה בעסקאות החלף מטבע הכוללות גם הגנה למדד.

כמו כן, מרבית החוב של הקבוצה הינו חוב לטווח ארוך בריבית קבועה (כ-86% מסך החוב, לאחר עסקאות הגנה) ועל כן בטווח הקצר החברה לא צופה כי עלית הריבית במשק תשפיע באופן מהותי על הוצאות המימון של החברה. יחד עם זאת, החברה עדה לגידול בעלויות גיוס החוב בהתאמה לעלית הריבית במשק ומעריכה כי עלויות הגיוס יעלו בהתאמה לעלויות ריבית נוספות במשק, ככל שתהיינה.

מובהר כי אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות של השינויים המאקרו כלכליים על פעילותה, וככל ששינויים כאמור יובילו למיתון עולמי, הם עלולים להשפיע לרעה על פעילות הקבוצה ותוצאותיה. לפרטים נוספים ראו בפרק גורמי הסיכון שבדוח התקופתי של החברה לשנת 2022.

3.4. אירועים מהותיים בקבוצה בתקופת הדוח

א. בתקופת הדוח הנפיקה החברה כ-11.83 מיליון מניות לגופים מוסדיים, לנורסטאר, בעלת השליטה בחברה, ולבעל השליטה בה, מר חיים כצמן (באמצעות חברה פרטית בשליטתו), בתמורה לסך של כ-150 מיליון ש"ח.

ב. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה בהיקף של כ-245 מיליון ש"ח, ראה באור 3א'1 לדוחות הכספיים.

ג. לפרטים בדבר הנפקת סדרת אגרות חוב להמרה חדשה (סדרה יז') בהיקף של כ-410 מיליון ש"ח, ראה באור 3א'6 לדוחות הכספיים.

ד. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיים של CTY בהיקף של כ-184 מיליון אירו וכ-28 מיליון אירו, בהתאמה, ראה באורים 3א'2 ו-3א'3 לדוחות הכספיים.

ה. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיים של G Europe בהיקף של כ-74 מיליון אירו וכ-3 מיליון אירו, בהתאמה, ראה באורים 4א'4 ו-5א'3 לדוחות הכספיים.

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

ז. ביום 30 באפריל, 2023 השלימה G Europe מהלך משולב של רכישת חלק השותף (25%) בנכס Arkady Pankracz הממוקם בעיר פראג, צ'כיה וקבלת מימון בגין כלל הנכס. G Europe רכשה 25% מהמרכז המסחרי תמורת כ-60 מיליון אירו כאשר במקביל לרכישת המרכז המסחרי, קיבלה G Europe מימון מובטח בהיקף של כ-112 מיליון אירו לתקופה של כ-5 שנים מבנק מקומי. בחודש יולי 2023 התקשרה G Europe במזכר הבנות מפורט למכירת מלוא זכויותיה בנכס בתמורה לכ-265 מיליון אירו. החברה צופה כי העסקה תושלם בתחילת הרבעון הראשון של שנת 2024. לפרטים נוספים ראה באור 3ב'4 לדוחות הכספיים.

ח. בחודש אוקטובר 2023 השלימה G Europe קבלת מימון מובטח בנכס בורשה, פולין, בהיקף של כ-125 מיליון אירו לתקופה של 5 שנים.

3.5. מדיניות חלוקת דיבידנד

בימים 28 במרס 2023, 22 במאי 2023, 16 באוגוסט 2023 ו-16 בנובמבר 2023 החליט דירקטוריון החברה כי לא יחולק דיבידנד לבעלי מניות החברה בגין הרבעונים לשנת 2023. דירקטוריון החברה ישוב ויבחן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה לשנת 2024, לרבות בהתאם להתקדמות תוכנית מימוש הנכסים עליה הודיעה החברה ביום 25 באוקטובר 2022, וכפי שעודכנה מעת לעת, כמו גם שיקולים נוספים, ובכפוף למבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט – 1999.

3.6. מצב כספי

נכסים שוטפים

יתרת הנכסים השוטפים ליום 30 בספטמבר 2023 הינה כ-4.4 מיליארד ש"ח לעומת כ-3.7 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול ביתרת הנכסים השוטפים נובע בעיקר מגידול בסיווג נדל"ן להשקעה למכירה אשר קוזז מקיטון במזומנים ושווי מזומנים אשר שימשו לפרעון חוב נושא ריבית.

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני

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

נגזרים פיננסיים לא שוטפים

יתרת הנגזרים הפיננסיים נובעת בעיקר מעסקאות במט"ח מסוג SWAP, שבוצעו במסגרת מדיניות הקבוצה לשמור על מתאם גבוה ככל האפשר בין המטבע בו נרכשים נכסיה לבין המטבע בו נלקחות ההתחייבויות בגין רכישתם (על בסיס איחוד יחסי), ומוצגת בשווי הוגן (ראה גם סעיף 4 להלן). יתרת הנגזרים הפיננסיים מוצגת בניכוי סכומים שנתקבלו במסגרת הסכמי CSA (Credit Support Annex) שנחתמו עם חלק מהבנקים הקבועים מנגנוני התחשבות שוטפים בין החברה ובין המוסד הבנקאי מולו מתבצעת עסקת ההחלף בקשר עם שוויין ההוגן של אותן עסקאות. ליום 30 בספטמבר 2023 הסתכמה היתרה כאמור בכ-235 מיליון ש"ח לעומת כ-186 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח (כולל נכסים מוחזקים למכירה, המוצגים ברכוש השוטף) ליום 30 בספטמבר 2023 הסתכמה בכ-35.6 מיליארד ש"ח, לעומת כ-33.8 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול ביתרות אלו בתקופת הדוח נובע בעיקר מהתחזקות מטבעות פעילות הקבוצה לעומת הש"ח.

נכסים בלתי מוחשיים, נטו

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים, נטו ליום 30 בספטמבר 2023 הינה כ-451 מיליון ש"ח לעומת כ-433 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים הינה מוניטין המיוחס לנכסים בנורבגיה המוחזקים על ידי CTY.

התחייבויות שוטפות

יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2023 הינה כ-5.6 מיליארד ש"ח לעומת כ-4.4 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. היתרה כוללת בעיקר אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר וחלויות שוטפות בגין התחייבויות לזמן ארוך בסכום של כ-3.1 מיליארד ש"ח לעומת כ-3.0 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול בהתחייבויות השוטפות נובע בעיקר מגידול בסיווג ההתחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה.

התחייבויות לא שוטפות

יתרת ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 30 בספטמבר 2023 הסתכמה בכ-21.7 מיליארד ש"ח לעומת כ-23.0 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הקיטון בהתחייבויות הלא שוטפות נובע בעיקר מפרעונות ורכישות עצמיות של אגרות חוב, הקיטון האמור קוזז מהתחזקות מטבעות הפעילות לעומת הש"ח.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 בספטמבר 2023 הסתכם בכ-5,209 מיליון ש"ח לעומת כ-5,016 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול נובע מהנפקת מניות בהיקף של כ-150 מיליון ש"ח ומגידול בסעיף קרנות הון בסך של כ-962 מיליון ש"ח (בעיקר התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ). הגידול האמור קוזז מהפסד המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ-919 מיליון ש"ח. ההון המיוחס לבעלי מניות החברה, למניה, ליום 30 בספטמבר 2023 הסתכם בכ-29.2 מיליארד ש"ח לעומת כ-30.1 מיליארד ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2022.

זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 30 בספטמבר 2023 הסתכמה בכ-7.2 מיליארד ש"ח לעומת כ-7.0 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. היתרה כוללת בעיקר את חלקם של בעלי מניותיה האחרים של CTY בשיעור של כ-47.9% מהונה של CTY וכן אגרות חוב היברידיות של CTY ו-G Europe. הגידול ביתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בתקופת הדוח נובע בעיקר מחלקם של בעלי המניות האחרים ברווח הכולל בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח. הגידול האמור קוזז מרכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות של G Europe ו-CTY בסך של כ-0.3 מיליארד ש"ח ומחלקם של בעלי המניות האחרים בדיבידנדים שחילקו החברות המאוחדות בסך של כ-0.1 מיליארד ש"ח.

3.5. תוצאות הפעילות וניתוחן

א. להלן תוצאות הפעולות –

לשנה שהסתיימה	לשנה שהסתיימה		לשנה שהסתיימה		מבוקר
	ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 31 בדצמבר	
2022	2022	2023	2022	2023	מבוקר
בלתי מבוקר					
מיליוני ש"ח					
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)					
2,303	565	592	1,702	1,781	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
720	171	175	519	536	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,583	394	417	1,183	1,245	הכנסה תפעולית, נטו
עליית (ירידת) ערך גדל"ן להשקעה ונדל"ן					
(450)	32	(349)	408	(56)	להשקעה בפיתוח, נטו
(374)	(80)	(89)	(269)	(255)	הוצאות הנהלה וכלליות
14	-	-	30	5	הכנסות אחרות
(130)	(4)	(1)	(62)	(681)	הוצאות אחרות
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות					
(51)	6	(31)	8	22	בשיטת השווי המאזני, נטו
592	348	(53)	1,298	280	רווח (הפסד) תפעולי
(2,263)	(369)	(425)	(1,644)	(1,147)	הוצאות מימון
117	107	76	65	202	הכנסות מימון
(1,554)	86	(402)	(281)	(665)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(318)	39	64	(84)	101	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(1,236)	47	(466)	(197)	(766)	רווח נקי (הפסד)
מיוחס ל:					
(1,340)	(16)	(407)	(411)	(919)	בעלי מניות החברה
104	63	(59)	214	153	זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,236)	47	(466)	(197)	(766)	
הפסד למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)					
(8.15)	(0.10)	(2.28)	(2.52)	(5.22)	סך הכל הפסד בסיסי
(8.15)	(0.10)	(2.28)	(2.53)	(5.22)	סך הכל הפסד מדולל

להלן דוח על הרווח הכולל –

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		9-7 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		
2022	2022	2023	2022	2023	
מבוקר					
בלתי מבוקר					
מיליוני ש"ח					
(1,236)	47	(466)	(197)	(766)	רווח נקי (הפסד)
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>					
רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן					
2	-	1	1	(32)	דרך רווח כולל אחר
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>					
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ					
1,008	(625)	308	224	1,300	רווחים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
146	36	3	139	10	
1,156	(589)	312	364	1,278	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(80)	(542)	(154)	167	512	סה"כ רווח (הפסד) כולל
מיוחס ל:					
(553)	(292)	(238)	61	(60)	בעלי מניות החברה
473	(250)	84	106	572	זכויות שאינן מקנות שליטה
(80)	(542)	(154)	167	512	

ב. ניתוח תוצאות הפעולות לרבעון השלישי של שנת 2023

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות

ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון גדלו בכ-4.8% לכ-592 מיליון ש"ח, לעומת כ-565 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון קטנו בכ-9.9% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הקיטון נובע בעיקר ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה, בעיקר רוסיה, במהלך 12 החודשים האחרונים. הקיטון האמור קוזז מהפעלה לראשונה של נכסים שפיתוחם הושלם, מהשקעות בנכסים במהלך 12 החודשים האחרונים ומגידול בהכנסות מנכסים זהים.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות ברבעון הסתכמו בכ-175 מיליון ש"ח המהוות כ-29.6% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ-171 מיליון ש"ח המהוות כ-30.3% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסה תפעולית נטו (NOI)

ההכנסה התפעולית נטו ברבעון גדלה בכ-5.8% לכ-417 מיליון ש"ח (כ-70.4% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ-394 מיליון ש"ח (כ-69.7% מסך ההכנסות מהשכרה) ברבעון המקביל אשתקד.

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו קטנה בכ-8.8% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהכנסה תפעולית נטו נובע מהסיבות המתוארות בהכנסות מהשכרת מבנים ואחרות לעיל, כאשר הרבעון המקביל אשתקד כלל הכנסה תפעולית נטו מרוסיה בסך של כ-9.3 מיליון אירו (כ-32 מיליון ש"ח).

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

הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן ב- IAS 40 (מתוקן) - נדל"ן להשקעה. כתוצאה מיישום התקן, הכירו החברה והחברות המאוחזדות שלה ברבעון בהפסד מירידה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום נטו בסך של כ-349 מיליון ש"ח לעומת ירידת ערך בסך של כ-32 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ירידת הערך ברבעון נובעת בעיקר מהנכסים בצפון אירופה, וזאת כתוצאה מהעלייה בשיעורי היוון תזרים המזומנים.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הסתכמו בכ-89 מיליון ש"ח (כ-15.0% מסך ההכנסות), לעומת כ-80 מיליון ש"ח (כ-14.2% מסך ההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע מהשפעת התחזקות מטבעות פעילות הקבוצה ביחס לשקל. בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים הוצאות הנהלה וכלליות ירדו בכ-1.4%.

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

ברבעון הסעיף הסתכם בהפסד של כ-31 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד נרשם רווח של כ-6 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו של G Europe, Gazit Horizons, CTY ו-Gazit Canada (G Tripllle) אשר כלל בעיקר שערור שלילי של הנכס בשבדיה.

הוצאות מימון

הוצאות המימון ברבעון הסתכמו בכ-425 מיליון ש"ח לעומת כ-369 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות המימון ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מהפסד משערוך מכשירים פיננסיים נגזריים בסך של כ-123 מיליון ש"ח ברבעון לעומת רווח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול האמור קוזז מהפסד משערוך ניירות ערך סחירים בסך של כ-78 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד לעומת רווח ברבעון. הריבית הממוצעת על מצבת ההתחייבויות נושאות ריבית של החברה ברמת הסולו מורחב הינה כ-3.9%.

הכנסות מימון

הכנסות המימון ברבעון הסתכמו בכ-76 מיליון ש"ח לעומת כ-107 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות המימון ברבעון כוללות בעיקר רווח מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית בסך של כ-28 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל רווח של כ-6 מיליון ש"ח), הכנסות מדיבידנד ושערוך ניירות ערך סחירים בסך של כ-13 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ-9 מיליון ש"ח) והכנסות ריבית בסך של כ-34 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ-12 מיליון ש"ח). כמו כן, הכנסות המימון ברבעון המקביל אשתקד כללו רווח משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ-80 מיליון ש"ח.

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים ברבעון הסתכמו בכ-64 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים של כ-39 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות מסים ברבעון כוללות בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ-18 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-14 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-46 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ-19 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, ברבעון המקביל אשתקד נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

ג. ניתוח תוצאות הפעולות לתקופת הדוח

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות

ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בתקופת הדוח גדלו בכ-4.6% לכ-1,781 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,702 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בתקופת הדוח קטנו בכ-5.4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה, בעיקר רוסיה, במהלך 12 החודשים האחרונים. הקיטון האמור קוזז מהשפעות מגיפת הקורונה בתקופה המקבילה אשתקד וכן מהשקעות בנכסים במהלך 12 החודשים האחרונים.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות בתקופת הדוח הסתכמו בכ-536 מיליון ש"ח המהווים כ-30.1% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ-519 מיליון ש"ח המהווים כ-30.5% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסה תפעולית נטו (NOI)

ההכנסה התפעולית נטו בתקופת הדוח גדלה בכ-5.2% לכ-1,245 מיליון ש"ח (כ-69.9% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ-1,183 מיליון ש"ח (כ-69.5% מסך ההכנסות מהשכרה) בתקופה המקבילה אשתקד.

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו בתקופת הדוח קטנה בכ-4.7% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהכנסה תפעולית נטו נובע מהסיבות המתוארות בהכנסות מהשכרת מבנים ואחרות לעיל, כאשר בתקופת הדוח ההכנסה התפעולית נטו מרוסיה הסתכמה לכ-9.7 מיליון אירו (כ-37 מיליון ש"ח) לעומת כ-23.2 מיליון אירו (כ-83 מיליון ש"ח) בתקופה המקבילה אשתקד.

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

הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן ב- IAS 40 (מתוקן) - נדל"ן להשקעה. כתוצאה מיישום התקן, הכירה הקבוצה בתקופת הדוח בהפסד מירידה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום נטו בסך של כ-56 מיליון ש"ח, לעומת ירידת ערך בסך של כ-408 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו בכ-255 מיליון ש"ח (כ-14.3% מסך ההכנסות), לעומת כ-269 מיליון ש"ח (כ-15.8% מסך ההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בהוצאות הנהלה וכלליות נובעת בעיקר מהתייעלות בחברת G Europe. הירידה האמורה קוזזה מהתחזקות מטבעות פעילות הקבוצה ביחס לשקל. בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים הוצאות הנהלה וכלליות ירדו בכ-12.8%.

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

בתקופת הדוח הסתכם הסעיף ברווח של כ-22 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד נרשם רווח של כ-8 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו של G Europe, Gazit Horizons, CTY, Gazit Canada - (G Tripllle).

הוצאות אחרות

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

הוצאות מימון

הוצאות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ-1,147 מיליון ש"ח לעומת כ-1,644 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהפסד משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בתקופת הדוח בסך של כ-138 מיליון ש"ח לעומת הפסד משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ-467 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וכן מהפסד משערוך ניירות ערך סחירים בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-197 מיליון ש"ח, לעומת רווח משערוך ניירות ערך סחירים ברבעון.

הכנסות מימון

הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ-202 מיליון ש"ח לעומת כ-65 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון בתקופת הדוח כוללות בעיקר הכנסות משערוך ניירות ערך ודיבידנד בסך של כ-5 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות בסך של כ-25 מיליון ש"ח הכוללות גם רווח משערוך ניירות ערך) והכנסות ריבית בסך של כ-70 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות בסך של כ-37 מיליון ש"ח). כמו כן, הכנסות המימון בתקופת הדוח כללו רווח מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית בסך של כ-127 מיליון ש"ח.

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים בתקופת הדוח הסתכמו בכ-101 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים של כ-84 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות מסים בתקופת הדוח כוללות בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ-24 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות הפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן לפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים וכן משינוי מבני בקבוצה ומהפסדים לצרכי מס (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות מסים נדחים נטו בסך של כ-121 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות הפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה לפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים). בתקופת הדוח נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ-81 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ-61 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, בתקופה הדוח נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ-4 מיליון ש"ח, לעומת הכנסות של כ-24 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

3.8. נזילות ומקורות מימון

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

מקורות הנזילות של החברה והחברות המאוחדות שלה הינם מזומנים הנובעים מנכסיה המניבים, גיוסי אגרות חוב, אגרות חוב הירבדיות, אגרות חוב להמרה, גיוסי הון, קווי אשראי והלוואות לזמן ארוך (לרבות הלוואות מגובות בשעבוד על נכסים), המשמשים בעיקרם לשם רכישה, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים, פירעון התחייבויות, השקעות בחברות מוחזקות והשקעות אחרות.

נכון ליום 30 בספטמבר 2023 עומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסך כולל של כ-2.9 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-1.2 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה), הכוללים מזומן והשקעות לזמן קצר בסך של כ-0.7 מיליארד ש"ח וקווי אשראי לזמן ארוך מאושרים לא מנוצלים למשיכה מיידית בסך של כ-2.2 מיליארד ש"ח.

כמו כן, ליום 30 בספטמבר 2023 לחברה ולחברות המאוחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ-17.6 מיליארד ש"ח (כ-49.4% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

בנוסף, לחברה נכסים שאינם משועבדים בסולו מורחב בהיקף של כ-7.0 מיליארד ש"ח (כ-5.1 מיליארד ש"ח ב-G Europe, כ-1.1 מיליארד ש"ח בארה"ב, כ-0.5 מיליארד ש"ח בברזיל וכ-0.3 מיליארד ש"ח בישראל) והחברה פועלת לקבלת מימון מובטח בגין חלק מנכסים אלו.

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

ליום 30 בספטמבר 2023 לחברה על פי דוחותיה המאוחדים והנפרדים (סולו) של החברה הון חוזר שלילי בסך של 1.2 מיליארד ש"ח וכ-2.9 מיליארד ש"ח, בהתאמה, ותזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת על פי דוחותיה הנפרדים (סולו) של החברה, כמו כן, לחברה (סולו מורחב) תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, ראה סעיף 2.2 להלן. מנגד עומדים לרשות החברה במאוחד ובסולו המורחב (לרבות בחברות בבעלותה המלאה של החברה) קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ אשר ניתנים לניצול באופן מידי בסך של כ-2.2 מיליארד ש"ח וכ-0.6 מיליארד ש"ח, בהתאמה גייסו חוב לאחר תאריך הדיווח בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח, וכן נכסים המוחזקים למכירה בחברות מאוחדות בבעלותה המלאה של החברה בסך של כ-3 מיליארד ש"ח. בהתאם למדיניות הקבוצה, הקבוצה נוהגת לממן את פעילותה באמצעות קווי אשראי מתחדשים ומניסת הון וחוב ארוך טווח מעת לעת בהתאם לתנאי השוק. דירקטוריון החברה בחן את קיומו של הון חוזר שלילי כאמור וקבע, כי לאור היקף המקורות העומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה, לרבות היקף הנכסים הלא משועבדים, כמפורט לעיל, ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת במאוחד ובסולו המורחב, לרבות תחזית התזרים, אין בקיומו בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה או בחברות המאוחדות שלה.

¹ קווי אשראי חתומים מול מוסדות פיננסיים, המובטחים בנכסים, על פיהם מחוייבים מוסדות אלו להעמיד לקבוצה אשראי כאמור, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכמים, ובניגוד משלמות חברות

הקבוצה עמלות שונות לרבות עמלת הקצאת אשראי.

3.9. תזרים מזומנים

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת הסתכם בתקופת הדוח וברבעון בכ-492 מיליון ש"ח בכ-153 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת כ-408 מיליון ש"ח וכ-61 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

בתקופת הדוח החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות קבלת הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ-566 מיליון ש"ח, באמצעות הנפקת מניות החברה בהיקף של כ-150 מיליון ש"ח, באמצעות מימוש נכסים פיננסיים בסכום נטו של כ-199 מיליון ש"ח ובאמצעות מימוש נדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ-139 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפרעון אגרות חוב בסכום נטו של כ-1,968 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ-175 מיליון ש"ח, ולמתן הלוואות בסכום נטו של כ-123 מיליון ש"ח.

ברבעון החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות מימוש נדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ-191 מיליון ש"ח ובאמצעות מימוש נכסים פיננסיים בסכום נטו של כ-64 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפרעון אגרות חוב בסכום נטו של כ-403 מיליון ש"ח, לפרעון הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ-118 מיליון ש"ח ולתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ-44 מיליון ש"ח.

3.10. תוכנית רכישה

א. ביום 28 במרס 2023 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה (חלף תכנית קודמת), בהיקף של עד 450 מיליון ש"ח ע.ג., ביחס לכלל סדרות אגרות החוב שבמחזור, בתוקף עד ליום 31 במרס 2024. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה. תוכנית זאת החליפה תוכנית קודמת של החברה. עד למועד פרסום הדוח רכשה החברה אגרות חוב בהיקף של כ-215 מיליון ש"ח ע.ג. מכוח תוכנית זו.

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

4. דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

4.1. האחראים בחברה לנושא דיווח וניהול סיכוני שוק הינם המנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה. הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית ולפיכך חשופה לסיכוני מטבע כתוצאה מהחשיפה לשינוי בשערי החליפין של מטבעות שונים, בעיקר לאירו, לדולר ארה"ב ולריאל ברזילאי. מיום 28 במרס 2023, מועד אישור הדוח השנתי של החברה לשנת 2022, לא חלו שינויים מהותיים בסיכוני השוק ובדרכי ניהולם, למעט כמפורט בסעיף 4.4.

4.2. בתקופה שמיום 1 בינואר 2023 ועד למועד אישור הדוחות הכספיים, האחראים על נושא דיווח וניהול סיכוני שוק בחברה (מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה) קיימו ומקיימים דיונים שוטפים בנושא החשיפה לסיכוני שוק ובהם שינויים בשערי מטבע חוץ ובשערי הריבית. בנוסף, בתקופה האמורה, דירקטוריון החברה דן בסיכונים האמורים ובמדיניות החברה לגביהם, בישיבות בהן אושרו הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2022, ליום 31 במרס 2023, ליום 30 ביוני 2023 וליום 30 בספטמבר 2023 וכן ביום 14 בספטמבר 2023.

4.3. שינויים בשערי מטבע חוץ – החל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 30 בספטמבר 2023 פוחת הש"ח כנגד האירו, הריאל הברזילאי, הדולר האמריקאי והדולר הקנדי בשיעור של כ-8.0%, כ-13.5%, כ-8.7% וכ-9.5%, בהתאמה. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 30 בספטמבר 2023, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, החל מיום 30 בספטמבר 2023 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, תוסף הש"ח כנגד האירו, הדולר האמריקאי, והדולר הקנדי בשיעור של כ-0.1% כ-2.5% וכ-4.6%, בהתאמה, ופוחת הש"ח כנגד הריאל הברזילאי בשיעור של כ-0.8%. בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 30 בספטמבר 2023 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-3.2%. בנוסף, החל מיום 30 בספטמבר 2023 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) עלה בשיעור של כ-0.4%.

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

לפרטים בדבר היקף החשיפה של החברה בעבור כל מטבע פעילות (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח וריאל ברזילאי) אשר בגינה בוצעו עסקאות החלף בסיס הצמדה ומטבעות ונלקחו הלוואות במטבעות השונים, ובדבר היקף החשיפה שנתר לאחר ביצוע עסקאות החלף, ראה טבלה המצורפת כנספח א' לדוח הדירקטוריון.

5. היבטי ממשל תאגידי

תרומות

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

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

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

סך תרומות הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לכ- 3.7 מיליון ש"ח.

בנוסף, לאחר תקופת הדוח, עם פרוץ המלחמה בישראל תרמה החברה לתושבי עוטף עזה באמצעות ארגונים שונים סך של כ- 0.9 מיליון ש"ח.

6. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי החברה, בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה טו') בהיקף של כ- 74 מיליון ש"ח, ראה באור ג' לדוחות הכספיים.

ב. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיים של G Europe בהיקף של כ- 3.2 מיליון אירו, ראה באור ב' לדוחות הכספיים.

ג. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה בהיקף של כ- 20 מיליון ש"ח, ראה באור א' לדוחות הכספיים.

7. פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות על ידי הציבור

א. בטוחות לאגרות החוב (סדרה טו')

התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה טו') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות בקשר לנכסי מקרקעין, כמפורט בסעיף 4.6 על פי דוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 22 באוקטובר, 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-106162) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. ערכם של הנכסים המשועבדים האמורים ליום 30 בספטמבר 2023 הינו כ- 597 מיליון ש"ח.

בחודש אוקטובר 2023 השלימה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים של אגרות החוב (סדרה טו') בדרך של הרחבת סדרה בהיקף של 73.8 מיליון ש"ח, על בסיס השווי המעודכן של הנכסים המשועבדים כאמור.

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

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

ב. בטוחות לאגרות החוב (סדרה טז')

התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה טז') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על חשבון המניות המשועבדות (מניות G Europe) וכל זכויות החברה המשעבדות בחשבון המניות המשועבדות, אשר נכון למועד זה מוחזקות בו 146 מיליון מניות G Europe. לפרטים אודות הסכם חוב מקביל בין החברה ובין הנאמן וכן אודות הסכם שליטה (Control Agreement) שנחתם בין החברה, הנאמן והקסטודיאן בקשר עם חשבון המניות המשועבדות, ראו סעיף 5.2.2 לשטר הנאמנות המצורף לדוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 22 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא 01-068740-2021) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. כמו כן, בשטר הנאמנות כלולים מנגנונים של הוספה, הסרה, מכירה או החלפה של שעבדים ומחיקת המניות המשועבדות ממסחר וכן זכותה של החברה להנפיק אגרות חוב (סדרה טז') נוספות, כמפורט בסעיפים 5.6-5.11 לשטר. לפרטים נוספים אודות G Europe, ראה דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2023 של G Europe אשר פורסמו בדוח מידי של החברה ביום 12 בנובמבר 2023 (מס' אסמכתא 01-123378-2023) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

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

ד. בימים 6 ביולי 2023 ו-1 בנובמבר 2023 אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'ilA3', עם אופק דירוג שלילי, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד ברמת דירוג 'ilA2' עם אופק דירוג יציב.

ה. בימים 6 ביולי 2023 ו-1 בנובמבר 2023, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'ilA-', עם אופק דירוג שלילי, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד ברמת דירוג 'ilA' עם אופק דירוג שלילי.

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

יחס פיננסי	התניות פיננסיות	ליום 30 בספטמבר 2023
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מיליוני דולר)	יא' - גבוה מ- 500, במשך 4 רבעונים רצופים יב' - גבוה מ- 650, במשך 3 רבעונים רצופים יג' - גבוה מ- 800, במשך 3 רבעונים רצופים יד', טו', טז' ו-ז' - גבוה מ- 850, במשך 3 רבעונים רצופים	1,362
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) אחד (מיליוני דולר)	יג', יד', טו' - גבוה מ- 400 טז', ז' - גבוה מ- 450	1,362
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד בצירוף	יא' ו- יב' נמוך מ- 80%, במשך 4 רבעונים רצופים יג' - נמוך מ- 75%	60.8%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יא', יב' ו- יג' - "ilBaa3"/"ilBBB"	'ilA3/'ilA-
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יד', טו', טז' ו-ז' - נמוך מ- 75%	60.5%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יד', טו', טז' ו-ז' - "ilBaa3"/"ilBBB"	'ilA3/'ilA-

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

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

16 בנובמבר, 2023

חיים כצמן - סגן יו"ר
הדירקטוריון ומנכ"ל

אהוד ארנון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספח א' לדוח הדירקטוריון

מידע נוסף בדבר חשיפה מטבעית

להלן פרטים בדבר היקף החשיפה של החברה לכל מטבע אליו היא חשופה (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח והריאל הברזילאי) אשר בנינו בוצעו עסקאות החלף מטבע, ובדבר היקף החשיפה שנתר לאחר ביצוע עסקאות החלף, כפי שהיה ידוע לחברה, ליום 30 בספטמבר 2023. הטבלה האמורה מציגה את מצבת הנכסים ואת מצבת ההתחייבויות שבמאזן החברה כפי שהיה ידוע לחברה (במטבע המקור ובשקלים חדשים¹) ואת שיעורם מסך נכסי החברה ומסך התחייבויותיה, בהתאמה, על בסיס איחוד יחסי², ואת סך ההתאמות הפיננסיות שמבצעת החברה באמצעות עסקאות החלף מטבע, במטרה שהרכב ההון העצמי יתאים, ככל האפשר, להרכב מצבת הנכסים (בהיבט המטבעי). כפי שעולה מהטבלה, ההתאמה בין מטבע הנכסים למטבע ההתחייבויות אינה מלאה, והחשיפה בכל מטבע מתבטאת בפערים, כמופיע בטבלה.

הנתונים מוצגים במיליונים	ש"ח	דולר ארה"ב	אירו ³	דולר קנדי	ריאל ברזילאי	סה"כ בש"ח
מצבת נכסים במטבע מקור	4,940	934	4,108	114	3,336	-
מצבת נכסים בש"ח	4,940	3,571	16,652	325	2,547	28,035
% מסך הנכסים	18	13	59	1	9	100
מצבת התחייבויות במטבע מקור	10,153	444	2,144	75	721	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	386	17	1	-	-	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	9,767	427	2,143	75	721	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה לעסקאות החלף	9,767	1,633	8,686	213	551	20,850
% ההתחייבויות	47	8	42	1	2	100
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	(4,827)	507	1,965	39	2,615	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח ⁴	(4,827)	1,938	7,966	112	1,996	7,185
% מסך ההון העצמי	(68)	27	111	2	28	100

1. על פי שערי חליפין ליום 30 בספטמבר 2023.
2. הצגת מאזן החברה באיחוד יחסי אינה מבוצעת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אלא בהתאם לשיעורי החזקה של החברה בכל אחת מהחברות המוחזקות באותו המועד.
3. החשיפה למטבע האירו כוללת גם את החשיפה שיש לקבוצת בגין הפעילות בשבדיה שהמטבע הינו קרוונה שבדית (SEK), הפעילות בנורבגיה שהמטבע הינו כתר נורבגי (NOK) ובגין הפעילות של המגורים להשכרה בפולין שהמטבע הינו זלוטי. כמו כן, הנתונים לגבי CTY מתבססים על ה- EPRA NRV למניה של CTY.
4. מייצג את ההון המיוחס לבעלי מניות החברה בנטרול מסים נדחים בגין שערך נדל"ן להשקעה.

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

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה מאז פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2022 (להלן: "הדוח התקופתי"), בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי.

עדכון לסעיף 1- פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

א. כחלק מתוכניתה האסטרטגית של החברה למיקוד עסקי ולחיזוק ההון ונזילות החברה, בחודש אוקטובר 2022 הודיעה החברה על תוכנית מימוש נכסים בהיקף של כ- 5.3 מיליארד ש"ח ("תוכנית מימוש הנכסים"). החברה הרחיבה את תוכנית מימוש הנכסים להיקף של כ- 6.8 מיליארדי ש"ח ועדכון סטטוס תוכנית מימוש הנכסים ומימון נכסים, כמפורט להלן.

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

להלן פירוט סטטוס תוכנית מימוש הנכסים (במיליוני ש"ח)¹:

סה"כ	בשיווק	בשלבי משא ומתן מתקדמים תחת מכתב כוונות	בשלבי משא ומתן מתקדמים	הושלם או תחת הסכמים מחייבים	
5,015	1,235	941	1,059	1,780	ג'י אירופה
299	145	-	-	154	ישראל
585	-	-	-	585	גזית הוריזן
912	39	375	-	498	גזית ברזיל*
6,811	1,419	1,316	1,059	3,017	סה"כ

* השלמת מכירת נכסים.

ב. בנוסף, G Europe השלימה שני הסכמי מימון מובטחים בנכסים נקיים מחוב בסך של 237 מיליוני אירו, בגין נכס בצ'כיה ונכס בפולין, וכן מקדמת מימון נכסים נוספים נקיים מחוב בהיקף של מעל 300 מיליוני אירו. כמו כן, החברה פועלת להנפקת חברת הבת ברזיל (IPO), לרבות בדרך של הצעת מכר.

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

¹ פרטים נוספים אודות תוכנית מימוש הנכסים ראו סעיף 1.2 לדוח התקופתי.

² כולל נכסים בהיקף של כ- 910 מיליון ש"ח אשר בכוונת החברה לקבל מימון בגינם כשלב מקדים לפני מכירתם.

עדכון לסעיף 2 – השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות

א. בתקופת הדוח הנפיקה החברה 11.83 מיליון מניות לגופים מוסדיים, לנורסטאר החזקות אינק, בעלת השליטה בחברה, ולבעל השליטה בה, מר חיים כצמן (באמצעות חברה פרטית בשליטתו, בתמורה לסך של כ-150 מיליון ש"ח).

ב. החל מיום 1 בינואר 2023 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה הנפיקה החברה 105,198 מניות לנושאי משרה ועובדים בחברה, כתוצאה מהבשלת ניירות ערך המירים שהוקצו להם כחלק מתנאי העסקתם.

ג. בחודש יולי 2023 השלימה החברה הנפקה של 444 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב להמרה (סדרה יז') של עד כ-25 מיליון מניות רגילות של החברה, לפרטים נוספים ראה באור 3'א'6 לדוחות הכספיים.

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

א. מלחמת חרבות ברזל - בחודש אוקטובר 2023 פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת טרור רצחנית על מדינת ישראל, אשר הובילה לפתיחתה של מלחמת "חרבות ברזל". בעקבות מתקפת הטרור, פונו ישובי עוטף עזה ולאחר מכן, לאור התחממות הגזרה בגבול לבנון, פונו גם ישובים הסמוכים לגבול הצפוני. במקביל, לאור מתקפות טילים על מדינת ישראל, הוטלו מגבלות על התקהלויות, מקומות עבודה ומערכת החינוך, בהתאם לתנאי המיגון השוררים בהם וקרבתם לאזורי הלחימה. נכון למועד דוח זה הלחימה עדיין מתנהלת.

עם פרוץ המלחמה נרשמה ירידה משמעותית בהיקף הפעילות הכלכלית בישראל, לרבות בנכסיה של החברה בישראל, אך ניכר כי עם חלוף הזמן נרשמת מגמת עלייה בהיקף המבקרים והפדיונות בנכסי החברה, אם כי הם טרם שבו להיקפים המקובלים טרם המלחמה.

לאור זאת, החברה הודיעה למרבית שוכריה בישראל על מתן פטור חלקי מתשלום שכ"ד עבור חודש אוקטובר, כך שדמי השכירות ייגבו כשיעור ממחזור המכירות בלבד.

מאחר ושווי הנכסים של החברה בישראל מהווה כ-24% בלבד משווי הנכסים של הקבוצה (באיחוד יחסי), כאשר יתר הפעילות מרוכזת בעיקר באירופה, בצפון אמריקה ובברזיל, להערכת החברה, לשינויים בהיקף הפעילות בנכסי החברה בישראל וכן להקלות שהעניקה כאמור לא צפויה להיות השפעה מהותית על עסקיה ותוצאותיה הכספיות של החברה.

פרוץ המלחמה הוביל לעדכון התחזיות ע"י בנק ישראל, המאופיינת ברמה של אי ודאות, בין היתר על רקע אי ודאות בנוגע למשך, היקף ואופי המלחמה.

נכון למועד זה, הכרזת המלחמה עדיין בתוקף וקיימת אי וודאות באשר למשכה, אופייה והיקפה של המלחמה ולפיכך, אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעת המלחמה על עסקיה, אולם היא מעריכה כי להתמשכות מצב המלחמה, לא צפויה להיות השפעה מהותית על עסקיה ועל תוצאותיה הכספיות של החברה ברבעונים הבאים, בהתאם לאמור לעיל.

לפרטים נוספים אודות נתונים מקרו כלכליים במדינות העיקריות שהקבוצה פועלת בהן ראו סעיף 3.3 לדוח הדירקטוריון.

ב. מלחמת רוסיה – אוקראינה - בחודש אפריל 2023, השלימה G Europe את מכירת כל תיק נכסיה ברוסיה (כמפורט בסעיף 7 להלן), ומשכך אין לקבוצה חשיפה ישירה למלחמה.

ג. שינויים במערכת המשפט - במהלך תקופת הדוח קידמה הממשלה בישראל מהלכים חקיקתיים לשינוי שיטת המשפט בישראל. מהלכים אלו הובילו לגל מחאות נרחב ויצרו חוסר וודאות בקרב המגזר העסקי ואצל שחקנים מרכזיים בשווקים הפיננסים בארץ. עם פרוץ המלחמה בישראל תהליכי החקיקה הוקפאו ועמם שכח גל המחאות, ונכון למועד זה אין וודאות בנוגע לעתידם וכן בנוגע להשפעתם על הכלכלה והציבור בישראל, ככל שיתקדמו.

הערכותיה של החברה בדבר השפעת אירועים מאקרו כלכליים, לרבות השפעות המלחמה בישראל, שיעורי האינפלציה, שינויים במט"ח, ובשיעורי הריבית בטריטוריות השונות, וכן השפעת כל משבר אחר ממוקד במדינה ו/או מדינות מסוימות בהן החברה פועלת על פעילותה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות אלה מבוססות על הנחות ואומדנים של החברה וחברות הקבוצה נכון למועד דוח זה, אך הן אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל היותן מושפעות מגורמים שאינם בשליטת החברה. הימשכות המצב המלחמתי, הרחבתו לאזורים נוספים בארץ ומעורבותם של מדינות אחרות, שינויים בהנחיות המדינה ופיקוד העורף, קצב התאוששות כלכלת ישראל, כמו גם מגמות צמיחה בארץ ובעולם ושינויים מאקרו כלכליים נוספים שינבעו מהאמור, לרבות המשך עליה בשיעורי האינפלציה והריבית במשק, התמשכות או החרפה של המשבר הכלכלי העולמי, עלולים להשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

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

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

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

א. ביום 25 באפריל 2023 השלימה ג'י אירופה את מכירת כל תיק נכסיה ברוסיה תמורת כ- 524 מיליון ש"ח ברוטו במזומן (כ- 131 מיליון אירו) וקבלת התמורה מחוץ לרוסיה. תיק הנכסים ברוסיה, שנמכר כאמור במלואו, כולל שבעה נכסים מניבים ושתי קרקעות בשטח להשכרה של 238 אלפי מ"ר. הנכסים הנמכרים חופשיים היו מכל חוב או שעבוד. התמורה ברוטו היתה נמוכה בכ- 52% משווי הנכסים הנמכרים בספרי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2022, והיא נקבעה בהתאם לרגולציה המקומית שאימצה ממשלת רוסיה בקשר עם מימוש השקעות זרות במדינה². מהתמורה ברוטו נוכו גם תשלומי מסים בסך של כ-15 מיליון אירו. החברה בחרה להתקשר בהסכם מחייב למכירת תיק הנכסים ברוסיה בתנאים אלו עקב החשיפה לכלכלה ולרגולציה הרוסית הסובלות מאי וודאות, וכחלק מתוכניתה האסטרטגית למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה (כמפורט לעיל). בעקבות מכירת תיק הנכסים ברוסיה רשמה החברה הפסד (נטו מהשפעת המס) בהיקף של כ- 136 מיליון אירו (כ- 518 מיליון ש"ח).

ב. ביום 5 במאי 2023 השלימה ג'י אירופה את מכירת המרכז המסחרי בבעלותה (Palac Pardubice) בעיר Pardubice שבצ'כיה תמורת כ- 496 מיליון ש"ח ברוטו (כ- 123.8 מיליון אירו), בדומה לשווי הנכס בספרי החברה ליום ה- 31 בדצמבר 2022 (IFRS). העסקה למכירת הנכס הינה במזומן (כ- 62 מיליון אירו) והיתרה שולמה באמצעות הלוואת מוכר שהעמידה ג'י אירופה לרוכשת עד למועד בו תשלום הרוכשת קבלת מימון בנקאי, ובכל מקרה לתקופה שלא תעלה על 5 שנים, כאשר הרוכשת רשאית לפרוע אותה בפרעון מוקדם. ההלוואה נושאת ריבית התחלתית של 6.27%, והיא כוללת מנגנון עליית ריבית על פני הזמן, אשר יתמרץ את הרוכשת לפרעון מוקדם שלה. ההלוואה מובטחת במשכנתא ראשונה בדרגה הרשומה על הנכס לטובת החברה ועל מניות חברת הנכס. הנכס נקי מחוב או שעבוד ותמורת המכירה תשמש להמשך הורדת החוב הפיננסי של החברה.

¹ תמורת המכירה נקבעה ברובל. התמורה לעיל הינה בהתאם לשיערי החליפין נכון למועד דוח זה.

² לפרטים נוספים ראו סעיף 7.2 לדוח התקופתי.

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

כאמור, בשלב זה חתמו הצדדים על מכתב כוונות מפורט הקובע את התנאים העיקריים לעסקה ולוח הזמנים להשלמתה, אך הוא אינו מחייב והשלמת העסקה, ככל שתושלם, הינו בתחילת הרבעון הראשון לשנת 2024.

מובהר כי הערכות החברה ביחס לחתימה על עסקת המכר והשלמת, לרבות במועד המפורט לעיל, מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. השלמת העסקה כפופה לחתימה על הסכם מחייב ולהתקיימות התנאים המתלים להשלמתו. ההערכות כאמור עלולות שלא להתממש או להתממש, כולן או חלקן, באופן שונה מהאמור לעיל, כתוצאה מהשפעת גורמים אשר אינם בשליטת החברה.

ד. בחודש אוקטובר 2023 השלימה G Europe הסכם מימון מובטח בנכס בורשה, פולין, בהיקף של כ- 125 מיליון אירו לתקופה של 5 שנים.

עדכון לסעיף 8 – ג' ישראל

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

עדכון לסעיף 9 – גזית ברזיל

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

ב. בחודש ספטמבר 2023 השלימה Gazit Brasil מכירת החזקתה (4.3%) בנכס אל דוראדו הממוקם בעיר סאו פאולו, ברזיל תמורת כ- 93 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 73 מיליון ש"ח). הנכס נקי מחוב או שעבוד ותמורת המכירה התקבלה במזומן.

עדכון לסעיף 19 – מימון

א. לפרטים בדבר הנפקה לציבור של סדרת אגרות חוב להמרה חדשה (סדרה יז') בהיקף של כ- 410 מיליון ש"ח, ראה באור 3א' לדוחות הכספיים.

ב. לפרטים בדבר הנפקה פרטית של החברה, בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה טו') בהיקף של כ- 74 מיליון ש"ח, ראה באור 5ג' לדוחות הכספיים.

ג. בימים 29 ביוני 2023 ו-1 בנובמבר 2023, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'iA-', עם אופק דירוג שלילי, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'iA' עם אופק דירוג שלילי.

ד. ביום 6 ביולי 2023 ו-1 בנובמבר 2023, אישרה חברת הדירוג מיידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'iA3', עם אופק דירוג שלילי, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'iA2' עם אופק דירוג יציב.

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

2022	רבעון ראשון 2023	רבעון שני 2023	רבעון שלישי 2023	G סבין
81,148	81,312	83,015	219,500	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
118,306	127,170	131,103	15,700	שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)
199,454	208,482	214,118	235,200	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
4,306	1,278	1,195	1,225	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
34,307	-	1,704	17,015	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
99.3%	100%	97.2%	94.8%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5.3%	6.3%	5.96%	5.94%	שיעור תשואה בפועל (%)
145.8	147.8	151.4	151.9	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
114	-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה

2022	רבעון ראשון 2023	רבעון שני 2023	רבעון שלישי 2023	G רוטשילד (חלק החברה, 51%)
116,309	116,849	120,202	116,659	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
4,647	4,647	4,647	4,641	שווי הנכס זכויות בניה (אלפי ש"ח)
120,956	121,496	124,849	121,300	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
5,892	1,776	1,929	1,630	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(1,134)	-	2,493	(3,759)	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
94.6%	97.3%	97.8%	96.1%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5.1%	6.1%	6.2%	6.1%	שיעור תשואה בפועל (%)
98.96	99.8	101.1	101.8	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
53	91.6	110.2	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה

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

2022	רבעון ראשון 2023	רבעון שני 2023	רבעון שלישי 2023	G כוכב הצפון
105,090	105,115	107,732	108,400	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
4,537	1,422	1,395	1,581	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(922)	-	2,601	616	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
100%	100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
4.3%	5.4%	5.2%	5.4%	שיעור תשואה בפועל (%)
267.7	271	274.2	274.2	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
318	-	-	324.5	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה

2022	רבעון ראשון 2023	רבעון שני 2023	רבעון שלישי 2023	מרכז חורב (חלק החברה 50%)
119,418	119,892	121,920	119,750	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
12,750	12,750	12,750	12,750	שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)
132,168	132,642	134,702	132,500	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
7,056	1,046	1,853	2,133	NOI בתקופה (אלפי ש"ח) ¹
4,902	-	2,062	2,200	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
94.7%	93.9%	92.6%	92.6%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5.9%	3.5%	4.75%	5.6%	שיעור תשואה בפועל (%) ¹
116.7	118.8	121.3	122.6	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
127	-	82	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה

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

ג'י סיטי בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2023

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

39	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
40	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
42	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד
43	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
44	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
49	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
52	באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ג'י סיטי בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2023 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,

16 בנובמבר, 2023

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	
1,374	701	558
128	126	69
172	652	46
52	151	55
122	132	113
418	530	450
52	8	3
2,318	2,300	1,294
1,341	1,588	3,080
3,659	3,888	4,374
1,667	1,674	1,066
590	447	666
194	187	103
186	332	235
28,236	27,517	29,689
4,208	4,520	2,872
161	156	153
433	442	451
61	58	67
35,736	35,333	35,302
39,395	39,221	39,676

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 בספטמבר	
	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	
31 בדצמבר		
2022	2022	2023
952	1,222	135
2,055	1,405	2,985
2	17	83
168	87	99
655	626	581
44	32	52
3,876	3,389	3,935
482	79	1,654
4,358	3,468	5,589
15,865	15,415	14,501
4,941	5,729	5,197
198	129	142
458	410	408
1,530	1,644	1,421
22,992	23,327	21,669
219	219	231
4,529	4,529	4,671
3,674	4,656	2,714
(4,702)	(5,006)	(3,819)
1,297	1,285	1,413
(1)	(1)	(1)
5,016	5,682	5,209
7,029	6,744	7,209
12,045	12,426	12,418
39,395	39,221	39,676

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 ואגרות חוב להמרה
 התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים
 נגזרים פיננסיים
 התחייבויות אחרות
 מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה
 הון מניות
 פרמיה על מניות
 יתרת רווח
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
 קרנות אחרות
 מניות אוצר
 זכויות שאינן מקנות שליטה
סה"כ הון

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

16 בנובמבר, 2023

גיל קוטלר	חיים כצמן	אהוד ארנון	תאריך אישור הדוחות
סמנכ"ל כספיים	מנכ"ל וסגן יו"ר	יו"ר הדירקטוריון	הכספיים
	הדירקטוריון		

לשנה	3-7 חודשים שהסתיימו		9-7 חודשים שהסתיימו		
שהסתיימה	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		
ביום 31 בדצמבר	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מיליוני ש"ח				
	(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
	2,303	565	1,702	1,781	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
	720	171	519	536	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
	1,583	394	1,183	1,245	הכנסה תפעולית, נטו
	(450)	32	408	(56)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
	(374)	(80)	(269)	(255)	הוצאות הנהלה וכלליות
	14	-	30	5	הכנסות אחרות
	(130)	(4)	(62)	(681)	הוצאות אחרות (ביאור 3ב'3)
	(51)	6	8	22	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
	592	348	1,298	280	רווח (הפסד) תפעולי
	(2,263)	(369)	(1,644)	(1,147)	הוצאות מימון
	117	107	65	202	הכנסות מימון
	(1,554)	86	(281)	(665)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	(318)	39	(84)	101	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
	(1,236)	47	(197)	(766)	רווח נקי (הפסד)
	(1,340)	(16)	(411)	(919)	מיוחס ל:
	104	63	214	153	בעלי מניות החברה
	(1,236)	47	(197)	(766)	זכויות שאינן מקנות שליטה
	(8.15)	(0.10)	(2.52)	(5.22)	הפסד למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
	(8.15)	(0.10)	(2.53)	(5.22)	סך הכל הפסד בסיסי
					סך הכל הפסד מדולל

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

לשנה	3-7 חודשים שהסתיימו		9-7 חודשים שהסתיימו		
שהסתיימה	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		
ביום 31 בדצמבר	2022	2023	2022	2023	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מיליוני ש"ח				
	(1,236)	47	(466)	(197)	(766)

רווח נקי (הפסד)

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

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

	2	-	1	1	(32)
--	---	---	---	---	------

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
 התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
 רווחים בגין עסקאות גידור תזרימי מזמנים

	1,008	(625)	308	224	1,300
	146	36	3	139	10

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

	1,156	(589)	312	364	1,278
--	-------	-------	-----	-----	-------

סה"כ רווח (הפסד) כולל

	(80)	(542)	(154)	167	512
--	------	-------	-------	-----	-----

מיוחס ל:

	(553)	(292)	(238)	61	(60)
--	-------	-------	-------	----	------

בעלי מניות החברה (1)

	473	(250)	84	106	572
--	-----	-------	----	-----	-----

זכויות שאינן מקנות שליטה

	(80)	(542)	(154)	167	512
--	------	-------	-------	-----	-----

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

	(1,340)	(16)	(407)	(411)	(919)
--	---------	------	-------	-------	-------

הפסד

	651	(312)	165	347	883
--	-----	-------	-----	-----	-----

התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

	135	37	4	125	9
--	-----	----	---	-----	---

רווחים בגין עסקאות גידור תזרימי מזמנים

	1	(1)	-	-	(33)
--	---	-----	---	---	------

רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן

	(553)	(292)	(238)	61	(60)
--	-------	-------	-------	----	------

דרך רווח כולל אחר

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	קספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
מיליוני ש"ח									
12,045	7,029	5,016	(1)	1,297	(4,702)	3,674	4,529	219	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)
(766)	153	(919)	-	-	-	(919)	-	-	הפסד
1,278	419	859	-	(24)	883	-	-	-	רווח כולל אחר
512	572	(60)	-	(24)	883	(919)	-	-	סך רווח כולל
150	-	150	-	-	-	-	138	12	הנפקת מניות
(* -)	-	(* -)	-	(4)	-	-	4	(* -)	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
3	5	(2)	-	(2)	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
54	-	54	-	54	-	-	-	-	הנפקת אגרות חוב להמרה
(115)	(166)	51	-	51	-	-	-	-	רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה
(109)	(109)	-	-	-	-	-	-	-	ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	41	-	(41)	-	-	מיון קרן הון נכסים פיננסיים שמומשה לעודפים
(122)	(122)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
12,418	7,209	5,209	(1)	1,413	(3,819)	2,714	4,671	231	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	דוחות כספיים של פעילויות			התאמות הנובעות מתרגום	זכויות שאינן מקנות שליטה	
			חופץ	קרנות אחרות	מניות אוצר		סה"כ	סה"כ הון
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
204	4,078	5,226	(5,352)	1,152	(1)	5,307	8,248	13,555
-	-	(411)	-	-	-	(411)	214	(197)
-	-	-	347	125	-	472	(108)	364
-	-	(411)	347	125	-	61	106	167
15	431	-	-	22	-	468	-	468
(* -)	20	-	-	(20)	-	(* -)	-	(* -)
-	-	-	-	6	-	6	9	15
-	-	-	-	4	-	4	(28)	(24)
-	-	-	-	-	-	-	(100)	(100)
-	-	(159)	-	-	-	(159)	-	(159)
-	-	-	(1)	(4)	-	(5)	(1,149)	(1,154)
-	-	-	-	-	-	-	(342)	(342)
219	4,529	4,656	(5,006)	1,285	(1)	5,682	6,744	12,426

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021 (מבוקר)

הפסד

רווח כולל אחר

סך רווח כולל

הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיים מזכויות שאינן

מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיים ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	דוחות כספיים של פעילויות			התאמות הנובעות מתרגום	זכויות שאינן מקנות שליטה	
			חופף	קרנות אחרות	מניות אוצר		סה"כ	סה"כ הון
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
231	4,671	3,121	(3,984)	1,358	(1)	5,396	7,218	12,614
-	-	(407)	-	-	-	(407)	(59)	(466)
-	-	-	165	4	-	169	143	312
-	-	(407)	165	4	-	(238)	84	(154)
-	-	-	-	(3)	-	(3)	-	(3)
-	-	-	-	54	-	54	-	54
-	-	-	-	-	-	-	(49)	(49)
-	-	-	-	-	-	-	(44)	(44)
231	4,671	2,714	(3,819)	1,413	(1)	5,209	7,209	12,418

יתרה ליום 1 יולי, 2023

הפסד

רווח כולל אחר

סך הפסד כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

הנפקת אגרות חוב להמרה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיים ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח).

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	דוחות כספיים של פעילויות		קרנות אחרות	מניות אוצר	זכויות שאינן מקנות שליטה	
			חוץ	סה"כ			סה"כ הון	מקנות שליטה
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
219	4,529	4,725	(4,694)	1,243	(1)	6,021	7,075	13,096
-	-	(16)	-	-	-	(16)	63	47
-	-	-	(312)	36	-	(276)	(313)	(589)
-	-	(16)	(312)	36	-	(292)	(250)	(542)
-	-	-	-	1	-	1	3	4
-	-	-	-	-	-	-	(44)	(44)
-	-	(53)	-	-	-	(53)	-	(53)
-	-	-	-	5	-	5	(5)	-
-	-	-	-	-	-	-	(35)	(35)
219	4,529	4,656	(5,006)	1,285	(1)	5,682	6,744	12,426

יתרה ליום 1 יולי, 2022

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סך הפסד כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2022

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח).

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

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

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.)

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

לשנה	3-7 חודשים שהסתיימו		9-7 חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
ביום 31 בדצמבר	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח			
	(1,236)	47	(466)	(197)
				(766)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

2,146	262	349	1,579	945	הוצאות מימון, נטו
51	(6)	31	(8)	(22)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
450	(32)	349	(408)	56	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
24	5	7	18	21	פחת והפחתות
(318)	39	64	(84)	101	מסים על הכנסה (הטבת מס)
106	-	(4)	29	670	הוצאות אחרות
16	4	(3)	15	3	עלות תשלום מבוסס מניית
2,475	272	793	1,141	1,774	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

61	(32)	(8)	(36)	(67)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
(139)	(71)	21	(160)	24	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
(78)	(103)	13	(196)	(43)	
1,161	216	340	748	965	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

(687)	(201)	(234)	(492)	(551)	ריבית ששולמה
118	48	39	100	78	ריבית שהתקבלה
83	11	2	58	31	דיבידנד שהתקבל
(73)	(13)	(3)	(52)	(48)	מסים ששולמו
46	-	9	46	17	מסים שהתקבלו
(513)	(155)	(187)	(340)	(473)	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

648	61	153	408	492
-----	----	-----	-----	-----

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

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		9-12 חודשים שהסתיימו		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
	ביום 31	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	
	בדצמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר	
	2022	2022	2023	2022	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	מיליוני ש"ח				
(215)	-	-	(215)	-	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
(1,359)	(325)	(239)	(1,059)	(1,247)	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
(23)	(8)	-	(15)	(12)	השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים
1,918	108	430	978	1,386	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם
(123)	(35)	-	(123)	(123)	מתן הלוואות לזמן ארוך
13	-	74	-	74	פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
(852)	(34)	-	(733)	-	השקעות בנכסים פיננסיים
					תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ומשיכת פקדונות,
1,230	104	64	676	199	בניכוי מס ששולם
589	(190)	329	(491)	277	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
468	-	-	468	150	הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
(* -)	-	-	(* -)	(* -)	מימוש כתבי אופציה למניות החברה
(1,100)	-	-	(1,100)	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת
(204)	(53)	-	(204)	(53)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(379)	(35)	(44)	(342)	(122)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
157	29	75	157	1,426	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(195)	(13)	(147)	(33)	(208)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
					קבלת (פרעון) קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן
(617)	368	(121)	110	(599)	ארוך, נטו
702	303	75	315	(53)	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(2,082)	(1,357)	(813)	(2,012)	(2,263)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
174	-	410	174	410	הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
					רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן
(24)	-	-	(24)	(115)	מקנות שליטה
					ריבית ששולמה בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות
(145)	(44)	(49)	(100)	(109)	שאינן מקנות שליטה
(3,245)	(802)	(614)	(2,591)	(1,536)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
9	(57)	(5)	2	(49)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(1,999)	(988)	(137)	(2,672)	(816)	ירידה במזומנים ושווי מזומנים
3,373	1,689	695	3,373	1,374	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,374	701	558	701	558	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-9 חודשים שהסתיימו	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
ביום 31 בדצמבר	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח			

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

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן

מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים

דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה

(ב) מידע נוסף

מסים ששולמו ונכללו במסגרת פעילויות

השקעה ומימון

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

באור 1 - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן – תקופת הדוח) ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן ביחד – דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 במרס, 2023 (להלן – הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. ליום 30 בספטמבר, 2023 (להלן – תאריך הדיווח) לחברה במאוחד (להלן – הקבוצה) גרעון בהון החוזר בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח. לקבוצה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך כולל של כ-2.2 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מיידי. כמו כן, לאחר תאריך הדיווח, בחודשים אוקטובר ונובמבר 2023, גייסו החברה וחברת בת בבעלותה המלאה חוב בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל בתוספת תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת, יאפשרו לכל אחת מחברות הקבוצה לעמוד בפרעון התחייבויותיהן לזמן הקצר.

ג. מצב עסקי החברה ונזילות החברה:

לחברה מדיניות ארוכת טווח לשמור על רמת נזילות נאותה המאפשרת לחברה עמידה בהתחייבויותיה, ניצול הזדמנויות בתחומי עיסוקה וכן גמישות בנגישות למקורות מימון, וזאת באמצעות הנפקת הון, ונטילת מימון לזמן ארוך, בין היתר דרך הנפקת אגרות חוב, אגרות חוב היברידיות, אגרות חוב להמרה, הלוואות בנקאיות ומשכנתאות, וזאת כנגד השקעות בנכסים לטווח ארוך.

ראשית יצוין, כי לחברה ולחברות בנות פרטיות בבעלות מלאה שלה תזרים חיובי מפעילות שוטפת ותזרים מדיבידנד שוטף מחברה בת נסחרת. יובהר כי אין מניעה להעביר כספים מהחברות הבנות בבעלותה המלאה דרך חלוקת דיבידנד או קבלת הלוואה.

בנוסף, בהינתן מצב שווקי ההון והחוב הלא מובטח על מנת לשמר את איתנותה הפיננסית ולהפחית תלות בשוק ההון והחוב, לחברה קווי אשראי (בחלקם בלתי מנוצלים) מחייבים עם מוסדות פיננסיים בסכומים משמעותיים, במסגרתם החברה ו/או החברות הבנות בבעלותה המלאה יכולות לנצל קווי אשראי לתקופות שונות בהתאם לצרכיהן. נכון ליום 30 בספטמבר 2023, וסמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מתחדשים ממספר בנקים ומוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים, אשר מובטחים בנכסים, בסך של כ-1.9 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ-1.3 מיליארד ש"ח נוצל למועד האמור.

קווי אשראי אלו הינם מול גורמים מממנים עמם לחברה קשרים ארוכי טווח והם ממוחזרים מעת לעת לתקופות של שלוש עד ארבע שנים ונכון למועד זה מסתיימים בשנים 2024-2025. לאור ניסיון העבר ובעקבות שיחות שהתקיימו עם חלק מהגורמים המממנים, החברה צופה כי תוכל להאריך את מסגרות האשראי במועד פרעונן.

קווי האשראי של החברה ושל חברות מאוחדות שלה, כוללים אמות מידה פיננסיות הכוללות, בין היתר, הון עצמי מינימאלי, שיעור מינוף, יחס חוב מנוצל לשווי בטוחות ועוד, כמפורט בבאור 20' לדוחות הכספיים השנתיים, נכון ל-30 בספטמבר 2023, וסמוך למועד פרסום דוח זה, עומדות החברה והחברות המאוחדות שלה בכל אמות המידה שנקבעו.

באור 1 - כללי (המשך)

ביום 25 באוקטובר 2022 פרסמה החברה תוכנית מימוש לנכסי הקבוצה שאינם נכסי ליבה, אשר עודכנה מעת לעת ("תוכנית מימוש הנכסים"). על פי תוכנית מימוש הנכסים, בכוונת החברה לממש נכסים בשווי כולל של כ-6.8 מיליארד ש"ח באירופה, ברזיל, ארה"ב וישראל. נכון למועד פרסום דוח זה, התקשרו החברה וחברות בבעלותה המלאה בהסכמים מחייבים למכירת נכסים בהיקף של 3.0 מיליארדי ש"ח בדומה לשווים בספרים (למעט מכירת הנכסים ברוסיה). כמו כן, נכון למועד זה נמצאות החברות בבעלותה המלאה בהסכמים וכן מנהלת משאים ומתנים מתקדמים למכירת נכסים בהיקף של כ-2.4 מיליארד ש"ח וכן הועמדו למכירה נכסים נוספים בהיקף של 1.4 מיליארדי ש"ח (חלקם בהליכי שיווק מתקדמים) אשר כ-3.1 מיליארד ש"ח מוצג בסעיף נכסים מוחזקים למכירה. היקף מימוש הנכסים וקצב התקדמות הקבוצה במימושם כאמור, לרבות קצב העמדת הנכסים למכירה בחלוקה בין הטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה, הינה דינאמית ומבוצעת בהתאם לתנאי השוק בטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה, ובהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה, תוך התחשבות בשיקולים מאקרו כלכליים ושיקולים ספציפיים לחברה, תוך איזון בין צרכי החברה להשאת ערכם של הנכסים.

כמו כן, החברה פועלת להנפקת חברת הבת בברזיל (IPO), לרבות בדרך של הצעת מכר.

בנוסף, לאחר תאריך הדיווח, בחודש נובמבר 2023, הנפיקה החברה במסגרת הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 73.8 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טו') המובטחת בשעבוד על נכסי נדל"ן, בתמורה ברוטו של כ-73.6 מיליון ש"ח (ראו גם באור 5' להלן).

כמו כן, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה השלימה הסכמי מימון מובטח בנכסים באירופה בהיקף של כ-237 מיליוני אירו, וכן החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה פועלות לקבלת מימון מובטח בנכסים נקיים מחוב (בעיקר נכסים באירופה), בהיקף מצטבר של מעל 300 מיליוני אירו.

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

ד. מלחמת חרבות ברזל:

בחודש אוקטובר 2023 פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת טרור רצחנית על מדינת ישראל, אשר הובילה לפתיחתה של מלחמת "חרבות ברזל". בעקבות מתקפת הטרור, פונו ישובי עוטף עזה ולאחר מכן, לאור התחממות הגזרה בגבול לבנון, פונו גם ישובים הסמוכים לגבול הצפוני. במקביל, לאור מתקפות טילים על מדינת ישראל, הוטלו מגבלות על התקהלויות, מקומות עבודה ומערכת החינוך, בהתאם לתנאי המיגון השוררים בהם וקרבתם לאזורי הלחימה. נכון למועד דוח זה הלחימה עדיין מתנהלת.

עם פרוץ המלחמה נרשמה ירידה משמעותית בהיקף הפעילות הכלכלית בישראל, לרבות בנכסיה של החברה בישראל, אך ניכר כי עם חלוף הזמן נרשמת מגמת עלייה בהיקף המבקרים והפדיונות בנכסי החברה, אם כי הם טרם שבו להיקפים המקובלים טרם המלחמה.

לאור זאת, החברה הודיעה למרבית שוכריה בישראל על מתן פטור חלקי מתשלום שכ"ד עבור חודש אוקטובר, כך שדמי השכירות ייגבו כשיעור ממחזור המכירות בלבד.

מאחר ושווי הנכסים של החברה בישראל מהווה כ-15% בלבד משווי הנכסים של הקבוצה, על בסיס איחוד מלא, כאשר יתר הפעילות מרוכזת בעיקר באירופה, בצפון אמריקה וברזיל, להערכת החברה, לשינויים בהיקף הפעילות בנכסי החברה בישראל וכן להקלות שהעניקה כאמור לא צפויה להיות השפעה מהותית על עסקיה ותוצאותיה הכספיות של החברה.

באור 1 - כללי (המשך)

ה. הגדרות בדוחות כספיים אלה:

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, וכן בהתאם להוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בערכית הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, למעט האמור להלן.

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

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

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

2. תיקון ל-1 IAS, גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן – התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1. התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה, אך החברה בוחנת את השלכות התיקון על גילויי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

3. תיקון ל-12 IAS, מסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על ההכנסה (להלן: "IAS 12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' (להלן: "החריג") במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו-24 ל IAS 12 (להלן: "התיקון"). במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. התיקון מצמצם את תחולת החריג ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בניגה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון יושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במועד היישום לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. גיוס ופדיון חוב בקבוצה

- בתקופת הדוח רכשה הקבוצה כ-267 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב של החברה (סדרות יא, יב, יג, יד, טז) בתמורה לכ-245 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-50 מיליון ש"ח.
 - בתקופת הדוח רכשה CTY, כ-182 מיליון אירו ערך נקוב אגרות חוב תמורת כ-183.8 מיליון אירו, חלקן במסגרת הצעת רכש. בעקבות הרכישות החברה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-3 מיליון אירו.
 - בתקופת הדוח רכשה CTY במסגרת הצעת רכש, כ-44 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיות תמורת סך של כ-27.9 מיליון אירו. בעקבות הרכישה CTY רשמה רווח של כ-16 מיליון אירו, מתוכו חלק החברה הינו כ-32 מיליון ש"ח שנרשם כגידול בקרנות הון.
 - בתקופת הדוח רכשה הקבוצה כ-91 מיליון אירו ערך נקוב אגרות חוב של G Europe (סדרות 2025 ו-2027) תמורת כ-74 מיליון אירו. בעקבות הרכישות הקבוצה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-16 מיליון אירו (כ-63 מיליון ש"ח).
 - בתקופת הדוח רכשה הקבוצה כ-8 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיות של G Europe תמורת סך של כ-3 מיליון אירו. בעקבות הרכישה הקבוצה רשמה רווח של כ-19 מיליון ש"ח שנרשם כגידול בקרנות הון.
 - בחודש יולי 2023, הנפיקה החברה לציבור כ-444 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') הניתנות להמרה למניות החברה. אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה באופן שבו כל 17.5 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') ניתנות להמרה למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. של החברה. תמורת ההנפקה נטו מהוצאות הנפקה היא כ-410 מיליון ש"ח, מתוכה סך של כ-54 מיליון ש"ח יוחס למרכיב ההוני של אופציית ההמרה ונרשם לקרנות הון החברה בהתאם לכללי החשבונאות. סכום התמורה שיוחס לרכיב ההתחייבותי הינו בסך של כ-356 מיליון ש"ח, והוא מגלם בריבית אפקטיבית של כ-10.5%.
- אגרות החוב (סדרה יז') אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו ונושאות ריבית שנתית בשיעור קבוע של 5.5% המשולמת פעם בשנה. כמו כן, הקרן תעמודנה לפירעון בשני תשלומים: תשלום ראשון על סך 10% מהקרן ביום 30 ביוני 2025 והתשלום השני על סך 90% מהקרן ביום 30 ביוני 2029.

ב. אירועים אחרים

- ביום 29 בינואר 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים של כ-7.42 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. ההקצאה בוצעה בסמוך לאחר מכן. בנוסף, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר, של כ-3.62 מיליון מניות רגילות, וכן הקצאה פרטית לחברה פרטית בשליטתו של מר כצמן של כ-0.79 מיליון מניות, בתנאים זהים לתנאי ההקצאה למשקיעים המוסדיים. ההקצאה לבעלי השליטה כפופה לאישור האסיפה הכללית של החברה (ברוב מקרב בעלי מניות המיעוט) שהתקבל ביום 9 במרס, 2023. ההקצאה לבעלי השליטה בוצעה בפועל בחודש מרס, 2023. סך התמורה בגין כל ההנפקות הסתכמה לכ-150 מיליון ש"ח בניכוי הוצאות הנפקה.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

2. בחודש מרס 2023, הורידה חברת הדירוג Moody's את דירוג סדרות אגרות החוב של G Europe מ-'Ba2' ל-'B1', עם אופק יציב.
3. בחודש אפריל 2023 השלימה G Europe את מכירת כל החזקותיה במניות, ובמימון הקשור, של פורטפוליו הנכסים שלה ברוסיה, הכולל 7 מרכזים מסחריים, קרקעות סמוכות, וחברת ניהול. נכון לתאריך הדיווח, הנכסים וההתחייבויות האלה מסווגים כמוחזקים למכירה.
- כחלק מהעסקה, הפעילות הוערכה בשווי הוגן על ידי מעריכי שווי חיצוניים ליום 31 במרס, 2023. הערכת השווי התקבלה על ידי הרשויות ברוסיה, ועל מנת לאשר את המכירה, בהתאם לרגולציה המקומית שאימצה ממשלת רוסיה בקשר עם מימוש השקעות זרות במדינה, התמורה ברוטו שנקבעה על ידי הרשויות הינה נמוכה בכ-52% משווי הנכסים בספרי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2022, כתוצאה מכך מחיר המכירה נקבע על 11.7 מיליארד רובל (כ-495 מיליון ש"ח).
- התמורה נטו בסך של כ-115.6 מיליון אירו (כ-460 מיליון ש"ח) התקבלה במלואה בחברה.
- בהתאם לכללי החשבונאות, הסכם זה נחשב לחוזה מכביד, והפסד של כ-136.3 מיליון אירו (כ-518 מיליון ש"ח), הכולל עלויות עסקה, הוכר בדוח הרווח או הפסד של הקבוצה, בסעיף הוצאות אחרות.
4. בחודש אפריל 2023, G Europe השלימה את רכישת יתרת 25% מהעסקה המשותפת המחזיקה את מרכז הקניות Arkady Pankrac בפראג, תמורת כ-60.5 מיליון אירו (כ-230 מיליון ש"ח). עסקה זו הוצגה בספרי החברה כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני טרום הרכישה.
- בהתאם לכללי החשבונאות, עסקה זו מטופלת כרכישת נכסים שאינם מהווים עסק, על כן לא הוכרו מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.
- להלן הנכסים וההתחייבויות שהוכרו במאזן החברה כתוצאה מהרכישה:

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

- נכון למועד הדיווח, העסקה מוצגת כנכסים מוחזקים למכירה והתחייבויות המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה במאזן.
5. ביום 29 ביוני 2023, אשררה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשיעבוד ברמת דירוג של 'iA', וכן את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשיעבוד על נדל"ן ברמת דירוג של 'iA'. אופק הדירוג שלילי.
6. ביום 4 ביולי 2023, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יז') של החברה ברמת דירוג 'iA', עם אופק דירוג שלילי.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

7. ביום 6 ביולי 2023, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יז') של החברה ברמת דירוג 'A3.il', עם אופק דירוג שלילי.

באור 4 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

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

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 30 בספטמבר 2022		ליום 30 בספטמבר 2023		
שוי הוגן	יתרה	שוי הוגן	יתרה	שוי הוגן	יתרה	
מיליוני ש"ח						
14,452	17,148	14,429	16,425	14,244	15,994	אגרות חוב (רמה 1)
						התחייבויות נושאות ריבית לבנקים
5,261	5,713	5,570	6,124	6,077	6,689	ולאחרים (רמה 2)
19,713	22,861	19,999	22,549	20,321	22,683	

ב. סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי בקשר עם סיווג הנכסים והתחייבויות הפיננסיות אשר נמדדים בדוחות הכספיים בשווי הוגן, בהשוואה לסיווגם ליום 31 בדצמבר, 2022. בנוסף, לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בין רמה 1 ורמה 2, וכן לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

באור 5 - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. לאחר תאריך הדיווח רכשה הקבוצה כ-23 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב של החברה (סדרות יא, יב, יג, יד וטז) בתמורה לכ-20 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-6 מיליון ש"ח.

ב. לאחר תאריך הדיווח רכשה הקבוצה כ-8 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיים של G Europe בתמורה לכ-3.2 מיליון אירו. בעקבות הרכישה הקבוצה תכיר ברווח של כ-19 מיליון ש"ח שיירשם כגידול בקרנות הון.

ג. בחודש נובמבר 2023, הנפיקה החברה במסגרת הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 73.8 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טו') המובטחת בשעבוד על נכסי נדל"ן, בתמורה ברוטו של כ-73.6 מיליון ש"ח, ובריבית אפקטיבית של 5.3% (צמוד מדד).

ד. ביום 1 בנובמבר 2023, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד על נכסי נדל"ן, ברמת דירוג 'A2.il', עם אופק דירוג שלילי.

ה. ביום 1 בנובמבר 2023, אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד על נכסי נדל"ן, ברמת דירוג 'A2.il', עם אופק דירוג שלילי.

ו. לאחר תאריך הדיווח רכשה CTY כ-17 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיים בתמורה לכ-11 מיליון אירו. בעקבות הרכישה CTY רשמה רווח של כ-5.4 מיליון אירו, מתוכו חלק החברה הינו כ-11 מיליון ש"ח שנרשם כגידול בקרנות הון.

באור 6 - מגזרי פעילות

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

לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	בלתי מבוקר				מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה	
			ארה"ב	ברזיל	ישראל	ארז"ב			
מיליוני ש"ח									
1,781	(91)	28	109	150	204	493	888	הכנסות המגזר	
1,245	(53)	16	72	126	155	337	592	הכנסות תפעוליות, נטו	
280	(157)	12	55	108	143	(385)	504	רווח (הפסד) מגזרי תפעולי	
(945)								הוצאות מימון, נטו	
(665)								הפסד לפני מסים על ההכנסה	

לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	בלתי מבוקר				מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה	
			ארה"ב	ברזיל	ישראל	ארז"ב			
מיליוני ש"ח									
1,702	(99)	26	91	131	192	543	818	הכנסות המגזר	
1,183	(59)	11	60	113	146	357	555	הכנסות תפעוליות, נטו	
1,298	298	7	43	101	127	293	429	רווח מגזרי תפעולי	
(1,579)								הוצאות מימון, נטו	
(281)								הפסד לפני מסים על ההכנסה	

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז		
						אירופה	ומזרח אירופה	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
592	(26)	9	38	50	66	152	303	הכנסות המגזר
417	(14)	5	23	41	53	105	204	הכנסות תפעוליות, נטו
(53)	(418)	4	16	33	48	84	180	רווח (הפסד) מגזרי תפעולי
(349)								הוצאות מימון, נטו
(402)								הפסד לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2022

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז		
						אירופה	ומזרח אירופה	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
565	(33)	8	32	44	66	178	270	הכנסות המגזר
394	(21)	2	23	40	50	120	180	הכנסות תפעוליות, נטו
348	(3)	(1)	19	35	45	96	157	רווח (הפסד) מגזרי תפעולי
(262)								הוצאות מימון, נטו
86								רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

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

נכסי המגזר

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז		
						אירופה	ומזרח אירופה	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
39,676	1,086	400	3,886	2,481	4,872	9,296	17,655	30 בספטמבר, 2023
9,221	2,408	397	3,071	2,732	4,599	9,624	6,390	30 בספטמבר, 2022
39,395	2,318	367	3,174	2,598	4,483	9,745	16,710	31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)

ג'י סיטי בע"מ (לשעבר גזית גלוב בע"מ)

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2023

תוכן העניינים

עמוד

62	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
64	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
66	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
67	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
68	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
71	נתונים נוספים למידע כספי נפרד

לכבוד

בעלי המניות של חברת ג'י סיטי בע"מ

א.ג.נ.,

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

תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ג'י סיטי חברה בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 בספטמבר 2023 ולתקופות של תשעה 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.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,

16 בנובמבר, 2023

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2023 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המיוחסים לחברה, המוצגים בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים השנתיים.

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	
296	226	139
12	-	-
65	213	35
41	122	53
87	75	107
29	33	26
2	2	2
532	671	362
152	3	-
684	674	362
32	30	35
1	152	-
3,473	3,654	3,724
790	872	1,076
219	174	24
2,444	2,217	2,563
11,022	11,184	10,691
39	39	37
18,020	18,322	18,150
18,704	18,996	18,512

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

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

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	
-	163	-
1,736	1,390	2,625
779	-	493
-	17	75
26	23	22
69	89	96
53	-	-
<u>2,663</u>	<u>1,682</u>	<u>3,311</u>
2,422	2,755	2,155
1,195	1,556	1,357
7,101	6,998	6,304
196	125	101
111	86	75
-	112	-
<u>11,025</u>	<u>11,632</u>	<u>9,992</u>
219	219	231
4,529	4,529	4,671
3,674	4,656	2,714
(4,702)	(5,006)	(3,819)
1,297	1,285	1,413
(1)	(1)	(1)
<u>5,016</u>	<u>5,682</u>	<u>5,209</u>
<u>18,704</u>	<u>18,996</u>	<u>18,512</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

סה"כ התחייבויות והון

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

16 בנובמבר, 2023

גיל קוטלר	חיים כצמן	אהוד ארנון	תאריך אישור הדוחות
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל וסגן יו"ר	יו"ר הדירקטוריון	הכספיים
	הדירקטוריון		

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

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		9-7 חודשים שהסתיימו			
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר			
ביום 31 בדצמבר	2022	2023	2022	2023		
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר			
	מיליוני ש"ח					
	262	66	67	191	204	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
	67	14	15	45	49	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
	195	52	52	146	155	הכנסה תפעולית, נטו
						עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
	51	94	(60)	187	(58)	בפיתוח, נטו
	(66)	(21)	(11)	(51)	(40)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(8)	1	(1)	1	(1)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
	2	1	1	2	2	הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות
	(266)	2	(122)	245	(271)	רווח (הפסד) מחברות מאוחדות, נטו
	(92)	129	(141)	530	(213)	רווח (הפסד) תפעולי
	(1,626)	(207)	(279)	(1,160)	(741)	הוצאות מימון
	7	92	13	1	33	הכנסות מימון
	(19)	(6)	4	(15)	3	הכנסות (הוצאות) מימון מחברות מאוחדות, נטו
	(1,730)	8	(403)	(644)	(918)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	(390)	24	4	(233)	1	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
	(1,340)	(16)	(407)	(411)	(919)	הפסד המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		9-7 חודשים שהסתיימו		
	ביום 31 בדצמבר 2022	ביום 30 בספטמבר 2022	ביום 30 בספטמבר 2022	ביום 30 בספטמבר 2023	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	מיליוני ש"ח				
	(1,340)	(16)	(407)	(411)	(919)
	הפסד המיוחס לחברה				
	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):				
	<u>סכמים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>				
	(318)	27	(14)	(250)	(4)
	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ				
	(318)	27	(14)	(250)	(4)
	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה				
	1,105	(303)	183	722	863
	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות				
	787	(276)	169	472	859
	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה				
	(553)	(292)	(238)	61	(60)
	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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-9 חודשים שהסתיימו	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2022	2023	2022	2023
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מבוקר	מיליוני ש"ח		מבוקר	
(1,340)	(16)	(407)	(411)	(919)
3	1	1	2	2
1,638	121	262	1,174	705
(51)	(94)	60	(187)	58
266	(2)	122	(245)	271
3	-	-	2	-
(390)	24	4	(233)	1
1,469	50	449	513	1,037
13	4	(8)	19	(49)
(8)	(19)	2	(12)	(6)
5	(15)	(6)	7	(55)
(352)	(45)	(69)	(236)	(238)
113	49	17	99	61
46	-	-	46	-
142	30	26	109	77
(51)	34	(26)	18	(100)
83	53	10	127	(37)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
הפסד המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים

מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

פחת

הוצאות מימון, נטו

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן

להשקעה

בפיתוח, נטו

הפסד (רווח) בגין חברות מאוחדות, נטו

עלות תשלום מבוסס מניות

מסים על הכנסה (הטבת מס)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל

ובחייבים ויתרות חובה

עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים

ובזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה

בחברה עבור:

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה מחברות

מאוחדות, נטו

מסים שהתקבלו

דיבידנד שהתקבל מחברות מאוחדות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו

לפעילות) שוטפת של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-9 חודשים שהסתיימו		מיליוני ש"ח	
	ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		
		2022	2023	2022		2023
	מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>	
(1)	-	(1)	(1)	(1)	השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים	
(255)	(35)	(70)	(229)	(469)	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה	
-	-	-	-	152	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם	
507	508	406	508	901	מימוש השקעות בחברות מאוחדות, נטו	
304	(2)	(112)	(12)	(280)	קבלת (מתן) הלוואות מחברות מאוחדות, נטו	
(6)	(20)	(1)	(146)	30	תמורה ממכירת (השקעה) נכסים פיננסיים, נטו	
549	451	222	120	333	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה	
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>	
468	-	-	468	150	הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה	
(* -)	-	-	(* -)	(* -)	מימוש כתבי אופציה למניות	
(168)	(1)	-	(5)	-	תשלום אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	
(204)	(53)	-	(204)	(53)	ואחרים, נטו	
174	-	410	174	410	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	
(869)	(631)	(639)	(822)	(1,142)	הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה	
(593)	181	(45)	(696)	(147)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב	
(178)	(6)	(45)	(17)	(103)	משיכת (פרעון) קווי אשראי לזמן ארוך	
-	-	75	-	444	מתאגידים בנקאיים, נטו	
(1,370)	(510)	(244)	(1,102)	(441)	פרעון הלוואות לזמן ארוך	
(39)	40	-	8	(12)	קבלת הלוואות לזמן ארוך	
(777)	34	(12)	(847)	(157)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה	
1,073	192	151	1,073	296	הפרשי שער בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים	
296	226	139	226	139	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>	
					<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>	

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח).

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-9 חודשים שהסתיימו	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
בדצמבר 2022	2022	2023	2022	2023
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח			
53	-	-	-	-

פעילות מהותית שלא במזומן של החברה

דיבידנד לשלם

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

א. כללי

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2023 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 במרס, 2023 וגם בהקשר לדוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2023.
2. ליום 30 בספטמבר, 2023 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-2.9 מיליארד ש"ח. לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מידי וכן נכסים המוחזקים למכירה בחברות מאוחדות בבעלותה המלאה של החברה בסך של כ-3.1 מיליארד ש"ח. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל בתוספת התמורה מגיטי החוב שבוצעו לאחר תאריך הדיווח, על ידי החברה וחברה בת בבעלותה המלאה, בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח, ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה לזמן קצר.
3. לפרטים בדבר השפעת מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה ראה באור 1ד לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

1. בתקופת הדוח רכשה החברה כ-154 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות יא, יב, יג, יד, טז) בתמורה לכ-141 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-29 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.
2. ביום 29 בינואר 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים של כ-7.42 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. בנוסף, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר, של כ-3.62 מיליון מניות רגילות, וכן הקצאה פרטית לחברה פרטית בשליטתו של מר כצמן של כ-0.79 מיליון מניות, בתנאים זהים לתנאי ההקצאה למשקיעים המוסדיים. הקצאות אלה הן בכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה (ברוב מקרב בעלי מניות המיעוט) שהתקבל ביום 9 במרס, 2023. ההקצאה בוצעה בפועל בחודש מרס, 2023. סך התמורה בגין כל ההנפקות הסתכמה לכ-150 מיליון ש"ח בניכוי הוצאות הנפקה.
3. ביום 27 בפברואר 2023, חתמה החברה על הסכם למכירת כ-19 מיליון מניות CTY אשר מוחזקות על ידי החברה במישרין, לחברה בת בבעלות מלאה. בהתאם להסכם, מחיר מניית CTY ממוצע ליום התשלום (VWAP). בחודש מרץ 2023, הועברו המניות בתמורה של כ-495 מיליון ש"ח.
4. ביום 29 ביוני 2023, אשררה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשיעבוד ברמת דירוג של 'iA-', וכן את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשיעבוד על נדל"ן ברמת דירוג של 'iA-'. אופק הדירוג שלילי.
5. בחודש יולי 2023, הנפיקה החברה לציבור כ-444 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') הניתנות להמרה למניות החברה. אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה באופן שבו כל 17.5 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') ניתנות להמרה למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. של החברה. לפרטים נוספים ראה באור 6א3 לדוחות הכספיים המאוחדים.
6. ביום 4 ביולי 2023, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יז') של החברה ברמת דירוג 'iA-', עם אופק דירוג שלילי.
7. ביום 6 ביולי 2023, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יז') של החברה ברמת דירוג 'A3.iI', עם אופק דירוג שלילי.

ג. IFRS 7 - מכשירים פיננסיים

1. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

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

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 30 בספטמבר 2022		ליום 30 בספטמבר 2023	
ערך בספרים		ערך בספרים		ערך בספרים	
שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן
מיליוני ש"ח					
5,913	8,099	7,224	8,006	6,711	7,528
(רמה 1) אגרות חוב (רמה 1) הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים					
2,940	3,160	2,987	3,137	3,144	3,556
(רמה 2)					
8,853	11,259	10,211	11,143	9,855	11,084

2. סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג השווי ההוגן:

במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי בקטר עם סיווג הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות אשר נמדדים בדוחות הכספיים בשווי הוגן, בהשוואה לסיווגם ליום 31 בדצמבר, 2022. בנוסף, לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בין רמה 1 ורמה 2, וכן לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

ד. אירועים לאחר תאריך המאזן

1. בחודש נובמבר 2023, הנפיקה החברה במסגרת הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 73.8 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טו') המובטחת בשעבוד על נכסי נדל"ן, בתמורה ברוטו של כ-73.6 מיליון ש"ח, ובריבית אפקטיבית של 5.3% (צמוד מדד).

2. לאחר תאריך הדיווח רכשה החברה כ-21.6 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב של החברה (סדרות יא, יג, יד וטז) בתמורה לכ-18.4 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-5 מיליון ש"ח.

3. ביום 1 בנובמבר 2023, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד על נכסי נדל"ן, ברמת דירוג 'A', עם אופק דירוג שלילי.

4. ביום 1 בנובמבר 2023, אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד על נכסי נדל"ן, ברמת דירוג 'A2.il', עם אופק דירוג שלילי.

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

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל;
2. גיל קוטלר, סמנכ"ל כספים;
3. רמי ווייסנברגר, סמנכ"ל וחשב;
4. רויטל כחלון, סמנכ"לית ויועצת משפטית;

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2023 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרות מנהלים:

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, חיים כצמן, מצהיר כי:

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

16 בנובמבר, 2023

חיים כצמן, מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, גיל קוטלר, מצהיר כי:

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

16 בנובמבר, 2023

גיל קוטלר, סמנכ"ל כספים



טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א'
תל-אביב 6492102

16 בנובמבר, 2023

לכבוד:

הדירקטוריון של ג'י סיטי בע"מ

אהרון בקר 8

תל-אביב

ג.א.ג.

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

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

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

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

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון