



שותפי בעלי המניות,

שנת 2023 היתה שנה מאתגרת ברמה הלאומית כאשר מלחמת השביעי באוקטובר שפרצה בשלהי השנה ונמשכת עד היום, הפגיעה את כולנו ויצרה מציאות מורכבת. מחד, המשק מתנהל בסוג של שגרה והעסקים מתנהלים כסדרם ומאידך, מתנהלת מלחמה קשה שגבתה וגובה מחירים כבדים וחלק נכבד מהאזרחים בדרום ובצפון טרם שבו לביתם.

גם ברמת הקבוצה חוויו שנה מאתגרת אך מלאת פעילות והישגים, את חלקם רואים כבר עכשיו ואת חלקם נראה בעתיד הקרוב, במהלך שנת 2024, ואחריה.

בזירת המאקרו שלטו הריבית והאינפלציה וגם אנחנו הושפענו מהם. העובדה שלמעלה מ-90% מהסכמי השכירות שלנו צמודים למדד תרמה לעלייה ב- NOI מנכסים זהים של כ-8.8%, ובנטרול השפעות המלחמה בעקבות ההנחות שניתנו לשוכרים בישראל, עלייה של כ-9.9%. מאידך, ראינו עלייה בריבית שהשפיעה על שיעורי היוון הנכסים (Cap Rate) שלנו וכך ספגנו ברבעון האחרון ירידה של כ-400 מיליון ש"ח בשווי אחזקתנו בחברת הבת סיטיקון. דעיכת האינפלציה והציפיות להורדת ריבית בשנה הקרובה נותנת מקום לאופטימיות זהירה באשר לכיוון אליו ילכו שיעורי ההיוון ובעקבותיהם, שווי הנדל"ן המניב שבבעלותנו.

לפני כשנה וחצי הפכנו את אטריום לחברה פרטית אשר הפכה לג'י סיטי אירופה וכיום אנחנו מתחילים לראות את פירות המהלך שכן במהלך השנה השלמנו את הטמעתה כחברה פרטית, החלפנו הנהלה, צמצמנו את מצבת כוח האדם בכ-60%, הקטנו משמעותית עלויות נוספות. מכרנו כ-850 מיליון אירו נכסים ובעצם מיקדנו את החברה בפולין ובעיקר בוורשה. מהלכים אלו באים לידי ביטוי בצמיחה הדו ספרתית בפרמטרים התפעוליים שלנו בג'י סיטי אירופה. בשנים הקרובות נמשיך למכור עוד מספר נכסים כך שהמיקוד שלנו יהיה כמעט אך ורק בוורשה ובנכסים גדולים מאוד בהם יש וצפויה עוד צמיחה משמעותית.

ברחבי העולם, וגם אצלינו, עסקי הנדל"ן המסחרי נמצאים במקום לא רע בכלל, עם תפוסות גבוהות של 96% ושכר דירה שממשיך לצמוח בעקביות, קמעונאים שמגדילים את מחזור המכירות שלהם מידי שנה והכי חשוב, עם קהל מבקרים שהולך וגדל והשנה צמח אצלנו ב-4% נוספים לעומת השנה שעברה.

אפשר גם לומר שהמסחר המקוון, שבעבר היווה חשש ממשי לתחרות עבור הקמעונאים, הגיע לשלב שבו הסינרגיה עם החנויות הפיזיות היא המתכון המנצח, וכך אנו רואים יותר ויותר מותגי און ליין אשר פותחים חנויות פיזיות במרכזי המסחר והאיום בעצם הפך ליתרון ולכלי נוסף בארסנל שלנו לקידום המכירות והביקורים בנכסים.

מיקום הנכסים נותר הדבר החשוב עם דגש על אזור סופר אורבני, עם נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית, נדירות כלכלית וכמובן תמהיל נכון שכולל מענה לצרכים ושירותים יומיומיים יחד עם תרבות פנאי וכמובן אוכל. עירוב שימושים מועיל גם הוא ואכן אנחנו מוסיפים מגורים או משרדים לנכסים קיימים מה שמייצר היזון חוזר בין חלקי הנכס, המסחר נהנה מתוספת מבקרים ודיירי המגורים והמשרדים נהנים מהתשתית הקיימת של שירותים וספקי מצרכים שונים במרכז המסחרי. המודל של Live Work Play הוא המודל המנצח והאפשרות לעשות הכל במקום אחד חוסכת זמן וגם טובה לקיימות.

צריך לזכור שהיסטורית, מרכזים מסחריים נבנו על שטחי אדמה גדולים ברח"ק נמוך, ובשנים האחרונות אנו עדים לתופעה של ציפוף נכסים קיימים תוך הגדלת אחוזי הבנייה באזורים צפופי אוכלוסין, כמו אלו שבהם נמצאים הנכסים שלנו, מה שכמובן צפוי להעלות את ערך נכסינו.

בסוף שנת 2022 הודענו על תוכנית אסטרטגית למיקוד עסקי ולהורדת המינוף של החברה בהיקף של כ- 6 מיליארד ש"ח שלאחר מכן הוגדלה לכ-7 מיליארד ש"ח. עד לתאריך מכתב זה השלמנו מימושים בהיקף של כ- 4.2 מיליארד ש"ח, ולמעט רוסיה, מכרנו את כל הנכסים בדומה למחיר הספרים. מכירות כל התיק ברוסיה, וכן כ- 30% מהחזקותינו בברזיל, מהווה שיפור משמעותי בפרופיל הסיכון של החברה. בזכות המהלכים התקרבו מאוד למיקוד העסקי אליו אנו שואפים: ישראל, ארה"ב ופולין, אשר מרכזת חלק ניכר מתיק הנכסים שלנו (כ-23%), בה התחלף השנה השלטון בבחירות דמוקרטיות, מה שמחזק את הביטחון בעשיית עסקים בה.

לצד הפעילות הענפה ביישום תכנית המימושים, בשנה זו גייסנו חוב של כ-2.1 מיליארד ש"ח על ידי החברה וחברות הבנות בבעלות מלאה, במקביל לפירעון חוב בסכום של כ-3.4 מיליארד ש"ח. כמו כן, הארכנו עד למועד פרסום הדוח קווי אשראי מתחדשים בהיקף של כ- 1.2 מיליארד ש"ח אשר עמדו לפירעון במהלך 2024 לשנים 2027-2028.

אנו פועלים ללא לאות להמשיך ביצוע תכנית המימושים ומאמינים כי נסיים את כל המכירות שתכננו במהלך השנתיים הבאות. במסגרת זאת, נפעל למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה על פי שווים בספרים וכן נמשיך להתמקד בהשבחת הנכסים שלנו בישראל, ארה"ב ופולין תוך המשך הקטנת החשיפה לברזיל.

המגמה החיובית בנכסי הקבוצה נמשכת גם לתוך 2024. אנחנו פועלים להתייעלות נוספת כולל פעולות משמעותיות להקטנת עלויות הנהלה וכלליות, כפי שעשינו בהצלחה במהלך השנה. אנחנו עוסקים רבות בסיוע להנהלת חברת סטיקון ליישום תוכנית הפעולה למיקוד בנכסי המבצר שלה ולהצפת ערך, הקטנת הוצאות ההנהלה והתפעול, למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה ולהפחתת המינוף. תודה לכל בעלי העניין שהביעו בנו אמון במהלך השנה המתגרת הזו.

אירועי ה-7 באוקטובר והמלחמה שפרצה בעקבותיהם האפילו על כל מה שהיה קודם וממשיכים להשפיע על כולנו – וכנראה לתמיד. בשמי ובשם כל חברי לעבודה בג'י סיטי, בארץ ובעולם, אני שולח תנחומים למשפחות הקורבנות והחיילים שנפלו במערכה. איחולי החלמה ורפואה שלמה לפצועים ואנו מייחלים לשובם של כל החטופים במהרה בשלום הביתה.

מחזקים את ידי החיילים והמפקדים בדרום ובצפון.

מאחל לכולנו שנדע ימים טובים יותר.

שלכם בברכה,

חיים כצמן



## דוח תקופתי לשנת 2023

### עמוד

2	חלק א' – תיאור עסקי החברה
91	חלק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
152	חלק ג' – דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023
261	חלק ד' – פרטים נוספים על החברה (לרבות שאלון ממשל תאגידי)
312	חלק ה' – דוח כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023
337	חלק ו' – דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

חלק א' – תיאור עסקי החברה – תוכן עניינים

עמוד

3	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
9	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות
10	חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות
11	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
12	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
17	רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בצפון אירופה
30	רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים במרכז ובמזרח אירופה
39	ג'י ישראל
45	גזית ברזיל
49	Gazit Horizons
53	פעילויות נוספות של החברה אשר בנפרד אינן עולות לכדי מגזר
54	התאמות הנדרשות ברמת החברה
55	נושאים הרלוונטיים לכל תחומי הפעילות של הקבוצה

## ג'י סיטי בע"מ ("החברה")<sup>1</sup> דוח תקופתי בדבר תיאור עסקי החברה

תיאור פעילות החברה נעשה על בסיס מאוחד אלא אם כן נאמר אחרת במפורש.

- א. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה ותיאור תמציתי של תחומי הפעילות של החברה  
 1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה  
 1.1. קבוצת ג'י סיטי – כללי

החברה, במישור ובאמצעות חברות פרטיות וציבוריות מוחזקות שלה (ביחד: "הקבוצה"), עוסקת בניהול, השבחה, פיתוח ורכישה של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים, המספקים את צרכי האוכלוסייה, בצפון אמריקה, ישראל, ברזיל, צפון ומרכז אירופה, תוך התמקדות באזורים אורבניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות.

האסטרטגיה של הקבוצה הינה התמקדות בנכסים ובאזורים אשר קיים בהם פוטנציאל להעצמת זכויות הבניה ולהגדלת הערך ותזרים המזומנים על ידי ניהול פרו-אקטיבי, השבחה, הוספת שימושים, פיתוח ופיתוח מחדש, וכן החברה בוחנת הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים או נוספים באזורי פעילותה ובאזורים נוספים. במקביל, פועלת הקבוצה למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה או נכסים שבהם קיים, 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.

בהתאם לאסטרטגיה האמורה, פעלה החברה בשנים האחרונות להגדלת שיעור הנדל"ן הפרטי (דהיינו, פעילות שאינה מוחזקת דרך חברות ציבוריות), ובמסגרת זאת, בחודש פברואר 2022 השלימה החברה עסקה לרכישת בעלי מניות המיעוט של G City Europe Limited (לשעבר: Atrium European Real Estate Limited ("G Europe"), שהייתה חברה ציבורית בשליטת החברה, ומחיקת מניותיה ממסחר בבורסה של וינה ושל אמסטרדם. החל מחודש פברואר 2022 מחזיקה החברה ב- 100% מ-G Europe. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.1 לדוח.

פעילות הקבוצה מתבצעת בישראל במישור על ידי החברה וביתר הטריטוריות באמצעות חברות בנות, אשר בהן החברה מתווה בלעדית את האסטרטגיה ומפקחת על ניהולן: G Europe (100%), הפועלת במרכז אירופה, Gazit Horizons Inc. (100%) בארה"ב ("Gazit Horizons") וחברה בת בבעלותה המלאה של החברה הפועלת בקנדה ("גזית קנדה"), לרבות באמצעות שותפות Gazit Tripllle (60%). כמו כן, החברה פועלת בברזיל בעיקר באמצעות Gazit Malls FII (82%), שהינה קרן להשקעות בנדל"ן בשליטתה של החברה (בעקיפין) המאוגדת בברזיל, אשר בחודש פברואר 2024 נרשמה למסחר לראשונה בבורסה בברזיל (IPO) ("Gazit Malls") (כמפורט בסעיף 9'ג' להלן), וכן באמצעות חברות בנות נוספות בבעלותה המלאה של החברה (להלן ביחד: "גזית ברזיל"). בנוסף, פועלת הקבוצה בצפון אירופה באמצעות Citycon Oyj ("CTY"), חברה ציבורית בשליטת החברה (כ-49.6%) לה אסטרטגיה דומה לזו של החברה.

פעילויות החברה בישראל, G Europe, גזית ברזיל, ו-Gazit Horizons ו-CTY מאוחדות בדוחותיה הכספיים של החברה וכל אחת מהן מהווה תחום פעילות נפרד.

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

<sup>1</sup> החברה נתאגדה בחודש מאי 1982, והיא רשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ החל משנת 1983 תחת הסימול "GCT".

<sup>2</sup> 'FII' – Fundo De Investimento Imobiliario

- א. מימוש נכסים אשר אינם נכסי ליבה (non-core) או שהחברה מיצתה את השבחתם. במסגרת זאת, במהלך תקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה, השלימו החברה וחברות בבעלותה המלאה מכירת נכסים בהיקף כולל של כ- 4 מיליארד ש"ח. לפרטים אודות תוכניתה האסטרטגית של החברה למימוש נכסים ראו סעיף 1.2 להלן.
- ב. הצעה ראשונה לציבור (IPO) של Gazit Malls בהיקף של 301 מיליון ריאל ברזילאי (כ-226 מיליון ש"ח), בדרך של הצעת מכר של חלק מאחזקותיה של החברה אשר הושלמה ביום 1 בפברואר 2024<sup>1</sup>.
- ג. הנפקת הון פרטית בהיקף של כ- 150 מיליון ש"ח, במסגרתה לקחו חלק מספר גופים מוסדיים מובילים וכן חברת האם ובעל השליטה בחברה (באמצעות חברה בשליטתו). לפרטים ראו סעיף 2 לדוח.
- ד. הקפאת מדיניות חלוקת דיבידנד - במהלך תקופת הדוח החליט דירקטוריון החברה כי לא יחולק דיבידנד לבעלי מניות החברה בגין שנת 2023. כמו כן, ביום 28 במרץ 2024, החליט דירקטוריון החברה כי לא יחולק דיבידנד לבעלי מניות החברה בגין הרבעון הראשון לשנת 2024. דירקטוריון החברה ישוב ויבחן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה לרבעונים הבאים לשנת 2024, לרבות בהתאם להתקדמות תוכנית מימוש הנכסים עליה הודיעה החברה ביום 25 באוקטובר 2022, וכפי שעודכנה מעת לעת, כמפורט להלן, כמו גם שיקולים נוספים, ובכפוף למבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ("חוק החברות").
- 1.2. ביום 25 באוקטובר 2022 פרסמה החברה תוכנית למימוש נכסי הקבוצה, אשר עודכנה מעת לעת, בהיקף של כ- 7 מיליארד ש"ח ("תוכנית מימוש הנכסים"). על פי תכנית מימוש הנכסים, בכוונת החברה לממש נכסים בשווי כולל של כ- 7 מיליארד ש"ח באירופה, ברזיל, ארה"ב וישראל, כאשר נכון למועד זה השלימה החברה מכירת נכסים בהיקף של 4 מיליארד ש"ח בשווי דומה לשווים בספרי ג'י סיטי (למעט מכירת הנכסים ברוסיה, כמפורט בסעיף ג' 1.8. לדוח). היקף מימוש הנכסים וקצב התקדמות הקבוצה במימושם כאמור, לרבות קצב העמדת הנכסים למכירה בחלוקה בין הטריטוריות השונות בהן פועלת קבוצת ג'י סיטי, הינה דינאמית ומבוצעת בהתאם לתנאי השוק בטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה ובהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה, תוך התחשבות בשיקולים מאקרו כלכליים ושיקולים ספציפיים לחברה ותוך איזון בין צורכי החברה להשאת ערכם של הנכסים. להלן פירוט סטטוס תוכנית מימוש הנכסים (במיליוני ש"ח):

סה"כ	בשלב משא ומתן			הושלם	
	בשיווק	מתקדמים תחת מכתב כוונות	מתקדמים תחת		
5,190	1,278	1,096	2,816	ג'י אירופה	
299	145	-	154	ישראל	
567	-	-	567	גזית הוריזן	
904	38	368	498	גזית ברזיל*	
6,960	1,461	1,464	4,035	סה"כ	

- 1.3. בנוסף, G Europe השלימה קבלת מימון מובטח בנכסים באירופה בהיקף של כ-237 מיליוני אירו, וכן בכוונת החברה לפעול לקבלת מימון שיובטחו בנכסים נוספים נקיים מחוב (בעיקר נכסים באירופה), שבגין חלקם התקבלו מסמכי כוונות לא מחייבים, בהיקף מצטבר של מעל 235 מיליוני אירו. הערכותיה של החברה בדבר מכירת נכסים, לרבות היקף הנכסים שימומשו, התמורה שתתקבל בגינם ומועדי המימוש וכן קבלת מימון בגינם, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות כאמור אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש ובעיקרן אינן בשליטת החברה ותלויות, בין היתר וכאמור לעיל, במצב הכלכלי

<sup>1</sup> לפירוט נוסף ראו דוחות מיידיים מהימים 31.12.2023, 28.1.2024 ו-1.2.2024 (אסמכתא: 2023-01-118024, 2024-01-010548, ו-2024-01-012318, בהתאמה), הנכללים על דרך ההפניה.

ובשוק הנדל"ן בשווקים השונים בהם ממוקמים הנכסים ובהם פועלת החברה. ככל שתנאי השוק כאמור ישתנו, יתכן ויחולו שינויים ו/או עיכובים במימוש הנכסים לעיל.

1.4. כמו כן, בחודש פברואר 2024 הודיעה CTY על תוכנית התייעלות ומימוש נכסים בהיקף של 950 מיליון אירו (לפרטים ראו סעיף 6.1 להלן).

1.5. נכסי הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023:

שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	נכסים נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	מדינות פעילות
1,011	-	34	50.9%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק
400	-	15	100.0%	G Europe פולין וצ'כיה
150	1	6	100.0%	Gazit Brasil ברזיל (סאו פאולו)
156	-	10	100.0%	ג'י ישראל ישראל
67	1	11	100.0%	Gazit ארה"ב
18	-	1	100.0%	Horizons קנדה
1,802	2	77		סה"כ בספרי החברה
79	-	8		נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)
1,881	2	85		סה"כ

יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

סך הכל	קרקעות	נכסים בפיתוח <sup>1</sup>	נכסים מניבים	מדינות פעילות
מיליוני ש"ח				
15,477	-	27	15,450	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק
9,174	669	326	8,179	G Europe פולין, צ'כיה
2,454	67	-	2,387	Gazit Brasil ברזיל (סאו פאולו)
4,796	753	364	3,679	ג'י ישראל ישראל
2,709	204	923	1,582	Gazit ארה"ב
183	-	-	183	Horizons קנדה
34,793	1,693	1,640	31,460	סה"כ בספרי החברה
1,698	-	342	1,356	נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)
36,491	1,693	1,982	32,816	סה"כ

<sup>1</sup> כולל הרחבות לנכסים מניבים.

\* כמו כן, לחברה ולחברות המאוחדות שלה מקרקעין לפיתוח עתידי, וכן זכויות בניה בלתי מנוצלות לשימושים שונים (לרבות למגורים) בנכסים מניבים קיימים.

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

יתרה בספרים מיליוני ש"ח	כמות נכסים	מדינה	
12,075	2	צ'כיה	G Europe
347	1	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil
555	1	ארה"ב	Gazit Horizons
<b>22,977</b>	<b>4</b>		<b>סה"כ בספרי החברה</b>

<sup>1</sup> כולל קרקע ברומניה בסך של כ- 28 מיליון ש"ח.

<sup>2</sup> מתוך היתרה מכירתם של נכסים בהיקף של כ- 1,590 מיליוני ש"ח הושלמה לאחר מועד הדוח.

1.6. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה אין שוכר עיקרי ולמועד האמור השוכרים אשר מניבים את ההכנסה הגבוהה ביותר עבור החברה והחברות המאוחדות שלה מבין כלל שוכריה הינם Kesko שהינה רשת סופרמרקטים מובילה בארצות הנורדיות, אשר ההכנסה ממנו היוותה כ-3% מההכנסות של החברה (במאחד) מהשכרה בשנת 2023 וכן S- Group, שהינה רשת פינית העוסקת בין היתר בעסקי הנסיעות, הסופרמרקטים והאירוח, אשר ההכנסה ממנו היוותה כ-2.5% מההכנסות של החברה (במאחד) מהשכרה בשנת 2023.

<sup>1</sup> כהגדרתו בטיטת תקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, אשר פורסמה בחודש דצמבר 2013, המענגת את הנחיית הגילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה (כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש ינואר 2011) בתקנות ניירות ערך האמורות.



1.7.

להלן תיאור עסקי הקבוצה והתפתחות עסקיה בטרטוריות השונות בהן היא פועלת:

פעילות פרטית:

ישראל – נכון למועד הדוח, החברה הינה הבעלים של 13 מרכזי G בישראל בשווי של כ-4,796 מיליוני ש"ח, תוך התמקדות באזור גוש דן. במהלך השנה השלימה החברה הרחבה ושיפוץ הנכס G סביון במסגרתו נוספו שטחי מסחר בהיקף של 5,300 מ"ר. כמו כן, לחברה פרויקטים לפיתוח של שטחי משרדים ומסחר בנכסים קיימים של החברה, המצויים בשלבי תכנון וביצוע, ובכלל זה פרויקט בתל השומר להקמת בנייני מגורים להשכרה וכן פרויקט להקמת מגדל משרדים רב קומות בראשון לציון במתחם G City של החברה, אשר השלמתו צפויה ב-2026. במקביל, במסגרת תוכנית מימוש הנכסים, במהלך תקופת הדוח השלימה החברה עסקה למכירת המרכז המסחרי G יבנה. לפרטים ראה סעיף 8 לדוח.

מרכז אירופה - במרכז אירופה פועלת הקבוצה באמצעות G Europe, שמנייתיה נסחרו עד ליום 18 בפברואר 2022 בבורסה של וינה, אוסטריה (VSE) ובבורסת ה-NYSE Euronext באמסטרדם, הולנד. נכון למועד הדוח G Europe הינה הבעלים של 15 נכסים בשווי של כ-9.21 מיליארדי ש"ח. לפירוט אודות מיזוג בין G Europe לבין חברת בת בבעלותה המלאה של החברה, ראו סעיף 1.1 לעיל. G Europe פועלת בעיקר בוורשה שבפולין ובפראג שבצ'כיה. כחלק מתכנית מימוש הנכסים בקבוצה, במהלך תקופת הדוח ולאחריה השלימה G Europe עסקאות למכירת נכסים בהיקף כולל של כ-576 מיליוני אירו. במסגרת זאת, בחודש אפריל 2023, מכרה G Europe את תיק נכסיה ברוסיה, במטרה לצמצם את חשיפתה למלחמה המתנהלת בין רוסיה לאוקראינה. במקביל, המשיכה G Europe להוציא לפועל את האסטרטגיה שלה להגדלת פעילותה בתחום המגורים להשכרה, ונכון למועד זה בבעלותה 788 יחידות דיור להשכרה וכן 441 יחידות כאמור בפיתוח. לפרטים ראו סעיף 7 לדוח.

ארה"ב - Gazit Horizons, זרוע הנדל"ן הפרטית של הקבוצה בארה"ב, פועלת באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים הגדולות בארה"ב, בעיקר בניו יורק, בוסטון, פלורידה ופילדלפיה, ונכון למועד הדוח בבעלותה (לרבות עם שותפים) 11 נכסים מניבים בשווי של כ-434 מיליוני דולר. במהלך תקופת הדוח המשיכה Gazit Horizons בפיתוח מגדל מגורי יוקרה להשכרה בטמפה, פלורידה (יחד עם שותף מקומי), ומסירתו צפויה במהלך שנת 2024. במקביל, במסגרת תוכנית מימוש הנכסים, בחודש ינואר 2024 השלימה Gazit Horizons מכירת נכס בארה"ב בתמורה לכ-153 מיליון דולר. לפרטים ראה סעיף 10 לדוח.

ברזיל – נכון למועד הדוח מוחזקים 5 מנכסי הקבוצה בברזיל בשווי של 2,085 מיליוני ש"ח באמצעות Gazit Malls FII, שהינה קרן להשקעות בנדל"ן בשליטתה של החברה (בעקיפין) המאונדת בברזיל, אשר כאמור בחודש פברואר 2024 נרשמה למסחר לראשונה (IPO), בדרך של הצעת מכר וכיום מוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 82%. בנוסף לקבוצה שני נכסים בברזיל בשווי של 369 מיליוני ש"ח המוחזקים באמצעות חברה בבעלותה המלאה של החברה (בעקיפין).

במהלך תקופת הדוח ובהתאם לתוכנית מימוש הנכסים של הקבוצה, השלימה גזית ברזיל עסקאות למכירת חלקה בשני מרכזים מסחריים בברזיל בתמורה לכ-562 ו-93 מיליון ריאל (סה"כ כ-485 מיליוני ש"ח). לפרטים ראה סעיף 9 לדוח.

קנדה - החל משנת 2019 פועלת החברה בקנדה, בעיקר בטורונטו, באמצעות גזית קנדה, בעיקר באמצעות שותפות (60%) Gazit Tripllle, אשר נכון למועד הדוח בבעלותה 7 נכסים בשווי של כ-108 מיליון דולר קנדי (כולל באמצעות עסקאות משותפות), לרבות ב-33% מנכס אשר חברה בת בבעלותה המלאה של החברה מחזיקה ב-33% נוספים שלו, והיתרה מוחזקת בידי צד שלישי, כמפורט בסעיף 11.1 לדוח.

החזקה ציבורית:

צפון אירופה - בצפון אירופה פועלת הקבוצה באמצעות CTY, חברה ציבורית הנסחרת בבורסה של הלסינקי, פינלנד (OMX), הפועלת בפינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק. נכון למועד הדוח, CTY הינה הבעלים של 34 נכסים בשווי של כ-15.5 מיליארדי ש"ח. במהלך תקופת הדוח המשיכה CTY בהשבת תיק הנכסים שלה ובחיזוק המאזן שלה. במסגרת זאת, בחודש נובמבר 2022 הודיעה CTY על כוונתה למכור נכסים שאינם נכסי ליבה בשווי כולל של 500 מיליון אירו ובחודש פברואר 2024 החליטה CTY להגדיל את היעד למכירת נכסים להיקף כולל של 950 מיליון אירו אשר מתוכננים להימכר בתוך תקופה של 24 חודשים, וכן הודיעה על מספר צעדי התייעלות נוספים. במקביל, במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023 השלימה CTY את פיתוח בנייני המגורים בסמוך לנכס ב-Lippulavia. לפרטים ראה סעיף 6 לדוח.

#### מבנה הקבוצה

1.8.

לתיאור מבנה החברות העיקריות בקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ראו סעיף 1.7 לדוח הדירקטוריון. תיאור הקבוצה יוצג להלן תוך חלוקה לתחומי הפעילות המפורטים לעיל, למעט ביחס למידע אשר הינו רלבנטי לכל תחומי הפעילות ואשר יוצג במאוחד ולמעט מידע בנושאים מסוימים, המתייחס לתיאור החברה עצמה אשר יוצג בנפרד. הנתונים הכלולים במסגרת התיאור של כל אחד מתחומי הפעילות של נדל"ן להשקעה, יוצגו בהתאם לאיזורים הגיאוגרפיים העיקריים בהם מתרכזת הפעילות באותו התחום.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות
- 2.1 ביום 6 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לשלושה משקיעים מסווגים של 12.5 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ("מנייה רגילה") במחיר של 32.5 ש"ח למנייה רגילה ושל 6.25 מיליון כתבי אופציה (לא סחירים) הניתנים למימוש ל-6.25 מיליון מניות רגילות של החברה, בתמורה כוללת בסך של כ-406 מיליוני ש"ח. כתבי האופציה היו ניתנים למימוש במהלך תקופה של 24 חודשים ממועד הקצאתם, בתמורה למחיר מימוש של 40 ש"ח לכל כתב אופציה, כפוף להתאמות. כתבי אופציה אלו פקעו ביום 15 בפברואר 2024. בנוסף, באותו מועד אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר אחזקות אינק. ("נורסטאר") (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה, נורסטאר ישראל בע"מ; "נורסטאר ישראל"), של 2 מיליון מניות רגילות של החברה ו-1 מיליון כתבי אופציה (לא סחירים), בתמורה כוללת בסך של כ-65 מיליוני ש"ח ובתנאים זהים לתנאי ההקצאה למשקיעים המסווגים, כאמור לעיל<sup>1</sup>.
- 2.2 ביום 29 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של כ-7.5 מיליון מניות רגילות של החברה במחיר של כ-12.615 ש"ח למנייה רגילה לארבעה משקיעים מסווגים, ובתמורה כוללת של כ-93.5 מיליוני ש"ח. כמו כן, באותו מועד אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של כ-3.62 מיליון מניות לנורסטאר ישראל<sup>2</sup>, בתמורה של כ-45.6 מיליוני ש"ח, וכן הקצאה פרטית של כ-0.79 מיליוני מניות רגילות בתמורה של כ-10 מיליוני ש"ח לאורורה קפיטל החזקות בע"מ, חברה פרטית בשליטתו של מר חיים כצמן, בעל השליטה בחברה, בתנאים זהים לתנאי ההקצאה למשקיעים המסווגים. סך התמורה הכוללת בהקצאות הללו הינה כ-150 מיליון ש"ח<sup>3</sup>.
- 2.3 בחודש ינואר 2023 אישר דירקטוריון נורסטאר הנפקת מניות רגילות של נורסטאר ביחד עם 10,188,800 אופציות רכישה המקנות, כל אחת, זכות לרכוש מנורסטאר עד 10,188,800 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת הקיימות בהון החברה, מונפקות ונפרעות במלואן, אשר בבעלות נורסטאר ישראל בתמורה ל-14 ש"ח למנייה. במהלך תקופת הדוח ולאחריו רכשה נורסטאר 1,236,358 כתבי אופציה וביטלה אותן. נכון למועד זה כתבי האופציה לא מומשו.
- 2.4 ביום 11 בדצמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של כ-7.6 מיליון מניות רגילות, למספר גופים מסווגים וגוף נוסף. התמורה לחברה שולמה בכ-45.9 מיליון אירו ערך נקוב של אגרות חוב של G Europe ("ניירות הערך המועברים"), לפי יחס החלפה של 6.037 יורו ערך נקוב של ניירות הערך המועברים לכל מניה אחת של החברה<sup>4</sup>.
- 2.5 לפרטים אודות הנפקת מניות על ידי החברה בעקבות הבטלת ניירות הערך המיריים שהוקצו לעובדים ונושאי משרה בחברה ובחברות בנות, ראה באור 26 לדוחות הכספיים.

<sup>1</sup> לפירוט נוסף ראו דיווחים מיום 6.02.2022, 13.02.2022, 14.02.2022 ו-31.03.2022 (אסמכתא: 2022-01-015769, 2022-01-017671, 2022-01-081115, 2022-01-039766 ו-2022-01-039766 בהתאמה), המובאים כאן על דרך ההפניה.

<sup>2</sup> חברה בת בבעלותה המלאה של נורסטאר החזקות אינק., בעלת השליטה בחברה ("נורסטאר ישראל").

<sup>3</sup> לפירוט נוסף ראו דיווחים מיום 29 ו-31 בינואר 2023, וכן מיום 9 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-012396, 2023-01-012903 ו-2023-01-011356 ו-2023-01-025437, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

<sup>4</sup> לפירוט נוסף ראו דיווח ודיווח משלים מיום 12.12.2023 (אסמכתא: 2023-01-112522 ו-2023-01-112813, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

3. חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות
- 3.1. לחברה מדיניות ארוכת טווח לשתף את בעלי מניותיה ברווחי החברה באמצעות חלוקת דיבידנד רבעוני שוטף, בכפוף לתזרימי המזומנים של החברה, תוכניתיה העסקיות, מגבלות הדין והתחייבות של החברה. יחד עם זאת, במסגרת מדיניות החברה לפעול לחיזוק ההון ולהורדת המינוף, לאורך תקופת הדוח ועד למועד זה החליט דירקטוריון החברה שלא לחלק דיבידנד.
- 3.2. לפרטים אודות דיבידנד אשר חילקה החברה לבעלי מניותיה, החל מיום 1 בינואר 2022 ועד לחודש נובמבר 2022 ראו דוחות מאוחדים על השינויים בהון ובאור 25' לדוחות הכספיים, אשר האמור בהם נכלל להלן על דרך ההפניה.
- 3.3. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה (על פי מבחן הרווח כהגדרתו בחוק החברות) ליום 31 בדצמבר 2023, עמדה על סך של כ- 2,430 מיליוני ש"ח.
- 3.4. לחברה אין מגבלות על חלוקת דיבידנד במסגרת התחייבויות פיננסיות לגופים פיננסיים וכלפי מחזיקי אגרות החוב שלה, למעט המגבלות הקבועות בדין ולמעט המגבלות הקבועות בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות יג', יד', טו', טז', יז' ו- יח') כמפורט להלן:
- על פי הוראות שטרי הנאמנות לאגרות חוב (סדרות יג', יד', טו', טז', יז' ו- יח'), התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) בכל אחד מהמקרים הבאים, לרבות מצב בו יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מחלוקה כאמור: אם הונה העצמי של החברה<sup>1</sup> יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל-850 מיליוני דולר ארה"ב (ביחס לסדרה יג') או מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל-1 מיליארד דולר ארה"ב (ביחס לסדרות יד', טו', טז', יז' ו- יח'); אם מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב האמורות לפירעון מיידי; אם החברה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב האמורות; או אם החברה אינה עומדת במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, לרבות מבחן יכולת הפרעון (ביחס לסדרות יד', טו', טז', יז' ו- יח').

<sup>1</sup> לענין זה: "הונה העצמי של החברה" משמעו - הונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (בניכוי זכויות המיעוט). כל הפרמטרים בסעיף זה ייקבעו עפ"י דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (על פי השער היציג של הדולר ארה"ב לעומת הש"ח כפי שיפורסם על ידי בנק ישראל, במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים), מבוקרים או סקורים לפי העניין, הידועים במועד קבלת ההחלטה.

ב. מידע אחר

4. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן תמצית הנתונים הכספיים לגבי כל אחד מתחומי הפעילות של החברה (במיליוני ש"ח), כמובא מתוך ביאור 36 לדוחות הכספיים, בדבר מגזרים תפעוליים של החברה.

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023

מאחד	התאמות לדוח		מרכז					צפון אירופה	הכנסות תחום הפעילות מחיצוניים
	פעילויות אחרות	המאוחד (*)	אררה"ב	ברזיל	ישראל	ומזרח אירופה			
2,438	38	(115)	150	192	305	662	1,206		
100%	2%	(5%)	6%	8%	13%	27%	49%	שיעור הכנסות תחום פעילות	
2,570	22	824	79	52	124	944	525	עלויות תחום הפעילות	
18	16	(457)	65	140	181	(282)	355	רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה	
(150)	-	(482)	6	-	-	-	326	רווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	
38,873	365	896	3,706	2,530	4,820	9,454	17,102	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות	
27,543	7	26,487	81	31	66	476	395	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות	

(\* לפרטים אודות התאמות שבוצעו לסכומים בדוחות הכספיים המאוחדים ראו באור 36 לדוחות הכספיים.)

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022

מאחד	התאמות לדוח		מרכז					צפון אירופה	הכנסות תחום הפעילות מחיצוניים
	פעילויות אחרות	המאוחד (*)	אררה"ב	ברזיל	ישראל	אירופה			
2,303	33	(138)	127	174	263	731	1,113		
100%	1%	(6%)	6%	8%	11%	32%	48%	שיעור הכנסות תחום פעילות	
1,711	25	501	71	44	105	372	593	עלויות תחום הפעילות	
479	8	(486)	51	130	158	348	271	הפסד מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה	
113	-	(152)	5	-	-	11	249	הפסד מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	
39,395	367	2,318	3,174	2,598	4,483	9,745	16,710	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות	
27,350	16	25,941	450	36	67	493	347	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות	

(\* לפרטים אודות התאמות שבוצעו לסכומים בדוחות הכספיים המאוחדים ראו באור 36 לדוחות הכספיים.)

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021

מאחד	התאמות לדוח המאוחד (*)		מרכז ומזרח אירופה					מחיצוניים
	פעילויות אחרות	מאחד	אררה"ב	ברזיל	ישראל	אירופה	צפון אירופה	
2,296	(123)	34	92	138	249	737	1,169	הכנסות תחום הפעילות מחיצוניים
100%	(5%)	1%	4%	6%	11%	32%	51%	שיעור הכנסות תחום הפעילות
436	(672)	25	73	51	117	342	500	עלויות תחום הפעילות
1,282	415	9	14	87	132	296	329	רווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
578	134	-	5	-	-	99	340	רווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

(\* לפרטים אודות ההתאמות שבוצעו לסכומים בדוחות הכספיים המאוחדים ראו באור 36 לדוחות הכספיים.)

5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

5.1. כללי- תחום הנדל"ן המניב חשוף מטבעו גם להתפתחויות בסביבה העסקית-כלכלית, כמו גם לשינויים בענף הנדל"ן המניב. אי לכך, גורמים כגון שינויים דמוגרפיים, שינויים בטעמי הצרכנים, שינויים בכוח ובהרגלי הקניה של צרכנים, לרבות התחזקות פלטפורמות צרכנות חלופיות ובראשן הסחר המקוון, בניית נכסים חדשים המתחרים בנכסי הקבוצה, ירידה בהיקף הפעילות הכלכלית, בין באופן כללי ובין באיזור ספציפי, שינויים בשערי ריבית, שינויים בשערי החליפין של מטבעות, תנודות בשיעורי אינפלציה וגורמים אחרים, עשויים להשפיע על יכולתם של שוכרי נכסים לעמוד בהתחייבותם כלפי הקבוצה וכן על יכולת הקבוצה להמשיך ולהשכיר את נכסיה באותן רמות מחירים ובאותם שיעורי תפוסה. למעט כמפורט בסעיף 28 לדוח להלן, החברה לא אמדה את ההשפעה של אירועים והתפתחויות כאמור על פעילותה. להלן יפורטו המגמות העיקריות בסביבה הכללית המשפיעות על פעילות הקבוצה. כמו כן, מאחר והקבוצה פעילה באיזורים גיאוגרפיים בעלי מאפייני שוק שונים וסביבות מאקרו-כלכליות שונות, ונוכח השונות בתיאור מאפייני השוק והסביבה המאקרו-כלכלית אשר עשויים להיות רלבנטיים לפעילות הקבוצה בכל אחת מהמדינות העיקריות בהן היא פעילה וביחס לכל אחד מתחומי פעילותה, יובא התיאור אודות כל אחד מתחומי הפעילות בנפרד (ראו סעיפים 6.3, 7.3, 8.3, 9.2 ו-10.3).

5.2. תנודות בשיעורי האינפלציה, הריבית והמטבעות - החל משלהי שנת 2021, עם יציאת מרבית מדינות העולם ממשבר הקורונה וביטול מגבלות שהוטלו בשל המגפה, חלה עליה ניכרת בשיעורי האינפלציה בטרטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה, אשר הובילו לעליה בפעילות הכלכלית הגלובאלית שלווה בעלייה בביקושים לסחורות ומוצרים. במקביל, בעקבות המלחמה שפרצה בין רוסיה לאוקראינה והסנקציות הכלכליות שהוטלו על רוסיה במהלך שנת 2022, נרשמו עליות במחירי האנרגיה וחומרי הגלם השונים, אשר השפיעו גם הם על מגמת עליית האינפלציה. שנת 2023 המשיכה להתאפיין במגמת העלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם. בהתאם, במענה למגמת העלייה בשיעור האינפלציה, נקטו הבנקים המרכזיים בעולם בצעדים מוניטריים והעלו את שיעורי הריבית באופן משמעותי בטרטוריות אלו, כחלק מהתמודדות עם עליית המחירים ובמטרה לנסות לבלום אותה. מגמה זו אפיינה בעיקרה את החציון הראשון של שנת 2023. כך, לדוגמא, במהלך החציון הראשון של תקופת הדוח העלה בנק ישראל את הריבית מריבית בשיעור של 3.5% עד ל-4.75%. במהלך חודש מאי 2023 ועד תום תקופת הדוח, עמדה ריבית בנק ישראל על 4.75% ללא שינוי<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> <https://www.boi.org.il>

החל משלהי שנת 2023, חלה האטה בשיעורי האינפלציה בהשוואה לשנת 2022 ולחציון הראשון של שנת 2023, אם כי על אף ההאטה, שיעורי האינפלציה כאמור נותרו גבוהים. בסיכומו של דבר במהלך שנת 2023 מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של 3% (לעומת 5.3% בשנת 2022)<sup>1</sup> ובחודש ינואר 2024 עלה המדד בשיעור של כ-3.3% (לעומת 5.4% בינואר 2023)<sup>2</sup>. בהתאם, בחודש ינואר 2024, ונכון למועד פרסום הדוח, הודיע בנק ישראל על הורדת הריבית לשיעור של 4.5%<sup>3</sup> ובחודש פברואר השאיר אותה ללא שינוי. על פי תחזיות מאקרו כלכליות עדכניות שפרסם בנק ישראל, האינפלציה צפויה לרדת לשיעור של 2.4% בשנת 2024, והריבית המוניטרית צפויה לרדת ולעמוד על 3.75%-4% ברבעון הרביעי של שנת 2024.<sup>4</sup>

במקביל, באירופה העלה הבנק המרכזי האירופאי את הריבית עד לשיעור של 4.5%, נכון למועד פרסום הדוח, ובארה"ב עלתה לשיעור של 5.5%, נכון למועד פרסום הדוח.<sup>5</sup> יחד עם זאת, בארה"ב ובגוש האירו הותירו הבנקים המרכזיים את הריבית כאמור על כנה, ואותו כי היא אינה צפויה לרדת במהלך החודשים הקרובים, אלמנט אשר מיתן את הציפיות בשוק ביחס לשיעור הריבית.<sup>6</sup> תחזיות הצמיחה שפורסמו על ידי קרן המטבע העולמית עד למועד פרסום דוח זה, מצביעות ברובן על המשך האטה בצמיחה במהלך שנת 2024, במקביל להתמתנות בסביבת האינפלציה.

לשיעורי האינפלציה והריבית השפעה על כוח הקניה של צרכנים, על דמי השכירות שגובה החברה על שווי הנכסים (המבוסס, בין השאר, על הכנסות השכירות) וכן על מחירי האשראי והוצאות המימון של החברה.

הכנסותיה של הקבוצה משכר דירה במדינות הפעילות של הקבוצה, למעט ארה"ב, צמודות ברובן (מעל 90%) לעלייה במדד המחירים לצרכן הרלוונטי ותורמות לגידול בהכנסותיה וכן בשווי נכסיה, בהתאמה. במקביל, מרבית החוב (כ-66.5%) של הקבוצה אינו צמוד למדד המחירים לצרכן (לאחר השפעת עסקאות החלף), מנגנוני הצמדת שכר הדירה מהווים הגנה כלכלית ארוכת טווח כנגד העלייה בעלויות המימון של החברה בשל ההצמדה למדד, כאשר ביחס ליתרת החוב הצמודה למדד (שאין כנגדה הכנסה צמודה למדד המחירים לצרכן בישראל) מבצעת החברה הגנה בעסקאות החלף מטבע הכוללות גם הגנה למדד.

כמו כן, מרבית החוב של החברה הינו חוב לטווח ארוך בריבית קבועה (כ-89.5% מסך החוב, לאחר עסקאות הגנה) ועל כן, ככל ויחול שינוי בשיעורי הריבית במשק, להערכת החברה, לא תהיה לכך השפעה מהותית על הוצאות המימון שלה בטווח הקצר.

5.3. מלחמת 'חרבות ברזל' - בחודש אוקטובר 2023 פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת טרור רצחנית על תושבי 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, ונכון למועד פרסום דוח זה מרבית התושבים טרם שבו לביתם. במקביל, לאור מתקפות טילים על מדינת ישראל, הוטלו מגבלות על התקהלויות, מקומות עבודה ומערכת החינוך, בהתאם לתנאי המיגון השוררים בהם וקרבנם 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 נרשמה מגמת עלייה בהיקף המבקרים והפדיונות בנכסי החברה, ונכון למועד זה

1 הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/019/10\\_24\\_019b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/019/10_24_019b.pdf)

<https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/bbb21-01-242>

<https://boi.org.il/publications/pressreleases/26-02-2024/> 3

<https://boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/27-11-23> 4

<https://il.investing.com/economic-calendar/interest-rate-decision-168>; <https://il.investing.com/economic-calendar/interest-rate-decision-1645>

6 ראו ה"ש 6 לעיל.

הם שבו להיקף המקובל טרם פרוץ המלחמה. יצוין, כי נכסיה של החברה, כאמור לעיל, מצויים בעיקר בגוש דן, ונכון למועד הדוח לא חלות הגבלות מיוחדות (לרבות מגבלות התקהלות) מטעם המדינה על נכסיה.

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. במהלך חודש פברואר 2024, פרסם בנק ישראל כי בעקבות השפעות המלחמה התוצר ירד בשיעור של כ-19.4% במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023, והוביל לצמיחה של 2% בתוצר בשנת 2023.<sup>1</sup> כמו כן, בהתאם לתחזיות בנק ישראל, התוצר יצמח בשיעור של 3% בשנת 2024.

כמו כן, עם פרוץ המלחמה מטבעות האירו והדולר התחזקו משמעותית למול השקל, אם כי מגמה זו התמתנה עד למועד פרסום הדוח. לפרטים אודות השפעת השינויים במטבעות אלו על ההון העצמי של החברה, ראו סעיף 4.4 לדוח הדירקטוריון.

כמו כן, ביום 9 בפברואר 2024, הודיעה חברת הדירוג Moody's על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל מדירוג של A1 לדירוג של A2 עם אופק דירוג שלילי. החלטתה של חברת הדירוג נבעה, בין היתר, בשל חוסר הוודאות ביחס למועד ואופן סיום מלחמת 'חרבות ברזל' והתרחבות הלחימה לגזרה הצפונית.<sup>2</sup>

החברה הודיעה למרבית שוכריה בישראל על מתן פטור חלקי מתשלום שכ"ד עבור חודש אוקטובר ונובמבר, כך שדמי השכירות נגבו כשיעור ממחזור המכירות בלבד. היקף ההקלות כאמור הסתכם בקיטון של כ-13.5 מיליוני ש"ח מההכנסות התפעוליות נטו (NOI).

מאחר ושווי הנכסים של החברה בישראל מהווה כ-15% בלבד משווי הנכסים של הקבוצה (מאוחד), כאשר יתר הפעילות מרוכזת בעיקר באירופה, בצפון אמריקה ובברזיל, להערכת החברה, למלחמת חרבות ברזל לא הייתה השפעה מהותית על עסקיה ותוצאותיה הכספיות של החברה. לפירוט נוסף ראו סעיף 8 וסעיף 28.1.5 לדוח זה.

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

5.4. מלחמת רוסיה – אוקראינה - החל מחודש פברואר 2022 מתנהלת לחימה צבאית בין צבא רוסיה לאוקראינה, אשר נמשכת נכון למועד פרסום הדוח. בעקבות הלחימה, התאגדו חלק ממדינות המערב והטילו שורת סנקציות פיננסיות וכלכליות משמעותיות על רוסיה ובלארוס. בחודש אפריל 2023, השלימה G Europe את מכירת כל תיק נכסיה ברוסיה, ומשכך, לקבוצה אין חשיפה ישירה למלחמה החל ממועד זה.

5.5. שינויים במערכת המשפט - במהלך תקופת הדוח קידמה ממשלת ישראל מהלכים חקיקתיים לשינוי שיטת המשפט. מוסדות, גופים עסקיים ואנשים פרטיים, בישראל ומחוץ לה, העלו חששות בנוגע להשפעה השלילית של מהלכים אלה על הסביבה העסקית בישראל, על היקף ההשקעות הזרות בישראל, שערי המטבע הישראלי, דירוג האשראי של ישראל, שיעורי הריבית ויציבות הבורסה הישראלית. עם פרוץ מלחמת 'חרבות ברזל' בישראל, תהליכי החקיקה הוקפאו, ונכון למועד זה אין וודאות בנוגע לעתידם והשפעתם של הליכי החקיקה כאמור על הכלכלה והציבור בישראל, ככל שישובו ויקודמו. למועד דוח זה אין ביכולתה של החברה להעריך האם יחודשו הליכי החקיקה ואת השפעתם על הכלכלה הישראלית ועל פעילותה ותוצאותיה הכספיות.

5.6. להערכת החברה, לאור פרופיל הנכסים בהם משקיעה החברה ובשים לב לאסטרטגיית ההשקעה שלה, המתמקדת בעיקר בנכסים באזורים אורבאניים צומחים וצפופי אוכלוסין, לתוצאות הפעילות של החברה חשיפה מתונה יחסית לסביבה המאקרו כלכלית באותן מדינות וחשיפה רבה יותר להתפתחויות השונות בסביבה הקרובה יותר לנכסי

1 ראו ה"ש 4 לעיל.

[/https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/73985\\_2](https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/73985_2)



הקבוצה. 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 לדוח זה.

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

#### 5.7. חסמי כניסה

להלן הערכת החברה בדבר חסמי הכניסה העיקריים לתחומי פעילותה:

- פעילות החברה מתמקדת בעיקרה באיזורים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות בהן היצע הנכסים והשטחים להשכרה הינו מוגבל מטבעו והיצע הקרקע הפנויה לבניה חדשה מצומצם גם הוא, ולפיכך, על פי רוב, קיים יתרון למחזיקים בנכסים קיימים באזור.
- התחלה של פעילות, הן באמצעות יזמות והקמה של נכסים מניבים והן באמצעות רכישה של נכסים קיימים או רכישת פעילות קיימת באיזורים אורבאניים, מחייבת איתנות פיננסית ויכולת מימונית הכרוכה לרוב, בהון עצמי בהיקף כספי ניכר ויכולת לשאת בהוצאות הנהלה וכלליות ללא מקור הכנסה נראה לעין במשך מספר שנים.
- כניסה לתחומי הפעילות מחייבת ידע וניסיון בעיקר בענף הנדל"ן המניב, לרבות מסחר, משרדים ומגורים וכן בתחום המימון. בנוסף, עלויות הניהול והתפעול של הנכסים מושפעות גם מהיקף הנכסים המנוהלים. ניהול ותפעול של נכסים בודדים, מהווה חיסרון יחסי לעומת ניהול נכסים בהיקף הפעילות של הקבוצה.
- תחומי פעילותה של הקבוצה מאופיינים גם בהתקשרויות עם שוכרים גדולים בעלי דירוג אשראי בינלאומי מסוג 'השקעה' (Investment Grade), כגון רשתות קמעונאיות גדולות או רשתות סופרמרקטים, פארמה, בנקים, בתי קפה, מרפאות, חניות אופנה, ספריות וסוכנויות עירוניות או ממשלתיות. על פי רוב, לבעל מספר רב של נכסים במיקומים מבוקשים יתרון בהתקשרות וביחסים מול דיירים כאלו.

#### 5.8. חסמי יציאה

לאור אופי הנכסים והפעילות של הקבוצה, יציאה מתחומי פעילותה אינה מיידית ותלויה במימוש הנכסים, אשר עלול להימשך זמן רב, והינה פונקציה של התמורה המבוקשת ביחס למצב המאקרו-כלכלי של השוק הרלבנטי ולשינויים בהרגלי הצריכה של הצרכנים באזורים שונים. יחד עם זאת, החזקותיה של החברה ב- CTY וב- Gazit Malls שהינן חברות נסחרות מטבען נזילה יותר וניתנת למימוש מהיר יותר, אך תלויה יותר במצב השווקים בכלל, בשוק ההון הספציפי בו נסחרת המניה וכן בהיקף השקעה העומדת למימוש.

#### 5.9. קריטריונים לרכישת נכסים

הקריטריונים העיקריים המנחים את החברה והחברות המאוחדות שלה בבחינת הזדמנויות השקעה העומדות בפניה, הינם כמפורט להלן:

- מיקום הנכס בערים מרכזיות באיזורים צומחים בעלי מאפיינים דמוגרפיים חזקים ובעלי חסמי כניסה גבוהים, לרבות צפיפות האוכלוסין, ההכנסה לנפש והדומיננטיות של הנכס באיזור ('catchment area') והמאפיינים הכלכליים של האוכלוסייה, לרבות תחזית גידול האוכלוסין ו/או מקומות העבודה באיזור, התשתיות האורבאניות, כגון תשתית

תחבורתית, בתי ספר, אוניברסיטאות, בתי חולים, מוסדות שלטון וכו'; כמו גם מיקומו הפיזי של הנכס, לרבות דרכי הגישה אליו, ניראותו וזמינותם של שטחי חניה בנכס ובאיזור (אם קיימים) וקרבתו לעורקי תחבורה ראשיים כמו גם לתחבורה ציבורית כגון תחנות אוטובוס או תחנות רכבת, מידת הנגישות לנכס וממנו (walkability index);

- היבטים כלכליים, דמוגרפיים, רגולטוריים ותנאים נוספים, הן ברמה המקומית והן ברמה האיזורית;
- נדירותו הכלכלית של הנכס, דהיינו היבטי תחרות מצד נכסים דומים לרבות צפי לתחרות עתידית ו/או חסמי כניסה למתחרים, כמו גם צפי להגדלת/ קיטון בביקושים באזור בו מצוי הנכס;
- מידת הסיכוי לקבלת אישור הרשויות לתוספות בניה בנכס קיים או לחילופין הריסת הנכס ובניית נכס אחר תחתיו;
- תחזית תזרים המזומנים מהנכס ופוטנציאל הגדלתו, הרחבתו או פיתוחו מחדש לאורך שנים לרבות תנאי חוזי השכירות ובכלל זה דמי השכירות הנוכחיים למול תנאי השוק והפוטנציאל להגדלת דמי השכירות באמצעות השכרה מחדש;
- תמהיל השוכרים בנכס ובאיזור, חוסנם הפיננסי והיותם מובילי שוק;
- רמת הביקוש וההיצע של נכסים מסוג דומה באיזור וכן הערכת היצע הנדל"ן המניב, הקיים והצפוי, באיזור הפעילות, לעומת הנידול באוכלוסיית האיזור ובכוח הקנייה;
- סמיכות הנכס לנכסים אחרים של הקבוצה, באופן הצפוי להזיל ולייעל עלויות הניהול של קבוצת נכסים לעומת נכס בודד;
- תשואה צפויה מהנכס ביחס לעלות ההון, והערכה של הסיכונים הצפויים בהשגת תשואה זו והפוטנציאל להגדלת התשואה כאמור;
- קיומם של שימושים מעורבים בנכס, המשלבים שטחי מסחר עם שטחים המיועדים למשרדים ו/או מגורים וכן, אפשרות הרחבת/שיפוץ הנכס לצורך הרחבת שימושים כאמור;
- ערך הקרקע, תנאי הסביבה והפוטנציאל הקיים להעלאת ערכם וכן גודל הנכס והפוטנציאל להרחבת/לשיפוץ הנכס או אכלוסו מחדש באופן שיגדיל את ההכנסות הפוטנציאליות מהנכס;
- החלטת החברה לשנות את הרכב תיק הנכסים, הן בהיבט הגאוגרפי והן באשר לסוג השימושים בנכס.

#### 5.10. קריטריונים למימוש נכסים

- הקריטריונים העיקריים המנחים את החברה והחברות המאוחדות שלה בבחינת מימוש נכסים, הינם כמפורט להלן:
- אי עמידה בקריטריונים של הקבוצה לרכישת נכסים, כמפורט בסעיף 5.9 לעיל, לרבות אי התאמת הנכסים לפעילות הליבה של החברה, מבחינת אופי הנכסים ומיקומם ("non-core assets") וכן מבחינת מיקומם בערים בעלות פוטנציאל צמיחה מוגבל;
  - נכסים הממוקמים מחוץ לאזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין או מחוץ לערים בהן מתמקדת פעילות החברה;
  - מיצוי פוטנציאל ההשבחה של הנכס או של הפעילות;
  - מימוש הזדמנויות בשוק הנדל"ן באיזור מסוים;
  - רמת החשיפה לשוק מסוים;
  - מכירת מלוא או חלק מהאחזקות בחברות ציבוריות בשלות כולן או חלקן.

#### 5.11. מגבלות חקיקה ומבנה התחרות

לפרטים אודות מגבלות חקיקה החלות על הקבוצה ראו סעיף 22 להלן; לפרטים אודות מבנה התחרות בתחומי הפעילות ראו סעיף 14 להלן.

ג. תיאור תחומי הפעילות של החברה

6. רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בצפון אירופה

6.1. כללי

בצפון אירופה, פועלת החברה באמצעות חברת CTY, הנסחרת בבורסה של הלסינקי, פינלנד (OMX). CTY הינה הבעלים, המפתחת והמנהלת של מרכזים מסחריים אורבאניים מעוגני סופרמרקטים בערים גדולות בפינלנד, נורבגיה, שבדיה, דנמרק ואסטוניה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, בבעלותה 134 נכסים מניבים בשטח בנוי כולל של כ- 1.0 מיליון מ"ר וכן מבני מגורים להשכרה (בסמוך למרכז המסחרי Lippulavia).

האסטרטגיה של CTY הינה להפוך למשקיע ובעלים של נדל"ן אורבאני בעל שימושים מעורבים, לרבות בנייני מגורים להשכרה, תוך השאת ערך לקהילה באמצעות פיתוח מרכזים אורבאניים למגורים, תעסוקה, חברה וקניית. במסגרת זאת פועלת CTY ליצירת ערך למשקיעיה באמצעות התמקדות בשתי הערים המובילות בכל מדינה בה היא פועלת בעלות מאפיינים אורבאניים בולטים, ובנכסים הסמוכים לתחבורה ציבורית ובעלי תמהיל שוכרים המבוסס על צרכים יומיומיים ומעוגני סופרמרקטים, תוך הגדלת חלקם של שירותים מונציפאליים. כמו כן, CTY פועלת לזיהוי פוטנציאל פיתוח בנייני מגורים להשכרה בנכסים קיימים וניצול זכויות בניה קיימות, במטרה לקדם פיתוח אורגני של נכסיה הקיימים ויצירת נכסים אטרקטיביים למגורים, עבודה ובילוי.

במהלך תקופת הדוח התמקדה CTY ביישום האסטרטגיה שלה לפיתוח הנכסים והמרכזים הקיימים שלה המבוססים על קמעונאות חיונית ולשנותם לנכסים בעלי שימוש מעורב ולמוקדים עירוניים, תוך התמקדות בהגדלת חלקו של הנדל"ן למגורים בתיק הנכסים שלה, במקביל להקטנת שיעור הקמעונאות הלא חיונית. במסגרת זאת, במהלך השנים 2022-2023 השלימה את פיתוח פרויקט Lippulavia שבהלסינקי, פינלנד, פרויקט אורבאני לשימוש מעורב של מסחר ומגורים להשכרה המחובר לרכבת תחתית, כאשר במהלך חודש מרץ 2022 נפתח החלק המסחרי בפרויקט, ובמהלך הרבעון הראשון לשנת 2023 הושלם פיתוח 6 מתוך 8 בנייני המגורים בפרויקט.

במקביל, בחודש נובמבר 2022 הכריזה CTY על תכנית למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה, בשווי כולל של 500 מיליון אירו במהלך 24 חודשים, מתוכם מומשו עד כה נכסים בהיקף של כ- 120 מיליון אירו. בנוסף, בחודש פברואר 2024 החליטה CTY להגדיל את היקף התוכנית הנ"ל ל- 950 מיליון אירו במהלך 24 החודשים ממועד הגדלת התכנית. במקביל הודיעה CTY על שורת צעדי התייעלות וכן נקטה שורת צעדים לחיזוק ההון שלה.

נכסיה של CTY מעוגנים בעיקר בשירותים עירוניים, שירותי צריכה יומיומיים וחיוניים ובסופרמרקטים המחוברים לתחבורה ציבורית וממוקמים בערים החזקות ביותר במדינות הנורדיות. ל- CTY תמהיל שוכרים מגוון, ולקוחותיה העיקריים הינם סופרמרקטים, חנויות קמעונאיות (מקומיות ובינלאומיות), ורשויות מקומיות המהווים שוכרי עוגן בנכסיה. בין שוכריה של CTY נמנית S-Group, שהינה רשת פינית עם יותר מ-1,800 סניפים בפינלנד העוסקת, בין היתר, בעסקי הנסיעות, הסופרמרקטים והאירוח, כאשר כ-6.3% מהכנסותיה של CTY מדמי שכירות בשנת 2023 הינן בגין התקשרויותיה עם S-Group (לעומת 5.4% בשנת 2022) וכן Kesko, שהינה רשת סופרמרקטים מובילה בארצות הנורדיות, בעלת פריסה ברחבי פינלנד, שבדיה, נורבגיה, אסטוניה ודנמרק, כאשר כ- 5.2% מהכנסותיה של CTY מדמי שכירות בשנת 2023 הינן בגין התקשרויותיה עם רשתות שונות הנמצאות בבעלות Kesko (לעומת 4.8% בשנת 2022).

<sup>1</sup> לא כולל Kista Galleria אשר נכון למועד הדוח הוחזק על ידי CTY בשיעור של 50% ובשליטה משותפת עם צד שלישי. לאחר תקופת הדוח השלימה CTY את רכישת חלקו של הצד השלישי בנכס, ונכון למועד פרסום הדוח היא מחזיקה ב-100% מהנכס.

בכ- 90% מההסכמים בין CTY לבין שוכריה, מתחייבים השוכרים לשאת בעלויות התפעול בהם נושאת CTY לצורך תחזוקת הנכס, בנוסף לדמי השכירות (אשר בדרך כלל צמודים למדד יוקר המחיה בארצות השונות בהתאמה או מתעדכנים בשיעור מינימאלי מדי שנה). כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, כ-62% מהסכמי השכירות של CTY הם הסכמי שכירות הכוללים רכיב של דמי השכירות המבוססים על שיעור מסוים ממחזור ההכנסות של השוכר בנכס, בנוסף לדמי השכירות הקבועים (מרכיב זה אינו מהווה חלק מהותי מכלל הכנסותיה של CTY מדמי שכירות). הסכמי השכירות עם שוכרי העוגן הינם לרוב לטווח ארוך הנע בין 10-15 שנים, ולעיתים אף 20 שנים, כאשר הסכמי השכירות עם שוכרים קטנים יותר הינם לרוב לתקופות של 3 עד 5 שנים.

במהלך תקופת הדוח ולאחריו המשיכה CTY לפעול לחיזוק המאזן שלה, לרבות במטרה לשמור על דירוג ההשקעה שלה, ובמסגרת זאת, ביצעה פעולות שונות להקטנת הוצאות הריבית העתידיות, להגדלת הנזילות, ושיפור המאזן והחוב שלה. לפירוט בדבר הנפקת הון ומחזור חוב שביצעה CTY לאחר תקופת הדוח, ראו סעיף 6.11.2 להלן. מרבית החוב של CTY (93%) הוא בריבית קבועה ומרבית נכסיה אינם משועבדים. כמו כן, ל-CTY אין יתרות חוב משמעותיות לפירעון עד לסוף שנת 2024.

ליום 31 בדצמבר 2023, החברה מחזיקה בכ-50.9% (לרבות באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה) מהון המניות המונפק של CTY ומזכויות ההצבעה בה. נכון למועד פרסום דוח זה מחזיקה החברה כ-49.6% מהון המניות של CTY ומזכויות ההצבעה בה.

6.2. תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות תחום הפעילות לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021 (באלפי ש"ח ובאלפי אירו):

לשנה שהסתיימה ביום						
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
באלפי אירו			באלפי ש"ח			
292,267	301,489	290,027	1,117,522	1,065,896	1,156,487	סך הכנסות הפעילות
48,588	(56,536)	(200,257)	179,673	(201,676)	(837,634)	רווחים (הפסדים) משערוכים (במאוחד)
23,899	(29,497)	(104,372)	88,376	(105,223)	(436,566)	רווחים (הפסדים) משערוכים (חלק החברה)
162,940	119,632	125,575	622,837	421,881	503,152	רווחי הפעילות(*)
-	151,716	161,586	-	536,720	644,445	NOI מנכסים זהים (במאוחד)
-	79,072	84,217	-	279,733	335,878	NOI מנכסים זהים (חלק החברה)
202,306	203,647	195,676	773,574	720,160	781,068	סה"כ NOI (במאוחד)
99,508	106,251	101,984	380,497	375,736	407,084	סה"כ NOI (חלק החברה)

(\*) רווחי הפעילות מתייחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעילות לפי תקני IFRS בניטרול רווחי שיערוך.

6.3.

נתונים כלכליים בדבר אזורים גיאוגרפיים

להלן מאפיינים מאקרו-כלכליים\* ביחס לאיזורים העיקרים בהם מתבצעת פעילותה של CTY

נורבגיה			שבדיה			פינלנד			
לשנה שנסתיימה ביום									
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
									תוצר מקומי גולמי (PPP) (מיליארדי דולר ארה"ב)
387	427	453	632	695	716	298	324	336	
									תוצר לנפש (PPP) (דולר ארה"ב)
64,685	66,072	67,177	54,793	55,974	54,085	48,844	49,499	48,906	
									שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
3.93%	3.05%	0.53%	6.05%	2.75%	0.03%	2.85%	1.40%	(0.95%)	
									שיעור אינפלציה
3.49%	5.74%	5.53%	2.16%	8.34%	8.63%	2.08%	7.16%	4.70%	
									התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך
1.70%	3.19%	3.26%	0.22%	2.38%	2.03%	0.51%	2.85%	2.72%	
/ AAA Aaa	/ AAA Aaa	/ AAAu Aaa	/ AAAu Aaa	/ AAAu Aaa	/ AAAu Aaa	/ +AA Aa1	/ +AA Aa1	/ +AA Aa1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
4.23%	3.23%	3.50%	8.89%	7.48%	7.67%	7.53%	6.77%	7.22%	שיעור אבטלה
									שער חליפין מטבע מקומי - דולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר
- דולר - כתר נורבגי 8.8183	- דולר - כתר נורבגי 9.8038	- דולר - כתר נורבגי 10.1724	- דולר - כתר שבדי 9.0542	- דולר - כתר שבדי 10.4283	- דולר - כתר שבדי 10.0734	דולר - אירו 1.137	דולר - אירו 1.0705	דולר - אירו 1.1039	

(\* על פי נתוני בלומברג.)

נתונים מאקרו-כלכליים נוספים:

במהלך תקופת הדוח הכלכלות הנורדיות הושפעו, כמו יתר כלכלות העולם, מהגידול החד ביוקר המחיה וחוסר הוודאות בסביבה הכלכלית בשל שיעורי האינפלציה ועליית הריבית. כמו כן, במהלך תקופת הדוח חלה תנודתיות רבה בשער הקרונה השוודית (SEK) והכתר הנורווגי (NOK) שנחלשו באופן משמעותי, אך בשלהי שנת 2023 חלה התחזקות מסוימת של שערי המטבעות כאמור. המכנה המשותף לכלכלות הנורדיות הינו חוזקן הפיננסי הודות לחיסכון אישי גבוה, מימון ציבורי ויצירת מקומות עבודה איתנים. כל אלו מספקים לכלכלות הנורדיות מידה מסוימת של חוסן בתקופה זו של חוסר וודאות גיאופוליטית, סביבת אינפלציה גבוהה ועליית ריבית. בנוסף, המדינות הנורדיות אינן מושפעות באופן משמעותי מהמלחמה בין רוסיה לאוקראינה, בין היתר, כיוון שמדינות אלו כמעט ואינן תלויות בגז הטבעי המגיע מרוסיה. בעוד האינפלציה במגמת עלייה בכל השווקים הנורדיים, אין לכך השפעה מהותית על פעילותה של CTY וזאת בשל תמהיל השוברים שלה ולאור העובדה שכ-93% מחוזי השכירות שלה צמודי מדד באופן שהוביל לעלייה בתקבולים משכר דירה.

6.4.

נתונים מצרפיים אודות תחום הפעילות

להלן נתונים אודות הנכסים המניבים של CTY:

הנתונים בסעיף 6.4 להלן אינם כוללים את נתוני Kista Galeria<sup>1</sup>, אשר במהלך תקופת הדוח היה נכס בשליטה משותפת ועל כן מוצג בשיטת השווי המאזני. כאמור, לאחר תקופת הדוח רכשה CTY את יתרת ההחזקות בנכס ונכון למועד פרסום הדוח הנכס בבעלותה המלאה.

הנתונים בסעיפים 6.4 ו-6.5 להלן ביחס לשבדיה מוצגים בקרונות שבדיות, אשר הינו המטבע המסחרי ביחס למרבית הנכסים באזור זה, נתונים אלו כוללים גם נכסים באזור זה אשר המטבע המסחרי בהם הינו אחר, אשר הומרו לקרונות שבדיות לפי השער הידוע בתום התקופה, ביחס לנתונים מאזניים, ולפי השער הממוצע, ביחס לנתונים תוצאתיים. הנתונים בסעיף 6.4 להלן ביחס לנורבגיה מוצגים בקרונות נורבגיות, אשר הינו המטבע המסחרי בנורבגיה.

6.4.1. שטחי נכסים מניבים

להלן נתונים אודות שטחי המבנים המניבים של CTY ליום 31 בדצמבר בשנים 2022 ו-2023 (באלפי מ"ר):

אזור	ליום 31.12.2023	אחוז מסך שטחי הנכסים המניבים	ליום 31.12.2022	אחוז מסך שטחי הנכסים המניבים
פינלנד	במאחד	33.6%	336	33.2%
	חלק החברה		175	
שבדיה	במאחד	17.1%	174	17.1%
	חלק החברה		91	
נורבגיה	במאחד	35.3%	364	35.9%
	חלק החברה		190	
אסטוניה ודנמרק	במאחד	14.0%	139	13.8%
	חלק החברה		72	
סה"כ	במאחד	100.0%	1,013	100%
	חלק החברה		528	

6.4.2. פילוח שווי הוגן מבנים מניבים

להלן נתונים אודות שווי המבנים המניבים של CTY ליום 31 בדצמבר בשנים 2022 ו-2023:

אזור	ליום 31.12.2023	אחוז מסך שווי הנכסים המניבים	ליום 31.12.2022	אחוז מסך שווי הנכסים המניבים
פינלנד (באלפי אירו)	במאחד	44.0%	1,285,988	35.7%
	חלק החברה		670,243	
שבדיה (באלפי קרונות שבדיות)	במאחד	16.1%	7,127,474	17.9%
	חלק החברה		3,714,760	
נורבגיה (באלפי קרונות נורבגיות)	במאחד	28.7%	12,914,700	34.1%
	חלק החברה		6,730,998	
אסטוניה ודנמרק (באלפי אירו)	במאחד	11.2%	449,546	12.3%
	חלק החברה		234,298	
סה"כ (באלפי ש"ח)	במאחד	100%	13,528,616	100%
	חלק החברה		7,050,965	

<sup>1</sup> למועד הדוח Kista Galeria הוחזק על ידי CTY בשיעור של 50%, הנכס ממוקם בטסקוהולם, שבדיה, הינו בשטח של כ- 92.5 אלפי מ"ר ונכון ליום 31 בדצמבר 2023 שוויו הוגן 346 מיליון אירו.

6.4.3. NOI

להלן נתונים אודות NOI של CTY לשנים 2021-2023:

אזור	לשנת 2023	אחוז מסך הכל	לשנת 2022	אחוז מסך הכל	לשנת 2021	אחוז מסך הכל
פינלנד (באלפי אירו)	76,442	39.1%	68,637	33.7%	64,430	31.9%
במאחד חלק החברה	39,841		35,811		31,691	
שבדיה (באלפי קרונות שבדיות)	319,260	14.2%	323,087	14.9%	342,495	16.6%
במאחד חלק החברה	166,397		176,370		168,136	
נורבגיה (באלפי קרונות נורבגיות)	713,913	31.9%	797,014	38.6%	791,203	38.5%
במאחד חלק החברה	372,083		415,833		389,163	
אסטוניה ודנמרק (באלפי אירו)	28,933	14.8%	26,018	12.8%	26,239	13.0%
במאחד חלק החברה	15,080		13,575		12,751	
סה"כ (באלפי ש"ח)	781,068	100%	720,160	100%	773,574	100%
במאחד חלק החברה	407,084		375,736		380,497	

6.4.4. רווחי (הפסדי) שערור

להלן נתונים אודות רווחי (הפסדי) שערור של CTY לשנים 2021-2023:

אזור	לשנת 2023	אחוז מסך הכל	לשנת 2022	אחוז מסך הכל	לשנת 2021	אחוז מסך הכל
פינלנד (באלפי אירו)	(69,416)	34.6%	(16,339)	28.9%	(1,164)	(2.4%)
במאחד חלק החברה	(36,179)		(8,525)		(572)	
שבדיה (באלפי קרונות שבדיות)	(419,818)	18.3%	(67,179)	11.2%	263,473	53.4%
במאחד חלק החברה	(218,804)		(35,050)		128,033	
נורבגיה (באלפי קרונות נורבגיות)	(785,949)	34.4%	(312,195)	54.7%	162,306	32.9%
במאחד חלק החברה	(409,628)		(162,885)		79,833	
אסטוניה ודנמרק (באלפי אירו)	(25,475)	12.7%	(2,974)	5.2%	7,815	16.1%
במאחד חלק החברה	(13,277)		(1,552)		3,798	
סה"כ (באלפי ש"ח)	(837,634)	100%	(201,676)	100%	179,673	100%
במאחד חלק החברה	(436,566)		(105,223)		88,376	

6.4.5. דמי שכירות ממוצעים למ"ר

להלן נתונים אודות דמי השכירות החודשיים הממוצעים של CTY לשנים 2022 ו-2023:

לשנה שנסתיימה ביום		אזור
31.12.2022	31.12.2023	
26.3	27.9	פינלנד (באירו)
245.8	274.8	שבדיה (בקרונות שבדיות)
221.2	238.9	נורבגיה (בקרונות נורבגיות)
23.1	23.1	אסטוניה ודנמרק (באירו)

6.4.6. שיעורי תפוסה ממוצעים

להלן נתונים אודות שיעורי התפוסה של CTY ליום 31 בדצמבר 2023, ושיעורי התפוסה הממוצעים לשנים 2022 ו-2023:

לשנה שנסתיימה ביום (*)		ליום	אזור
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2023	
95.0%	95.0%	95.0%	פינלנד
94.4%	92.7%	92.4%	שבדיה
92.8%	94.3%	95.2%	נורבגיה
95.8%	95.9%	97.2%	אסטוניה ודנמרק

(\*) שיעור התפוסה הממוצע לשנה מסוימת חושב כממוצע של שיעורי התפוסה בתום כל רבעון קלנדרי בשנה הרלבנטית.

6.4.7. מספר המבנים המניבים

להלן נתונים אודות מספר המבנים המניבים של CTY ליום 31 בדצמבר בשנים 2022 ו-2023:

ליום		אזור
31.12.2022	31.12.2023	
10	10	פינלנד
6	6	שבדיה
14	14	נורבגיה
4	4	אסטוניה ודנמרק
34	34	סה"כ



6.4.8. שיעורי תשואה ממוצעים

להלן נתונים אודות שיעורי התשואה הממוצעים בפועל של CTY ליום 31 בדצמבר בשנים 2022 ו-2023 (לפי שווי הנכסים בסוף השנה):

אזור	לשנה שנסתיימה ביום (*)	
	31.12.2022	31.12.2023
פינלנד	5.1%	5.5%
שבדיה	5.4%	5.9%
נורבגיה	5.7%	6.2%
אסטוניה ודנמרק	6.8%	7.2%

6.5. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (\*)

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה	
109	876	1,592	107,987	רבעון 1	שנת 2024
43	342	1,488	42,541	רבעון 2	
41	207	4,328	44,025	רבעון 3	
47	253	3,557	50,419	רבעון 4	
160	519	7,929	184,266		שנת 2025
116	418	3,596	142,770		שנת 2026
112	331	681	136,124		שנת 2027
275	425	6,861	306,470		שנת 2028 ואילך
903	3,371	30,032	1,014,602		סה"כ

(\*) הנהלת החברה אינה סוקרת באופן שוטף את נתוני ההכנסות הצפויות תחת הנחת מימוש אופציות שהוענקו לשוכרים להארכת תקופת השכירות. אשר על כן, הנתונים דלעיל הינם בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות של CTY בהתאם למידע שברשותה נכון למועד זה, ואין כל וודאות שיתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כתוצאה מהשפעות מאקרו כלכליות (כמפורט בסעיפים 5.6-5.1 ו-6.3 לעיל) וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה.

6.6. נתונים מצרפיים אודות מבנים בהקמה בתחום הפעילות

להלן נתונים מצרפיים אודות נכסים של CTY אשר סווגו כמבנים מניבים בהקמה בדוחות הכספיים של החברה:

לשנה שנסתיימה ביום			
2021	2022	2023	
1	1	-	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
62.3	62.3	-	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)
138,467	66,369	-	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי אירו)
382,453	451,762	-	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (במאוחד) (באלפי אירו)
71,400	4,259	-	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי אירו)
104,400	33,285	-	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה) (מאוחד) (אלפי אירו)
65%	91%	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו הסכמי שכירות
9,779	12,372	-	הכנסה שנתית צפויה (מאוחד) (אומדן) (אלפי אירו) (*)
-	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
-	12,950	12,950	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)
-	69,159	5,467	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי קרונות שבדיות)
-	69,159	74,627	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (במאוחד) (באלפי קרונות שבדיות)
-	671,500	648,373	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי קרונות שבדיות)
-	671,500	648,373	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה) (מאוחד) (אלפי קרונות שבדיות)
-	-	19,753.11	הכנסה שנתית צפויה (מאוחד) (אומדן) (אלפי קרונות שבדיות) (*)

פינלנד

שבדיה

(\*) הנתון מתייחס לאומדן ההכנסה השנתי הכולל המייצג הצפוי מפרויקטים אשר הקמתם צפויה להסתיים בשנה העוקבת ושנחתמו הסכמים להשכרת 50% או יותר מסך שטחיהם.

6.7. נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעילות

נכון ליום 31 בדצמבר בשנים 2023 ו-2022 לא היו בבעלות CTY קרקעות הרשומות בספרי CTY כקרקעות להשקעה.

6.8. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

להלן נתונים אודות נכסים שנמכרו ונרכשו על ידי CTY בכל אחת מהשנים 2021-2023:

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
1	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
106,200	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
22.5	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)
4,976	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)
(1,488)	-	-	רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)
1	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
681	-	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי אירו)
(17)	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)
1	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)
3	-	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
1,417,178	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי קרונות שבדיות)
57.9	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)
25,645	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי קרונות שבדיות)
(43,360)	-	-	רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי קרונות שבדיות)
-	1	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
-	69,159	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי קרונות שבדיות)
-	13	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)
-	4	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
-	2,689,312	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי קרונות נורבגיות)
-	95	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)
-	86,335	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי קרונות נורבגיות)
-	(95,421)	-	רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי קרונות נורבגיות)

לאחר תקופת הדוח רכשה CTY את יתרת ההחזקות (50%) מהשותף שלה בנכס Kista Galeria שבשבדיה. לפירוט נוסף ראו ביאור א'8 ל3 דוחות הכספיים.

6.9. נכסים מהותיים

6.9.1 בטבלאות שלהלן מובאים נתונים אודות Iso Omena, נכס מניב מהותי של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2023:

נתונים כלליים	Iso Omena
אספו (Espoo), פינלנד	אזור
אירו	ציון מטבע הפעילות
מסחרי (מרכז קניות)	שימוש עיקרי
666.7	עלות הקמה (מיליוני אירו)
בעלות מלאה של CTY, חברה בת המוחזקת בשיעור של 50.9%	חלק החברה בנכס (%) (זכויות הון/זכויות הצבעה)
102,100	שטח ברוטו (מ"ר)
84,800	שטח בר השכרה (מ"ר) מסחר

נתונים תפעוליים	2021	2022	2023
ערך בספרים בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)	2,640	2,950	3,230
שווי הוגן בסוף התקופה	750.2	785.2	805.6
הכנסות מדמי שכירות בתקופה	33.2	34.9	37.1
NOI בפועל במהלך התקופה	31.4	33.5	36.2
שיעור תשואה בפועל (%)	4.2%	4.3%	4.5%
שיעור התשואה המתואם (%)	4.3%	4.4%	4.5%
שיעור התשואה על העלות (%)	4.8%	5.0%	5.4%
רווחי (הפסדי) שערך	4.2	28.1	17.6
שיעור התפוסה לתום התקופה (%)	98.2%	98.8%	96.9%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר/ חודש (אירו)	34.0	35.3	37.8
פדיון ממוצע למ"ר/ לשנה (אירו) (*)	3,769.3	3,900.0	3,905.8

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט), במקרה בו שימשה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של הנתונים

עיתוי הערכת השווי	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
זיהוי מעריך השווי וניסיונו	JLL - למעריך השווי מטעם JLL מעל 10 שנות ניסיון		
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	DCF		
הנחות נוספות בבסיס ההערכה: שיעור היוון (%)	4.5%	4.6%	5.1%

(\*) הנתון הינו לפי מיטב ידיעת החברה וניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים. על כן, אין ביכולתה של החברה לוודא את נכונות מידע זה.

6.9.2

נתונים אודות Lippulaiva, נכס מניב מהותי של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2023: בשנים 2021 ו-2022 הונכס היה בהקמה ולכן לא מוצגים הנתונים התפעוליים לשנים אלה.

נתונים כלליים	Lippulaiva
אספו (Espoo), פינלנד	אזור
אירו	ציון מטבע הפעילות
מסחרי (מרכז קניות) ומגורים	שימוש עיקרי
533.0	עלות הקמה (מיליוני אירו)
בעלות מלאה של חברה בת המוחזקת בשיעור של 50.9%	חלק החברה בנכס (%) (זכויות הון/זכויות הצבעה)
56,800	שטח ברוטו (מ"ר)
37,900	שטח בר השכרה (מ"ר) מסחר

נתונים תפעוליים	2023
ערך בספרים בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)	1,480
שווי הוגן בסוף התקופה	369.2
הכנסות מדמי שכירות בתקופה	13.7
NOI בפועל במהלך התקופה	12.5
שיעור תשואה בפועל (%)	3.4%
שיעור התשואה המתואם (%)	3.7%
שיעור התשואה על העלות (%)	2.3%
רווחי (הפסדי) שערור	(63.4)
שיעור התפוסה לתום התקופה (%)	92.4%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר/ חודש (אירו)	28.2
פדיון ממוצע למ"ר/ לשנה (אירו) (*)	3,680.7

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט), במקרה בו שימשה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של הנתונים

עיתוי הערכת השווי	31/12/2023
זיהוי מעריך השווי וניסיונו	JLL - למעריך השווי מטעם JLL מעל 10 שנות ניסיון
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	DCF
הנחות נוספות בבסיס ההערכה: שיעור היוון (%)	5.0%

(\*) הנתון הינו לפי מיטב ידיעת החברה וניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים. על כן, אין ביכולתה של החברה לוודא את נכונותו של מידע זה.

6.10. הון אנושי

6.10.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ל-CTY (ולחברות בנות בבעלותה המלאה) 235 עובדים (251 עובדים בשנת 2022), על פי החלוקה הבאה: בנורבגיה – 75; בפינלנד – 43; באסטוניה ודנמרק – 14; בשבדיה – 39; ו-64 בתפקידים שונים. העובדים הנ"ל מועסקים על בסיס חוזים אישיים, על פיהם מוענק שכר חודשי בסיסי וכן הטבות שונות, בהתאם לבכירות המשרה. בנוסף, נושאי משרה ועובדי מפתח ב-CTY זכאים לתגמול ארוך טווח בניירות ערך של CTY, כמפורט להלן.

6.10.2. בחודש מרץ 2024 מונתה הגב' הנריקה גינסטרומ כמנכ"לית ל-CTY, במקומו של מר סקוט בול, בתוקף החל מיום 1 באפריל 2024. קודם למינויה כאמור, כיהנה הגב' גינסטרומ כמנכ"לית התפעול של CTY.

6.10.3. ל-CTY מספר תוכניות תגמול בני"ע לעובדים ומנהלים, מכוחם ניתן להקצות כתבי אופציה המירים למניות או מניות CTY חסומות. חלק מהתוכניות מיועדות למנכ"ל CTY ונושאי משרה ספציפיים, וחלקן מותנות בעמידה ביעדים מסויימים. למידע נוסף בדבר תוכניות התגמול ב-CTY, ראו ביאור 3'18 לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר רכישות עצמיות של מניות CTY והעברתן לאנשי מפתח בחברה מכח תוכניות תגמול של CTY לעובדיה ומנהליה, ראו באור 3'18 לדוחות הכספיים. כמו כן, לפרטים אודות תנאי התגמול של מנכ"ל CTY לשעבר ראו בתקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי

6.11. אשראי ומימון

6.11.1. דירוג אשראי – במהלך תקופת הדוח, CTY דורגה בדירוג BBB (אופק יציב) על ידי S&P, ולאחר תקופת הדוח אופק הדירוג עודכן לאופק שלילי. במהלך תקופת הדוח, CTY סיימה את ההתקשרות עם חברת הדירוג Moody's, ולכן אינה מדורגת על ידה יותר.

6.11.2. גיוס הון - במהלך נובמבר ודצמבר 2023, השלימה CTY שתי הנפקות הון בתמורה לאגרות חוב היברידיות של CTY בהיקף כולל של 25 מיליון אירו.

בנוסף, לאחר תקופת הדוח, בחודש פברואר 2024 השלימה CTY הנפקת מניות לציבור בהיקף של 11.9 מיליון מניות רגילות ובתמורה כוללת של כ- 48.2 מיליון אירו. החברה רכשה במסגרת ההנפקה 3.7 מיליון מניות CTY, בתמורה כוללת של כ- 15 מיליון אירו, וזאת בהתחשב בדרישת רשות ניירות ערך בפינלנד, שהתנתה את השתתפות החברה בכך שמייד לאחר הנפקת ההון יפחתו החזקות החברה בהון המניות של CTY מ- 50%, אחרת תידרש החברה לביצוע הצעת רכש מלאה למניות CTY.

6.11.3. מימון ממוסדות פיננסיים - במהלך תקופת הדוח פרעה CTY את קו האשראי שלה שעמד על סך של 500 מיליון אירו (כ- 1.8 מיליארד ש"ח) והיה בתוקף עד 2024 וחלף זאת התקשרה בהסכם מימון בסך של 650 מיליון אירו (כ- 2.6 מיליארד ש"ח), המורכב מקו אשראי מתחדש בהיקף של 400 מיליון אירו ומהלוואה לזמן ארוך על סך 250 מיליון אירו. הסכם המימון החדש מובטח במלואו בשעבוד על נכסים והינו בתוקף עד 2026. נכון למועד הדוח, CTY לא ניצלה את קו האשראי.

כמו כן, בחודש נובמבר 2023 חתמה CTY על הלוואה הנושאת ריבית קבועה בסך של כ- 89.5 מיליון אירו (כ-360 מיליון ש"ח), המובטחת במלואה בשעבוד על נכס והינה לתקופה של 7 שנים.

התמורה שהתקבלה מהסכמי המימון האמורים שימשה בחלקה לביצוע רכישות חוזרות של אג"ח ופירעון ניירות ערך מסחריים.

לאחר תאריך הדוח, רכשה CTY את חלקו של השותף (50%) בנכס Kista Galeria, ובמסגרת זאת נטלה את מלוא החוב שהיה בגין הנכס בסך 2.4 מיליארד קרונות שבדיות (כ-850 מיליון ש"ח) וכן שעבדה לטובתו שני נכסים נוספים. 6.11.4. אגרות חוב - ליום 31 בדצמבר 2023 ל-CTY אגרות חוב, אשר אינן מובטחות בשעבודים, בסך של כ- 1,443 מיליון אירו. אגרות החוב נושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי הנע בין 1.88% ל-3.4% ועומדות לפירעון בין השנים 2025 עד 2028. במהלך תקופת הדוח רכשה CTY 191 מיליון אירו אגרות חוב שלה בשוק ובמסגרת הצעות רכש שפרסמה לרכישת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים שלה. לאחר תקופת הדוח ביצעה CTY הצעות רכש לאגרות החוב שעמדו לפירעון בשנת 2024 בהיקף כולל של 213 מיליון אירו ע.ג. במקביל, במהלך חודש פברואר 2024 השלימה CTY גיוס של אגרות חוב 'ירוקות' ("Green Bond"), אשר אינן מובטחות בשעבודים, בסך של כ-300 מיליון אירו, אשר התמורה בגינן נועדה, בין היתר, לממן את רכישת אגרות החוב של החברה כחלק מהצעת הרכש שביצעה, תוך שילוב יעדי קיימות במסגרת פעילותה. אגרות החוב נושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי של 6.5%, ועומדות לפירעון במהלך שנת 2029.

לדירוג אגרות החוב ראו סעיף 6.11.1 לעיל. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של CTY ראה באורים 19'1 ו-37'1 בדוחות הכספיים.

6.11.5. אגרות חוב היברידיות – ליום 31 בדצמבר 2023 ל-CTY שתי סדרות של אגרות חוב היברידיות בהיקף כולל של כ-610 מיליון אירו, נחותות ביחס לכל חוב אחר ובכירות ביחס להון המניית הרגילות של החברה, הנחשבות כחלק מההון העצמי של CTY. במהלך 2023 ביצעה CTY רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות בהיקף כולל של 39.2 מיליון אירו, וכן הנפיקה מניות בתמורה לאגרות חוב היברידיות (כמפורט בסעיף 6.11.2. לעיל).

6.11.6. סיכום יתרות אשראי

להלן מצבת האשראי וההלוואות לזמן ארוך של CTY (כולל חלויות שוטפות), אשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי, אשר התקבלו ממוסדות פיננסיים למימון פעילותה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

תקופת פירעון ממוצעת (שנים)**	שיעור ריבית משוקלל*	יתרה (במיליוני אירו)	
6.9	5.57%	89.2	הלוואות בריבית קבועה – קרונות שבדיות
2.3	6.30%	247.3	הלוואות בריבית משתנה - אירו
2.7	1.88%	1,238.4	אגרות חוב בריבית קבועה – אירו
1.7	3.40%	204.2	אגרות חוב בריבית קבועה - קרונות נורווגיות
		<b>1,779.1</b>	

(\*) שיעור הריבית האפקטיבית אינו שונה באופן מהותי משיעור הריבית המשוקלל.

(\*\*) מחושב לפי מועדי הפירעון של קרן האשראי בלבד.

6.11.7. אמות מידה פיננסיות

בחלק מההלוואות, אגרות החוב וקווי האשראי הבלתי מובטחים שמקבלות CTY וחברות בנות בבעלותה המלאה במהלך העסקים הרגיל, קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות. לפרטים בדבר אמות המידה הפיננסיות, ראו באור 20'ד' ובאור 19'ג' לדוחות הכספיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ולמועד הסמוך לאישור דוח זה, עומדות CTY והחברות הבנות שבבעלותה המלאה בכל אמות המידה שנקבעו.

7. רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים במרכז אירופה

7.1. כללי

במרכז אירופה פועלת הקבוצה באמצעות G Europe (100%), המאוגדת באי ג'רזי. עד ליום 18 בפברואר 2022 נסחרו מניותיה של G Europe בבורסה של וינה, אוסטריה (VSE), ובבורסה ה-NYSE Euronext באמסטרדם, הולנד. ביום 18 בפברואר 2022 הושלם מיזוג בין G Europe לבין חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, והחל ממועד זה מניות G Europe נמחקו ממסחר בבורסה של וינה ו-G Europe הפכה לחברה בת בבעלותה המלאה של החברה. עם זאת, ל-G Europe אגרות חוב הרשומות למסחר בבורסה של לוקסמבורג. לפרטים נוספים ראו באור 8' לדוחות הכספיים. G Europe הינה הבעלים והמנהלת של מרכזים מסחריים קמעונאיים וכן מבני מגורים להשכרה במרכז אירופה, בעיקר בוורשה שבפולין ובפראג שבצ'כיה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, בבעלותה 15 נכסים מניבים בשטח בנוי כולל של כ- 400 מיליון מ"ר וקרקעות (לרבות קרקעות בתורכיה), כאשר כ- 70% מתיק הנכסים בפולין ממוקם בוורשה וכ- 100% מתיק הנכסים בצ'כיה ממוקם בפראג.

במהלך תקופת הדוח החברה המשיכה ביישום תוכנית מימוש הנכסים שלה כאשר בכוונתה להתמקד בנכסי מבצר איכותיים בוורשה, ונכון למועד הדוח היא פועלת למכירת הנכסים שנותרו בצ'כיה. כמו כן, בתחילת שנת 2020 הכריזה G Europe על התכנית האסטרטגית שלה עד לשנת 2025, במסגרתה בכוונתה למקד את פעילותה בגיוון תיק הנכסים שלה באמצעות השקעה בנדל"ן מניב למגורים להשכרה, בעיקר בוורשה. כמו כן, כוללת האסטרטגיה השבחה ופיתוח של תיק הנכסים, על ידי בניה של נדל"ן למגורים או במקרים מסוימים של משרדים, מעל או בסמוך לנכסים קיימים של G Europe. במהלך תקופת הדוח המשיכה G Europe ביישום אסטרטגיה זו. במסגרת זאת, במהלך שנת 2022 השלימה G Europe רכישה של בנייני מגורים הכוללים 541 יחידות בוורשה (פרויקט Rubikon), ובמהלך תקופת הדוח רכשה בניין מגורים נוסף בפרויקט הנ"ל וכן השלימה את פיתוח מלוא יחידות הדיור בפרויקט, בנוסף, במהלך שנת 2023 המשיכה G Europe בפיתוח מספר בנייני מגורים להשכרה הכוללים 442 יחידות דיור בצמוד למרכז שבבעלותה "Promenada Atrium" שבוורשה. השלמת הפרויקט צפויה במהלך שנת 2024.<sup>1</sup> נכון למועד דוח ל- 788 G Europe יחידות דיור מניבות.

במהלך תקופת הדוח וכחלק מתכנית מימוש הנכסים של החברה, השלימה G Europe מכירת נכסים בפולין ובצ'כיה בסך כולל של כ- 41.9 ו- 123.8 מיליון אירו, בהתאמה, בדומה לשווים בספרים. בנוסף, בעקבות המלחמה שפרצה בין רוסיה לאוקראינה, אשר יצרה חשיפה לכלכלה ולרגולציה הרוסית הסובלת מאי וודאות, וכחלק מתכנית מימוש הנכסים של החברה, במהלך חודש אפריל 2023 מכרה G Europe את כל תיק הנכסים שלה ברוסיה, בתמורה לכ- 131 מיליון אירו (כ- 524 מיליון ש"ח).<sup>2</sup> בעקבות מכירת תיק הנכסים ברוסיה, צמצמה G Europe באופן משמעותי את חשיפת פעילותה למלחמה.

כמו כן ובמסגרת התכנית למימוש נכסים בקבוצה, השלימה G Europe קבלת מימון מובטח בהיקף של כ- 112 מיליון אירו, אשר אפשר מהלך משולב של רכישת חלק השותף (25%) בנכס הממוקם בצ'כיה לצורך מכירת הנכס בשלמותו (100%). ביום 31 בינואר 2024, הושלמה עסקה למכירת הנכס בתמורה לכ- 259 מיליון אירו (כ- 1.04 מיליארד ש"ח) ברוטו, בדומה לשוויו בספרי החברה. המשכנתא בסך 112 מיליון אירו (כ- 450 מיליון ש"ח) אשר הייתה רשומה על הנכס כאמור הומחטה לרוכש.

במסגרת הסכמי המכר בהם התקשרה G Europe במהלך תקופת הדוח, העמידה G Europe שתי הלוואות מוכר בהיקף כולל של 94 מיליון אירו לתקופות של עד 5 שנים.

<sup>1</sup> המידע הכלול בסעיף זה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32' לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות של G Europe בהתאם למידע שברשותה נכון למועד זה, ואין כל וודאות שיתממש, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כתוצאה מהשפעות מאקרו כלכליות (כמפורט בסעיפים 5.1-5.6 ו- 7.3 לעיל) וכן כתוצאה מהתמשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה.

<sup>2</sup> לפירוט נוסף ראו דיווח מיידי מיום 27 באפריל 2023 (אסמכתא: 2023-01-045084), הנכלל על דרך ההפניה.



כמעט כל נכסיה של G Europe מעוגנים בסופרמרקטים ושוכרים קמעונאיים המספקים צרכים יומיומיים. מרכיב מרכזי באסטרטגיית ניהול הנכסים של G Europe הוא שילוב של שוכרי עוגן בעלי איתנות פיננסית בתחום המזון, אופנה, פנאי ובידור, התואמים לאופי ולצרכי הצרכנים בסביבת הנכס. בהתאם, חלק מהותי מהסכמי השכירות של G Europe, הינם עם מותגי אופנה בינלאומיים ו/או סופרמרקטים מוכרים, בשילוב אפשרויות פנאי ומזון. בתקופת הדוח השוכרים הגדולים ביותר של G Europe הינם CCC אשר לו מספר חנויות ומותגי אופנה שונים ושההכנסות ממנו מהוות כ-3% מכלל הכנסותיה של G Europe מדמי שכירות, וכן LPP אשר לו מספר חנויות ומותגי אופנה שונים שההכנסות ממנו מהוות כ-3% מכלל הכנסותיה של G Europe מדמי שכירות. עיקר נכסיה של G Europe מנהלים על ידיה.

7.2. תמצית תוצאות הפעילות

לשנה שהסתיימה ביום						
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
באלפי אירו			באלפי ש"ח			
184,023	193,919	163,040	702,408	685,893	648,781	סך הכנסות הפעילות
41,911	(21,540)	46,733	148,027	(75,397)	188,128	רווחים (הפסדים) משערוכים (במאוחד)
31,359	(20,185)	46,733	110,759	(70,654)	188,128	רווחים (הפסדים) משערוכים (חלק החברה)
111,193	100,437	(78,283)	423,596	354,889	(286,775)	רווחי הפעילות(*)(**)
-	71,789	84,880	-	253,966	338,524	NOI מנכסים זהים (במאוחד)
-	67,273	84,880	-	237,990	338,524	NOI מנכסים זהים (חלק החברה)
127,250	126,819	110,593	485,535	448,491	440,191	סה"כ NOI (במאוחד)
95,213	118,841	110,593	363,293	420,277	440,191	סה"כ NOI (חלק החברה)

(\*) רווחי הפעילות מתייחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעילות לפי תקני IFRS בניטרול רווחי שערור.

(\*\*) בשנת 2023 כולל הפסד מחוזה מכביד הנובע ממכירת כל פורטפוליו הנכסים של G Europe ברוסיה.

כחלק מעסקת המכירה, 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 נמוכה בכ-52% משווי הנכסים, 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 בהחברה.

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.

7.3.

נתונים כלכליים בדבר איזורים גיאוגרפיים

להלן מאפיינים מאקרו-כלכליים<sup>(\*)</sup> ביחס לאיזורים העיקריים בהם מתבצעת פעילותה של G Europe:

צ'כיה			פולין			
לשנה שנסתיימה ביום						
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
474	519	539	1,460	1,643	1,713	תוצר מקומי גולמי (PPP) (מיליארדי דולר ארה"ב)
40,858	40,615	40,048	34,969	36,946	37,199	תוצר לנפש (PPP) (דולר ארה"ב)
3.58%	2.40%	(0.50%)	6.90%	5.30%	0.20%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
3.85%	15.08%	10.80%	5.10%	14.30%	11.57%	שיעור אינפלציה
2.80%	5.02%	3.75%	3.65%	6.85%	5.19%	התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך
AA- / Aa3	AA- / Aa3	AA- / Aa3	A- / A2	A- / A2	A- / A2	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
3.05%	2.50%	3.25%	3.60%	5.35%	5.20%	שיעור אבטלה
0.045708	0.044291	0.044716	0.2478	0.2285	0.2541	שער חליפין מטבע מקומי - דולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר

(\*) על פי נתוני בלומברג.

מאפיינים כלכליים נוספים

פולין – כלכלת פולין במהלך שנת 2023 התאפיינה בצמיחה, ובכלל זה חוותה צמיחה בתמ"ג הריאלי ב-6% בהשוואה לשנת 2022. צמיחה זו אמנם התמתנה במהלך שנת 2023 בשל ירידה בהיקף הצריכה הפרטית, אך מגמה זו צפויה להשתנות במהלך השנים 2024 ו-2025, ובהתאם, שיעור התמ"ג הריאלי לשנים אלו צפוי לעלות לכדי 2.7%-3.2%, בהתאמה. כמו כן, שיעור האינפלציה בפולין פחת לכדי 10.9% בשנת 2023, בהשוואה לשנת 2022, בה שיעור האינפלציה עמד על כ-16.6%. על פי תחזיות מאקרו כלכליות, שיעור האינפלציה כאמור צפוי לרדת במהלך השנים 2024 ו-2025 לשיעור של כ-5.2% ו-4.7%, בהתאמה, בין היתר, בשל הצפי לירידה במחירי האנרגיה והסחורות.

צ'כיה – כלכלת צ'כיה במהלך שנת 2023 התאפיינה בירידה בשיעור בתמ"ג הריאלי, אשר עומד על שיעור של כ-0.4% ביחס לשנת 2022 (בה שיעור התמ"ג הריאלי צמח בשיעור של כ-2.3%). יחד עם זאת, על פי תחזיות מאקרו כלכליות מגמה זו צפויה להשתנות במהלך השנים 2024 ו-2025, והתמ"ג הריאלי צפוי לצמוח בשיעור של 1.45%-3%, בהתאמה. כמו כן, צ'כיה חווה תקופה של אינפלציה גבוהה אשר הגיעה לשיעור של כ-15.8% בשנת 2022, ואף לשיעור שיא של כ-18% במהלך הרבעון הראשון לשנת 2023. יחד עם זאת, במהלך תקופת הדוח ועד למועד זה, שיעור האינפלציה ירד לכדי 8.3%, בין היתר, בשל התמתנות בעלייה במחירי האנרגיה והמזון. מגמה זו צפויה להימשך במהלך שנת 2024 ושיעור האינפלציה צפוי לרדת לשיעור של כ-3.2%.

7.4. נתונים מצרפיים אודות תחום הפעילות

להלן נתונים אודות המבנים המניבים של G Europe :

הנתונים המובאים בסעיפים 7.4 ו-7.5 להלן אינם כוללים נכסים בשליטה משותפת.

ההתייחסות להלן בסעיף 7.4 ל"אחר", כוללת בשנים 2021-2023 את נכסי G Europe בתורכיה וסלובקיה.

7.4.1. שטחי המבנים המניבים

להלן נתונים אודות שטחי המבנים המניבים של G Europe ליום 31 בדצמבר בשנים 2022 ו-2023 (באלפי מ"ר):

אזור	לייום	אחוז מסך שטחי הנכסים המניבים	לייום	אחוז מסך שטחי הנכסים המניבים
	31.12.2023		31.12.2022	
פולין	320	80.0%	341	53.3%
צ'כיה	80	20.0%	61	9.5%
רוסיה (*)	-	-	238	37.2%
סה"כ	400	100.0%	640	100.0%

(\*) בחודש אפריל 2023, G Europe מכרה את כל פורטפוליו הנכסים שלה ברוסיה. לפרטים ראה סעיף 7.1 לעיל.

7.4.2. פילוח שווי הוגן מבנים מניבים

להלן נתונים אודות שווי המבנים המניבים של G Europe ליום 31 בדצמבר בשנים 2022 ו-2023:

אזור	לייום	אחוז מסך שווי הנכסים המניבים	לייום	אחוז מסך שווי הנכסים המניבים
	31.12.2023		31.12.2022	
פולין (באלפי אירו)	1,547,173	75.9%	1,439,720	70.1%
צ'כיה (באלפי אירו)	491,508	24.1%	353,988	17.3%
רוסיה (*) (באלפי אירו)	-	-	259,151	12.6%
סה"כ (באלפי ש"ח)	8,178,369	100%	7,704,369	100%

(\*) בחודש אפריל 2023, G Europe מכרה את כל פורטפוליו הנכסים שלה ברוסיה. לפרטים ראה סעיף 7.1 לעיל.

7.4.3. NOI

להלן נתונים אודות NOI של G Europe לשנים 2021-2023:

אחוז מסך הכל	לשנת 2021	אחוז מסך הכל	לשנת 2022	אחוז מסך הכל	לשנת 2023	אזור
57.8%	73,605	58.3%	73,923	69.0%	76,298	פולין (באלפי אירו) במאוחד חלק החברה
	55,074		69,272		76,298	
13.8%	17,508	13.7%	17,409	22.2%	24,549	צ'כיה (באלפי אירו) במאוחד חלק החברה
	13,100		16,314		24,549	
22.3%	28,388	24.7%	31,343	8.8%	9,746	רוסיה (*) (באלפי אירו) במאוחד חלק החברה
	21,241		29,371		9,746	
6.1%	7,749	3.3%	4,145	-	-	אחר (באלפי אירו) במאוחד חלק החברה
	5,798		3,884		-	
100%	485,535	100%	448,491	100%	440,191	סה"כ (באלפי ש"ח) במאוחד חלק החברה
	363,293		420,277		440,191	

(\*) בחודש אפריל 2023, G Europe מכרה את כל פורטפוליו הנכסים שלה ברוסיה. לפרטים ראה סעיף 7.1 לעיל.

7.4.4. רווחי (הפסדי) שערור

להלן נתונים אודות רווחי (הפסדי) שערור של G Europe \* לשנים 2021-2023:

אחוז מסך הכל	לשנת 2021	אחוז מסך הכל	לשנת 2022	אחוז מסך הכל	לשנת 2023	אזור
55.9%	21,917	84.8%	(17,162)	43.8%	19,402	פולין (באלפי אירו) במאוחד חלק החברה
	16,399		(16,083)		19,402	
1.2%	458	24.6%	(4,993)	33.4%	14,771	צ'כיה (באלפי אירו) במאוחד חלק החברה
	343		(4,679)		14,771	
48.3%	18,933	(1.0%)	199	22.8%	10,107	רוסיה (***) (באלפי אירו) במאוחד חלק החברה
	14,166		186		10,107	
(5.4%)	(2,130)	(8.4%)	1,692	-	-	אחר (באלפי אירו) במאוחד חלק החברה
	(1,593)		1,586		-	
100%	149,808	100%	(71,689)	100%	176,600	סה"כ (באלפי ש"ח) במאוחד חלק החברה
	112,092		(67,179)		176,600	

(\*) כולל התאמות הנובעות מאיחוד דוחותיה של G Europe.

(\*\*) בחודש אפריל 2023, G Europe מכרה את כל פורטפוליו הנכסים שלה ברוסיה. לפרטים ראה סעיף 7.1 לעיל.

7.4.5. דמי שכירות ממוצעים למ"ר

להלן נתונים אודות דמי השכירות החודשיים הממוצעים של G Europe לשנים 2021-2023:

לשנה שנסתיימה ביום		אזור
31.12.2022	31.12.2023	
17.7	21.8	פולין (באירו)
32.3	31.3	צ'כיה (באירו)
15.2	-	רוסיה (באירו) (*)

(\*) בחודש אפריל 2023, G Europe מכרה את כל פורטפוליו הנכסים שלה ברוסיה. לפרטים ראה סעיף 7.1 לעיל.

7.4.6. שיעורי תפוסה ממוצעים

להלן נתונים אודות שיעורי התפוסה של G Europe ליום 31 בדצמבר 2023 ושיעורי התפוסה הממוצעים לשנים 2022-2023:

לשנה שנסתיימה ביום (*)		אזור	ליום
31.12.2022	31.12.2023		
93.5%	94.6%	פולין	95.0%
83.4%	91.6%	צ'כיה	92.9%
92.1%	92.9%	רוסיה (*)	-

(\*) בחודש אפריל 2023, G Europe מכרה את כל פורטפוליו הנכסים שלה ברוסיה. לפרטים ראה סעיף 7.1 לעיל.  
 (\*\*) שיעור התפוסה הממוצע לשנה מסוימת חושב כממוצע של שיעור התפוסה בתום כל רבעון קלנדרי בשנה הרלבנטית.

7.4.7. מספר המבנים המניבים

להלן נתונים אודות מספר המבנים המניבים של G Europe ליום 31 בדצמבר בשנים 2022-2023:

ליום		אזור
31.12.2022	31.12.2023	
12	13	פולין
2	2	צ'כיה
7	-	רוסיה (*)
21	15	סה"כ

(\*) בחודש אפריל 2023, G Europe מכרה את כל פורטפוליו הנכסים שלה ברוסיה. לפרטים ראה סעיף 7.1 לעיל.

7.4.8. שיעור תשואה ממוצעים

להלן נתונים אודות שיעורי התשואה הממוצעים בפועל של G Europe ליום 31 בדצמבר בשנים 2022 ו-2023 (לפי שווי הנכסים בסוף השנה):

לשנה שנסתיימה ביום (*)		אזור
31.12.2022	31.12.2023	
6.0%	6.2%	פולין
6.3%	6.3%	צ'כיה
13.6%	-	רוסיה (*)

(\*) בחודש אפריל 2023, G Europe מכרה את כל פורטפוליו הנכסים שלה ברוסיה. לפרטים ראה סעיף 7.1 לעיל.

7.5. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (\*)

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה
7	49	4,007	86,063	רבעון 1
7	49	4,007	86,063	רבעון 2
7	49	4,007	86,063	רבעון 3
7	49	4,007	86,063	רבעון 4
55	169	12,837	249,263	שנת 2025
40	161	13,222	195,056	שנת 2026
49	140	13,684	149,880	שנת 2027
135	311	14,233	536,884	שנת 2028 ואילך
<b>307</b>	<b>977</b>	<b>70,004</b>	<b>1,475,335</b>	<b>סה"כ</b>

(\*) הנהלת החברה אינה סוקרת באופן שוטף את נתוני ההכנסות הצפויות תחת הנחת מימוש אופציות שהוענקו לשוכרים להארכת תקופת השכירות. אשר על כן, הנתונים דלעיל הינם בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים.

המידע הכלול בסעיף זה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות של G Europe בהתאם למידע שברשותה נכון למועד זה, ואין כל וודאות שיתממש, בשל גורמים שאינם בשליטת G Europe, לרבות כתוצאה מהשפעות מאקרו כלכליות (כמפורט בסעיפים 5.1-5.6 ו- 7.3 לעיל) וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות G Europe כמפורט בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה.

7.6. נתונים מצרפיים אודות מבנים בהקמה בתחום הפעילות בשנים 2021-2023 G Europe-7 לא היו מבנים בהקמה.

7.7. נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעילות

להלן נתונים מצרפיים אודות הקרקעות של G Europe (המסווגות בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה בפיתוח) בשנים 2022-2023(\*):

לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2022	31.12.2023	
25,657	55,541	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
229	212	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)
19	30	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)
22,418	-	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
368	-	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)
101,852	111,261	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
155	155	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)

(\*) זכויות הבניה בקרקעות המצוינות בסעיף זה הינן בהתייחס לזכויות בנייה אשר קיבלו היתר בפועל כפי שמקובל לבחון זכויות אלו במדינות בהן פועלת G Europe.  
 (\*\*) בסעיף זה ההתייחסות ל"אחר" כוללת גם קרקעות בתורכיה.

7.8. רכישת ומכירת נכסים

להלן נתונים אודות נכסים שנמכרו ונרכשו על ידי G Europe בכל אחת מהשנים 2021-2023:

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
1	4	2	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
9,939	154,000	43,500	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
29	83	71	נכסים שנמכרו שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)
-	10,063	586	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)
(257)	(4,788)	(2,138)	פולין רווח (הפסד) שנרשם בנין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)
-	3	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
-	48,000	-	נכסים שנרכשו עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי אירו)
-	93	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)
-	19	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)
-	-	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
-	-	107,700	נכסים שנמכרו תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
-	-	26	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)
-	-	3,146	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)
-	-	(11,785)	צ'כיה רווח (הפסד) שנרשם בנין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)
-	-	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה (*)
-	-	241,987	נכסים שנרכשו עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי אירו)
-	-	9,800	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)
-	-	40	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)
-	-	10	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
-	-	115,600	נכסים שנמכרו תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
-	-	833	רוסיה שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)
-	-	(193,471)	רווח (הפסד) שנרשם בנין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)
1	2	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
3,700	120,000	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
61	276	-	נכסים שנמכרו שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)
-	4,145	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)
(354)	(1,534)	-	רווח (הפסד) שנרשם בנין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)

(\*) במהלך תקופת הדוח נרכש חלק השותף בנכס (25%). הנתונים לעיל מייצגים 100% מנתוני הנכס.

7.9. הון אנושי

במהלך תקופת הדוח ביצעה G Europe מהלכי התייעלות במסגרתם מונתה הנהלה חדשה לחברה וכן חל צמצום משמעותי במצבת כוח האדם של החברה, לרבות לאור הקיטון במצבת הנכסים שלה והמיקוד הגאוגרפי שלהם. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ל-G Europe (ולחברות בנות בבעלותה המלאה) 158 עובדים (לעומת 350 עובדים בשנת 2022). הקיטון המשמעותי בכמות העובדים נובע מתהליכי התייעלות שביצעה G Europe לאחר השלמת המיזוג בינה ובין חברה בת בבעלותה המלאה של החברה. העובדים הנ"ל, מועסקים על בסיס חוזים אישיים, וזכאים על פיהם לשכר בסיס, הטבות שונות ומענקים שנתיים בהתאם לבכירות המשרה.

7.10. אשראי ומימון

7.10.1. דירוג אשראי – בחודש מרס 2023 הורידה חברת הדירוג Moody's את דירוג סדרות אגרות החוב של G Europe מדירוג Ba2 לדירוג B1 (עם אופק יציב). במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023, הורידה חברת הדירוג Moody's את הדירוג פעם נוספת, מדירוג B1 לדירוג B2 (עם אופק שלילי).

7.10.2. מימון ממוסדות פיננסיים – נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ל-G Europe וחברות בנות בבעלותה המלאה הלוואות לטווח ארוך בסך כולל (לרבות חלויות שוטפות) של כ- 286 מיליון אירו (לא כולל הלוואות בסך של 236 מיליון אירו המובטחים בנכסים המוחזקים למכירה). במקביל, במהלך השנה התקשרה G Europe בהסכם הלוואה מובטחת בשעבוד על נכס בהיקף של 125 מיליון אירו לתקופה של 5 שנים (הכולל בנכסים המוחזקים למכירה). כמו כן, במהלך תקופת הדוח פקע קו אשראי שהועמד ל-G Europe בסך של 300 מיליון אירו (כ-1.2 מיליארד ש"ח) בהתאם לתנאיו.

7.10.3. אגרות חוב – ליום 31 בדצמבר 2023 ל-G Europe אגרות חוב, אשר אינן מובטחות בשעבודים, בסך של כ- 562 מיליון אירו. אגרות החוב נושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי הנע בין 2.625% ל- 4.25% ותיפרענה בשנים 2025 ו- 2027. אגרות החוב מזדרגות כאמור בסעיף 7.10.1 לעיל. במהלך תקופת הדוח ולאחריו, רכשו חברות הקבוצה אגרות החוב של G Europe בהיקף כולל של כ- 139.3 מיליון אירו ע.ג., וכ- 50 מיליון אירו ע.ג., בהתאמה. כמו כן, במהלך פברואר 2024, דירקטוריון G Europe אישר תוכנית רכישות חוזרות של אגרות החוב שלה בהיקף של 200 מיליון אירו.

7.10.4. אגרות חוב היברידיות – בחודש מאי 2021 הנפיקה G Europe אגרות חוב היברידיות 'ירוקות' בהיקף של 350 מיליון אירו, נושאות ריבית קבועה שנתי של 3.625% (משנתה אחת לחמש שנים; מועד עדכון הריבית הבא – נובמבר 2026). לאגרות החוב אין מועד פירעון (Perpetual), אולם ל-G Europe הזכות לפדות את אגרות החוב בתום חמש שנים ממועד ההנפקה (נובמבר 2026) ובכל מועד תשלום ריבית שנתי לאחר מכן. אגרות חוב אלה נחשבות כחלק מהון בעלי המניות של G Europe (ובהתאם, כל תשלום קרן וריבית מופחת מההון של G Europe), והן נחותות ביחס לכל חוב אחר של G Europe. למחזיק אגרות חוב היברידית כאמור אין זכויות דומות לזכויות בעלי מניות. במהלך תקופת הדוח ולאחריה, רכשה החברה אגרות חוב היברידיות של G Europe בהיקף כולל של כ- 79.2 מיליון אירו ע.ג..

7.10.5. מימון בינחברתי – בין החברה (לרבות באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה) ו-G Europe מערכת הסכמי מימון בינחברתיים, במסגרתם החברה התחייבה להעמיד ל-G Europe קו אשראי מתחדש בהיקף של עד 350 מיליון אירו, ומנגד התחייבה G Europe להעמיד לחברה קו אשראי מתחדש בהיקף של עד 200 מיליון אירו (כאשר לא ניתן לבצע משיכות מנוגדות במקביל). כמו כן, במהלך תקופת הדוח התקשרה החברה בהסכם מימון עם מוסד בנקאי, אשר מובטח בשעבוד על נכס בבעלותה של G Europe.

7.10.6. כ- 1 מיליארד מנכסיה של G Europe אינם משועבדים.



7.10.7. להלן מצבת האשראי וההלוואות לזמן ארוך של G Europe שהתקבלו למימון פעילותה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

תקופת פירעון ממוצעת (שנים)**	שיעור ריבית משוקלל <sup>(*)</sup>	יתרה (באלפי אירו)	
3.7	4.20%	286	הלוואות בריבית משתנה מובטחות בשעבוד
3.6	4.05%	562	אגרות חוב בריבית קבועה שאינן מובטחות בשעבוד
		848	סה"כ

\* שיעור הריבית האפקטיבית אינו שונה באופן מהותי משיעור הריבית המשוקלל. הריבית המשתנה בנין ההלוואה מקובעת כלכלית באמצעות עסקאות החלף ריבית.

\*\* מחושב לפי מועדי הפירעון של קרן האשראי בלבד.

7.10.8. אמות מידה פיננסיות

בחלק מאגרות החוב, קווי האשראי והמשכנתאות שמקבלות G Europe וחברות בנות שלה במהלך העסקים הרגיל, קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות ואחרות, כמפורט בבאור 20 לדוחות הכספיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הסמוך לאישור דוח זה, עומדת G Europe בכל אמות המידה שנקבעו.

8. ג'י ישראל

8.1. כללי

8.1.1 פעילות החברה בתחום הנדל"ן בישראל מבוצעת במישרין על ידי חטיבת הנדל"ן של החברה, ותקרא להלן: "ג'י ישראל".

8.1.2 בישראל עוסקת החברה בהשכרה, ניהול, פיתוח, רכישה והשבחה של מרכזים מסחריים, הכוללים, בין היתר, קניונים ומרכזי קניות פתוחים. מרכזי הקניות שבבעלות החברה בישראל משמשים כמוקדי קניות, פנאי ובילוי עבור קהל לקוחותיהם.

8.1.3 נכון ליום 31 בדצמבר 2023, בבעלותה של החברה 10 נכסים מניבים וקרקות בישראל, המתרכזים בעיקר באזור גוש דן. מרבית הנכסים בישראל הינם מרכזים שכונתיים בערים מובילות, באזורים בעלי חסמי כניסה גבוהים, מעמד סוציו-אקונומי גבוה ובעלי נגישות גבוהה בהתבסס על תחבורה ציבורית קיימת וצפויה וכן בעלי מקומות חנייה רבים. תמהיל הנכסים מותאם לצרכי האוכלוסייה בכל אזור וכולל גם מרכזי שירות כגון מרכזים, פארמה, חנויות אופנה, בית ופנאי, כושר, אלקטרוניקה, מזון בתי קפה, מסעדות, קופות חולים, בנקים, מרכזי דואר וכדומה. בין הנכסים שני נכסים המהווים מרכזים מסחריים גדולים המעניקים מענה למעגל רחב של תושבי האזור וסביבתו, ובהם בנוסף למרכזים ופארמה גם בתי קולנוע ומסעדות.

במסגרת פעילותה בישראל, החברה מספר פרויקטים הנמצאים בשלבי תכנון, הקמה ופיתוח, ובכלל זה, מקרקעין עליהם מצוי 'בית כאל' במתחם כורזין בנבעתיים, פרויקט דיור להשכרה בתל השומר וכן בנין מגדל משרדים במתחם החברה בראשון לציון, כמפורט להלן. כמו כן, במהלך תקופת הדוח השלימה את הרחבת הנכס ב G סביון בכ- 5,300 מ"ר נוספים.

במסגרת תכנית מימוש הנכסים עליה הודיעה החברה (כאמור בסעיף 1.2 לדוח), בחודש מרץ 2023 השלימה החברה עסקה למכירת המרכז המסחרי 'G יבנה' בתמורה לכ- 154 מיליון ש"ח ברוטו (בדומה לשווי בספרי החברה). כחלק מהאסטרטגיה של החברה פועלת החברה לקבלת ולניצול מירבי של יתרת זכויות הבניה בנכסים שבבעלותה, תוך פיתוח והרחבה של הנכסים בהתאם לזכויות הקיימות, ובין היתר, תכנון הקמת מגדלי משרדים בעלי עירוב שימושים על חלק מנכסי פעילות החברה בישראל, והכל בהתחשב לצרכי השוק ולצורך השבחת הנכסים. נכון למועד דוח זה, יתרת זכויות בניה ברוטו מאושרות בנכסים קיימים בהיקף כולל של כ- 202 אלפי מ"ר (חלק החברה), לשימוש מסחר, מגורים ומשרדים. לאחר תאריך המאזן הגישה החברה תכנית בניין עיר לוועדה המקומית ראשון לציון להגדלת זכויות הבניה במטרה להקים 3 מגדלים נוספים בגובה 25 קומות לצד מגדל המשרדים הנמצא בהקמה.

במסגרת כוונת הקבוצה להגדיל את רכיב הנכסים של מגורים להשכרה בכלל נכסיה, רכשה החברה מקרקעין ברמת גן של "דירה להשכיר" (דרומית למרכז הרפואי "שיבא" תל השומר), עליהם מתוכננת הקמת מתחם מגורים להשכרה לטווח הארוך לתקופה של 20 שנים בהיקף של 243 יחידות דיור בשטח כולל של 23.3 אלפי מ"ר וכן 7.3 אלפי מ"ר שטחי שירות (לפני תוספת זכויות/הקלות שבס), כאשר מחצית מיחידות הדיור תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים בהתאם לתנאי רמ"י, והמחצית השנייה תושכר על ידי החברה בשוק החופשי. נכון למועד הדוח, החברה קיבלה את ההחזקה במקרקעין וצופה את התחלת הבניה במהלך השנה.

4 מנכסי החברה בישראל משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') של החברה, כמפורט בנספח ב' לדוח הדירקטוריון.

8.2. תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות תחום הפעילות לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021 (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
באלפי ש"ח			
249,475	263,605	304,154	סך הכנסות הפעילות
212,159	35,578	(137,031)	רווחים (הפסדים) משערוכים
135,200	140,773	168,574	רווחי הפעילות(*)
-	171,925	165,747	NOI מנכסים זהים
155,693	195,723	197,567	סה"כ NOI

(\*) רווחי הפעילות מתייחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעילות לפי תקני IFRS בניטרול רווחי שערור.

8.3.

נתונים כלכליים בדבר איזורים גיאוגרפיים

תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 בענף המסחר הקמעונאי בישראל התאפיינו בשמירה על רמות תפוסה גבוהות ועל שכר הדירה הריאלי על אף הסביבה העסקית המורכבת ואי הוודאות שהייתה קיימת בשוק בישראל עובר לפרוץ מלחמת "חרבות ברזל". בתקופה זו, נצפו ביקושים רבים ודווחה עליה של כ-4%-6% בפדיונות השוכרים. יש לציין שלאחר צמיחה משמעותית בשנת 2022, העלייה המדווחת בפדיונות השוכרים בשלושת הרבעונים הראשונים של 2023 מתונה יותר בהשוואה לשנה הקודמת<sup>1</sup>.

עם פרוץ המלחמה בחודש אוקטובר 2023, חלה השפעה מיידית ומהותית על פדיונות השוכרים ועל מספר המבקרים בקניונים ובמרכזים המסחריים, בין היתר, בשל סגירה זמנית או הגבלת שעות הפעילות של עסקים רבים, מגיוס מילואים משמעותי ומפניו תושבים מהאזורים המושפעים. השפעה משמעותית זו, התמנה בחודשים שחלפו מפרוץ המלחמה, והחל מאמצע נובמבר המשק נפתח וחזר לפעילות בהדרגה ואיתו גם תנועת המבקרים במרכזי הקניות והיקף הפדיונות במרכזים המסחריים. במהלך חודש דצמבר חלה עלייה ניכרת בפדיונות בנכסי החברה, בשיעור של כ-10% בהשוואה לתקופה הקודמת אשתקד. מגמה זו נמשכת גם בתחילת שנת 2024, בה דווחה בנכסי החברה עלייה בפדיונות בשיעור של כ-7% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. זאת, להערכת החברה, בשל שיפור תחושת הביטחון האישי, זמינות נמוכה של מוצרים בהזמנות אונליין מחו"ל<sup>2</sup>, ירידה משמעותית בכמות יציאות ישראלים לחו"ל ורצון האזרחים לשוב לשגרה לצד המלחמה. יחד עם זאת, לאור המצב הגיאופוליטי בישראל ואי הוודאות ביחס להמשך ההאטה הכלכלית מורגשת התארכות בשלב המשא ומתן לסגירת הסכמי שכירות.

להערכת החברה לא צפויה ירידה בביקושים או בדמי השכירות במהלך השנה הקרובה בישראל, זאת בהתבסס על ההנחה כי הצריכה הפרטית תמשיך ותגדל. הנחה זו מתבססת על הגידול הנמשך באוכלוסיית ישראל בשנים האחרונות של כ-2% בשנה, והצפי להמשך הגידול באוכלוסייה<sup>2</sup>; על הערכות בנק ישראל ביחס לגידול הצפוי בתוצר בשיעור של 2% בכל אחת מהשנים 2023-2024 וב-5% בשנת 2025; תחזיות בנק ישראל ביחס לירידה בשיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 ו-2025 והערכה כי שיעור הריבית ימשיך לרדת ויעמוד על 3.75%-4% ברבעון הרביעי של 2024<sup>3</sup>.

האמור לעיל, מתבסס על ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של 2023, ושלא תהיה הסלמה נוספת בעצימות המלחמה ו/או התרחבות לגזרות נוספות.

לפרטים נוספים אודות השפעות אירועים מאקרו כלכליים על פעילות החברה בישראל ואודות השפעת מלחמת 'חרבות ברזל' וקידום מהלכים חקיקתיים לשינוי שיטת המשפט בישראל, ראו סעיפים 5.1-5.7 לדוח. להלן מאפיינים מאקרו-כלכליים\* ביחס לישראל בה מתבצעת עיקר פעילות ג'י ישראל:

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
441	502	537	תוצר מקומי גולמי (PPP) (מיליארדי דולר ארה"ב)
42,270	44,032	44,742	תוצר לנפש (PPP) (דולר ארה"ב)
10%	7%	2%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
2.8%	5.3%	3%	שיעור אינפלציה
11%	13%	10%	התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך
AA- / A1	AA- / A1	-* AA- / A1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
6%	4%	4%	שיעור אבטלה
0.323	0.284	0.276	שער חליפין ש"ח - דולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר

(\* על פי נתוני בלומברג.)

<sup>1</sup> סקירה ענפית: מבט חוצה מנזרים – מגמות ותחזיות, ינואר 2024, Maalot S&P Global, [www.maalot.co.il](http://www.maalot.co.il)

<sup>2</sup> אוכלוסיית ישראל בפתחה של שנת 2024, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, [www.cbs.co.il](http://www.cbs.co.il)

<sup>3</sup> התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2024, בנק ישראל [www.boi.org.il](http://www.boi.org.il)

8.4. נתונים מצרפיים עיקריים אודות נכסי פעילות ג'י ישראל להלן נתונים עיקריים אודות המבנים המניבים של פעילות ג'י ישראל:

ליום		
31.12.2022	31.12.2023	
161.0	156.0	סה"כ שטחי נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי מ"ר)
3,625,336	3,635,904	שווי הוגן נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי ש"ח)
117.6	124.2	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
לשנת 2022:	לשנת 2023:	
98.0%	97.9%	שיעור תפוסה ממוצע בפועל(*)
ליום 31 בדצמבר 2022:	ליום 31 בדצמבר 2023:	
98.1%	97.7%	
13	12	מספר מבנים מניבים
5.6%	5.4%	שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה בפועל

(\*) שיעור התפוסה הממוצע לשנה מסוימת חושב כממוצע של שיעורי התפוסה בתום כל רבעון קלנדרי בשנה הרלבנטית.

8.5. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (\*)

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה
15	56	62,106	רבעון 1
7	45	58,736	רבעון 2
4	48	55,218	רבעון 3
8	51	52,851	רבעון 4
27	194	167,590	שנת 2024
23	163	121,082	שנת 2025
30	79	71,099	שנת 2026
25	78	76,001	שנת 2027
139	714	664,683	שנת 2028 ואילך
			סה"כ

(\*) בהנחת אי מימוש אופציות להארכת הסכמי השכירות שבידי השוכרים.

(\*\*) ההכנסות מרכיבים משתנים הינן זניחות.

המידע הכלול בסעיף זה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בהתאם למידע שברשותה נכון למועד זה, ואין כל וודאות שיתממש, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כתוצאה מהשפעות מאקרו כלכליות (כמפורט בסעיפים 5.6-5.1 ו- 8.3 לעיל) וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה.

8.6. נתונים מצרפיים אודות נכסים מניבים בהקמה של פעילות ג' ישראל להלן נתונים מצרפיים אודות נכסי נדל"ן להשקעה של ג' ישראל אשר סווגו כנכסים מניבים בהקמה בדוחות הכספיים של החברה:

לשנה שנסתיימה ביום			
2021	2022	2023	
-	2	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה
-	70,189	65,100	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)
-	63,453	112,003	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)
-	279,810	364,200	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (במאוחד) (באלפי ש"ח) (*)
-	132,477	179,737	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)
-	757,000	630,000	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה) (מאוחד) (אלפי ש"ח)
-	4%	0%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו הסכמי שכירות
-	2,027	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (אלפי ש"ח)

(\*) כולל נכס בהקמה אשר מהווה נדל"ן בתהליך הרחבה ונכלל ביתרת הנדל"ן להשקעה בדוח המאוחד.

8.7. נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה של פעילות ג' ישראל להלן נתונים מצרפיים אודות הקרקעות להשקעה של פעילות ג' ישראל (המסווגות בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה בפיתוח):

לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2022	31.12.2023	
510,120	753,240	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
16	49	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)
38	126	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)

(\*) כולל קרקע בשטח של כ-1.5 אלפי מ"ר אשר שוויה נכלל כחלק מהנדל"ן המניב.

8.8. להלן נתונים על הערכת שווי מהותית שבוצעה עבור מקרקעין ברמת גן:

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט), במקרה בו שימשה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של הנתונים	
תל השומר, רמת גן	זיהוי נשוא ההערכה
31/12/2023	עיתוי הערכת השווי
301	שווי נשוא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני ש"ח)
דניאלה פז- מעל 10 שנות ניסיון	זיהוי מעריך השווי וניסיונו
לא	תלות במזמין הערכה
כן	האם קיים הסכם שיפוי
<p>בחוות הדעת נעשה שילוב של 2 גישות שמאיות כאשר לצורך קביעת השווי נקבע משקל של 50%-50% לכל גישה.</p> <p>(1) "גישת חילוף" – השימוש בגישה נעשה ע"י בחינת שווי הקרקע ביחס לשווי הפרויקט כגמור לאחר ניכוי רווח יזמי ויתרת עלויות בניה. שווי הפרויקט כגמור הוערך לפי גישת "היוון ההכנסות" הצפויות בתקופת ההנבה בתוספת ערך נוכחי של שווי הדירות למכירה בתום 20 שנות ההשכרה. שווי הדירות ודמי השכירות הוערכו ב"גישת ההשוואה".</p> <p>(2) "גישת ההשוואה" – השימוש בגישה נעשה ע"י בחינת עסקאות השוואה לקרקעות בסביבה והתאמתם לקרקע נשוא ההערכה.</p>	
שיעור היוון: 5.25%	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו
שיעור רווח יזמי: 10%	
שיעור צמיחה בשווי הדירות: 1.5%	
שיעור צמיחה בשכ"ד בתקופת ההנבה: 1.5%	
תפוסה לדירות בשכ"ד חופשי: 96% בשנתיים ראשונות ו-97% לאחר מכן.	
תפוסה לדירות בשכ"ד מפוקח: 100%	
<p>ביחס לגישת ההשוואה נבחנו מכרזים המתייחסים ליחידות בשכירות ארוכת טווח בשנים 2022 ו-2023.</p>	
ההנחות לפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה בהתאם למודל ההערכות	

8.9.

רכישת ומכירת נכסים

להלן נתונים אודות נכסים שנמכרו ונרכשו במסגרת פעילות ג'י ישראל בכל אחת מהשנים 2021 ו-2022 ו-2023:

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
1	1	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
215,555	74,090	154,000	תמורה מימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
-	-	10,673	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)
-	2,245	2,467	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)
-	(16,672)	2,800	רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)
1	-	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
559,020	-	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי ש"ח)

נכסים  
שנמכרו

נכסים  
שנרכשו

9.

גזית ברזיל

החברה פועלת בברזיל, באמצעות Gazit Malls, שהנה קרן להשקעות בנדל"ן בבעלותה ובשליטתה של החברה (בעקיפין) המאוגדת בברזיל (82%), וכן באמצעות קרנות להשקעה בנדל"ן וחברות בנות נוספות בברזיל בבעלותה המלאה של החברה (100%). גזית ברזיל עוסקת ברכישה, פיתוח, ניהול והפעלה של נדל"ן מסחרי בסאו פאולו, בירת העסקים של אמריקה הלטינית והמטרופולין שלה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, גזית ברזיל מרכזת את פעילותה במטרופוליסן סאו פאולו, בו היא מחזיקה ומנהלת שישה מרכזים מסחריים דומיננטיים, מגדל מסחרי אחד ובניין מגורים להשכרה, וכן מחזיקה בשתי קרקעות לפיתוח עתידי (מתוכם חמישה מרכזים מסחריים וכן קרקעות סמוכות להם בשווי כולל של 3,279 מיליון ריאל (כ- 2,454 מיליון ש"ח) מוחזקים בידי Gazit Malls, כמפורט להלן).

בחודש פברואר 2024 השלימה Gazit Malls רישום ראשוני למסחר (IPO) של יחידות ההשתתפות שלה בבורסה לניירות ערך בסאו פאולו, ברזיל ('B3'), בדרך של הצעת מכר למשקיעים כשירים (להלן בסעיף זה: "הצעת המכר"), בהיקף של כ- 301 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 226 מיליון ש"ח). לאחר ההנפקה רכשה Gazit Malls כ- 223 אלפי מניות במהלך המסחר תמורת כ- 16 מיליון ריאל, וזאת תחת תוכנית עשיית שוק מוגבלת בזמן שנסתיימה בחלוף 30 ימים לאחר השלמת ההנפקה. בעקבות זאת, נכון למועד זה מחזיקה גזית ברזיל בכ- 82% מהון המניות של Gazit Malls. קודם להשלמת הצעת המכר סיווגה Gazit Malls את הונה לשני סוגי יחידות השתתפות – יחידות השתתפות בכירות המקנות תשואת דיבידנד עודפת לתקופה של 24 חודשים ממועד השלמת ההנפקה (סוג A; כ- 49% מההון המונפק ומזכויות ההצבעה) ויחידות השתתפות רגילות (סוג B; כ- 51% מההון המונפק ומזכויות ההצבעה). במסגרת הצעת המכר מכרה החברה חלק מיחידות ההשתתפות מסוג A. מלבד תשואת הדיבידנד העודפת, ליחידות ההשתתפות משני הסוגים זכויות זהות בהון המנפיקה ובזכויות ההצבעה. לאחר 24 חודשים כאמור, יחידות ההשתתפות מסוג B תהפוכנה ליחידות השתתפות מסוג A.

יחידות ההשתתפות שנמכרו במסגרת הצעת המכר מהוות כ- 18.13% מהון המניות המונפק של Gazit Malls וזכויות ההצבעה בה. לאחר השלמת ההנפקה מחזיקה החברה (בעקיפין) בכ- 63% מיחידות ההשתתפות (סוג A) ובמלוא יחידות ההשתתפות (סוג B) של המנפיקה.

יחידות ההשתתפות מסוג A הונפקו במחיר של 72 ריאל ברזילאי ליחידה, המשקף כ- 16% הנחה ביחס למחירם בספרי החברה (אשר נכון למועד ההנפקה עמד על 86 ריאל ברזילאי למניה ונכון למועד הדוח עמד על 96 ריאל למניה) והמשקף כ- 9% הנחה ביחס לשווי הנכסים שמחזיקה Gazit Malls, כמקובל בעסקאות מסוג זה בברזיל.

כחלק מתוכנית מימוש נכסים שאינם נכסי ליבה של החברה, בחודש יולי 2023 השלימה גזית ברזיל את מכירת חלקה (33%) במרכז המסחרי Cidade Jardim שבסאו פאולו, ברזיל בתמורה לכ- 562 מיליון ריאל ברזילאי, וכן בחודש ספטמבר 2023 השלימה את מכירת החזקתה (4.3%) בנכס אל דוראדו הממוקם בעיר סאו פאולו, ברזיל תמורת כ- 93 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 73 מיליון ש"ח).

9.1. תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות הפעילות לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021 (באלפי ש"ח ובאלפי ריאל ברזילאי):

לשנה שהסתיימה ביום						
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
באלפי ריאל ברזילאי			באלפי ש"ח			
229,718	266,887	260,960	137,716	174,052	192,219	סך הכנסות הפעילות
(163,547)	(367,745)	43,911	(99,753)	(246,506)	36,004	רווחים (הפסדים) משערוכים
144,066	199,204	190,259	87,073	129,897	140,078	רווחי הפעילות(*)
-	190,573	197,901	-	124,266	145,781	NOI מנכסים זהים
180,141	226,253	219,357	108,249	147,532	161,585	סה"כ NOI

(\*) רווחי הפעילות מתייחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעילות לפי תקני IFRS בניטרול רווחי שערור.

9.2. מאפיינים מאקרו כלכליים\*:

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
3,485	3,837	4,101	תוצר מקומי גולמי (PPP) (מיליארדי דולר ארה"ב)
15,633	16,004	16,402	תוצר לנפש (PPP) (דולר ארה"ב)
5.0%	3.0%	2.9%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
8.3%	9.3%	4.6%	שיעור אינפלציה
10.7%	12.7%	9.9%	התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך
BB- / Ba2	BB- / Ba2	BB / Ba2	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
13.6%	9.3%	8.0%	שיעור אבטלה
0.180	0.189	0.206	שער חליפין ריאל ברזילאי - דולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר

(\*) על פי נתוני בלומברג.

מאפיינים כלכליים נוספים:

כלכלת ברזיל התאפיינה במהלך שנת 2023 ביציבותה וחוזקה והציגה צמיחה שנתית בשיעור של כ- 2.9%. בהסתכלות קדימה לשנת 2024, ברזיל צפויה לשמור על מגמת הצמיחה בתוצר הגולמי, עם תחזית המעיידה על צמיחה של כ- 2.2% עד סוף שנת 2024, המתבססת, בין היתר, על ירידה בשיעור הריבית, שיעור אינפלציה יציב, שיפור אינדיקטורים פיסקליים וחיזוק שוק העבודה. שיעור האבטלה בברזיל לשנת 2023 עמד על כ- 7.8%, השיעור הנמוך ביותר מאז שנת 2014.

ברזיל עדיין נמצאת בשלבים מוקדמים של מתן הקלות במדיניות המוניטרית שלה, ונכון למועד פרסום דוח זה הפחיתה את שיעור הריבית לשיעור של 10.75%, בהנחה ששיעור האינפלציה ימשיך להיות תחת שליטה, שיעור הריבית צפוי להגיע למספר חד ספרתי במהלך שנת 2024. מרכזי הקניות במדינה נהנים מהתחזית החיובית הנשענת על ההקלות המוניטריות והתשואות הגבוהות הנובעות מעלייה בצריכה, עלייה בשיעורי התפוסה ובשכר הדירה. מלבד זאת, מחירי הנדל"ן בברזיל משתנים בין אזור לאזור וכן ביחס למדינות שכנות, אם כי ערים כמו סאו פאולו, בה נמצא תיק הנכסים של גזית ברזיל, ממשיכות להישאר מתחמי השקעה מרכזיים, בין היתר, בהיותן נהנות מהכנסה גבוהה יותר לנפש ושיעור נמוך של פשיעה.



9.3. נתונים מצרפיים עיקריים אודות נכסי גזית ברזיל להלן נתונים עיקריים אודות הנכסים המניבים של גזית ברזיל (\*):

ליום		
31.12.2022	31.12.2023	
176	150	סה"כ שטחי נדל"ן מניב (במאחד) (באלפי מ"ר)
3,678,430	3,207,682	שווי הוגן נדל"ן מניב (במאחד) (באלפי ריאל ברזילאי)
73	78	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בריאל ברזילאי)
לשנת 2022:	לשנת 2023:	
94%	96.8%	שיעור תפוסה ממוצע בפועל
ליום 31 בדצמבר 2022:	ליום 31 בדצמבר 2023:	
96.5%	95.0%	
7	6	מספר מבנים מניבים
6.2%	5.9%	שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה בפועל (**)

(\*) שיעור התפוסה הממוצע לשנה מסוימת חושב כממוצע של שיעורי התפוסה בתום כל רבעון קלנדרי בשנה הרלבנטית.

(\*\*) שיעור תשואה הממוצע ליום 31 בדצמבר 2022 אינו כולל נכס בהחזקה של 33% אשר אינו מנוהל על ידי החברה. שיעור התשואה הממוצע ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 6.1%.

9.4. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)		תקופת הכרה בהכנסה
		מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	מרכיבים משתנים (באלפי ש"ח)	
106	63	2,496	30,320	רבעון 1
349	37	3,379	30,320	רבעון 2
289	33	3,099	30,320	רבעון 3
141	43	4,521	30,320	רבעון 4
896	97	13,967	101,553	שנת 2025
2,574	153	14,421	90,458	שנת 2026
1,986	119	14,890	67,957	שנת 2027
6,071	201	15,374	218,361	שנת 2028 ואילך
12,412	746	72,147	599,609	סה"כ

המידע הכלול בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בהתאם למידע שברשותה נכון למועד זה, ואין כל וודאות שיתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כתוצאה מהשפעות מאקרו כלכליות (כמפורט בסעיפים 5.1-5.6 ו- 9.3 לעיל) וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה.

9.5. נתונים מצרפיים אודות מבנים מניבים בהקמה בתחום הפעילות בשנים 2021-2023 לגזית ברזיל לא היו מבנים מניבים בהקמה.

9.6. נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעילות לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 31 בדצמבר 2022 לגזית ברזיל קרקעות להשקעה בסך של כ- 70.2 מיליוני ריאל ברזילאי (כ-53 מיליון ש"ח) בשטח כולל של כ- 5,887 מ"ר.

9.7. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

להלן נתונים אודות נכסים שנמכרו ונרכשו על ידי גזית ברזיל בכל אחת מהשנים 2021, 2022 ו-2023:

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
-	-	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
-	-	562,000	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ריאל ברזילאי)
-	-	22,043	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ריאל ברזילאי)
-	-	(78,528)	רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ריאל ברזילאי)
1	1	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
18,447	33,662	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי ריאל ברזילאי)
8	18	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)(**)

9.8. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, בגזית ברזיל 56 עובדים במשרה מלאה (לעומת 52 עובדים בשנת 2022), על פי החלוקה הבאה: הנהלה ואדמיניסטרציה – 5; מחלקת חשבות ופיננסים – 25; מחלקת תפעול ונכסים – 10; מחלקה משפטית – 8; מערכות מידע – 2 ומשאבי אנוש – 6 עובדים.

העובדים הנ"ל מועסקים בגזית ברזיל על בסיס חוזים אישיים, וזכאים על פיהם לשכר בסיס, הטבות שונות ומענקים, הכפופים לשיקול דעת ההנהלה.

לפרטים אודות הסכם העסקה עם מנכלית גזית ברזיל, ראו תקנה 21 בפרק ד' לדוח התקופתי.

9.9. מימון

גזית ברזיל מממנת את השקעותיה בנכסים באמצעות מקורות המועמדים לה על ידי החברה וכן באמצעות הנפקת אגרות חוב מסוג CRI (Real Estate Receivables Certificate) והון לגופים בברזיל, כמפורט להלן. בשנת 2021 השלימה Gazit Malls, גיוס חוב מובטח בשעבוד על התזרים מהנכסים שבבעלותה בהיקף של 650 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 433 מיליון ש"ח), בדרך של הצעה פרטית למשקיעים מוסדיים באמצעות חברת איגוח. החוב הינו במח"מ של 9.2 שנים, צמוד למדד המחירים לצרכן בברזיל (IPCA) ונושא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.89%. החוב מובטח בשעבוד על זכויותיה של Gazit Malls בתקבולי השכירות ותקבולים אחרים שינבעו מכלל נכסיה. במהלך תקופת הדוח ביצעה Gazit Malls פרעון מוקדם יזום של אגרות החוב בהיקף של כ- 120 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 90 מיליון ש"ח). כמו כן Gazit Malls התחייבה בתניות פיננסיות מקובלות, לרבות שמירה על יחס חוב לשווי נכסיה בהיקף שלא יעלה על 50% וכן התחייבה כי במקרה של רכישת נכס נוסף החוב בגינו לא יעלה על 40% משווי הנכס הנרכש. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת ה-CRI עומדת על כ- 746 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 560 מיליון ש"ח).

10. Gazit Horizons

10.1. החל משנת 2017 פועלת החברה בתחום הנדל"ן המניב (מרכזים מסחריים, משרדים ודיור להשכרה) בארה"ב באמצעות חברת הבת Gazit Horizons (100%). Gazit Horizons עוסקת ברכישת נכסים מניבים בעלי פוטנציאל פיתוח או פיתוח מחדש, בדגש על אזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין ומרכזיים בערים הגדולות ברחבי ארה"ב בעיקר בניו יורק, בוסטון, פילדלפיה ומיאמי. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, בבעלות Gazit Horizons 15 נכסים (מתוכם 6 נכסים בבעלות משותפת עם צדדים שלישיים).

Gazit Horizons הוקמה כחלק מאסטרטגיית החברה להגדיל את שיעור הנדל"ן הפרטי בפעילותה. הנכסים שנרכשו על ידי Gazit Horizons<sup>1</sup> הינם נכסים באיכות גבוהה באזורים אורבאניים ומרכזיים, המושכרים לשוכרים בודדים או למספר שוכרים. בכוונת Gazit Horizons להמשיך ולהשקיע בנכסים באזורים אורבאניים, בהם תזדה הזדמנויות להציף ערך, הן באמצעות גיוון שימושים והן באמצעות הרחבה, שיפוץ, פיתוח מחדש וניהול פרואקטיבי של הנכסים.

בחודש מרס 2022 קיבלה Gazit Horizons את אישור הרשויות להגדלת פרויקט המגורים להשכרה על קרקע שבבעלותה במיאמי, Gateway Brickell, מ-364 יח"ד ל-504 יח"ד. כמו כן, רכשה Gazit Horizons מול הפרויקט נכס מסחרי על שטח קרקע של כ-840 מ"ר תמורת 20.1 מיליון דולר, המושכר כעת במלואו, על שטח קרקע של כ-1.3 דונם.

בחודש אפריל 2022 התקשרה Gazit Horizons בהסכם יחד עם שותף אמריקאי לפיתוח מגורי יוקרה להשכרה בדאון טאון של טמפה ביי בפלורידה ארה"ב. ההשקעה הכוללת בפרוייקט הינה כ-175 מיליון דולר. הפרוייקט כלול 334 דירות בבניין בן 31 קומות הממוקם על שפת הנהר באזור רובע האומנים המתפתח של העיר מול היכל התרבות ובצמוד למוזיאון האומנויות של טמפה וכן 130 מ"ר שטחי מסחר. האכלוס בפרוייקט צפוי להתחיל עד חודש יוני 2024.

כחלק מתכנית מימוש הנכסים בקבוצה, בחודש בינואר 2024, השלימה Gazit Horizons עסקה למכירת נכס בניו יורק תמורת כ-153 מיליון דולר ברוטו, בדומה לשווי בספרי החברה. הנכס הושכר במלואו להום דיפו ולרשת סטארבקס. הנכס והסכם השכירות עם הום דיפו שימשו כבטוחה להסכם מימון בהיקף של כ-134 מיליון דולר בו התקשרה Gazit Horizons. הסכם המימון הומחה לרוכשת בהתאם להסכם המכירה.<sup>2</sup>

לאחר תקופת הדוח הנפיקה החברה אגרות חוב מסדרה חדשה (סדרה יח) בהיקף של 410 מיליון ש"ח ע.ג. המובטחת, בין היתר, בשעבוד על מלוא הזכויות של Gazit Horizons ב- ג'י אלפא LLC ("ג'י אלפא") חברת בת של Gazit Horizons, המחזיקה בשישה נכסי מקרקעין בארה"ב. לפירוט נוסף אודות ג'י אלפא, ראו נספח א לדוח זה. הנתונים בסעיף 10 זה להלן כוללים גם את פעילותה של ג'י אלפא.

<sup>1</sup> לרבות בבעלות משותפת עם חברה בת בבעלותה המלאה של החברה.

<sup>2</sup> לפירוט נוסף ראו דיווח מיידי מיום 11.1.2024 (אסמכתא: 005601-01-2024), הנכלל בדוח זה על דרך הפניה.

10.2. תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות הפעילות לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021, 2022 ו-2023 (באלפי ש"ח ובאלפי דולר) (\*):

לשנה שהסתיימה ביום						
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
באלפי דולר ארה"ב			באלפי ש"ח			
21,344	28,163	31,055	68,839	94,692	114,716	סך הכנסות הפעילות
57,329	20,292	(1,119)	184,360	63,594	(3,046)	רווחים (הפסדים) משערורים
13,583	18,898	16,132	43,849	63,843	59,384	רווחי הפעילות (**)
-	15,368	16,029	-	51,671	59,112	NOI מנכסים זהים (***)
14,530	19,227	20,094	46,857	64,684	74,104	סה"כ NOI

(\*): הנתונים אינם מתייחסים להשקעות בכלולות אשר מוצגות בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

(\*\*): רווחי הפעילות מתייחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעילות לפי תקני IFRS בניטרול רווחי שערור.

(\*\*\*) ה- NOI מנכסים זהים כולל נכס בשליטה בחברה בשליטה משותפת של Gazit Horizons עמד בשנים 2023 ו-2022 על 26,728 אלפי דולר (98,581 אלפי ש"ח), ו-25,014 אלפי דולר (84,103 אלפי ש"ח), בהתאמה.

10.3. פרמטרים מאקרו- כלכליים\*:

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
23,315	25,463	26,950	תוצר מקומי גולמי (PPP) (מיליארדי דולר ארה"ב)
63,582	64,657	65,688	תוצר לנפש (PPP) (דולר ארה"ב)
5.80%	1.90%	2.50%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
4.70%	8.02%	4.13%	שיעור אינפלציה
1.90%	3.97%	4.03%	התשוואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך
AA+u / Aaa	AA+u / Aaa	AA+u / Aaa	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך
5.40%	3.60%	3.60%	שיעור אבטלה
3.110	3.519	3.627	שער חליפין ש"ח - דולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר

(\*): על פי נתוני בלומברג.

נתונים מאקרו-כלכליים נוספים:

צמיחתה של הכלכלה האמריקאית צפויה להתמתן במהלך שנת 2024, עם צמיחה רבעונית של התמ"ג בשיעור של כ-1.5% לשנה. במקביל, צפויה האטה בצמיחה בשוק העבודה האמריקאי במהלך שנת 2024, כך שקצב ההעסקה החודשי יעמוד על כ-150,000 עובדים. שיעור האבטלה גדל במהלך החודשים האחרונים, אך עדיין נותר נמוך ביחס לשיעורי האבטלה בעשור האחרון. על אף שבמהלך החודשים האחרונים ניתן היה להבחין בהאטה בצמיחה במכירות הקמעונאיות, ניתן לראות כי חל שיפור בהיקפי המכירות.

כמו כן, על אף ששיעור האינפלציה בארה"ב הגיע לשיאו במחצית שנת 2022 ועמד על כ-9%, במהלך תקופת הדוח חלה מגמת ירידה ונכון למועד פרסום הדוח עמד שיעור האינפלציה על כ-3%. יחד עם זאת, שיעור האינפלציה כאמור עדיין נמצא מעל יעד האינפלציה ארוך הטווח של ה-Fed, העומד על כ-2%.

10.4. נתונים מצרפיים עיקריים אודות נכסי Gazit Horizons להלן נתונים עיקריים אודות הנכסים המניבים של Gazit Horizons:

ליום		
31.12.2022	31.12.2023	
67.0	67.0	סה"כ שטחי נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי מ"ר)
431,292	433,645	שווי הוגן נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי דולר ארה"ב)
57.9	59.4	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בדולר ארה"ב) (**)
ליום 31 בדצמבר 2022: 92.5%		ליום 31 בדצמבר 2023: 92.5%
לשנת 2022: 92.9%		לשנת 2023: 92.5%
11	12	מספר מבנים מניבים
3.90%	3.87%	שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה בפועל

(\* הנתונים מתייחסים גם להשקעות בחברות כלולות אשר מוצגת בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.  
 (\*\* הנתון של דמי שכירות אינו כולל דמי שכירות מדירור להשכרה.

10.5. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (\*)

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה	
5	48	22,686	רבעון 1	שנת 2024
6	74	22,705	רבעון 2	
6	74	22,950	רבעון 3	
4	41	23,901	רבעון 4	
2	18	55,083		שנת 2025
5	6	50,158		שנת 2026
2	7	39,282		שנת 2027
25	24	247,698		שנת 2028 ואילך
55	292	484,463		סה"כ

(\* ההכנסות הצפויות אינן מתייחסות להכנסות מרווחי אקוויטי בגין השקעה בחברות כלולות.  
 (\*\* ההכנסות מרכיבים משתנים הינן זניחות.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכת החברה בהתאם למידע שברשותה נכון למועד זה, ואין כל וודאות שיתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כתוצאה מהשפעות מאקרו כלכליות (כמפורט בסעיפים 5.1-5.6 ו-10.3 לעיל) וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה.

10.6. בשנים 2021 - 2023 - Gazit Horizons לא היו מבנים בהקמה.

10.7. נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעילות

לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2022	31.12.2023	
47	56	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (במיליוני דולר ארה"ב)
2	2	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)
41	41	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)

10.8. להלן נתונים אודות נכסים שנרכשו על ידי Gazit Horizons בשנים 2021-2023:

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
2	1	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
119,837	20,166	-	נכסים עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי דולר ארה"ב)
2,450	758	-	שנרכשו NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי דולר ארה"ב)
21	1	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)

במהלך תקופת הדוח Gazit Horizons לא מכרה נכסים.

10.9. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ל-Gazit Horizons 17 עובדים (לעומת 16 עובדים בשנת 2022), מתוכם 16 עובדים במשרה מלאה ועובד אחד במשרה חלקית. העובדים הנ"ל מועסקים על בסיס חוזים אישיים, וזכאים על פיהם לשכר בסיס, מענקים והטבות שונות הכפופים לשיקול דעת ההנהלה.

10.10. מימון

10.10.1 Gazit Horizons מממנת את השקעותיה בנכסים באמצעות מימון המועמד לה על ידי החברה וכן ממוסדות פיננסיים.

10.10.2 משכנתאות וקווי אשראי - סך ההתחייבויות של Gazit Horizons המובטחות בשעבודים ליום 31 בדצמבר 2023, עמדו על כ- 123 מיליון דולר בריבית קבועה בשיעור משקולל של כ- 3% ותקופת פירעון ממוצעת של כ- 3.5 שנים, וכן הלוואה בסך של כ- 13 מיליון דולר הנושאת ריבית משתנה של כ- 3.9%. ההלוואות האמורות אינן כוללות הלוואה בסך של כ- 127 מיליון דולר המסווגות כהתחייבות המיוחסת לנכס המוחזק למכירה שמכירתו הושלמה בינואר 2024.

10.10.3 אמות מידה פיננסיות

בחלק מההלוואות והמשכנתאות של Gazit Horizons במהלך העסקים הרגיל קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות ואחרות (לרבות ביחס לנכסים ספציפיים). נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הסמוך לאישור דוח זה, עומדת Gazit Horizons בכל אמות המידה שנקבעו.

לפירוט אודות אמות המידה הפיננסיות הנוגעות לג' אלפא, ראו בנספח א' לפרק תיאור עסקי החברה.

11. פעילויות נוספות של החברה אשר בנפרד אינן עולות לכדי מגזר

11.1. גזית קנדה

בחודש נובמבר 2019 הקימה החברה שותפות חדשה שתעסוק באיתור, ברכישה ובניהול נכסים בעלי שימוש מעורב בערים צפופות אוכלוסין בקנדה ובדגש, בשלב זה, על העיר טורונטו (להלן: "השותפות"). השותפות הינה בבעלות החברה (60%), אשר השקיעה בשותפות כ-60 מיליון דולר קנדי, וכן בבעלות מר דורי סגל (40%), לשעבר דירקטור ומנכ"ל החברה, אשר השקיע בשותפות בשלב זה כ-40 מיליון דולר קנדי באמצעות חברה בשליטתו, ואשר מכהן כמנכ"ל השותפות. בנוסף, העמידה החברה (באמצעות חברה בת קנדית) לשותפות הלוואה בסך של עד 50 מיליון דולר קנדי בריבית שוק מקובלת.

נכון למועד פרסום דוח זה, מחזיקה השותפות ב-7 נכסים בקנדה (כולל באמצעות עסקאות משותפות), בעיקר בעיר טורונטו, בהיקף של כ-108 מיליון דולר קנדי (כ-295 מיליון ש"ח) לרבות ב-33% מנכס ששווי עומד על כ-200 מיליון דולר קנדי, אשר חברה בת בבעלותה המלאה של החברה מחזיקה ב-33% נוספים שלו, והיתרה מוחזקת בידי צד שלישי.

11.2. החזקה בתיק ניירות ערך ובקרנות השקעה

כחלק מניהול יתרות הנזילות של החברה, החברה מנהלת תיק השקעות בניירות ערך של חברות סחירות וקרנות השקעה, בהיקף לא מהותי, תוך פיזור השקעותיה, לרבות חברות הפועלות בתחום הנדלן המניב לסוגיו, בעיקר באזורי הפעילות של הקבוצה, מתוך מטרה לנצל את הידע והניסיון רב השנים של החברה לגבי פעילותו, אופי נכסיהן, וההנהלות של אותן החברות בהן החברה בוחנת השקעה, ומתוך מטרה לייצר תשואה עודפת בהשקעות אילו, וזאת תוך בחינה מתמדת ומעקב שוטף אחר מאגר החברות שהחברה עשויה להשקיע בהן. לפרטים אודות ההשקעה בניירות ערך ראו באור 10 לדוחות הכספיים.

12.

התאמות בנדרשות ברמת החברה  
התאמה לדוחות המאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
<b>(מאוחד) (באלפי ש"ח)</b>		
13,528,345	15,452,110	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בצפון אירופה
7,081,108	6,206,635	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה במרכז אירופה
3,473,066	3,635,904	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בישראל
2,451,306	2,032,506	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בגזית ברזיל
184,936	182,881	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בגזית קנדה
1,517,717	1,572,830	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בגזית Horizons
623,261	1,971,733	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה שסווגו כנכס מוחזק למכירה במרכז אירופה
152,270	347,594	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה שסווגו כנכס מוחזק למכירה ברזיל
8,798	9,068	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה שסווגו כנכס מוחזק למכירה בגזית Horizons
1,633,706	26,950	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה בצפון אירופה
279,811	364,204	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל
367,218	377,117	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה בגזית Horizons
663,260	325,606	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה במרכז אירופה
562,676	641,030	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח במרכז אירופה
510,120	753,240	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח בישראל
25,415	66,775	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח בגזית ברזיל
165,361	204,033	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח בגזית Horizons
507,996	545,864	סה"כ קרקעות שסווגו כנכס מוחזק למכירה בגזית Horizons
33,986	28,081	סה"כ קרקעות שסווגו כנכס מוחזק למכירה בגזית ברזיל
<b>33,770,356</b>	<b>34,744,161</b>	<b>סה"כ (מאוחד)</b>
28,236,479	29,082,866	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי
784,328	2,328,395	נדל"ן להשקעה שסווגו כנכסים מוחזקים למכירה
2,943,995	1,093,877	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי
1,263,572	1,665,078	קרקעות
541,982	573,945	קרקעות שסווגו כנכסים מוחזקים למכירה
<b>33,770,356</b>	<b>34,744,161</b>	<b>סה"כ</b>

התאמה ל-FFO

לפרטים אודות FFO לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2023, 2022 ו-2021, ראו סעיף 2.3 לדוח הדירקטוריון.



- ד. נושאים הרלבנטיים לכל תחומי הפעילות של הקבוצה
13. שיווק והפצה
- החברה והחברות המאוחדות שלה עושות שימוש מעת לעת במספר ערוצי שיווק, קידום מכירות ופרסום, כמקובל בענפים ובאיזורים בהן הן פועלות. הקבוצה פועלת באמצעות אנשי שיווק פנימיים, עורכת פעילויות במתחמיה, לרבות עריכת פעילויות קהילתיות ומסחריות. פעילויות אלו נתמכות בפרסום מקומי תוך שימוש בנכסים הדיגיטליים של החברה וברשתות החברתיות, זאת מתוך מטרה לשמור ולקדם את המתחמים כמוקד משיכה לצרכנים באזור. שיווק יחידות מסחריות מתבצע בדרך כלל באמצעות שיווק פנימי ופעילות שוטפת מול משרדי תיווך.
14. תחרות
- 14.1. להערכת החברה, תחומי פעילותה מאופיינים ברמת תחרותיות גבוהה ביותר בשל מספרם הרב של הגופים הפועלים בתחומים אלו. חברות הקבוצה חשופות לתחרות מצד בעלי ומפתחי נדל"ן לסוגיו, חברות נדל"ן (עליהן נמנות גם חברות נדל"ן ציבוריות באזורי הפעילות של החברה), קרנות פנסיה וגופים פיננסיים, יזמים בתחום הנדל"ן, קרנות Private Equity, רשתות קמעונאיות, וכן בעלים ומפתחים אחרים של נדל"ן לסוגיו באיזורים בהם ממוקמים נכסי הקבוצה או שהקבוצה מנסה לחדור אליהם. בין אלה נכללים, למשל, חברות מובילות כגון: Kimco, Rodamco, Unibail Rodamco, Klepierre, Wereldhave, המתחרות ב-G Europe וב-CTY, מליסרון, ביג, אמות, ועזריאלי בישראל; Multiplan, Iguatami, BR Malls בברזיל ועוד.
- כמו כן, בשנים האחרונות חשופה הקבוצה לתחרות גוברת מצד Online retailers (קמעונאים אשר מציעים פלטפורמות מסחר מקוונות ומנהלים את עסקיהם באינטרנט), אשר נתח המכירות שלהם גדל באופן משמעותי בשנים האחרונות אם כי ניכרת מגמת התייצבות בשיעור המכירות של שחקנים אלו וכן מגמת שילוב בין מכירות online למכירות בנכסים הפיזיים.
- 14.2. לרשות חלק מהמתחרים כאמור, עומדים משאבים כלכליים הגדולים באופן משמעותי מהמשאבים העומדים לרשות הקבוצה. היתרון התחרותי העומד לרשות מתחרים אלו, מקטין את כוח המיקוח של הקבוצה ועלול להוביל לפגיעה ברווחיות הקבוצה. לחברה ולחברות המאוחדות שלה מספר יתרונות תחרותיים, המסייעים להן להתמודד עם מתחריהן, ואשר, לדעתן, מהווים גורמי הצלחה קריטיים בתחומי פעילותה, ובהם: מיקום נכסים אטרקטיבי בערים מרכזיות באזורים אורבאניים צומחים בעלי שיעור גידול אוכלוסייה ושיעורי צפיפות והכנסה לנפש גבוהים, המאופיינים בחסמי כניסה גבוהים; ניהול פרו-אקטיבי של הנכסים תוך הקפדה על יצירת תמהיל שוכרים (לרבות שילוב שוכרים בעלי חשיפה נמוכה לתחרות מצד רכישות באינטרנט) וכן רמת תחזוקה גבוהה של הנכסים לאורך זמן; הנהלה בכירה בעלת ניסיון והישגים מוכחים; הנהלות מקומיות בעלות ניסיון, ידע והכרה עם תחום הפעילות של החברה בכל איזורי הפעילות השונים; תמהיל שוכרים הכולל רשתות קמעונאיות ואחרות המספקות טובין ושירותים יומיומיים של האוכלוסייה בדגש על מוצרי מזון, פארמה ובנקאות הפועלים גם בעתות חרום או הגבלות תנועה. ברשתות אלו, מעצם טיבן, ניכרת תנועת קונים ערה והן עמידות יותר לתנודות בכלכלה או למצבי חרום; קיומה ושמירתה של מערכת יחסים איתנה עם השוכרים, ופיזור שוכרים רחב (למועד הדוח לחברה ולחברות מאוחדות שלה מעל 6,500 הסכמי שכירות, כאשר דמי השכירות מהשוכר הגדול ביותר מהווים כ- 3% מסך הכנסות מהשכרה בשנת הדוח (כ- 2.5% בשנת 2022)); מוניטין חזק, ניסיון עשיר, היכרות מעמיקה עם הענף וביצועים מוכחים לאורך כמעט שלושה עשורים; פריסה גיאוגרפית בעיקר בערים מרכזיות, עם יתרון למרכים פתוחים, דומיננטיות איזורית המאפשרת מגוון הזדמנויות השקעה ושיפור היכולת להתמודד עם השינויים המחזוריים בתנאים הכלכליים בשווקים השונים; יכולות פיננסיות משמעותיות וגישה לשוקי הון שונים, הכוללת דירוג אשראי גבוה; שימור מלאי קרקעות בסמיכות לחלק מנכסי הקבוצה ויכולת לייצר זכויות בניה נוספות לשימושים מעורבים בנכסים קיימים הנמצאים באזורים אורבאניים בהם קיים ביקוש רב לנכסים אלו, וניסיון בהשבחה, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים.

15. רכוש קבוע  
לפרטים בדבר הרכוש הקבוע של החברה והחברות הבנות שלה, ראו באור 13 לדוחות הכספיים.
16. נכסים לא מוחשיים  
החברה הינה הבעלים של מספר סימני שירות רשומים בישראל, בארה"ב, באירופה ובברזיל, ביניהם, ג'י סיטי, AAA, G, LOCATION LOCATION LOCATION, בעיצובים שונים.  
נכון למועד הדוח נכסים בלתי מוחשיים לא הוכרו כנכס בדוחות הכספיים של החברה.
17. הון אנושי  
17.1. המבנה הארגוני  
נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה (שאינן מתוארות בנפרד בדוח זה) 91 עובדים קבועים במשרה מלאה, על פי החלוקה הבאה: 83 עובדים המועסקים בישראל (מתוכם 21 עובדים בחטיבת המטה ו- 62 עובדים בחטיבת תפעול נדל"ן (סה"כ 97 עובדים בשנת 2022) המועסקים בעיקר במחלקות חשבונות, כספים, משפטיות, אנליזה ופיתוח עסקים, מנהלה ומטה; וכן 8 עובדים המועסקים בארה"ב (8 עובדים בשנת 2022).  
הנהלת החברה מורכבת ממנכ"ל (אשר הינו בעל השליטה בחברה ומכהן גם כסגן יו"ר הדירקטוריון), סמנכ"ל כספים ראשי, סמנכ"ל וחשב, מנכ"לית חטיבת הנדל"ן ישראל (המכהנת גם כמנכ"לית התפעול של החברה), סמנכ"לית ויועצת משפטית ושני סמנכ"לי מטה, וכן 7 סמנכ"לים נוספים ברמת החטיבות.
- 17.2. מדיניות תגמול ותנאי העסקה  
עובדי החברה מועסקים על בסיס חוזים אישיים וזכאים, על פי רוב, לשכר בסיס, תנאים סוציאליים מקובלים ומענקים, הכפופים לשיקול הדעת של הנהלת החברה. חלק מהעובדים כאמור זכאים להטבות שונות בהתאם לבכירות המשרה, לרבות מתוגמלים באמצעות תגמול ארוך טווח במנגנונים המבוססים על ניירות ערך של החברה, לרבות כמפורט בסעיף 17.7 להלן.
- 17.3. בחודש אוגוסט 2023 אימצה החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה (אשר החליפה מדיניות תגמול קודמת). מדיניות התגמול חלה על נושאי משרה בחברה וכן על דירקטורים בחברה, לרבות אלו הממלאים בה תפקיד נוסף (למעט בעל השליטה בחברה וקרוביו). על פי מדיניות התגמול, חבילת התגמול לנושאי המשרה בחברה תכלול שלושה רכיבים עיקריים: (א) שכר שוטף ורכיבים גלויים לו; (ב) מענקים שנתיים; ו- (ג) תגמול הוני ארוך טווח, תוך קביעת היחס ביניהם, כמפורט במדיניות התגמול. כמו כן, מדיניות התגמול קובעת תקרות על לחבילת התגמול. לפרטים נוספים בדבר מדיניות התגמול של החברה, כפי שאושרה, ראו דוח זימון אסיפה מיום 29 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-060697).
- 17.4. לפרטים אודות תגמול הדירקטורים ונושאי המשרה הבכירים בחברה ראו תקנה 21 לחלק ד' לדוח התקופתי.
- 17.5. הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה זכאים לביטוח, שיפוי ופטור (לפרטים ראו תקנה 29 לחלק ד' לדוח התקופתי).
- 17.6. לחברה תלות בהמשך פעילותו של סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ובעל שליטה בה, מר חיים כצמן.
- 17.7. תגמול בניירות ערך בחברה - מעת לעת מקצה החברה מניות וניירות ערך המיירים למניות לנושאי משרה בחברה ולעובדים שלה ושל חברות בנות בבעלותה המלאה, כמפורט להלן.

(א) תוכנית 2011

בחודש דצמבר 2011, אימצה החברה תוכנית תגמול בניירות ערך (כפי שתוקנה מעת לעת), על פיה תהא החברה רשאית להקצות למנהלים, לעובדים, לדירקטורים, ליועצים ולנותני שירותים של החברה ושל חברות קשורות לה עד 13.2 מיליון מניות או ניירות ערך המירים למניות החברה, בתוקף עד שנת 2025. התוכנית מנוהלת בידי ועדת התגמול והדירקטוריון אשר תקבע את תנאי ניירות הערך שיוקצו מכוח התוכנית. על פי התוכנית, ניתן להקצות לזכאים כתבי אופציה, מניות חסומות (Restricted Shares), יחידות חסומות למניות (Restricted Share Units) או כל תגמול אחר המבוסס על שווי מניות החברה, בהתאם לשיקול דעתם של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. כתבי האופציה אשר יוענקו מכוח תוכנית 2011 יהיו ניתנים למימוש בדרכים שונות, כפי שתקבע הוועדה, לרבות בדרך של מימוש נטו, דהיינו קבלת כמות מניות המשקפת את שווי ההטבה הכספית הגלומה בכתבי האופציה (Cashless Exercise). ניירות הערך אשר יוקצו תחת תוכנית 2011 כפופים להתאמות שונות כמקובל. כן נקבעו הוראות למקרים שונים של סיום העסקתו של הניצע בחברה כאשר לגבי חלק מנושאי המשרה בחברה קיים מנגנון של האצת תקופת ההבשלה של המכשירים שיוענקו להם מכוח התוכנית במקרה בו תחליט החברה לסיים את העסקתם, שלא בנסיבות בהן הם לא יהיו זכאים לפיצויי פיטורין ובמקרים מסוימים של שינוי שליטה בחברה. לפרטים אודות הקצאת ניירות ערך לדירקטורים, נושאי משרה ועובדים בחברה מכוח תוכנית 2011, ראו באור 26 לדוחות הכספיים ותקנה 21 בפרק ד' לדוח.

(ב) הקצאת כתבי אופציה ומניות חסומות בהטבה כספית (פאנטום)

מעת לעת, מתקשרות חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה בהסכמי תגמול עם נושאי משרה ועובדים שלהם (אשר אינם נושאי משרה של החברה), המחקים הקצאת כתבי אופציה או מניות חסומות (הסכם פאנטום) בהטבה כספית. לפרטים אודות הקצאת כתבי אופציה בהטבה כספית, ראו באור 26' לדוחות הכספיים.

(ג) התחייבות נושאי המשרה להחזיק במניות החברה

בהתאם למדיניות התגמול של החברה, דירקטוריון החברה אימץ קווים מנחים מחייבים לפיהם יחזיקו נושאי משרה מניות של החברה בכמות מינימאלית אשר תיקבע על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, במשך תקופת העסקתם בחברה. במסגרת זאת, נקבע כי במועד בו מוענקות לנושא משרה יחידות מניה חסומות שאינן מותנות בביצועים מתחייב נושא המשרה להחזיק את כל יחידות המניה החסומות שהוענקו לו במשך תקופת החזקה מינימלית וכן לרכוש במועד ההקצאה (ו/או להמשיך להחזיק במניות של החברה שבבעלותו) מניות של החברה בכמות השווה ל- 25% מכמות המניות נושא יחידות המניה החסומות שהוקצו לו בפועל במועד ההקצאה, במקרה של הקצאה למנכ"ל החברה, או בכמות השווה ל- 15% מכמות המניות נושא יחידות המניה החסומות שהוקצו לו בפועל במועד ההקצאה, במקרה של הקצאה לנושאי המשרה הכפופים למנכ"ל, וכן להחזיק את המניות הללו במשך שלוש שנים ממועד ההקצאה הרלוונטי.

17.8. הכשרות עובדים

לחברה ולחברות הבנות שלה תוכנית הדרכה שנתית במגוון נושאים, ביניהם אתיקה, מניעת הטרדה מינית, שוחד ושחיתות, ניירות ערך, אבטחת מידע, הגבלים עסקיים ועוד.

18. הון חוזר
- 18.1. החברה וחברות הבנות הפרטיות בשליטתה נוהגות לממן את פעילותן, בין היתר, בדרך של קבלת דיבידנדים מהחברות המוחזקות שלהן, הענקה וקבלה של הלוואות בינחברתיות נושאות ריבית, קווי אשראי, הלוואות ואגרות חוב ממקורות חיצוניים וכן מהתזרים מפעילות שוטפת של חברות אלו. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון. לפרטים נוספים אודות מדיניות החברה ביחס להון החוזר וכן יתרות הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות של החברה והחברות הבנות שלה ראו סעיף 3.4 לדוח הדירקטוריון. לפרטים אודות מדיניות האשראי של החברה והחברות הבנות שלה ראו סעיף 3.6 לדוח הדירקטוריון.
- 18.2. תמצית הרכב ההון החוזר – נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ההון החוזר של החברה והחברות המאוחדות שלה מורכב בצד הנכסים בעיקר ממזומנים ושווי מזומנים, פקדונות, הלוואות לזמן קצר, כולל בטוחות סחירות בסך של כ-0.7 מיליארד ש"ח, לקוחות וחייבים בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח, ונכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-3 מיליארד ש"ח. בצד ההתחייבויות כולל ההון החוזר של החברה והחברות הבנות שלה בעיקר אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות בסך כולל של כ-4.2 מיליארד ש"ח, ספקים וזכאים בסך של כ-0.8 מיליארד ש"ח והתחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח.
- נכון למועד פרסום הדוח, לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה עומדים קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים, לא מנוצלים, למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסך של כ-3.0 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-1.2 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה (כ-1.7 מיליארד ש"ח במועד פרסום הדוח) הכוללים מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות והשקעות לזמן קצר בהיקף של כ-0.7 מיליארד ש"ח, נכון ליום 31 בדצמבר 2023). במהלך ולאחר תקופת הדוח, החברה פעלה להארכת קווי האשראי הקיימים שלה כמפורט בסעיף 19.3 להלן.
19. מימון
- 19.1. החברה נוהגת לממן את פעילותה בעיקר מפעילותה השוטפת, מהונה העצמי, מהנפקת אגרות חוב, מאשראי בנקאי והנפקות הון. החברה נוהגת ליטול אשראי במח"מ ומטבעות שונים בהתאם להשקעותיה (כיום בעיקר: שקל, אירו ודולר ארה"ב) אשר נושא ריבית משתנה או קבועה. במקרים בהם החברה לוקחת הלוואות במטבע שונה ממטבע ההשקעה, החברה נוהגת לעיתים לבצע עסקאות הגנה על המטבע ו/או הריבית. לפרטים ראו סעיף 19.13 להלן. להלן נתונים מסכמים אודות פעילות המימון ברמת החברה והחברות המאוחדות שלה וכן נתונים לגבי החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה. לנתונים בדבר פעילות המימון ברמת החברות המאוחדות של החברה, בתחומי הפעילות השונים, ראה בסעיפים 6.11, 7.10, 8.10, 9.9, ו-10.10 לעיל.
- לעניין השפעות מאקרו כלכליות, לרבות שיעורי האינפלציה, השינויים בשיעורי הריבית והתנודות בשערי מטבעות החוץ ראו סעיף 5.2 לדוח.
- 19.2. סיכום מצבת התחייבויות וקווי אשראי של החברה והחברות המאוחדות שלה
- נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה מצבת ההתחייבויות נושאות הריבית של החברה והחברות המאוחדות שלה לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 22.9 מיליארד ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 כ-23.8 מיליארד ש"ח; ליום 31 בדצמבר 2021 כ-23.9 מיליארד ש"ח).
- נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה ולחברות מאוחדות שלה קווי אשראי מתחדשים בסך של כ-3.6 מיליארד ש"ח, מתוכם נוצלו למועד האמור סך של כ-1.3 מיליארד ש"ח.

19.3. קווי אשראי של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה:

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מתחדשים ממספר בנקים ומוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים בסך של כ-1.9 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ-1.3 מיליארד ש"ח נוצל למועד האמור. נכון למועד פרסום הדוח, קווי האשראי של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה מובטחים באמצעות מניות סחירות (CTY) ושאין סחירות (בעיקר G Europe) ונכסים של חברות הקבוצה. קווי אשראי אלו הינם מול גורמים מממנים עמם לחברה קשרים ארוכי טווח והם מתחדשים מעת לעת לתקופות של שלוש עד ארבע שנים, ונכון למועד דוח זה הם מסתיימים בשנים 2024-2025, כאשר מתוכם בשנת 2024 עמדו למחזור קווי אשראי של החברה בהיקף של 1.6 מיליארד ש"ח בשנת 2025 עומדים למחזור קווי אשראי של החברה בהיקף של כ-0.3 מיליארדי ש"ח. בחודש פברואר 2024 האריכה ועדכנה החברה מספר הסכמי אשראי והלוואות מובטחות בהיקף של כ-1.2 מיליארד ש"ח שעמדו לפירעון ב-2024, לשנים 2027-2028. מנגד ביצעה החברה פירעון מוקדם של קו אשראי בהיקף של 0.2 מיליארד ש"ח.

קווי אשראי נושאים מרווח שנתי בשיעור ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר 2023 של כ-2.5% ושיעור ריבית ממוצע כולל של כ-7.4%. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, שיעבדה החברה לטובת קווי האשראי האמורים, בין היתר, כ-86.1 מיליון מניות CTY (המהוות כ-50% מהון מניותיה של CTY) וכ-67 מיליון מניות G Europe (המהוות כ-23% מהון מניותיה). לפרטים נוספים ראו באור 20 לדוחות הכספיים. נכון למועד פרסום הדוח, משועבדות לטובת קווי האשראי האמורים כ-72.5 מיליון מניות CTY (המהוות כ-39% ממניותיה של החברה ב-CTY) וכ-67 מיליון מניות G Europe (המהוות כ-23% מהון מניותיה). בנוסף כ-146 מיליון מניות G City משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') שהנפיקה החברה (כ-49% מהון מניותיה של G Europe).

ל- G Europe מספר דרכים להעברת כספים לחברה, הכוללים חלוקת דיבידנד והלוואות בין חברתיות. חלוקת דיבידנד מ- G Europe כפופה למגבלות הקבועות בתנאי אגרות החוב שלה, הכוללים מגבלת חלוקה במקרה שבו שיעור המינוף של G Europe יעלה על 60% (נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עמד שיעור המינוף של G Europe על 49.8%), וכן מבחני חלוקה הקבועים בדיון הרלבנטי. לפרטים אודות הסכמי אשראי בינתחומיים בין החברה ו-G Europe ראו סעיף 7.9.5. לדוח.

19.4. לפרטים אודות שינויים רגולטוריים צפויים להחלפת ריביות הבנצ'מרק IBORs והשפעתם על החברה ראו ביאור כח' לדוחות הכספיים.

19.5. אגרות חוב של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה:

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה אגרות חוב בסך של כ-8.4 מיליארד ש"ח שאין מובטחות בשעבוד, אגרות חוב בסך של כ-0.44 מיליארד ש"ח המובטחות בשעבוד נדל"ן בישראל וכן אגרות חוב בסך של כ-1 מיליארד ש"ח המובטחות בשעבוד על מניות G Europe. במהלך תקופת הדוח הנפיקה החברה אגרות חוב בהיקף של כ-73.8 מיליון ש"ח ע.ג. (בתמורה ברוטו בסך של כ-73.6 מיליון ש"ח) בדרך של הרחבת סדרות אג"ח וכן הנפקת סדרה חדשה של אגרות חוב המירות למניות החברה (סדרה יז).

לאחר תקופת הדוח הנפיקה החברה אגרות חוב מסדרה חדשה (סדרה יח) בהיקף של 410 מיליון ש"ח ע.ג. (בתמורה ברוטו של כ-410 מיליון ש"ח) המובטחת בשעבוד על מלוא זכויותיה של Gazit Horizons בג' אלפא המחזיקה בשישה נכסי מקרקעין בארה"ב. לפרטים אודות ג' אלפא ראו נספח א' לדוח.

בהתאם לדוח דירוג מחודש יוני 2023, S&P Maalot אשררה את דירוגי סדרות אגרות החוב הלא מובטחות של החברה ואת אגרות החוב (סדרה טז') המובטחות במניות G Europe ברמת דירוג של A-, ואת דירוג סדרת אגרות החוב המובטחת (סדרה טו') ברמת דירוג של A. כמו כן, S&P Maalot הותירה על קנה את תחזית הדירוג השלילית.

בהתאם לדוח דירוג מחודש יולי 2023, אשררה מידרוג את הדירוג של סדרות אגרות החוב (סדרות יא', יב', יג', יד', טז' ו-יז') ברמת דירוג של A3. וכן אשררה את דירוג אגרות החוב (סדרה טו') ברמת דירוג של A2. עם אופק דירוג שלילי.

ביום 4 בפברואר 2024, S&P Maalot העניקה דירוג של ilA לאגרות חוב (סדרה יח'), ומידרוג העניקה דירוג של A2.il לסדרת אגרות החוב כאמור.

ביום 25 בדצמבר 2022, הודיעה החברה על תשלום תוספת ריבית בגין אגרות החוב (סדרות יג', יד', טו' ו-טז') של החברה בעקבות הורדת הדירוג של מידרוג ו-S&P מעלות שבוצעה בחודש דצמבר 2022. לפרטים נוספים ראו באור 19 לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה, לרבות אודות אמות המידה הפיננסיות לאגרות החוב, נכסי הנדל"ן בישראל ששועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') וזכויות הבעלות בג'י אלפא ששועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח'), ראו סעיף 7, נספח ב' לדוח הדירקטוריון, ובאור 19 לדוחות הכספיים.

לחברה תוכנית לרכישה חוזרת של אגרות חוב כמפורט בסעיף 3.8 לדוח הדירקטוריון. בתקופת הדוח ביצעה החברה רכישות חוזרות של אגרות החוב שלה כמפורט בבאור 19 לדוחות הכספיים.

אגרות החוב (סדרה יב') מהוות אשראי מהותי של החברה. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה יב') ראו באור 19 לדוחות הכספיים וסעיף 7 לדוח הדירקטוריון.

19.6. משכנתאות וקווי אשראי כנגד שעבוד נדל"ן בישראל:

סך המשכנתאות וקווי האשראי של החברה בתחום פעילות ג'י ישראל המובטחות בשעבודים על נכסי החברה בישראל ליום 31 בדצמבר 2023, עמד על כ- 2.2 מיליארד ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 היה כ- 2.5 מיליארד ש"ח). החוב האמור הינו בריבית בשיעור משוקלל של כ- 4.15% ומח"מ ממוצע של כ- 3.1 שנים.

כמו כן, לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחות בשעבוד על נכסי החברה בישראל, ראו סעיף 7 ונספח ב' לדוח הדירקטוריון.

19.7. מגבלות בקבלת אשראי ומנגנון Cross Default בהסכמי האשראי ו/או אגרות החוב של החברה:

מסמכי האשראי של החברה ושל חברות מאוחדות שלה, כוללים אמות מידה פיננסיות הכוללות, בין היתר, אמות מידה ברמת החברה, כגון - הון עצמי מינימאלי ושיעור מינוף, וכן אמות מידה ברמת האשראי הספציפי, כגון - יחס חוב מנוצל לשווי בטוחות ועוד, כמפורט בבאור 20' לדוחות הכספיים. כמו כן, הסכמי המימון כוללים תנאים מקובלים נוספים להעמדת האשראי לפירעון מיידי ובהם: פיגור בתשלום החוב, הפרת התחייבות או מצג תחת ההסכם הרלבנטי, שינוי שליטה בחברה או בחברות מאוחדות, שינוי מבנה, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק, כינוס נכסים והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל), הפסקת פעילות, הפסקת מסחר בניירות הערך המשועבדים להבטחת האשראי או ניירות ערך של החברה, הפסקת או הורדת דירוג, ועוד.

כמו כן, חלק מהסכמי המימון של החברה (אשר אינם עולים לכדי 'אשראי מהותי') כוללים אמות מידה ותנאים נוספים (כגון: עילות בקשר עם המסחר במניות המשמשות כבטוחות למימון ובמנית החברה ומחירן, עילות בקשר עם נכסי הנדל"ן המשמשים כבטוחה, דירוג, שינוי שליטה וכו') אשר בהתקיימן מחוייבת החברה לפרוע את האשראי בתוך תקופת הזמן הקבועה בהסכם ('mandatory prepayment event'), ובמקרה שלא תעשה כן למוסד הפיננסי תהא הזכות להעמיד את המימון לפירעון מיידי. בחלק מההסכמים כאמור, במקרה שבו תשוב החברה לעמוד באמות המידה שנקבעו בהסכם, היא תהא רשאית לשוב ולנצל את האשראי מכוחם.

בנוסף, כחלק מהתחייבויותיה של החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') המובטחות בשעבוד על מניות G Europe, התחייבה החברה להימנע מחלוקת דיבידנד ב-G Europe כתלות ביחס המינוף שלה. כן, כחלק מהתחייבויותיה של החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') המובטחות בשעבוד על הזכויות של Gazit Horizons בג'י אלפא, ג'י אלפא נטלה על עצמה מספר מגבלות. לפירוט נוסף ראו ביאור 19 לדוחות הכספיים.

הסכמי האשראי של החברה, כוללים מנגנון הפרה צולבת (Cross Default), אשר אינו קושר בין ההלוואות הספציפיות, אלא קובע כי הסכום המינימאלי להפעלתו הינו העמדה לפירעון מיידי של הסכם אשראי אחר בהיקף של 40-50 מיליון דולר. כמו כן, ביחס למספר גופים המעמידים לחברה אשראי תחת מספר הסכמים נפרדים, קיימים מנגנוני הפרה צולבת ביחס לאשראים השונים שהועמדו לחברה על ידי אותו הגוף, באופן שהעמדה לפירעון מיידי של מסגרת אשראי

או הלוואה שהועמדה על ידי גוף ספציפי תגרור העמדה לפירעון מיידי של אשראים נוספים שהועמדו על ידי אותו הגוף. בנוסף הסכמים כאמור כוללים בחלקם מנגנוני 'בטוחה צולבת', אשר במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הסכם מימון מסויים מאפשרים למלווה להיפרע גם מהבטוחות שהועמדו לטובתו מכוח הסכם מימון אחר שיש לחברה מולו. בנוסף, חלק מסדרות אגרות החוב הסחירות של החברה כוללות מנגנון Cross Default ביחס להעמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת ובאגרות חוב (סדרות יג', יד', טו', טז', יז' ו-יח') גם ביחס להעמדה לפירעון מיידי של מימון בנקאי מהותי (כהגדרתו בשטרי הנאמנות הרלבנטיים).

נכון למועד הדוח סך כל הסכמי האשראי של החברה (וחברות בנות בבעלותה המלאה, למעט Europe G), הקשורים זה בזה בתניות הפרה צולבת כאמור עומד על כ-4.1 מיליארדי ש"ח. כמו כן, כאמור סך אגרות החוב הסחירות של החברה הכוללות מנגנון הפרה צולבת (ביחס לסדרות אגרות חוב אחרות ו/או מימון בנקאי מהותי) עומד על כ-7.5 מיליארדי ש"ח.

19.8. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ובסמוך למועד אישור דוח זה, עומדות החברה וחברות הבנות בבעלותה המלאה בכל אמות המידה הפיננסיות החלות ביחס אליהן. כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, כל החברות המאוחדות של החברה עומדות בכל אמות המידה הפיננסיות החלות ביחס אליהן, ולמיטב ידיעת החברה, לא חל כל שינוי בסטטוס האמור נכון למועד דוח זה.

19.9. להלן פירוט אודות אמות מידה פיננסיות מהותיות הכלולות בהסכמי האשראי של החברה ואופן העמידה בהן נכון למועד הדוח:

חישוב אמות המידה נכון		
אמות מידה	הרף המינימאלי הנדרש	ליום 31.12.2023
הון עצמי מינימאלי	4 מיליארד ש"ח	4.8 מיליארד ש"ח
EPRA Direct Result ממוצע במהלך שני רבעונים רצופים	גבוה מ- 60 מיליון ש"ח	125 מיליון ש"ח
יחס התחייבויות נושאות ריבית נטו לסך המאזן (מאוחד)	לא יעלה על 75%	62%
יחס התחייבויות נושאות ריבית נטו לסך המאזן (סולו מורחב)	לא יעלה על 77.5%	68%
שווי נכסים לא משועבדים (סולו מורחב)	לא יפחת מ- 200 מיליון דולר	1,478 מיליון דולר
דירוג מינימלי	BBB בדירוג S&P מעלות או Baa2 בדירוג מידרוג	A- A3

לפרטים אודות סכום סך ההלוואות שיועמדו לפירעון מיידי במקרה הפרה של כל אחת מהעילות המפורטות לעיל ראו סעיף 19.7 לעיל.

19.10. סיכום יתרות הלוואות של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה: להלן מצבת האשראי וההלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה, שהתקבלו למימון פעילותן, אשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי, נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

תקופת פירעון ממוצעת (שנים)*	שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ריבית משוקלל	יתרה (במיליוני ש"ח)	
1.56	5.67%	5.67%	4,057	הלוואות ממוסדות פיננסיים בריבית משתנה מובטחות בשעבוד
6.01	2.56%	2.56%	2,793	הלוואות ממוסדות פיננסיים בריבית קבועה מובטחות בשעבוד
3.75	6.00%	6.00%	327	הלוואה ממוסדות פיננסיים בריבית קבועה שאינה מובטחת בשעבוד
3.71	1.58%	1.62%	1,444	אגרות חוב בריבית קבועה מובטחות בשעבוד
3.06	4.14%	3.84%	8,354	אגרות חוב בריבית קבועה שאינן מובטחות בשעבוד
<b>3.83</b>	<b>4.16%</b>	<b>4.02%</b>	<b>16,975</b>	<b>סה"כ</b>

\* תקופת הפירעון הממוצעת מתייחסת לפירעונם של תשלומי הקרן והריבית.

19.11. סיכום יתרות האשראי של החברה ושל החברות המאוחדות שלה: להלן פירוט יתרות האשראי של החברה<sup>(1)</sup> ושל החברות המאוחדות שלה (במיליוני ש"ח), נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

סה"כ	CTY	החברה <sup>(1)</sup>	
15,585	5,787	9,798	יתרות בגין אגרות חוב (סחירות ולא סחירות)
7,362	1,535	5,827	יתרות בגין אשראי בנקאי ומוסדות פיננסיים <sup>(2)</sup>
22,947	7,322	15,625	סה"כ התחייבויות
3,583	1,665	1,918	מסגרות מאושרות של קווי אשראי מתחדשים
1,277	-	1,277	ניצול מסגרות אשראי <sup>(3)</sup>
2,306	1,665	641	יתרה לניצול
656	255	401	ערבויות במהלך העסקים הרגיל

(1) החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה.

(2) כולל ניצול מסגרות אשראי מאושרות.

(3) כולל ניצול בגין מתן ערבויות.

19.12. עסקאות החלף:

החברה בוחנת מעת לעת אפשרות לגייס מקורות נוספים ככל שתידרש לכך, לרבות לצורך מימוש האסטרטגיה העסקית שלה וכן לשיפור ההון החוזר ולמחזור חוב, בהתאם לתנאי השוק. מרבית הנפקות החוב של החברה בשוק ההון המקומי (כ-70%), אינן צמודות למדד. במקביל, לחברה התחייבויות הנקובות בשקל צמוד מדד, בעוד מרבית נכסי החברה נקובים במטבע חוץ בהתאם למטבעות הפעילות של הקבוצה. על מנת לצמצם את החשיפה המטבעית של ההון העצמי לשינויים בשערי החליפין, מבצעת החברה, בין היתר, עסקאות החלף לתקופות קצרות וארוכות, בהתאם לצורך, בה החברה מחליפה את החבות השקלית בחבות במטבע חוץ, בהתאם להסכמי ISDA (International Swap and Derivatives Association) בין החברה ובין מוסדות בנקאיים שונים. עסקאות החלף הארוכות מבוצעות בעיקרן בהתאמה מלאה ללוחות הסילוקין של אגרות החוב (קרן וריבית). כמו כן, ביחס למרבית מעסקאות החלף התקשרה החברה בהסכמי CSA (Credit Support Annex) הקובעים מנגנוני התחשבות שוטפים בין החברה ובין המוסד הבנקאי מולו מתבצעת עסקת החלף, בקשר עם שוויין ההוגן של אותן עסקאות. למידע בדבר עסקאות החלף ראו באור 34' לדוחות הכספיים וכן סעיף 4 לדוח הדירקטוריון.



20. מיסוי  
 לפרטים בדבר חוקי המס החלים על הקבוצה בישראל, הסכמי שומות מס של החברה, שומות שבמחלוקת, ולהשלכות דיני המס על חברות הקבוצה בחו"ל, ראו באור 23 לדוחות הכספיים.
21. איכות הסביבה  
 21.1. הקבוצה פועלת מתוך שאיפה לניהול פעילותה על פי עקרונות הקיימות ובאופן ידידותי לסביבה, ומאמינה כי שילוב עקרונות הקיימות באסטרטגיה העסקית של הקבוצה מבטיחה הצלחה וצמיחה בת קיימא לטווח הארוך. לפיכך, הקבוצה משקיעה משאבים לשימור הסביבה תוך הצבת יעדים עתידיים המבטאים את מחויבותה לכך ובונה מרכזים מסחריים ידידותיים לסביבה. הקבוצה סבורה כי בטווח הארוך הצרכנים, הקמעונאים ושאר חברות יצאו נשכרים מאופן פעילות זה. כך למשל, שימוש באנרגיה ירוקה ופעילות מחזור חומרים שונים, מיטיבים עם הקהילה, שומרים על איכות הסביבה ובטווח הארוך מובילים לחיסכון בעלויות עבור החברה. כמו כן, להערכת הקבוצה, המודעות ההולכת וגוברת לשמירה על היבטי הקיימות תגרום לאוכלוסייה להעדיף לבקר במרכזי מסחר "ירוקים" על פני מרכזים רגילים, ובאופן זה תוביל להשבחת שווים של נכסי הקבוצה.
- הנושא הסביבתי מטופל על ידי מנהלים בכירים המסתייעים גם ביועצים חיצוניים המקדמים את הנושא. אחריות חברתית הייתה ותמשיך להיות נושא המשקף את גישתה החיובית והאקטיבית של הקבוצה כלפי נושאים סביבתיים וקהילתיים. לחברה קוד אחריות חברתית, אשר בין היתר, מציג את מדיניותה בנושאים סביבתיים וקהילתיים.
- 21.2. החברה משתתפת בדירוג 'מעלה' משנת 2006 ונכון למועד הדוח מדורגת בדרוג הגבוה ביותר - 'פליטינה פלוס'. החל משנת 2011 מפרסמת החברה דוח אחריות תאגידי (ESG) על פי עקרונות GRI, המשקף גם את פעילותן של החברות המאוחדות, CTY-I G Europe.
- החברה מקדמת מספר פרויקטים בתחום שימור הסביבה בישראל, ובראשם פרויקט מגדל משרדים בראשון לציון אשר נבנה על פי תקן LEED GOLD. כמו כן, החברה השלימה מספר פעולות בנכסיה לצמצום צריכת האנרגיה שלה, לרבות התקנת מערכות פוטו וולטאיות על גגות נכסיה, התקנת עמדות טעינה לרכבים חשמליים, מעבר לנורות LED, התקנת חיישני תנועה לתאורה, והחלפת מערכות מיזוג שאינן יעילות אנרגטית. כמו כן, החברה בוחנת מגוון פתרונות אפשריים לצמצום טביעת הרגל הפחמנית שלה ולפעילות ירוקה בנכסיה, לרבות בהקשר של טיפול בפסולת, וכן החלה בפייולט לטיפול בפסולת אורגנית והפיכתה למים באחד מנכסיה.
- 21.3. באירופה, החברות הבנות, CTY-I G Europe, פועלות על פי תוכניות מבוססות יעדים ארוכי טווח וזכות להכרה ולדירוג גבוה על פעילותן בתחום מטעם ארגונים מובילים בתחום, כמפורט להלן. בקרב החברות הנורדיות, נחשבת CTY כחלוצה ביישום עקרונות קיימות במרכזיה המסחריים, ואף זוכה להכרה ולפרסים בשל כך. ל-CTY תוכנית מבוססת יעדים לקידום ולבקרה על פרמטרים כגון ניהול פסולת, מחזור, חומרי בניה, שימוש יעיל במשאבים (אנרגיה ומים), איכות האוויר ועוד. בהתאם למדיניות הקיימות של CTY נקבעו מטרות ויעדים מאתגרים עד לשנת 2030, על מנת לשקף בצורה טובה יותר את סדרי העדיפויות של CTY והשפעתה על הקהילה הסובבת אותה. בין היתר, דוח הקיימות של CTY לשנת 2022 הוכרז כאחד מהטובים בתעשייה, וכן היא זכתה בפרס EPRA Gold Award בתחום ה-Sustainability Best Practices בפעם העשירית ברציפות ובפרסים ודירוגים נוספים. החל משנת 2016, CTY הטמיעה את השימוש בתעודת BREEAM, המוענקת בגין עמידה בבנצ'מרק חיצוני המגדיר אמות מידה סביבתיות שמטרתן לסייע בשיפור הביצועים הסביבתיים של מבנים קיימים.
- כמו כן, פרויקט Lippulaiva שהושלם במהלך שנת 2022, הינו הפרויקט הראשון בעולם שזכה לתעודת זהב לבניין חכם בשל היותו מנוטרל פחמן.
- G Europe שואפת לייעל את פעילותה ונכסיה באמצעות פעולות ברוח עקרונות הקיימות. בשנת 2021 קיבלה G Europe בפעם השלישית ברציפות את מדליית הזהב של EPRA Sustainability Best Practices

Recommendations. במאי 2021 הפכה G Europe לחברה בארגון הבניינים הירוקים הפולני, וכן הוענק לה אות ה-5 Green Star בסקר (GRESB) Global Real Estate Sustainability Benchmark.

21.4. החברה והחברות המאוחדות שלה כפופות, מעצם החזקתן בנכסי מקרקעין, לחקיקה ותקינה פדרלית, מדינתית ומקומית בנושא איכות הסביבה. בהקשר לכך הן עלולות להימצא אחראיות בגין, ולשאת בעלות פינויים או תיקונם של מפגעים שונים, זיהומים וחומרים רעילים המצויים או הנפלטים מנכסיהן (וכן עלולות לשאת בקנסות ופיצויים בגין מפגעים, כאמור), אשר עלותם עלולה להיות גבוהה ואף לעלות על ערכם של הנכסים הרלבנטיים. אי פינוי המפגעים עלול להשפיע לרעה על יכולתן של החברה והחברות המאוחדות שלה למכור, להשכיר או לשעבד נכסים בהם מצויים מפגעים אלו, ואף לגרור תביעה משפטית. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה והחברות המאוחדות שלה פועלות לתיקון ליקויים או מפגעים סביבתיים שאותרו על ידן, אך אין כל וודאות כי לא יתגלו בעתיד ליקויים או מפגעים סביבתיים נוספים, לרבות כאלו שנוצרו בתקופה שבה היו הנכסים בבעלות צדדים שלישיים מהם נרכשו הנכסים וטרם התגלו. בנוסף, לשינויים עתידיים בדיני איכות הסביבה (אשר חלה בהם מגמת החמרה בשנים האחרונות) עלולה להיות השפעה לרעה על מצבה של החברה, הן בהיבטים התפעוליים והן בהיבטים הפיננסיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, החברה מעריכה כי העלויות הצפויות בקשר עם אחריות בגין נזקים הקשורים בהיבטי איכות סביבה אינן מהותיות לחברה ולחברות המאוחדות שלה.

22. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

22.1. פעילות הקבוצה כפופה לחוקים ותקנות שונים באיזורי הפעילות השונים, בהיבטים שונים כמקובל לגבי פיתוח והפעלה של נכסי מקרקעין מסחריים באותם איזורים, ובין היתר בהיבטים הבאים: דיני תכנון ובנייה, רגולציה על הקמת ופיתוח נכסי מקרקעין, דינים במישור המוניציפאלי בקשר לרישוי השימוש בנכסים והפעלתם, דינים הנוגעים לנגישות, דיני הגנת הסביבה והגבלים עסקיים. כמו כן, במסגרת פעילותן השוטפת כפופות חברות הקבוצה לרגולציה בתחומים נוספים, לרבות, דיני עבודה, הגנת הפרטיות, מיסוי, קניין רוחני ועוד.

22.2. כמו כן, החברה, וכן G Europe, CTY ו-Gazit Malls, בהיותן תאגידים מדווחים כפופות לרגולציה בתחום דיני ניירות ערך ולכללי הבורסה (לרבות כללי ממשל תאגידי) החלים על כל אחת מהחברות הללו, בהתאם למקום התאגדותן ולמקום המסחר בניירות הערך שלהן. עמידה בדרישות אלו כרוכה בעלויות גבוהות לחברה ולחברות הקבוצה האמורות, והפרתן עלולה להטיל על חברות אלו קנסות ואף לעלות לכדי הפרה מנהלית או עבירה פלילית.

22.3. לאור הוראות חוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה) התשע"א, ובמטרה לאתר ולמנוע הפרות בדיני ניירות ערך, אימצה החברה תוכנית אכיפה פנימית בדיני ניירות ערך. כמו כן, לחברה קוד אתי וכן מדיניות למניעת שוחד ושחיתות וכן סט נהלים פנימיים שמטרתם לקבוע סטנדרט התנהגות במערכות היחסים הפנימיות והחיצוניות של החברה עם בעלי העניין השונים, לרבות עובדים, משקיעים, ספקים, שוכרים ועוד.

22.4. החברה כפופה לחוק לקידום התחרות וצמצום הריכוזיות, התשע"ד – 2013 ("חוק הריכוזיות"), אשר מטרתו להפחית את רמת הריכוזיות במשק הישראלי, בין היתר, באמצעות הטלת מגבלות מבניות וכללי ממשל תאגידי על החזקה במבנה פירמידיאלי ואיסור החזקה ביותר משתי שכבות של תאגיד מדווח בישראל הפרדה בין החזקה בפעילות ריאלית משמעותית ופעילות פיננסית משמעותית, כאשר החברה מוגדרת כ"תאגיד ריאלי משמעותי"<sup>2</sup> וכ"גורם ריכוזי", ועל כן, בין היתר, חלות עליה ועל בעלי העניין בה מגבלות על החזקה בתאגידים פיננסיים משמעותיים מעבר לרף מסוים. בנוסף, מאחר ובעלת השליטה בחברה הינה תאגיד מדווח, החברה הינה חברת שכבה שניה, באופן שמונע ממנה לשלוט בחברה ציבורית ישראלית אחרת.

<sup>1</sup> בחודש פברואר 2022 נמחקה G Europe ממסחר בעקבות מיזוג לתוך חברה בת בבעלותה המלאה של החברה. ל-G Europe אגרות חוב הנסחרות בבורסה של לוקסמבורג.

<sup>2</sup> ראו לעניין זה עדכון לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ולרשימת הגורמים הריכוזיים שפרסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות בחודש אוגוסט 2021.

22.5. הוראות חוק הריכוזיות מחייבות את המאסדר<sup>1</sup> המוסמך על פי דין לבצע הקצאה של זכות לגורם ריכוזי בענף מבין הענפים המופיעים בחוק הריכוזיות בטרם הקצאת זכויות כאמור לגורמים שברשימת הגורמים הריכוזיים.

בנוסף, במסגרת החוק הוטל על שר האוצר ונגיד בנק ישראל לקבוע הוראות לעניין מגבלות על אשראי שיינתן בישראל לתאגיד או לקבוצה עסקית (בעל שליטה והחברות בשליטתו) בידי גופים פיננסיים ישראליים, במצטבר, בהתחשב, בין היתר, בחברות של כל תאגיד או בסך חברות הקבוצה העסקית. שר האוצר ונגיד בנק ישראל רשאים לקבוע כי הוראות כאמור יחולו גם על קבוצות לווים ועל חברות קשורות שמתקיימים בהם תנאים כפי שיקבעו.

המפקח על הבנקים בישראל קבע מגבלות על היקף ההלוואות שיכול תאגיד בנקאי בישראל להעמיד ל"לווה בודד", ל"קבוצת לווים" אחת ול"קבוצות הלווים" הגדולים בתאגיד הבנקאי, כהגדרת מונחים אלה בהוראה כאמור, וכן מגבלות על חבות של לווה ושל קבוצת לווים. החברה ובעלת השליטה בה נוטלות הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ישראלים, ולפיכך המגבלות, כאמור, עלולות להשפיע על היקפי האשראי שהחברה תוכל ליטול. לפרטים נוספים ראה גם בפרק גורמי הסיכון.

23. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים

הסכם רה-ארגון עם קבוצת נורסטאר

החברה, נורסטאר החזקות ונורסטאר ישראל בע"מ (חברה בבעלותה המלאה של נורסטאר החזקות, נורסטאר ישראל); נורסטאר החזקות ונורסטאר ישראל הינן בעלות השליטה בחברה ותקראנה להלן ביחד: "קבוצת נורסטאר", הינן צד להסכם הכולל את ההסדרים המפורטים להלן ("הסכם ג' סיטי-נורסטאר"): (א) הסכם שירותים, מכוחו מעמידה החברה לקבוצת נורסטאר שירותים שונים; (ב) התחייבות לאי תחרות מטעם קבוצת נורסטאר כלפי החברה; כמפורט להלן. הסכם ג' סיטי-נורסטאר החליף ועדכן הסכם קודם בין הצדדים משנת 1998, ולאור סעיף 275(א1) לחוק החברות, מחודש אחת לשלוש שנים, וחודש לאחרונה בחודש דצמבר 2023, לאחר שאושר באסיפה הכללית של החברה ביום 3 בדצמבר, 2023.

להלן עיקרי הסכם ג' סיטי-נורסטאר כפי שהם בתוקף למועד הדוח:

א. תניית אי התחרות

על פי נוסחו העדכני של הסכם ג' סיטי-נורסטאר, נורסטאר התחייבה כי כל עוד תהיה קבוצת נורסטאר בעלת השליטה (כהגדרתה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) היחידה בחברה והחברה תעסוק, כעיסוק עיקרי, בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של מרכזים מסחריים ונכסים בעלי שימושים מעורבים מבוססי קמעונאות (להלן בסעיף זה: "מרכזי קניות") ו/או תשלוט ותחזיק כפעילות עיקרית בחברות העוסקות כפעילות עיקרית בתחומים האמורים, לא תעסוק קבוצת נורסטאר בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של מרכזי קניות ולא תחזיק במניות של חברות העוסקות בתחום זה כתחום פעילות עיקרי (למעט ההחזקה בחברה) והצעות לעיסוק ו/או החזקה כאמור אשר תוצענה לה, תועברנה על ידה לחברה. האמור לעיל לא יחול על השקעות פיננסיות במניות של חברות הנסחרות בבורסה בישראל או בחו"ל, אשר עוסקות בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של מרכזי קניות כתחום עיקרי, ובלבד שקבוצת נורסטאר לא תחזיק בחברה בודדת כאמור 5% או יותר מהון המניות המונפק שלה. להסרת ספק מובהר, כי לא תהיה מניעה לקבוצת נורסטאר לעסוק בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של נדל"ן שאינו מרכזי קניות, כהגדרתו לעיל, ולא תהיה מניעה לקבוצת נורסטאר מלהחזיק במניות של חברות העוסקות בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של נכסי נדל"ן שאינם מרכזי קניות כתחום פעילות עיקרי.

<sup>1</sup> היינו רגולטור המוסמך לבצע הקצאת זכויות במשאבים מסוימים.

ב. הסכם לקבלת שירותים

על פי הסכם השירותים הנוכחי בין הצדדים, מעניקה החברה לקבוצת נורסטאר שירותים שונים בתמורה לתשלום חודשי בסך 178,500 ש"ח צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן בישראל בתוספת מע"מ (עד לחודש נובמבר 2023 עמדו דמי הניהול על סך של 133,000 ש"ח) ("דמי הניהול"). תחת ההסכם מעניקה החברה לנורסטאר את השירותים הבאים: שירותי מזכירות, ניהול כספים (כולל דיווח לרשויות), גזרות, מחשוב ומערכות מידע, תקשורת, שירותים משפטיים, טיפול במימון בנקאי, שוק ההון והשקעות נורסטאר ישראל וחברות מקבוצתה (הכוללות את נורסטאר וחברות בשליטתה). למועד הדוח, הסכם השירותים הינו לתקופה של שלוש שנים החל מיום 16 בנובמבר 2023 (לאחר שהוארך מספר פעמים ממועד אישורו לראשונה), בסיומן יתחדש מאליו, מעת לעת, לתקופות בנות 3 שנים כל אחת, כאשר כל אחד מהצדדים יהא רשאי שלא לחדשו בהודעה בכתב שתינתן לצד השני, לא יאוחר מ- 90 ימים לפני תום תקופת ההסכם (והכל, בכפוף לדרישות חוק החברות).

24. הליכים משפטיים

לפרטים בדבר ההליכים המשפטיים שהחברה והחברות המאוחדות שלה צד להם, ראו ד'24 לדוחות הכספיים.

25. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

25.1. החברה והחברות המאוחדות שלה נוהגות לבחון את האסטרטגיה העסקית שלהן ואת יעדיהן, מעת לעת, על רקע ההתפתחויות בסביבתה העסקית והמאקרו-כלכלית. להלן תמצית נושאי הליבה באסטרטגיית החברה והחברות המאוחדות שלה, ברמת פעילות הנדל"ן וברמת מבנה החברה ופעילותה הפיננסית:

- מיקוד ההשקעה בנדל"ן מניב במספר קטן יחסית של נכסים, אך בשווי רב מאוד וככל שניתן בעירוב שימושים ('נכסי מבצר') בערים מרכזיות, באזורים צפופי אוכלוסין, עם, ככל האפשר, חיבור או סמיכות לתחבורה ציבורית (כגון: תחנות רכבת, אוטובוסים וכו') ועם נגישות רגלית גבוהה (walkability index), באמצעות החזקה ישירה או עקיפה בנכסים.
- מכירה של נכסים בעלי פוטנציאל צמיחה מוגבל ו/או יעילות תפעולית נמוכה, לרבות על בסיס בחינת סוג הנכס ומיקומו הגאוגרפי, תוך ייעוד התמורה לביסוס הצמיחה באזורים אורבאניים ושיפור היעילות התפעולית ועלויות ההון של החברה, כמו גם הורדת המינוף בקבוצה.
- פעילות סלקטיבית ומושכלת בתחום השכרת, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים, בתחום המסחר, המשרדים, המגורים או בעלי שימושים מעורבים, מתוך שאיפה להרחבת פורטפוליו הנכסים ולפיזור סיכונים להעלאת התשואה ובעיקר שדרוג תיק הנכסים הקיים. החברה והחברות המאוחדות שלה תשאפנה, כי פעילות הפיתוח לא תעלה לידי שיעור מהותי מסך נכסיהן.
- ניהול עצמי ואקטיבי – הפעילות במדינות השונות מתבצעת באמצעות הנהלות מקומיות מנוסות המכירות את השוק המקומי. המומחיות, הידע, הניסיון, הקשרים והכרת הסביבה העסקית, מאפשרים לחברה לנקוט באסטרטגיה אקטיבית, שיש בה כדי לקדם את הצמיחה הפנימית, בין היתר תוך התאמת נכסי החברה להתפתחויות בשוק, הגנה ומיצוב גבוה של תיק הנכסים הקיים, וניצול הזדמנויות לרכישה ופיתוח נכסים באזורים צפופי אוכלוסין. יכולות אלו מאפשרות לחברה גם ניהול נכסים או חברות נדל"ן עבור שותפים תמורת דמי ניהול מתאימים.
- בחינת הזדמנויות של מיזוגים ורכישות של חברות נדל"ן (ובכלל זאת גם חברות ציבוריות), תוך ביצוע רכישות ממוקדות והתקשרות בהסכמים למיסוד יחסים אסטרטגיים עם חברות אחרות.
- ניצול התשתית הניהולית והמימונית הקיימת בחברה לשם בחינת כניסה לתחומי השקעה נוספים המשיקים לתחום פעילותה של החברה ו/או שיש להם מאפיינים דומים מבחינת אופי ההשקעה וזאת באמצעות חבירה לגורם בעל מומחיות בתחום או באמצעות הקמת תשתית ניהולית עצמאית.

- המשך יצירת שיתופי פעולה עם גופים מוסדיים בארץ ובעולם, תוך ניהול הנכסים שבבעלות השותפויות כאמור, באופן המביא לידי ביטוי את ניסיונה ומומחיותה בניהול נכסים אלו.
  - שמירה על רמת נזילות נאותה המאפשרת ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקן של החברה והחברות המאוחדות שלה, וכן ניהול מצבת התחייבויות הפרוסה לאורך שנים רבות. שמירה על מתאם כלכלי גבוה ככל האפשר, בין המטבע בו נרכשים נכסיה לבין המטבע בו נלקחו ההתחייבויות בגין רכישתם, מתוך מגמה להחזיק את הונה העצמי במטבעות של השווקים השונים בהם היא פועלת ובשיעורים דומים לשיעור הנכסים במטבעות השונים מתוך סך הנכסים, ותוך עריכה, מעת לעת, של עסקאות הגנה לצמצום חשיפה כאמור לשינויים בשערי מטבע חוץ. לפרטים אודות מדיניות החברה וכן סטייה ממנה, ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון.
  - הרחבת הגמישות הפיננסית בשווקי ההון הבין לאומיים והגדלת החשיפה בפני משקיעים מוסדיים מקומיים ובינלאומיים, ובכלל זה שיפור דירוג החוב של החברה תוך שאיפה לקבלת דירוג אשראי בינלאומי במטרה להוריד את עלויות החוב של החברה.
  - ייחוס חשיבות רבה לשקיפות ואמינות מול המשקיעים (בעלי מניות ומחזיקי אגרות חוב).
  - החברה והחברות המאוחדות שלה מאמינות, כי ההון האנושי המועסק בהן הינו אחד המשאבים החשובים ביותר שלהן. שימור ההון האנושי לאורך זמן מהווה בסיס איתן לצמיחת פעילות החברה והחברות המאוחדות שלה ויצירת ערך לבעלי מניותיהן.
- 25.2. בהתאם לאסטרטגיה של החברה במהלך תקופת הדוח, הודיעה החברה על הרחבת תוכניתה למימוש נכסים להיקף של כ- 7 מיליארד ש"ח. לפרטים נוספים אודות התוכנית והיקפי מימושה עד כה ראו סעיף 1.2 לדוח.
- 25.3. במקביל, בהתאם לאסטרטגיה האמורה של החברה, להערכת החברה, היא צפויה להמשיך ולהשקיע בחלק מהפלטפורמות הקיימות שלה, תוך דגש על הרחבת פעילות הזרועות הפרטיות של החברה. לפרטים אודות פרויקטים בפיתוח בטריטוריות השונות ראו תחת תיאור הפעילות בכל אחד מהמגזרים בהם פועלת החברה תחת סעיפים 6-10 לדוח.
- 25.4. כמו כן, החברה רואה בתחום האנרגיה המתחדשת כתחום המשיק לפעילותה, ולכן, תבחן אפשרות להיכנס לתחום כאמור הן במסגרת נכסיה והן כעסק נפרד לרבות במסגרת מאמצי התייעלות וחיסכון.
- 25.5. בכוונת החברה לממן את השקעותיה הצפויות, ככל שתמומשנה, מהונה העצמי, מפעילותה השוטפת, מגיוסי הון ציבוריים, פרטיים ואשראי בנקאי, וכן ממימוש השקעות אחרות של החברה, בהתאם לאסטרטגיה לעיל. האמור בסעיף זה לעיל כפוף להתפתחויות הכלכליות והאחרות באזורים הרלבנטיים, לרבות המשך קצב האינפלציה ושיעורי הריבית במשק וכן מלחמת 'חרבות ברזל' והשפעותיהן על פעילות הקבוצה, כמפורט בסעיפים 5.1-5.6 לדוח.
- הערכותיה של החברה בדבר מימוש התכנית האסטרטגית שלה וכן השגת יעדיה האמורים לעיל, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות אלו מבוססות על תוכניות החברה והנחות של החברה כפי שהן נכון למועד זה, ואילו יעדיה של החברה הם בבחינת חזון ויעד, המבוססים במידה מהותית על ציפיותיה והערכותיה, בין היתר, לגבי התפתחויות כלכליות ואחרות (ענפיות וכלליות) ועל השתלבותן אלה באלה. כמו כן, תוכניות ההשקעה של החברה המפורטות לעיל כפופות לתזרים המזומנים הפנוי של החברה וליכולותיה הפיננסיות, וכן להזדמנויות ההשקעה בשווקים הרלבנטיים ולמצב הכלכלי והפיננסי בשווקים אלו ובעולם וכן למצבים מיוחדים כגון השפעת האינפלציה, עליית הריבית, ומלחמת 'חרבות ברזל'. הערכותיה וציפיותיה של החברה לרבות בקשר עם יכולתה לממש את החזון ולהשיג את היעדים שהעמידה לעצמה, לרבות תוכנית מימוש הנכסים ותוכנית ההשקעה שלה, אשר במידה בלתי מבטלת מבוססים גם על גורמים שמעצם טבעם, אינם ודאיות והן עשויות שלא להתממש או להתממש בחלקן והנהלת החברה רשאית לסטות מהם או לשנותן, כתלות בגורמים שונים, לרבות תנאים מאקרו-כלכליים שאינם בשליטת החברה, בהם קצב האינפלציה, שיעורי הריבית, והשפעות ארועים טריטוריאליים (לרבות מלחמת 'חרבות ברזל' ושינויי חקיקה בישראל), וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה

- כמפורט בסעיף 5 ובסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה. במקביל, יובהר, כי הנהלת החברה תבחן מעת לעת את תוכניותיה ותעדכן אותן בהתאם לשינויים אלו ואחרים.
26. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח  
לפרטים אודות אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראו באור 37 לדוחות הכספיים.
27. מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים  
ראו באור 36 לדוחות הכספיים.
28. גורמי סיכון של החברה
- 28.1. סיכונים מאקרו
- 28.1.1. שינוי בתנאי מימון – פעילות החברה והחברות המאוחדות שלה ברכישת נכסים וניירות ערך סחירים של חברות הקבוצה וכן השקעות אחרות, ממומנת מהנפקות הון ומגיוסי חוב בשוקי ההון השונים וכן ממוסדות פיננסיים. פגיעה ביכולת הגיוס של החברה והחברות המאוחדות שלה עלולה להגביל את פעילותן באופן מהותי.
- תוצאותיהן העסקיות של החברה והחברות המאוחדות שלה, תלויות בין היתר ביכולתן לגייס בעתיד הלוואות או הון ובתנאי גיוסם כאמור, לשם פירעון הלוואות ולתזרים המזומנים הנדרשים לפעילותן. יכולת המימון של החברה והחברות המאוחדות שלה עלולה להיות מושפעת משלל סיבות ובכלל זה חוסר זמינות או מחסור במקורות מימון חיצוניים, שינויים בתנאי מימון קיימים, שינויים בתוצאות הפעילות שלהן, שינויים חקיקתיים (לרבות הטלת מגבלות רגולטוריות על היקפי האשראי של הקבוצה, כמפורט בסעיף 23.3 לעיל), והידרדרות במצב הכלכלי באזורי פעילותן. כמו כן, תיתכן השפעה על תוצאות פעילותן של החברות המאוחדות כתוצאה משינויים בשערי הריבית (לרבות כמפורט בסעיף 5.2 לדוח), אולם לנוכח העובדה כי מרבית התחייבויותיהן של החברה והחברות המאוחדות הינן בריבית קבועה, השפעתם של שינויים בשערי הריבית הינה מוגבלת. להיקפי החוב של החברה והחברות המאוחדות שלה עלולה להיות השלכה מהותית עליהן, לרבות באופן הקצאת חלק מהותי מתזרים המזומנים לפירעון הלוואות, וכן היא עלולה לפגוע ביכולת להקצות משאבים לתפעול, פיתוח ורכישת נכסים, ביכולת לחלק דיבידנדים וביכולת הגיוס. בנוסף, לחברה התחייבויות בשקל צמודות למדד ומכאן קיימת חשיפה לשינויים במדד. החברה נוהגת לבצע עסקאות החלף עבור חלק מהתחייבויות הצמודות למדד לריבית קבועה. כמו כן, להפרת התחייבויות של החברה ו/או החברות המאוחדות בהסכמי מימון, לרבות התחייבויות לשמירה על יחסים פיננסיים המושפעים גם מגורמי שוק החיצוניים לחברה ולחברות המאוחדות ומגבלות בדבר שינוי שליטה (לרבות האפשרות שעצם העמדה לפרעון מידי מכוח הסכם מימון אחד תגרום אחריה העמדה לפרעון מידי של אשראים נוספים, כמפורט בסעיף 19.8 לדוח), עלולות להיות השלכות מהותיות, כגון דרישה לפירעון מוקדם של הלוואות, מימוש נכסים ומימון מחדש בתנאים פחות טובים. בנוסף, שינוי (או שינוי צפוי) בדירוג החוב של אילו מהחברות המאוחדות, עלול להשפיע על נגישותן לשווקים פיננסיים ולהעלות את עלויות האשראי שלהן.
- תנאי שוק או גורמים אחרים עלולים להשפיע על יכולת החברה והחברות המאוחדות שלה לגוון באופן יעיל את מקורות המימון שלהן באמצעות קבלת מימון ממקורות אחרים. בנוסף, שינויים בדירוג האשראי של חברות אלו עלולים להשפיע על מחיר השוק של אגרות החוב שלהן ועל סחירותן וכן עשויים להשפיע לרעה על יכולת גיוסי החוב או ההון בשוק ההון ו/או ממוסדות פיננסיים.
- 28.1.2. שינויים בשערי חליפין – לחברה חשיפה מטבעית של הונה העצמי בעיקר לאירו, לדולר ארה"ב, לריאל הברזילאי ולדולר הקנדי, באופן שהתחזקות המטבעות הזרים ביחס לשקל מגדילה את הונה העצמי והיחלשות של שעריהם מקטינה את הונה העצמי. השפעות כאמור מתקצזות אל מול עסקאות החלף בסיס הצמדה וריבית מסוג SWAP ו-Forward שהחברה מבצעת וכן באופן חלקי אל מול עסקאות Call Options, הכל בהתאם למדיניות ניהול הסיכונים של החברה (כמפורט בסעיף 4 לדוח הדירקטוריון). כמו כן, שינויים בשערי החליפין משפיעים על השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים (בעיקר מסוג Call Options, Forward, SWAP ו-Call Options), אשר מטרתם להעניק הגנה מפני החשיפה

הכלכלית. רוחניות החברה עלולה להיות מושפעת באופן מהותי לרעה מהעדר הגנה או הגנה חלקית בפני שינויים בשערי החליפין. לפרטים אודות סטיה ממדיניות הניהול הסיכונים של החברה ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון.

כמו כן, לחברה עסקאות החלף ריבית ומטבעות, אשר ביחס לחלקן התקשרה החברה בהסכמים הקובעים מגנוני התחשבות שוטפים בקשר עם השווי ההוגן של עסקאות החלף. אשר על כן, החברה עלולה להידרש להעביר למוסד הבנקאי, מעת לעת, סכומים מהותיים בהתאם לשווי ההוגן של העסקאות האמורות.

28.1.3. שינויים בשוקי ההון – חלק מנכסי החברה מורכב ממניות של CTY, חברה ציבורית המוחזקת על ידי החברה, ואשר מרביתן משמשות כבטוחות לקווי האשראי של החברה. כמו כן, לחברה תיק החזקות בני"ע (כמפורט בסעיף 11.2 לדוח) אשר על כן, שינויים בשוקי ההון ותנודתיות במחירי המניות עקב שינויים בתנאי השוק וגורמים נוספים שאינם בשליטת החברה, עלולים להשפיע על שווי מניות החברה וחברות הקבוצה ועל ביצועי החברה ותוצאות פעילותה, אשר עלולים, בין היתר, לחשוף את החברה למצב של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמי האשראי וכן להגביל את יכולתן לגייס הון נוסף. עם מחיקתה של G Europe ממסחר (כאמור בסעיף 7 לדוח), פחת היקף ההחזקות של החברה בני"ע של חברות ציבוריות באופן משמעותי.

28.1.4. תנאים מאקרו כלכליים המשפיעים על אזורים גיאוגרפיים מסוימים – לנכסי הקבוצה פריסה גיאוגרפית רחבה בערים שונות ברחבי העולם, אשר כל אחד מהם חשוף מטבעו לתנאים מאקרו ומיקרו כלכליים שונים, להם השפעה על פעילותם ושוויים של הנכסים. חלק מהותי משטחי הקבוצה הניתנים להשכרה ממוקמים בעיקר בהלסינקי, שטוקהולם, סאו פאולו, וורשה, פראג, בוסטון, מיאמי, ניו יורק ואזור גוש דן, באופן המגביר את הסיכון שהקבוצה תושפע מהותית לרעה באופן מהותי עקב שינוי בתנאים הכלכליים שישירו באיזורים אלה או באחד מהם. בין היתר, בשל מלחמת 'חברות ברזל' והשפעתה, והחשש בציבור כי הרפורמה המשפטית המתוכננת בישראל, ככל שתחודש, תשפיע באופן שלילי על הכלכלה בישראל, כמפורט בסעיף 5.5 לדוח.

28.1.5. סיכונים טבע, מגיפות, מלחמה, טרור וסיכונים שאינם מבוססים – פעילויות טרור ומלחמה עלולות להשפיע לרעה על נכסי הקבוצה. בין היתר, כאמור לעיל, המשק הישראלי, ופעילות המרכזים המסחריים בפרט, מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני השורר בהן. אי היציבות הפוליטית במזרח התיכון, אשר החריפה עם פרוץ מלחמת 'חברות ברזל' (וכן ארועי טרור ומלחמה העלולים להתפתח באזורים נוספים בהם פועלת הקבוצה) עלולה להשפיע משמעותית לרעה על מצבו של המשק, מה שעלול להוביל לפגיעה בתוצאותיה העסקיות של החברה בישראל ובטריטוריות נוספות רלבנטיות, הן בהיבט תפקוד הנכסים והן בהיבט פעילות מטה החברה המבוצעת בעיקרה מישראל (לפרטים ראו סעיף 5.3 לדוח).

בנוסף, חלק מנכסי הקבוצה מצוי באזורים החשופים לסיכונים טבע לשינויי אקלים ולסיכונים אחרים העלולים להשפיע לרעה על שוכרי הקבוצה או מבקרי המתחמים ואשר אינם ניתנים לביטוח או שאינם מכוסים במלואם בפוליסות ביטוח של הקבוצה. זמינותם של כסויים ביטוחיים מסוימים בשל סיכונים אלו ואחרים, עלולה להצמצם וכן עלות הפרמיה בגינם עלולה לעלות, באופן שעלול להביא לצמצום הכיסוי הביטוחי של חברות הקבוצה.

בנוסף, חלק מנכסי הקבוצה מצוי באזורים החשופים לסיכונים טבע לשינויי אקלים ולסיכונים אחרים העלולים להשפיע לרעה על שוכרי הקבוצה או מבקרי המתחמים ואשר אינם ניתנים לביטוח או שאינם מכוסים במלואם בפוליסות ביטוח של הקבוצה. זמינותם של כסויים ביטוחיים מסוימים בשל סיכונים אלו ואחרים, עלולה להצמצם וכן עלות הפרמיה בגינם עלולה לעלות, באופן שעלול להביא לצמצום הכיסוי הביטוחי של חברות הקבוצה. כמו כן, מגיפות רחבות היקף היוצרות שיעורי תחלואה גבוהים, כדגמאת מגיפת הקורונה, משפיעות לרעה על הביקוש והצריכה של חלק מבתי העסק במתחמי המסחר ועלולות להשפיע לרעה על הכנסות הקבוצה, על תזרימי המזומנים השוטפים ועל יכולת המימון והמחזור של החוב של החברה.

28.1.6. השקעה במדינות מתפתחות - חלק מהשקעות הקבוצה הינן בשווקים מתפתחים, בעיקר במרכז אירופה ובברזיל. השקעות הקבוצה בשווקים המתפתחים נתונות לסיכון גבוה ביחס להשקעותיה בשוקי צפון אמריקה וצפון ומערב אירופה, ובכלל זאת חושפות את השקעת החברה לסיכונים משפטיים, כלכליים ופוליטיים במדינות אלו.

## 28.2. סיכונים ענפיים

28.2.1. שינויים בהרגלי הצריכה – עיקר נכסי הקבוצה הינם מרכזים מסחריים, המתבססים על חנויות מזון, פארמה, אופנה ושירותים, בעיקר שירותי רפואה, מכוני כושר ובתי קולנוע. לשינוי בהרגלי הצריכה באזורים הסמוכים לאותם מרכזים מסחריים, כגון מעבר לרכישה במרכזים או פלטפורמות מסוגים אחרים או מעבר לרכישה באמצעות האינטרנט (סחר מקוון) קיימת השפעה מהותית על תמחיל השוברים, על שטחי המסחר המוקצים לענפי הצריכה והבילוי ועל הכנסות החברה משוברים שונים. מגמות אלה משפיעות גם על מנגנוני קביעת דמי השכירות בהסכמי שכירות עתידיים וסך כל השפעותיהם עלול להשפיע לרעה על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות. כחלק מהמגמות הבולטות בשנים האחרונות בתחום הרגלי הצריכה, עדות חברות הקבוצה לגידול גובר בהיקפי הרכישות המבוצעות באמצעות האינטרנט באופן העלול לפגוע בהיקפי המכירות של שוברים מסויימים ולהשפיע על הביקושים לשטחי מסחר בידי שוברים אלו. מגמה זאת התחזקה באופן משמעותי במהלך מגפת הקורונה והובילה להתחזקות מהותית של המסחר המקוון במהלך שנת 2021 אך התמתנה לאחר מכן. כמו כן, שינויים כאמור עלולים לפגוע בתקבולים שמקבלות חברות הקבוצה המבוססים על היקף המכירות בנכס.

28.2.2. איתנות פיננסית של שוברים לרבות שוכרי עוגן – הכנסות הקבוצה מושפעות, בין היתר, מהאיתנות הפיננסית של שוכרי הנכסים ובעיקר של שוברים משמעותיים ובכללם שוכרי עוגן. גורמים שונים כגון שינוי לרעה בתנאים הכלכליים באיזורי הפעילות של הקבוצה, שינוי בהרגלי הקניה של הצרכנים, תחרות מוגברת באיזורי הפעילות של הקבוצה וחזרתו של מיתון כלכלי בשווקי הפעילות של הקבוצה, כמו גם סיכונים התפרצות מחלות, כדוגמת נגיף הקורונה, מלחמות (לרבות מלחמת 'חברות ברזל') והפרעה בשרשרת האספקה, עלולים לפגוע בפעילותם העסקית ואיתנותם הפיננסית של שוכרי עוגן ושוברים אחרים של נכסי הקבוצה, אשר מצידם עשויים להביא לאי חידוש הסכמי השכירות, עיכובים באכילוס נכסי הקבוצה, לעיכוב או אי עמידה בתשלום דמי השכירות וכיו"ב וכפועל יוצא מכך להשפיע באופן שלילי על הכנסות הקבוצה. עזיבת דייר עוגן הינה בעלת השלכות על כל המרכז המסחרי בו הוא מצוי ועל כח המשיכה שלו, ולכן גם על הכנסות הקבוצה מאותו מרכז מסחרי, זאת, אף אם דייר העוגן ממשיך לשלם את דמי השכירות בגין החנות שנסגרה. כמו כן, במקרה של עזיבת דייר עוגן, קיים חשש כי יהיה קושי לאכלס מחדש את הנכס בתנאים אטרקטיביים, וכמות המבקרים בנכס תרד, מה שעלול להשפיע לרעה על דיירים נוספים בנכס.

28.2.3. שינויים במדיניות השכירות של רשתות שיווק ושוברים מהותיים – חלק ניכר מהשוברים מהותיים של הקבוצה הינם רשתות שיווק. תוצאותיה העסקיות של הקבוצה עלולות להיות מושפעות לרעה משינוי במדיניות רשתות השיווק בקשר עם דרכי הפעלה של החנויות (כגון גודל החנויות) ואזורי הפעלתן או הרחבת פלטפורמות הסחר המקוונת של רשתות שיווק ושוברים מהותיים כאמור על חשבון חנויות פיזיות.

28.2.4. שינויים דמוגרפיים – הקבוצה מתמקדת באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות, כאשר נכסי הקבוצה מיועדים לשרת את צרכי האוכלוסיה בסביבת הנכס. שינויים דמוגרפיים בסביבת הנכס, הן ברמת המאפיינים הסוציו-אקונומיים של האוכלוסיה הרלבנטית וכן צפיפות האוכלוסין בסמוך לנכס עלולות להשפיע על מידת האטרקטיביות של הנכס, הן ביחס לקהל השוברים והן ביחס לקהל המבקרים בנכס, ובהתאם עלולים לפגוע מהכנסות החברה מהנכס.

28.2.5. דרישות חוקיות ורגולטוריות בנוגע לדיני חברות, ניירות ערך וחוק הריכוזיות – החברה וכן חלק מחברות הקבוצה (CTY, Gazit Malls ו-G Europe) הינן חברות אשר ניירות הערך שלהן נסחרים בבורסות שונות בעולם וכפופות לדיני ניירות הערך הרלבנטיים בכל בורסה (לרבות כללי ממשל תאגידי). עמידה בדרישות אלו כרוכה בעלויות גבוהות לחברה ולחברות הקבוצה האמורות, ובנוסף הפרתן עלולה להטיל על חברות אלו קנסות ואף לחשוף אותן לעבירה פלילית,



ועל כן עלולות להשפיע לרעה על הקבוצה. לחברה תוכנית אכיפה בדיני ניירות ערך, במטרה לאתר ולמנוע הפרות בדיני ניירות ערך.

כמו כן, חוק הריכוזיות כולל, בין היתר, התייחסות לנושאי שליטה באמצעות מבנה אחזקות פירמידאלי והפרדה בין גופים ריאליים משמעותיים וגופים פיננסיים משמעותיים. לפרטים ראו סעיף 22 לדוח. כמו כן, במסגרת הוראות חוק הריכוזיות הוטל על שר האוצר ונגיד בנק ישראל לקבוע הוראות לעניין מגבלות על אשראי שיינתן לתאגיד או לקבוצה עסקית בידי גופים פיננסיים, במצטבר, בהתחשב בין היתר בחבות של כל תאגיד או בסך חברות הקבוצה העסקית. הטלת מגבלות כאמור, עלולה לפגוע ביכולתה של הקבוצה לגייס אשראי לשם פירעון הלוואות ולתזרים המזומנים הנדרש לפעילותה ולפגוע בתוצאותיה העסקיות של הקבוצה. בנוסף, החברה נשלטת על ידי נורסטאר החזקות אינק., אשר הינה חברה ציבורית, וככזו נחשבת כחברת שכבה שניה. משכך, החברה מנועה משלוח בחברות ציבוריות ישראליות אחרות, באופן שעלול למנוע מהחברה ניצול הזדמנויות עסקיות.

28.2.6. דרישות חוקיות ורגולטוריות בנוגע לשמירה על איכות הסביבה ורישוי עסקים – חברות הקבוצה, לרבות אלה המעורבות בפעילות בנייה, פיתוח ופיתוח מחדש, כפופות לדרישות חוקיות ורגולטוריות בהיבטי הגנת הסביבה (מטרדים, זיהום תת קרקעי ועילי, פסולת רעילה וכד'), הוראות רישוי עסקים, והוראות המחייבות התאמת מבנים באופן המאפשר גישה נוחה לבעלי מוגבלויות, ועליהן לשאת בעלויות הכרוכות בעמידה בהן, באופן העלול להשפיע על תוצאותיהן. אחריות החברה והחשיפה שלה לנזקים ולעלויות (כגון בהיבטי מס, הגנת סביבה ורגולציה), עלולות לנבוע גם מפעולות או מחדלים הקשורים לתקופה בה היה הנכס הרלבנטי בבעלות של בעלים קודמים ובהחזקת מחזיקים אחרים, לרבות פעילות שלא בהתאם להוראות הדין, ולרבות כתוצאה מכך שהבדיקות שערכה החברה לקראת רכישת נכס כלשהו עלולות להיות לא מלאות או בלתי מספקות. לתיאור הסיכונים העיקריים הכרוכים בהפרת דינים הקשורים לשמירה על הגנת הסביבה, ראו גם סעיף 21 לעיל.

28.2.7. פעילות בתחום חידוש ופיתוח נכסים – הקבוצה פועלת, בין היתר, בתחום פיתוח נכסים, דרך יזום פרויקטים לפיתוח, רכישת נכסים לפיתוח והן דרך הרחבה ופיתוח של נכסים קיימים. אין כל וודאות שתחזיותיה של הקבוצה בקשר לפיתוח אחד או יותר מהנכסים, תתגשמה. התחייבויותיה של הקבוצה בקשר לפיתוח נכסים, כפופות לסיכונים אשר בדרך כלל כרוכים בפעילות שכזו וכוללים בין היתר: עיכובים בבנייה וחריגה מתקציב ההוצאות ובלוחות זמנים (או אי-השלמת הבנייה כלל) ועלויות הנובעות מכך; חריגה מעלויות מתוכננות לרבות בהיבט חומרי הגלם, כוח אדם, מימון (לרבות גידול בשיעורי הריבית), עיכובים ועלויות הקשורים לאישורים רגולטוריים ועלויות אחרות; פגעי טבע ואקלים באתרי הפיתוח; קשיים הכרוכים בתנאי הקרקע; סיכונים טכניים הקשורים בתוכניות הבנייה, פעילות הבנייה והיבטי איכות הסביבה; ליקויי בנייה (לרבות כתוצאה משימוש בשיטות בנייה, חומרי גלם או מוצרים פגומים הנרכשים על ידי החברה מצדדים שלישיים); אי מציאת דיירים מתאימים או אי אכלוס הנכס על ידי הדייר המתוכנן לאכלסו על פי הסכמי שכירות מוקדמים או מציאת דיירים בשכר דירה נמוך מהמתוכנן; אכלוס הנכס בדמי שכירות נמוכים מהמתוכנן, ועוד. חוסר יכולת להשלים את הפיתוח או פיתוח מחדש של הנכסים, או להשלימם במועד, בשל הסיבות המפורטות לעיל או מסיבות אחרות, עלולה להשפיע לרעה על עסקי החברה, מצבה הפיננסי ועל תוצאות פעילותה. כמו כן, בשל הלחימה בישראל ובתקופות מסוימות קיים מחסור בכוח אדם ובחומרי גלם, באופן העלול להשפיע על עלויות הפיתוח.

28.2.8. סיכונים הקשורים בניהול נכסי הקבוצה – הקבוצה חשופה לסיכונים הכרוכים במתן שירותי ניהול לשוכרי נכסיה, לרבות אחריות לנזקים לצדדים שלישיים. במקרה בו הקבוצה לא תצליח לנהל באופן יעיל נכס או נכסים כלשהם, עלולות להיווצר עלויות מוגדלות הקשורות באחזקת ושיפור נכסים כאמור, אובדן הזדמנויות לשיפור הכנסות ותשואה, וירידה בערך הנכסים. כמו כן, בכל הנוגע לקבלת שירותי ניהול לנכסי הקבוצה מידי צדדים שלישיים, עלולה איכות השירותים המוענקים על ידי צדדים שלישיים כאמור (כמו גם יכולת הקבוצה לאתר ולהתקשר עם צדדים שלישיים בעלי יכולות) להשפיע באופן מהותי על יחסי הקבוצה עם שוכריה וכן על תשואת הקבוצה מהשקעותיה.

28.2.9. סביבה תחרותית – הקבוצה חשופה לתחרות משמעותית ברכישת נכסים או בנית נכסים חדשים על ידי מתחרים. הגברת התחרותיות ברכישת נכסים ובהתקשרות עם דיירים עלולה להפחית את כמות הנכסים הפנויים לרכישה, להעלות את מחירי הנכסים המיועדים לרכישה, להפחית את היכולת למשוך שוכרים ואת דמי השכירות, להפחית את שיעורי התפוסה, להגדיל את עלויות התפעול ולפגוע בתשואה המתקבלת מנכסי הקבוצה. כמו כן, למתחרי הקבוצה עלולים להיות יתרונות כתוצאה, בין היתר, מעלות אשראי נמוכה יותר, תפעול יעיל יותר ועמידות גבוהה יותר לסיכון (לתיאור התחרות בתחומי פעילות הקבוצה ראו סעיף 14 לעיל).

28.2.10. גידול בהוצאות תפעול והוצאות אחרות – גידול בהוצאות התפעול ובהוצאות אחרות, ללא גידול מקביל במחזור או בתשלומים מצד שוכרים, עלול להיגרם, בין היתר, בשל גידול בעלויות נותני שירותים חיצוניים, גידול בנטל מסי המקרקעין ובהיטלים אחרים, גידול לא צפוי בעלויות אחזקה (לרבות בשל תקלות בלתי צפויות וגידול בעלויות אנרגיה), שינוי בחוק, ברגולציה או במדיניות שלטונית ועלייה בעלויות הביטוח.

28.2.11. סיכונים הנובעים מהשפעת גורמים חיצוניים על ערך נכסי הקבוצה ועל פעילותה – הקבוצה חשופה לסיכונים הנובעים מהעובדה שהערכת שווי נכסי מקרקעין הינה סובייקטיבית ולא וודאית מטבעה, ולסיכונים הנובעים מכך שערך הנכסים עלול להיות מושפע מגורמים שונים אשר הינם מחוץ לשליטת הקבוצה, לרבות תנאי השוק בכללו ובכלל זה שוקי הנדל"ן, הנדל"ן המסחרי בכלל והנדל"ן בתחומי פעילותה של הקבוצה בפרט, העדר נזילות בהשקעות בנדל"ן, תנאים כלכליים כלל ארציים, אזורים או מקומיים, תנאים ואירועים פוליטיים (לרבות כמפורט בסעיפים 5.1-5.6 לדוח), עודף שטחים להשכרה, תנאים דמוגרפיים, התנהגות צרכנית, שיעורי אבטלה, קרבה ונגישות של נכסים מתחרים, גישה לתחבורה ציבורית, שינוי חקיקה, הפקעה, מסי רכוש והעברה ותשלומים אחרים, וגידול בהוצאות תפעול (לרבות הוצאות אנרגיה). סיכונים אלה ואחרים עלולים להוביל להשכרה במחיר נמוך מכפי שתוכנן, להוצאות תפעול גבוהות מכפי שתוכנן לשיעורי תפוסה נמוכים, לאי חידוש חוזי שכירות או חידושם בתנאים פחות אטרקטיביים מהיבט המשכיר (לרבות בכל הנוגע לשוכרי עוגן), לתופעות לוואי שליליות של עזיבת דיירים קטנים, לאפשרות של נשיאה בהוצאות בגין נכסים אותם לא תצליח הקבוצה להשכיר, ולנשיאה בעלויות לא מתוכננות בגין פעולות תיווך ואיתור שוכרים חדשים.

28.2.12. היעדר נזילות ההשקעה בנדל"ן – השקעה בנדל"ן הינה, בדרך כלל, השקעה שאינה נזילה לעומת השקעה בניירות ערך. העדר הנזילות עלול לגרום לחברה למכור נכסי מקרקעין בתגובה לשינויים בכלכלה, בשוק הנדל"ן או בשל תנאים אחרים, שלא במועד או במחיר הרצוי. בנוסף, לכמה מדיירי העוגן בנכסי הקבוצה יש זכות סירוב ראשונה או זכות הצעה ראשונה לרכישת הנכסים, באופן שעלול להקשות על מכירת הנכסים בתגובה לשינוי בתנאי השוק.

### 28.3. סיכונים מיוחדים לחברה

28.3.1. שינוי בנטל המס בקשר עם פעילות החברות המאוחדות של החברה – הקבוצה חשופה לשינויים אפשריים בנטל המס בקשר עם פעילותן של החברה ושל חברות הקבוצה, לרבות בשל שינויים בדיני המס החלים באזורי פעילותן של חברות הקבוצה או בשל אי התממשות הנחות של החברה לגבי הטיפול המיסויי החל על הכנסות הקבוצה.

28.3.2. תלות בהנהלה – לחברה קיימת תלות בהמשך פעילותו של סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה.

28.3.3. השליטה בחברה – לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר החזקות אינק., ולבעל השליטה בה המכהן גם כמנכ"ל החברה, מר חיים כצמן, היכולת לקבל החלטות מחייבות באסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, מאחר והחזקותיהם בחברה מספקות לצורך קבלת החלטות מסוימות באסיפה הכללית של החברה ללא צורך בהסכמת שאר בעלי המניות, ובכלל כך היכולת למנות דירקטורים (שאינם דח"צים) בחברה. יחד עם זאת, בהתאם להוראות חוק החברות, יכולתם לפעול כבעלי שליטה מוגבלת, הן לאור חובותיהם כלפי החברה וכלפי בעלי מניות המיעוט וכן לאור הצורך בקבלת הסכמת בעלי מניות המיעוט בנושאים מסוימים אשר לבעלי השליטה עניין אישי בהם, הכל כקבוע בהוראות הדין.

בנוסף, עיקר החזקותיה של נורסטאר בחברה משועבדת לגופים המממנים את פעילותה, לרבות לטובת אגרות חוב סחירות שהנפיקה נורסטאר. הפרת הוראות הסכמי המימון האמורים על ידי נורסטאר באופן שיעניק למלווים זכות לממש את השעבודים על מניות החברה, עלולה להשפיע לרעה על משקיעי החברה, לרבות במקרה בו המלווים יבקשו למכור את מניות החברה. כמו כן, בחלק מהסכמי המימון של החברה, לרבות אגרות החוב הסחירות שלה, שינוי שליטה (כהגדרתו בהסכמים אלו) עלול להוות עילה לפירעון מיידי של האשראי הרלבנטי וכן בחלק מהסכמי העסקה של מנהלים בחברה במקרה של סיום העסקתם עקב שינוי שליטה בחברה הם יהיו זכאים לתנאי פרישה מיטיבים. משכך, השליטה בחברה וכן ההשלכות של שינוי השליטה בחברה, עלולות להרתיע צדדים שלישיים מלנסות להשתלט על החברה, באופן שעלול להשפיע על מחיר המניה של החברה.

28.3.4. כניסה לתחומי ולאזורי פעילות חדשים – כניסת הקבוצה לתחומי ולאזורי פעילות חדשים, בהם לקבוצה אין ניסיון עשיר, כרוכה בעלויות וסיכונים הקשורים, בין היתר, בלימוד והיכרות עם ההיבטים השונים הקשורים בפעילות בתחומים ובאזורים האמורים, לרבות היבטי רגולציה, סביבה עסקית ומקרו כלכלית, חשיפה מטבעית חדשה ועוד, כמו גם בהקמת מערכים ומטות חדשים בעלויות ניכרות ושילובם בקבוצה. בנוסף, עשויות לחלוף שנים רבות עד שתושגנה תוצאות רצויות מכניסה לתחום ואז איזור פעילות חדש, לאור צורך בקבלת אישורים רגולטוריים, אישורי בניה, גיבוש תמהיל נכון של שוברים, גיוס צוות הניהול המתאים ורכישת נכסים בכמות מספקת שתייצר הכנסות שתפצנה על הוצאות ההקמה והנהלה. בין היתר, כניסתה של החברה לתחום הדיור להשכרה וככל שהחברה תבחר להיכנס לתחום האנרגיה המתחדשת טומנת בחובה סיכונים הכרוכים בפיתוח ותפעול הנכסים וניהולם.

28.3.5. כשל ביישום אסטרטגיית רכישות – לחברה ולחברות המאוחדות שלה אסטרטגיה לרכישות סלקטיביות נוספות של נכסים וחברות אחרות, אשר יישומה עלול שלא להצליח ולא להניב את התשואה המצופה, ואשר הינו תלוי בזמינותם של נכסים מתאימים לרכישה, זמינותו של מימון בתנאים טובים לצורך רכישת, פיתוח ופיתוח מחדש של הנכסים הנרכשים, וכן הינו כרוך בהטמעת העסקים, המערכות וכוח אדם, ועלול לגזול משאבי ניהול ולהסיטם מהניהול השוטף, וכן עלול לחשוף את החברה והחברות המאוחדות שלה לסיכונים משפטיים ורגולטוריים בגין הנכסים הנרכשים.

28.3.6. מבנה החזקות בקבוצה - בין היתר, פועלת החברה באמצעות חברות שאינן בבעלותה המלאה, ומתוכן נכון למועד פרסום הדוח CTY הינה חברה אשר חלקים משמעותיים מהון המניות המונפק שלה מוחזק על ידי הציבור כמו גם על ידי בעלי מניות משמעותיים אחרים, וכן החל מחודש פברואר 2024 Gazit Malls הנפיקה חלק ממניותיה לציבור בברזיל. עד לחודש פברואר 2022 חלק משמעותי מהון המניות של G City Europe היה מוחזק על ידי הציבור ונכון למועד זה אגרות החוב שלה מוחזקות על ידי הציבור ונסחרות בבורסה של לוקסמבורג. כתאגיד מדווח, חברות אלו כפופות למגבלות משפטיות ורגולטוריות המקובלות לחברות ציבוריות ותאגידים מדווחים. החברה, על אף היותה בעלת שליטה ב-CTY וב-Gazit Malls, עלולה להיות במצב בו היא אינה יכולה לנקוט בדרכי פעולה מסוימות ללא האישור הנדרש מבעלי מניות אחרים של החברה המאוחדת כאמור (בין על פי דין ובין מכוח מסמכי התאגדות). כמו כן, נכון למועד זה, בהתאם להוראות החוק הפיני, החברה לא תוכל להגדיל את החזקותיה ב-CTY ללא ביצוע הצעת רכש ליתר מניות CTY. קיום החזקות בעלי מניות אחרים בחברה האמורה עלול להגביל את יכולת החברה לנקוט בדרכי פעולה מסוימת ובכלל זה להגדיל את שיעור החזקותיה בחברה האמורה, לאחד פעילויות דומות, לייצר סינרגיות אשר יכול ותהיה קיימת בין חברות שונות או לארגן מחדש את מבנה הקבוצה. כמו כן, ייתכן והחברה לא תוכל לקבוע את מועד והיקף הדיבידנד המשולם על ידי חלק מהחברות המאוחדות שלה, באופן העלול לפגוע בתזרים המזומנים של החברה וביכולתה של החברה לשרת את החוב שלה. בנוסף, הקבוצה חשופה לסיכונים הכרוכים בבעלות משותפת בנכסים עם צדדים שלישיים, לרבות הצורך בקבלת הסכמת שותפי הקבוצה בנכסים כאמור לשם קבלת החלטות, והאפשרות לחילוקי דעות בין הקבוצה לבין שותפיה כאמור, וכן סיכונים הנובעים מהפיכתם של השותפים לחדלי פירעון, מהחשיפה למימון השקעת חלקם של השותפים בנכסים המשותפים, והשלכותיהם של סיכונים אלה על תפעול הנכסים המשותפים. איחוד הנכסים בדוחות הכספיים על פי כללי ה-IFRS מבוצע בהתאם למידת השליטה

האפקטיבית או המשפטית. שינויים בשליטת החברה בחברות הבנות עלולים לגרום לשינוי בהצגת ההשקעה בחברות הבנות בדוחות הכספיים של החברה וכן להשפיע על תפיסת המשקיעים את החברה. בנוסף, על מנת לעמוד בחובת הדיווח של החברה כחברה ציבורית, החברה נסמכת על מידע אותו היא מקבלת מהחברות המאוחזות. החברה מאמינה כי היא מקבלת מהחברות הבנות את המידע המהותי הנדרש לה. כמו כן, CTY, הרשומה למסחר בבורסה של הסייניקי, פינלנד (OMX), ו-Gazit Malls, הרשומה למסחר בבורסה של סאו פאולו, כפופות לחובות דיווח לא אחידות, על כן ייתכן כי החברה לא תוכל להציג מידע מסוים באופן בו מציגות אותו חברות נדל"ן אחרות באיזורים מסוימים.

28.3.7. הליכים משפטיים - כנגד חברות הקבוצה מתנהלים מספר הליכים משפטיים, לרבות במהלך העסקים הרגיל שלהן, וכן לרבות הליכים מול רשויות המס, כמפורט בבאור 24ד' לדוחות הכספיים. ככל שהליכים כאמור בבאור 24ד' לדוחות הכספיים (או איזה מהם) יוכרעו כנגד הקבוצה, עלול להיות לדבר השפעה לרעה על תוצאות פעילות החברה.

28.3.8. סיכויי סייבר ואבטחת מידע - מתקפת סייבר הינה מתקפה זדונית המבוצעת במרחב הדיגיטלי ומטרתה לשבש, לגנוב, להשביט או לפגוע בתשתיות המחשוב או המידע בהן. מתקפה זו, על תשתיות המחשוב של הקבוצה, עלולה להשפיע לרעה על פעילות החברה ועסקיה לרבות זליגת מידע עסקי או פרטי, נזק למוניטין הקבוצה, נזק פיננסי וכדומה. לאור המצב הביטחוני במדינה, עולות ההתרעות אודות תקיפות סייבר שמקורן בגורמים ביטחוניים זרים אשר מטרתם לפגוע בחברות גדולות במשק הישראלי. לאור כך, להערכת הקבוצה, מערכות המידע של הקבוצה היו וצפויות להיות יעד למתקפות סייבר מצד גורמים זדוניים, לרבות קבוצות טרור בשל היותה חברה ישראלית. למיטב ידיעת הקבוצה, נכון למועד הדוח, הקבוצה לא חוותה אובדן, שיבוש של מידע או נזק משמעותי אחר חיוני כתוצאה ממתקפת סייבר על פעילותה ועל מערכתיה. חברות הקבוצה משקיעות באופן שוטף, במערכות הגנה ועדכון, מנגנוני גיבוי, ניטור ונהלי התאוששות, במטרה להקטין את הסיכון העומד להן. בנוסף, חברות הקבוצה פועלות לגיבוי המידע שלהן, במטרה להפחית את הפגיעה האפשרית ממתקפות סייבר על מערכתיהן ולהגביר את יכולת התאוששות מאסון. כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת אמצעי הגנה חדשים ומתקדמים הנדרשים מפני סיכונים אלו ופועלת בכדי להתאימם לסיכונים הקיימים וכן להגברת מודעות עובדיה בנושא. עם זאת, אופי מתקפות הסייבר וחדירת גורמים בלתי מורשים למערכות המידע משתנה ללא הרף והופך יותר ויותר מתוחכם, דבר המצמצם את יכולתה של החברה להתמודד באופן מלא עם התקפת סייבר מתוחכמת. לפיכך, ייתכן ועל אף אמצעי ההגנה הננקטים על ידי החברה, החברה לא תצליח להתגונן באופן מלא ולמנוע את כלל הנזקים העלולים להיגרם כתוצאה מחדירה למערכותיה או את ההשפעות הכלכליות של פגיעה זו. כאמור, החברה פועלת לשפר את יכולת התגובה שלה להתקפות סייבר ע"י שיפור מתמיד של מערך ההגנה, הגברת המודעות, הקצאת משאבים ייעודיים וחיזוק מערך ה-IT וזאת על מנת לשמור על שלמות המידע, אמינותו וזמינותו תוך מינימום פגיעה עסקית. בין היתר, ביצעה החברה סקר סיכויי סייבר שמסקנותיו הוצגו לדירקטוריון החברה וישמו במהלך שנת 2023. בנוסף בוצעו מספר התקשרויות נוספות עם חברות חיצוניות לשיפור המוכנות של החברה לאירוע סייבר כגון חברה לניהול משברי סייבר וחברה לניטור 24/7 של פעילות החברה ואיתור אירועי אבטחה חשודים. כמו כן, לחברה וועדת דירקטוריון ייעודית בנושא סייבר המתכנסת מספר פעמים בשנה ודירקטוריון החברה מקבל סקירה מקיפה בנושא ודן בהמלצותיה אחת לתקופה.

28.4. בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון של הקבוצה על פי טיבם ועל פי השפעתם (לאור הצעדים למזעור החשיפות שנוקטת הקבוצה), לדעת הנהלת החברה, על עסקי החברה:

סיכונים ענפיים	גורם סיכון	השפעה גדולה השפעה בינונית השפעה קטנה
מימון		+
שינויים בשערי חליפין		+
שינויים בשווקי ההון		+
תנאים כלכליים המשפיעים על אזורים גאוגרפיים		+
סיכונים טבע, מגיפות, טרור וסיכונים שאינם מבוטחים		+
השקעה במדינות מתפתחות		+
סיכונים ענפיים		
שינויים בהרגלי הצריכה של התושבים		+
איתנות פיננסית של שוכרים, לרבות שוכרי עוגן		+
שינויים במדיניות השכירות של רשתות השיווק ושוכרים		+
דרישות חוקיות ורגולטוריות בנוגע לדיני חברות וניירות		+
דרישות חוקיות ורגולטוריות בנוגע לשמירה על איכות הסביבה		+
פעילות בתחום חידוש ופיתוח נכסים		+
סיכונים הקשורים בניהול נכסי הקבוצה		+
סביבה תחרותית		+
גידול בהוצאות תפעול והוצאות אחרות		+
סיכונים הנובעים מהשפעת גורמים חיצוניים על ערך נכסי הקבוצה ועל פעילותה		+
היעדר נזילות ההשקעה בנדל"ן		+
שינויים דמוגרפיים בסביבת הנכס		+
סיכונים מיוחדים לחברה		
שינוי בנטל המס בקשר עם פעילות החברות המאוחדות		+
תלות בהנהלה		+
השליטה בחברה		+
כניסה לתחומי ולאזורי פעילות חדשים		+
יישום אסטרטגיית רכישות		+
מבנה האחזקות בקבוצה		+
הליכים משפטיים		+
סיכונים סייבר ודליפת מידע		+

## נספח א'

### תיאור עסקי GHI Alpha Portfolio LLC (ג'י אלפא")

תיאור פעילות ג'י אלפא נעשה על בסיס מאוחד שלה אלא אם כן נאמר אחרת במפורש.

א. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי ג'י אלפא ותיאור תמציתי של תחום הפעילות שלה

1. פעילות ג'י אלפא ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. כללי

ג'י אלפא הינה חברה בערבון מוגבל שהוקמה במדינת דלאוור בארה"ב ביום 23 באוקטובר, 2023. ג'י אלפא הינה חברה בבעלותה המלאה של Gazit Horizons Inc ("גזית הוריזון"), חברה בבעלותה המלאה (בעקיפין) של ג'י סיטי בע"מ ("החברה").

ביום 4 בפברואר 2024 ג'י אלפא וגזית הוריזון התקשרו בהסכם (Contribution Agreement) מכוחו העבירה גזית הוריזון ל- ג'י אלפא כנגד הקצאת הון את מלוא החזקותיה ב-6 תאגידים פרטיים בבעלותה המלאה, אשר כל אחד מהם מחזיק בנכס מניב, כמפורט בתרשים בסעיף 1.3 להלן (ה- "Contribution Agreement").

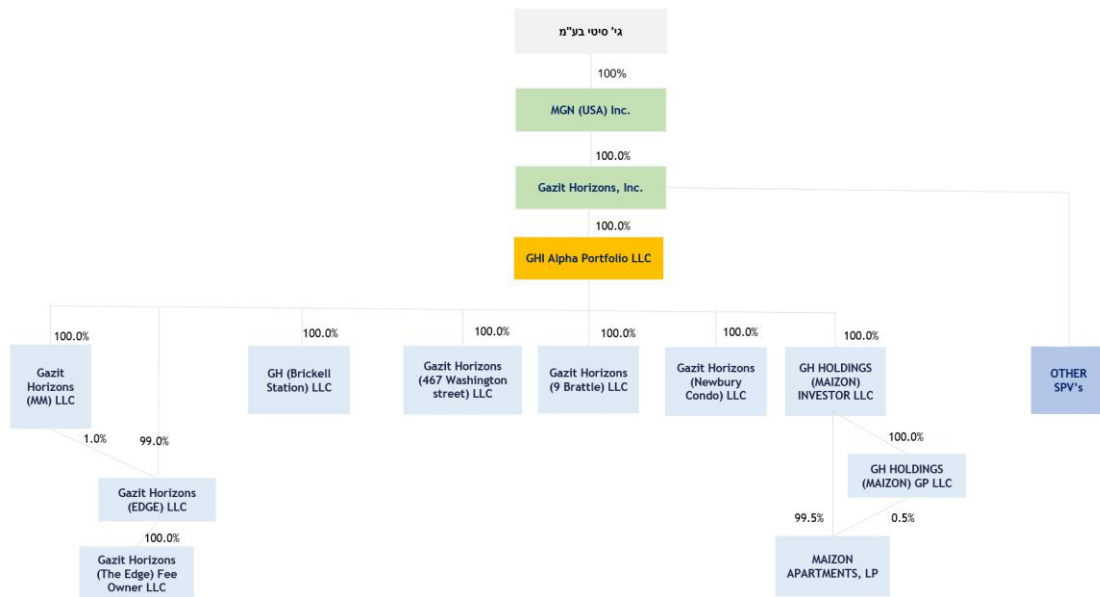
נכון למועד זה, מחזיקה ג'י אלפא (בעקיפין) בשישה נכסים מניבים, בשווי כולל של כ- 282.9 מיליון דולר. לפרטים אודות נכסי ג'י אלפא ראו סעיף 6 להלן.

1.2. לאור הקמת ג'י אלפא ביום 23 באוקטובר 2023 והעברת חברות מאוחדות שהיו בשליטת גזית הוריזון תחתיה, כאמור

לעיל, ערכה ג'י אלפא תמצית דוחות כספיים פרפורמה הכוללים מאזן לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, ודוחות על רווח או הפסד ודוחות על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2023 ו-2021, בהתאם להוראות תקנה 9א ו-38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, המשקפים את תוצאות הפעילות של ג'י אלפא במאוחד, כאילו החברות המאוחדות שלה למועד זה היו מאוחדות בדוחותיה הכספיים בתקופות האמורות. תיאור פעילות ג'י אלפא בפרק זה, לרבות כלל נתוני ההשוואה והנתונים הכספיים המצויים בו הינם על בסיס פרפורמה.

1.3. מבנה ג'י אלפא

להלן מבנה החזקות ג'י אלפא כפי שהוא נכון למועד זה:



1.4. תחומי הפעילות

ג'י אלפא באמצעות התאגידים בשליטתה עוסקת בניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר ומגורים להשכרה באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים הגדולות בארה"ב, בניו יורק, בוסטון ומיאמי, ונכון למועד הדוח בבעלותה 6 נכסים מניבים בשווי של כ- 282.9 מיליוני דולר. לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות של ג'י אלפא, ראו סעיף 6.1 להלן.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות

מאז הקמת ג'י אלפא, כמפורט לעיל, לא בוצעו השקעות בהון ג'י אלפא ולא בוצעו על ידי בעלי עניין ב- ג'י אלפא עסקאות כלשהן, למעט הקצאת ההון שבוצעה לגזית הורייזן מכוח ה- Contribution Agreement עם העברת הנכסים ל- ג'י אלפא.

3. חלוקת דיבידנדים

3.1. מאז הקמת ג'י אלפא, כמפורט לעיל, לא ביצעה ג'י אלפא חלוקות דיבידנד.

3.2. נכון למועד זה, אין לג'י אלפא מדיניות חלוקת דיבידנד.

3.3. נכון למועד זה, ג'י אלפא לא נטלה על עצמה מגבלות כלשהן ביחס לחלוקת דיבידנד, למעט מגבלות מכח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יח') של החברה ("שטר הנאמנות"). לפרטים נוספים, ראו סעיף 5.11.1.3 לשטר הנאמנות.

ב. מידע אחר

4. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים בדבר הכנסות והוצאות פעילותה של ג'י אלפא לפי הדוחות הכספיים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי דולר ארה"ב):

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023

מאוחד	תחום המגורים להשכרה	תחום המסחר	
15,950	9,654	6,296	הכנסות מחיצוניים
5,259	4,097	1,162	עלויות
10,691	5,557	5,134	רווח מפעולות רגילות
286,383	158,318	128,065	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
91,428	64,316	27,112	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022

מאוחד	תחום המגורים להשכרה	תחום המסחר	
14,405	8,627	5,778	הכנסות מחיצוניים
4,183	3,182	1,001	עלויות
10,222	5,445	4,777	רווח מפעולות רגילות
285,028	162,192	122,836	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
90,889	64,094	26,795	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021

מאוחד	תחום המגורים להשכרה	תחום המסחר	
8,373	4,141	4,232	הכנסות מחיצוניים
2,355	1,734	621	עלויות
6,018	2,407	3,611	רווח מפעולות רגילות
237,242	132,405	104,837	סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות
91,215	64,388	26,827	סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות

5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות ג'י אלפא

לפרטים עיקריים אודות מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית בארה"ב, לרבות חסמי כניסה ויציאה לתחומי הפעילות, אשר להערכת החברה יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של ג'י אלפא או ההתפתחויות בג'י אלפא, ראו סעיפים 5.1 – 5.2, 5.4, 5.6 – 5.11 וכן סעיף 10.3 לחלק א' בדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2023, אשר נספח זה מצורף אליו ("הדוח התקופתי" ו- "פרק תיאור עסקי החברה", לפי העניין).

ג. תיאור תחומי הפעילות של ג'י אלפא

6. כללי

ג'י אלפא, באמצעות חברות בשליטתה, עוסקת בניהול נכסים מניבים בעלי פוטנציאל פיתוח מחדש, בדגש על אזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין ומרכזיים בערים הגדולות ברחבי ארה"ב, בניו יורק, בוסטון ומיאמי. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מחזיקה ג'י אלפא ב- 6 נכסים באמצעות תאגידים בבעלותה המלאה.

6.1. ג'י אלפא פועלת בשני מגזרים:

- תחום הנדל"ן המסחרי - בתחום פעילות זה, ג'י אלפא עוסקת בניהול והשבחה של נדל"ן מניב לשטחי מסחר;
- תחום המגורים להשכרה - בתחום פעילות זה, עוסקת ג'י אלפא בהשכרת יחידות דיור לטווח הקצר.

תחום המגורים להשכרה מתרכז בנכס Maizon Apartments הממוקם ברובע בריקל במיאמי (כמפורט בסעיף 6.10 להלן), ואילו יתר נכסיה של ג'י אלפא פועלים בתחום הנדל"ן המסחרי.

הנכסים המוחזקים בידי החברות המאוחדות של ג'י אלפא הינם נכסים באיכות גבוהה באזורים אורבאניים ומרכזיים, המושכרים לשוכרים בודדים או למספר שוכרים.

6.2. תמצית תוצאות הפעילות

לפרטים אודות הקמת ג'י אלפא והעברת חברות מאוחדות של ג'י אלפא הוריזן לג'י אלפא, ראו סעיף 1 לעיל. להלן תמצית תוצאות הפעילות (פרופורמה) לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021 (באלפי דולר), בחלוקה לשני מגזרי הפעילות של ג'י אלפא:

תחום המסחר

לשנה שהסתיימה ביום			
	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
באלפי דולר ארה"ב			
סך הכנסות הפעילות	4,232	5,778	6,296
רווחים (הפסדים) משערוכים	9,353	(3,840)	3,187
רווחי הפעילות(**)	3,593	4,777	5,124
NOI מנכסים זהים	-	3,661	3,804
סה"כ NOI	3,611	4,777	5,134

(\*) רווחי הפעילות מתייחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעילות לפי תקני IFRS בניטרול רווחי שערור.



תחום המגורים להשכרה

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
באלפי דולר ארה"ב			
4,141	8,627	9,654	סך הכנסות הפעילות
27,689	30,495	(3,900)	רווחים (הפסדים) משערוכים
2,407	5,445	5,557	רווחי הפעילות (**)
-	5,445	5,557	NOI מנכסים זהים
2,407	5,445	5,557	סה"כ NOI

(\*) רווחי הפעילות מתייחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעילות לפי תקני IFRS בניטרול רווחי שערור. 6.3. פרמטרים מאקרו- כלכליים\*:

לפרטים אודות פרמטרים מאקרו כלכליים בארה"ב לשנים 2023 ו- 2022, ראו סעיף 10.3 לפרק תיאור עסקי החברה וכן בסעיף 3.3 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2023.

6.4. נתונים מצרפיים עיקריים אודות נכסי ג'י אלפא

להלן נתונים עיקריים אודות הנכסים המניבים של ג'י אלפא:

תחום המסחר			
ליום	ליום	ליום	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
9.3	10.4	10.4	סה"כ שטחי נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי מ"ר)
104,109	121,519	126,339	שווי הוגן נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי דולר ארה"ב)
34.17	44.19	44.66	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בדולר ארה"ב) (**)
ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	שיעור תפוסה ממוצע בפועל(*)
83%	89%	97%	
לשנת 2021	לשנת 2022	לשנת 2023	
80.0%	90%	94%	
4	5	5	מספר מבנים מניבים
3.5%	4.1%	4.1%	שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה בפועל

תחום המגורים להשכרה			
ליום	ליום	ליום	
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
19.2	19.2	19.2	סה"כ שטחי נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי מ"ר)
130,000	160,500	156,600	שווי הוגן נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי דולר ארה"ב)
31.64	37.57	40.4	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בדולר ארה"ב)
ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	שיעור תפוסה ממוצע בפועל(*)
100.0%	96%	93%	
לשנת 2021	לשנת 2022	לשנת 2023	
99%	95%	94%	
1	1	1	מספר מבנים מניבים
3.2%	3.35%	3.5%	שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה בפועל <sup>1</sup>

<sup>1</sup> מובהר כי מתוך הנכסים הכלולים בטבלה זאת, שני נכסים בשווי כולל של 42 מיליון דולר ארה"ב הינם מקרקעין המושכרים לבעלי המבנה הקיים עליהם בדרך של ground lease, וכן נכס מניב אשר השווי הוגן שלו נגזר בעיקר מערך הקרקע, ומכאן שהתשואה השוטפת מנכסים אלו נמוכה יותר מהתשואה ביחס לשלושת הנכסים האחרים הכלולים בטבלה.

6.5. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים

תחום המסחר

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה
-	1	1,310	רבעון 1
-	-	1,315	רבעון 2
-	-	1,320	רבעון 3
-	-	1,481	רבעון 4
-	1	5,411	שנת 2025
-	1	5,449	שנת 2026
1	3	5,314	שנת 2027
8	11	46,089	שנת 2028 ואילך
9	17	67,689	סה"כ

(\* ההכנסות מרכיבים משתנים הינן זניחות.)

תחום המגורים להשכרה

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה
3	45	2,302	רבעון 1
5	72	2,341	רבעון 2
6	73	2,363	רבעון 3
3	36	2,361	רבעון 4
1	14	41	שנת 2025
18	240	9,408	סה"כ

(\* הסכמי השכירות בתחום המגורים להשכרה הינן לזמן קצר של כשנה

(\*\* ההכנסות מרכיבים משתנים הינן זניחות.)

המידע הכלול בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בהתאם למידע שברשותה נכון למועד זה, ואין כל וודאות שיתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כתוצאה מהשפעות מאקרו כלכליות (כמפורט בסעיפים 5.1 עד 5.2, 5.4, 5.6 ו- 10.3 לפרק תיאור עסקי החברה) וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה.

6.6. בשנים 2021 – 2023 לג'י אלפא לא היו מבנים בהקמה.

6.7. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, אין לג'י אלפא מלאי קרקעות להשקעה.

6.8. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לג'י אלפא אין שוכר עיקרי<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> כהגדרתו בטיטוט תקנות ניירות ערך (פרטי תשקיף מבנה וצורה), תשכ"ט-1969, אשר פורסמה בחודש דצמבר 2013, המעגנת את הנחיית הגילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה (כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש ינואר 2011) בתקנות ניירות ערך האמורות.

6.9. להלן נתונים אודות נכסים שנרכשו על ידי Gazit Horizons בשנים 2021-2023:

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
1	1	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
102,311	20,166	-	נכסים עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי דולר ארה"ב)
2,408	758	-	נכסו NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי דולר ארה"ב)
38.9	1.1	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)

\* הנכס שנרכש בשנת 2022 משויך לתחום המסחר והנכס שנרכש בשנת 2021 משויך לתחום המגורים להשכרה.

6.10. מתוך תיק הנכסים, נכס אחד מהנכסים הינו נכס מהותי מאוד ונכס אחד מהנכסים הינו נכס מהותי, ושניהם המהווים יחד כ- 77% משווי תיק הנכסים של ג'י אלפא, כמפורט להלן:

#### 6.10.1. Maizon Apartments הצגת הנכס<sup>1</sup>

א. להלן פרטים אודות נכס החברה ביום 31 בדצמבר 2023:

שם הנכס ומיקומו	מייזון מגורים (Maizon Apartments), בריקל, מיאמי, פלורידה, ארה"ב
שטחי הנכס – פיצול לפי שימושים	מגורים להשכרה - 22,996 מ"ר (262 יחידות דיור); חניון - 13,251 מ"ר; מסחר - 1,243 מ"ר <sup>2</sup> .
חלק החברה בנכס	100%
מבנה ההחזקה בנכס	הנכס מוחזק ישירות (100%) בידי Maizon Apartments LP (שותפות מוגבלת, אשר 99.95% ממנה מוחזקות בידי GH Holdings (Maizon) Investor LLC, והיתרה מוחזקת בידי GH Holdings (Maizon) GP LLC. GH Holdings (Maizon) Investor LLC במלואה בידי ג'י אלפא, המוחזקת במלואה על ידי Gazit Horizons Inc. במלואה בידי ג'י אלפא, המוחזקת במלואה על ידי MGN (USA) Inc המוחזקת במלואה על החברה.
ציון שמות השותפים לנכס	לא רלבנטי.
פירוט זכויות משפטיות	יחד עם זאת, יצוין כי הנכס רשום כ-condominium, כאשר שטחי המסחר הממוקמים בקומת הכניסה הינם בבעלות צד שלישי <sup>3</sup> .
מצב רישום זכויות משפטיות	בעלות מלאה (Fee Simple)
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות	זכויות הבעלות רשומות לטובת בעלי הזכויות בנכס.
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, וכיו"ב)	בהתאם לתוכנית ה- Max Gross Building Area קימת זכות לפתח כ-11 אלפי מ"ר, בכפוף לתשלום מס לעירייה. זכויות אלו לא גלומות בשווי הנכס.
שיטת הצגה בדוחות	--
	IFRS (שווי הוגן)

<sup>1</sup> מובהר כי מאחר והנכס נרכש על ידי החברה בחודש יוני 2021, הנתונים להלן ביחס לשנת 2021 מתייחסים רק לתקופה שממועד רכישתו בידי החברה.

<sup>2</sup> שטחי המסחר הינם בבעלות צד שלישי ואינם גלומים בשווי הנכס.

<sup>3</sup> לפרטים אודות מנגנון החלוקה על השימוש בנכס מכוח ההסכם עם הבעלים של החלק המסחרי ראו סעיף ז' להלן.

ב. נתונים עיקריים:

2021	2022	2023	נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס – 100%)
130,000	160,500	156,600	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי דולר ארה"ב)
27,689	30,495	(3,900)	רווח או הפסדי שערך (באלפי דולר ארה"ב)
96%	96%	93%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
4,141	8,627	9,654	סה"כ הכנסות (באלפי דולר ארה"ב)
31.6	37.6	40.4	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (דולר ארה"ב)
32.21	39.29	43.1	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (דולר ארה"ב)
2,407	5,445	5,557	NOI (באלפי דולר ארה"ב)
2,508	5,828	6,430	NOI מותאם (באלפי דולר ארה"ב)
3.20%	3.40%	3.50%	שיעור תשואה בפועל (%)
3.90%	3.60%	4.10%	שיעור תשואה מותאם (%)
249	251	243	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
3.11	3.519	3.627	שער חליפין

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים אודות הכנסות ועלויות בקשר עם הנכס ליום 31 בדצמבר 2023, לפי חלק החברה בנכס (100%), באלפי דולר ארה"ב:

2021	2022	2023	
3,794	7,842	8871	מדמי שכירות – קבועות
397	785	783	מדמי שכירות – משתנות
4,141	8,627	9,654	סה"כ הכנסות
1,734	3,182	4,097	ניהול, אחזקה ותפעול
1,734	3,182	4,097	סה"כ עלויות:
2,407	5,445	5,557	:NOI

ד. שוכרים עיקריים בנכס

אין בנכס שוכרים עיקריים.

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

2025*	2024	נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס – 100%)
41	9,367	מרכיבים קבועים

\* מאחר וההתקשרות עם שוכרי יחידות המגורים הינה לתקופה של עד 15 חודשים נכון למועד זה טרם נחתמו הסכמים מחייבים בגין יחידות אלו.

\*\* ההכנסות מרכיבים משתנים הינן בהיקף זניח.

מימון ספציפי		הלוואה א'
יתרות בדוח על מצב הכספי	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר
שווי הוגן ליום 31.12.2023 (מיליוני דולר ארה"ב):	52.3	מוצג כהלוואות לזמן ארוך (מיליוני דולר)
תאריך נטילת הלוואה מקורי	08/06/2021	
גובה הלוואה מקורי (מיליוני דולר ארה"ב):	63.75	
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2023 (%)	2.71%	ריבית קבועה של 2.71%
מועדי פירעון קרן וריבית:		תשלומי ריבית כל חודש, קרן נפרעת ב 7/1/2028
תניות פיננסיות מרכזיות:		שווי נטו <sup>1</sup> מינימלי של גזית הורייזן לא יפחת מ-60 מיליון דולר ארה"ב.
תניות מרכזיות אחרות (לרבות שווי קרקע, התקדמות בנייה, התקדמות בהשכרה, מציאות שוכרי מפתח וכדומה):		תרות גזילות של גזית הורייזן לא יפחתו מ-2 מיליון דולר ארה"ב
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:	לא	
האם מסוג non-recourse :		כן. יחד עם זאת, יצוין כי לטובת ההלוואה הועמדה ערבות מטעם חברת האם גזית הורייזן ביחס למקרי הפרה מסויימים של הסכם ההלוואה. (לפרטים לגבי הערבות, ראו סעיף 6.16 להלן).

<sup>1</sup> שווי נטו מוגדר כסך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות של גזית הורייזן.

ז. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם הנכס ביום 31 בדצמבר 2023:

הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31.12.2023 (באלפי דולר ארה"ב)	פירוט	סוג
63,750	על הנכס רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 8 ביוני 2021 לטובת גוף מממן מוסדי, כמפורט בסעיף 1.1.1.6 לעיל.	שעבודים- דרגה ראשונה
	לא רלבנטי	שעבודים- דרגה שנייה
	קיימות מגבלות מכוח הדין המקומי האוסרות את רישום יחידות הדיור להשכרה כבית משותף עד לחודש יוני 2030	הגבלה על מבנה הבית המשותף
	מגבלות על שימוש בחלק הבעלים של השטחים לשימוש מסחרי בנכס הינו בעל זכויות משטחי החניה*	שימוש בלעדיות ביחס ל- 74 מקומות חניה
	שינוי ייעוד ממגורים לכל ייעוד אחר טעון הסכמת הבעלים של החלק המסחרי של הנכס	מגבלות על שינוי ייעוד*
	מגבלות ביחס לשינויים קונסטרוקטיביים במבנה אשר ישפיעו באופן מהותי על מערכות התפעול של הנכס, עלויות התפעול, גישה וכו'	מגבלות על שינויים מבניים בנכס*
	איסור על העברת הנכס בחלקים	מגבלות העברה*
	מגבלות ביחס לשימוש בחלקים המשותפים לנכס	מגבלות תפעוליות*

\* מגבלות כאמור הינן מכוח הסכם מול הבעלים של החלק המסחרי במבנה.

ח. פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכות שווי שבוצעה ע"י מעריכי שווי חיצוניים ועל ידי החברה לנכס לשנים 2021, 2022 וליום 30 ביוני 2023 במועדים הרלוונטיים:

מודל הערכת שווי	תאריך תוקף הערכת שווי	האם קיים הסכם שיפוי	האם מעריך השווי בלתי תלוי	זהות מעריך השווי	השווי שנקבע (באלפי דולר ארה"ב)	שנה
היוון הכנסות	30.6.2023	לא	כן	Newmark	156,600	2023
היוון הכנסות ו-DCF	31.12.2022	לא	לא	ה"ש פנימית	160,500	2022
היוון הכנסות ו-DCF	30.9.2021	לא	כן	Cushman & Wakefield	130,000	2021

פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי ליום 30.6.2023 (נישת היוון תזרימי מזומנים):

2021	2022	2023	סעיף
19,209	19,209	19,209	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
N/A	96%	N/A	שיעור תפוסה בשנה 1+ (%)
N/A	96%	N/A	שיעור תפוסה בשנה 2+ (%)
97%	96%	95%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)
N/A	48.27	N/A	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 (דולר ארה"ב)
N/A	49.72	N/A	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 (דולר ארה"ב)
31.58	42.11	45.93	דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (בדולר ארה"ב)
4,537	6,914	6,655	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי דולר ארה"ב)**
3.5	4.25	4.25	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
שינוי בשווי באלפי דולר ארה"ב		ניתוחי רגישות לשווי:	

		שיעורי תפוסה
12,218	11,130	עליה של 5%
(10,801)	(12,382)	ירידה של 5%
		שיעור היוון
(7,494)	(8707)	עליה של 0.25%
8,377	9,779	ירידה של 0.25%
		דמי שכירות ממוצעים למ"ר
10,815	11,811	עליה של 5%
(10,865)	(11,825)	ירידה של 5%

\*\* מדד מקובל בתחום הנדל"ן המניב, המשקף רווח תפעולי לאחר ניכוי הוצאות תפעוליות אך לפני ניכוי הוצאות מימון.

6.10.2. 'The Edge' מרכז מסחרי בשטח של כ- 5.5 אלפי מ"ר, אשר הינו חלק מפרויקט לשימושים מעורבים, הממוקם על קו החוף בשכונת Williamsburg בברוקלין, ניו-יורק, אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2023 שוויו עומד על כ- 61 מיליוני דולר. הנכס מושכר בשיעור של כ-94.5% להלן פרטים נוספים על The Edge:

The Edge																		
פריט מידע- מיליוני דולר, אלא אם ציין אחרת																		
אזור	שנה/ תקופה	ערך בספרים בסוף התקופה (מיליוני דולר ארה"ב)	שווי הוגן בסוף התקופה (מיליוני דולר ארה"ב)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מיליוני דולר ארה"ב)	בפועל בתקופה NOI (מיליוני דולר ארה"ב)	שיעור תשואה בפועל (%)	שיעור התשואה המתואם (%)	שיעור התשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	רווחי (הפסדי) שערור	שיעור התפוסה לתום התקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר/חודש (דולר ארה"ב)	פדיון ממוצע למ"ר/לשנה (דולר ארה"ב) (*)	עיתוי הערכת השווי	זיהוי מעריך השווי וניסיונו	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס שיעור היוון (%)	
ציון מטבע הפעילות	2023	61	61	3.4	2.9	5.20%	5.30%	6.80%	43%	3.4	94.5%	46.06	552.68	Q3-23	Newmark & Valuation Advisory	Blended sales comparison and income capitalization	Terminal Cap 5.75%	
שימוש עיקרי	מסחרי (מרכז קניות)																	דולר
עלות מקורית		47.3																דולר
חלק החברה בנכס (%) (זכויות הון/זכויות הצבעה)	2022	57	57	3.4	3.1	5.40%	5.50%	6.50%	46%	(0.3)	100%	46.62	559.49	Q3-22	Newmark	Blended sales comparison and income capitalization	Terminal Cap 5.5%	
שטח ברוטו (מ"ר)	2021	57.3	57.3	3	2.7	4.70%	5.30%	5.70%	45%	9.9	89%	41.97	503.64	Q3-21	CohnReznick	Blended sales comparison and income capitalization	Terminal Cap 5.0%	
שטח בר השכרה (מ"ר) מסחר		5,516																

(\*) הנתון הינו לפי מיטב ידיעת החברה וניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים. על כן, אין ביכולתה של החברה לוודא כי מידע זה אכן נכון.

בנכס קיימים 3 שוכרים ששיעור ההכנסות המצטבר בניגם (מתוך סך ההכנסות של המרכז המסחרי כולו) הינו 55.8%. הסכמי השכירות עם השוכרים הנ"ל הינם לתקופות הנעות בין 6 ל- 22 שנים, כאשר מועד סיום הסכם השכירות הקרוב ביותר של אחד השוכרים הינו 31 בדצמבר, 2027. ככלל, דמי השכירות מורכבים מדמי שכירות בסיסיים בלבד אשר יכולים להתעדכן כלפי מעלה מדי תקופה, והכל כפי שנקבע בהסכם.



6.11. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לג'י אלפא אין עובדים. ג'י אלפא מקבלת שירותים מגזית הורייזן ללא תמורה.

6.12. שיווק והפצה

לפרטים, ראו סעיף 13 לפרק תיאור עסקי החברה.

6.13. תחרות

לפרטים, ראו סעיף 14 לפרק תיאור עסקי החברה.

6.14. רכוש קבוע

הרכוש הקבוע של ג'י אלפא כולל בעיקרו שיפורים במושכר וציוד משרדי בהיקף לא מהותי.

6.15. הון חוזר

תמצית הרכב ההון החוזר – נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ההון החוזר של ג'י אלפא מורכב בצד הנכסים בעיקר ממזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים בסך של כ- 2,273 אלפי דולר. בצד ההתחייבויות כולל ההון החוזר של ג'י אלפא בעיקר ספקים וזכאים בסך של כ- 937 אלפי דולר.

6.16. מימון

א. ג'י אלפא מממנת את פעילותה בעיקר מפעילותה השוטפת, מהונה העצמי ומאשראי בנקאי שנטלו תאגידים בשליטתה. ג'י אלפא, באמצעות תאגידים בשליטתה, נוהגת ליטול אשראי במח"מים שונים בהתאם להשקעותיה אשר נושא ריבית משתנה או קבועה, ומגובה בשעבוד על חלק מהנכסים שבבעלותה.

להלן נתונים אודות פעילות המימון ברמת ג'י אלפא והחברות המאוחזדות שלה.

ב. מצבת התחייבויות של ג'י אלפא

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה מצבת ההתחייבויות נושאות הריבית של ג'י אלפא לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 90 מיליון דולר (ללא שינוי בהתחייבויות בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2022 וליום 31 בדצמבר 2021). ההתחייבויות כולן הינן בגין משכנתאות כנגד שעבוד נדל"ן, כמפורט להלן.

לג'י אלפא ולחברות מאוחזדות שלה שתי הלוואות ממוסדות בנקאיים המובטחות בשעבודים על שניים מנכסי ג'י אלפא אשר ליום 31 בדצמבר 2023 עמדה יתרתם על כ- 90 מיליון דולר (ללא שינוי בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2022 וליום 31 בדצמבר 2021). החוב האמור הינו בריבית קבועה בשיעור משוקלל של כ-2.98% ומח"מ ממוצע של כ 4.4 שנים, כמפורט להלן:

- הסכם הלוואה בין Maizon Apartments LP (תאגיד המוחזק במלואו על ידי ג'י אלפא והמחזיק בזכויות בנכס Maizon) לבין גוף מוסדי אמריקאי מחודש ינואר 2021 בהיקף של 63.75 מיליון דולר, המובטח בשעבוד על הנכס Maizon ובערבות של גזית הורייזן. ההלוואה הינה בתוקף עד לחודש ינואר 2028 ונושאת ריבית קבועה.<sup>1</sup> לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.10.1 (ו') לעיל.

- הסכם הלוואה בין Gazit Horizons (Edge) Fee Owner LLC (DE) (תאגיד המוחזק במלואו על ידי ג'י אלפא והמחזיק בזכויות בנכס - 'The Edge') לבין גוף מוסדי אמריקאי מחודש אוגוסט 2014 בהיקף של 26 מיליון דולר, המובטח בשעבוד על הנכס The Edge ובערבות של החברה. ההלוואה הינה בתוקף עד לחודש מאי 2026 ונושאת ריבית קבועה.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> ערבויות החברה וגזית הורייזן להלוואות הינן ערבויות "Bad Boy" מורחבות, קרי ערבויות שבמסגרתן, במקרים מסויימים (בין היתר, מהפרות ההסכם בקשר לחדלות פירעון של התאגיד הלווה הרלוונטי, העברה אסורה של הנכס וכיו"ב), למלווה תהא זכות חזרה לערבה.

<sup>2</sup> ראה ה"ש 8 לעיל.

ג.

מגבלות בקבלת אשראי ומנגנון Cross Default בהסכמי האשראי של ג' אלפא :

מסמכי האשראי של חלק מהחברות המאוחדות של ג' אלפא כוללים מגבלות ואמות מידה פיננסיות הכוללות, בין היתר, אמות מידה ברמת האשראי הספציפי, כגון - הון עצמי מינימאלי של גזית הורייזן, יתרת נזילות מינימאלית של Gazit Horizons, הוראות ביחס להעברת הבעלות בתאגידים הספציפיים (מתן הודעה מראש, מגבלות על שינוי שליטה, וכו') ומגבלות בקשר עם היות התאגידים הללו 'special purpose entities' (מגבלות ביחס לנטילת התחייבויות שלא במסגרת מהלך העסקים הרגיל, מגבלות על שעבוד נכסים, וכו'). כמו כן, כוללים הסכמים אלו מגבלות על חלוקה במקרים של ארוע הפרה.

הסכמי המימון כוללים גם תנאים מקובלים נוספים להעמדת האשראי לפירעון מיידי (כפוף למהותיות ולתקופות ריפוי) ובהם: פיגור בתשלום החוב, הפרת התחייבות או מצג תחת ההסכם הרלבנטי, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק, כינוס נכסים והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל), ועוד. במקרה של התקיימות עילה לפירעון מיידי, המלווה הרלבנטי יהא רשאי לממש כל זכות העומדת לרשותו תחת הסכם ההלוואה הרלבנטי, לרבות העמדת כל החוב לפירעון מיידי, לרבות קנסות בשל פדיון מוקדם, פתיחת הליכי מימוש<sup>1</sup>, לרבות מינוי כונס נכסים וסעדים נוספים כמקובל בהסכמים מסוג זה, אשר עלולים לגרום להפרתם של הסכמי מימון אחרים של ג' אלפא. יחד עם זאת הסכמי המימון של ג' אלפא אינם כוללים מנגנון הפרה צולבת (Cross Default).

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ובסמוך למועד פרסום דוח זה, עומדות ג' אלפא וחברות הבנות בבעלותה המלאה בכל אמות המידה הפיננסיות החלות ביחס אליהן.

להלן פירוט אודות אמות מידה פיננסיות מהותיות הכלולות בהסכמי האשראי של ג' אלפא ואופן העמידה בהן נכון למועד הדוח:

חישוב אמת המידה		
אמת המידה	הרף המינימאלי הנדרש	נכון ליום 31.12.2023
שווי נטו <sup>2</sup> מינימלי של גזית הורייזון	60 מיליון דולר	507 מיליון דולר
יתרות נזילות של גזית הורייזון	2 מיליון דולר	9 מיליון דולר
שווי נטו <sup>3</sup> של ג' סיטי	50 מיליון דולר	1.3 מיליארד דולר
יתרות נזילות של ג' סיטי	1 מיליון דולר	192 מיליון דולר

מיום 31 בדצמבר 2023 ועד סמוך למועד דוח זה, לא נטלה ג' אלפא אשראים חדשים.

6.17. מיסוי

לפרטים אודות דיני המס החלים על חברות מאוחדות של החברה בארה"ב, ראו באור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023.

6.18. איכות הסביבה

א. הנושא הסביבתי מטופל על ידי מנהלים בכירים בקבוצת ג' סיטי, המסתייעים גם ביועצים חיצוניים המקדמים את הנושא. לפרטים נוספים ראו סעיף 21 לדוח התקופתי של החברה.

לחברה קוד אחריות חברתית, החל גם על ג' אלפא, אשר, בין היתר, מציג את מדיניות החברה בנושאים סביבתיים וקהילתיים. אחריות חברתית, הייתה ותמשיך להיות נושא המשקף את גישתה החיובית והאקטיבית של החברה כלפי נושאים סביבתיים וקהילתיים.

<sup>1</sup> במקרה של הליכי מימוש, הגורם שייכנס בנעלי הלווה יידרש לעמוד בתנאים הקבועים בהלוואה להעברה, וכן יידרש לעמוד בכל ההתחייבויות של הלווה תחת הסכמי ההלוואה.

<sup>2</sup> שווי נטו מוגדר כסך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות של גזית הורייזן.

<sup>3</sup> שווי זה יקבע על ידי החברה בהתאם ל-GAAP ואשר יאושר באופן סביר על ידי המלווה.

ב. ג'י אלפא והחברות המאוחדות שלה כפופות, מעצם החזקתן בנכסי מקרקעין, לחקיקה ותקינה פדרלית, מדינית ומקומית בנושא איכות הסביבה. בהקשר לכך הן עלולות להימצא אחראיות בגין, ולשאת בעלות פינויים או תיקונים של מפגעים שונים, זיהומים וחומרים רעילים המצויים או הנפלטים מנכסיהן (וכן עלולות לשאת בקנסות ופינויים בגין מפגעים, כאמור), אשר עלותם עלולה להיות גבוהה ואף לעלות על ערכם של הנכסים הרלבנטיים. אי פינוי המפגעים עלול להשפיע לרעה על יכולתן של ג'י אלפא והחברות המאוחדות שלה למכור, להשכיר או לשעבד נכסים בהם מצויים מפגעים אלו, ואף לגרור תביעה משפטית. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ג'י אלפא והחברות המאוחדות שלה פועלות לתיקון ליקויים או מפגעים סביבתיים שאותרו על ידן, אך אין כל וודאות כי לא יתגלו בעתיד ליקויים או מפגעים סביבתיים נוספים, לרבות כאלו שנוצרו בתקופה שבה היו הנכסים בבעלות צדדים שלישיים מהם נרכשו הנכסים וטרם התגלו. בנוסף, לשינויים עתידיים בדיני איכות הסביבה (אשר חלה בהם מגמת החמרה בשנים האחרונות) עלולה להיות השפעה לרעה על מצבה של ג'י אלפא, הן בהיבטים התפעוליים והן בהיבטים הפיננסיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ג'י אלפא מעריכה כי העלויות הצפויות בקשר עם אחריות בגין נזקים הקשורים בהיבטי איכות סביבה אינן מהותיות לג'י אלפא ולחברות המאוחדות שלה.

#### 6.19. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

פעילות ג'י אלפא כפופה לחוקים ותקנות שונים בארה"ב, בהיבטים שונים כמקובל לגבי פיתוח והפעלה של נכסי מקרקעין מסחריים באותם איזורים, ובין היתר בהיבטים הבאים: דיני תכנון ובנייה, רגולציה על הקמת ופיתוח נכסי מקרקעין, דינים במישור המדינתי והמוניציפאלי בקשר לרישוי השימוש בנכסים והפעלתם, דינים הנוגעים לנגישות, דיני הגנת הסביבה והנבלים עסקיים. כמו כן, במסגרת פעילותן השוטפת כפופות ג'י אלפא והחברות המאוחדות שלה לרגולציה בתחומים נוספים, לרבות, הגנת הפרטיות, מיסוי, קניין רוחני ועוד.

#### 6.20. הליכים משפטיים

נכון למועד דוח זה, אין הליכים משפטיים מהותיים ש- ג'י אלפא ו/או החברות המאוחדות שלה צד להם.

#### 6.21. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

ג'י אלפא הינה חברה ייעודית שהוקמה לצורך איגוח של מספר נכסים, בבעלותה ובשליטתה המלאות של גזית הורייזן. האסטרטגיה העסקית המובאת להלן הינה האסטרטגיה העסקית של גזית הורייזן הרלבנטית גם ל- ג'י אלפא. להלן תמצית נושאי הליבה באסטרטגיית ג'י אלפא והחברות המאוחדות שלה. האסטרטגיה והיעדים כאמור ייבחנו, מעת לעת, על רקע ההתפתחויות בסביבתה העסקית והמאקרו-כלכלית של ג'י אלפא:

- מיקוד ההשקעה בנדל"ן מניב ובנדל"ן למגורים להשכרה בחוף המזרחי של ארה"ב במספר נכסים במטרה להשביח אותם ולייצר שווי, וככל שניתן בעירוב שימושים ('נכסי מבצר') בערים מרכזיות, באזורים צפופי אוכלוסין, עם, ככל האפשר, חיבור או סמיכות לתחבורה ציבורית (כגון: תחנות רכבת, אוטובוסים וכו') ועם נגישות רגלית גבוהה (walkability index).
- פעילות סלקטיבית ומושכלת בתחום השכרה, ניהול ופיתוח מחדש של נכסים מניבים, בתחום המסחר, המשרדים והמגורים להשכרה או בעלי שימושים מעורבים, מתוך שאיפה להעלאת התשואה ושדרוג תיק הנכסים הקיים.
- ניהול אקטיבי – הפעילות בארה"ב מתבצעת באמצעות הנהלה מקומית מנוסה המכירה את השוק המקומי. המומחיות, הידע, הניסיון, הקשרים והכרת הסביבה העסקית, מאפשרים לג'י אלפא לנקוט באסטרטגיה אקטיבית, שיש בה כדי לקדם את הצמיחה הפנימית, בין היתר תוך התאמת נכסי ג'י אלפא להתפתחויות בשוק, הגנה ומיצוב גבוה של תיק הנכסים הקיים.

הערכותיה של החברה בדבר מימוש התכנית האסטרטגית כאמור, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות אלה מבוססות על תוכניות החברה והנחות של החברה כפי שהן נכון למועד זה. הערכות אלו אינן ודאיות והן עשויות שלא להתממש או להתממש בחלקן והנהלת החברה רשאית לסטות מהם או לשנותן, כתלות בגורמים שונים, לרבות תנאים מאקרו-כלכליים שאינם בשליטת החברה, בהם המשך קצב האינפלציה, שיעורי הריבית, השפעות ארועים טריטוריאליים, וכן תוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה והשפעותיהם של אלו על המצב הכלכלי העולמי.

היעדים האמורים לעיל, הם בבחינת חזון ויעד, המבוססים במידה מהותית על ציפיות והערכות לגבי התפתחויות כלכליות ואחרות (ענפיות וכלליות) ועל השתלבותן אלה באלה. תוכניות ההשקעה של ג' אלפא המפורטות לעיל כפופות לתזרים המזומנים הפנוי שלה וליכולותיה הפיננסיות, וכן להזדמנויות ההשקעה ולמצב הכלכלי והפיננסי בשווקים אלו וכן למצבים מיוחדים (כגון מגיפת הקורונה העולמית וכן המלחמה בין רוסיה לאוקראינה). אין לחברה ולג' אלפא כל וודאות כי ציפיותיהן והערכותיהן אכן תתממשנה, לרבות בקשר עם יכולתן לממש את החזון ולהשיג את היעדים שהעמידו לעצמן, לרבות תוכנית ההשקעה של ג' אלפא, אשר במידה בלתי מבוטלת מבוססים גם על גורמים שמעצם טבעם, אינם בשליטתן. כמו כן מובהר כי הנהלת החברה וג' אלפא יבחנו מעת לעת את תוכניות ג' אלפא ויעדכנו אותן בהתאם לשינויים אלו ואחרים. מובהר, כי תוצאות הפעילות של ג' אלפא, לרבות יעדי ההשקעה שלה, עלולים להיות שונים באופן מהותי מן התוכניות והתוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.

#### 6.22. גורמי סיכון של ג' אלפא

לפרטים אודות גורמי הסיכון של ג' אלפא ראו סעיף 28 בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי המובא בזאת על דרך הפנייה. גורמי הסיכון המפורטים בדוח התקופתי כאמור מתייחסים לגורמי הסיכון ברמת החברה, ולהם השלכה במישרין ו/או בעקיפין גם על פעילותה של ג' אלפא, למעט גורמי סיכון ספציפיים שאינם רלבנטיים לפעילותה של ג' אלפא, כמפורט להלן: סעיף 28.1.2 (שינויים בשערי החליפין), סעיף 28.1.3 (שינויים בשווקי ההון), סעיף 28.1.6 (השקעה במדינות מתפתחות), סעיף 28.2.5 (דרישות חוקיות ורגולטוריות בנוגע לדיני חברות, ניירות ערך וחוק הריכוזיות), סעיף 28.3.4 (כניסה לתחומי ולאזורי פעילות חדשים), סעיף 28.3.5 (כשל ביישום אסטרטגיית רכישות), סעיף 28.3.6 (מבנה החזקות בקבוצה).



חלק ב' - דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה - תוכן עניינים

עמוד

92	החברה ופעילותה
96	מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה
103	הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעילותו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו
117	דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם
119	היבטי ממשל תאגידי
123	גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
124	פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות ע"י הציבור
130	נספחים

## ג'י סיטי בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

דירקטוריון ג'י סיטי בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "תאריך הדיווח")<sup>1</sup>:

1. החברה ופעילותה

1.1. מבוא

החברה, במישרין ובאמצעות חברות פרטיות וציבוריות מוחזקות שלה<sup>1</sup> (להלן יחדיו: "הקבוצה") עוסקת בניהול, השבחה, פיתוח ורכישה של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים המספקים את צרכי האוכלוסיה, בצפון אמריקה, ישראל, ברזיל, צפון ומרכז אירופה, תוך התמקדות באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות. 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 ובאיזורים אשר קיים בהם פוטנציאל להעצמת זכויות הבניה והגדלת הערך ותזרים המזומנים על ידי ניהול פרו-אקטיבי, השבחה, הוספת שימושים, פיתוח ופיתוח מחדש, וכן בוחנת החברה הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים או נוספים באזורי פעילותה וגם באזורים נוספים. כאשר במקביל, פועלת הקבוצה למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה או נכסים שבהם, להערכת הקבוצה, פוטנציאל צמיחה מוגבל ו/או באיזורים שהקבוצה מעוניינת לצמצם את פעילותה בהם, בין בדרך של מכירת נכס בודד ו/או קבוצת נכסים ו/או באמצעות מכירת חלק מהחזקותיה בחברות המחזיקות נכסים באזורים אלו.

פעילות הקבוצה מתבצעת כיום בעיקר באמצעות חברות פרטיות בבעלותה המלאה, המאוחדות בדוחותיה הכספיים, אשר בהן החברה מתווה בלעדית את האסטרטגיה ומפקחת על ניהולן. הפעילות מתבצעת באמצעות החברה (פעילות החברה בתחום הנדל"ן בישראל תקרא: "ג'י ישראל"), באמצעות G City Europe Limited (להלן: "G Europe"), הפועלת במרכז אירופה, באמצעות Gazit Horizons Inc (להלן: "Gazit Horizons") בארה"ב ובאמצעות חברה בת הפועלת בקנדה (להלן: "גזית קנדה"). כמו כן, החברה פועלת בברזיל באמצעות Gazit Malls Fil, שהינה קרן להשקעות בנדל"ן<sup>2</sup> בשליטתה של החברה (בעקיפין) המאוגדת בברזיל, אשר בחודש פברואר 2024 נרשמה למסחר לראשונה (IPO) (להלן: "Gazit Malls") (כמפורט בסעיף ג' להלן), וכן באמצעות חברות בנות נוספות בבעלותה המלאה של החברה (להלן: "גזית ברזיל"). בנוסף, פועלת הקבוצה 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 2023 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 2023 ועד למועד פרסום דוח זה השלימו החברה וחברות בבעלותה המלאה מכירת נכסים בהיקף של כ- 2.9 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.

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

<sup>2</sup> 'Fil' – Fundo De Investimento Imobiliario

ג. ביום 1 בפברואר 2024, הושלמה הצעה ראשונה לציבור (IPO) של Gazit Malls בהיקף של כ- 301 מיליון ריאל ברזילאי (כ-226 מיליון ש"ח), בדרך של הצעת מכר של חלק מאחזקותיה של החברה.<sup>1</sup> החברה רכשה ב- 30 ימים לאחר ההנפקה ג- 223 אלפי מניות במהלך המסחר בהיקף של כ- 16 מיליון ריאל ברזילאי וזאת כחלק מתוכנית עשיית שוק מוגדלת בזמן שהכריזה במועד ההנפקה לראשונה.

ד. במהלך תקופת הדוח דירקטוריון החברה החליט כי לא יחולק דיבידנד לבעלי מניות החברה בנין הרבעונים לשנת 2023. כמו כן, ביום 28 במרס 2024, החליט דירקטוריון החברה כי לא יחולק דיבידנד לבעלי מניות החברה בנין הרבעון הראשון לשנת 2024. 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, כמפורט להלן, 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, בכוננת החברה לממש נכסים בשווי כולל של כ- 7.0 מיליארד ש"ח באירופה, ברזיל, ארה"ב וישראל.

החל ממועד פרסום התוכנית ועד למועד פרסום דוח זה, השלימו החברה וחברות בבעלותה המלאה מכירת נכסים בהיקף של כ-4.0 מיליארדי ש"ח בדומה לשווים בספרים (למעט מכירת הנכסים ברוסיה).

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.

להלן פירוט סטטוס תוכנית מימוש הנכסים (במיליוני ש"ח)<sup>2</sup>:

הושלם	בשלב משא ומתן מתקדמים	בשיווק	סה"כ
ג' אירופה	1,096	1,278	5,190
ישראל	-	145	299
גזית הורייזן	-	-	567
גזית ברזיל*	368	38	904
<b>סה"כ</b>	<b>1,464</b>	<b>1,461</b>	<b>6,960</b>

בנוסף, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה השלימה קבלת מימון מובטח בנכסים באירופה בהיקף של כ- 237 מיליוני אירו, וכן בכוננות החברה לפעול לקבלת מימון, שבגין חלקו התקבלו מסמכי כוונות לא מחייבים, המובטחות במספר נכסים נוספים נקיים מחוב (בעיקר נכסים באירופה<sup>3</sup>), בהיקף מצטבר של מעל כ- 235 מיליוני אירו.

הערכותיה של החברה בדבר מכירת נכסים, לרבות היקף הנכסים שימומשו, התמורה שתתקבל בניגם ומועדי המימוש וכן קבלת מימון בניגם, 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.

<sup>1</sup> לפירוט נוסף ראו דוחות מיידיים מהימים 31.12.2023, 28.1.2024 ו-1.2.2024 (אסמכתא: 2023-01-118024, 2024-01-010548, ו-2024-01-012318, בהתאמה), הנכללים על דרך ההפניה.

<sup>2</sup> לפרטים נוספים אודות תוכנית מימוש הנכסים ראו סעיף 1.1 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

<sup>3</sup> כולל נכסים בהיקף של כ- 904 מיליון ש"ח אשר בכוננת החברה לקבל מימון בניגם כשלב מקדים לפני מכירתם.

1.2. נכסי הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023

שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)		נכסים אחרים	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	מדינות פעילות
1,011	-	-	-	34	50.9%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק
400	-	-	-	15	100.0%	G Europe פולין וצ'כיה
150	1	-	-	6	100.0%	Gazit Brasil ברזיל (סאו פאולו)
156	-	-	3	10	100.0%	ג'י ישראל
67	1	-	3	11	100.0%	Gazit Horizons ארה"ב
18	-	-	-	1	100.0%	גזית קנדה
1,802	2	-	6	77		סה"כ בספרי החברה
79	-	-	-	8		נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)
1,881	2	-	6	85		סה"כ

יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח				
סך הכל	קרקעות	נכסים בפיתוח <sup>1</sup>	נכסים מניבים	מדינות פעילות
מיליוני ש"ח				
15,477	-	27	15,450	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק
9,174	669	326	8,179	G Europe פולין, צ'כיה
2,454	67	-	2,387	Gazit Brasil ברזיל (סאו פאולו)
4,796	753	364	3,679	ג'י ישראל
2,709	204	923	1,582	Gazit Horizons ארה"ב
183	-	-	183	גזית קנדה
34,793	1,693	1,640	31,460	סה"כ בספרי החברה
1,698	-	342	1,356	נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)
36,491	1,693	1,982	32,816	סה"כ

1 כולל הרחבות לנכסים מניבים

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

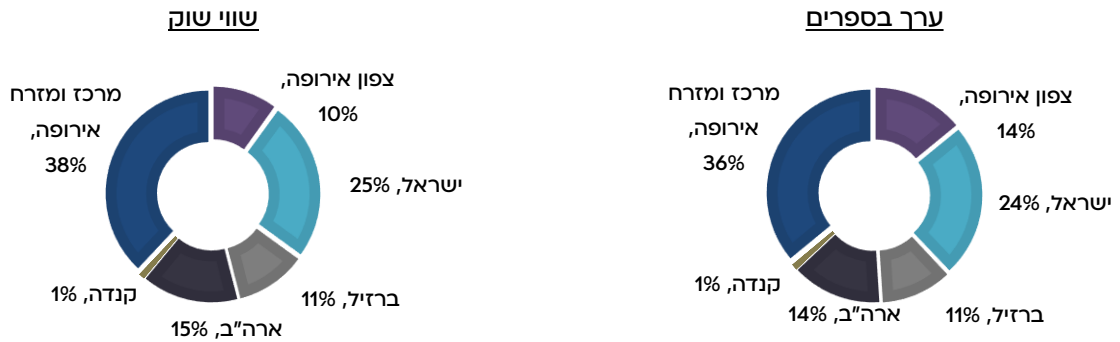
יתרה בספרים מיליוני ש"ח	כמות נכסים	מדינה
1 <sup>2</sup> ,075	2	צ'כיה
347	1	ברזיל (סאו פאולו)
555	1	ארה"ב
2 <sup>2</sup> ,977	4	סה"כ בספרי החברה

1 כולל קרקע ברומניה בסך של כ- 28 מיליון ש"ח.

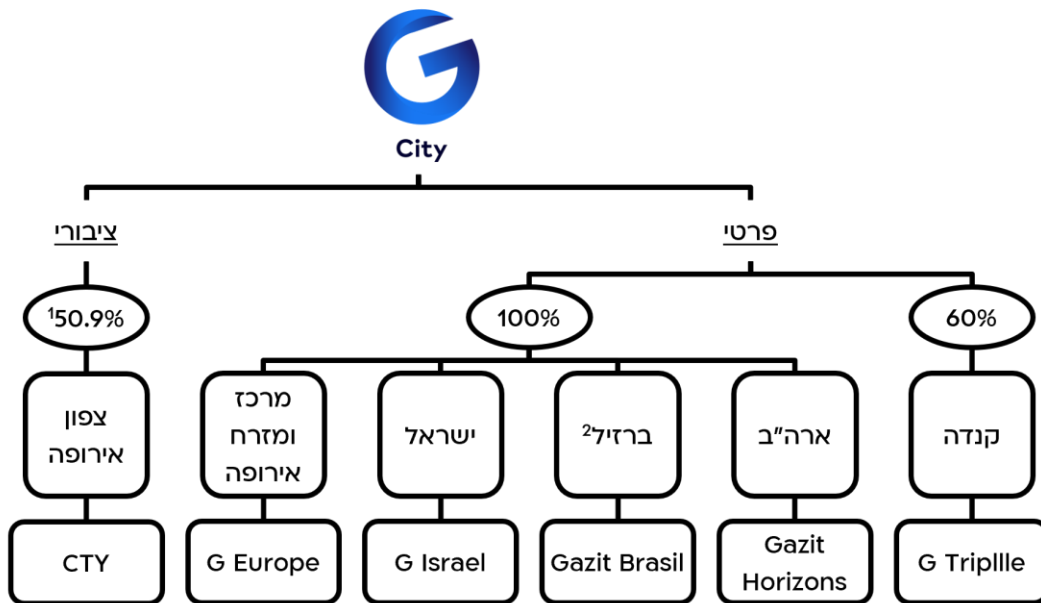
2 מתוך היתרה סך של כ- 1,590 מיליוני ש"ח הושלמו לאחר תאריך הדיווח.



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



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



<sup>1</sup> לפרטים בדבר הנפקת מניות ב-CTY לאחר תאריך הדיווח והשתתפות החברה בהנפקה ותוך ירידה לשיעור החזקה של כ-49.6% ראה באור 5'ד8 לדוחות הכספיים.

<sup>2</sup> לפרטים בדבר הנפקת חלק מהפעילות בברזיל בחודש ינואר 2024, ראה באור 5א' לדוחות הכספיים.

1.5. דגשים לשנת 2023 (להלן: "תקופת הדוח")

מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)		ליום 31 בדצמבר	
		2022	2023
יחס החוב נטו לסך מאזן (סולו מורחב) <sup>1</sup>		67.6%	66.6%
יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) <sup>1</sup>		60.0%	62.0%
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה		5,016	4,837
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)		30.1	26.0
לשנה שנסתיימה			
ביום 31 בדצמבר			
		2022	2023
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות		2,303	2,438
NOI <sup>2</sup>		1,583	1,667
NOI ללא שינוי בשערי החליפין		1,759	1,667
NOI בנטרול הפעילות ברוסיה		1,472	1,630
תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (בש"ח) <sup>3</sup>		2.38	2.33
FFO <sup>4</sup>		424	505
FFO למניה (בש"ח) <sup>4</sup>		2.59	2.85
FFO ללא שינוי בשערי החליפין		505	505
FFO למניה ללא שינוי בשערי החליפין		3.07	2.85
FFO בנטרול הפעילות ברוסיה		329	485
FFO למניה בנטרול הפעילות ברוסיה למניה		2.00	2.74
כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים)		164,362	177,052
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה		1,359	1,491
מימוש נדל"ן להשקעה		1,918	1,386
ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו		(450)	(767)
הפסד לבעלי המניות של החברה		(1,340)	(1,203)
הפסד מדולל למניה (בש"ח)		(8.15)	(6.79)
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת		648	650

- 1 השפעת הגדלת זכויות שאינן מקנות שליטה כתוצאה מהנפקת חלק מהפעילות בברזיל ליחס זה הינה הקטנת השיעור בכ 1.1% וזאת ללא השפעות פעולות נוספות הידועות עד למועד פרסום דוח זה. 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. ראה סעיף 2.2 להלן.
- 3 ראה סעיף 2.2 להלן.
- 4 ה- FFO מוצג על פי גישת ההנהלה ובהתאם לכללי ה-EPRA. לחישוב ה-FFO, ראה סעיף 2.3 להלן.

- ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי חתומים לא מנוצלים למשיכה מיידיית בסכום של כ- 3.0 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 בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה נכון למועד פרסום הדוח הינה כ- 1.7 מיליארד ש"ח וזאת לאור פעולות לאחר תאריך הדיווח, בין היתר, הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יח'), השלמת מכירת נכס בצ'כיה והנפקת חלק מהפעילות בברזיל.
- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, הדולר הקנדי, האירו והריאל הברזילאי לעומת הש"ח ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה גדל בשנת 2023 בכ- 625 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות גידור מטבע).

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

1.6. דגשים לרבעון הרביעי של שנת 2023 (להלן: "הרבעון")

3-ל חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר			מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)
שינוי	2022	2023	
9.3%	601	657	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
5.5%	400	422	NOI
(6.6%)	452	422	NOI ללא שינוי בשערי החליפין
13.4%	372	422	NOI בנטרול הפעילות ברוסיה
10.3%	0.39	0.43	תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (בש"ח) <sup>1</sup>
77.2%	79	140	<sup>2</sup> FFO
62.5%	0.48	0.78	FFO למניה (בש"ח) <sup>2</sup>
40.0%	100	140	FFO ללא שינוי בשערי החליפין
27.9%	0.61	0.78	FFO למניה ללא שינוי בשערי החליפין
159.3%	54	140	FFO בנטרול הפעילות ברוסיה
136.4%	0.33	0.78	FFO למניה בנטרול הפעילות ברוסיה (בש"ח)
7.9%	166,573	179,659	כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים)
-	300	244	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
-	940	-	מימוש נדל"ן להשקעה
-	(858)	(711)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
-	(929)	(284)	הפסד לבעלי המניות של החברה
-	(5.57)	(1.58)	הפסד מדולל למניה (בש"ח)

1 ראה סעיף 2.2 להלן

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

- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, הדולר הקנדי, האירו והריאל הברזילאי לעומת הש"ח ברבעון, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה ירד ברבעון בכ- 183 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות הגנה).

2. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה

2.1. תמצית החזקות החברה, ליום 31 בדצמבר 2023

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך/נכסים	כמות (במיליונים)	שיעור החזקה (%)	ערך בספרים (מיליון ש"ח)	שווי שוק ליום 31.12.2023 (מיליון ש"ח)
CTY	מניה (OMX)	87.6	50.9	2,765	1,827
ישראל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	4,790	-
ברזיל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,106	-
ארה"ב <sup>1</sup>	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,780	-
קנדה <sup>1</sup>	נכסים מניבים	-	-	225	-
אירופה <sup>1</sup>	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	7,184	-
<b>סך הכל נכסים</b>				<b>19,850</b>	<b>-</b>

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

אגרות חוב של החברה	7,542
אגרות חוב של G Europe	2,256
התחייבויות למוסדות פיננסיים	7,231
<b>סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים *</b>	<b>17,029</b>
התחייבויות כספיות אחרות	1,091
<b>סה"כ התחייבויות כספיות</b>	<b>18,120</b>
בניכוי נכסים כספיים <sup>2</sup>	4,832
בניכוי השקעות אחרות <sup>3</sup>	75
<b>התחייבויות כספיות, נטו<sup>4</sup></b>	<b>13,213</b>

(\* 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 מובטח <sup>5,6</sup> לא מובטח	משכנתאות <sup>5,6</sup>	סה"כ	%
2024	1,199	-	1,174	36	2,801	16
2025	1,180	1,310	85	36	3,007	18
2026	1,138	-	14	36	2,045	12
2027	1,321	946	25	218	3,057	18
2028	1,205	-	31	-	2,731	16
2029	1,189	-	37	-	1,388	8
2030	-	-	45	-	892	5
2031 ולאחריה	310	-	378	-	1,108	7
<b>סה"כ</b>	<b>7,542</b>	<b>2,256</b>	<b>1,789</b>	<b>326</b>	<b>17,029</b>	<b>100</b>

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-3.0 מיליארד ש"ח, הלוואות וחיובים בסך של כ-0.8 מיליארד ש"ח ומכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ-0.2 מיליארד ש"ח.

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

4 לא כולל אגרות חוב היברידיות של G Europe בסך של כ-1,065 מיליון ש"ח, עתודה למסים נדחים בסך של כ-515 מיליון ש"ח בנין גדלן להשקעה והשקעות אחרות וכ-220 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-466 מיליון ש"ח, 405 מיליון ש"ח וכ-487 מיליון ש"ח, בהתאמה.

6. עד למועד פרסום דוח זה התקשרה החברה בהסכמי הארכה לקווי אשראי מובטחים ומשכנתאות למוסדות פיננסיים בהיקף של כ-1.2 מיליארד ש"ח שמועד פרעונים 2024 לשנים 2027 ו-2028.

2.2. תזרים מפעילות שוטפת – סולו מורחב

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

ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2022	2023	
(למעט נתונים למניה)				
40	46	158	179	דיבידנד מחברות מוחזקות ציבוריות
				EBITDA מחברות פרטיות בניכוי CAPEX
175	204	808	892	והכנסות אחרות*
215	250	966	1,071	סך הכל הכנסות
(16)	(10)	(71)	(68)	הוצאות הנהלה וכלליות
(129)	(158)	(487)	(576)	הוצאות ריבית, נטו
(5)	(4)	(16)	(14)	מסים
(150)	(172)	(574)	(658)	סך הכל הוצאות
65	78	392	413	תזרים מפעילות שוטפת
0.39	0.43	2.38	2.33	תזרים מפעילות שוטפת למניה (בש"ח)

\* כולל הכנסות מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית והוצאות הוניות בנכסים (CAPEX) בסך של 60 מיליון ש"ח, כ- 15 מיליון ש"ח ברבעון.

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") נוהגות חברות הנדל"ן המניב לפרסם מדד להצגת התוצאות התפעוליות של החברה המיוחסות לבעלי מניות החברה, זאת בהתאם לנייר העמדה של European Public Real Estate Association ("EPRA") אשר מטרתו הגברת השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על ידי חברות נדל"ן (להלן: "EPRA Earning"). מדד זה אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. כמו כן, על פי טיוטת תקנות ניירות ערך לעיגון הוראות הגילוי ביחס לפעילות נדל"ן להשקעה שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש דצמבר 2013, יש להציג מדד FFO (Funds From Operations) בדוח השנתי בדבר תיאור עסקי התאגיד של חברות נדל"ן להשקעה, המחושב בדומה לאופן חישוב ה- EPRA Earnings על פי כללי ה- EPRA.

ה- EPRA Earnings (או "FFO נומינאלי") מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים לשוויים ההוגן), שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים דרך רווח או הפסד, רווחים או הפסדים ממימוש נכסים וסוגי רווח או הפסד נוספים. ה- Adjusted EPRA Earnings (או "FFO לפי גישת ההנהלה") מחושב כ- EPRA Earnings תוך ביצוע התאמות נוספות הנדרשות לדעת החברה על מנת להציג מדד רווח תפעולי בר השוואה לתקופות קודמות ולתוצאות חברות דומות. השימוש במדד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. התאמות הנדרשות לרווח הנקי (הפסד) החשבונאי מפורטות בטבלה להלן.

החברה סבורה כי מדד ה- Adjusted EPRA Earnings משקף באופן נאות את תוצאותיה התפעוליות של החברה, היות שהוא מאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן מגביר את האחידות וההשוואתיות של מדד פיננסי זה, לזה המפורסם על ידי חברות נדל"ן אחרות באירופה. כמובהר בניירות עמדה שפורסמו על ידי ה- EPRA מדדי ה- EPRA Earnings וה- Adjusted EPRA Earnings אינם מייצגים תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אינם משקפים מזומנים שבידי החברה ואת יכולתה לחלקם ואינם מחליפים את הרווח הנקי (הפסד) המדווח. כן מובהר, כי מדדים אלה אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון של החברה.

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

3-7 חודשים					רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה התאמות:
שהסתיימו		לשנה שנסתיימה			
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 בדצמבר	ביום 31 בדצמבר	ביום 31 בדצמבר	ביום 31 בדצמבר	
2022	2023	2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)					
(929)	(284)	646	(1,340)	(1,203)	
858	711	(621)	450	767	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
84	5	43	116	681	הפסד הון ממכירת נדל"ן להשקעה
219	(22)	(580)	988	130	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים לרבות נגזרים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
45	17	(15)	47	(48)	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(236)	11	629	(340)	94	מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים
1	-	4	1	-	עלויות רכישה שהוכרו ברווח או הפסד
(146)	(317)	100	(98)	(275)	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
(104)	121	206	(176)	146	FFO נומינאלי (EPRA Earnings)
					התאמות נוספות:
96	(21)	212	539	328	הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער
5	7	20	20	24	פחת והפחתות
106	13	29	139	23	התאמות אחרות <sup>1</sup>
103	120	467	522	521	FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted EPRA Earnings)
0.62	0.67	3.07	3.18	2.94	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
-	46	-	-	97	רווח מפדיון מוקדם אגרות חוב היברידיות
(24)	(26)	(72)	(98)	(113)	קופון בגין אגרות חוב היברידיות
79	140	395	424	505	FFO לפי גישת ההנהלה (Earnings EPRA Adjusted)
0.48	0.78	2.60	2.59	2.85	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)(Adjusted EPRA)
100	140		505	505	FFO ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה
0.61	0.78		3.07	2.85	FFO למניה ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה (ש"ח)
166,573	179,659	151,976	164,362	177,052	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO למניה (באלפים) <sup>2</sup>

\* החל מהדוחות לרבעון הראשון 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, המשקפים רווח/הפסד תזרימי מפעילות חוזרת של החברה כחלק ממהלך העסקים הרגיל שלה. זאת מאחר והחברה בדעה כי גישה זאת מייצגת באופן נאות יותר את חישוב ה- FFO של פעילותה תוך התחשבות בשימוש המקורות הכספיים שלה הכוללים את התמורות שיתקבלו מתכנית המימושים רחבת היקף עלייה הודיעה החברה (כאמור בסעיף 1.1 לעיל) ותוכניתה להשתמש בחלק מהותי 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 ההשוואה הותאמו לאופן החישוב המעודכן. סך הרווח מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית הכולל בחישוב ה- FFO לשנים 2022, 2023 ו-2021 הינו 160 מיליון ש"ח, 38 מיליון ש"ח ו-0 מיליון ש"ח, בהתאמה, ול-3 חודשים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 ו-2022, הינו 33 מיליון ש"ח ו-36 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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 שטר מבוסס מניות.
2. ממוצע משוקלל לתקופה.

להלן פירוט מקורות ה- FFO

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
<b>הכנסות</b>			
342	863	886	NOI מנדל"ן להשקעה
180	192	174	חלק הקבוצה ב- FFO של CTY
173	-	-	חלק הקבוצה ב- FFO של G Europe
8	44	32	חלק הקבוצה ב- FFO של חברות מוחזקות למעט CTY ו- G Europe <sup>1</sup>
703	1,099	1,092	סך הכל הכנסות
<b>הוצאות</b>			
(138)	(462)	(386)	מימון ריאלי, נטו <sup>2</sup>
(116)	(197)	(185)	הנהלה וכלליות
(54)	(16)	(16)	מסים שוטפים
(308)	(675)	(587)	סך הכל הוצאות
395	424	505	FFO לפי גישת ההנהלה
2.60	2.59	2.85	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (ש"ח)

<sup>1</sup> עד לתחילת שנת 2022 לאור הפיכת G Europe לחברה פרטית בבעלותה המלאה של החברה ה- FFO מ G Europe הוצג בנפרד.

<sup>2</sup> הוצאות המימון הריאלי, נטו כוללות רווח מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית ואגרות חוב היברידיות.

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

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

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

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
<b>EPRA NRV</b>		
5,016	4,837	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
988	841	נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) <sup>1</sup>
(221)	(33)	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו <sup>2</sup>
<b>5,783</b>	<b>5,645</b>	<b>EPRA NRV</b>
<b>34.7</b>	<b>30.3</b>	<b>EPRA NRV למניה (בש"ח)</b>
<b>EPRA NTA</b>		
5,016	4,837	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
559	484	נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) <sup>1</sup>
(226)	(228)	התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים
(221)	(33)	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו <sup>2</sup>
<b>5,128</b>	<b>5,060</b>	<b>EPRA NTA</b>
<b>30.7</b>	<b>27.1</b>	<b>EPRA NTA למניה (בש"ח)</b>
<b>EPRA NDV</b>		
5,016	4,837	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(226)	(228)	התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים
2,705	1,209	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
<b>7,495</b>	<b>5,818</b>	<b>EPRA NDV</b>
<b>44.9</b>	<b>31.2</b>	<b>EPRA NDV למניה (בש"ח)</b>
<b>166,864</b>	<b>186,378</b>	<b>מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפים)<sup>3</sup></b>

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



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

3.1 השקעות ומימושים עיקריים של נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח

- 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 אפריל 2023 מכרה G Europe את כל תיק הנכסים שלה ברוסיה, בתמורה לכ- 131 מיליון אירו (כ- 524 מיליון ש"ח). התמורה ברוטו נמוכה בכ-52% משווי הנכסים בספרי החברה נכון ליום 31 בדצמבר, 2022, והיא נקבעה בהתאם לרגולציה המקומית שאימצה ממשלת רוסיה בקשר עם מימוש השקעות זרות במדינה. תיק הנכסים ברוסיה כלל שבעה נכסים מניבים ושתי קרקעות בשטח להשכרה של כ- 238 אלפי מ"ר. הנכסים הנמכרים היו נקיים מכל חוב או שעבוד ותזרים המזומנים שנבע לחברה ממכירתם לאחר תשלומי מס בסך של כ- 15 מיליון אירו שימש 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, בדומה למחירו בספרים. המכירה הושלמה בחודש ינואר 2024.
- 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 הליווי הבנקאי ובכל מקרה לתקופה שלא תעלה על 5 שנים. הלוואת המוכר נושאת ריבית התחלתית של 6.27% והיא כוללת מנגנון עליית ריבית על פני הזמן אשר יתמרץ את הרוכש לפירעון מוקדם של הלוואת המוכר וכן תשלומי קרן שנתיים. עד לפירעון מלא של ההלוואה הועמדה לחברה משכנתא מדרגה ראשונה על הנכס ועל מניות חברת הנכס.
- 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 היה 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).

פעילות במקרקעין

3.2 נתונים תפעוליים עיקריים ופרוייקטים בפיתוח

שיעור תפוסה		שטח בנוי להשכרה		נכסים מניבים <sup>1</sup>	
31.12.2022	31.12.2023	(אלפי מ"ר)			
98.1%	97.7%	156	10		ג'י ישראל
96.5%	96.8%	150	6		גזית ברזיל
94.1%	92.5%	81	13		Gazit Horizons
94.5%	96.0%	1,057	35		CTY
94.1%	94.6%	400	15		G Europe

תזרים נטו מנכסים (מיליון)		שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים <sup>2</sup>		ממוצע דמי שכירות בסיסיים		
Q4.2022	Q4.2023	לשנת 2023		31.12.2022	31.12.2023	
ח"ש 49.2	ח"ש <sup>4</sup> 43.0	2.1% <sup>3</sup>		ח"ש 117.6	ח"ש 124.2	ג'י ישראל
R\$ 51.5	R\$ 46.1	3.8%		R\$ 73	R\$ 78	גזית ברזיל
\$ 5.0	\$ 5.3	4.3%		\$ 57.9	\$ 59.4	Gazit Horizons
€ 51.2	€ 50.5	6.5%		€ 23.7	€ 24	CTY
€ <sup>5</sup> 32.2	€ 27.4	18.2%		€ 15.9	€ 23.6	G Europe

1 כולל נכסים בשליטה משותפת.

2 שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים בשנת 2023 לעומת שנת 2022.

3 בנטרול השפעת מלחמת חרבות ברזל, הגידול מנכסים זהים בשנת 2023 עמד על כ- 8.8% לעומת 2022.

4 בנטרול השפעת מלחמת חרבות ברזל, תזרים נטו מנכסים ברבעון היה כ- 56 מיליון ש"ח.

5 תזרים נטו מנכסים ללא רוסיה הסתכמו ברבעון הרביעי של שנת 2022 בכ- 24.1 מיליון אירו.

פרוייקטים בתכנון, הקמה ופיתוח

פרוייקטים בבנייה	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של G City	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן ליום 31.12.2023 (100% מ' ש"ח)	עלות משוערת להשלמה (100% מ' ש"ח)	NOI שנתי צפוי (100% מ' ש"ח)
G City ראש"צ	מגדל משרדים במהלך בנייה	65,100	100%	2026	364	630	67
טמפה, פלורידה	פרוייקט מגורי יוקרה להשכרה בדאון טאון טמפה, הכולל כ- 334 יחידות דיור להשכרה (בליווי פיננסי מלא)	37,000	94%	2024	586	156	47
Promenada, Warsaw	פרוייקט דיור להשכרה Promenada Village שלב א הכולל 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	118	84	16
		סה"כ 100%			1,068	870	130
		סה"כ חלק החברה			1,033	861	127

קרקעות לפיתוח עתידי	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של G City	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן ליום 31.12.2023 (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	301	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).	90,100	100%	TBD	391	TBD	TBD
בריקל, מיאמי	הקמת מגדל לשימושים מעורבים בן 61 קומות, אושרה הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 504 יחידות בפרוייקט.	42,000	100%	TBD	204	TBD	TBD
Promenada, Warsaw	המשך פרויקט דיור להשכרה Promenada Village שלב ב הכולל 1,200 דירות למכירה והשכרה (כ- 45,000 מ"ר) וכ-5,300 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע בצמוד לקניון הקיים אטריום פרומנדה. נבנה על חלקת קרקע בבעלות החברה המשמשת כיום כחניה	50,300	100%	TBD	277	TBD	TBD
		סה"כ			1,173	TBD	TBD

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

1) השפעת הסביבה המאקרו כלכלית על פעילות הקבוצה

פעילות הקבוצה מושפעת גם מהסביבה המאקרו כלכלית (בין היתר, גידול/קיטון באוכלוסיה, היקפי הצריכה הפרטית, שיעור האבטלה ורמת הביקושים) במדינות הפעילות השונות. פרמטרים אלו משפיעים במידה מסויימת על שיעור התפוסה בנכסים, גובה דמי השכירות ויכולתה של הקבוצה להגדיל את הכנסותיה לאורך זמן כמו גם על היקף ופוטנציאל ההשקעות והפיתוח. לפרטים בדבר נתונים מאקרו כלכליים במדינות העיקריות שהקבוצה פועלת, ראה פרק תיאור עסקי החברה בסעיף 5 ובמסגרת תיאור כל אחד ממגזרי הפעילות השונים.

דירוג חוב של חברות הקבוצה:

G Europe	CTY	ג'י סיטי	סוכנות הדירוג
B2/ Negative	-	<sup>1</sup> ilA3/ Negative	Moody's
-	BBB-/ Negative	<sup>1</sup> ilA-/ Negative	S&P

1 אגרות חוב (סדרה ט') ו- (סדרה יח') של החברה, המובטחות בשעבוד, מדורגות על ידי S&P Maalot ומידרוג ברמת דירוג ilA ו- ilA2, בהתאמה.

הכנסותיה של הקבוצה משכר דירה במדינות הפעילות של הקבוצה, למעט ארה"ב, צמודות ברובן (מעל 90%) לעליה במדד המחירים לצרכן ותורמות לגידול בהכנסותיה וכן בשווי נכסיה, בהתאמה. במקביל, מרבית החוב של הקבוצה אינו צמוד למדד המחירים לצרכן (לאחר השפעת עסקאות החלף), כ-66.5% 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-89.5% 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 2023.

3.3 אירועים מהותיים בקבוצה בתקופת הדוח

- א. בתקופת הדוח הנפיקה החברה כ-11.8 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-290 מיליון ש"ח, ראה באור 8'ג19 לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר הנפקת סדרת אגרות חוב להמרה חדשה (סדרה יז') והרחבתה בחודש נובמבר 2023 בהיקף של כ-410 מיליון ש"ח וכ-121 מיליון ש"ח, בהתאמה, ראה באורים 1'ג19 ו-16'ג19 לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיים של CTY בהיקף של כ-184 מיליון אירו וכ-87 מיליון אירו ע.ג., בהתאמה, ראה באורים 2'ד19 ו-4'ד8 לדוחות הכספיים.
- ה. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיים של G Europe בהיקף של כ-114 מיליון אירו וכ-72 מיליון אירו ע.ג., בהתאמה, ראה באורים 2'ה19 ו-3'ג19 לדוחות הכספיים.
- ו. בחודש אוקטובר 2023 השלימה G Europe קבלת מימון מובטח בנכס בורשה, פולין, בהיקף של כ-125 מיליון אירו לתקופה של 5 שנים.

- ז. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי החברה, בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה טו') בהיקף של כ- 74 מיליון ש"ח, ראה באור 13'19 לדוחות הכספיים.
- ח. לפרטים בדבר הנפקת מניות החברה כנגד אגרות חוב היברידיות של G Europe, ראה באור 3'18 לדוחות הכספיים.
- ט. לפרטים בדבר הנפקת מניות CTY כנגד אגרות חוב היברידיות של CTY, ראה באור 4'18 לדוחות הכספיים.

#### 3.4 מדיניות חלוקת דיבידנד

בתקופת הדוח החליט דירקטוריון החברה כי לא יחולק דיבידנד לבעלי מניות החברה בגין שנת 2023. כמו כן, ביום 28 במרס 2024, החליט דירקטוריון החברה כי לא יחולק דיבידנד לבעלי מניות החברה בגין הרבעון הראשון לשנת 2024. 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.

#### 3.5 מצב כספי

##### נכסים שוטפים

יתרת הנכסים השוטפים ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-4.3 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 31 בדצמבר 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 -i 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 1'8 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 ההתייבויות בגין רכישתם (על בסיס איחוד יחסי), ומוצגת בשווי הוגן (ראה גם סעיף 4 להלן). יתרת הנגזרים הפיננסיים מוצגת בניכוי סכומים שנתקבלו במסגרת הסכמי CSA (Credit Support Annex) שנחתמו עם חלק מהבנקים הקובעים מנגוני התחשבות שוטפים בין החברה ובין המוסד הבנקאי מולו מתבצעת עסקת החלף בקשר עם שוויין ההוגן של אותן עסקאות. ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה היתרה כאמור בכ-290 מיליון ש"ח לעומת כ-186 ליום 31 בדצמבר 2022.

##### נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח (כולל נכסים מוחזקים למכירה, המוצגים ברכוש השוטף) ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה בכ-34.8 מיליארד ש"ח, לעומת כ-33.8 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הגידול ביתרות אלו בשנת 2023 נובע בעיקר מהתחזקות מטבעות פעילות הקבוצה לעומת הש"ח.

להלן שיעורי ההיוון (%) הממוצעים (Cap Rates) הגלומים בהערכות השווי של הנדל"ן להשקעה באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה:

צפון	מרכז ומזרח			ארה"ב
	אירופה	ישראל	ברזיל	
31 בדצמבר 2023	6.0	6.2	6.6	4.9
31 בדצמבר 2022	5.5	* 7.0	6.4	5.0

\* שיעור ההיוון במרכז ומזרח אירופה ליום 31 בדצמבר 2022 ללא רוסיה הינו כ- 6.0%.

#### נכסים בלתי מוחשיים, נטו

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים, נטו ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-447 מיליון ש"ח לעומת כ-433 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים הינה מוניטין המיוחס לנכסים בנורבגיה המוחזקים על ידי CTY.

#### התחייבויות שוטפות

יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-6.9 מיליארד ש"ח לעומת כ-4.4 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. היתרה כוללת בעיקר אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים וחלויות שוטפות בגין התחייבויות לזמן ארוך בסכום של כ-4.2 מיליארד ש"ח לעומת כ-3.0 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. כמו כן, היתרה כוללת התחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח. לאחר תאריך הדיווח החברה האריכה מרבית מקווי האשראי אשר באו לפרעון בשנה הקרובה.

#### התחייבויות לא שוטפות

יתרת ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה בכ-20.7 מיליארד ש"ח לעומת כ-23.0 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הקיטון בהתחייבויות הלא שוטפות נובע בעיקר מפרעונות ורכישות של אגרות חוב ומקיטון במסים הנדחים. הקיטון האמור קוזז מהתחזקות מטבעות פעילות הקבוצה לעומת הש"ח.

#### הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם בכ-4,837 מיליון ש"ח לעומת כ-5,016 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הקיטון נובע בעיקר מהפסד המיוחס לבעלי מניות החברה בסך של כ-1,203 מיליון ש"ח. הקיטון האמור קוזז מהנפקת מניות החברה בהיקף של כ-241 מיליון ש"ח ומגידול בסעיף קרנות הון בסך של כ-783 מיליון ש"ח (בעיקר התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ).

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה, למניה, ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם בכ-26.0 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 31 בדצמבר 2023 הסתכמה בכ-6.5 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-49.1% מהונה של CTY וכן אגרות חוב היברידיים של CTY ו-G Europe.

הקיטון ביתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה נובע בעיקר מרכישה עצמית של אגרות חוב היברידיים של G Europe ו-CTY בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח ומחלקם של בעלי המניות האחרים כדיבידנדים שחילקו החברות המאוחדות בסך של כ-0.2 מיליארד ש"ח. קיטון זה קוזז מרווח כולל המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-0.3 מיליארד ש"ח.

3.6 תוצאות הפעילות

א. להלן תוצאות הפעילות לשנים 2021-2023

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
2,296	2,303	2,438	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
714	720	771	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,582	1,583	1,667	הכנסה תפעולית, נטו
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה			
621	(450)	(767)	בפיתוח, נטו
(342)	(374)	(349)	הוצאות הנהלה וכלליות
16	14	5	הכנסות אחרות
(58)	(130)	(686)	הוצאות אחרות
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות			
41	(51)	(2)	בשיטת השווי המאזני, נטו
1,860	592	(132)	רווח (הפסד) תפעולי
הוצאות מימון			
(1,017)	(2,263)	(1,340)	
הכנסות מימון			
886	117	272	
1,729	(1,554)	(1,200)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
מסים על הכנסה (הטבת מס)			
690	(318)	120	
1,039	(1,236)	(1,320)	רווח נקי (הפסד)
מיוחס ל:			
646	(1,340)	(1,203)	בעלי מניות החברה
393	104	(117)	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,039	(1,236)	(1,320)	
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)			
4.26	(8.15)	(6.79)	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה
4.25	(8.15)	(6.79)	סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל למניה

להלן דוח על הרווח הכולל לשנים 2021-2023

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
1,039	(1,236)	(1,320)	רווח נקי (הפסד)
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>			
רווחים (הפסדים) בנין נכסים פיננסיים בשווי הוגן			
27	2	(51)	דרך רווח כולל אחר
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>			
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ			
(1,862)	1,008	1,048	רווחים (הפסדים) בנין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
57	146	(81)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(1,778)	1,156	916	
<u>סה"כ הפסד כולל</u>			
(739)	(80)	(404)	
מיוחס ל:			
(222)	(553)	(665)	בעלי מניות החברה
(517)	473	261	זכויות שאינן מקנות שליטה
(739)	(80)	(404)	

ב. ניתוח תוצאות הפעילות לשנת 2023

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות

ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בשנת 2023 גדלו בכ-5.9% לכ-2,438 מיליון ש"ח, לעומת כ-2,303 מיליון ש"ח בשנת 2022. בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בשנת 2023 קטנו בכ-4.8% לעומת שנת 2022. הקיטון נובע בעיקר ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה בעיקר רוסיה, במהלך 12 החודשים האחרונים. הקיטון האמור קוזז מהפעלה לראשונה של נכסים שפיתוחם הושלם במהלך 12 החודשים האחרונים ומגידול בהכנסות מנכסים זהים.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות בשנת 2023 הסתכמו בכ-771 מיליון ש"ח המהווים כ-31.6% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ-720 מיליון ש"ח המהווים כ-31.3% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות בשנת 2022.

הכנסה תפעולית נטו (NOI)

ההכנסה התפעולית נטו בשנת 2023 גדלה בכ-5.3% לכ-1,667 מיליון ש"ח (כ-68.4% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ-1,583 מיליון ש"ח (כ-68.7% מסך ההכנסות מהשכרה) בשנת 2022. בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו בשנת 2023 קטנה בכ-5.2% לעומת בשנת 2022. ההכנסה תפעולית נטו נובע מהסיבות המתוארות בהכנסות מהשכרת מבנים ואחרות לעיל, כאשר בשנת 2022 ההכנסה התפעולית נטו מרוסיה הסתכמה לכ-31.3 מיליון אירו (כ-111 מיליון ש"ח) לעומת כ-9.7 מיליון אירו (כ-37 מיליון ש"ח) בשנת 2023.



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 בשנת 2023 בהפסד מירידה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום נטו בסך של כ-767 מיליון ש"ח, לעומת ירידת ערך בסך של כ-450 מיליון ש"ח בשנת 2022. ירידת הערך בשנת 2023 נובעת בעיקר מהנכסים בצפון אירופה וזאת כתוצאה מעליית שיעור ההיוון תזרים המזומנים אשר קוזז משיפור התזרים בנכסים, וכן מירידת ערך של מקרקעין למגורים להשכרה בישראל.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2023 הסתכמו בכ-349 מיליון ש"ח (כ-14.3% מסך ההכנסות), לעומת כ-374 מיליון ש"ח (כ-16.2% מסך ההכנסות) בשנת 2022. הקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות נובעת בעיקר מהתייעלות בחברת G Europe. הירידה האמורה קוזזה מהתחזקות מטבעות פעילות הקבוצה ביחס לשקל.

חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו

בשנת 2023 הסתכם הסעיף בהפסד של כ-2 מיליון ש"ח (בשנת 2022 נרשם הפסד של כ-51 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו של G Europe, Gazit Horizons, ו-CTY, Gazit Canada.

הוצאות אחרות

הוצאות אחרות בתקופת הדוח כוללות בעיקר הפסד בעקבות מכירת נכסי הקבוצה ברוסיה. לפרטים נוספים ראה באור 31' לדוחות הכספיים.

הוצאות מימון

הוצאות המימון בשנת 2023 הסתכמו בכ-1,340 מיליון ש"ח לעומת כ-2,263 מיליון ש"ח בשנת 2022. הקיטון בהוצאות המימון בשנת 2023 לעומת שנת 2022 נובע בעיקר מהפסד משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בשנת 2023 בסך של כ-122 מיליון ש"ח לעומת הפסד משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בשנת 2022 בסך של כ-707 מיליון ש"ח וכן מהפסד משערוך ניירות ערך סחירים בשנת 2023 בסך של כ-6 מיליון ש"ח לעומת הפסד בסך של כ-183 מיליון ש"ח בשנת 2022. הריבית הממוצעת על מצבת ההתחייבויות נושאות ריבית של החברה ברמת הסולו המורחב ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-4.1% לעומת כ-3.38% ליום 31 בדצמבר 2022.

הכנסות מימון

הכנסות המימון בשנת 2023 הסתכמו בכ-272 מיליון ש"ח לעומת כ-117 מיליון ש"ח בשנת 2022. הכנסות המימון בשנת 2023 כוללות בעיקר הכנסות מדיבידנד בסך של כ-7 מיליון ש"ח (בשנת 2022 הכנסות בסך של כ-30 מיליון ש"ח, הכנסות ריבית בסך של כ-91 מיליון ש"ח (בשנת 2022 הכנסות בסך של כ-49 מיליון ש"ח) ורווח מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית בסך של כ-160 מיליון ש"ח (בשנת 2022 רווח של כ-38 מיליון ש"ח).

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים בשנת 2023 הסתכמו בכ-120 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים של כ-318 מיליון ש"ח בשנת 2022. הוצאות מסים בשנת 2023 כוללים בעיקר הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ-153 מיליון ש"ח הנובעות בעיקר מניכוי מס במקור בגין דיבידנדים והחזר השקעה מקנדה וברזיל לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ-61 מיליון ש"ח בשנת 2022. כמו כן, הוצאות מסים בשנת 2023 כוללות הכנסות מסים נדחים בסך של כ-33 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות הפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים וכן מהפסדים לצרכי מס (בשנת 2022 הכנסות מסים נדחים נטו בסך של כ-349 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות הפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים). כמו כן, בשנת 2022 נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ-30 מיליון ש"ח.

ג. להלן תוצאות הפעילות לשנת 2023 על בסיס רבעוני

שנת	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	רבעון 4	
2023	2023	2023	2023	2023	2022	
מיליוני ש"ח						
2,438	657	592	585	604	601	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
771	235	175	167	194	201	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,667	422	417	418	410	400	הכנסה תפעולית, נטו
						עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן
(767)	(711)	(349)	138	155	(858)	להשקעה בפיתוח, נטו
(349)	(94)	(89)	(78)	(88)	(105)	הוצאות הנהלה וכלליות
5	-	-	-	5	(16)	הכנסות אחרות
(686)	(5)	(1)	(158)	(522)	(68)	הוצאות אחרות
						חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות
(2)	(24)	(31)	99	(46)	(59)	בשיטת השווי המאזני, נטו
(132)	(412)	(53)	419	(86)	(706)	רווח (הפסד) תפעולי
(1,340)	(261)	(425)	(395)	(387)	(634)	הוצאות מימון
272	138	76	147	39	67	הכנסות מימון
(1,200)	(535)	(402)	171	(434)	(1,273)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
120	19	64	73	(36)	(234)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(1,320)	(554)	(466)	98	(398)	(1,039)	רווח נקי (הפסד)
מיוחס ל:						
(1,203)	(284)	(407)	(3)	(509)	(929)	בעלי מניות החברה
(117)	(270)	(59)	101	111	(110)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,320)	(554)	(466)	98	(398)	(1,039)	

להלן דוח על הרווח הכולל לשנת 2023 על בסיס רבעוני

שנת	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	רבעון 4	
2023	2023	2023	2023	2023	2022	
מיליוני ש"ח						
(1,320)	(554)	(466)	98	(398)	(1,039)	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						
(51)	(19)	1	(33)	-	1	דרך רווח כולל אחר
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>						
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ						
1,048	(252)	308	415	577	784	רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(81)	(91)	3	17	(10)	7	
916	(362)	312	399	567	792	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(404)	(916)	(154)	497	169	(247)	סה"כ רווח (הפסד) כולל
מיוחס ל:						
(665)	(605)	(238)	311	(133)	(614)	בעלי מניות החברה
261	(311)	84	186	302	367	זכויות שאינן מקנות שליטה
(404)	(916)	(154)	497	169	(247)	

ד. ניתוח תוצאות הפעילות לרבעון הרביעי של שנת 2023

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות

ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון גדלו בכ-9.3% לכ-657 מיליון ש"ח, לעומת כ-601 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון קטנו בכ-3.2% 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-235 מיליון ש"ח המהוות כ-35.8% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ-201 מיליון ש"ח המהוות כ-33.4% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסה תפעולית נטו (NOI)

ההכנסה התפעולית נטו ברבעון גדלה בכ-5.5% לכ-422 מיליון ש"ח (כ-64.2% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ-400 מיליון ש"ח (כ-66.6% מסך ההכנסות מהשכרה) ברבעון המקביל אשתקד.

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו קטנה בכ-6.6% 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-8.1 מיליון אירו (כ-29 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 המאוחדות שלה ברבעון בהפסד מירידה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום נטו בסך של כ-711 מיליון ש"ח לעומת ירידת ערך בסך של כ-858 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ירידת הערך ברבעון נובעת בעיקר מהנכסים בצפון אירופה, וזאת כתוצאה מהעלייה בשיעורי היוון תזרים המזומנים אשר קוזז משיפור התזרים בנכסים.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הסתכמו בכ-94 מיליון ש"ח (כ-14.3% מסך ההכנסות), לעומת כ-105 מיליון ש"ח (כ-17.5% מסך ההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקר מהתייעלות בחברת G Europe.

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

ברבעון הסתכם הסעיף בהפסד של כ-24 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד נרשם הפסד של כ-59 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו של CTY, Gazit Horizons, G Europe, ו-Gazit Canada הנובע בעיקר משערוך שלילי של נדל"ן להשקעה בעיקר בגין נכס בצפון אירופה.

הוצאות מימון

הוצאות המימון ברבעון הסתכמו בכ-261 מיליון ש"ח לעומת כ-634 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מהפסד משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים ברבעון המקביל אשתקד בסך של כ-240 מיליון ש"ח לעומת רווח משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים ברבעון ומקיטון בהוצאות הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן בישראל (אשר עלה ברבעון בשיעור של כ-0.1% לעומת עלייה של כ-0.8% ברבעון המקביל אשתקד).

הכנסות מימון

הכנסות המימון ברבעון הסתכמו בכ-138 מיליון ש"ח לעומת כ-67 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות המימון ברבעון כוללות רווח מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית בסך של כ-33 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד רווח של כ-36 מיליון ש"ח), הכנסות מדיבידנד ורווח משיערוך ניירות ערך בסך של כ-3 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות מדיבידנד ורווח משיערוך ניירות ערך בסך של כ-18 מיליון ש"ח), הכנסות ריבית בסך של כ-22 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ-13 מיליון ש"ח) ורווח משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ-17 מיליון ש"ח.

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים ברבעון הסתכמו בכ-19 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים של כ-234 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות מסים ברבעון כוללות בעיקר הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ-72 מיליון ש"ח בעיקר בגין ניכוי מס במקור על דיבידנד מקנדה לעומת הכנסות מסים שוטפים בסך של כ-1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, ברבעון נרשמו הכנסות מסים נדחים בסך של כ-57 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 המקביל אשתקד הכנסות מסים נדחים נטו בסך של כ-228 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). כמו כן, ברבעון נרשמו הוצאות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ-4 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ-5 ברבעון המקביל אשתקד.

### 3.7 נזילות ומקורות מימון

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

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדים לרשות החברה והחברות המאחדות שלה קווי אשראי מאושרים<sup>1</sup> לא מנוצלים למשיכה מיידי ויתרות נזילות בסך כולל של כ-3.0 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 (מתוכם כ-0.6 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלות מלאה) וקווי אשראי מאושרים לא מנוצלים למשיכה מיידי בסך של כ-2.3 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-0.6 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה).

כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה ולחברות המאחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ-14.1 מיליארד ש"ח (כ-40.5% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח). בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה נכסים לא משועבדים בסולו מורחב בהיקף של כ-5.4 מיליארד ש"ח (כ-3.9 מיליארד ש"ח ב-G Europe, כ-0.5 מיליארד ש"ח בברזיל, כ-0.8 מיליארד ש"ח בארה"ב וכ-0.2 מיליארד ש"ח בישראל) והחברה פועלת לקבלת מימון מובטח בגין חלק מנכסים אלו.

לפרטים נוספים בדבר אסטרטגיית מכירת נכסים להגדלת הנזילות וכן קבלת אשראי מובטח בנכסים ראה סעיף 1.1 לעיל. ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה על פי דוחותיה המאוחדים והנפרדים (סולו) של החברה הון חוזר שלילי בסך של 2.6 מיליארד ש"ח וכ-2.7 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 במאחד ובסולו המורחב (לרבות בחברות בבעלותה המלאה של החברה) קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים<sup>1</sup> אשר ניתנים לניצול באופן מיידי בסך של כ-2.3 מיליארד ש"ח וכ-0.6 מיליארד ש"ח, בהתאמה. לאחר תאריך הדיווח החברה (סולו מורחב) גייסה חוב בסך של כ-0.4 מיליארד ש"ח, האריכה כ-1.2 מיליארד ש"ח מקווי האשראי שעמדו לפרעון בשנת 2024 עד לשנים 2027-2028 וכן בחברות מאוחדות בבעלותה המלאה של החברה נכסים המוחזקים למכירה בסך של כ-3 מיליארד ש"ח (מתוכם סך של כ-1.6 מיליארד ש"ח הושלמו לאחר תאריך הדיווח). בהתאם למדיניות הקבוצה, הקבוצה נוהגת לממן את פעילותה באמצעות קווי אשראי בנקאיים מתחדשים לטווח ארוך וגיוס הון וחוב ארוך טווח, מעת לעת בהתאם לתנאי השוק. דיקטוריון החברה בחן את קיומו של הון חוזר שלילי כאמור וקבע, כי לאור היקף המקורות העומדים לרשות החברה והחברות המאחדות שלה, לרבות היקף הנכסים הלא משועבדים, כמפורט לעיל, ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת במאחד ובסולו המורחב, לרבות תחזית התזרים, אין בקיומו בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה או בחברות המאחדות שלה.

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

### 3.8 תזרים מזומנים

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת הסתכם בשנת 2023 בכ- 650 מיליון ש"ח לעומת כ- 648 מיליון ש"ח בשנת 2022. בשנת 2023 החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות הנפקת מניות החברה בהיקף של כ-150 מיליון ש"ח ובאמצעות קבלת הלוואות קבלת הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ- 1,222 מיליון ש"ח ובאמצעות מימוש נכסים פיננסיים ופרעון הלוואות שניתנו בסכום נטו של כ-247 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפרעון אגרות חוב (לרבות אגרות חוב היברידיים ותשלומי הריבית בגינן) בסכום נטו של כ-2,522 מיליון ש"ח, להשקעות בנדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ-105 מיליון ש"ח ולתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ-217 מיליון ש"ח.

### 3.9 תוכנית רכישה

- א. ביום 28 במרס 2024 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה (חלף תכנית קודמת), בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ע.ג., ביחס לכל סדרות אגרות החוב שבמחזור, בתוקף עד ליום 31 במרס 2025. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה. תוכנית זאת מחליפה תוכנית קודמת של החברה שהיתה בהיקף של 450 מיליון ש"ח ע.ג.. עד למועד פרסום הדוח רכשה החברה אגרות חוב בהיקף של כ- 278 מיליון ש"ח ע.ג. מכח התכנית הקודמת.
- 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 מנכ"ל החברה ומנכ"ל הכספים של החברה (לפרטים אודותיהם ראה תקנות 26 ו- 26א' לפרק פרטים נוספים אודות החברה).
- 4.2. לפרטים בדבר סיכוני השוק אליהם חשופה הקבוצה ראה באור 34א' לדוחות הכספיים.
- החברה הגדירה את הסיכונים הבאים כמהותיים: סיכון נזילות, סיכון מטבע, סיכונים ריבית ואינפלציה, סיכון שווי הון, סיכונים אשראי וסיכון מחיר. לפירוט והרחבה ראה בפרק זה וכן בבאור 34א' לדוחות הכספיים. הבקרה וניהול הסיכונים הפיננסיים והתפעוליים מתבצע על בסיס מתודולוגיה אחידה ברמת החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה:
- א. סיכונים נזילות: לחברה מדיניות של שמירה על רמת נזילות נאותה בכל עת ובהתאם לצרכי החברה, וזאת על מנת לאפשר ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי פעילותה, גם בעתות של משברים בשווקי ההון והחוב בארץ ובעולם. החברה עוסקת באופן שוטף בניהול תזרים מזומנים וכן מנהלת תחזיות של תזרים המזומנים בתרחישי קיצון, על מנת לזהות סיכונים נזילות אפשריים ולבחון את רגישות איתנותה הפיננסית של החברה לאותם סיכונים. לחברה מדיניות של שמירה על היקף משמעותי של מזומן, שווה מזומן ומסגרות אשראי חתומות ומאושרות עם מוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים תוך חתירה לגיוון מקורות המימון כולל כניסה לשווקי הון וחוב ברחבי העולם.
- ב. סיכונים מטבע: 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, וזאת על מנת להגן על הונה הכלכלי. כמו כן, הנהלת החברה בוחנת את מאזן ההצמדה המטבעי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתפתחויות בשערי החליפין. יחד עם זאת לאור התנודתיות הגבוהה יחסית בשערי החליפין של המט"ח ביחס לשקל בתקופה הנוכחית, המגדילות באופן ניכר את סיכונים הנזילות, החברה פעלה בשנה האחרונה על נטרול זמני של תיק הנגזרים וכתוצאה מכך להגדלת חשיפת ההון העצמי בעיקר לאירו, דולר ארה"ב וריאל ברזילאי.
- לפרטים בדבר החשיפה המטבעית של החברה בעבור מטבעות הפעילות (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח וריאל ברזילאי), נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ראה טבלה המצורפת כנספח א' לדוח הדירקטוריון.
- ג. סיכונים ריבית ואינפלציה: לחברה התחייבויות בשקל צמודות למדד ומכאן קיימת חשיפה לשינויים במדד. חשיפה זו מצומצמת יותר בשווקים בהן נהוג להצמיד את דמי השכירות למדד המחירים לצרכן. החברה נוהגת לבצע עסקאות החלף עבור חלק מהתחייבויות הצמודות למדד לריבית קבועה, וזאת על מנת להפחית הסיכונים הנובעים כתוצאה משינויים בשערי ריבית. כמו כן, החברה בוחרת בדרך כלל לבצע גיוס חוב עם מח"מ ארוך ומנהלת לוח סילוקין עם פריסה מאוזנת לאורך השנים.
- ד. סיכון שווי הון: לחברה קיימת חשיפה בגין השינויים בשווי ההון של מכשירים פיננסיים נגזרים אשר משפיעים על הרווח או הפסד וכן על הונה העצמי של החברה. מדיניות החברה הינה להיכנס למכשירים פיננסיים נגזרים לשם הגנה בלבד.
- ה. סיכונים אשראי: נכון ליום 31 בדצמבר 2023, שווי ההון הכולל של פורטפוליו המכשירים פיננסיים נגזרים של החברה הינו חיובי לטובת החברה, לכן היא חשופה לסיכון שהצד הנגדי לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה. מדיניות החברה הינה לבצע פעילות במכשירים פיננסיים נגזרים עם מוסדות פיננסיים המצויים בשווקים מפותחים במערב אירופה ובצפון אמריקה בעלי איתנות פיננסית גבוהה (לפי דירוג האשראי החיצוני). כמו כן הפעילות מבוצעת תחת הסכמי CSA - ISDA (Credit Support Annex) אשר במסגרתם קיימת התחשבות שבועית מעל רף כספי קבוע מראש. בהתחשבות מופקד על ידי מי מהצדדים מזומן כבטוחה במזומן כבטוחה כנגד שווי המכשירים הפיננסיים הנגזרים, וזאת על מנת לצמצם את החשיפה לסיכונים אשראי. ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת הפקדות הבנקים לחברה הינה כ- 464 מיליון ש"ח (במטבעות דולר ארה"ב/אירו) המהווים בטוחה במזומן.
- ו. סיכון מחיר: נכון ליום 31 בדצמבר 2023 כחלק מניהול הנזילות לחברה השקעות במכשירים פיננסיים סחירים אשר בגין החברה חשופה לסיכון בגין התנודתיות במחיר נייר הערך הנקבע בהתבסס על מחירי שוק. החברה בוחנת מעת לעת ובהתאם למקרה, במסגרת מדיניות ניהול סיכונים, כניסה לעסקאות הגנה לצמצום החשיפה לסיכון מחיר.

במהלך שנת 2023 לא חלו שינויים מהותיים במדיניות ניהול סיכוני השוק למעט ביחס לסיכוני המטבע כמפורט בסעיף ב' לעיל.

4.3. למצבת נגזרים פיננסיים ראה באור 34 לדוחות הכספיים.

4.4. שינויים בשערי מטבע חוץ – החל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2023 תוסף הש"ח כנגד האירו, הדולר האמריקאי, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי בשיעור של כ-6.9%, כ-3.1%, כ-11.3% וכ-5.5%, בהתאמה. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 31 בדצמבר 2023, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2023 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-3.3%.

4.5. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות:

האחראים על ניהול הסיכונים בחברה בוחנים באופן שוטף את מכלול החשיפות והסיכונים שיש לחברה, הדירקטוריון מאשר את ההיבטים המהותיים של מדיניות ניהול סיכוני השוק מדי רבעון בדוח הדירקטוריון (ובאותו אופן, שינוי המדיניות בנדון, אם וככל שתהיה בעתיד, ידרוש את אישור הדירקטוריון). כמו כן, מעת לעת, מקיים הדירקטוריון ישיבות נפרדות בהן הוא דן בסיכוני השוק של החברה בכללותה ובדרכי הטיפול בהם.

4.6. בתקופה שמיום 1 בינואר 2023 ועד למועד אישור הדוחות הכספיים, האחראים על נושא דיווח ניהול סיכוני שוק בחברה (מנכ"ל החברה ומנכ"ל הכספים של החברה) קיימו ומקיימים דיונים שוטפים על בסיס שבועי 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, ליום 30 בספטמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2023 וכן ביום 14 בספטמבר 2023.



5. היבטי ממשל תאגידי

5.1. תרומות

החברה רואה עצמה מחויבת לסייע לקהילות בהן היא פועלת בהתאם למדיניות ההשקעה החברתית שאושרה על ידי הנהלת החברה.

בשנת 2023 תרמה הקבוצה למגוון גופים בתחומי החינוך, הרווחה, הבריאות והתרבות במדינות בהן היא פועלת ובנוסף עם פרוץ המלחמה בישראל – "חרבות ברזל" תרמה החברה לתושבי עוטף עזה באמצעות ארגונים שונים סך של כ- 0.9 מיליוני ש"ח, וכן פעלה לטובת רווחת תושבי הדרום וחילי צה"ל באמצעות אירועים ופעילויות בנכסים שלה בישראל. מרבית ההשקעה החברתית הופנתה לתחום החינוך, כמפורט להלן:

א. מיזם "לדרום" – שנת 2023 הייתה שנת הפעילות השתיים עשרה של המיזם. בשנה זו השקיעה החברה כ-2.1 מיליון ש"ח בפרוייקטים בתחום החינוך בערים קרית מלאכי וירוחם. במסגרת זו סייעה החברה במימון פעילות של מרכזי צעירים, ניתנה תמיכה לבתי ספר יסודיים ותיכונים, גני ילדים ומרכזים לגיל הרך. התמיכה מתבצעת בשיתוף פעולה עם משרד החינוך, הרשויות המקומיות, גורמי פילנתרופיה אחרים וגופים מקצועיים.

ב. מכון ג'י סטיי לחקר נדל"ן - החברה הקימה ותומכת במכון מחקר בתחום הנדל"ן שהוקם באוניברסיטת רייכמן, לרבות תמיכה בהתמחות הנדל"ן בתכנית ה-MBA במכון. בשנה זו קיים המכון שורת אירועים מקוונים והמשיך בפרסום מדד רבעוני למחירי הדירות.

ג. תרומות לקהילה - החברה והחברות הפרטיות המאוחזות שלה תומכות במגוון ארגונים חברתיים בתחומי הרווחה, הבריאות והתרבות. בתקופת הדוח המשיכה החברה לתמוך בארגונים חברתיים בהם "עמותת עדי ירושלים" ו"גדולים מהחיים", עמותה אשר מר חיים כצמן מכהן כנשיאה העולמי.

ד. בנוסף לתרומות, בתקופת הדוח ביצעו עובדי הקבוצה בישראל פעילויות התנדבותיות במסגרת "עמותת גדולים מהחיים" וסיוע לחקלאי העוטף באריזה של תוצרת חקלאית".

סך תרומות החברה והחברות המאוחזות הפרטיות שלה בשנת 2023 הסתכמו לכ-4.9 מיליון ש"ח.

5.2. גילוי בדבר המבקר הפנימי

המבקר הפנימי בתאגיד:

מר דורון כהן מכהן כמבקר הפנימי של החברה החל מיום 22 ביולי 2019. מר כהן הינו רואה חשבון, מבקר פנימי מוסמך ושותף בחברת פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ.

האם המבקר הפנימי הוא עובד החברה או אדם המעניק שירותי ביקורת פנימית מטעם גורם חיצוני:  
המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנימית במתכונת של נותן שירותים חיצוני, באמצעות חברת פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ.

עמידת המבקר הפנימי בדרישות חוקיות:

המבקר הפנימי עומד בדרישות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

החזקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה:

נכון למועד דוח זה המבקר הפנימי או מי מעובדיו אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה.

קשרי המבקר הפנימי עם החברה או עם גוף הקשור אליה:

המבקר הפנימי מכהן גם כמבקר הפנימי של נורסטאר החזקות אינק., בעלת השליטה בחברה, אולם להערכת החברה והמבקר הפנימי אין בכך בכדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה.

תפקידים נוספים של המבקר הפנימי בחברה:

מלבד תפקידו כמבקר הפנימי של החברה, אין המבקר הפנימי מועסק על ידי החברה או מעניק לה שירותים נוספים.

תפקידים אחרים של המבקר הפנימי מחוץ לחברה:

המבקר הפנימי משמש כשותף במשרד פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ, אשר מספק שירותי ביקורת פנימית, בקרה פנימית וכד' לחברות וגופים שונים.

דרך מינוי המבקר הפנימי:

מר כהן מונה לכהן כמבקר הפנימי של החברה על פי החלטת דירקטוריון החברה מיום 22 ביולי 2019 (בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה מיום 19 במאי 2019).

זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי:

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר ועדת הביקורת.

תוכנית העבודה של המבקר הפנימי:

תוכנית העבודה השנתית של המבקר הפנימי לשנת 2023 מבוססת על סקר סיכונים מחודש ינואר 2023. בתוכנית הובאו בחשבון הנושאים שנבדקו וצפויים להיבדק לאורך השנים על פי תוכנית רב שנתית. תוכנית העבודה נקבעה בשיתוף ועדת הביקורת והנהלת החברה ונדונה ואושרה על ידי ועדת הביקורת.

תוכנית הביקורת השנתית נותנת ביטוי לפעילות החברות הפרטיות בבעלותה של החברה בארץ ובחו"ל, וסדר הקדימות של הנושאים הינו על פי חשיבות הנושאים ודחיפותם, כפי שנקבעים על ידי ועדת הביקורת, בהמלצת המבקר הפנימי. סטייה מתוכנית העבודה אפשרית באישור ועדת הביקורת.

בחינת עסקאות מהותיות של החברה במהלך שנת 2023 על ידי המבקר הפנימי:

בתקופת הדוח המבקר הפנימי בחן עסקאות מהותיות, לרבות עסקאות עם בעלי עניין ובעלי שליטה כהגדרתן בחוק החברות. ביקורת בחו"ל וביקורת של תאגידים מוחזקים:

חברות בנות פרטיות – דוחות הביקורת מתייחסים גם לחברות בנות פרטיות של החברה בחו"ל בתקופת הדוח. בשנת 2023 ערך המבקר הפנימי ביקורת על פעילות החברות הפרטיות – Gazit Horizons, Gazit Brasil, G Europe, זאת בהתאם לתוכנית עבודה שאושרה על ידי ועדת הביקורת של החברה.

חברות בנות ציבוריות – הביקורת הפנימית בחברות בנות ציבוריות של החברה הנסחרות בחו"ל כפופה למגבלות הדין החל עליהן. למיטב ידיעת החברה בחברת CTY נכון לשנת 2023, פועל מבקר פנים אחר על פי תוכנית עבודה שנקבעה עבורם על ידי האורגנים המוסמכים הרלוונטיים של CTY, והוא פועל בהתאם לתקינה המקצועית הבינלאומית בביקורת פנימית. המבקר הפנימי מקיים דיונים תקופתיים עם המבקר הפנימי של CTY, וזאת כחלק מבחינה כללית לגבי קיומם של תהליכי ביקורת פנים נאותים בחברה זאת, לרבות בחינת קיומה של תכנית עבודה שנתית ורב שנתית ומידת השלמתה, ביצוע סקר סיכונים, דיווח אודות ממצאי דוחות הביקורת לאורגנים המוסמכים ובקרה אחר יישום המלצות.

היקף העסקת המבקר הפנימי:

היקף העסקתו של המבקר הפנימי משתנה על פי תוכנית הביקורת השנתית. בשנת 2023 בוצעה פעילות ביקורת בהיקף עבודה של כ- 3,685 שעות, על פי החלוקה המוצגת בטבלה שלהלן:

<u>שעות עבודה</u>	
כ- 1,605 שעות	ביקורת פנימית בישראל
כ- 2,080 שעות	ביקורת פנימית בחברות בנות פרטיות של החברה מחוץ לישראל
כ- 3,685 שעות	סה"כ

היקף שעות עבודת המבקר נקבע על כ- 3,685 שעות בהתאם לנושאי הביקורת שנכללו בתוכנית הביקורת השנתית לשנת 2023, לעומת כ- 2,500 שעות ביקורת פנימית בשנת 2022. החל משנת 2023 עבודת הביקורת הפנימית בחברת הבת G-City Europe מבוצעת כחלק מתוכנית עבודת הביקורת הפנימית לעיל. נציין כי היקף העסקה של המבקר הפנימי הינו גמיש, במובן זה שלאורך שנת 2023, ועם הדיונים בדוחות הביקורת השונים, רשאית ועדת הביקורת להתיר למבקר הפנימי להגדיל את היקף שעות הביקורת מעבר להיקף שנקבע מלכתחילה בתוכנית הביקורת השנתית.

התקנים המקצועיים על פיהם עורך המבקר הפנימי את הביקורת:

הביקורת נערכת על פי התקנים המקצועיים הבינלאומיים המקובלים לביקורת פנימית. למיטב ידיעת החברה, ובהתאם למידע שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עמד בדרישות שנקבעו בתקנים האמורים.

גישה חופשית למבקר הפנימי:

לעניין מידע ומסמכים של החברה ושל חברות בנות פרטיות של החברה מחוץ לישראל, למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית למערכות המידע של התאגידים כאמור, לרבות נתונים כספיים.

דוחות המבקר הפנימי:

- א. בחודש מאי 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "סקר שיווק דיגיטלי" בחברה.
- ב. בחודש מאי 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך" בחברה.
- ג. בחודש מאי 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "בטיחות במרכזים בחטיבת הנדל"ן" בחברה.
- ד. בחודש מאי 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "הערכת שווי נכסים בחטיבת הנדל"ן" בחברה.
- ה. בחודש מאי 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "אבטחת אמצעי תשלום" בחברת G-City Europe.
- ו. בחודש אוגוסט 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "גבייה משוכרים בחטיבת הנדל"ן" בחברה.
- ז. בחודש אוגוסט 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "ניהול תחזית תזרים מזומנים" בחברת Gazit Brasil.
- ח. בחודש אוגוסט 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "פעילות עם בנקים" בחברת Gazit Brasil.
- ט. בחודש אוגוסט 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "יישום זכויות חתימה" בחברת Gazit Horizons.
- י. בחודש אוגוסט 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "רכש והתקשרויות" בחברת Gazit Horizons.
- יא. בחודש אוגוסט 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "ניהול תזרים מזומנים" בחברת G-City Europe.
- יב. בחודש אוגוסט 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "ניהול שוטף של נכסים" בחברת G-City Europe.
- יג. בחודש דצמבר 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "עסקאות עם בעלי עניין ועסקאות מהותיות" בחברה.
- יד. בחודש דצמבר 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "ניהול תקציב ותזרים מזומנים" בחברה.
- טו. בחודש דצמבר 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "שימוש במטוס החברה" בחברה.
- טז. בחודש דצמבר 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "מימון, הלוואות ואג"ח" בחברה.
- יז. בחודש דצמבר 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "ניהול שוטף של נכסים בחטיבת הנדל"ן" בחברה.
- יח. בחודש דצמבר 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "אכלוס G סביון בחטיבת הנדל"ן" בחברה.
- יט. בחודש דצמבר 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "ניהול פרויקט פיתוח" בחברת Gazit Horizons.
- כ. בחודש דצמבר 2023 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "יישום זכויות חתימה" בחברת G-City Europe.
- כא. בחודש ינואר 2024 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "סקר הגנת הסביבה" בחברה.
- כב. בחודש ינואר 2024 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "תיקון ליקויים ומעקבי יישום המלצות".
- כג. בחודש פברואר 2024 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "ניהול פרויקט Capex" בחברת Gazit Brasil.
- כד. בחודש פברואר 2024 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "הערכת שווי נכסים" בחברת Gazit Brasil.
- כה. בחודש פברואר 2024 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "הערכת שווי נכסים" בחברת Gazit Horizons.
- כו. בחודש פברואר 2024 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "הערכת שווי נכסים" בחברת G-City Europe.
- כז. בחודש פברואר 2024 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "מכירת נכסים" בחברת G-City Europe.
- כח. בחודש פברואר 2024 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "מעקב פעילות מבקר פנימי בקבוצה".
- כט. בחודש פברואר 2024 הגיש המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "עדכון סקר סיכונים בקרה" בחברה.

ועדת הביקורת דנה בדוחות האמורים לעיל במהלך ישיבותיה בתאריכים 22 במאי 2023, 9 באוגוסט 2023, 4 בדצמבר 2023, 30 בינואר 2024 ו- 19 בפברואר 2024.

הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי:

להערכת דירקטוריון החברה היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו הינם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

תגמול המבקר הפנימי:

המבקר מקבל את שכרו על בסיס שעות העבודה המושקעות בפועל בביצוע המטלות בהתאם לתקציב אשר מאושר מראש על ידי ועדת הביקורת של החברה. להערכת החברה, אין בתגמול האמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול הדעת המקצועי של המבקר הפנימי.

5.3. שכר טרחה רואי חשבון מבקר

רואי החשבון של התאגיד: קוסט פורר גבאי את קסירר (Ernst & Young).

שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים את דוחותיה הכספיים של החברה וחברות מאוחדות של החברה בתקופת הדוח הינו כדלקמן:

א. משרד "Ernst & Young" בישראל (החברה וחברות בבעלותה המלאה של החברה):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	

אלפי ש"ח		
2,552	2,772	שכר בגין שרותי ביקורת ונלוות
1,002	654	שכר אחר
<u>3,554</u>	<u>3,426</u>	סה"כ

הנתונים כוללים את שכר הטרחה והשעות בגין חברות בבעלותה המלאה של החברה בקנדה, בארה"ב וגרמניה.

ב. משרד "Ernst & Young" בפינלנד (CTY):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	

אלפי ש"ח		
3,184	3,988	שכר בגין שרותי ביקורת ונלוות
354	798	שכר אחר
<u>3,538</u>	<u>4,786</u>	סה"כ

ג. משרד "Ernst & Young" בקנדה (Gazit America-I Gazit Canada Inc):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	

אלפי ש"ח		
146	201	שכר אחר
<u>146</u>	<u>201</u>	סה"כ

ד. משרד "Ernst & Young" בברזיל:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	

אלפי ש"ח		
340	406	שכר בגין שרותי ביקורת ונלוות
<u>130</u>	<u>183</u>	שכר אחר
<u>470</u>	<u>589</u>	סה"כ

ה. משרד "PWC" פולין (ATR):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	

אלפי ש"ח		
4,132	3,976	שכר בגין שרותי ביקורת ונלוות
1,443	554	שכר אחר
<u>5,575</u>	<u>4,530</u>	סה"כ

שכר טרחת רואה החשבון המבקר של החברה נקבע על בסיס שעות בהתאם לתעריפים ומסגרת שעות המאושרים על ידי הדירקטוריון ובהתאם להמלצת ועדת הביקורת.

6. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

6.1 מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדיווח

- א. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב חדשות (סדרה יח'), על ידי החברה, המובטחות במניות חברות פרטיות אשר בבעלותן נדל"ן להשקעה בארה"ב בהיקף של כ- 410 מיליון ש"ח, ראה ביאור 21ג'19 לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר הנפקת חלק מהפעילות בברזיל בהיקף של כ- 301 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 226 מיליון ש"ח), ראה ביאור 37א' לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר הנפקת הון על ידי CTY בהיקף של כ- 48 מיליון אירו והשתתפות החברה בהנפקה, ראה ביאור 5ד'8 לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב על ידי CTY בהיקף של כ- 300 מיליוני אירו, ראה באור 3ד'19 לדוחות הכספיים.
- ה. לפרטים בדבר פדיון מוקדם של אגרות חוב של CTY העומדות לפרעון בשנת 2024 בהיקף של כ- 213 מיליון אירו, ראה באור 4ד'19 לדוחות הכספיים.
- ו. לאחר תאריך הדיווח, האריכה החברה מרבית מקווי האשראי שעמדו לפרעון בשנה הקרובה. לפרטים ראו סעיף 19 לפרק תיאור עסקי החברה.

7. פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות על ידי הציבור

א. ליום 31 בדצמבר 2023 קיימות במחזור 7 סדרות של אגרות חוב סחירות שהנפיקה החברה, כמפורט בטבלה להלן:

בסיס ותנאי הצמדה (קראו ריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	סוג הריבית ושיעורה	ע.ג. אגרות החוב				מועד הנפקה	הנפקה אלפי ש"ח	
				שכר מחזור	החוב במחזור	הצמדת הפרשי	סך הריבית			יתרה בדוחות
				31/12/23	31/12/23	31/12/23	31/12/23	31/12/23	31/12/23	
אגרות חוב (סדרה י"א)	ספטמבר 2011 <sup>(1)</sup>	2,896,407	330,088	380.9	10.2	383	390.5	קבועה	5.35%	5 תשלומים כאשר התשלום הראשון בחדש ספטמבר 2018 בשיעור של 10%, תשלום שני בחדש ספטמבר 2020 בשיעור של 15% והתשלום השלישי, הרביעי והחמישי בחדש ספטמבר בשנים 2022-2024 בשיעור של 25% כל אחד.
אגרות חוב (סדרה י"ב)	אוקטובר 2013 <sup>(2)</sup>	2,957,801	2,512,778	2,793.8	-	2,815	2,648.0	קבועה	4.00%	5 תשלומים כאשר התשלום הראשון בחדש יוני 2023 בשיעור של 10%, תשלום שני בשלישי בחדש יוני בשנים 2024-2025 בשיעור של 15% כל אחד והתשלום הרביעי והחמישי בחדש יוני בשנים 2026-2027 בשיעור של 30% כל אחד.
אגרות חוב (סדרה י"ג)	פברואר 2018 <sup>(3)</sup>	1,801,110	1,396,500	1,576.1	-	1,596	1,426.9	קבועה	3.28% <sup>(4)</sup>	6 תשלומים כאשר התשלום הראשון בחדש יוני 2021 בשיעור של 5%, תשלום שני בחדש יוני 2022 בשיעור של 10%, תשלום שלישי בחדש יוני 2023 בשיעור של 5%, תשלום רביעי בחדש יוני 2025 בשיעור של 30%, תשלום חמישי בחדש יוני 2026 בשיעור של 10% ותשלום שישי בחדש יוני 2028 בשיעור של 40%.
אגרות חוב (סדרה י"ד)	ינואר 2020 <sup>(4)</sup>	1,272,890	768,622	851.2	3.6	834	685.2	קבועה	1.79% <sup>(5)</sup>	5 תשלומים כאשר התשלום הראשון בחדש ספטמבר 2022 בשיעור של 17.5%, תשלום שני בחדש ספטמבר 2023 בשיעור של 15%, תשלום שלישי בחדש ספטמבר 2024 בשיעור של 15%, תשלום רביעי בחדש ספטמבר 2029 בשיעור של 25% ותשלום חמישי בחדש ספטמבר 2031 בשיעור של 27.5%.
אגרות חוב (סדרה ט"ו)	אוקטובר 2020 <sup>(5)</sup>	401,800	401,800	448.1	1.0	440	427.9	קבועה	1.33% <sup>(6)</sup>	4 תשלומים כאשר התשלום הראשון בחדש מרס 2024 בשיעור של 8%, תשלום שני בחדש מרס 2025 בשיעור של 15%, תשלום שלישי בחדש מרס 2027 בשיעור של 30% ותשלום רביעי בחדש מרס 2028 בשיעור של 47%.
אגרות חוב (סדרה ט"ז)	אוגוסט 2021 <sup>(6)</sup>	957,395	905,926	990.5	3.2	1,004	854.5	קבועה	1.75% <sup>(7)</sup>	4 תשלומים כאשר התשלום הראשון בחדש מרס 2029 בשיעור של 12.5%, תשלום שני בחדש מרס 2027 בשיעור של 25%, תשלום שלישי בחדש מרס 2028 בשיעור של 20% ותשלום רביעי בחדש מרס 2029 בשיעור של 42.5%.
אגרות חוב (סדרה י"ז)	יולי 2023 <sup>(7)</sup>	574,138	574,138	574.1	13.8	470	566.1	קבועה	5.5% <sup>(8)</sup>	2 תשלומים כאשר התשלום הראשון בחדש יוני 2025 בשיעור של 10% ותשלום שני בחדש יוני 2029 בשיעור של 90%.

(1) אגרות חוב (סדרה י"א) הונפקו לראשונה בחדש ספטמבר 2011, על פי תשקיף מדף, אז הונפקו כ- 451 מיליון ש"ח ע.ג. בחדש ספטמבר 2011. במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה י"א) הניתנים למימוש עד ליום 29 בפברואר, 2012. עד ליום הפקיעה מומשו כ- 1.84 מיליון כתבי אופציה לכ- 221 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"א). במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה י"א) בחדש מאי 2012, הונפקו כ- 2.6 מיליון כתבי אופציה (סדרה י"א) הניתנים למימוש עד ליום 14 ביוני, 2012. עד ליום הפקיעה מומשו 0.6 מיליון כתבי אופציה לכ- 60 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"א). בחדש דצמבר 2012 השלימה החברה הנפקה למשקיעים מוסדיים על דרך של הרחבת סדרה כ- 883 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"א). בחדש יוני 2013 בחדש סדרה כ- 731 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"א). בהתאמה. בחדש מרס 2020 השלימה החברה אגרות החוב (סדרה י"ב) הונפקו לראשונה בחדש אוקטובר 2013, על פי תשקיף מדף, אז הונפקו כ- 451 מיליון ע.ג. בחדש יוני 2014, אפריל 2015, אפריל 2015 ואוגוסט 2015 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה כ- 414 מיליון ש"ח ע.ג., כ- 752 מיליון ש"ח ע.ג., כ- 621 מיליון ש"ח ע.ג. ו- 720 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ב), בהתאמה, על פי דוחות הצעת מדף.

(2) אגרות החוב (סדרה י"ג) הונפקו לראשונה בחדש פברואר 2018, על פי תשקיף מדף, אז הונפקו כ- 860 מיליון ש"ח ע.ג. בחדש ספטמבר ואוקטובר 2018 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה כ- 400 מיליון ש"ח ע.ג. ו- 541 מיליון ש"ח ע.ג., בהתאמה, על פי דוחות הצעת מדף.

(3) אגרות חוב (סדרה י"ד) הונפקו לראשונה בחדש ינואר 2020, על פי תשקיף מדף, אז הונפקו 600 מיליון ש"ח ע.ג. בחדש ינואר 2020 ואוקטובר 2021 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה כ- 400 מיליון ש"ח ע.ג. ו- 273 מיליון ש"ח ע.ג., בהתאמה.

(4) אגרות חוב (סדרה ט"ו) הונפקו לראשונה בחדש אוקטובר 2020 על פי תשקיף מדף אז הונפקו 328 ציליון ש"ח ע.ג. בחדש נובמבר 2023 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה כ- 74 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט"ו) מובטחות בשעבוד על נדל"ן בישראל, ראה סעיף 1 להלן.

(5) אגרות חוב (סדרה ט"ז) הונפקו לראשונה בחדש אוגוסט 2021 על פי תשקיף מדף, אז הונפקו כ- 453 מיליון ש"ח ע.ג. בחדש אוקטובר 2021 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה כ- 327 מיליון ש"ח ע.ג. בחדש מרס 2022 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה כ- 177 מיליון ש"ח ע.ג.

(6) אגרות חוב (סדרה י"ז) הונפקו לראשונה בחדש יולי 2023 על פי תשקיף מדף, אז הונפקו כ- 444 מיליון ש"ח ע.ג. בחדש נובמבר 2023 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה כ- 130 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ז) ניתנות להמרה למניות החברה, לפרטים נוספים ראה באור 20'19 לדוחות הכספיים.

(8) ראה סעיף י"ד להלן.

ב. פרטים בדבר נאמנים לאגרות החוב של החברה (למיטב ידיעת החברה)

דואר אלקטרוני	פקס	כתובת הנאמן	איש קשר אצל הנאמן	נאמן	
ramis@mtrust.co.il	03-6374344	מנחם בנין 48, תל אביב	רמי סבטי	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ	אגרת חוב (סדרה יא')
ramis@mtrust.co.il	03-6374344	מנחם בנין 48, תל אביב	רמי סבטי	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ	אגרת חוב (סדרה יב')
yossi@rpn.co.il	03-6389222	יד החרוצים 14, תל אביב	יוסי רוזניק	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	אגרת חוב (סדרה יג')
ori@slcpa.co.il	03-5613824	יגאל אלון 94, תל אביב	אורי לזר	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	אגרת חוב (סדרה יד')
yossi@rpn.co.il	03-6389222	יד החרוצים 14, תל אביב	יוסי רוזניק	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	אגרת חוב (סדרה טו')
yossi@rpn.co.il	03-6389222	יד החרוצים 14, תל אביב	יוסי רוזניק	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	אגרת חוב (סדרה טז')
ori@slcpa.co.il	03-5613824	יגאל אלון 94, תל אביב	אורי לזר	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	אגרות חוב (סדרה יז')
hermetic@hermetic.co.il	03-5271451	ששת הימים 30, בני ברק	מירב עופר ארון ודן אבנון	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	אגרות חוב (סדרה יח')

ג. להלן פרטים אודות דירוג אגרות החוב שבמחזור

מועד הנפקה	דרוג S&P	דרוג S&P	דרוג S&P	דרוג S&P	דרוג S&P	מועד הנפקה	תאריך ואסמכתא של הדוח המיידני אודות הדירוג	תאריך ואסמכתא של הדוח המיידני אודות הדירוג
מועד הנפקה	בסמור למועד ההנפקה	למועד ההנפקה	הדוח התקופתי (1)	הדוח התקופתי (1)	הדוח התקופתי (1)	מועד הנפקה	העדכני של מידרוג (2)	העדכני של S&P Maalot (2)
04/02/2024	Aa3	Aa3	A-/ Negative	A-/ Negative	Aa3	04/02/2024	אסמכתא: 2024-01-012789	אסמכתא: 2024-15-010582
04/02/2024	Aa3	Aa3	A-/ Negative	A-/ Negative	Aa3	04/02/2024	אסמכתא: 2024-01-012789	אסמכתא: 2024-15-010582
04/02/2024	Aa3/ Stable	Aa3/ Stable	A-/ Negative	A-/ Negative	Aa3/ Stable	04/02/2024	אסמכתא: 2024-01-012789	אסמכתא: 2024-15-010582
04/02/2024	AA-/ Stable	AA-/ Stable	A-/ Negative	A-/ Negative	AA-/ Stable	04/02/2024	אסמכתא: 2024-01-012789	אסמכתא: 2024-15-010582
04/02/2024	AA/ Negative	AA/ Negative	A-/ Negative	A-/ Negative	AA/ Negative	04/02/2024	אסמכתא: 2024-01-012789	אסמכתא: 2024-15-010582
04/02/2024	AA-/ Watch Negative	AA-/ Watch Negative	A-/ Negative	A-/ Negative	AA-/ Watch Negative	04/02/2024	אסמכתא: 2024-01-012789	אסמכתא: 2024-15-010582
04/02/2024	A-/ Negative	A3/ Negative	A-/ Negative	A-/ Negative	A3/ Negative	04/02/2024	אסמכתא: 2024-01-012789	אסמכתא: 2024-15-010582
04/02/2024	A-/ Negative	A3/ Negative	A-/ Negative	A-/ Negative	A3/ Negative	04/02/2024	אסמכתא: 2024-01-012789	אסמכתא: 2024-15-010582

- בין מועד הנפקת סדרות החוב ועד למועד הסמור לאישור הדוח התקופתי נקבעו דירוגים נוספים לסדרות דלעיל בתאריכים המפורטים בטבלה להלן (כל דירוגי הביניים האמורים חלו על כל סדרות אגרות החוב שהיו במחזור במועד הדירוג).
- הדוחות המיידים הכלולים בעמודה זו מובאים בזאת על דרך הפנייה.
- אגרות החוב (סדרה טו') מובטחות בשעבוד על גל"ן בישראל. אגרות החוב (סדרה טז') מודרות על ידי מידרוג ו-S&P Maalot ברמת דירוג il. A2 - il, בהתאמה.
- אגרות החוב (סדרה טז') מובטחות בשעבוד על מניית G Europe שבבעלות חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה.
- אגרות החוב (סדרה יז') ניתנות להמרה למניות החברה.
- אגרות החוב (סדרה יח') מובטחות בשעבוד על מניית ג'י אלפא, תאגיד בבעלותה המלאה של זית הורייזון המחזיק בשוה נכסים בארה"ב.

פרטים בדבר היסטוריית דירוג האשראי

ד.

מידרונ		S & P Maalot	
דירוג	תאריך	דירוג	תאריך
Aa3	25/10/04	A+	29/04/03
Aa3	6/02/05	AA-	21/01/04
Aa3	14/04/05	AA-	10/05/04
Aa3	19/05/05	AA-	14/12/04
Aa2	21/11/05	AA-	3/02/05
Aa2	17/05/06	AA	15/05/05
Aa2	11/06/06	AA	31/05/06
Aa2	10/09/06	AA	10/09/06
Aa2 אופק נבנה	21/11/06	AA	29/10/06
Aa2 אופק נבנה	13/12/06	AA/Negative	20/11/06
Aa2 יציב	28/02/07	AA/Negative	7/12/06
Aa2 יציב	10/07/07	AA/Stable	28/02/07
Aa2 יציב	20/12/07	AA/Stable	18/06/07
Aa2 יציב	7/01/08	AA/Stable	11/10/07
Aa2 יציב	23/03/08	AA/Stable	23/03/08
Aa3 יציב	9/09/08	AA-/Stable	3/08/08
Aa3 יציב	15/02/09	AA-/Negative	12/02/09
A1 שלילי	09/07/09	A+/Negative	03/05/09
A1 שלילי	29/11/09	A+/Negative	26/11/09
A1 יציב	12/04/10	A+/Stable	1/07/10
Aa3 יציב	19/5/11	A+/Positive	2/08/11
Aa3 יציב	25/8/11	A+/Positive	25/08/11
Aa3 יציב	23/11/12	A+/Positive	23/01/12
Aa3 יציב	06/5/12	A+/Stable	15/05/12
Aa3 יציב	13/12/12	A+/Stable	12/12/12
Aa3 יציב	3/6/13	AA-/Stable	13/05/13
Aa3 יציב	24/10/13	AA-/Stable	3/06/13
Aa3 יציב	24/12/13	AA-/Stable	24/10/13
Aa3 יציב	24/04/14	AA-/Stable	24/12/13
Aa3 יציב	19/10/14	AA-/Stable	23/04/14
Aa3 יציב	26/01/15	AA-/Stable	14/08/14
Aa3 יציב	25/08/15	AA-/Stable	26/01/15
Aa3 יציב	22/11/16	AA-/Stable	20/08/15
Aa3 יציב	21/11/17	AA-/Stable	04/08/16
Aa3 יציב	14/02/18	AA-/Stable	02/08/17
Aa3 יציב	25/11/18	AA-/Stable	14/02/18
Aa3 יציב	29/12/19	AA-/Stable	07/03/18
Aa3 שלילי	12/10/20	AA-/Stable	19/07/18
Aa3 שלילי	27/07/21	AA-/Stable	25/7/19
A1 יציב	24/03/22	AA-/Negative	19/10/20
A3 שלילי	25/12/22	AA-/Watch Negative	8/08/21
A3 שלילי	07/12/23	A+/Stable	20/01/22
A3 שלילי	04/02/24	A+/Negative	30/06/22
		A-/Negative	24/11/22
		A-/Negative	29/6/23
		A-/Negative	04/02/24



ה. ליום 31 בדצמבר 2023 ובמהלך שנת 2023 עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות בגין כל אחת מסדרות אגרות החוב של החברה. לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב הנ"ל לפירעון מיידי על פי שטרי הנאמנות הנ"ל, ולא התקבלו הודעות מאת מי מהנאמנים בקשר לכך.

ו. בטוחות לאגרות החוב (סדרה טו')

התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה טו') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות בקשר לנכסי מקרקעין, כמפורט בסעיף 4.6 על פי דוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 22 באוקטובר, 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-106162) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. ערכם של הנכסים המשועבדים האמורים ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ- 596 מיליון ש"ח. הערכות השווי של הנכסים המשועבדים ליום 30 בספטמבר 2023, מצורפות לדוח התקופתי.

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

ז. בטוחות לאגרות חוב (סדרה טז')

התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה טז') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על שני חשבונות בנק בהם מוחזקות מניות המשועבדות (מניות G Europe) וכל זכויות החברה המשעבדת בחשבונות, אשר נכון למועד זה מוחזקות בהם 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 חשבונות המניות המשועבדות, ראו סעיף 5.2.2 לשטר הנאמנות המצורף לדוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 22 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא 2021-01-068740) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. כמו כן, בשטר הנאמנות כלולים מנגנונים של הוספה, הסרה, מכירה או החלפה של שעבודים ומחיקת המניות המשועבדות ממסחר וכן זכותה של החברה להנפיק אגרות חוב (סדרה טז') נוספות, כמפורט בסעיפים 5.6-5.11 לשטר.

לפרטים נוספים אודות G Europe, ראה דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023 של G Europe אשר פורסמו בדוח מיידי של החברה ביום 3 במרס 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-021375) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. ה- EPRA NRV למניה של G Europe ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 3.53 אירו למניה.

ח. סך התחייבויות החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 על פי אגרות חוב (סדרה יב') (כפי שהן מוצגות בדוח הכספי הנפרד של החברה), מהוות למעלה מ- 5% מסך התחייבויות החברה, כפי שהן מוצגות בדוחות כאמור ועל כן עשויות להיחשב מהותיות.

ט. לפרטים בדבר הנפקות אגרות חוב (סדרה יז') הניתנת להמרה למניות החברה בהיקף של כ- 531 מיליון ש"ח, ראה באורים 20'ג'19 לדוחות הכספיים.

- י. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה טו') בדרך של הרחבת סדרה בהיקף של כ- 74 מיליון ש"ח, ראה באור 19ב'13 לדוחות הכספיים.
- יא. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה יח') לאחר תאריך הדיווח המובטחת במניות חברה בת אמריקאית שהינה בעלים של נכסים בארה"ב בהיקף של כ- 410 מיליון ש"ח, ראה באור 19ג'20 לדוחות הכספיים.
- יב. ביום 29 ביוני 2023, אישררה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'iA-', עם אופק דירוג שלילי, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד ברמת דירוג 'iA' עם אופק דירוג שלילי.
- יג. ביום 7 בדצמבר 2023, אישררה חברת הדירוג מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשעבוד ברמת דירוג 'iA3', עם אופק דירוג שלילי, וכן את דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד ברמת דירוג 'iA2' עם אופק דירוג שלילי.
- יד. בעקבות הורדת דירוג החברה בשנת 2022, חלה תוספת ריבית לחלק מסדרות אגרות החוב של החברה, בהתאם להוראות שטרי הנאמנות כדלקמן:
- אגרת חוב (סדרה יג') החל מיום 1 בינואר 2023, התווספה לריבית של אגרות החוב תוספת ריבית בשיעור של כ-0.5%. הריבית השנתית המעודכנת לאחר תוספת הריבית עומדת על 3.28%.
- אגרות חוב (סדרה יד') החל מיום 1 באפריל 2023, התווספה לריבית של אגרות החוב תוספת ריבית בשיעור של כ-0.5%. הריבית השנתית המעודכנת, לאחר תוספת ריבית, עומדת על 1.79%.
- אגרות חוב (סדרה טו') החל מיום 1 באפריל 2023, התווספה לריבית של אגרות החוב תוספת ריבית בשיעור של כ-0.25%. הריבית השנתית המעודכנת, לאחר תוספת ריבית, עומדת על 1.33%.
- אגרות חוב (סדרה טז') החל מיום 1 באפריל 2023, התווספה לריבית של אגרות החוב תוספת ריבית בשיעור של כ-0.5%. הריבית השנתית המעודכנת, לאחר תוספת ריבית, עומדת על 1.75%.
- שיעור הריבית לכלל הסדרות המוזכרות לעיל, יעמוד לתוקפו עד לפרעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד לתחילת תקופת הריבית הראשונה שלאחר עליית הדירוג בחזרה לדירוג A2 או דירוג מקביל גבוה של חברת דירוג מקבילה, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

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

יחס פיננסי	התניות פיננסיות	ליום 31 בדצמבר 2023
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מיליוני דולר)	יב' - גבוה מ- 650, במשך 3 רבעונים רצופים יג', יח' - גבוה מ- 800, במשך 3 רבעונים רצופים יד', טו', טז', יז' - גבוה מ- 850, במשך 3 רבעונים רצופים	1,334
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) במשך רבעון אחד (מיליוני דולר)	יג', יד', טו' - גבוה מ- 400 טז', יז', יח' גבוה מ- 450	1,334
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יא' ו- יב' נמוך מ- 80%, במשך 4 רבעונים רצופים יג' - נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים	62.3%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יא', יב' ו- יג' - "ilBBB-/ilBaa3"	'ilA3/'ilA-
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן	יד', טו', טז', יז', יח' - נמוך מ- 75%	62.0%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יד', טו' ו- יז' - "ilBBB-/ilBaa3"	'ilA3/'ilA-

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 וסמוך למועד אישור הדוחות, עומדת החברה באמות המידה ביחס לכל אגרות החוב הקיימות במחזור.

28 במרס, 2024

חיים כצמן- סגן יו"ר  
הדירקטוריון ומנכ"ל

אהוד ארנון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

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

נספח א' לדוח הדירקטוריון

מידע נוסף בדבר חשיפה מטבעית ליום 31 בדצמבר 2023

להלן פרטים בדבר היקף החשיפה של החברה לכל מטבע אליו היא חשופה (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח והריאל הברזילאי) אשר בגינו בוצעו עסקאות החלף מטבע ועסקאות פרוורד (להלן: "עסקאות נגזרים"), ובדבר היקף החשיפה שנתר לאחר ביצוע עסקאות נגזרים, כפי שהיה ידוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2023. הטבלה האמורה מציגה את מצבת הנכסים ואת מצבת ההתחייבויות שבמאזן החברה (במטבע המקור ובשקלים חדשים<sup>(1)</sup>) ואת שיעורם מסך נכסי החברה ומסך התחייבויותיה, בהתאמה, על בסיס איחוד יחסי<sup>(2)</sup>, 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 <sup>3</sup>	דולר קנדי	ריאל ברזילאי	סה"כ בש"ח
מצבת נכסים במטבע מקור	4,940	944	3,936	144	3,296	-
מצבת נכסים בש"ח	4,940	3,425	15,790	395	2,470	27,020
% מסך הנכסים	18	13	58	2	9	100
מצבת התחייבויות במטבע מקור	10,186	284	2,017	110	746	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	(141)	(17)	(2)	-	-	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	10,045	267	2,015	110	746	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה						
לעסקאות החלף	10,045	968	8,083	301	559	19,956
% ההתחייבויות	50	5	40	2	3	100
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	(5,105)	677	1,921	34	2,550	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח <sup>4</sup>	(5,105)	2,457	7,707	94	1,911	7,064
% מסך ההון העצמי	(72)	35	109	1	27	100

1 על פי שערי חליפין ליום 31 בדצמבר 2023.

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

3 החשיפה למטבע האירו כוללת גם את החשיפה שיש לקבוצת בגין הפעילות בשבדיה שהמטבע הינו קרונה 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 כפי שהיה ידוע ביום 31 בדצמבר 2023.

נספח ב' לדוח הדירקטוריון- פרטים אודות נכסים משועבדים לאגרות החוב (סדרה טו')

G סביון

א. הצגת הנכס

פירוט ליום 31 בדצמבר 2023	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס- 100%)	שם הנכס
	G סביון	
		מיקום הנכס
	במקרקעין הידועים כגוש 6691 חלקות 55 ו- 63 וכן גוש 6722 חלק מחלקה 147 המצויים ברחוב השיקמה 1, סביון.	
	שטח קרקע של 30,079 מ"ר וכן שטח קרקע של 409.9 מ"ר, הכולל מס' מבנים המשמשים כמרכז מסחרי, משרדים ומרפאות בשטח כולל לשיווק של 8,085 מ"ר.	שטח הנכס - פיצול לפי שימושים(מ"ר)
	מוחזק 100% על ידי החברה בע"מ <sup>1</sup>	מבנה ההחזקה בנכס
	100%	חלק התאגיד האפקטיבי בנכס
	-	שמות השותפים בנכס:
	הסכם מכר מיום 21.8.2018 שנחתם בין ג' ישראל לבין סביון משרדים וסופר גדול סביון. זכויות החברה במתחם כאמור הועברו אליה במסגרת המיזוג הסטטוטורי מיום 20.4.2021.	פירוט זכויות משפטיות בנכס
	כמפורט מטה ביחס למצב רישום הזכויות המשפטיות.	זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:
	קרקע בשטח של כ-13 דונם ללא זכויות בניה עליה ניתן לקדם תב"ע לשינוי יעוד למגורים.	
	שווי הוגן	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

מצב רישום זכויות משפטיות:
<p>זכויות הבעלות בחלקות 55 ו- 63 בגוש 6691 רשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם קרן קיימת לישראל בשלמות. זכויות הבעלות בחלקה 147 נחלקות בין קרן קיימת לישראל, אשר הינה הבעלים הרשום של 278,679/279,279 חלקים בלתי מסוימים מהזכויות בחלקה 147, לבין מדינת ישראל, אשר הינה הבעלים הרשום של 149/279,279 חלקים בלתי מסוימים מהזכויות בחלקה 147 וכן של 41/25,389 חלקים בלתי מסוימים מהזכויות בחלקה 147.</p> <p>סביון משרדים (כהגדרתה להלן) רשומה בלשכת רישום המקרקעין כבעלת זכויות החכירה המהוונות בחלקות 55 ו- 63 (בשלמות) בגוש 6691 וכן ב- 27,838/279,279 חלקים בלתי מסוימים מהזכויות בחלקה 147 בגוש 6722 וזאת מכוח חוזה חכירה מהוון מיום 15.7.2012 שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל לבין אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, לחכירה עד ליום 14.4.2059. סביון משרדים רכשה את מלוא זכויותיה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ מכוח הסכם החכירה האמור עובר למועד רישומה של סביון משרדים כחוכרת בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>לטובת ג' ישראל רשומות משכנתאות מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום וכן הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 על זכויות סביון משרדים בחלקות 55 ו- 63 (בשלמות) בגוש 6691 וכן ב- 27,838/279,279 חלקים בלתי מסוימים מהזכויות בחלקה 147 בגוש 6722 מכוח הסכם מכר G סביון.</p> <p>סופר גדול (כהגדרתה להלן) רשומה בלשכת רישום המקרקעין כבעלת זכויות החכירה המהוונות של 410/279,279 חלקים בלתי מסוימים מהזכויות בחלקה 147, וזאת מכוח הסכם מכר מיום 17.2.2015 שנחתם בין סופר גדול לבין סופר מרקט ע.מ. מרכז מסחרי סביון.</p> <p>לטובת ג' ישראל רשומות משכנתא מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום וכן הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969, על זכויות סופר גדול בחלקה 147 כמפורט לעיל, וזאת מכוח הסכם מכר G סביון.</p> <p>החברה הינה הבעלים של מלוא הזכויות החוזיות, לרבות הזכות להירשם כחוכרת, מכוח הסכם מכר מיום 21.8.2018 שנחתם בין ג' ישראל לבין סביון - משרדים ומסחר, שותפות מוגבלת 550259816 ("סביון משרדים") ולבין סופר גדול סביון, שותפות מוגבלת</p>

<sup>1</sup> למעט שטח של כ-600 מ"ר אשר הוחזר למדינת ישראל בהתאם להסכם מיום 25.6.1968 שנחתם בין קק"ל לבין מדינת ישראל ואינו מהווה חלק ממתחם סביון והמבנה הבנוי עליהם בשטח של כ-149 מ"ר. כמו כן, יובהר כי ביום 20.4.2021 ג' ישראל (שהייתה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה) מוזגה עם ולתוך החברה בע"מ מיזוג סטטוטורי. נכון למועד זה טרם הושלמה העברת הזכויות על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין.

550259808 ("סופר גדול") במסגרתו רכשה ג'י ישראל את מלוא זכויות סביון משרדים וסופר גדול במקרקעי G סביון ("הסכם מכר G סביון").

**בחלקות 55 ו-63 בנוש 6691:**

- (1) על זכויות סביון משרדים בחלקות רשומה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ<sup>1</sup>.
- (2) על זכויות סביון משרדים בחלקות רשומה משכנתא מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום לטובת ג'י ישראל וכן הערת אזהרה לטובת ג'י ישראל, וזאת מכוח הסכם המכר מיום 21.8.2018 שנחתם בין ג'י ישראל לבין סביון משרדים וסופר גדול.
- (3) על זכויות החכירה בחלקות קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.
- (4) על החלקות רשומה הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק.
- (5) על החלקות רשומה הערה על יעוד המקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק.

**בחלקה 147:**

- (1) בחלקה 147 רשומים חוכרים שונים וכן משכנתאות שונות על זכויותיהם שאינם רלבנטיים למסמך זה.
  - (2) על זכויות החכירה של סביון משרדים בחלקה 147 קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.
  - (3) על זכויות סביון משרדים בחלקה 147 רשומה משכנתא מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום לטובת ג'י ישראל וכן רשומה לטובת ג'י ישראל הערת אזהרה וזאת מכוח חוזה המכר.
  - (4) על זכויות החכירה של סופר גדול בחלקה 147 קיימת הגבלה בהעברה ולא קיימת הגבלה בירושה.
  - (5) על זכויות סביון משרדים וזכויות סופר גדול בחלקה 147 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.
  - (6) על זכויות סופר גדול בחלקה 147 רשומה משכנתא מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום לטובת ג'י ישראל וכן רשומה לטובת ג'י ישראל הערת אזהרה, וזאת מכוח חוזה המכר.
  - (7) רשומה הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק.
  - (8) על החלקה רשומה הערה על יעוד המקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק.
- בתחומי המקרקעין הידועים כחלקות 55 ו/או 63 נוש 66391 ו/או חלקה 147 בנוש 6722, מצוי סניף דואר בשטח בנוי של כ- 149 מ"ר המצוי על שטח של 600 מ"ר שהוחכר למדינת ישראל על פי הסכם חכירה מיום 25.6.1968 שנחתם בין קרן קיימת לישראל לבין מדינת ישראל וכן מבנה דואר בשטח בנוי של כ-149 מ"ר (יחד לעיל ולהלן: "מקרקעי הדואר"). מקרקעי הדואר אינם נכללים בהגדרת G סביון ומשכך שאינם מהווים חלק מהנכס.

ראו פירוט להלן של השעבוד הרשום על זכויות החברה בנכס כאמור.

<sup>1</sup> רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ משמש כנאמן לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה, המובטחות בשעבוד על חלק מנכסי החברה.

ב. נתונים עיקריים

נתונים (לפי 100%)		שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	נתונים (לפי 100%)
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח): חלק מניב		77,340	81,148	218,218	
שווי הוגן עתודת קרקע בסוף תקופה (באלפי ש"ח)		67,340	118,306	15,700	
סה"כ שווי הוגן (באלפי ש"ח)		144,680	199,454	233,918	
117,150	עלות רכישה (באלפי ש"ח) (כולל מגרש סמוך וזכויות בנייה)				
21 באוגוסט 2018	מועד הרכישה	(313)	34,307	18,719	רווחי (הפסדי) שערור - בנטרול הפחתה של מס רכישה ששולם (באלפי ש"ח)
		94.3%	99.3%	92.4%	שיעור תפוסה ממוצע (%)*
		3,071	3,227	7,442	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		6,239	5,597	6,843	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		129	145.8	154.5	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		-	114	151	דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		4,468	4,306	5,202	NOI (באלפי ש"ח)
		4,497	4,582	5,280	NOI מותאם <sup>1</sup> (באלפי ש"ח)
		5.8%	5.3%	5.8%	שיעור תשואה בפועל - חלק מניב (%) <sup>2</sup>
		5.8%	5.7%	5.9%	שיעור תשואה מותאם - חלק מניב (%)
		28	30	49	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		-	3,607	3,438	פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע**

\*עבור שטחי מסחר ומשרדים בלבד.

\*\*המידע אודות פדיון השוכרים בנכס הינו מידע חלקי המתייחס לשוכרים מסוימים אשר דיווחו לחברה על הפדיון החודש שלהם ומהווים כ- 21% משטחי המסחר.

<sup>1</sup> כולל בין היתר, נטרול הוצאות חומ"ס בנין חובות השוכרים משנת 2020 ו-2021.

<sup>2</sup> במהלך התקופה הסתיימה הבנייה של הרחבת הנכס, התשואה חושבה על ה-NOI ועל שווי הנכס לפני ההרחבה.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	הנתונים לפי 100%
אלפי ש"ח			
הכנסות:			
4,739	4,878	5,824	מדמי שכירות – קבועות
608	674	900	מדמי ניהול
892	45	120	מדמי שכירות- משתנות
6,239	5,597	6,843	סה"כ הכנסות
עלויות:			
1,771	1,290	1,641	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה
1,771	1,290	1,641	סה"כ עלויות:
4,468	4,306	5,202	:NOI

ד. שוכרים עיקריים בנכס

ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתרה (בשנים)	שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	האם שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	שוכר A
-	-	צמוד למדד המחירים לצרכן	20	5/5	מרכול	לא	כן	9%	שוכר A

ה. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (בהנחת אי מימוש תקופת אופציית שוכרים)

לשנת 2028 ואילך	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024
אלפי ש"ח				
2,198	4,570	7,634	10,445	10,879
-	-	-	-	-
2,198	4,570	7,634	10,445	10,879



1. **השבחות ושינויים מתוכננים בנכס**

מהות ההשבחה	יתרת קרקע ללא זכויות בניה בשטח של כ- 13 דונם לטובת תכנון עתידי.
השטחים הנוספים שיתווספו (במ"ר)	כ- 4,000 מ"ר עיקרי וכ- 1,600 מ"ר שירות.
מצב סטטוטורי	התקבל היתר בניה מלא לפרויקט. שלב א' הכולל בניית אגף מסחר ומשרדים הסתיים והתקבל טופס 4. שלב ב' הכולל שיפוץ ובניה מחדש של אגף מסחר קיים לקראת ביצוע.
תקציב הקמה (במיליוני ש"ח)	71
שיעור השטחים שלגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים	92%
תוספת צפויה ל-NOI (המונחים שנתיים) (במיליוני ש"ח)	9
סטטוס ביצוע	בבניה
תאריך צפוי להשלמה	רבעון 4 בשנת 2024.

הערכות החברה לעיל בדבר התוספת הצפויה ל-NOI בשל הסכמים חדשים להשכרת שטחים והמועד הצפוי להשלמה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלה מבוססות על הערכות ואומדנים של החברה, אך הן אינן וודאיות. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה שעלולים להביא לדחייה ו/או לשינוי ו/או לביטול של כניסת השוכרים החדשים ו/או בחוסנם הפיננסי של השוכרים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה.

**שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס**

ז.

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח)
הגבלה בהעברה ובירושא	על זכויות החכירה של סביון משרדים במקרקעין, קיימת הגבלה בהעברה ובירושא.	
הגבלה בהעברה	על זכויות החכירה של סופר גדול במקרקעין, קיימת הגבלה בהעברה.	
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	על זכויות סביון משרדים במקרקעין רשומה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	על זכויות סופר גדול במקרקעין רשומה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה שניה ללא הגבלה בסכום	על זכויות סביון משרדים במקרקעין רשומה משכנתא מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום לטובת ג'י ישראל.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה שניה ללא הגבלה בסכום	על זכויות סופר גדול במקרקעין רשומה משכנתא מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום לטובת ג'י ישראל.	ללא הגבלה בסכום
שעבוד מדרגה ראשונה	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד קבוע מספר 95 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 19.11.2020 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (הכל כמפורט בשעבוד מספר 95)	ללא הגבלה בסכום
הערות אזהרה	על זכויות החכירה של סביון משרדים במקרקעין, רשומות הערות אזהרה לטובת ג'י ישראל.	
הערות אזהרה	על זכויות החכירה של סופר גדול במקרקעין רשומה הערות אזהרה לטובת ג'י ישראל.	

ח. פרטים אודות הערכת שווי

31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	
144,680	199,454	233,918	השווי שנקבע לסוף התקופה (אלפי ש"ח)
ספי רביב	ספי רביב	ספי רביב	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי <sup>1</sup>
31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023	
היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	תאריך התוקף של הערכת השווי
			מודל הערכת השווי

פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי			
3,258	7,876	8,583	הערכה בנישת היוון תזרימי המזומנים ( Income Approach)
93%	66.8%	73%	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) - כל סוגי היחידות ללא בעלות זרה
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)
130.8	143.4	155.6	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
129.0	143.6	157.2	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2 (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
129.0	143.6	157.2	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
6.3%	6.4%	6.3%	שיעור היוון משוקלל לצורך הערכת שווי (%)
4,939	13,470	15,005	NOI מייצג

שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוח רגישות לשווי
הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	שיעורי תפוסה
(4,762)	(10,468)	(11,700)	ירידה של 5%
(2,992)	(7,831)	(9,081)	עליה של 0.25%
(3,240)	8,464	9,832	ירידה של 0.25%
4,003	10,548	11,700	עליה של 5%
(4,003)	(10,548)	(11,700)	ירידה של 5%
			דמי שכירות ממוצעים למטר

<sup>1</sup> השיפוי למעריך השווי הינו בנין חבות כספית שתוטל עליו בקשר עם הערכות השווי, למעט במקרה של רשלנות ו/או זדון ו/או חוסר תום לב. להערכת החברה, מעריך השווי הינו בלתי תלוי בחברה, לאור הצהרתו של מעריך השווי כי אין לו כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאות חוות הדעת.

G רוטשילד

א. הצגת הנכס

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 51%)		פירוט ליום 31 בדצמבר 2023	
שם הנכס	G רוטשילד.		
מיקום הנכס	המקרקעין הידועים כגוש 3934 חלקה 243 וכן חלקים מחלקות 242 ו-244 המצויים ברחוב רוטשילד 45, בראשון לציון.		
שטח הנכס – פיצול לפי שימושים(מ"ר)	שטח בנוי של כ- 32,100 מ"ר, הכולל ארבע קומות מסחר, מעליהן שישה מפלסי חניה וארבע קומות המיועדות למשרדים.		
מבנה ההחזקה בנכס	מוחזק 51% על ידי החברה <sup>1</sup>		
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס	51%		
שמות השותפים בנכס:	ריט 1 בע"מ (ח.צ. 513821488).		
תאריך רכישת הנכס	זכויות ג' ישראל ב-G רוטשילד נרכשו במסגרת הסכם הקצאת מניות מיום 1.6.2005 והן הועברו לחברה במסגרת המיזוג הסטטוטורי מיום 20.4.2021		
פירוט זכויות משפטיות בנכס	51/100 חלקים בלתי מסוימים במושע מחלקה 243 בגוש 3934. 51% (בלתי מסוימים) על פי הסכם חכירה G רוטשילד בחלק מחלקות 242 ו-244 בגוש 3934.		
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	זכויות בנייה לא מנוצלות בהיקף של כ- 1,560 מ"ר עיקרי בשימושי מסחר ומשרדים.		
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי הוגן		

מצב רישום זכויות משפטיות:
<p>זכויות הבעלות בחלקה 243 בגוש 3934 רשומות במושע על ג' ישראל (51/100 חלקים בלתי מסוימים) ועל שם ריט 1 בע"מ (49/100 חלקים בלתי מסוימים).</p> <p>זכויות הבעלות במקרקעין בחלקות 242 ו-244 בגוש 3934 רשומות בשלמות על שם עיריית ראשון לציון.</p> <p>ביום 1.12.2020 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות הבעלות של ג' ישראל בחלקה 243 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ לפי שטר מס' 50868/2020/1.</p> <p>החברה זכאית להירשם כבעלת 51% מזכויות החכירה בחלקים מחלקות 242 ו-244 בגוש 3934. נכון למועד זה, ג' ישראל רשומה כבעלת זכויות חכירה של 124/226 חלקים מהזכויות בחלקה 242 בגוש 3934 (62 מ"ר במפלס 1- ו-62 מ"ר במפלס 2-) ושל 120/127 חלקים מהזכויות בחלקה 244 בגוש 3934 (120 מ"ר במפלס 1-). על זכויות החכירה של ג' ישראל בחלקים מחלקות 242 ו-244 בגוש 3934, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה וכן רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון, לפי שטר 11179/2020/2 מיום 5.3.2020 על פי בקשה מיום 14.3.2018, כי מתחת לפני הקרקע יותר שימוש לחניון של המרכז המסחרי בגוש 3934 חלקות 242 ו-244 בהתאם להוראות רצ/36/7/1 ולהסכם החכירה עם עיריית ראשון לציון מתאריך 25.1.98.</p> <p>ביום 7.3.2021 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החכירה של ג' ישראל בחלקות 242 ו-244 לפי שטר מס' 11931/2021/1.</p> <p>בסעיף ו' להלן מופיע פירוט של המשכנתא והשעבודים הרשומים על זכויות החברה בנכס כאמור.</p>

<sup>1</sup> יובהר כי ביום 20.4.2021 ג' ישראל מזוגה עם ולתוך החברה במיזוג סטטוטורי. נכון למועד זה טרם הושלמה העברת הזכויות על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין.

ב. נתונים עיקריים

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 51%)	שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	229,014	228,057	228,652	
שווי הוגן זכויות בניה (באלפי ש"ח)	9,346	9,112	6,497	
סה"כ שווי הוגן (באלפי ש"ח)	238,360	237,169	235,149	117,150
רווחי (הפסדי) שערור (באלפי ש"ח) - חלק החברה	(1,266)	(2,224)	933	מועד הרכישה 1 ביוני 2005
שיעור תפוסה ממוצע (%)*	96.4%	94.6%	96.4%	
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	12,398	12,416	12,722	
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	22,606	20,738	18,900	
דמי שכירות ממוצעים בפועל למטר (לחודש) (ש"ח)	101.5	98.6	89	
דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח) <sup>1</sup>	86	53	89	
NOI (באלפי ש"ח)	13,493	11,552	8,410	
NOI מותאם (באלפי ש"ח)	13,903	11,967	10,018	
שיעור תשואה בפועל (%)	5.9%	5.07%	3.7%	
שיעור תשואה מותאם (%) <sup>2</sup>	6.1%	5.25%	4.4%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	86	85	87	
פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע <sup>3</sup>	1,386	1,286	1,414	

\* עבור שטחי מסחר ומשרדים בלבד

<sup>1</sup> במהלך התקופה נחתמו הסכמים חדשים בגין משרדים בלבד.

<sup>2</sup> בשנת 2023 כולל נטרול זיכויים שניתנו בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" ובשנים 2021 ו-2022 כולל נטרול הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים.

<sup>3</sup> המידע אודות פדיון השוכרים בנכס הינו מידע חלקי המתייחס לשוכרים מסוימים אשר דיווחו לחברה על הפדיון החודשי שלהם ומהווים כ-92% משטחי המסחר.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	הנתונים לפי 100%
אלפי ש"ח			
הכנסות:			
12,050	14,161	15,124	מדמי שכירות – קבועות
5,368	5,993	6,444	מדמי ניהול
1,482	584	1,038	מדמי שכירות- משתנות
18,900	20,738	22,606	סה"כ הכנסות
עלויות:			
10,490	9,187	9,114	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה <sup>1</sup>
10,490	9,187	9,114	סה"כ עלויות:
8,410	11,552	13,493	:NOI

ד. שוכרים עיקריים בנכס

ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתרה (בשנים)	שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	האם שוכר עונג?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	שוכר
-	ערבות בנקאית	צמוד למדד המחירים לצרכן	15	2.5/5	מרכול	לא	כן	4%	שוכר A
-	ערבות בנקאית	צמוד למדד המחירים לצרכן	5	6.8/12	ספורט וכושר	לא	כן	11%	שוכר B
-	-	צמוד למדד המחירים לצרכן	10	6/12.4	פארם	לא	כן	5%	שוכר C

ה. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (בהנחת אי מימוש תקופת אופציית שוכרים)

לשנת 2028 ואילך	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	נתונים לפי 100% (חלק התאייד בנכס- 51%)
אלפי ש"ח					
4,093	3,263	4,872	10,218	13,504	מרכיבים קבועים
79	60	100	251	257	מרכיבים משתנים (אומדן)
4,172	3,323	4,972	10,469	13,761	סה"כ

<sup>1</sup> כולל בין היתר הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים משנת 2020 ו-2021.

**שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס**

1.

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח)
שעבוד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד קבוע מספר 70 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 4.1.2010 לטובת ריט 1 בע"מ ("ריט 1") בקשר לרכישת זכויותיה של ריט 1 ב G -רוטשילד (הכל כמפורט בשעבוד 70)	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בחלקה 243 בגוש 3934 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות ג' ישראל לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ לפי שטר מספר 50868/2020/1 מיום 1.12.2020	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בחלקות 242 ו-244 בגוש 3934 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות ג' ישראל לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ לפי שטר מספר 11931/2021/1 מיום 7.3.2021	ללא הגבלה בסכום
שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד קבוע מספר 96 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 1.12.2020 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (הכל כמפורט בשעבוד מספר 96)	ללא הגבלה בסכום
שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד קבוע מספר 102 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 7.3.2021 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (הכל כמפורט בשעבוד מספר 102)	ללא הגבלה בסכום
הגבלה בהעברה ובירושה	על זכויות החכירה של ג' ישראל בחלקות 242 ו-244 קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.	
תנאי הסכם החכירה	בהתאם להסכם החכירה ג' ישראל אינה רשאית להעביר זכויותיה לצד ג'. לכן, יש לקבל את הסכמת העירייה (בכובעה כבעלים הרשום של המקרקעין) לרישום השעבוד על זכויות החברה בחלקים מחלקה 242 ומחלקה 244 ולכך שהשעבוד לא ייחשב כהעברת זכויות. ביום 28.2.2021 התקבלה הסכמת העירייה לרישום השעבודים לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.	
הסכמת הדואר	יש לקבל את הסכמת חברת הדואר מראש ובכתב לשעבוד, בהתאם להוראות חוזה לשירותי הדואר שנחתם בין דואר ישראל לבין ג' ישראל מיום 18.5.2017. ביום 15.11.2020 התקבלה הסכמת הדואר לשעבוד.	
מגבלות מכוח הסכם השיתוף עם ריט 1	לצורך שעבוד הזכויות מכוח הסכם השיתוף שנחתם בין ג' ישראל לבין ריט 1 מיום 4.12.2009, יש לקבל כתב הסכמה מהממשכן המופנה לריט 1 לפיו הוא מאשר כי השעבוד יהא כפוף להוראות הסכם השיתוף. ביום 25.10.2020 ניתן כתב הסכמה מריט לשעבוד.	
זכות סירוב ראשונה	העברת זכויות של כל צד בהסכם השיתוף כפופה לזכות סירוב של הצד השני לרכוש את הזכויות.	
זכות הצטרפות	לריט 1 הוענקה זכות הצטרפות למקרה שבו ג' ישראל תבקש למכור את זכויותיה ב G -רוטשילד.	
מכירה כפויה	ג' ישראל רשאית לכפות על ריט 1 למכור את זכויותיה יחד עמה (ככל שלא מומשה זכות הסירוב הראשונה קודם לכן).	

מנגנון היפרדות

הצד המעוניין בהיפרדות יודיע לשני כי ברצונו למכור זכויותיו או לרכוש את זכויות הצד השני, ויכלול בהודעתו את מחיר הממכר. ככל והצד השני לא ייתן הודעת קיבול יחול הליך התמחרות (בחלוקף 45 ימי עסקים לאחר מועד קבלת ההודעה) במסגרתו הצד השני יהיה רשאי להסכים או להציע הצעה נגדית – לרכוש את זכויות הצד הראשון במחיר הגבוה בכפולות של 400,000 ₪ (אולם בהתאמה לחלק היחסי של הצד הנמכר במקרקעין – 49% או 51%) מהמחיר הנקוב בהודעה. הצד הראשון יהיה רשאי לתת הצעה נגדית וחוזר חלילה, עד שצד ייתן הודעת קיבול להצעה שניתנה לו.

ז. פרטים אודות הערכת שווי

31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס - 51%)
235,149	237,169	238,360	השווי שנקבע לסוף התקופה (אלפי ש"ח)
יהודה זיסר	יהודה זיסר	יהודה זיסר	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי <sup>1</sup>
31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי
<b>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי</b>			
13,193	13,121	13,120	הערכה בנישית היוון תזרימי המזומנים (Income Approach)
94%	94%	96%	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) - כל סוגי היחידות ללא בעלות זרה
100%	100%	98%	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)
87.0	88.0	101.7	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
88.7	90.8	101.7	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
93.5	95.2	102.2	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
7.05%	7.15%	7.25%	שיעור היוון משוקלל לצורך הערכת שווי (%)
16,551	16,548	16,842	NOI מייצג

שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוח רגישות לשווי
הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	שיעורי תפוסה
(11,348)	(11,400)	(11,444)	ירידה של 5%
(8,040)	(7,819)	(7,732)	עליה של 0.25%
8,631	8,385	8,285	ירידה של 0.25%
10,495	10,488	11,444	עליה של 5%
(10,495)	(10,488)	(11,444)	ירידה של 5%
			דמי שכירות ממוצעים למטר

<sup>1</sup> השיפוי למעריך השווי הינו בנין חבות כספית שתוטל עליו בקשר עם הערכות השווי, למעט במקרה של רשלנות ו/או דזון ו/או חוסר תום לב. להערכת החברה, מעריך השווי הינו בלתי תלוי בחברה, לאור הצהרתו של מעריך השווי כי אין לו כל עניין בנכס הנישום כי לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאות חוות הדעת.



G כוכב הצפון

א. הצגת הנכס

פירוט ליום 31 בדצמבר 2023	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 100%)
שם הנכס	G כוכב הצפון.
מיקום הנכס	המקרקעין הידועים כחלקה 28 בגוש 7186 והמצויים ברחוב יערי מאיר 21-19, בשכונת כוכב הצפון, בתל אביב-יפו.
שטח הנכס - פיצול לפי שימושים (מ"ר)	G כוכב הצפון המהווה שטח בנוי של כ- 2,100 מ"ר בקומת הקרקע וכן שטח בנוי של כ- 3,615 מ"ר (מתוכן כ- 114 מ"ר לאחסנה מבנה ההחזקה בנכס)
מחזק 100% על ידי החברה <sup>1</sup>	מוחזק 100% על ידי החברה <sup>1</sup>
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס	100%
שמות השותפים בנכס:	-
תאריך רכישת הנכס	ג' ישראל רכשה את זכויותיה בנכס מחברת טרמוסינקס בע"מ (להלן: "המעביר"), על פי הסכם מכר מיום 18.7.2017. זכויות המעביר בנכס הינן מכוח הסכם פיתוח שנחתם בין העירייה לבין המעביר מיום 15.1.2013. זכויות החברה במתחם כאמור הועברו אליה במסגרת המיזוג הסטטוטורי מיום 20.4.2021. ביום 11.12.2023 נרשמו זכויות החכירה ע"ש ג' סיטי בע"מ.
פירוט זכויות משפטיות בנכס	החברה רשומה כחוכרת של חלקה 28 בגוש 7186, למעט בשטח חדר החשמל ושטחי 50 מקומות חניה אשר הוקצו לבעלי הזכויות בחלקה 26, כהגדרתן להלן.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	תכנית המתאר של ת"א, תא/5000 מאפשרת הוספת זכויות בכפוף להכנת תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי הוגן

מצב רישום זכויות משפטיות:	זכויות הבעלות במקרקעין בחלקה 28 בגוש 7186 רשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית תל אביב - יפו.
	<p>ביום 2.12.20 נרשמה ג' ישראל בלשכת רישום המקרקעין כחוכרת של הנכס מכוח חוזה החכירה שנחתם בינה לבין העירייה מיום 20.5.2020 ובד בבד נרשמה על זכויותיה של ג' ישראל משכנתא מדרגה ראשונה וללא הנבלה בסכום לטובת הנאמן וכן הערת אזהרה לטובת חברת החשמל לישראל, בגין חוזה חכירה מיום 11.3.2019 שנחתם בין ג' ישראל לבין חברת חשמל, לפיו החכירה ג' ישראל לחברת החשמל חדר טרנספורמציה (לעיל ולהלן: "חדר החשמל"). ביום 11.12.2023 נרשמה החברה בלשכת רישום המקרקעין כחוכרת של הנכס בעקבות המיזוג הסטטוטורי מיום 20.4.2021.</p> <p>ביום 12.6.2014 נחתם חוזה חכירת משנה בין המעביר לבין יסדה בע"מ ("חוזה חכירת המשנה" ו-"חוכר המשנה", בהתאמה), אליו מצורף תשריט בו מסומנות החניות האמורות ("חניות חלקה 26") מכוחו החכיר המעביר את חניות חלקה 26 לחוכר המשנה בהתאם לתקופת החכירה הנזכרת בחוזה חכירת המשנה. המעביר התחייב לרשום את זכויות החכירה של חוכר המשנה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>על הזכויות במקרקעין רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור.</p> <p>בסעיף ו' להלן מופיע פירוט של המשכנתא והשעבודים הרשומים על זכויות החברה בנכס כאמור.</p>

<sup>1</sup> למעט זכויות חברת חשמל לישראל בע"מ בהתאם להסכם מכר מיום 11.3.2019 לפיו רכשה זכויות בחדר בקומת מרתף במקרקעין בשטח של כ- 51.93 מ"ר המשמש כחדר טרנספורמציה וכן למעט מקבץ של 50 מקומות חניה בחניון התת קרקעי אשר הוחזרו בחכירת משנה לחברת יסדה בע"מ.

ב. נתונים עיקריים

נתונים (לפי 100%)		שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)		104,000	105,090	108,411	105,000
רווחי (הפסדי) שערור - בנטרול הפחתה של מס רכישה ששולם (באלפי ש"ח)		664	(922)	3,217	
שיעור תפוסה ממוצע (%)		90.9%	90.2%	90.2%	
105,000	עלות רכישה (באלפי ש"ח) (כולל מגרש סמוך וזכויות בנייה)				
18 ביולי 2017	מועד הרכישה	2,113	2,097	2,098	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
		6,504	5,942	6,806	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
		222	267.7	277.5	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)
		-	318	324	דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
		4,781	4,537	5,474	NOI (באלפי ש"ח)
		4,645	5,158	5,630	NOI מותאם <sup>1</sup> (באלפי ש"ח)
		4.6%	4.3%	5.0%	שיעור תשואה בפועל - חלק מניב (%)
		4.5%	4.9%	5.2%	שיעור תשואה מותאם <sup>1</sup> - חלק מניב (%)
		25	25	25	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
		3,309	3,510	3,728	פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע <sup>2</sup>

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

נתונים לפי 100%	שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023
אלפי ש"ח			
הכנסות:			
מדמי שכירות - קבועות	5,406	4,962	5,784
מדמי ניהול	882	977	1,022
מדמי שכירות - משתנות	216	4	-
סה"כ הכנסות	6,504	5,942	6,806
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה	1,723	1,406	1,332
סה"כ עלויות:	1,723	1,406	1,332
NOI:	4,781	4,537	5,474

<sup>1</sup> בשנת 2023 כולל נטרול זיכויים שניתנו בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" ובשנים 2021 ו-2022 כולל נטרול הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים.

<sup>2</sup> המידע אודות פדיון השוכרים בנכס הינו מידע חלקי המתייחס לשוכרים מסוימים אשר דיווחו לחברה על הפדיון החודשי שלהם ומהווים כ-44% משטחי המסחר

ד. שוכרים עיקריים בנכס

שיוך משטח הנכס המשוך (לשוכר %)	האם שוכר עוגן?	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שגותר (בשנים)	אופציות להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
שוכר A 14%	כן	לא	מרכול	0.6/5	19.9	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	-
שוכר B 12%	כן	לא	הסעדה	0.8/5	10	צמוד למדד המחירים לצרכן	ערבות בנקאית	-

ה. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (בהנחת אי מימוש תקופת אופציית שוכרים)

לשנת 2024	לשנת 2025	לשנת 2026	לשנת 2027	לשנת 2028 ואילך
אלפי ש"ח				
מרכיבים קבועים	1,467	652	-	-
מרכיבים משתנים (אומדן)	-	-	-	-
סה"כ	1,467	652	-	-

ו. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד
משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום	משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ לפי שטר מס' 67073/2023/1 מיום 12.12.2023 על זכויות ג' סיטי בע"מ בחלקה 28, בגוש 7186.	ללא הגבלה בסכום
שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד מספר 97 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 2.12.2020 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (הכל כמפורט בשעבוד מספר 97)	ללא הגבלה בסכום
הערת אזהרה לטובת חברת חשמל לישראל	על זכויות ג' סיטי בע"מ במקרקעין רשומה הערת אזהרה לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ מיום 17.12.2023, בתנאי שטר מקורי מס' 55286/2020/4 בגין חדר החשמל שהוחכר לחברת חשמל על ידי ג' ישראל והידוע כחדר ת"ט בילווה מעוז 3-1, אשר ישמש כתחנת טרנספורמציה לשני שנאים.	ללא הגבלה בסכום
זכויות חברת יסדה בע"מ במקבץ של 50 מקומות חניה תת קרקעיים	חברת יסדה זכאית להירשם כבעלת זכות חכירת משנה במקבץ של 50 מקומות חניה תת קרקעיים ובנוסף אמורה להירשם לטובתה זכות מעבר בלתי ייחודית לחניות אשר הוקצו לה, בדרך גישה אשר תסומן על ידי הצדדים על גבי תשריט.	ללא הגבלה בסכום

ז. פרטים אודות הערכת שווי

31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	(נתונים לפי %100)
103,200	105,090	108,411	השווי שנקבע לסוף התקופה (אלפי ש"ח)
ספי רביב	ספי רביב	ספי רביב	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי <sup>1</sup>
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי
31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי

פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי			
2,325	2,325	2,307	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) - כל סוגי היחידות ללא בעלות זרה
90%	90%	91%	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)
235.4	254.3	271.4	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
241.8	253.8	274.4	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
241.8	253.8	274.4	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
6.0%	6.0%	6.0%	שיעור היוון משוקלל לצורך הערכת שווי (%)
6,521	6,575	6,787	מייצג NOI

שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוח רגישות לשווי
הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	שיעורי תפוסה*
(5,000)	(5,900)	(4,640)	ירידה של 5%
(4,348)	(4,384)	(4,523)	עליה של 0.25%
4,726	4,765	4,917	ירידה של 0.25%
5,622	5,900	4,640	עליה של 5%
(5,622)	(5,900)	(4,640)	ירידה של 5%
			דמי שכירות ממוצעים למטר

<sup>1</sup> השיפו למעריך השווי הינו בגין חבות כספית שתוטל עליו בקשר עם הערכות השווי, למעט במקרה של רשלנות ו/או זדון ו/או חוסר תום לב. להערכת החברה, מעריך השווי הינו בלתי תלוי בחברה, לאור הצהרתו של מעריך השווי כי אין לו כל עניין בנכס הנשום, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאות חוות הדעת.

**מרכז חורב**

**א. הצגת הנכס**

פירוט ליום 31 בדצמבר 2023		נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 50%)
שם הנכס	מרכז חורב	שם הנכס
מיקום הנכס	במקרקעין הידועים כגוש 10782 חלקות 134 (בחלק), 140 (בחלק), 67, 71, 74, 77, 83 (בחלק)	
שטח הנכס - פיצול לפי שימושים (מ"ר)	גוש 10782 חלקה 134 - שטח רשום של 4,235 מ"ר ובשטח בנוי של 28,870 מ"ר הכולל 7 קומות מעל 4 קומות מרתף לחניה ומחסנים, 3 קומות המשמשות למרכז קניות (כולל קומה הכוללת שטחי גלריה), קומה אחת טכנית, ו-3 קומות משרדים / מרכז רפואי.	
	גוש 10782 חלקה 140 - שטח רשום של 534 מ"ר אשר בנויות עליו 4 קומות מרתף מתחת למפלס הקרקע המהוות 49.5 מקומות חניה, בשטח כולל של 1,898 מ"ר, וכן משרד בשטח של 18 מ"ר בקומה הראשונה המשמש כתחנת מוניות.	
	גוש 10782 חלקה 67 - שטח רשום של 383 מ"ר. ללא שטח בנוי	
	גוש 10782 חלקה 71 - שטח רשום של 881 מ"ר. ללא שטח בנוי	
	גוש 10782 חלקה 74 - שטח רשום של 877 מ"ר. על החלקה מבנה קטיח מבטון ובלוקים הכולל גג רעפים חלקי. המבנה כולל 4 מפלסים (שני מפלסים נמוכים ממפלס רח' פיק"א) בשטח כולל של כ-550 מ"ר.	
	גוש 10782 חלקה 77 - שטח רשום של 865 מ"ר. ללא שטח בנוי	
	גוש 10782 חלקה 83 - שטח רשום של 96 מ"ר. ללא שטח בנוי	
מבנה ההחזקה בנכס	מוחזק 50% ע"י החברה <sup>1</sup>	
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס	50%	
שמות השותפים בנכס:	נת.מ. נכסי תחבורה ומסחר בע"מ, ח.פ. 520036625	
פירוט זכויות משפטיות בנכס	כמפורט מטה ביחס למצב רישום הזכויות המשפטיות.	
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	כ- 2,500 מ"ר עיקרי בחלקות הנוספות. בנוסף תכנית המתאר של חיפה חפ/2000 מאפשרת תוספת זכויות בניה בכפוף להכנת תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית.	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי הוגן	
<b>מצב רישום זכויות משפטיות:</b>	<p>מלוא זכויות החברה בנכס המצוי במקרקעין הידועים כגוש 10782, חלק מחלקות 134<sup>2</sup> ו-140, ברחוב חורב 15, פינת דרך פיק"א בשכונת אחוזה בחיפה הידוע כ"קניון מרכז חורב" הכולל שטח בנוי של 26,996 מ"ר הכולל 7 קומות מעל 4 קומות מרתף לחניה ומחסנים, 3 קומות משמשות למרכז קניות (כולל קומה הכוללת שטחי גלריה), קומה אחת טכנית, ו-3 קומות משרדים / מרכז רפואי וכן מלוא זכויות החברה במקרקעין הידועים חלק מחלקות 67, 71, 74, 77 בגוש 10782, הסמוכות לקניון מרכז חורב אשר על חלקן מצוי מבנה הכולל 4 מפלסים בשטח כולל של כ-550 מ"ר למעט מקרקעי עיריית חיפה כמפורט להלן<sup>3</sup>.</p> <p>החכירה שבמקרקעין הידועים כחלקה 140 בגוש 10782 מתייחסת ל-4 קומות מרתף מתחת למפלס הקרקע המהוות 49.5 מקומות חניה, בשטח כולל של 1,898 מ"ר, וכן משרד המשמש כתחנת מוניות בשטח של 18 מ"ר בקומה הראשונה שמתחת לכיכר המצויה במפלס הקרקע של מרכז חורב.</p> <p>זכויות הבעלות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל ב- 2121/4235 חלקים בלתי מסוימים בתתי חלקות 1 ו-20 שבחלקה 134 בגוש 10782, וכן ב- 303/605 חלקים בלתי מסוימים בתתי חלקות 2 עד 7, 5, 8, 10 עד 19, 22 עד 97 ו-99 שבחלקה 134 בגוש 10782.</p> <p>זכויות הבעלות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל בתתי חלקות 100 ו-101 (בשלמות) שבחלקה 134 בגוש 10782.</p> <p>זכויות החכירה המהוונות, לתקופת חכירה שעתידיה להסתיים ביום 9.5.2055, הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל ב- 1/2 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 140 בגוש 10782.</p> <p>זכות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל ב- 1/2 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 67 בגוש 10782.</p> <p>זכות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל ב- 1/4 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 83 בגוש 10782.</p> <p>זכות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל ב- 1/2 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 71 בגוש 10782<sup>3</sup>.</p> <p>זכות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל ב- 1/2 חלקים בלתי מסוימים בתתי חלקות 1 ו-2 שבחלקה 74 בגוש 10782.</p> <p>זכות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל ב- 1/2 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 77 בגוש 10782.</p> <p>הבעלות בתתי החלקות בחלקה 134 בגוש 10782 משותפת לג'י ישראל ול- נת.מ. למעט תתי חלקות 6, 9, 21 ו-98 שבחלקה 134 כאמור אשר אינן בבעלות ג'י ישראל ואינן מהוות חלק מהנכס המושעבד ולמעט תתי חלקות 100 ו-101 אשר הינן בבעלות מלאה של ג'י ישראל.</p>	

<sup>1</sup> ביום 20.4.2021 ג'י ישראל מזגה עם ולתוך החברה במיזוג סטטוטורי. נכון למועד זה טרם הושלמה העברת הזכויות על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין.

<sup>2</sup> חלקה 74 בגוש 10782 רשומה כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין

<sup>3</sup> לטובת עיריית חיפה רשומה חכירה על חלק מחלקה 71 בגוש 10782 לפי שיטת 1/2015/4781 מיום 13.10.15 לתקופה של 999 שנים וזאת בהקשר עם שטח של 40 מ"ר המסומן בתשריט והמשמש כדרך.

הבעלות בחלקות 67, 71, 74 ו- 77 בגוש 10782 משותפת לג' ישראל ול- נ.ת.מ.  
 הבעלות בחלקה 83 בגוש 10782 משותפת לג' ישראל, ל- נ.ת.מ. ולצדדים שלישיים.  
 זכויות הבעלות בחלקה 140 בגוש 10782 רשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית חיפה. ג' ישראל הינה בעלת זכויות חכירה מהוונות (לתקופה שהינה עד ליום 9.5.2055) ב-1/2 חלקים בלתי מסויים בחלקה 140.  
 על חלקה 134 רשומה זיקת הנאה לטובת עיריית חיפה לפי שטר 3267/2015/1012, לפיה חלקה 134 משועבדת בזכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל לכלל הציבור בשטח כולל בהיקף של 151.1 מ"ר.  
 על תתי חלקות 71, 74, 75 ו-77 בחלקה 134 רשומות הערות על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לפי שטר 21828/2018/1 לטובת עיריית חיפה, לפי ישיבה מספר 87 מיום 18.12.17.  
 על חלקות 67, 83 בגוש 10782 רשומה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, לפי שטר 5362/1988 מיום 01.01.1988.  
 על חלקה 67 בגוש 10782 רשומה זיקת הנאה לפי שטר 29.04.1958/1985/100 מיום 29.04.1958 לפיה חלקה 67 נהנה מזכות מעבר בחלקה 83 בגוש 10782.  
 על חלקה 83 רשומה זיקת הנאה לפי שטר 29.04.1958/1985/100 מיום 29.04.1958 לטובת חלקות נהנות 67 ו-75 בגוש 10782 ולפיה חלקות אלו נהנות מזכות מעבר בחלקה 83.  
 על זכויות כל הבעלים בחלקות 71 ו- 77 בגוש 10782 רשומה חכירה לטובת עיריית חיפה על חלק מהמקרקעין לפי שטר 15/1962 מיום 01.01.1962 לתקופה של 999 שנים. בנוסף, רשומה לטובת עיריית חיפה חכירה נוספת על חלק מחלקה 71 בגוש 10782 לפי שטר 47801/2015/1 מיום 13.10.2015 לתקופה של 999 שנה וזאת בקשר עם שטח של 40 מ"ר המסומן בתשריט והמשמש כדרך (לעיל ולהלן: "מקרקעי עיריית חיפה").  
 על זכויות כל הבעלים בחלקה 71 רשומה הערה בדבר הפקעת חלק מהחלקה לטובת עיריית חיפה לפי שטר 6793/1997/3 מיום 11.02.1997 וכן הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לפי שטר 6707/2015/1 מיום 09.02.2015 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.  
 על זכויות הרכוש המשותף של כל הבעלים בחלקה 74 רשומה חכירה לטובת עיריית חיפה על חלק מהמקרקעין לתקופה של 999 שנים לפי שטר 6973/1976/1.  
 על חלקה 77 רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לפי שטר 6707/2015/1 מיום 09.02.2015 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה.  
 ביום 14.7.2010 נחתם הסכם שיתוף בין נ.ת.מ לבין ג' ישראל בקשר עם חלקות 134, 140, 67 ו-83 במקרקעי מרכז חורב ("הסכם שיתוף חורב") המעגן את מערכת יחסי השיתוף בין הצדדים האמורים בקשר עם G חורב (בחלקות 134, 140, 67 ו-83).  
 בסעיף 1' להלן מופיע פירוט של המשכנתאות והשעבודים הרשומים על זכויות החברה בנכס כאמור.

ב. נתונים עיקריים

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 50%)	שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן חלק מניב בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	236,2810	236	216,836	
שווי הוגן חלקות סמוכות בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	25,500	25,500	25,500	
סה"כ שווי הוגן (באלפי ש"ח)	261,781	261,932	242,336	
רווחי (הפסדי) שערור (באלפי ש"ח) - חלק החברה	(138)	9,714	23,098	מועד הרכישה 26 ביולי 2006
שיעור תפוסה ממוצע (%) *	92.6%	94.7%	94.6%	
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר) <sup>1</sup>	12,005	12,103	11,905	
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	21,051	17,184	19,214	
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	122.2	116.7	104	
דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח) <sup>2</sup>	82	127	75	
NOI (באלפי ש"ח)	14,168	13,984	9,240	
NOI מותאם (באלפי ש"ח) <sup>3</sup>	16,806	16,778	12,572	
שיעור תשואה בפועל (%)	6.0%	5.9%	4.7%	
שיעור תשואה מותאם (%)	7.1%	7.1%	5.8%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	53	53	51	
פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע <sup>4</sup>	2,121	2,044	2,000	

\* עבור שטחי מסחר ומשרדים בלבד

<sup>1</sup> כולל שטחים בבעלות צדדים שלישיים בהיקף של 2,550 מ"ר.

<sup>2</sup> הנ"ל מתייחס לשטחים שהושכרו, הן מסחר והן משרדים בנכס.

<sup>3</sup> בשנים 2021 ו-2022 כולל הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים משנת 2020 ובשנת 2023 כולל הפרשה בגין הוצאות שנים קודמות.

<sup>4</sup> המידע אודות פדיון השוכרים בנכס הינו מידע חלקי המתייחס לשוכרים מסוימים אשר דיווחו לחברה על הפדיון החודשי שלהם ומהווים כ-62% משטחי המסחר.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	הנתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 50%)
אלפי ש"ח			
הכנסות:			
12,034	12,738	15,949	מדמי שכירות – קבועות
7,180	4,446	5,103	מדמי ניהול
-	-	-	מדמי שכירות- משתנות
19,214	17,184	21,051	סה"כ הכנסות
עלויות:			
9,974	3,200	6,884	ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה <sup>1</sup>
9,974	3,200	6,884	סה"כ עלויות:
9,240	13,984	14,168	:NOI

ד. שוכרים עיקריים בנכס

ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עכדון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתרה (בשנים)	שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	האם שוכר עונג?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 50%) (%)
-	-	צמוד למדד המחירים לצרכן	9.9	2.7/5	רפואה	לא	כן	18%	שוכר A
-	-	צמוד למדד המחירים לצרכן	9.9	2.7/5	רפואה	לא	כן	5%	שוכר B
-	-	צמוד למדד המחירים לצרכן	14.9	1.8/5	פארם	כן	כן	5%	שוכר C

ה. הכנסות צפויות בנין הסכמי שכירות חתומים (בהנחת אי מימוש תקופת אופציית שוכרים)

לשנת 2028 ואילך	לשנת 2027	לשנת 2026	לשנת 2025	לשנת 2024	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 50%) (%)
אלפי ש"ח					
2,890	2,368	5,339	10,256	12,078	מרכיבים קבועים
-	-	18	62	482	מרכיבים משתנים (אומדן)
2,890	2,368	5,357	10,318	12,560	סה"כ

<sup>1</sup> כולל בין היתר הוצאות חומ"ס בנין חובות השוכרים משנת 2020 ו-2021.

**שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס**

1.

הסכום המובטח על ידי	פירוט	סוג
השעבוד ליום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח)		
	בחלקה 77, רשומה חכירה על כל הבעלים לטובת עיריית חיפה על חלק מהמקרקעין לפי שטר 15/1962 מיום 01.01.1962 לתקופה של 999 שנים, עם הגבלה בהעברה והגבלה בירושה.	חכירה
	בחלקה 71 רשומה חכירה לפי שטר 47801/2015/1 מיום 13.10.2015 על כל הבעלים לטובת עיריית חיפה בדבר העברת דרך בשטח של 40 מ"ר לתקופה של 999 שנה עם הגבלה בהעברה והגבלה בירושה.	חכירה
	בחלקה 74 רשומה חכירה על חלק מהחלקה לטובת עיריית חיפה לפי שטר 6973/1976/1.	חכירה
	בחלקה 77, רשומה חכירה לטובת עיריית חיפה על חלק מהמקרקעין לפי שטר 15/1962 מיום 01.01.1962 לתקופה של 999 שנים, ביחס לרצועת קרקע בשטח של כ-125 מ"ר, אשר העירייה רשאית לדרוש להעבירה לרשותה בכל עת.	חכירה
ללא הגבלה בסכום	בחלקה 71 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58760/2020/1 מיום 9.11.2020.	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום
ללא הגבלה בסכום	בתת חלקה 1 בחלקה 74 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58760/2020/1 מיום 9.11.2020.	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום
ללא הגבלה בסכום	בתת חלקה 2 בחלקה 74 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58760/2020/1 מיום 9.11.2020.	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום
ללא הגבלה בסכום	בחלקה 77 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58760/2020/1 מיום 9.11.2020.	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום
ללא הגבלה בסכום	בתתי חלקות 5-1, 8-7, 10-20, 22-97, 99-101 בחלקה 134 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58729/2020/1 מיום 9.11.2020.	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום
ללא הגבלה בסכום	בחלקה 67 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58729/2020/1 מיום 9.11.2020.	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום
ללא הגבלה בסכום	בחלקה 83 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58729/2020/1 מיום 9.11.2020.	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום
ללא הגבלה בסכום	בחלקה 140 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על פי שטר מספר 58729/2020/1 מיום 9.11.2020.	משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום
ללא הגבלה בסכום	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד מספר 93 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 9.11.2020 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (הכל כמפורט בשעבוד מספר 93)	שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום
ללא הגבלה בסכום	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד מספר 94 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 9.11.2020 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ (הכל כמפורט בשעבוד מספר 94)	שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום
	כתנאי לרישום שעבוד, יש לקבל כתב הסכמה מהממשכן המופנה לנתמ. נכסי תחבורה ומסחר בע"מ, לפיו הוא מאשר כי השעבוד יהא כפוף להוראות הסכם השיתוף. ביום 19.10.2020 התקבל כתב הסכמה מנתמ לשעבוד.	הגבלות מכוח הסכם השיתוף
	העברת זכויות של כל צד בהסכם השיתוף כפופה לזכות סירוב של הצד השני לרכוש את הזכויות.	זכות סירוב ראשונה
	על זכויות החכירה של ג'י ישראל בחלקה 140 קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.	הגבלה בהעברה ובירושה



ז. פרטים אודות הערכת שווי

31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023	נתונים לפי 100%- (חלק התאגיד בנכס- 50%)
242,336	261,887	261,781	השווי שנקבע לסוף התקופה (אלפי ש"ח)
יהודה זיסר	יהודה זיסר	יהודה זיסר	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי <sup>1</sup>
31.12.2021	31.12.2022	30.09.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי
<b>פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי</b>			
10,234	10,234	10,171	הערכה בנישת היוון תזרימי (Income Approach) המזומנים
93%	93%	93%	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) - כל סוגי היחידות ללא בעלות זרה
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)
100.1	100.1	122.7	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
102.0	102.0	122.8	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2 (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
103.2	103.2	123.3	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) - בנטרול יחידות ללא שטח
7.25%	7.25%	7.4%	שיעור היוון משוקלל לצורך הערכת שווי (%)
17,219	17,219	17,586	מייצג NOI
<b>שינוי בשווי באלפי ש"ח</b>			
הנכס ב-100%	100%הנכס ב-	הנכס ב-100%	ניתוח רגישות לשווי
(9,859)	(8,745)	(11,664)	שיעורי תפוסה
(7,358)	(7,916)	(7,659)	ירידה של 5%
7,895	8,482	8,195	עליה של 0.25%
8,688	8,688	11,664	ירידה של 0.25%
(8,688)	(8,745)	(11,664)	עליה של 5%
			ירידה של 5%
			דמי שכירות ממוצעים למטר

<sup>1</sup> השיפוי למעריך השווי הינו בגין חבות כספית שתוטל עליו בקשר עם הערכות השווי, למעט במקרה של רשלנות ו/או זדון ו/או חוסר תום לב. להערכת החברה, מעריך השווי הינו בלתי תלוי בחברה, לאור הצהרתו של מעריך השווי כי אין לו כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאות חוות הדעת.



## ג'י סיטי בע"מ

חלק ג' - דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023

## תוכן העניינים

### עמוד

153	דוח רואה החשבון המבקר
154	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
157	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
159	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
160	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
161	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
164	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
169	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
260	נספח א' לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות עיקריות המוחזקות בקבוצה

-----

**דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ג'י סיטי בע"מ**  
**בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי**  
**בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של ג'י סיטי בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן - תקן ביקורת 911). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך הגזברות; (3) בקרות על תהליך הערכת שווי נדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן - רכיבי הבקרה המבוקרים).

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023, ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו, מיום 28 במרס 2024, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של ג'י סיטי בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023, ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

### ענייני מפתח בביקורת:

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

### שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

בהתאם למתואר בביאורים 2, 11 ו-12 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות נמדד הנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא לפי שווי הוגן החל מהמועד בו שוויו ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.

יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2023, הינה בסך של 31,842 מיליוני ש"ח המהווים כ-82% מנכסי הקבוצה.

קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והוא כולל שיקול דעת של המופקדים על ממשל תאגידי והנהלה בביצוע אומדנים והערכות. הערכות שווי נדל"ן להשקעה נערכות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים ומתבססות על הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר, 2023.

נכסי הנדל"ן בקבוצה נמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן וזאת מכיוון שלא היה בניגום מידע השוואתי מהימן ומשום שנתונים משמעותיים ששימשו במדידת השווי ההוגן אינם נצפים בשוק.

השווי ההוגן נקבע כדלקמן:

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה נקבע על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות וכן בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים. בביצוע הערכת השווי החברה משתמשת בהנחות מפתח אשר כוללות הערכות למחירי שכירות משוערים, ושיעורי היוון אשר מותאמים לאופי הנדל"ן ולתנאי השוק.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה נקבע בעיקר לפי שיטת החילוץ, ובמקרים מסוימים בשיטת השוואה. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה נאמד בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכסים בניכוי רווח יזמי ועלויות הקמה צפויות. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה הכרוך בפרוייקטים מסוג זה. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בהערכות השווי ניתן למנות את משך הקמת הפרוייקט, אומדן הזכויות של הנכס, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרוייקט ושיעור ההיוון הנדרש. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הנחות בסיס אלו, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית ביותר, ועל כן לשינוי באומדנים והנחות אלו עשויה להיות השפעה משמעותית על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה ולכן גם להשפיע על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, במפורט בביאורים 2, 11 ו-12.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה הינו עניין מפתח בביקורת.

ביקורת נאותות מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת סובייקטיבי מצד רואה החשבון המבקר וכן נדרשים ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות ששימשו את הנהלה בקביעת חישוב השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

## נהלי הביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים:
- בחינת תהליך ההערכה לחישוב שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ואת התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקרות פנימיות מסוימות הקשורות לקביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.
- קיבלנו הערכות שווי חתומות והערכנו את הכשירות ואי התלות של מעריכי השווי אשר מעסיקה החברה.
- בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב, והבנו את הגישות ששימשו את מעריכי השווי של החברה בקביעת השווי ההוגן.
- סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס.
- בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן.
- בחינת סבירות האומדנים שנבחרו בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות השוטפות בשוק.
- הערכת נאותות הגילויים הקשורים לשיטות ההערכה וההנחות ששימשו את מעריכי השווי.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, והדוח שלנו מיום 28 במרס 2024 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,

28 במרס, 2024

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023		
מיליוני ש"ח		באור	
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
1,374	638	3	מזומנים ושווי מזומנים
128	31	4	פקדונות והלוואות לזמן קצר
172	26	10	נכסים פיננסיים
52	34	ג'34	נגזרים פיננסיים
122	143	5	לקוחות והכנסות לקבל
418	423	6	חייבים ויתרות חובה
52	4		מסים שוטפים לקבל
<u>2,318</u>	<u>1,299</u>		
<u>1,341</u>	<u>2,977</u>	7	נכסים מוחזקים למכירה
<u>3,659</u>	<u>4,276</u>		
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
1,667	1,131	8	השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
590	592	9	השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
194	96	10	נכסים פיננסיים
186	290	ג'34	נגזרים פיננסיים
28,236	29,083	11	נדל"ן להשקעה
4,208	2,759	12	נדל"ן להשקעה בפיתוח
161	133	13	רכוש קבוע, נטו
433	447	14	נכסים בלתי מוחשיים, נטו
61	66	ו'23	מסים נדחים
<u>35,736</u>	<u>34,597</u>		
<u><u>39,395</u></u>	<u><u>38,873</u></u>		

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

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
מיליוני ש"ח			
			<u>התחייבויות והון</u>
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
952	185	15	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,055	4,053	16	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
2	184	'34	נגזרים פיננסיים
168	138	17	ספקים ונותני שירותים
655	539	18	זכאים ויתרות זכות
44	105		מסים שוטפים לשלם
3,876	5,204		
482	1,652	7	התחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה
4,358	6,856		
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
15,865	13,150	19	אגרות חוב
4,941	5,559	20	התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים
198	319	'34	נגזרים פיננסיים
458	339	21	התחייבויות אחרות
1,530	1,320	'23	מסים נדחים
22,992	20,687		
		25	<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
219	239		הון מניות
4,529	4,754		פרמיה על מניות
3,674	2,430		יתרת רווח
(4,702)	(3,998)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
1,297	1,413		קרנות אחרות
(1)	(1)		מניות אוצר
5,016	4,837		
7,029	6,493	'25	<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
12,045	11,330		<u>סה"כ הון</u>
39,395	38,873		

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

28 במרס, 2024

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



לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			באור
2,296	2,303	2,438	28
714	720	771	29
1,582	1,583	1,667	
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות			
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות			
הכנסה תפעולית, נטו			
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה			
621	(450)	(767)	11,12
בפיתוח, נטו			
(342)	(374)	(349)	30
הוצאות הנהלה וכלליות			
16	14	5	'א31
הכנסות אחרות			
(58)	(130)	(686)	'ב31
הוצאות אחרות			
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות			
41	(51)	(2)	'ב8
בשיטת השווי המאזני, נטו			
1,860	592	(132)	
רווח (הפסד) תפעולי			
(1,017)	(2,263)	(1,340)	'א32
הוצאות מימון			
886	117	272	'ב32
הכנסות מימון			
1,729	(1,554)	(1,200)	
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה			
690	(318)	120	'ז23
מסים על ההכנסה (הטבת מס)			
1,039	(1,236)	(1,320)	
רווח נקי (הפסד)			
מיוחס ל:			
646	(1,340)	(1,203)	
בעלי מניות החברה			
393	104	(117)	
זכויות שאינן מקנות שליטה			
1,039	(1,236)	(1,320)	
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)			
4.26	(8.15)	(6.79)	33
סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה			
4.25	(8.15)	(6.79)	
סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל למניה			

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
1,039	(1,236)	(1,320)
27	2	(51)
(1,862)	1,008	1,048
57	146	(81)
(1,778)	1,156	916
(739)	(80)	(404)
(222)	(553)	(665)
(517)	473	261
(739)	(80)	(404)

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

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד  
 התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ  
 רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים  
 סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ הפסד כולל  
 מיוחס ל:  
 בעלי מניות החברה (1)  
 זכויות שאינן מקנות שליטה

(1) הרכב ההפסד הכולל המיוחס לבעלי מניות החברה:

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
646	(1,340)	(1,203)
(940)	651	667
46	135	(78)
26	1	(51)
(222)	(553)	(665)

רווח נקי (הפסד)  
 התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ  
 רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים  
 רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן  
 דרך רווח כולל אחר

(\* למידע נוסף בדבר פרטי רווח (הפסד) כולל אחר והשפעת המס בגינם, ראה באור 25ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר									
מיליוני ש"ח									
12,045	7,029	5,016	(1)	1,297	(4,702)	3,674	4,529	219	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
(1,320)	(117)	(1,203)	-	-	-	(1,203)	-	-	הפסד
916	378	538	-	(129)	667	-	-	-	רווח כולל אחר
(404)	261	(665)	-	(129)	667	(1,203)	-	-	סך הפסד כולל
241	-	241	-	-	-	-	221	20	הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
(* -)	-	(* -)	-	(4)	-	-	4	(* -)	עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת אגרות חוב להמרה
5	5	-	-	-	-	-	-	-	רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה
64	-	64	-	64	-	-	-	-	ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה
(378)	(577)	199	-	199	-	-	-	-	מיון קרן הון נכסים פיננסיים שמומשה לעודפים הנפקה בחברה בת
(166)	(166)	-	-	-	-	(41)	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	-	-	41	-	-	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
87	105	(18)	-	(55)	37	-	-	-	
(164)	(164)	-	-	-	-	-	-	-	
11,330	6,493	4,837	(1)	1,413	(3,998)	2,430	4,754	239	

(\* 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		
סה"כ הון	מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	חוץ	יתרת רווח	מניות	הון מניות
מבוקר								
מיליוני ש"ח								
13,555	8,248	5,307	(1)	1,152	(5,352)	5,226	4,078	204
(1,236)	104	(1,340)	-	-	-	(1,340)	-	-
1,156	369	787	-	136	651	-	-	-
(80)	473	(553)	-	136	651	(1,340)	-	-
468	-	468	-	22	-	-	431	15
(* -	-	(* -	-	(20)	-	-	20	(* -
16	9	7	-	7	-	-	-	-
(24)	(28)	4	-	4	-	-	-	-
(145)	(145)	-	-	-	-	-	-	-
(212)	-	(212)	-	-	-	(212)	-	-
(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 1 בינואר, 2022

הפסד

רווח כולל אחר

סך הפסד כולל

הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן

מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 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		
סה"כ הון	שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	חוץ	יתרת רווח	מניות	הון מניות
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
12,579	7,017	5,562	(1)	842	(4,307)	4,761	4,063	204
1,039	393	646	-	-	-	646	-	-
(1,778)	(910)	(868)	-	72	(940)	-	-	-
(739)	(517)	(222)	-	72	(940)	646	-	-
(* -	-	(* -	-	(15)	-	-	15	(* -
19	10	9	-	9	-	-	-	-
(9)	(9)	-	-	-	-	-	-	-
2,682	2,682	-	-	-	-	-	-	-
(100)	(100)	-	-	-	-	-	-	-
(181)	-	(181)	-	-	-	(181)	-	-
(443)	(582)	139	-	244	(105)	-	-	-
(253)	(253)	-	-	-	-	-	-	-
13,555	8,248	5,307	(1)	1,152	(5,352)	5,226	4,078	204

יתרה ליום 1 בינואר, 2021

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סך הפסד כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות

סילוק במזומן של תשלום מבוסס מניות

הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
1,039	(1,236)	(1,320)
<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>		
רווח נקי (הפסד)		
<b>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</b>		
<b>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</b>		
131	2,146	1,068
הוצאות מימון, נטו		
(41)	51	2
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות		
בשיטת השווי המאזני, נטו		
(621)	450	767
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה		
27	24	29
בפיתוח, נטו		
690	(318)	120
פחת והפחתות		
32	106	682
מסים על הכנסה (הטבת מס)		
(5)	-	-
הפסד הון, נטו		
19	16	5
שינוי בהתחייבות לתביעות תלויות, נטו		
232	2,475	2,673
עלות תשלום מבוסס מניות		
<b>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</b>		
(115)	61	(45)
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה		
56	(139)	32
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות		
(59)	(78)	(13)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים		
1,212	1,161	1,340
<b>מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:</b>		
(742)	(687)	(767)
ריבית ששולמה		
20	118	83
ריבית שהתקבלה		
59	83	33
דיבידנד שהתקבל		
(101)	(73)	(64)
מסים ששולמו		
13	46	25
מסים שהתקבלו		
(751)	(513)	(690)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת		
461	648	650

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
(88)	(215)	(39)
(1,972)	(1,359)	(1,491)
(20)	(23)	(29)
1,492	1,918	1,386
-	-	27
-	(123)	(123)
33	13	116
(3,025)	(852)	-
2,900	1,230	215
(680)	589	62
-	468	150
(* -)	(* -)	(* -)
(443)	(1,100)	-
(182)	(204)	(53)
(243)	(379)	(164)
1,556	157	1,812
(143)	(195)	(211)
(577)	(617)	469
(1,184)	702	(848)
(1,767)	(2,082)	(2,767)
3,523	174	611
2,682	-	-
-	(24)	(200)
(100)	(145)	(166)
3,122	(3,245)	(1,367)
(272)	9	(81)
2,631	(1,999)	(736)
742	3,373	1,374
3,373	1,374	638

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

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

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

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

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
75	94	245
46	53	-
-	-	91
-	-	87
43	-	-
10	-	-
30	98	-

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן

מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים  
 דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה  
 רכישת אגרות חוב היברידיות בתמורה להנפקת מניות  
 רכישת אגרות חוב היברידיות בתמורה להנפקה בחברה בת  
 רכישת ניירות ערך סחירים כנגד זכאים  
 דיבידנד לשלם לזכויות שאינן מקנות שליטה

(ב) מידע נוסף

מסים ששולמו ונכללו במסגרת פעילויות השקעה ומימון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.



באור 1 - כללי

א. החברה ופעילותה העסקית:

החברה, במישרין ובאמצעות חברות פרטיות וחברה ציבורית המוחזקות שלה (להלן יחדיו: "הקבוצה") עוסקת בניהול, השבחה, פיתוח ורכישה של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים המספקים את צרכי האוכלוסיה בצפון אמריקה, ישראל, ברזיל, צפון ומרכז אירופה, תוך התמקדות באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות.

מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ("בורסת ת"א"), תחת הסימון "GCT".

ב. ליום 31 בדצמבר, 2023 לקבוצה גרעון בהון החוזר בסך של כ-2.6 מיליארד ש"ח. לקבוצה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך כולל של כ-2.3 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מיידי. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל בתוספת תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת, יאפשרו לכל אחת מחברות הקבוצה לעמוד בפרעון התחייבויותיהן לזמן הקצר. ראה גם סעיף ג' להלן.

ג. מצב עסקי החברה ונזילות החברה:

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

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, ובכפוף לעמידה באמות מידה הקבועים בהסכמים אלו. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מתחדשים כאמור ממספר בנקים ומוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים, המובטחים בנכסים, בסך של כ-1.9 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ-1.3 מיליארד ש"ח נוצל למועד האמור. סמוך למועד פרסום דוח זה, יתרת קווי אשראי אלה היא כ-1.4 מיליארד ש"ח, מתוכה נוצל סך של כ-0.7 מיליארד ש"ח, כאשר כ-0.3 מיליארד ש"ח מהיקף קווי האשראי ליום 31 בדצמבר הוסבו להלוואות לטווח ארוך.

קווי אשראי אלו הינם מול גורמים מממנים עמם לחברה קשרים ארוכי טווח והם ממוחזרים מעת לעת לתקופות של שלוש עד ארבע שנים ונכון למועד פרסום דוח זה מסתיימים בשנים 2024-2027, לאחר שמרבית קווי האשראי הוארכו לאחר תאריך הדיווח. לאור ניסיון העבר, החברה צופה כי תוכל להמשיך ולהאריך את מסגרות האשראי במועד פרעון.

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 20ד', נכון ל-31 בדצמבר 2023, וסמוך למועד פרסום דוח זה, עומדות החברה והחברות המאוחדות שלה בכל אמות המידה שנקבעו.

ביום 25 באוקטובר 2022 פרסמה החברה תוכנית מימוש לנכסי הקבוצה שאינם נכסי ליבה, אשר עודכנה מעת לעת בהיקף של כ-7.0 מיליארד ש"ח ("תוכנית מימוש הנכסים"). על פי תוכנית מימוש הנכסים, בכוונת החברה לממש נכסים בשווי כולל של כ-7.0 מיליארד ש"ח באירופה, ברזיל, ארה"ב וישראל. נכון למועד פרסום דוח זה, השלימו החברה וחברות בבעלותה המלאה מכירת נכסים בהיקף של 4.0 מיליארדי ש"ח בדומה לשווים בספרים (למעט מכירת הנכסים ברוסיה). כמו כן, נכון למועד זה קיימים נכסים בהיקף של 1.5 מיליארדי ש"ח הנמצאים בשלבי משא ומתן מתקדמים וכן הועמדו למכירה נכסים נוספים בהיקף של 1.5 מיליארדי ש"ח. כ-3.0 מיליארד ש"ח מתוך הנכסים שפורטו לעיל מוצגים בסעיף נכסים מוחזקים למכירה לתאריך הדיווח. 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.

באור 1 - כללי (המשך)

בנוסף, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה השלימה התקשרות בהסכמי מימון מובטחים 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 כ-235 מיליוני אירו.

כמו כן, לאחר תאריך הדיווח, הושלמה הצעה ראשונה לציבור (IPO) של Gazit Malls, חברה בת בברזיל של החברה בהיקף של 301 מיליון ריאל ברזילאי (כ-226 מיליון ש"ח), בדרך של הצעת מכר של חלק מאחזקותיה של החברה. וכן, לאחר תאריך הדיווח, החברה הנפיקה 410 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י'), המובטחות במניות חברה בת בבעלות מלאה שבבעלותה נדל"ן בארה"ב.

בנוסף, לאחר תאריך הדיווח CTY ביצעה מספר פעולות לחיזוק המאזן שלה הכוללות הנפקת מניות בתמורה כוללת של כ-48 מיליון אירו (החברה השתתפה בהנפקה בכ-15 מיליון אירו), הנפקת 300 מיליון אירו אגרות חוב והכריזה על תוכנית למכירת נכסים בהיקף של 950 מיליון אירו בשנתיים הקרובות.

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, ונכון למועד זה הם שבו להיקף המקובל טרם המלחמה.

לאור זאת, החברה הודיעה לחלק משוכריה בישראל על מתן פטור חלקי מתשלום שכ"ד עבור חודשים אוקטובר ונובמבר, כך שדמי השכירות ייגבו כשיעור ממחזור המכירות בלבד. היקף ההקלות כאמור הסתכם בקיטון של כ-13.5 מיליון ש"ח בהכנסה התפעולית, נטו.

מאחר ושווי הנכסים של החברה בישראל מהווה כ-15% בלבד משווי הנכסים של הקבוצה, 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.

באור 1 - כללי (המשך)

ה. הגדרות בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	ג'י סיטי בע"מ.
החברה האם	-	נורסטאר החזקות אינק. (להלן - נורסטאר) באמצעות חברה בבעלותה המלאה (להלן יחדיו - קבוצת נורסטאר).
חברות מאוחדות	-	חברות אשר לחברה שליטה בהן, כולל שליטה אפקטיבית (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
עסקאות משותפות	-	חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת ואשר מטופלות בדוחות הכספיים של החברה על בסיס השווי המאזני.
פעילויות משותפות	-	חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיים הסדר לשליטה משותפת על הזכויות בנכסים וההתחייבויות של הפעילויות המשותפות אשר מוצגים בדוחות החברה לפי חלקה היחסי בנכסים ובהתחייבויות, הכנסות והוצאות של אותה פעילות. עסקאות משותפות ופעילויות משותפות.
חברות בשליטה משותפת	-	חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן (כהגדרתה ב-IAS 28) ואינן חברות מאוחדות או עסקאות משותפות ופעילויות משותפות שלה, ואשר השקעת החברה בהן מטופלת בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני.
חברות מוחזקות	-	חברות מאוחדות, חברה בשליטה משותפת וחברות כלולות.
הקבוצה	-	החברה, החברות המאוחדות והחברות בשליטה משותפת שלה המצוינות ברשימה המצורפת בנספח א.
בעלי עניין ובעל שליטה	-	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
צדדים קשורים	-	כהגדרתם ב-IAS 24 (מתוקן).
G Europe	-	G City Europe Limited (לשעבר: Atrium European Real Estate Limited), חברה מאוחדת (ראה באור 18).
CTY	-	Citycon Oyj, חברה מאוחדת (ראה באור 18).
תאריך הדיווח	-	31 בדצמבר, 2023.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח ומכשירים פיננסיים מסויימים, כולל מכשירים נגזרים, אשר נמדדים בהתאם לשוויים ההוגן. החברה מציגה את פרטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

בסיס העריכה של הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS) כפי שפורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה חשבונאית (IASB).

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מדיניות חשבונאית עקבית

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים יושמה באופן עקבי בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

השיקולים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם השפעה המהותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

נושא	שיקולים עיקריים	השפעה אפשרית/הפניה
קיומה של שליטה אפקטיבית	<ul style="list-style-type: none"> <li>שיעור זכויות הצבעה מהותי ביחס להחזקות בעלי זכויות הצבעה אחרים, תוך התחשבות בהסכמי הצבעה.</li> <li>מידת הפיזור של ההחזקות האחרות.</li> <li>דפוסי ההצבעה באסיפות בעלי המניות הקודמות.</li> </ul>	איחוד דוחות כספיים או יישום שיטת השווי המאזני והשפעות מדידה הנגזרות מכך- ראה באורים ג'2, ו-ד8'.
סיווג נכסים לא שוטפים כמוחזקים למכירה	<p>החברה שוקלת עמידת נכסים לא שוטפים בתנאים לסיווג כמוחזקים למכירה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>קיומה של מחויבות החברה לתוכנית מכירה</li> <li>קיומה של תוכנית לאיתור קונה.</li> <li>צפי ברמה גבוהה (highly probable) שמימוש המכירה יסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג.</li> </ul>	סיווג נכס המוחזק למכירה כנכס שוטף, ראה ביאורים יח' ו-7.
סיווג חכירה של נדל"ן להשקעה	<p>סיווג חכירה כמימונית או תפעולית בהתאם לקריטריון העברת הסיכונים והתשואות בגין הנכס המוחזק</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>קיומה של אופציית רכישה במחיר הזדמנותי.</li> <li>תקופת החכירה ביחס לאורך החיים הכלכלי של הנכס.</li> <li>הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים ביחס לשווי ההוגן של הנכס.</li> </ul>	רישום השקעה בנדל"ן והכנסות מהשכרה או השקעה פיננסית ורישום הכנסות ריבית, ראה באור 2טז'.
רכישות חברות בנות שאינן צירופי עסקים	<p>בחינת העסקה לאור הגדרת "עסק" ב-IFRS 3 לשם החלטה האם העסקה מהווה צירוף עסקים או רכישת נכסים.</p>	רישום תמורת הרכישה כהשקעה בנכס, או רישום השקעה בנכסים המזוהים נטו לרבות מוניתין ומיסים נדחים, ראה באור 2יב'.
מדידה מהימנה של שווי הוגן נדל"ן להשקעה בפיתוח	<ul style="list-style-type: none"> <li>האם הנדל"ן שבפיתוח ממוקם בשוק מפותח ונזיל</li> <li>האם קיים אומדן מהימן לעלויות ההקמה</li> <li>אישור הרשויות הרלוונטיות בדבר אופן ניצול הזכויות בקרקע, קיומה של תוכנית בניין עיר וקבלת היתרי בנייה</li> <li>האם אחוז ניכר מהשטחים המיועדים להשכרה הושכר מראש לשוכרים</li> </ul>	מדידת נדל"ן להשקעה בפיתוח בעלות או בשווי הוגן, ראה באור 12.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**אומדנים והנחות**

הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה דורשת מההנהלה להפעיל שיקול דעת וליצור אומדנים והנחות אשר משפיעים על הסכומים המדווחים של ההכנסות, ההוצאות, הנכסים וההתחייבויות והגילוי של התחייבויות תלויות, בתקופת הדיווח. בניגוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות. אי-ודאות הקשורה להנחות והאומדנים הללו יכולה להביא לתוצאות אשר דורשות התאמות מהותיות לערך בספרים של הנכסים או ההתחייבויות המושפעים בתקופות הבאות.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

נושא	אומדנים והנחות עיקריים	השפעה אפשרית/הפניה
הערכת שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח	שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, מחיר חידושי חוזים, ההסתברות והמועד להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשקעות הוניות נדרשות.	קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה למול רווחי (הפסדי) שיערוך בדוח רווח הפסד, ראה באורים 2'יג', 11 ו-12.
ירידת ערך מונוטין	הנחת תזרימי המזומנים הצפויים ושיעור היוון המתאים לשם מדידת סכום בר השבה בתוספת התאמות מסוימות של יחידה מניבת מזומנים אליה הוקצה המונוטין.	קביעת הצורך בהפרשה לירידת ערך כנגד רווח והפסד, ראה באורים 2'ז' ו-14.
רישום נכסי מסים נדחים והפרשה למסים שוטפים	צפי להכנסה חייבת עתידית תוך התחשבות בעיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ואסטרטגיית תכנון המס.	באורים 2'ט' ו-123'.
קביעת שווי הוגן של נגזר (חוזה החלפה) פיננסי לא סחיר	היוון תזרימי המזומנים הצפויים בעקום בין בנקאי תוך התאמה לפערי הנזילות הבין מטבעיים, ציפיות האינפלציה וסיכון האשראי של הצדדים.	שיערוך נגזרים פיננסיים בדוח רווח או הפסד או בדוח על הרווח הכולל, ראה באור 34'ב'.
הפרשה לתביעות משפטיות	בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים בהתבסס על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים המשפטיים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.	הכרה בהפרשות לתביעות משפטיות על בסיס הערכת סיכויין להתקבל, ראה באור 24'ד'.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה ועד למועד בו הופסקה השליטה.

איחוד בשל שליטה אפקטיבית

הקבוצה מאחדת חברה מאוחדת על בסיס מבחנים לקיומה של שליטה אפקטיבית כנדרש על פי IFRS 10. להלן פירוט חלק מהמאפיינים הנבחנים על-ידי הקבוצה, אשר בבחינת מכלול הנסיבות עשויים להצביע על קיומה של שליטה אפקטיבית:

1. החזקה בחלק משמעותי מזכויות ההצבעה (אף אם בפחות ממחציתן).
  2. פיזור נרחב בקרב הציבור של יתר המניות המקנות זכויות הצבעה והיעדר גורם אחר מלבד הקבוצה המחזיק בחלק משמעותי מן המניות.
  3. לקבוצה אחוז גבוה במיוחד מכוח ההצבעה המשתתף בפועל (קוורום) באסיפות הכלליות של בעלי המניות והסכמי הצבעה עם בעלי מניות אחרים המאפשרים בפועל את מינוי מרבית חברי הדירקטוריון.
  4. לזכויות שאינן מקנות שליטה אין זכויות השתתפות בניהול או זכויות עדיפות אחרות, להוציא זכויות מניגות סטנדרטיות. החברה מבצעת הערכה מתמשכת בדבר קיומה של שליטה אפקטיבית במושקעת בהתאם לשלושת המרכיבים של שליטה המפורטים בסעיף 7 ל-IFRS10.
- בהתאם למבחנים ונסיבות אלו, הקבוצה איחדה בדוחות הכספיים בשנת 2021 את CTY על בסיס שליטה אפקטיבית, בין היתר לאור החזקה בחלק משמעותי המסתכם בכ-49.2% מהון המניות וזכויות הצבעה של CTY לאורך שנת הדיווח, פיזור נרחב של החזקת יתר המניות בידי הציבור, איסור החל על בעלי המניות האחרים להחזיק מעל 30% מהון המניות של CTY מבלי לבצע הצעת רכש כללית, לקבוצה אחוז גבוה במיוחד מכוח ההצבעה המשתתף באסיפות הכלליות המקנה בין היתר את היכולת בעקיפין למנות את מרבית הדירקטורים ובעקיפין את ההנהלה הבכירה.
- לקראת סוף שנת 2021, לאחר רכישת מניות עצמית שביצעה CTY, שיעור החזקת החברה עלה, כך שנכון לסוף שנת 2021 ולאורך השנים 2022 ו-2023 הקבוצה החזיקה מעל 50% מהון המניות וזכויות ההצבעה של CTY.
- זכויות שאינן מקנות שליטה מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה.
- ברכישת זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי הקבוצה ההפרש בין התמורה לבין היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שנרכשו נזקף במישרין כקיטון או גידול בהון בסעיף קרן הון מעסקאות עם הזכויות שאינן מקנות שליטה. במימוש החזקה בחברה בת, ללא איבוד שליטה, מוכר גידול או קיטון בהון בגובה ההפרש בין התמורה שהתקבלה בקבוצה לבין היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שמומשו בהתחשב גם במימוש מונוטין בגין החברה הבת, אם קיים, וכן בסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר, אם קיימים, בהתאם לירידה בשיעור ההחזקה בחברה הבת. עלויות עסקה בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה נזקפות אף הן להון.
- יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין חברות מאוחדות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.
- הדוחות הכספיים של החברה והחברות המאוחדות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות המאוחדות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

מטבע הפעילות שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, נקבע בנפרד עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה. מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח.

הלואאות בינחברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין, ולפיכך מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, מטופלות כחלק מההשקעה, כאשר הפרשי שער הנובעים מהלואאות אלו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

2. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם. הפרשי הצמדה הנובעים מההתאמה כאמור, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים, נזקפים לדוח רווח או הפסד.

ה. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה מחזור תפעולי של שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

ו. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגבי עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. הקבוצה מסווגת ומוזדדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

א1) הקבוצה מוזדדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לנבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

ב1) מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר:

השקעות במכשירים הוניים אינן עומדות בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים מגדרים והגידור הינו אפקטיבי בהתאם להוראות IFRS 9.

בקשר עם מכשירים הוניים מסוימים שאינם מוחזקים למסחר, במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה ביצעה בחירה שאינה ניתנת לשינוי, להציג ברווח כולל אחר שינויים עוקבים בשווי ההוגן אשר אילולא כן היו נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים אלה לא יזקפו לרווח או הפסד בעתיד גם לא בעת גריעת ההשקעה.

הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.



באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**2. ירידת ערך נכסים פיננסיים**

הקבוצה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

הקבוצה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

עבור מכשירים פיננסיים בעלי סיכון אשראי נמוך, הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בהם לראשונה.

על אף האמור לעיל, הקבוצה מודדת תמיד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר עבור לקוחות או נכסים בגין חוזים עם לקוחות שנובעים מעסקות בתחולת IFRS 15, וכן עבור חייבים בגין חכירה שנובעים מעסקות בתחולת IFRS 16.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה.

**3. התחייבויות פיננסיות**

במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.

לאחר ההכרה הראשונית, הקבוצה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. אשראי לזמן קצר מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי.

**4. גריעת התחייבויות פיננסיות**

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, הקבוצה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים השונים באופן מהותי, בין הקבוצה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין הקבוצה לבין אותו מלווה, הקבוצה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי היוון של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד.

**5. קיזוז מכשירים פיננסיים**

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת באופן מיידי זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של צדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפגיעתה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. מכשירים פיננסיים נגזרים וחשבונאות גידור

בהתאם למדיניות ניהול הסיכונים שלה, הקבוצה מבצעת מעת לעת התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים לגידור התחייבויותיה הפיננסיות הנקובות במטבע חוץ או הנושאות ריבית משתנה. המכשירים הפיננסיים המגדרים כוללים, בין היתר, חוזי החלפת בסיס הצמדה ומטבע של קרן וריבית (Cross-Currency Swap), חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ, עסקאות החלפת ריבית (IRS) ואופציות, כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בשינויים בשיעורי הריבית ותנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ. הנגזרים הפיננסיים מוצגים בדוח על המצב הכספי כשוטפים או בלתי שוטפים בהתבסס על מועדי המימוש שלהם.

לאחר ההכרה הראשונית, הנגזרים הפיננסיים נמדדים לפי שווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים בגין נגזרים בגינם לא מיישמת החברה חשבונאות גידור נזקפים מיידי לרווח או הפסד.

במועד ההתקשרות, יעדה הקבוצה ותיעדה חלק מהמכשירים הפיננסיים לצורכי גידור חשבונאי. בחינת אפקטיביות הגידור נעשית על בסיס שוטף בכל תקופת דיווח.

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותייעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הישות לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליו יועד הגידור. עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של הרווח או הפסד מהמכשיר המגדר מוכר כרווח כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מיידי לרווח או הפסד. רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, בתקופות שהכנסת ריבית או הוצאת ריבית מוכרות או כאשר מכירה חזויה מתרחשת.

בהתרת עסקאות גידור, בין אם יועדו כגידור חשבונאי ובין אם לאו, כאשר העסקה כוללת גידור תזרימי מזומנים בגין קרן וריבית, תזרימי המזומנים שנתקבלו או שולמו מסווגים בדוח על תזרימי המזומנים כפעילות מימון בגין התזרימי המייצג את גידור רכיב הקרן וכפעילות שוטפת בגין התזרימי המייצג את גידור רכיב הריבית. בהתרת עסקאות החלפת ריבית (IRS) תזרימי המזומנים שהתקבלו או שולם מוצג במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת.

גידור השקעה נטו בפעילות חוץ

גידור השקעה נטו בפעילויות חוץ, לרבות גידור של פריט כספי המטופל כחלק מההשקעה נטו, מטופל באופן דומה לגידור תזרימי מזומנים כאמור לעיל. עם מימוש פעילות החוץ מועבר הרווח או הפסד המצטבר שהוכר ברווח או הפסד כולל אחר לרווח או הפסד.

ח. מדידת שווי הוגן

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים הנסחרים בשוק פעיל נקבע על ידי מחיר מצוטט בתאריך הדיווח. בגין השקעות שלהן אין שוק פעיל, השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש בשיטות הערכה. שיטות אלו כוללות התבססות על עסקאות שבוצעו לאחרונה בתנאי שוק, התייחסות לשווי השוק הנוכחי של מכשיר אחר דומה במהותו, היוון תזרימי מזומנים או שיטות הערכה אחרות, למידע נוסף ראה באור 34 ב'.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי, כגון נדל"ן להשקעה, מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. ראה גם באורים

11 ו-12.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי הוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי הוגן בכללותה:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

למידע נוסף בדבר השווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי בדבר שווים הוגן, ראה באור 34' ו- ג'.

ט. רכישת חברת נכס

במועד רכישת חברת נכס, הקבוצה בוחנת האם מדובר ברכישת עסק או נכס. בבחינת עסק החברה בוחנת האם יש לפחות תשומה ותהליך ממשי אחד אשר מייצרים יחד תפוקות. בעת רכישת עסק הרכישה מטופלת כצירוף עסקים. כאשר חברת הנכס אינה מהווה עסק העסקה מטופלת כרכישת נכסים והתחייבויות. ברכישת נכסים והתחייבויות עלות הרכישה כוללת עלויות עסקה, והינה מוקצית לנכסים והתחייבויות המזוהים שנרכשו באופן יחסי בהתבסס על שווין הוגן למועד הרכישה, תוך שיתוף בעלי זכויות שאינם מקנות שליטה, אם קיימים, לפי חלקם בשווי הוגן בנכסים המזוהים נטו הנ"ל במועד הרכישה. במקרה זה לא מוכר מוניטין ולא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

י. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות

השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מוצגות בשיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, השקעות אלו מוצגות בדוח על המצב הכספי לפי עלות (הכוללת עלויות עסקה) בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו לרבות רווח (הפסד) כולל אחר של החברות הכלולות והעסקאות המשותפות. שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת או סיווגן כהשקעות מוחזקות למכירה. הקבוצה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, ולהיפך.

החברה מיישמת את הוראות IFRS 5 על ההשקעה או חלק מההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת שמסווגת כמוחזקת למכירה. חלק כלשהו שנותר בהשקעה זו שלא מסווג כמוחזקת למכירה, ממשיך להיות מטופל בשיטת השווי המאזני. במועד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש השקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת והשווי הוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

מוניטין בגין רכישת החברה הכלולה או העסקה המשותפת ובגין עלייה בשיעור החזקה בהן נמדד לראשונה כהפרש שבין עלות הרכישה לבין חלק הקבוצה בשווי הוגן של הנכסים המזוהים, נטו של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. לאחר ההכרה הראשונית נמדד המוניטין לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת בכללותה. במידה וההפרש הינו שלילי, מכירה הקבוצה ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי ברווח או הפסד.

הדוחות הכספיים של החברה, החברות הכלולות והעסקאות המשותפות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית של החברות הכלולות והעסקאות המשותפות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**יא. נדל"ן להשקעה**

נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כיוון השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה. לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים, ועל ידי הנהלות חברות הקבוצה שהינן בעלות ידע מקצועי נרחב והכרות מעמיקה עם סוג הנכסים והשווקים בהן פועלת הקבוצה. למידע נוסף ראה באורים 11 ו-12.

**יב. חכירות**

**הקבוצה כמחכיר**

החברה מחכירה את נכסי הנדל"ן להשקעה שלה במסגרת חכירות תפעוליות. חכירה תפעולית הינה עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס. החברה מסווגת את החכירות כחכירות תפעוליות בעיקר מפני שאורך תקופת החכירות קצר משמעותית מאורך חיי הנדל"ן.

**יג. בחינת ירידת ערך של מוניטין בנין חברות מאוחדות**

לצורך בחינת ירידת ערך, מוניטין שנרכש בצירוף עסקים מוקצה במועד הרכישה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים של הקבוצה שצפויות להפיק תועלת מצירוף העסקים. הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך. בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת סכום בר-ההשבה של יחידה מניבת מזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה מתייחס המוניטין. כל יחידה מניבת מזומנים שהוקצה אליה מוניטין מייצגת את הרמה הנמוכה ביותר בישות שבה קיים מעקב על המוניטין לצרכי ההנהלה הפנימיים, ובכל מקרה לא גדולה ממגזר פעילות. בנסיבות מסוימות, בבחינת ירידת הערך של המוניטין, סכום בר-ההשבה מותאם בגין הפרש בין הערך הפנקסני לבין השווי ההוגן של עתודות למסים נדחים. כאשר סכום בר-ההשבה של יחידה מניבת מזומנים נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של יחידה מניבת מזומנים שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות. למידע נוסף, ראה באור 14.

**השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות**

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת באם יש צורך להכיר בהפסד בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן ושווי שימוש המחושב בהתבסס על הערכת שווי של תזרימי המזומנים נטו שמפיקה החברה הכלולה והעסקה המשותפת. הפסד כאמור מירידת ערך אינו מוקצה באופן ספציפי למוניטין הכלול בהשקעה ולפיכך בתקופות עוקבות ההפסד ניתן לביטול עד למלוא סכומו במידה שסכום בר-ההשבה של ההשקעה עלה.

**יד. נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה**

נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידיית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמת ודאות גבוהה (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

נדל"ן להשקעה המוצג על פי מודל השווי ההוגן המסווג כנכס המוחזק למכירה בהתאם לאמור לעיל, ממשיך להיות מוצג בהתאם למודל זה ומוצג בדוח על המצב הכספי בנפרד, במסגרת נכסים מוחזקים למכירה. כאשר החברה האם מחליטה לממש חלק מהחזקתה בחברה מאוחדת כך שלאחר המימוש תישאר לחברה האם החזקה שאינה מקנה שליטה, כל הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לחברה המאוחדת מסווגים כמוחזקים למכירה וחלות הוראות IFRS 5 הרלוונטיות, לרבות הצגה כפעילות שהופסקה. פעילות שהופסקה הינה פעילות שמומשה או שמסווגת כמוחזקת למכירה כאמור לעיל והיא מייצגת תחום פעילות עסקית משמעותי נפרד או אזור גיאוגרפי של פעילות שהוא עיקרי ונפרד.

#### טו. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד למעט אם הן מתייחסות לפרטים הנזקפים לרווח כולל אחר או ישירות להון.

#### 1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקייתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

#### 2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקייתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו. כל הפחתה והכרה כאמור נזקפות לרווח או הפסד.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

במקרים בהם הקבוצה מחזיקה בחברות נכס (Single asset entities), והאופן שבו הקבוצה צופה לממש את ההשקעה הוא על ידי מכירת מניות חברת הנכס ולא על ידי מימוש הנכס עצמו, הקבוצה מכירה במסים נדחים בהתייחס להפרשים הזמניים הפנימיים (inside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של הנכס לבין ערכו בספרים ובמידה ורלוונטי, גם ביחס להפרשים הזמניים החיצוניים (outside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של מניות חברת הנכס לבין חלק הקבוצה המחזיקה בנכסים נטו של חברת הנכס בדוחות המאוחדים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד קרוב לוודאי שמכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא מובאים בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת דיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת או בשל מדיניות הקבוצה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולא אותה ישות מס.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

#### טז. הכרה בהכנסות

ההכנסות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השירות מסופק ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

#### הכנסות משכירות

הכנסות משכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. הכנסות משכירות בהן קיימת עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרות כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר, וזאת רק כאשר קיימת וודאות לגבי גביית הפרשי שכירות בעתיד. הכנסות השכירות מוצגות בניכוי הפחתת תמריצי חכירה שניתנו לשוכרים בקו ישר על פני תקופת השכירות, באותם המקרים בהם השוכרים הם המוטב העיקרי מהתמריצים.

#### יז. רווח למניה

הרווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה במספר המניות הרגילות הממוצע המשוקלל שקיים במהלך התקופה. ברווח הבסיסי למניה נכללות רק מניות אשר קיימות בפועל במהלך התקופה. מניות רגילות פוטנציאליות נכללות רק בחישוב הרווח המדולל למניה אם השפעתן מקטינה את הרווח למניה או מגדילה את ההפסד למניה מפעילות נמשכת. בנוסף, מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד מימושן, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח הבסיסי והמדולל למניה של אותן חברות מוחזקות, לפי העניין, מוכפל במספר המניות שבידי החברה.

#### יח. הפרשות

בהתאם ל-37 IAS, הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. היטלים המוטלים על החברה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות 21 IFRIC, לפיה ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

הסכום המוכר כהפרשה יהיה האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק מחויבות בהווה הוא הסכום שהחברה הייתה משלמת, באופן רציונלי, כדי לסלק את המחויבות בסוף תקופת הדיווח או כדי להעבירה לצד שלישי באותו תאריך. כאשר הפרשה הנמדדת כרוכה באוכלוסייה גדולה של פריטים, המחויבות נאמדת על ידי שקלול כל התוצאות האפשריות בהסתברויות המיוחסות אליהן. כאשר נמדדת מחויבות בודדת, התוצאה היחידה הסבירה ביותר יכולה להיות האומדן הטוב ביותר של הפרשה.

#### יט. עלויות אשראי בנין נכסים כשירים

נכס כשיר הוא נכס שנדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתו לשימוש המיועד או למכירתו והוא כולל נדל"ן להשקעה בפיתוח או פיתוח הדורש פרק זמן ממושך כדי להביאו למצב מכירה. הקבוצה מהוות עלויות אשראי המיוחסות לרכישה ופיתוח של נכסים כשירים.

הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ספציפיות ועלויות אשראי שאינן ספציפיות על פי שיעור היוון משוקלל. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

לגבי נדל"ן להשקעה בפיתוח, המדידה של נכסים אלה הינה בשווי הוגן. הקבוצה מציגה את הוצאות המימון בדוח רווח או הפסד בניכוי מעלויות האשראי שהונו לנכסים אלו לפני מדידתם בשווי הוגן.

עלויות אשראי כוללות הוצאות ריבית והוצאות אחרות המתהוות לישות בקשר לקבלת כספים באשראי.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

היוון עלויות האשראי מתחיל כאשר הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, מתחילות הפעולות להכנת הנכס לשימושו המיועד ונגרמו עלויות אשראי ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל מלבד עלויות אשראי ישירות גם עלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל. החברה משהה את היוון עלויות האשראי במהלך תקופות ממושכות שבהן היא משהה את הפיתוח הפעיל של הנכס הכשיר. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר הושלמו באופן מהותי כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו.

כ. גילוי לתקני IFRS חדשים ופרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים:

1. תיקון 8-7 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 המאוחדים של החברה.

2. תיקון 1-7 IAS, גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים ("התיקון"). בהתאם לתיקון, חברות ידרשו לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלק הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב-IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב-1 IAS. התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. לתיקון לעיל הייתה השפעה על גילויי המדיניות החשבונאית של החברה, אך לא הייתה השפעה על המדידה, ההכרה או ההצגה של פריטים כלשהם בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

3. תיקון 12-7 IAS, מסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מסים על הכנסה ("IAS 12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו-24 ל IAS 12 ("התיקון"). במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. התיקון מצמצם את תחולת החריג ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בניגוד נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג. התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון יושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במועד היישום לראשונה, תוך זקיפת ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים בתקופה שלפני יישומם:

1. תיקון IAS 1-1 הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל ("התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
  - עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה הפיננסיות.
- התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני.
- התיקון המקורי והתיקון העוקב יישמו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקונים יישמו בדרך של יישום למפרע.
- לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2. תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים

בחודש מאי 2023 פרסם ה- IASB תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "התיקונים"), בכדי להבהיר את המאפיינים של הסדרי מימון ספקים ולדרוש גילוי נוסף להסדרים אלו.

דרישות הגילוי בתיקונים נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את ההשפעות של הסדרי מימון ספקים על התחייבויותיה של הישות וכן על תזרימי המזומנים והחשיפה של הישות לסיכון נזילות.

התיקונים יישמו לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחר מכן. אימוץ מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי. להערכת החברה, לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

3. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ

בחודש אוגוסט 2023, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ (להלן: "התיקון"), בכדי להבהיר כיצד ישות מעריכה האם מטבע ניתן להחלפה למטבע אחר וכן מהן הדרישות החשבונאיות (מדידה וגילוי) שישות נדרשת ליישם במקרים בהם מטבע אינו ניתן להחלפה למטבע אחר.

התיקון קובע את אופן קביעת שער החליפין המידי בהעדר יכולת חליפין. דרישות הגילוי הנדרשות בהתאם לתיקון נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין כיצד המטבע שאינו ניתן להחלפה למטבע האחר משפיע, או צפוי להשפיע על הביצועיים הפיננסיים, המצב הפיננסי ועל תזרים המזומנים של הישות.

התיקון יישם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי. ביישום התיקון ישות לא תציג מחדש מידע השוואתי. לחילופין, אם המטבע אינו ניתן להחלפה לתחילת התקופה השנתית שהתיקון מיושם בה לראשונה (מועד היישום לראשונה), ישות תתרגם נכסים, התחייבויות והון, בהתאם להוראות התיקון וההפרשים למועד היישום לראשונה יוכרו כהתאמה ליתרת הפתיחה של העודפים ו/או של הקרן מהפרשי תרגום, בהתאם להוראות התיקון.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.



באור 3 – מזומנים ושווי מזומנים  
ההרכב:

31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
1,276	586
98	52
<u>1,374</u>	<u>638</u>

מזומנים ופקדונות למשיכה מיידי (1) (2)  
פקדונות לזמן קצר (3)

- (1) ליום 31 בדצמבר 2023, היתרות מופקדות בתאגידים בנקאיים ונושאות ריבית משתנה בשיעור 4.45%.
- (2) מתוך סך המזומנים ושווי מזומנים ליום 31 בדצמבר 2023, סך של כ-111 מיליון נקוב בריאל ברזילאי, כ-104 מיליון נקוב בקרונה שוודית, כ-78 מיליון נקוב בדולר קנדי, כ-69 מיליון נקוב בזלוטי פולני, כ-66 מיליון נקוב בדולר ארה"ב.
- (3) ליום 31 בדצמבר 2023, הפיקדון העיקרי הינו בסך של כ-41 מיליון ש"ח הנקוב בש"ח, נושא ריבית בשיעור זניח.

באור 4 – פקדונות והלוואות לזמן קצר  
ההרכב:

31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
104	7
24	24
<u>128</u>	<u>31</u>

חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות  
פקדונות מוגבלים

באור 5 – לקוחות והכנסות לקבל  
א. ההרכב

31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
122	143

חובות פתוחים, נטו (ראה סעיף ב' ו-ג' להלן)

- ב. אין חובות מהותיים של לקוחות בפיגור שלא נכללו במסגרת קבוצת החובות המסופקים.
- ג. להלן התנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
123	92
9	22
(14)	(25)
(30)	(23)
4	9
<u>92</u>	<u>75</u>

יתרה ליום 1 בינואר  
יתרות שהופרשו במהלך השנה  
סכומים שנפרעו במהלך השנה  
יתרות שנמחקו  
הפרשי תרגום מטבע חוץ  
יתרה ליום 31 בדצמבר

באור 6 – חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
190	252	מוסדות ממשלתיים
120	99	הוצאות מראש
1	26	חייבים בגין מימוש נכסים
26	26	ריבית לקבל מעסקאות משותפות
9	4	הלוואות לחברות כלולות
72	16	אחרים
<u>418</u>	<u>423</u>	

באור 7 – נכסים והתחייבויות מוחזקים למכירה

א. הרכב הנכסים המוחזקים למכירה:

31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
784	2,328	נדל"ן להשקעה (*)
542	574	קרקעות ונדל"ן להשקעה בפיתוח (*)
15	75	נכסים אחרים
<u>1,341</u>	<u>2,977</u>	

(\*) יתרת נכסים מוחזקים למכירה מורכבת בעיקר מנכסים מניבים, קרקעות ונדל"ן להשקעה בפיתוח בצ'כיה וארה"ב אשר אינם מהווים נכסי ליבה.

ב. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, התחייבויות מיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה כוללות בעיקר הלוואות על נכסים המוחזקים למכירה באירופה בסך של כ-945 מיליון ש"ח, התחייבות בגין מסים נדחים בסך של כ-190 מיליון ש"ח בגין אותם נכסים וכן הלוואת משכנתה על נכס מוחזק למכירה בארה"ב בסך של כ-460 מיליון ש"ח (כ-446 מיליון ש"ח בשנת 2022).

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות

א. הרכב השקעה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (כולל הפרשים מקוריים):

31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
1,178	515	עסקאות משותפות (1)
(*)-	(*)-	חברות כלולות
1,178	515	
489	616	הלוואות (2)
<u>1,667</u>	<u>1,131</u>	

(\*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

(1) כולל, בין היתר, השקעה בעסקאות משותפות המנהלות, מתפעלות ומפתחות נדל"ן מניב ואשר לתאריך הדיווח כולל בעיקר סך של 626 מיליון ש"ח בארה"ב (2022 - 492 מיליון ש"ח).

בשנת 2022 כלל גם יתרה בסך של 703 מיליון ש"ח שייצגה החזקה של 75% השקעה בעסקה משותפת בצ'כיה. בחודש אפריל 2023, G Europe השלימה את רכישת יתרת 25% מעסקה זו תמורת כ-60.5 מיליון אירו (כ-230 מיליון ש"ח). נכון למועד הדיווח, העסקה מאוחדת בספרי החברה ומוצגת כנכסים מוחזקים למכירה והתחייבויות המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה במאזן, נכסים והתחייבויות אלה מומשו לאחר תאריך הדיווח.

(2) כולל בעיקר הלוואה בסך של כ-89.7 מיליון אירו (כ-360 מיליון ש"ח) הנושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6% לפרעון בינואר 2024 והלוואה בסך של כ-21.6 מיליון אירו (כ-87 מיליון ש"ח) הנושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4% לפרעון בינואר 2031 אשר ניתנו לעסקה משותפת בשבדיה. כמו כן כולל הלוואה שניתנה לשותפות בקנדה בסך של כ-18.5 מיליון דולר קנדי (כ-51 מיליון ש"ח) אשר נושאת ריבית שנתית קבועה של 5% לפרעון בנובמבר 2028 ושתי הלוואות שניתנו לשותפות בפולין בסך של כ-29.7 מיליון אירו (כ-118 מיליון ש"ח) הנושאות ריבית קבועה של 5% לפרעון בנובמבר 2028.

(3) לאחר תאריך הדיווח, CTY השלימה את רכישת יתרת 50% מעסקה משותפת בשבדיה כך שלאחר הרכישה CTY מחזיקה ב-100% מהעסקה המשותפת והיא תאוחד בדוחות החברה. תמורת הרכישה הינה כ-2.5 מיליון אירו במזומן. בעסקה המשותפת קיים חוב לצד ג' בסך של כ-2.4 מיליארד קרונות שבדיות, כך שלאחר הרכישה CTY תיקח על עצמה את סך חוב זה, אשר כולל חלק השותף בסך של כ-1.2 מיליארד קרונות שבדיות (כ-423 מיליון ש"ח). יתרת ההשקעה בעסקה זו ליום 31 בדצמבר 2023, הינה 276 מיליון ש"ח (כולל הלוואות שניתנו).

ב. חלק הקבוצה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני כולל הפחתות הפרשים מקוריים (בהתאם לשיעור

ההחזקה בהן בתקופה):

עסקאות משותפות-

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
41	(51)	(2)	רווח נקי (הפסד)
5	8	(1)	רווח (הפסד) כולל אחר
<u>46</u>	<u>(43)</u>	<u>(3)</u>	רווח (הפסד) כולל

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

חברות כלולות-

בשנים 2021-2023 סך הרווח הכולל של החברות הכלולות היה נמוך מ-1 מיליון ש"ח.

מידע נוסף בגין השקעות בחברות מוחזקות

ג. השקעה ב-G Europe (חברה מאוחדת)

1. ליום 31 בדצמבר, 2023, מחזיקה החברה ב-100% מהון המניות וזכויות ההצבעה של G Europe. ביום 18 בפברואר 2022 הושלמה עסקת המיזוג של חברה בת בבעלותה המלאה של החברה עם G Europe. במסגרת הסכם המיזוג רכשה חברת הבת את כל מניות G Europe שאינן בידי החברה שהיו כ-25% מהון המניות של G Europe במחיר של 3.63 אירו למניה ובתמורה כוללת של כ-376 מיליון אירו (כ-1.4 מיליארד ש"ח) ששולמה במזומן. המחיר שיקף פרמיה של 23.9% על מחיר מניית G Europe במועד הגשת ההצעה בחודש אוגוסט 2021. בהתאם להסכם המיזוג, מחיר העסקה הותאם לחלוקת דיבידנד מיוחד בסך 0.6 אירו למניה עליו G Europe הכריזה ב-4 בפברואר 2022, ואשר שולם ביום 8 בפברואר 2022. תמורת עסקת המיזוג, כולל עלויות עסקה ולאחר הדיבידנד המיוחד, הסתכמה לסך של כ-324 מיליון אירו (1.2 מיליארד ש"ח). בעקבות העסקה הכירה החברה בקיטון בהון המיוחס לבעלי המניות של כ-18 מיליון ש"ח.
2. בחודש מאי 2021, הנפיקה G Europe 350 מיליון אירו של אגרות חוב היברידיות (בס"ק זה: "ניירות הערך"). ניירות הערך מטופלים כהון בדוחותיה הכספיים המאוחדים של G Europe הנערכים בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS), וזכויות שאינן מקנות שליטה בדוחותיה הכספיים של החברה. ניירות הערך אינם מקנים לבעליהם זכויות של בעלי מניות, ואינם מדללים את בעלי המניות הקיימים. ניירות הערך נושאים ריבית קבועה של 3.625% לשנה עד לתאריך עדכון הריבית הראשון, ומחיר ההנפקה עמד על 98.197%. באפשרות G Europe להחליט לדחות את מועד תשלום הריבית השנתי כל עוד היא לא מחלקת דיבידנד או כל הון אחר לבעלי מניותיה. לניירות הערך אין מועד פירעון, אך G Europe יכולה לפרוע אותן לראשונה ביום 4 באוגוסט 2026, לאחר חמש שנים מיום הנפקתן ובכל מועד תשלום ריבית לאחר מכן. אגרות חוב אלה אינן מובטחות והינן נחותות ביחס לחובות אחרים למעט להון המניות. כמו כן, הן אינן מקנות לבעליהן זכויות של בעל מניות ואינן מדללות את בעלי המניות הקיימים.
3. בשנת 2023 שולמה ריבית למחזיקי אגרות החוב ההיברידיות בסך 52 מיליון ש"ח (בשנת 2022 - 45 מיליון ש"ח). במהלך השנה, רכשה הקבוצה כ-72 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיות של G Europe, מתוכן כ-45.9 מיליון אירו ע.ג. במסגרת עסקת החלפה תמורת הנפקה של 7.6 מיליון מניות של החברה והיתרה בתמורה לכ-10 מיליון אירו (כ-40 מיליון ש"ח), בעקבות עסקת החלפה והרכישות במזומן הכירה החברה ברווח מפדיון אגרות החוב ההיברידיות שנרשם כגידול בהון המיוחס לבעלי המניות של כ-150 מיליון ש"ח.
4. לאחר תאריך הדיווח, רכשה הקבוצה כ-7.6 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיות של G Europe בתמורה לכ-3.7 מיליון אירו (כ-15 מיליון ש"ח), בעקבות הרכישה החברה תכיר ברווח מפדיון אגרות החוב בסך של כ-3.8 מיליון אירו (כ-15 מיליון ש"ח) כגידול בהון המיוחס לבעלי המניות שייזקף לקרנות הון.
5. לעניין תביעות משפטיות שהוגשו ש G Europe הינה צד להן, ראה באור 24'2.

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. השקעה ב-CTY (חברה מאוחדת)

1. ליום 31 בדצמבר, 2023 מחזיקה החברה בכ-50.9% מהון המניות וזכויות ההצבעה של CTY (כ-50.1% בדילול מלא). מניות CTY רשומות למסחר בבורסת הליסינקי שבפינלנד. ליום 31 בדצמבר, 2023 מחיר מניית CTY הינו 5.20 אירו.

הערך בספרי החברה ושווי השוק של ההשקעה ב-CTY:

31 בדצמבר 2022		31 בדצמבר 2023		
שווי	שווי	שווי	שווי	
שוק	מאזני	שוק	מאזני	
מיליוני ש"ח				
2,055	3,113	1,827	2,765	מניות

2. מידע כספי תמציתי של CTY לפי תקני IFRS:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי-

31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
510	330	נכסים שוטפים
16,231	16,553	נכסים לא שוטפים
(779)	(1,795)	התחייבויות שוטפות
(7,291)	(7,116)	התחייבויות לא שוטפות
8,671	7,972	נכסים, נטו
		מיוחס ל-
3,113	2,765	בעלי מניות החברה
5,558	5,207	זכויות שאינן מקנות שליטה
8,671	7,972	

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)  
מידע כספי תמציתי על הרווח (הפסד) הכולל-

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
1,118	1,066	1,156
459	15	(490)
143	(258)	(219)
602	(243)	(709)
מיוחס ל-		
251	(183)	(429)
351	(60)	(280)
602	(243)	(709)
172	146	164
77	100	114

הכנסות  
רווח נקי (הפסד)  
רווח (הפסד) כולל אחר  
רווח (הפסד) כולל

בעלי מניות החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד והחזר השקעה לזכויות שאינן מקנות שליטה

ריבית ששולמה למחזיקי אגרות חוב היברידיים (\*)

(\*) ראה סעיף 4 להלן.

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים-

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
484	353	506
(39)	388	(387)
(412)	(608)	(287)
1	(11)	(6)
34	122	(174)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה  
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון  
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים  
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

3. ב-CTY קיימות מספר תכניות תגמול ביחידות מניה חסומות (RSU's) למנהלים ועובדים בהיקף של עד 679 אלפי מניות אשר ישולמו לניצעים בעיקר במניות וחלקן במזומן בהתקיים עמידה ביעדים מסוימים.

בנוסף, בשנת 2022 CTY העניקה למנכ"ל שלה אופציות למימוש של עד 2,111 אלפי מניות, ב-4 מנות שוות. מחיר המימוש של כל אופציה הינו 7.38 והאופציות יפקעו בתום שנת 2025. בשנת 2023, לא היו מימושים של אופציות אלה. בעקבות סיום העסקתו של מנכ"ל CTY לאחר תאריך הדיווח, הובשלו בשנת 2024 כל האופציות שהוענקו לו וטרם הבשילו.

4. ביום 22 בנובמבר 2019, הנפיקה CTY 350 מיליון אירו של אגרות חוב היברידיים. אגרות חוב אלה נושאות ריבית קבועה של כ-4.5% לשנה עד לתאריך 22 בפברואר 2025, ולאחר מכן, הריבית תתעדכן בכל חמש שנים. בחודש יוני 2021, הנפיקה CTY 350 מיליון אירו של אגרות חוב היברידיים נוספות, הנושאות ריבית קבועה של 3.625% לשנה עד לתאריך עדכון הריבית הראשון.

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

באפשרות CTY להחליט לדחות את מועד תשלום הריבית השנתי בגין אגרות החוב ההיברידיות כל עוד היא לא מחלקת דיבידנד או כל הון אחר לבעלי מניותיה, אין להן מועד פירעון, אך CTY יכולה לפרוע אותן לאחר חמש שנים מיום הנפקתן ובכל מועד תשלום ריבית לאחר מכן.

אגרות החוב ההיברידיות מטופלות כהון בדוחותיה הכספיים המאוחדים של CTY הנערכים בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS). אגרות חוב אלה אינן מובטחות והינן נחותות לעומת חובות אחרים למעט להון המניות. כמו כן, הן אינן מקנות לבעליהן זכויות של בעל מניות, ואינן מדללות את בעלי המניות הקיימים.

בתקופת הדוח רכשה CTY כ-87 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיות, מתוכן כ-25.1 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיות במסגרת עסקת החלפה תמורת הנפקה של כ-20.9 מניות CTY, והיתרה בתמורה לכ-39.2 מיליון אירו (כ-160 מיליון ש"ח). כתוצאה מעסקת החלפה ומרכישת אגרות החוב ההיברידיות שהוזכרו לעיל, ירד שיעור האחזקה של החברה ב CTY מ-52.1% ל-50.9% והחברה הכירה בגידול בהון המיוחס לבעלי המניות בסך של כ-31 מיליון ש"ח אשר נזקף לקרנות הון.

5. לאחר תאריך הדיווח, הנפיקה CTY 11.9 מיליון מניות רגילות בתמורה כוללת של כ-48.2 מיליון אירו (4.05 אירו למניה). החברה רכשה במסגרת הנפקה 3.7 מיליון מניות בתמורה כוללת של כ-15 מיליון אירו. כתוצאה מההנפקה ירד שיעור האחזקה של החברה ב-CTY מ-50.9% ל-49.6% והחברה תכיר בקיטון בהון המיוחס לבעלי המניות של כ-34 מיליון ש"ח אשר ייזקף לקרנות הון.

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ה. מידע כספי תמציתי פרופורמה של חברת ג'י אלפא

לאחר תאריך הדיווח, בחודש פברואר 2024 הנפיקה החברה לציבור 410 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יח') המובטחות בשעבוד קבוע ראשון בדרגה על מלוא אחזקות החברה בחברת Portfolio LLC GHI Alpha ("ג'י אלפא"), המוחזקות על ידי החברה באמצעות Gazit Horizons Inc, חברה בת בשליטתה המלאה (בעקיפין) של החברה והזכויות הנלוות לכך וכן משכון יחיד (Lien) של חשבון הבנק שהוקם ומוחזק על ידי ג'י אלפא. באשר לתנאי אגרות החוב (סדרה יח'), לרבות מגבלות שהוטלו על ג'י אלפא, ראה ביאור 20'ג'19.

להלן מידע כספי תמציתי פרופורמה של ג'י אלפא, ובאורים עיקריים:

מידע כספי תמציתי פרופורמה על המצב הכספי

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי דולר		
		<u>נכסים</u>
		<u>נכסים שוטפים</u>
1,564	1,682	מזומנים ושווי מזומנים
222	258	לקוחות והכנסות לקבל
300	333	חייבים ויתרות חובה
<u>2,086</u>	<u>2,273</u>	
		נכסים לא שוטפים
917	899	פקדונות
282,019	282,939	נדל"ן להשקעה
6	272	רכוש קבוע, נטו
<u>282,942</u>	<u>284,110</u>	
<u>285,028</u>	<u>286,383</u>	
		<u>התחייבויות והון</u>
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
396	564	ספקים ונותני שירותים
223	373	זכאים ויתרות זכות
<u>619</u>	<u>937</u>	
		התחייבויות לא שוטפות
89,252	89,359	התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים
1,018	1,132	התחייבויות אחרות
<u>90,270</u>	<u>90,491</u>	
<u>194,139</u>	<u>194,955</u>	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
<u>285,028</u>	<u>286,383</u>	



באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)  
מידע כספי תמציתי פרופורמה על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי דולר			
4,232	5,778	6,296	הכנסות מהשכרה - מסחר
621	1,001	1,162	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה - מסחר
<u>3,611</u>	<u>4,777</u>	<u>5,134</u>	הכנסה תפעולית, נטו - מסחר
4,141	8,627	9,654	הכנסות מהשכרה - מגורים
1,733	3,182	4,097	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה - מגורים
<u>2,408</u>	<u>5,445</u>	<u>5,557</u>	הכנסה תפעולית, נטו - מגורים
<u>6,019</u>	<u>10,222</u>	<u>10,691</u>	סך הכנסה תפעולית, נטו
(19)	-	(10)	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>37,042</u>	<u>26,655</u>	<u>(713)</u>	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
43,042	36,877	9,968	רווח (הפסד) תפעולי
<u>(2,059)</u>	<u>(2,785)</u>	<u>(2,783)</u>	הוצאות מימון, נטו
<u><u>40,983</u></u>	<u><u>34,092</u></u>	<u><u>7,185</u></u>	רווח נקי (הפסד)

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)  
מידע כספי תמציתי פרופורמה על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי דולר		
40,983	34,092	7,185
2,059	2,785	2,783
(37,042)	(26,655)	713
-	-	10
(34,983)	(23,870)	3,506
(863)	(718)	(450)
896	175	468
33	(543)	18
6,033	9,679	10,709
(1,859)	(2,701)	(2,714)
4,174	6,978	7,995
(103,281)	(20,781)	(1,234)
-	(6)	(275)
(103,281)	(20,787)	(1,509)
40,291	20,421	2,072
(2,514)	(6,985)	(8,440)
63,089	-	-
100,866	13,436	(6,368)
1,759	(373)	118
178	1,937	1,564
1,937	1,564	1,682

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

הוצאות מימון, נטו

ירידת (עליית) ערך גדל"ן להשקעה, נטו

פחת והפחתות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים

ויתרות חובה

עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים

ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית,  
דיבידנדים ומסים

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:  
ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישה, הקמה ופיתוח של גדל"ן להשקעה

השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

השקעת בעלים

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

קבלת הלוואות לזמן ארוך

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

באורים עיקריים

1. כללי

א. ג'י אלפא הינה חברה בערבון מוגבל (Limited Liability Company) שהוקמה על פי חוקי מדינת דלאוור בארה"ב ביום 23 באוקטובר, 2023.

ב. ג'י אלפא עוסקת, באמצעות תאגידים בשליטתה, בניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר ומגורים להשכרה באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים הגדולות בארה"ב, בעיקר בניו יורק, בוסטון ומיאמי, ונכון למועד הדוח בבעלותה 6 נכסים מניבים.

ג. Gazit Horizons Inc, אשר מחזיקה בכל הונה של ג'י אלפא, העבירה לג'י אלפא את מלוא החזקותיה ב-6 תאגידים פרטיים בבעלותה המלאה, אשר כל אחד מהם מחזיק בנכס מניב.

ד. לאור הקמת ג'י אלפא ביום 23 באוקטובר 2023 והעברת התאגידים הפרטיים אליה כאמור לעיל, ערכה ג'י אלפא דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים פרופורמה אלה, בהתאם להוראות תקנה 9א ו-38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, המשקפים את תוצאות הפעילות של ג'י אלפא במאוחד, כאילו החברות המאוחדות שהועברו אליה היו מאוחדות בדוחותיה הכספיים בתקופות האמורות. כלל נתוני ההשוואה והנתונים הכספיים שהוצגו לעיל זו הינם על בסיס פרופורמה.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בנתונים הכספיים פרופורמה המיוחסים ל-ג'י אלפא, הם עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת דוחות כספיים מאוחדים אלה.

3. הנחות פרופורמה

א. הנתונים הכספיים פרופורמה הוצגו על מנת לשקף את המצב הכספי, הרווח או הפסד ותזרים המזומנים המיוחסים לג'י אלפא לו היתה קיימת, וכן לו החברות המאוחדות שלה היו מאוחדות בדוחותיה בתקופות המוצגות.

ב. הנתונים הכספיים בדוחות אלה אוחדו בדוחות הכספיים המאוחדים של ג'י סיטי בע"מ לתקופות הרלוונטיות.

ג. רכישות הנכסים ו/או החברות המאוחדות משתקפות בדוחות פרופורמה אלה כאילו נרכשו על ידי ג'י אלפא במועד רכישת החברות ו/או הנכסים במקור על ידי Gazit Horizons Inc, כאשר מימון הרכישות בוצע על ידי השקעות הוניות של Gazit Horizons Inc בג'י אלפא.

ד. ג'י אלפא ו-Gazit Horizons Inc מאוחדות לצרכי מס הכנסה בארה"ב עם החברה האם שלהן MGN USA Inc ("MGN"), כאשר חבות המס חלה על MGN, ולכן אין השפעות מס הכנסה בספרי החברה.

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ו. החוקים הרלבנטיים בחלק ממדינות מושבן של החברות המוחזקות, מעמידים תניות מקובלות מסויימות לגבי תשלומי ריבית, חלוקת דיבידנדים, וחלוקות אחרות לבעלי מניות על ידי החברות המוחזקות. תניות אלו כוללות, בין היתר, יתרה מספקת של רווחים צבורים או קיומה של יכולת פרעון התחייבויות, כתנאי לביצוע החלוקה. כמו כן, חלוקת דיבידנד מ-G Europe כפופה למגבלות הקבועות בתנאי אגרות החוב שלה, הכוללים מגבלת חלוקה במקרה שבו שיעור המינוף של G Europe יעלה על 60% (נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עמד שיעור המינוף של G Europe על 49.8%). ליום 31 בדצמבר, 2023 הקבוצה אינה רואה בתניות מקובלות אלו כמגבלה משמעותית.

ז. לגבי שעבוד חלק ממניות החברות המוחזקות להבטחת התחייבויות הקבוצה, ראה באור 27.

באור 9 – השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה  
ההרכב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
221	481	הלוואות שניתנו (1)
202	29	פקדונות אחרים לזמן ארוך
271	89	שוכרים ואחרים
694	599	
104	7	בניכוי - חלויות שוטפות (ביאור 4)
590	592	

(1) יתרת הלוואות נקובה באירו ונושאת ריבית שנתית בשיעורים משתנים בין 4.6%-ל-6.5%.

31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
42	-
93	43
<u>135</u>	<u>43</u>
42	-
93	43
<u>135</u>	<u>43</u>
130	31
101	48
<u>231</u>	<u>79</u>
130	26
101	53
<u>231</u>	<u>79</u>
<u>366</u>	<u>122</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

מניות סחירות (1)  
יחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות (2)

מוצג בזמן קצר

מוצג בזמן ארוך

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

מניות סחירות (1)  
יחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות (2)

מוצג בזמן קצר

מוצג בזמן ארוך

סך נכסים פיננסיים

(1) מוצגות בשווי הוגן המתבסס על מחירים מצוטטים בשווקים פעילים (רמה 1 במדרג השווי ההוגן).

(2) קרנות השקעות בנדל"ן, בעיקר בהודו ואנגליה, מוצגות בשווי הוגן הנקבע בהתאם לשווי הנכסי הנקי (NAV) (רמה 3 במדרג השווי ההוגן).

באור 11 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה והרכב:

31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
29,434	29,020
554	1,452
(145)	2,250
(1,967)	(2,263)
(296)	(656)
1,440	1,608
<u>29,020</u>	<u>31,411</u>
28,236	29,083
784	2,328
<u>29,020</u>	<u>31,411</u>

יתרה ליום 1 בינואר

רכישות ותוספות

העברה נטו מול נדל"ן להשקעה בפיתוח

מימושים

ירידת ערך, נטו

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

יתרה ליום 31 בדצמבר

הרכב:

נדל"ן להשקעה

נכסים מוחזקים למכירה (באור 7)

באור 11 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. נדל"ן להשקעה כולל בעיקר מרכזים מסחריים ושטחי מסחר אחרים, לרבות פרויקטים הנמצאים בתהליך פיתוח מחדש והרחבות. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע על-פי הערכות שווי שבוצעו בעיקר על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך (כ-94.52% לתאריך הדיווח ו-99.97% במהלך שנת 2023 - במונחי שווי הוגן), כמו גם על-ידי הנהלות חברות הקבוצה. השווי ההוגן נקבע לפי תנאי השוק נכון לתאריך הדיווח, בין היתר, בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן מסוג דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות הקבוצה, וכן בהתבסס על שיטות להערכות שווי כגון שיטת ההכנסה (Direct Income Capitalization) ושיטת היוון תזרימי מזומנים (Discounted Cash Flows) זאת בהתאם לכללי הערכה בינלאומיים (IVS) שפורסמו על-ידי International Valuation Standards Committee (IVSC) או על-פי כללי ההערכה שפורסמו על-ידי Royal Institution of Chartered Surveyors (The "Red Book"), כמו גם בהתאם לכללי הערכות שווי מקומיים באזורי הפעילות של הקבוצה.

הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה שהוערך בשיטת ההכנסה או בשיטת היוון תזרימי מזומנים מתבססות על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים מחוזי שכירות קיימים בהתחשב בסיכון המובנה שלהם תוך שימוש באומדנים בגין חידושי חוזים וחוזי שכירות פוטנציאליים. בחישוב השווי ההוגן השתמשו מעריכי השווי בשיעורי היוון שנקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס וטיב השוכרים.

הנדל"ן להשקעה נמדד לפי רמה 3 במידרג השווי ההוגן. לא היו העברות של נדל"ן להשקעה מרמה 3 ואל רמה 3 בשנת 2023.

ג. להלן שיעורי ההיוון (Cap Rates) הממוצעים ודמי השכירות החודשיים הממוצעים למ"ר ששימשו במסגרת הערכות השווי, בגין הנכסים באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה:

שיעורי היוון ממוצעים

צפון אירופה	מרכז ומזרח אירופה(*)(**)	ישראל	ברזיל	ארה"ב	
%					
6.0	6.2	6.6	7.6	4.9	31 בדצמבר 2023
5.5	7.0	6.4	7.7	5.0	31 בדצמבר 2022

(\*) שיעור ההיוון הממוצע בשנת 2022 ללא הפעילות ברוסיה שנמכרה במהלך שנת 2023 הינו כ- 6.0%.

דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (שווי שוק)

אירו	אירו	ש"ח	ריאל ברזילאי	דולר אמריקאי	
24.2	21.0	152.9	74.7	50.1	31 בדצמבר 2023
26.0	15.0	143.0	73.0	48.7	31 בדצמבר 2022

(\*) דמי השכירות הממוצעים כמקובל בשווקים אלה אינם כוללים דמי ניהול.

(\*\*) דמי שכירות חודשיים ממוצעים בשנת 2022 ללא הפעילות ברוסיה שנמכרה במהלך שנת 2023 הינם כ- 18.4 אירו למ"ר.

להלן ניתוח רגישות של השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (השפעה על רווח (הפסד) לפני מס) לפרמטרים העיקריים ששימשו בהערכות השווי, בנין הנכסים באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה במאוחד:

ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה	31 בדצמבר 2023
מיליוני ש"ח					
(96)	(54)	(132)	(235)	(622)	עליה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור ההיוון
109	54	143	256	676	ירידה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור ההיוון
79	124	180	(*)303	773	גידול של 5% בהכנסה תפעולית נטו מהשכרת מבנים (NOI)
116	69	181	(*)303	1,024	גידול של 5% בדמי השכירות הממוצעים בשוק

(\*) הפרש לא מהותי בין השפעת הגידול של 5% בדמי השכירות הממוצעים בשוק להשפעת הגידול של 5% בהכנסה התפעולית.

ד. באשר לשעבודים, ראה באור 27.

באור 12 - נדל"ן להשקעה בפיתוח

א. התנועה וההרכב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
3,786	4,750	יתרה ליום 1 בינואר
816	862	תוספות במשך השנה (ראה סעיף ג' להלן)
145	(2,250)	העברה נטו מול נדל"ן להשקעה
(154)	(74)	גריעות במשך השנה
(154)	(111)	ירידת ערך, נטו
311	156	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
4,750	3,333	יתרה ליום 31 בדצמבר
		ההרכב:
2,944	1,094	נדל"ן להשקעה בפיתוח
1,264	1,665	קרקעות לפיתוח עתידי
542	574	קרקעות ונדל"ן להשקעה בפיתוח המוחזקים למכירה (באור 7)
4,750	3,333	

ב. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בפיתוח הכולל מרכזים מסחריים ושטחי מסחר אחרים, נקבע לפי תנאי השוק הקיימים לתאריך הדיווח, בשיטת החילוץ (Residual Method) וזאת בהתבסס על היוון תזרימי המזומנים הצפויים מהנכס (DCF). השווי ההוגן נקבע על-ידי הנהלות חברות הקבוצה ומעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בעלי כישורים מקצועיים מוכרים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. אומדן השווי ההוגן מתבסס על תזרימי מזומנים הצפויים מהנכס כפרויקט מוגמר, תוך שימוש בשיעורי היוון המביאים בחשבון את הסיכון המובנה בנכס, לרבות סיכון הקמה וסיכון השכרה, אשר גבוהים משיעורי היוון המשמשים בהערכת שווי נכסים מניבים גמורים. יתרת אומדן העלויות להשלמת הפרויקט מקוזזת משווי הפרויקט המוגמר כאמור לעיל.

קרקעות לפיתוח עתידי נמדדות בשווי ההוגן תוך שימוש בין היתר בשיטת ההשוואה (כ-62.1% במונחי שווי הוגן). ביישום שיטת ההשוואה, מסתמכים מעריכי השווי והנהלות חברות הקבוצה על מחירי שוק של נכסים דומים תוך ביצוע ההתאמות הדרושות (כגון מיקום וגודל), ככל שמידע זה זמין. אולם, כאשר מידע כאמור אינו זמין, הקבוצה מיישמת שיטות הערכה מקובלות (בעיקר שיטת החילוץ), בהתבסס על התשואות בשוק תוך ביצוע התאמות נדרשות לפי העניין.

הנדל"ן להשקעה בפיתוח והקרקעות נמדדים לפי רמה 3 במידרג השווי ההוגן. לא היו העברות של נדל"ן להשקעה בפיתוח וקרקעות מרמה 3 ואל רמה 3 בשנת 2023.

ליום 31 בדצמבר, 2023 כ-66.3% (במונחי שווי הוגן) מהנדל"ן להשקעה בפיתוח והקרקעות הוערכו על ידי מעריכי שווי חיצוניים (כ-72.2% במהלך שנת 2023) והיתר הוערך על ידי הנהלת הקבוצה תוך שימוש בשיטות הערכה מקובלות, בין היתר בהתבסס על נתוני שוק שהתקבלו ממעריכי שווי חיצוניים.

ג. בשנת 2023 עלויות מקרקעין בפיתוח כוללות עלויות אשראי שהווננו בסך של כ-56 מיליון ש"ח (בשנת 2022 - כ-33 מיליון ש"ח).



באור 12 - נדל"ן להשקעה בפיתוח (המשך)

ד. להלן שיעורי ההיוון (Cap Rates) הממוצעים ששימשו במסגרת הערכות השווי, בגין הנדל"ן להשקעה בפיתוח באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה

צפון אירופה	מרכז ומזרח אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב	
					%
-	8.4	5.3	-	4.8	31 בדצמבר 2023
-	5.7	5.3	-	4.5	31 בדצמבר 2022

ה. ניתוח רגישות של השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בפיתוח, למעט לגבי פרויקטים וקרקעות אשר אינם בעלי השפעה מהותית לדוחות הכספיים (השפעה על רווח (הפסד) לפני מס):

צפון אירופה	מרכז ומזרח אירופה	ישראל	ארה"ב	
				מיליוני ש"ח
-	(51)	(36)	(60)	31 בדצמבר 2023
גידול של 5% בעלות הצפויה של הפרוייקט				
גידול של 5% בהכנסה תפעולית חזויה נטו, מהשכרת מבנים (NOI חזוי)				
-	19	50	(23)	עלייה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור ההיוון
-	(10)	(32)	(65)	ירידה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור ההיוון
-	2	38	-	גידול של 5% במחיר מכירה למ"ר

ו. באשר לשעבודים, ראה באור 27.

באור 13 – רכוש קבוע, נטו

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2022	2023	מבנים
מיליוני ש"ח		
37	36	תוכנות, מחשוב וציוד משרדי
55	51	נכסי זכות שימוש
19	22	אחרים (בעיקר שיפורים במושכר)
50	24	
161	133	

ב. בקשר להוצאות הפחת שהוכרו בדוח רווח או הפסד בגין הפחתת הרכוש הקבוע, ראה באור 30.

ג. באשר לשעבודים, ראה באור 27.

באור 14 – נכסים בלתי מוחשיים, נטו  
ההרכב:

31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
433	447

מוניטין (1) (2)

(1) המוניטין ליום 31 בדצמבר 2023, ו-2022 מיוחס לנכסים בנורבגיה.

להלן התנועה במוניטין לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023:

מיליוני ש"ח
433
14
447

יתרה לתחילת השנה  
הפרשי תרגום דוחות כספיים  
יתרה לסוף שנה

- (2) יתרת המוניטין כוללת את המוניטין מרכישת נכסים בנורבגיה על-ידי CTY במהלך שנת 2015. המוניטין יוחס ליחידות מניבות מזומנים אשר לגבי כל אחת מהן נבחן סכום בר השבה לתאריך הדיווח.
- (3) המוניטין נבחן לירידת ערך לפחות אחת לשנה, לא נרשמה ירידת ערך מוניטין בתקופת הדוח.

באור 15 – אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים  
א. ההרכב:

31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום	בסיס הצמדה
2022	2023		
מיליוני ש"ח		31 בדצמבר	
952	185	2023*	אירו
952	185	%	

אשראי מתאגידים בנקאיים:  
סך הכל אשראי לזמן קצר  
(\* בריבית משתנה)

ב. באשר לשעבודים, ראה באור 27.

באור 16 - חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות  
ההרכב:

31 בדצמבר		באור
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
1,283	2,435	19
772	1,618	20
2,055	4,053	

חלויות שוטפות של אגרות חוב  
חלויות שוטפות של התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ואחרים

באור 17 – ספקים ונותני שירותים

ההרכב:

31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
157	129
11	9
<u>168</u>	<u>138</u>

חובות פתוחים  
המחאות לפרעון

באור 18 – זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
132	132
71	69
76	89
75	44
18	18
181	141
53	-
49	46
<u>655</u>	<u>539</u>

ריבית לשלם  
מוסדות ממשלתיים  
הכנסות מראש ופקדונות משוכרים  
עובדים  
הפרשות אחרות (כולל להליכים משפטיים)  
הוצאות לשלם  
דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה  
זכאים אחרים

(1) מתוך סך יתרת הזכאים ויתרות זכות ליום 31 בדצמבר 2023, סך של כ-264 מיליון ש"ח נקוב באירו, כ-84 מיליון ש"ח נקוב בש"ח לא צמוד וכ-64 מיליון ש"ח נקוב בזלוטי פולני.

באור 19 - אגרות חוב

א. הרכב:

יתרה בדוחות הכספיים 31 בדצמבר		ריבית		יתרת	בסיס		סעיף	
2022	2023	ריבית אפקטיבית	ריבית נקובה	הערך הנקוב	הצמדה	מיליוני ש"ח		
מיליוני ש"ח		%	%	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח		
767	383	4.28	5.35	331	מדד	7	ג'7	אגרות חוב (סדרה יא')
3,187	2,815	3.67	4.00	2,513	מדד	6	ג'6	אגרות חוב (סדרה יב')
1,679	1,596	2.90	3.28	1,396	מדד	5	ג'5	אגרות חוב (סדרה יג')
1,084	834	2.27	1.79	769	מדד	4	ג'4	אגרות חוב (סדרה יד')
354	440	1.98	1.33	402	מדד	3	ג'3	אגרות חוב (סדרה טו')
1,028	1,004	1.41	1.75	906	מדד	2	ג'2	אגרות חוב (סדרה טז')
-	470	10.29	5.50	574	לא צמוד	1	ג'1	אגרות חוב להמרה (סדרה יז')
<u>8,099</u>	<u>7,542</u>							סה"כ בחברה (**)
5,335	4,968	2.16	1.88	5,002	אירו		ד'7	חברות מאוחדות: אגרות חוב של CTY
819	819	3.41	3.40	821	קרונה נורווגית		ד'7	אגרות חוב של CTY
285	-	-	-	-	קרונה נורווגית (*)		ד'7	אגרות חוב של CTY
1,502	1,310	4.80	4.25	1,323	אירו		ה'7	אגרות חוב של G Europe (סדרה 2025)
1,108	946	3.00	2.63	960	אירו		ה'7	אגרות חוב של G Europe (סדרה 2027)
<u>17,148</u>	<u>15,585</u>							
<u>1,283</u>	<u>2,435</u>							
<u>15,865</u>	<u>13,150</u>							בניכוי - חלויות שוטפות של אגרות חוב

(\* בריבית משתנה.

(\*\*) לעניין עסקאות SWAP להחלפת בסיס הצמדה ומטבעות של חלק מאגרות החוב, ראה באור 34ג'.

ב. מועדי הפירעון

31 בדצמבר 2023							בסיס הצמדה
סה"כ	שנה שישית והלאה	שנה חמישית	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	
			מיליוני ש"ח				
470	423	-	-	-	47	-	ש"ח
7,072	1,075	1,206	1,321	1,137	1,134	1,199	ש"ח צמוד מדד
7,224	-	1,373	1,912	1,393	1,310	1,236	אירו
819	-	-	-	-	819	-	קרונה נורווגית
<b>15,585</b>	<b>1,498</b>	<b>2,579</b>	<b>3,233</b>	<b>2,530</b>	<b>3,310</b>	<b>2,435</b>	

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

ג. מידע נוסף לגבי אגרות החוב בחברה:

1. 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, החל ממועד רישומן למסחר ועד 10 ימים לפני מועד פדיון הסופי. יחס ההמרה כפוף להתאמות, לרבות במקרה של חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד. תמורת ההנפקה (נטו) עמדה על כ-402 מיליון ש"ח, מתוכה סך של כ-54 מיליון ש"ח יוחס לרכיב 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 ריבית אפקטיבית של כ-10.5%. בחודש נובמבר 2023 הרחיבה החברה את סדרת אגרות החוב בהיקף של 130 מיליון ש"ח ע.ג. במסגרת הנפקה פרטית, בתמורה כוללת ברוטו בסך 121.55 מיליון ש"ח, מתוכה סך של כ-9.9 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-111.65 מיליון ש"ח, והוא מגלם ריבית אפקטיבית של כ-9.59%.

החברה התקשרה בהסכם עשיית שוק בקשר עם אגרות החוב (סדרה יז') 'בהתאם להוראות הדין.

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.

במקרה של ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-'A-' של S&P Maalot, או מתחת לדירוג 'A3' בסולם הדירוג של מידרוג או דירוג מקביל של חברת דירוג אחרת, תחול תוספת ריבית בשיעור כולל של עד 1% (וככל שהדרוג ירד לדירוג השווה או הנמוך מ-'BB-' של S&P Maalot, או דירוג מקביל לו, תוספת הריבית תגדל ל-3%), בהתאם לתנאים ובמדרגות שנקבעו באגרת החוב. יחד עם זאת, בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיגורים והוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תעלה על ריבית הבסיס בתוספת 1%.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה יז') התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, באמות המידה העיקריות הבאות, ואשר הפרתן תקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-850 מיליון דולר ארה"ב במשך שלושה רבעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-450 מיליון דולר ארה"ב במשך רבעון אחד; (ג) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן המאוחד של החברה לא יעלה על 75% במשך שלושה רבעונים רצופים; (ד) דירוג אגרות החוב לא יהיה נמוך מדירוג BBB- של S&P Maalot או דירוג Baa3 של מידרוג.

במקרה של אי עמידה באמות המידה הקבועות בסעיפים א' או ג' לעיל, ובטרם חלפה תקופת הריפוי בניגום, החברה רשאית לרפא את ההפרה כאמור באמצעות שעבוד נכסים, בתנאים המפורטים בסעיף 4.3 לשטר הנאמנות. כמו כן, התחייבה החברה להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של החברה יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל-1 מיליארד דולר ארה"ב על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים מבוקרים או סקורים.

בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יז') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: שינוי שליטה בחברה, העמדה לפרעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפרעון מיידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה/ות מגוף פיננסי (בגין עילות מסוימות בלבד) בהיקף של 10% או יותר מסך התחייבויותיה הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים (לאחר חלוף תקופת ריפוי), עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, רישום הערת עסק חי בדוחות החברה למשך שני רבעונים רצופים ועוד.

בנוסף, התחייבה החברה לא ליצור שעבוד שוטף (negative pledge) על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב אלא אם תיתן למחזיקי אגרות החוב שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו.

2. לחברה אגרות החוב (סדרה טז') מובטחות בשעבוד קבוע על מניות G Europe שבבעלות חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה, כאשר נכון למועד דוח זה משועבדות 146 מיליון מניות G Europe לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז'), המהוות נכון למועד זה 48.7% מההון המונפק והנפרע של G Europe, על שני חשבונות שבהם מופקדות המניות כאמור ועל כל הזכויות הנלוות של החברות המשועבדות במניות המשועבדות כאמור ועל כל המופקד בחשבונות המשועבדים, למעט חריגים ("השעבוד"), והכל כמפורט בסעיף 5 לטטר הנאמנות לאגרות החוב.

היקף השעבוד נקבע לפי יחס חוב לשווי בטוחה (LTV) של 65% ("LTV"), המחושב בהתאם לשווי הנכסי הנקי (EPRA NRV) של G Europe, כמפורט בטטר הנאמנות לאגרות החוב. החברה נדרשת לעמוד ביחס LTV כאמור במועדי בדיקה ספציפיים המפורטים בטטר, לרבות בקרות 'אירוע מטריד', במועד מחיקת המניות המשועבדות ממסחר, הרחבת סדרה, מכירת מניות משועבדות, החלפת שעבוד, בעת שימוש בכספי חשבון הנאמנות עבור פדיון מוקדם (מלא או חלקי), וחלוקת דיבידנד מיוחד ב-G Europe (מעל רף כספי הקבוע בטטר) בלבד.

במקביל להתקשרות בטטר הנאמנות, וכדי ליצור שעבוד תקף על פי הדין השוויצרי, החברה התקשרה עם הנאמן במנגנון של הסכם חוב מקביל, לפיו התחייבה החברה כלפי הנאמן בהתחייבות נפרדת ועצמאית כנושה ישיר של החברה, לשלם סכומים השווים לתשלומים שישולמו למחזיקי אגרות החוב ובמועד פירעונם, כפי שנקבע בטטר הנאמנות. כמו כן, החברה וכן חברת הבת שלה התקשרו עם הנאמן ועם קסטודיאן בהסכם שליטה (Control Agreement) בקשר עם חשבון המניות המשועבדות וכל המופקד בו, לפיו הקסטודיאן יפעל אך ורק בהתאם להוראות הנאמן בכל הקשור לנכסים המופקדים בחשבון.

נכון למועד הדוח ועם מחיקת מניות G Europe ממסחר בעקבות השלמת עסקת מיזוג G Europe, החברה והנאמן פועלים כדי ליצור ולרשום (ככל שרישום כאמור נדרש על פי הדין הרלוונטי) שעבוד חדש על המניות המשועבדות כמניות בתעודה, כמפורט בסעיף 5 לטטר הנאמנות.

אגרות החוב (סדרה טז') עומדות לפירעון בארבעה תשלומים לא שווים אשר ישולמו בין השנים 2024 עד 2029 (כולל) כדלקמן: תשלום ראשון ישולם ביום 31 במרץ 2024 בשיעור של 12.5% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 31 במרץ 2027 בשיעור של 25% מהקרן, תשלום שלישי ישולם ביום 31 במרץ 2028 בשיעור של 20% מהקרן, תשלום רביעי ואחרון ישולם ביום 31 במרץ 2029 בשיעור של 42.5% מהקרן. כמו כן, אגרות החוב (סדרה טז') צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 1.25%.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה טז') התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, באמות המידה העיקריות הבאות, ואשר הפרתן תקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-850 מיליון דולר ארה"ב במשך שלושה רבעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-450 מיליון דולר ארה"ב במשך רבעון אחד; (ג) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן המאוחד של החברה לא יעלה על 75% במשך שלושה רבעונים רצופים; (ד) דירוג אגרות החוב לא יהיה נמוך מדירוג BBB- של S&P Maalot או דירוג Baa3 של מידרוג.

בנוסף, התחייבה החברה לא ליצור שעבוד שוטף (negative pledge) על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב אלא אם תיתן למחזיקי אגרות החוב שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו.

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה טז') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מייד של אגרות החוב, ביניהן: שינוי שליטה בחברה, העמדה לפירעון מייד של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפירעון מייד של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה/ות מגוף פיננסי (בגין עילות מסוימות בלבד) בהיקף של 10% או יותר מסך התחייבויותיה הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים (לאחר חלוף תקופת ריפוי), עליה בשיעור יחס החוב לשווי הבטוחה מעל ל- 65% במועדי בדיקה ספציפיים הנקובים בטר (מבלי שהחברה העמידה בטוחות נוספות), עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה ו-G Europe, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, רישום הערת עסק חי בדוחות החברה למשך שני רבעונים רצופים, עילות שעניינן ארועים בקשר עם החברה הנת שמחזיקה במניות G Europe, מימוש שעבודים על עיקר נכסי החברה (למעט בגין חוב שהינו Non-Recourse) ועוד. בנוסף, התחייבה החברה להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של החברה יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל-1 מיליארד דולר ארה"ב על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים מבוקרים או סקורים.

עם הפיכת G Europe לחברה פרטית ומחיקת מניותיה ממסחר, החברה התחייבה גם שלא תבוצע חלוקת דיבידנד ב-G Europe, ככל שיחס המינוף של G Europe בסמוך לאחר מועד החלוקה כאמור, יעלה על 0.6; וכן יחס המינוף של G Europe בכל מועד בדיקה (כמפורט לעיל) לא יעלה על 0.6, בכפוף לתקופת ריפוי של שני רבעונים עוקבים לאחר מועד הבדיקה הרלוונטי.

כמו כן, במקרה של ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-'A+' של S&P Maalot, או מתחת לדירוג 'A1' בסולם הדירוג של מידרוג או דירוג מקביל של חברת דירוג אחרת, תחול תוספת ריבית בשיעור כולל של עד 1% (וככל שהדרוג ירד לדירוג השווה או הנמוך מ-'BBB' של S&P Maalot, או דירוג מקביל לו, תוספת הריבית תגדל ל- 3%), בהתאם לתנאים ובמדרגות שנקבעו באגרת החוב. יחד עם זאת, בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיגורים והוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תעלה על ריבית הבסיס בתוספת 1%.

3. לחברה אגרות חוב (סדרה טו') במחזור אשר מובטחות בשעבוד קבוע שנרשם על 4 נכסי מקרקעין שבבעלותה ששוים המצרפי למועד הדו"ח (חלק החברה) הינו כ-597 מיליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה טו') עומדות לפירעון בארבעה תשלומים לא שווים אשר ישולמו בין השנים 2024 עד 2028 (כולל) כדלקמן: תשלום ראשון ישולם ביום 31 במרץ 2024 בשיעור של 8% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 31 במרץ 2025 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום שלישי ישולם ביום 31 במרץ 2027 בשיעור של 30% מהקרן, תשלום רביעי ואחרון ישולם ביום 31 במרץ 2028 בשיעור של 47% מהקרן. כמו כן, אגרות החוב (סדרה טו') צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 1.08%.

היקף הסדרה נקבע לפי יחס חוב לשווי בטוחה (LTV) של 75%, המחושב בהתאם לשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים, בהתאם להערכות שווי, כמפורט בטר הנאמנות לאגרות החוב. החברה נדרשת לעמוד ביחס LTV כאמור במועדי בדיקה ספציפיים המפורטים בטר, לרבות בעת הרחבת סדרה, בעת החלפת ו/או הוספת נכסים משועבדים, בעת שחרור נכסים משעבוד, בעת מכירת נכס משועבד, וכן בכל מועד אחר לגביו נקבע בטר כי החברה נדרשת לעמוד ביחס המשוקלל.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה טו') התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, באמות המידה העיקריות הבאות, ואשר הפרתן תקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מייד של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-850 מיליון דולר ארה"ב במשך שלושה רבעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-400 מיליון דולר ארה"ב במשך רבעון אחד; (ג) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן המאוחד של החברה לא יעלה על 75% במשך שלושה רבעונים רצופים; (ד) דירוג אגרות החוב לא יהיה נמוך מדירוג BBB- של S&P Maalot או דירוג Baa3 של מידרוג.



באור 19 - אגרות חוב (המשך)

בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה טו') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: שינוי שליטה בחברה, העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה/ות מגוף פיננסי (בגין עילות מסוימות בלבד) בהיקף של 10% או יותר מסך התחייבויותיה הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים (לאחר חלוף תקופת ריפוי), עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, רישום הערת עסק חי בדוחות החברה למשך שני רבעונים רצופים, עילות שעניינן ארועים בקשר עם הנכסים המשמשים כבטוחה לאגרות החוב והחברה הבת שמחזיקה בהם ועוד. בנוסף, התחייבה החברה להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של החברה יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל-1 מיליארד דולר ארה"ב על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים מבוקרים או סקורים.

כמו כן, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-'AA-' של S&P Maalot, או מתחת לדירוג 'Aa3' בסולם מידרוג, דירוג מקביל של חברת דירוג אחרת, תגרום לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 1% (וככל שהדרוג ירד לדירוג השווה או הנמוך מ-'BBB-' של S&P Maalot, או דירוג מקביל לו, תוספת הריבית תגדל ל-3%), בתנאים ובמדרגות שנקבעו באגרת החוב. יחד עם זאת, בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיגורים והוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תעלה על ריבית הבסיס בתוספת 1%.

4. לחברה אגרות חוב (סדרה יד') במחזור אשר עומדות לפירעון בחמישה תשלומים לא שווים אשר שולמו וישולמו בין השנים 2022 עד 2031 (כולל) כדלקמן: תשלום ראשון שולם ביום 30 בספטמבר 2022 בשיעור של 17.5% מהקרן, תשלום שני שולם ביום 30 בספטמבר 2023 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום שלישי שולם ביום 30 בספטמבר 2024 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום רביעי שולם ביום 30 בספטמבר 2029 בשיעור של 27.5% מהקרן, תשלום חמישי ואחרון שולם ביום 30 בספטמבר 2031 בשיעור של 25% מהקרן. כמו כן, אגרות החוב (סדרה יד') צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 1.29%. החברה התחייבה לעמוד באמות המידה העיקריות הבאות, ואשר הפרתן תקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-850 מיליון דולר ארה"ב במשך שלושה רבעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-400 מיליון דולר ארה"ב במשך רבעון אחד; (ג) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן המאוחד של החברה לא יעלה על 75% במשך שלושה רבעונים רצופים; (ד) דירוג אגרות החוב לא יהיה נמוך מדירוג ilBBB - של S&P Maalot או דירוג Baa3il של מידרוג.

אף על פי כן, במקרה של אי עמידה באמות המידה המפורטות בס"ק (א) או (ג) בסעיף זה לעיל, החברה תהיה רשאית להעמיד בטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') חלף אמות המידה כאמור. בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יד') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: שינוי שליטה בחברה, במקרה של העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה/ות מגוף פיננסי (בגין עילות מסוימות בלבד) בהיקף של 10% או יותר מסך התחייבויותיה הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים (לאחר חלוף תקופת ריפוי), עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, רישום הערת עסק חי בדוחות החברה למשך שני רבעונים רצופים, ועוד. בנוסף, התחייבה החברה לא ליצור שעבוד שוטף (negative pledge) על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב אלא אם תיתן למחזיקי אגרות החוב שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו. כן התחייבה החברה להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של החברה יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל-1 מיליארד דולר ארה"ב על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים.

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

כמו כן, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-'ilA+' של S&P Maalot או מתחת לדירוג 'A1' בסולם מידרוג, תגרום לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 1% (וככל שהדרוג ירד לדירוג השווה או הנמוך מ-'BBB-' של S&P Maalot, או דירוג מקביל לו, תוספת הריבית תגדל ל-3%), בהתאם לתנאים והמדרגות שנקבעו באגרת החוב. יחד עם זאת, בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיגורים והוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תעלה על ריבית הבסיס בתוספת 1%.

5. לחברה אגרות חוב (סדרה יג') במחזור אשר עומדות לפירעון בשישה תשלומים לא שווים אשר שולמו וישולמו בין השנים 2021 עד 2028 (כולל) כדלקמן: תשלום ראשון שולם ביום 30 ביוני 2021 בשיעור של 5% מהקרן, תשלום שני שולם ביום 30 ביוני 2022 בשיעור של 10% מהקרן, תשלום שלישי שולם ביום 30 ביוני 2023 בשיעור של 5% מהקרן, תשלום רביעי שולם ביום 30 ביוני 2025 בשיעור של 30% מהקרן, תשלום חמישי שולם ביום 30 ביוני 2026 בשיעור של 10% מהקרן, תשלום שישי ואחרון שולם ביום 30 ביוני 2028 בשיעור של 40% מהקרן. כמו כן, אגרות החוב (סדרה יג') צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.78%.

החברה התחייבה לעמוד באמות המידה העיקריות הבאות, ואשר הפרתן תקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-800 מיליון דולר ארה"ב במשך שלושה רבעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-400 מיליון דולר ארה"ב במשך רבעון אחד; (ג) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן המאוחד של החברה לא יעלה על 75% במשך שלושה רבעונים רצופים וכן דירוג אגרות החוב ברבעון האחרון מבין הרבעונים האמורים נמוך מדירוג ilBBB- של S&P Maalot ודירוג Baa3il של מידרוג. הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יג') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: שינוי שליטה בחברה, במקרה של העמדה לפרעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפרעון מיידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה מגוף פיננסי בהיקף של 10% (בגין עילות מסויימות בלבד) או יותר מסך התחייבויותיה הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים (לאחר חלוקת תקופת ריפוי), עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, רישום הערת עסק חי בדוחות החברה למשך שני רבעונים רצופים, ועוד.

בנוסף התחייבה החברה לא ליצור שעבוד שוטף (negative pledge) על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב אלא אם תיתן למחזיקי אגרות החוב שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו. כן התחייבה החברה להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של החברה יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל-850 מיליוני דולר ארה"ב על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים.

כמו כן, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-'il.A+' של S&P Maalot או מתחת לדירוג 'A1' בסולם מידרוג, תגרום לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 1% (וככל שהדרוג ירד לדירוג השווה או הנמוך מ-'BBB-' של S&P Maalot, או דירוג מקביל לו, תוספת הריבית תגדל ל-3%), בהתאם לתנאים והמדרגות שנקבעו באגרת החוב. יחד עם זאת, בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיגורים והוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תעלה על ריבית הבסיס בתוספת 1%.

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

6. לחברה אגרות חוב (סדרה יב') במחזור אשר עומדות לפירעון בחמישה תשלומים לא שווים אשר שולמו וישולמו בין השנים 2023 עד 2027 (כולל) כדלקמן: תשלום ראשון שולם ביום 30 ביוני 2023 בשיעור של 10% מהקרן, תשלום שני שולם ביום 30 ביוני 2024 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום שלישי שולם ביום 30 ביוני 2025 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום רביעי שולם ביום 30 ביוני 2026 בשיעור של 30% מהקרן, תשלום חמישי ואחרון שולם ביום 30 ביוני 2027 בשיעור של 30% מהקרן. כמו כן, אגרות החוב (סדרה יב') צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%.

החברה התחייבה לעמוד באמות המידה העיקריות הבאות: (א) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מסכום מינימלי של 650 מיליון דולר ארה"ב במשך ארבעה רבעונים רצופים, (ב) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן לא יעלה על 80% במשך ארבעה רבעונים רצופים; ודירוג אגרות החוב ברבעון האחרון מבין הרבעונים האמורים יהיה גבוה מדירוג BBB של S&P Maalot ודירוג Baa3 של מדרוג. בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יב') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, שינוי שליטה בחברה, העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב סחירות בסכום שלא יפחת מהסכום הגבוה מבין (i) 200 מיליון ש"ח ו-(ii) 10% מההון העצמי המאוחד של החברה (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה), ועוד. כמו כן, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-'il.A של S&P Maalot ונמוך מדירוג 'A3 על פי סולם הדירוג של מדרוג, תגרום לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 1%, בהתאם לתנאים והמדרגות שנקבעו באגרת החוב. יחד עם זאת, בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיגורים והוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תעלה על 1%.

7. לחברה אגרות חוב (סדרה יא') במחזור אשר עומדות לפירעון בחמישה תשלומים לא שווים אשר שולמו וישולמו בין השנים 2018 עד 2024 (כולל) כדלקמן: תשלום ראשון שולם בחודש ספטמבר 2018 בשיעור של 10% מהקרן, תשלום שני שולם ביום בחודש ספטמבר 2020 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום שלישי ורביעי שולמו בחודש ספטמבר בשנים 2022 ו-2023 בשיעור של 25% מהקרן, תשלום חמישי ואחרון שולם בחודש ספטמבר 2024 בשיעור של 25% מהקרן. כמו כן, אגרות החוב (סדרה יב') צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.35%.

החברה התחייבה לעמוד באמות המידה העיקריות הבאות: (א) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מסכום מינימלי של 500 מיליון דולר ארה"ב במשך ארבעה רבעונים רצופים; (ב) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן לא יעלה על 80% במשך ארבעה רבעונים רצופים; ודירוג אגרות החוב ברבעון האחרון מבין הרבעונים האמורים יהיה גבוה מדירוג BBB של S&P Maalot ודירוג Baa3 של מדרוג. בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יא') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, שינוי שליטה בחברה, העמדה לפירעון מיידי של אגרות סחירות בסכום שלא יפחת מהסכום הגבוה מבין (i) 300 מיליון ש"ח ו-(ii) 12.5% מההון העצמי של החברה (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה), ועוד. כמו כן, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-'il.A של S&P Maalot ונמוך מדירוג של A3 על פי סולם הדירוג של מדרוג, תגרום לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 1% בתנאים ובמדרגות שנקבעו באגרת החוב. יחד עם זאת, בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיגורים והוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תעלה על ריבית הבסיס בתוספת 1%.

8. למועד הדו"ח הכספי ולמועד הדיווח עומדת החברה באמות המידה הנ"ל ביחס לסדרות אגרות החוב המפורטות לעיל.

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

9. במהלך שנת 2023 רכשה החברה כ-319 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות יא, יב, יג, יד, טז) בתמורה של כ-290 מיליון ש"ח, בהתאם לתוכנית רכישה עצמית של החברה. בעקבות הרכישה הכירה החברה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-63 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

10. ביום 28 במרס 2024 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה (חלף תכנית קודמת), בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ע.ג., ביחס לכל סדרות אגרות החוב שבמחזור, בתוקף עד ליום 31 במרס 2025. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה. תוכנית זאת הינה חלף תוכנית קודמת מיום 28 במרס 2023 בהיקף של עד 450 מיליון ש"ח ע.ג., שהייתה בתוקף עד ליום 31 במרס, 2024. עד למועד פרסום הדוח רכשה החברה אגרות חוב בהיקף של כ-278 מיליון ש"ח ע.ג. מכוח התוכנית הקודמת.

11. 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 'ilA-', וכן את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד על נדל"ן ברמת דירוג של 'ilA'. אופק הדירוג שלילי.

12. ביום 4 ביולי 2023, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יז') של החברה ברמת דירוג 'ilA-', עם אופק דירוג שלילי.

13. ביום 6 ביולי 2023, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יז') של החברה ברמת דירוג 'ilA3', עם אופק דירוג שלילי.

14. 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).

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

16. ביום 1 בנובמבר 2023, אישררה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשעבוד על נכסי נדל"ן, ברמת דירוג 'ilA2', עם אופק דירוג שלילי.

17. ביום 28 בנובמבר 2023, אישררה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יז') של החברה ברמת דירוג 'ilA3', עם אופק דירוג שלילי.

18. ביום 28 בנובמבר 2023, אישררה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יז') של החברה ברמת דירוג 'ilA-', עם אופק דירוג שלילי.

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

19. ביום 7 בדצמבר 2023, אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה שאינן מובטחות בשיעבוד ברמת דירוג של 'A3.il', וכן את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של החברה המובטחת בשיעבוד על נדל"ן ברמת דירוג של 'A2.il'. אופק הדירוג שלילי.

20. לאחר תאריך הדיווח, בפברואר 2024 הנפיקה החברה לציבור 410 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יח') בתמורה נטו בסכום של כ-404 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית בשיעור של 5.18%. אגרות החוב (סדרה יח') מובטחות בשיעבוד קבוע ראשון בדרגה על מלוא אחזקות החברה בחברת GHI Alpha Portfolio LLC ("ג'י אלפא"), המוחזקות על ידי החברה באמצעות Gazit Horizons Inc., חברה בת בשליטתה המלאה (בעקיפין) של החברה והזכויות הנלוות לכך וכן משכון יחיד (Lien) של חשבון הבנק שהוקם ומוחזק על ידי ג'י אלפא. כמו כן, ג'י אלפא העמידה ערבות להתחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יח'). ג'י אלפא הינה הבעלים של ששה נכסים מניבים בארה"ב, אשר נכון למועד זה שווים עומד על כ-283 מיליון דולר.

אגרות החוב (סדרה יח') עומדות לפירעון בארבעה תשלומים לא שווים אשר ישולמו בין השנים 2026 עד 2031 (כולל) כדלקמן: תשלום ראשון ישולם ביום 30 בספטמבר 2026 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 30 בספטמבר 2028 בשיעור של 20% מהקרן, תשלום שלישי ישולם ביום 30 בספטמבר 2030 בשיעור של 30% מהקרן, תשלום רביעי ואחרון ישולם ביום 30 בספטמבר 2031 בשיעור של 35% מהקרן. כמו כן, אגרות החוב (סדרה יח') צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.83%.

היקף הסדרה נקבע לפי יחס חוב לשווי בטוחה (LTV) של 50% או 55% ("LTV"), המחושב בהתאם לשווי ההון המשועבד של ג'י אלפא, כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות החוב. החברה נדרשת לעמוד ביחס LTV של 50% או 55% (בהתאם לסוג הארוע) במועדי בדיקה ספציפיים המפורטים בשטר, לרבות במועד הרחבת סדרה, הסרת/הוספת נכסים משועבדים (לרבות במקרה של שחרור נכסים של ג'י אלפא על ידי ג'י אלפא), בעת החלפה של נכסים משועבד, בעת מכירת נכס משועבד, במועד חלוקה מג'י אלפא, בקרות 'אירוע מטריד' (כהגדרתו בשטר הנאמנות) ביחס לג'י אלפא, במועד כניסת שותף לנכסים שבבעלות ג'י אלפא ובכל מועד אחר לגבי נקבע בשטר הנאמנות כי החברה נדרשת לעמוד ב-LTV.

במקרה של ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-'A' של S&P Maalot, או מתחת לדירוג '2A' בסולם הדירוג של מידרוג או דירוג מקביל של חברת דירוג אחרת, תחול תוספת ריבית בשיעור כולל של עד 1% (וככל שהדירוג ירד לדירוג השווה או הנמוך מ-'BBB' של S&P Maalot, או דירוג מקביל לו, תוספת הריבית תגדל ל 3%), בהתאם לתנאים ובמדרגות שנקבעו בשטר הנאמנות. בנוסף, במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים א' ו-ג' להלן, יוגדל שיעור הריבית השנתית בשיעור של 0.25% (ובמקרה של הפרת שתי העילות יחדיו יוגדל שיעור הריבית בשיעור כולל של 0.5%). יחד עם זאת, בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיגורים והוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תעלה על 1.25% (או 3.25% במקרה שבו הדירוג ירד ל-'BB' של S&P Maalot או מתחת).

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה יח') התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, באמות המידה העיקריות הבאות, ואשר הפרתן תקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-800 מיליון דולר ארה"ב במשך שלושה רבעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ-450 מיליון דולר ארה"ב במשך רבעון אחד; (ג) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן המאוחד של החברה לא יעלה על 75% במשך שלושה רבעונים רצופים; (ד) דירוג אגרות החוב לא יהיה נמוך מדירוג BBB- של S&P Maalot או דירוג Baa3 של מידרוג; (ה) ההון העצמי של ג'י אלפא יפחת מ 125 מיליון דולר על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של ג'י אלפא, במשך 2 רבעונים עוקבים.

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

בנוסף, התחייבה החברה לא ליצור שעבוד שוטף (negative pledge) על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב אלא אם תיתן למחזיקי אגרות החוב שעבוד באותה דרגה פרי פסו.

כן, כחלק מהתחייבויותיה של החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') המובטחות בשעבוד על מניות ג' אלפא, ג' אלפא נטלה על עצמה מספר מגבלות, ביניהן: (1) התחייבות להעמדת ערבות למלוא הסכומים המובטחים על פי שטר הנאמנות; (2) התחייבות שלא לשנות את תחום פעילותה, אשר נכון למועד זה הינו תחום הנדל"ן המניב בארה"ב, וכן לנהל את עסקיה במהלך העסקים הרגיל ובכפוף למגבלות המפורטות בשטר הנאמנות; ג' אלפא ו/או תאגידי בשליטתה ("תאגידי הנכס") לא ישלמו לחברה או חברה בשליטתה דמי ניהול, בכפוף לזכות שיפוי במקרה של נשיאה בעלויות תפעול שוטפות על ידי החברה; (3) כל חלוקה שהיא בגין מניות ג' אלפא ("תמורת החלוקה") תופקד ישירות בחשבון הנאמנות. החברה תהא רשאית לפנות לנאמן ולהורות לנאמן לשחרר את תמורת החלוקה, כולה או חלקה, בהתקיים מספר תנאים מצטברים, ובכלל זה כי יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י"ח) שתהיינה קיימות במחזור, בתוספת ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, שנצברו, ככל שנצברו, עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה י"ח) לבין ההון העצמי של ג' אלפא תעלה על 55%, לרבות במקרה בו כתוצאה מהחלוקה יעלה היחס על האמור לעיל; (4) ג' אלפא ו/או תאגידי הנכס לא יעמידו ולא יתחייבו להעמיד מימון ו/או הלוואה ו/או בטוחה ו/או ערבות בכל אופן וצורה שהם לתאגידי מקבוצת ג' סיטי, וכן ג' אלפא לא תעמיד ערבות לצד שלישי כלשהו; (5) במועד ההנפקה ובכל מועד בדיקה (כהגדרת מונח זה בשטר), ה-LTV (כהגדרתו בשטר) לא יעלה על 55% או 50%, לפי סוג אירוע הבדיקה; (6) ג' אלפא ו/או חברות מאוחדות שלה לא ייטלו כל חוב, מימון או הלוואה, למעט הלוואות הקיימות במועד החתימה על שטר הנאמנות ולא יתקשרו בהסכם לקבלת מימון ו/או הלוואה כאמור, בין במישרין ובין בעקיפין. על אף האמור, ג' אלפא וחברות בערבון מוגבל בשליטתה תהיינה רשאיות ליטול חוב, מימון או הלוואה (לרבות מימון מחדש) בסכום כולל שאינו עולה על סכום החוב הקיים של ג' אלפא וחברות בערבון מוגבל בשליטתה נכון למועד החתימה על שטר הנאמנות (אשר עמד על כ- 90 מיליון דולר ארה"ב), וכן, יהיו רשאיות לעשות שימוש בכספים כאמור לצורך חלוקת דיבידנדים, בכפוף לעמידה בהוראות שטר הנאמנות; (7) ג' אלפא ותאגידי הנכס לא ייצרו ולא יתחייבו ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיהן; (8) ג' אלפא, בשמה ובשם תאגידי הנכס, התחייבה כי מלבד הנכסים Edge - i Maison, אשר נכון למועד השטר היו משועבדים לטובת מלווים אחרים, יתר הנכסים המצויים בשליטתה של ג' אלפא לא ישועבדו לצד שלישי כלשהו ובגין נכסים אלו לא יינטל כל חוב; (9) לא יחול כל שינוי במבנה ההחזקות של ג' אלפא בנכסים המוחזקים על ידה, למעט מכירת נכסים של ג' אלפא או תאגידי הנכס בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (10) מגבלות ביחס לשינויים מבנים, לרבות ביחס למבנה ההחזקות של ג' אלפא בנכסים המוחזקים על ידה וכן מיזוג ג' אלפא ו/או תאגידי הנכס עם תאגידי אחרים, הכל בכפוף לתנאים והחריגים הקבועים בשטר הנאמנות.

בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יח) כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: שינוי שליטה בחברה, העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה/ות מגוף פיננסי (בגין עילות מסוימות בלבד) בהיקף של 10% או יותר מסך התחייבויותיה הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים (לאחר חלוף תקופת ריפוי), עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, רישום הערת עסק חי בדוחות החברה למשך שני רבעונים רצופים, עילות שעניינן ארועים בקשר עם ג' אלפא והפרת התחייבויותיה מכוח שטר הנאמנות ועוד. בנוסף, התחייבה החברה להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של החברה יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל-1 מיליארד דולר ארה"ב על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים מבוקרים או סקורים.

21. לאחר תאריך הדיווח רכשה החברה כ-42.7 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות יא, יב, יג, יד, טז) בתמורה לכ-42.6 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה תכיר ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-5 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

22. לאחר תאריך הדיווח, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יח') של החברה ברמת דירוג 'A2.il', עם אופק דירוג שלילי.

ד. אגרות חוב של CTY

1. CTY התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשמור על יחס של סך החוב לסך שווי נכסים שלא יעלה על 65% ויחס חוב מובטח לסך שווי נכסים שלא יעלה על 25%. בנוסף, שינוי שליטה ב-CTY כהגדרתו בהסכם אגרות החוב יעמיד למחזיקים זכות מיידית לפרעון אגרות החוב. לתאריך הדיווח עומדת CTY באמות מידה פיננסיות אלו.

2. במהלך תקופת הדוח רכשה CTY כ-190.7 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב תמורת כ-183.8 מיליון אירו.

3. בחודש דצמבר 2023, אישרה חברת הדירוג Standard & Poor's את דירוג סדרות אגרות החוב של CTY ברמת דירוג של 'BBB-', עם אופק דירוג יציב.

4. לאחר תאריך הדיווח בחודש מרס 2024, הנפיקה CTY 300 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב הנושאות ריבית שנתית של 6.5% ועומדות לפרעון במרץ 2029.

5. לאחר תאריך הדיווח בחודש מרס 2024, רכשה CTY במסגרת הצעת רכש כ-213.2 מיליון אירו ערך נקוב אגרות חוב תמורת כ-213.7 מיליון אירו.

6. לאחר תאריך הדיווח בחודש מרס 2024, אישרה חברת הדירוג Standard & Poor's את דירוג סדרות אגרות החוב של CTY ברמת דירוג של 'BBB-' ועדכנה את אופק הדירוג לשלילי.

ה. אגרות חוב של G Europe

1. G Europe התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב לשמור על יחס של סך החוב לסך שווי נכסים שלא יעלה על 60%, יחס חוב מובטח לסך שווי נכסים שלא יעלה על 40% ויחס כיסוי ריבית מאוחד (EBITDA מתואם להוצאות ריבית) שלא יפחת מ-1.5. לתאריך הדיווח עומדת G Europe באמות מידה פיננסיות אלו.

2. במהלך שנת 2023 רכשה הקבוצה כ-139.3 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב של G Europe בתמורה לכ-114 מיליון אירו (כ-455 מיליון ש"ח). בעקבות הרכישות הקבוצה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-25 מיליון אירו (כ-100 מיליון ש"ח).

3. לאחר תאריך הדיווח רכשה הקבוצה כ-50 מיליון אירו (כ-195 מיליון ש"ח) ע.ג. אגרות חוב של G Europe נוספים, בתמורה לכ-46.2 מיליון אירו (כ-180 מיליון ש"ח), בעקבות הרכישות הקבוצה תכיר ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-3.8 מיליון אירו (כ-15 מיליון ש"ח).

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

5. לאחר תאריך הדיווח בחודש ינואר 2024, הורידה חברת הדירוג Moody's את דירוג סדרות אגרות החוב של G Europe מ-'B1' ל-'B2', עם אופק דירוג שלילי.





באור 20 - התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים

א. ההרכב

							ש"ח		
							צמוד		
							ש"ח לא		
							צמוד		
							דולר		
							קנדי		
							דולר של		
							ארה"ב		
							אירו		
							קרונה		
							שוודית		
							ריאל		
							ברזילאי		
סה"כ							מדד		
<b>מיליוני ש"ח</b>									
								<b>ליום 31 בדצמבר 2023</b>	
4,403	-	358	2,571	108	224	1,142	-	לתאגידים בנקאיים	
2,774	531	-	-	806	-	-	1,437	למוסדות פיננסיים אחרים	
7,177	531	358	2,571	914	224	1,142	1,437	סך הכל	
1,618	33	-	360	157	96	925	47	חלויות שוטפות	
5,559	498	358	2,211	757	128	217	1,390	בניכוי חלויות שוטפות	
								<b>ליום 31 בדצמבר 2022</b>	
5,713	517	-	2,100	1,008	121	732	1,235	סך הכל	
4,941	497	-	1,914	973	121	229	1,207	בניכוי חלויות שוטפות	
							בש"ח		
							צמוד		
							ש"ח לא		
							צמוד		
							בדולר		
							קנדי		
							בדולר		
							של		
							ארה"ב		
							באירו		
							קרונה		
							שוודית		
							בריאל		
							ברזילאי		
סה"כ							מדד		
<b>מיליוני ש"ח</b>									
								<b>ליום 31 בדצמבר 2023</b>	
3,120	531	358	-	794	-	-	1,437	בריבית קבועה	
	5.9	5.6	-	4.2	-	-	1.7	שיעור ריבית אפקטיבית משוקלל (ב-%)	
4,057	-	-	2,571	120	224	1,142	-	בריבית משתנה	
	-	-	5.5	6.6	5.2	5.1	-	שיעור ריבית אפקטיבית משוקלל (ב-%)	

ב. מועדי הפירעון

ש"ח צמוד מדד	ש"ח לא צמוד	דולר קנדי	דולר של ארה"ב	אירו	קרונה שוודית	ריאל ברזילאי	סה"כ	
מיליוני ש"ח								
2023								ליום 31 בדצמבר 2023
שנה ראשונה - חלויות								
47	925	96	157	360	-	33	1,618	שוטפות
48	217	2	126	12	-	26	431	שנה שניה
49	-	2	186	1,718	-	46	2,001	שנה שלישית
49	-	3	223	5	-	57	337	שנה רביעית
378	-	3	222	476	-	61	1,140	שנה חמישית
866	-	118	-	-	358	308	1,650	שנה שישית ואילך
סך הכל בניכוי חלויות								
1,390	217	128	757	2,211	358	498	5,559	שוטפות
1,437	1,142	224	914	2,571	358	531	7,177	סך הכל

באור 20 - התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים (המשך)

סה"כ	ריאל		דולר של		ש"ח לא		ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022
	ברזילאי	אירו	ארה"ב	דולר קנדי	צמוד	צמוד		
מיליוני ש"ח								
772	20	186	35	-	503	28	28	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
1,219	22	689	251	-	229	28	28	שנה שניה
356	22	178	126	2	-	28	28	שנה שלישית
830	30	608	162	2	-	28	28	שנה רביעית
993	36	439	216	2	-	300	300	שנה חמישית
1,543	387	-	218	115	-	823	823	שנה שישית ואילך
4,941	497	1,914	973	121	229	1,207	1,207	סך הכל בניכוי חלויות שוטפות
5,713	517	2,100	1,008	121	732	1,235	1,235	סך הכל

ג. באשר לשעבודים, ראה ביאור 27.

ד. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות

בחלק מההלוואות וקווי האשראי שמקבלות החברה וחברות מאוחדות שלה במהלך העסקים הרגיל, קיימות כמקובל התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות והתחייבויות אחרות אשר אי עמידה בהן תהווה עילה לפרעון מיידי, וביניהן ההתחייבויות הבאות:

1. בחברה ובחברות בנות בבעלות מלאה

- א. יחס חוב מנוצל לשווי בטוחות בטווח של 45%-75% כפי שנקבעו בהסכמי האשראי.
- ב. הון עצמי מינימלי של החברה (לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך של 4 מיליארד ש"ח.
- ג. יחס התחייבויות נושאות ריבית נטו לשווי המאזני של סך הנכסים של החברה על בסיס הדוחות המאוחדים, לא יעלה על 75%.
- ד. יחס התחייבויות נושאות ריבית נטו לשווי המאזני של סך הנכסים של החברה על בסיס סולו מורחב (החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה) לא יעלה על 77.5%.
- ה. יחס חוב מנוצל לשווי הבטוחות (מניות CTY משועבדות אשר שווין ייקבע על בסיס ממוצע בין השווי הבורסאי לשווי המאזני) לא יעלה על 70%.
- ו. ה-EPRAs European Public Real Estate Earnings הרבעוני הממוצע של החברה המחושב בהתאם להנחיות Association, במהלך שני רבעונים רצופים כלשהם, לא יפחת מ-60 מיליון ש"ח.
- ז. יחס הון עצמי של CTY (לרבות הלוואות הוניות וללא זכויות מיעוט, נגזרים בשוויים ההוגן והשפעת המס בגינם) לסך הנכסים של CTY לא יפחת מ-30%.
- ח. שיעור מניות CTY המשועבדות לבנק לא יפחת מ-15% מהון המניות המונפק והנפרע של CTY וכן במקרה בו גוף פיננסי (שאינו מנהל כספים של אחרים או עבור אחרים) יחזיק עבור עצמו מניות CTY בשיעור העולה על 15%, תשעבד החברה לטובת הבנק מניות CTY נוספות כך ששיעור המניות המשועבדות מתוך ההון המונפק והנפרע של CTY יהיה גבוה ב-5% לפחות משיעור ההחזקות של אותו גוף פיננסי בהון המונפק והנפרע של CTY, אך לא יותר מ-30.1% מהון המניות המונפק והנפרע של CTY.
- ט. שיעור מניות CTY המוחזקות על ידי החברה במישרין ובעקיפין לא יפחת מ-30% מסך הון המניות של CTY.
- י. יחס ה-EBITDA של CTY (בהתאמות מסוימות) להוצאות מימון נטו של CTY, לא יפחת מ-1.6.

יא. דירוג החברה לא יפחת מ- BBB לפי סולם הדירוג של מעלות או מ- baa2 לפי סולם הדירוג של מידרוג.

באור 20 - התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים (המשך)

- יב. יחסי כיסוי חוב בהלוואות שונות שלא יפחתו מ- 1.2-1.45.
- יג. קיימות בחברה ובחברות מוחזקות אמות מידה פיננסיות מקובלות נוספות כגון יחסי כיסוי ריבית ו/או קרן, יחסי מינוף, יחס הכנסה תפעולית מינימלית נטו (NOI) לחוב ואמות מידה מקובלות נוספות ביחס לחברה ו/או ביחס לבטוחה הרלבנטית לאשראי (בין אם מדובר במניות ובין אם מדובר בנכס נדל"ן).
- יד. בחלק ממסמכי האשראי של החברה ושל חברות מוחזקות שלה, כלולים תנאים מקובלים להעמדת האשראי לפרעון מיידי, ובהם: אי תשלום, הפרת התחייבות או מצג בהסכם האשראי, שינוי שליטה בחברה או בחברות אשר ניירות הערך שלהן משועבדים להבטחת האשראי, שינוי מבנה, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של חדלות פירעון, פירוק והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל), הפסקת פעילות החברה, שינוי עיקר פעילות החברה, הפסקת מסחר בניירות הערך המשועבדים להבטחת האשראי או של החברה, Cross Default ברפים ותנאים מסוימים, ירידה מרף החזקה מינימלי של מניות חברות מוחזקות על-ידי החברה, שווי מינימאלי של נכסים בלתי משועבדים ביחס לחוב מנוצל, כהונת נושאי משרה מסוימים ועוד.
- טו. חלק מהסכמי המימון של החברה (אשר אינם עולים לכדי אשראי מהותי) כוללים אמות מידה ותנאים נוספים (כגון: עילות בקשר עם המסחר במניות המשמשות כבטוחות כולל מחיר מינימלי, דירוג, שינוי שליטה וכו') אשר בהתקיימם מחויבת החברה לפרוע את האשראי בתוך תקופת הזמן הקבועה בהסכם, ובמקרה שלא תעשה כן למוסד הפיננסי תהא הזכות להעמיד את המימון לפירעון מיידי. בחלק מההסכמים כאמור, במקרה שבו תשוב החברה לעמוד באמות המידה שנקבעו בהסכם, היא תהא רשאית לשוב ולנצל את האשראי מכוחם.

2. ב-CTY

- א. יחס חוב נטו לסך נכסים שלא יעלה על 55%-60%.
- ב. יחס כיסוי ריבית (EBITDA להוצאות ריבית נטו) מינימלי של 1.8.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 וסמוך למועד אישור הדוחות עומדות החברה והחברות המאוחדות שלה בכל אמות המידה שנקבעו.

באור 21 - התחייבויות אחרות  
ההרכב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
42	24	פקדונות משוכרים (1)
304	308	התחייבויות בגין חכירות (2)
112	7	התחייבויות אחרות
<u>458</u>	<u>339</u>	

- (1) פקדונות משוכרים מתקבלים להבטחת עמידתם בתנאי השכירות. הפקדונות מוחזרים לשוכרים בתום תקופת השכירות, כשהם בעיקרם צמודים לאירו.
- (2) יתרת ההתחייבויות בגין חכירות ליום 31 בדצמבר 2023, כוללת בעיקר כ-165 מיליון ש"ח בזלוטי פולני, כ-94 מיליון ש"ח בקרונה נורווגית, כ-41 מיליון ש"ח קורונה שבדית וכ-4 מיליון ש"ח בריאל ברזילאי.

באור 22 - התחייבויות ונכסים בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימות תוכניות הטבה לאחר סיום העסקה. התוכניות ממומנות בדרך כלל על-ידי הפקדות לחברות ביטוח, קרנות פנסיה וקופות גמל והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת, כלהלן:

א. דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל ובברזיל מחייבים את הקבוצה לשלם לעובד הטבות בעת פיטורין או פרישה בנסיבות מסוימות. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הדין והסכם העסקה בתוקף ומבוסס על שכר העובד אשר מזכה בקבלת ההטבות לאחר סיום העסקה.

לגבי תשלומי הפיצויים בישראל, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פי הפקדותיה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פטורות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל (תוכנית להפקדה מוגדרת).

ב. התחייבויות הקבוצה ביתר המדינות בהן היא פועלת, מכוסות באופן שוטף באמצעות תשלומים עבור קרנות פנסיה, ביטוח לאומי, ביטוח רפואי ואחרים ובאמצעות תשלומים בהם נושא העובד (כגון: דמי ביטוח אובדן כושר עבודה) כמתחייב על-פי הדין המקומי, ולפיכך הן מהוות במהותן תכניות להפקדה מוגדרת. תשלומים נוספים עבור ימי מחלה, הטבות בגין פיטורין ואחרים נתונים לשיקול דעתן של חברות הקבוצה, אלא אם נקבע אחרת בהסכם העסקה ספציפי.

ג. הפרשה להטבות בגין פיטורין מוכרת בדוחות הכספיים במועד בו התקבלה החלטה בדבר הפיטורין, במדינות בהן לקבוצה מחויבות משפטית או משתמעת לתשלומן.

ד. הסכומים שנצברו בקרנות פנסיה, בפוליסות ביטוח מנהלים, בפוליסות ביטוח אחרות ובקופות גמל הרשומים על שם העובדים והתחייבות בגינם, אינם מוצגים בדוח על המצב הכספי מאחר שאינם בשליטתה ובניהולה של החברה ושל החברות המאוחדות.

לתוכניות ההטבה לאחר סיום העסקה אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 23 - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

1. מיסוי בישראל

א. רווחי/הפסדי הון

מס רווח הון החל על חברות בישראל הינו מס החברות כאמור בסעיף ד' להלן.

ב. מיסוי הכנסות מדיבידנד

בהתאם להוראות סעיף 126(ב) לפקודת מס הכנסה ("הפקודה"), לא תיכלל בחישוב ההכנסה החייבת של החברה הכנסה מחלוקת רווחים או מדיבידנד שמקורם בהכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל שנתקבלו במישרין או בעקיפין מחבר בני אדם אחר החייב במס חברות בישראל.

בהתאם להוראות סעיף 126(ב) לפקודה, דיבידנד המתקבל בידי החברה מחברה זרה יתחייב בידיה בישראל בשיעור מס חברות, כאמור בסעיף ד' להלן, תוך מתן זיכוי בגין המס שנוכה במקור בחו"ל על הדיבידנד (זיכוי ישיר). עודף זיכוי ישיר ניתן להעברה עד לתום 5 שנות המס הבאות.

יחד עם זאת, לבקשת החברה ובהתקיים תנאים מסוימים, החברה רשאית לבחור בחלופה לפיה יוטל מס בשיעור מס חברות, כאמור בסעיף ד' להלן, ביחס להכנסה ברוטו ממנה חולק הדיבידנד (סכום הדיבידנד שחולק בתוספת המס שנוכה במקור ומס החברות הזר ששולם בגינו), תוך קבלת זיכוי הן בגין המס הזר ששולם על ההכנסה ממנה חולק הדיבידנד בחברה הזרה (זיכוי עקיף), והן בגין המס שנוכה במקור בחו"ל ביחס לאותו דיבידנד. יצוין, כי זיכוי עקיף ניתן עד לשתים רמות בלבד ובתנאים מסוימים. עודף זיכוי עקיף לא ניתן להעברה לשנים הבאות.

ג. רווחי/הפסדי הון ממכירת מניות של חברות בנות

רווח הון ריאלי שנבע לחברה ממכירת החזקותיה הישירות באחת או יותר מהחברות הזרות בקבוצה יתחייב במס בישראל, תוך קבלת זיכוי מהמס הזר ששולם בחו"ל בגין רווח ההון מאותה מכירה ובכפוף להוראות האמנה למניעת כפל מס הרלוונטית.

באור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בישראל  
שיעור מס החברות בישראל בשנים 2021-2023 הינו 23%.

## 2. מיסוי בארה"ב

ביום 22 בדצמבר 2017 אושרה רפורמת מס מקיפה בארה"ב, אשר בין היתר הפחיתה את שיעור מס החברות הפדרלי בארה"ב ל-21%, החל מיום 1 בינואר 2018. במקביל שונו כללי התרת הוצאות ריבית בארה"ב, אשר כיום מוגבלת ל-30% מה-EBIDTA בשנת המס הרלבנטית.

ביום 27 למרץ 2020 אושר בארה"ב חוק ה-Coronavirus Aid, Relief and Economic Security (CARES) המעניק חבילת סיוע למען התמודדות עם משבר הקורונה. ה-CARES Act מעניק הקלות מיסויות לחברות, שמטרתן להקל על נזילות, ובכלל זה: אפשרות גרירה אחורה של הפסדים שנוצרו בשנים 2018-2020 למשך 5 שנים וביטול זמני של מגבלת ה-80% על ניצול הפסדים; צמצום מגבלת ניכוי הוצאות הריבית בהתאם לסעיף 163(j); הטבות של פחת מואץ והתרת הוצאות נוספות על שיפורים בנכסי נדל"ן.

על חלוקת דיבידנד מארה"ב לחברה מנוכה מס במקור בשיעור מופחת של 12.5% בהתאם להוראות אמנת המס בין ישראל לארה"ב ובתנאי שהחברה מחזיקה לפחות 10% מהון המניות של החברה המחלקת.

## 3. מיסוי בקנדה

על הכנסתן החייבת של חברות הקבוצה חל מס חברות אפקטיבי (פדרלי ופרובינציאלי) בשיעורים של כ-31%-23% לגבי רווח הון המופק בידי חברה קנדית, עשויה רק מחצית מרווח ההון להתחייב במס בקנדה. בהתקיים תנאים מסוימים, עשוי דיבידנד המתקבל בידי חברה קנדית שלא להתחייב במס בקנדה או לא להשפיע על הכנסתה החייבת של החברה הקנדית מקבלת הדיבידנד. לפי כללי ה-FAPI עשויה החברה הקנדית להתחייב במס בקנדה על רווחים פסיביים בלתי מחולקים של חברה זרה תוך מתן הקלה בגין המס הזר שהוטל על אותם רווחים. ככלל, חלוקת דיבידנד מחברה קנדית לתושב זר חייבת בניכוי מס במקור בשיעור של 25%. שיעורי מס מופחתים עשויים להתאפשר בהתאם לאמנת המס הרלוונטית (במידה שחלה). בהתאם לאמנת המס בין ישראל לקנדה, על חלוקת דיבידנד יחול ניכוי במקור בשיעור מופחת של 5% במידה והחברה המקבלת מחזיקה מעל 25% מהון המניות של החברה המחלקת (אחרת, שיעור הניכוי עומד על 15%). כמו כן, בהתאם לאמנה בין ישראל לקנדה, שיעור ניכוי המס במקור על ריבית עומד על 10% (או 5% במידה והריבית משולמת למוסדות פיננסיים).

## 4. מיסוי בפינלנד

הפעילות בפינלנד מבוצעת באמצעות חברת CTY. שיעור מס החברות בפינלנד בשנת 2023 הינו 20%. ככלל, תחת הדין הפנימי, שיעור ניכוי מס במקור על חלוקת דיבידנד מפינלנד הינו 20% (או 35% במקרים מסוימים). שיעור ניכוי מס במקור על חלוקת דיבידנד מפינלנד לישראל עומד על 5% בהתאם להוראות אמנת המס בין ישראל לפינלנד (במידה ושיעור ההחזקה הינו לפחות 10%, אחרת שיעור ניכוי המס במקור הינו 15%). בעקבות שינוי חקיקה בפינלנד, החל מה-1 בינואר 2014, הניכוי במקור חל גם על החזר השקעה של חברות נסחרות (שינוי החקיקה הנ"ל לא יחול על חברות שאינן נסחרות, אלא בתנאים מסוימים). החברה קיבלה אישור מרשויות המס בפינלנד לפיו במידה והיא אינה יכולה להזדכות בישראל על המס שנוכה בפינלנד, החברה תוכל לדרוש החזר מרשות המס הפינית.



באור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

**5. מיסוי בנורבגיה**

הפעילות בנורבגיה מבוצעת באמצעות חברה נורבגית המוחזקת על-ידי חברת CTY. שיעור מס החברות בנורבגיה בשנת 2023 הינו 22%. ככלל, תחת הדין הפנימי, שיעור ניכוי מס במקור על חלוקת דיבידנד מנורבגיה הינו 25%. שיעור ניכוי במקור מופחת עשוי להתאפשר תחת אמנות המס השונות. בחלוקת דיבידנד מנורבגיה למדינות החברות ב-EEA (European Economic Area) השיעור הינו 0% (בהנחה ועומדים בתנאים הקבועים בחוק, למעט במקרים מסוימים).

**6. מיסוי בשבדיה**

הפעילות בשבדיה מבוצעת באמצעות חברות שבדיות המוחזקות על ידי חברת CTY. ככלל, שיעור מס החברות בשבדיה בשנת 2023 הינו 20.6%. שיעור ניכוי במקור על חלוקת דיבידנד משבדיה תחת הדין הפנימי הינו 30%. שיעור ניכוי במקור מופחת עשוי להתאפשר תחת אמנות המס השונות. ככלל, לא יחול ניכוי במקור על דיבידנד המחולק לחברה זרה הזוהה במהותה לחברה שבדית בערבון מוגבל (aktiebolag) ואשר אינה נחשבת חברה במקלט מס (למעט במקרים מסוימים).

**7. מיסוי בהולנד**

בשנת 2022, שיעור מס החברות בהולנד על הכנסות הגבוהות מ-395 אלפי אירו עמד על 25.8% (הכנסות שעד 395 אלפי אירו כפופות למס בשיעור של 15%). החל משנת 2023, שיעור מס החברות בהולנד על הכנסות הגבוהות מ-200 אלפי אירו עמד על 25.8% (הכנסות שעד 200 אלפי אירו כפופות למס בשיעור של 19%). בהתקיים תנאים מסוימים, הכנסות החברה ההולנדית מהחזקותיה בגרמניה יהיו פטורות ממס בהולנד. בעקבות שינוי חקיקה בהולנד, החל מה-1 בינואר 2018, שיעור הניכוי במקור לגבי דיבידנד ירד ל-0% בהתקיים תנאים מסוימים.

**8. מיסוי בגרמניה**

ככלל, שיעור מס החברות (כולל מס סולידריות) בגרמניה הינו 15.825% (בהנחה שעל החברה לא חל Trade Tax, אחרת כ-30%). חלוקת רווחי שותפות גרמנית לחברה ההולנדית המחזיקה בה אינה חייבת במס בגרמניה, לפי דין פנימי. תשלומי ריבית מגרמניה לתושב זר פטורים מניכוי מס במקור בגרמניה לפי דין פנימי, למעט במקרים מסוימים. רווחי הון ממכירת מניות של חברה גרמנית עשויים להתחייב במס בגרמניה, אך 95% מהרווח עשוי להיות פטור ממס בגרמניה בהתקיים התנאים לפטור ההשתתפות הגרמני.

**9. מיסוי באי ג'רזי**

שיעור מס החברות באי ג'רזי הינו 0% (למעט ביחס לתחומי פעילות ספציפיים עליהם מוטל מס בשיעור של 10% או 20%). שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מג'רזי לישראל הינו 0% ככלל, רווח הון בג'רזי אינו ממוסה. הפעילות בג'רזי מבוצעת באמצעות חברות בג'רזי המחזיקות ב-G Europe המאוגדת באי ג'רזי. שיעור מס החברות באזורי פעילות העיקריים של G Europe, פולין וצ'כיה הינו 19%, בקפריסין 12.5% וברוסיה שיעור מס החברות הינו 20%. החל משנת 2019, מיושמים באי ג'רזי חוקים ותקנות הנוגעים למהות הכלכלית (Substance Economic) ולפיהם אפשר שחברות ושותפויות שהתאגדו באי יידרשו לדווח בין היתר על סוגי הפעילות שלהן, וכן לעמוד בכללי מהות כלכלית על אדמת האי ג'רזי (קרי, עובדים, משרדים, ניהול, רמת הוצאות, ציוד וכו') בכפוף לסוג הפעילות שלהן.

באור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

**10. מיסוי בפולין**

הפעילות בפולין מבוצעת באמצעות חברות פולניות המוחזקות בעקיפין על-ידי G Europe. שיעור מס החברות בפולין הינו 19%. שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מפולין תחת הדין הפנימי הינו 19%. שיעור מס מופחת עשוי להתאפשר תחת אמנות המס השונות.

החל מינואר 2018, נכנס לתוקף תיקון חקיקה בפולין הכולל, בין היתר, הוראות לגבי קיזוז הפסדים וכן כללי מימון דק המגבילים את ניכוי הוצאות המימון בפולין.

בנוסף, בוצע שינוי חקיקה בפולין, ונקבעו כללים שונים בנוגע לניכוי מס במקור. באופן כללי, לפי הכללים החדשים, לגבי תשלומי דיבידנד, ריבית, תמלוגים ועבור שירותים לתושב חוץ, הנמוכים מסכום של 2 מיליון זלוטי פולני בשנת מס אחת, הכללים להגשת בקשה וניכוי לפי אמנה נותרו זהים (למעט הגדרה מחמירה יותר של בעל זכות שביושר). במצב של תשלומים כאמור בסכום העולה על 2 מיליון זלוטי פולני לתושב חוץ, על המשלם לנכות במקור על הסכום שמעבר ל-2 מיליון זלוטי פולני (19% לגבי דיבידנד ו-20% עבור ריבית, תמלוגים ושירותים מתושב חוץ). לאחר מכן, ניתן להגיש בקשה ולדרוש חזרה את המס שנוכה בכפוף לעמידה בתנאי האמנה/פטור. יצוין כי ישנם חריגים והוראות נוספות לכללים אלו. כללי הניכוי במקור החדשים בתוקף החל מיום 1 בינואר 2022.

כמו כן, מספר חברות בנות המוחזקות על ידי G Europe בעקיפין נמצאות בהליכי שומות מול שלטונות המס בחו"ל.

**11. מיסוי בצ'כיה**

הפעילות בצ'כיה מבוצעת באמצעות חברות צ'כיות המוחזקות על-ידי G Europe. שיעור מס החברות המקסימלי בצ'כיה הינו 19%, ככלל, שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מצ'כיה תחת הדין הפנימי הינו 15% (או 35% במקרים מסוימים). בחלוקת דיבידנד מצ'כיה למדינות החברות ב-EEA יחול פטור מניכוי במקור (למעט במקרים מסוימים). בנוסף, שיעור מס מופחת עשוי להתאפשר תחת אמנות המס השונות.

**12. מיסוי בקפריסין**

בשנת G Europe 2023 וחברות בנות בבעלותה הינן תושבות מס בקפריסין. שיעור מס החברות בקפריסין הינו 12.5%, ככלל, שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מקפריסין תחת הדין הפנימי הינו 0%. יצוין כי, על חלוקה של דיבידנדים למדינות שהינן חלק מהרשימה השחורה של האיחוד האירופאי יחול ניכוי מס במקור בשיעור של 17% על חלוקת דיבידנדים, ועל תשלומי ריבית לחברות תושבות מדינות שהינן חלק מהרשימה השחורה של האיחוד האירופאי יחול ניכוי מס במקור בשיעור של 30%.

**13. מיסוי ברוסיה**

שיעור מס החברות ברוסיה הינו 20%, ככלל, שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מרוסיה תחת הדין הפנימי הינו 15% לתושבי חוץ, שיעור מופחת עשוי להתאפשר תחת אמנות המס השונות. הפעילות ברוסיה בוצעה באמצעות חברות המוחזקות על-ידי G Europe ונמכרה במהלך שנת 2023.

**14. מיסוי בברזיל**

שיעור המס האפקטיבי על חברות בברזיל (בעלות מחזור גבוה מ-240 אלפי ריאל ברזילאי) הינו 34%. שיעור המס על חלוקת דיבידנד מחברה תושבת ברזיל תחת הדין הפנימי הינו 0%, למעט במקרים מסוימים. הפעילות בברזיל מבוצעת בעיקר באמצעות קרנות נדל"ן. קרנות הנדל"ן פטורות ממס על הכנסותיהן, בהתקיים תנאים מסוימים. חלוקת רווחים מהקרן לבעלי היחידות כפופה לניכוי מס במקור של 15% לזרים ו-20% למקומיים על מרכיב הרווח.

ב. שומות מס סופיות

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2018.

ג. מיזוג חברות בנות בישראל

ביום 7 בינואר 2018, קיבלה חברת בת בישראל של החברה, את אישור רשות המסים בישראל, למיזוג לתוך חברת בת בעקיפין (להלן – החברה הקולטת) ביחד עם שתי חברות בנות בעקיפין של החברה מועד המיזוג נקבע ליום 31 בדצמבר 2016.

ד. מיזוג חברה בת בישראל

ביום 28 ביולי, 2020 קיבלה החברה מרשות המסים בישראל, החלטת מיסוי בהסכם (להלן: "החלטת המיסוי"), בדבר מיזוג בהתאם לסעיף 103 לפקודת מס הכנסה, של חברת ג' ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "ג' ישראל"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עם ולתוך החברה (כחברה הקולטת). מועד שינוי המבנה בהתאם להחלטת המיסוי הינו ה-31 בדצמבר, 2018. בהתאם להחלטת המיסוי ג' ישראל העבירה את כל נכסיה והתחייבויותיה, ובכלל זה את כל העובדים, לתוך החברה, תוך חיסולה של ג' ישראל ללא פירוק, והכל בדרך של מיזוג סטטוטורי בהתאם להוראות הפרק הראשון לחלק השמיני לחוק החברות. החלטת המיסוי מותנת בקיומם המלא של התנאים הקבועים בפקודת מס הכנסה ובהחלטת המיסוי, ובין היתר נקבע כי עלות ההשקעה של החברה במניות ג' ישראל, תימחק ותבוטל לחלוטין. לגבי נכסי המקרקעין המועברים במיזוג יחול מס רכישה מופחת בשיעור 0.5%. כמו כן, הוטלו מגבלות הנוגעות לאופן קיזוז הפסדים שנצברו עובר למועד שינוי המבנה וכן הפסדים שהיו גלומים בנכסים המועברים ובחברות המשתתפות בשינוי המבנה.

ה. הפסדים מועברים לצורכי מס ליום 31 בדצמבר, 2023

לחברה ולחברות מאוחדות בבעלותה המלאה של החברה בישראל הפסדים לצורכי מס מועברים לשנים הבאות. בגין הטבת המס הגלומה בהפסדים אלה, רשמו החברות נכסי מסים נדחים שיתרתם לתאריך הדיווח הסתכמה בכ-417 מיליון ש"ח (2022 - 564 מיליון ש"ח) אשר קוזזו מיתרת העתודה למס בחברות. לחברה מאוחדת של החברה בקנדה הפסדים לצורכי מס מועברים לשנים הבאות בסך של כ-8.3 מיליון ש"ח (בשנת 2022 - 7.9 מיליון ש"ח) בגינם לא נרשמו נכסי מיסים נדחים. יתרת ההפסדים להעברה ניתנת לניצול בתקופה של 20 שנה מתום שנת המס שבה נוצרו. לחברה מאוחדת של החברה בארה"ב הפסדים לצורכי מס מועברים לשנים הבאות בסך של כ-249 מיליון ש"ח (בשנת 2022 - 200 מיליון ש"ח), בגינם נרשמו נכסי מסים נדחים בסך של כ-78 מיליון ש"ח. לחברה מאוחדת בבעלות מלאה של החברה המאוגדת באי ג'רזי וחברות בנות שלה הפסדים לצורכי מס הכנסה מועברים לשנים הבאות המוערכים בכ-355 מיליון ש"ח (בשנת 2022 - 1 מיליארד ש"ח) בגינם נרשמו נכסי מסים נדחים בסך של כ-26 מיליון ש"ח. נכסי מסים נדחים שלא הוכרו בגין הפסדים אלה הינם בסך של כ-202 מיליון ש"ח. לחברה מאוחדת בבעלות חלקית של החברה בפינלנד וחברות בנות שלה הפסדים לצורכי מס הכנסה מועברים לשנים הבאות המוערכים בכ-809 מיליון ש"ח (בשנת 2022 - 746 מיליון ש"ח) בגינם נרשמו נכסי מסים נדחים בסך של כ-112 מיליון ש"ח. בגין הפסדים בסך של כ-261 מיליון ש"ח מתוך הפסדים אלה לא נרשמו נכסי מסים נדחים.

באור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

1. מסים נדחים, נטו

הרכב ותנועת המסים הנדחים:

סה"כ	אחרים	בגין נדל"ן להשקעה ונכסים קבועים ברי פחת	
		בגין הפסדים להעברה לצורכי מס	בגין הפסדים להעברה לצורכי מס
(1,706)	(142)	554	(2,118)
מיליוני ש"ח			
228	6	(16)	238
4	4	-	-
(520)	(150)	(86)	(284)
(1,994)	(282)	452	(2,164)
101	(49)	9	141
75	75	-	-
349	76	328	(55)
(1,469)	(180)	789	(2,078)
(148)	4	-	(152)
7	7	-	-
33	59	(153)	127
323	(3)	(1)	327
(1,254)	(113)	635	(1,776)

יתרה ליום 1 בינואר 2021  
 זקיפה לקרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים  
 זקיפה לרווח כולל אחר  
 זקיפה לרווח או הפסד  
 יתרה ליום 31 בדצמבר 2021  
 זקיפה לקרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים  
 זקיפה לרווח כולל אחר  
 זקיפה לרווח או הפסד  
 יתרה ליום 31 בדצמבר 2022  
 זקיפה לקרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים  
 זקיפה לרווח כולל אחר  
 זקיפה לרווח או הפסד  
 מיון בשל נכסים מוחזקים למכירה  
 יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי מס הנעים בין 19% ל-29.49% (לפי שיעורי המס הצפויים לחול בעת מימושם כולל מס פדרלי ומס מדינה).

מימוש יתרת נכסי המסים נדחים מותנה בקיום הכנסה חייבת בשנים הבאות בגובה ההפסדים.

המסים הנדחים מוצגים כדלקמן:

31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
61	66
(1,530)	(1,320)
(1,469)	(1,254)

במסגרת נכסים לא שוטפים  
 במסגרת התחייבויות לא שוטפות

באור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

ז. מסים על ההכנסה (הטבת מס) הכלולים בדוחות רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
197	61	153	מסים שוטפים (1)
(27)	(30)	-	מסים בגין שנים קודמות
520	(349)	(33)	מסים נדחים
690	(318)	120	

(1) המסים השוטפים כוללים מס רווחי הון, מס שנוכה במקור מריבית ומדיבידנד ששילמו חברות מאוחדות זרות לחברה וכן הוצאות מסים שוטפים בגין פעילותן של חברות הקבוצה.

ח. מסים על ההכנסה המתייחסים לרווח כולל אחר ולסעיפי הון אחרים

לעניין מסים על הכנסה המתייחסים לרווח כולל אחר ולסעיפי הון אחרים ראה באורים 23' ו-25' ח'.

ט. להלן התאמה בין שיעור המס הסטטוטורי לשיעור המס האפקטיבי:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
1,729	(1,554)	(1,200)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
23.0%	23.0%	23.0%	שיעור המס הסטטוטורי
398	(357)	(276)	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי עלייה (ירידה) במסים הנובעת בגין: הכנסות פטורות, הכנסות החייבות בשיעורי מס מיוחדים והוצאות לא מוכרות
16	26	(12)	שינוי ביתרת ההפסדים לצורכי מס והפרשים זמנים אחרים שבגינם לא נזקפו מסים נדחים, נטו
331	88	306	יצירת מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס והפרשים זמניים משנים קודמות
15	(11)	17	מסים נדחים בשל שינויים בשיעורי המס
3	-	-	מסים בגין שנים קודמות
(27)	(30)	-	מסים בגין חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
1	13	1	הפרש בשיעור המס החל על הכנסות של חברות בחו"ל והפרשים אחרים
(47)	(47)	84	
690	(318)	120	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
39.9%	-	-	שיעור מס אפקטיבי

באור 24 - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. התקשרויות

1. הסכם עם G Europe

במסגרת הסכם שנחתם בין החברה לבין G Europe בשנת 2008 (כפי שתוקן בינואר 2015) עוגנו זכויותיה ב-G Europe, כפי שקיבלו ביטוי בתקנון G Europe הכוללים זכות למינוי עד ארבעה חברי דירקטוריון G Europe, קביעת זהות יו"ר הדירקטוריון של G Europe ומינוי מרבית חברי ועדת המינויים של דירקטוריון G Europe בנוסף, G Europe העניקה לחברה זכויות וטו בקשר עם קבלת החלטות מהותיות ב-G Europe, לרבות מינוי מנכ"ל G Europe. הזכויות האמורות כפופות לכמות מניות מינימאלית שמחזיקה החברה ב-G Europe. נכון למועד זה, החברה מחזיקה במלוא הון המניות של G Europe. בפברואר 2022 הושלמה עסקת מיזוג של G Europe עם חברה בת בבעלות מלאה של החברה, לפרטים ראה באור ג'18.

2. חברות הקבוצה התקשרו בהסכמי חכירה תפעולית עם שוכרים בנוגע לנכסים שבבעלותן. להלן פירוט דמי החכירה המינימליים לקבל בגין הסכמי החכירה:

שנה ראשונה	שנתיים עד חמש שנים	שנה שישית ואילך	סה"כ
			31 בדצמבר
			2023
			מיליוני ש"ח
			1,090
			2,436
			1,358
			4,884

3. לגבי התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, ראה באור 35.

ב. ערבויות

1. ליום 31 בדצמבר, 2023, חברות מאוחדות של החברה ערבות להלוואות מגופים שונים, בשל נכסים להשכרה בפיתוח בבעלותן המשותפת עם שותפים וכן ערבויות בנקאיות במהלך העסקים הרגיל שלהן, בסך של כ- 656 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2022 כ- 600 מיליון ש"ח).

2. החברה ערבה בערבויות בלתי מוגבלות בסכום כלפי תאגידים בנקאיים להבטחת אשראי שקיבלו חברות מאוחדות בבעלות מלאה של החברה אשר סכום מסגרות האשראי המחייבות וההלוואות (קרן) בגינן, לימים 31 בדצמבר 2023, ו-2022 הסתכם בכ- 475 מיליון ש"ח וכ- 481 מיליון ש"ח, בהתאמה. ניצול מסגרות האשראי המחייבות וההלוואות (קרן) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 הסתכם בכ- 250 מיליון ש"ח וכ- 175 מיליון ש"ח, בהתאמה. חברות בנות בבעלות מלאה של החברה ערבות להלוואות ולקווי אשראי שקיבלה החברה מתאגידים בנקאיים ומאחרים ללא הגבלה בסכום. כמו כן, שיעבדו החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה מניות G Europe-CTY ונדל"ן של חברות מאוחדות להבטחת אשראי שקיבלו החברה וחברות בנות בבעלות מלאה של החברה.

3. באשר לבטחונות שהוענקו להבטחת ערבויות, ראה באור 27.

ג. התחייבויות תלויות להשלמת פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים ואחרות

לחברות מאוחדות של החברה התחייבויות חוץ מאזניות להשלמת פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים אשר לתאריך הדיווח מסתכמות לסך של כ- 798 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2022 כ- 875 מיליון ש"ח).

באור 24 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

לתאריך הדיווח, ל- CTY התחייבות תלויה להחזר מע"מ תשומות שהתקבל בסך של כ- 340 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2022 כ- 390 מיליון ש"ח), באם יימכר המקרקעין נשוא התשומות ליישות פטורה ממע"מ במהלך 10 השנים הבאות.

#### ד. תביעות משפטיות

1. קיימים מספר הליכים משפטיים נגד החברה וחברות מאוחדות של החברה בקשר עם מהלך העסקים הרגיל שלהן, לרבות בשל פגיעות גוף ורכוש שהתרחשו במרכזים מסחריים ובנכסים אחרים שלהן. להערכת החברה, סכומי התביעות, אינם מהותיים (בנפרד או במצטבר) לתוצאות החברה.
2. G Europe מעורבת במספר הליכים וחקירות רגולטוריות באוסטריה, בקשר עם עסקאות בניירות ערך של G Europe, הנפקת חוב ואירועים קשורים בין השנים 2006-2007. כמו כן, G Europe מעורבת במספר הליכים שהוגשו על ידי מספר משקיעים שהשקיעו בניירות הערך כאמור לעיל בשנים הרלוונטיות, אשר טענו כי נגרמו להם הפסדים בשל תנודתיות מחירי ניירות הערך וכן טענות נוספות קשורות מסוג זה. בהתבסס על הערכת הנהלת G Europe, סך ההפרשה בדוחותיה הכספיים של G Europe בגין העלות הצפויה וההשלכות של יישום הסדרים עם משקיעים בגין ההליכים המפורטים לעיל, הינה בהיקף של כ-2.6 מיליון אירו.
- כמו כן, נכון למועד זה ממשיכים ההליכים הפליליים נגד Julius Meinl ואחרים בקשר עם אירועים שהתרחשו בשנת 2007 וקודם לכן. בקשר לכך פירמת עורכי הדין המייצגת מספר משקיעים שהשקיעו במועד התרחשות האירועים האמורים ב- G Europe, טענה כי G Europe הינה אחראית בגין מספר אירועי תרמית, הפרת אמונים והפרת ה- Austrian Stock Corporation Act וה- Austrian Capital Market Act בגין אותם אירועים. התובע הציבורי הורה ל- G Europe להשיב לטענות האמורות והחל בהליכי חקירה פליליים כנגד G Europe על בסיס ה- Austrian Corporate Criminal Liability Act. ישנו חוסר בהירות באשר לתחולתה של חקיקה זו, אשר נכנסה לתוקף ב- 2006 על G Europe. בכל מקרה, G Europe מאמינה כי אין זה ראוי שתמצא אחראית בגין אירועים אלה ועל כן בכוונתה להגן על עצמה באופן אקטיבי מפני הליכים אלה.
3. בחודשים יולי ואוגוסט 2014 הוגשו במחלקה לעניינים כלכליים בבית המשפט המחוזי בתל-אביב בקשות לאישור תובענות כייצוגיות, כנגד א.דורי בנייה בע"מ ("דורי בניה"), קבוצת א.דורי בע"מ ("דורי קבוצה"); כיום - קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ"), דירקטורים ונושאי משרה שלהן ורואה החשבון המבקר שלהן, וכן כנגד החברה וג'י ישראל (שהתמזגה לתוך החברה). עניינין של הבקשות נזק שנגרם כביכול לציבור המשקיעים בדורי בניה ו/או בדורי קבוצה, לפי העניין, כתוצאה מפרסום מידע מטעה לכאורה בדיווחי דורי בניה, לרבות בדוחות הכספיים שלה, ואי דיווח במועד על מידע שלילי מהותי אודות תוצאותיה הכספיות ומצבה הכספי של דורי בניה, ובאופן נגרר אודות תוצאותיה הכספיות של דורי קבוצה. עילות התביעה בבקשות האמורות כוללות עילות מכוח חוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968, ביניהן הכללת פרטים מטעים בדוחות הכספיים ודיווחים חסרים ומטעים, עוולת רשלנות מדיני הנזיקין, הפרת חובה חקוקה (ביחס להוראות חוק ניירות ערך ותקנות מכוחו וכן חוק החברות) וקיפוח המיעוט, והכל בהתייחס לדיווחיה של דורי בניה. התביעות האמורות הינן בסכומים הנעים בין 13 מיליון ש"ח ל- 75 מיליון ש"ח (בכפוף לכימות הנזק המדויק במסגרת הדיונים בתובענות), אשר אינם מהותיים לחברה (לרבות במצטבר).



באור 24 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

הבקשות האמורות אוחדו להליך אחד (למעט 3 בקשות שנמחקו). הצדדים קיימו הליכי גילוי ועיון במסמכים בהתאם להחלטות בית המשפט, ולאחר מכן התקיימו דיוני ההוכחות בהליך, שבסופם ניתנה הסכמה עקרונית להסמיך את בית המשפט לסיים את המחלוקת בדרך של פשרה על פי סעיף 79 לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984. בהמשך לכך, ולפני שהצדדים להליך הסכימו על נוסח של הסכם פשרה, מונו לדורי בניה נאמנים זמניים במסגרת הליכי חדלות פירעון שנפתחו בעניינה (להלן – "הנאמנים"), ואלה הודיעו בסופו של דבר כי הם סבורים כי לא ניתן להמשיך בניהול הליכים משפטיים נגד דורי בניה משעה שניתן בעניינה צו הקפאת הליכים, וכן כי הם מתנגדים להסדר הפשרה שפורט לעיל. בית המשפט קבע כי על מנת להמשיך בהליכים לאישור הסדר הפשרה יהיו על הצדדים לפנות לבית המשפט של חדלות פירעון אשר נתן צו בעניינה של דורי בניה, בהתאם לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, על מנת לקבל את אישורו.

בחודש אפריל 2021, דחה בית המשפט של חדלות פירעון את הבקשה וקבע כי לא ניתן להמשיך את ניהול ההליכים בעניינה של דורי בניה.

במקביל, הנאמנים הגישו בקשת רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחוזי, ותשובות לבקשה זו הוגשו גם כן. בחודש נובמבר 2021 דחה בית המשפט העליון את בקשת רשות הערעור, לאחר שקבע שהדיון בה התייתר.

לצד בקשות אלה, הגישו המבקשים בהליך הייצוגי בקשה לצירופה של הפניקס חברה לביטוח בע"מ – כמבטחת של דורי בניה ושל נושאי המשרה בה – כצד להליך ובית המשפט נעתר לה. בהתאם, בית המשפט הורה למבקשים להגיש בקשה מתוקנת לאישור תביעה ייצוגית, אשר תתייחס לאחריות הנטענת של המבטחת, ובקשה מתוקנת וכן תגובת המבקשים לתשובות הוגשו. בחודש דצמבר 2021 התקיים דיון נוסף לפני בית המשפט, בו ניסה בית המשפט להביא את הצדדים להסכמות המבוססות הפשרה אליה הגיעו הצדדים בשנת 2019 (כמפורט לעיל), ובחודש פברואר 2022 הודיעו הצדדים כי הם מסכימים למתווה שהוצע על ידי בית המשפט, והחלו לעמוד על ניסוח ההסכם ובקשה לאישורו.

בחודש אוגוסט 2022 הוגשה מטעם הנאמנים בקשה לבית המשפט של חדלות פירעון נגד הפניקס, במסגרתה התבקש בית המשפט להורות לפניקס למסור לנאמן, מסמכים הנוגעים לניהול המשא ומתן האמור לעיל, וכן להורות כי הפניקס לא תמשיך בניהול המשא ומתן כל עוד לא נמסר המידע האמור, בית המשפט של חדלות פירעון הורה לפניקס להשיב לבקשה זו וכן הורה כי עד להכרעה בבקשה לא יעשה שינוי במצב הזכויות הקיים. התייחסות הפניקס ותגובות הצדדים הוגשו לבית המשפט. במקביל, בחודש ספטמבר 2022 הצדדים להליך הגישו בקשה לבית המשפט בהליך הייצוגי לקביעת דיון לצורך קידום הליך אישור הפשרה, ובית המשפט החליט כי יש להמתין להחלטה שתיתן על ידי בית המשפט של חדלות פירעון.

בחודש מרץ 2023 החליט בית המשפט של חדלות פירעון לדחות את הבקשה שהנאמן הגיש נגד הפניקס וקבע כי לנאמן אין זכות לקבל את המסמכים אותם דרש ולנסות לעכב את הליכי הפשרה, וכי הוא יהא רשאי להעלות טענות בקשר עם הסכם הפשרה בהליך הייצוגי. בהתאם, הודיעו הצדדים להליך לבית המשפט על מתן החלטה זו, ועדכנו בכוונתם להגיש בקשה לאישור הסכם פשרה בהקדם.

בחודש אפריל 2023 הוגשה הבקשה לאישור הסדר פשרה. בחודש יוני 2023 הוגשה עמדה מטעם הגורמים המוסמכים במשרד המשפטים, אשר גובשה בשיתוף עם רשות ניירות ערך, במסגרתה הודיעו כי הם מותירים את ההכרעה בבקשה לאישור הסדר פשרה בידי בית המשפט, אולם הם מבקשים לשמור על זכותם להביע עמדה ביחס לנושאים שטרם הוכרעו, בהתאם למנגנון שנקבע בהסדר הפשרה.

בחודש יולי 2023 הגיש הנאמן התנגדות להסדר הפשרה, בה העלה טענות שונות, לרבות נגד החברה, ביחס אליהן הגישו המשיבים את התייחסותם. בחודש נובמבר 2023 התקיים דיון בפני בית המשפט, ונשמעו טענות הצדדים בנוגע להתנגדות הנאמן, ובהמשך ניתן פסק דין המאשר את הסדר הפשרה, וכן ניתנה החלטה נוספת המורה לצדדים להגיש את עמדותיהם בנוגע לשאלת חלוקת האחריות בסכום הפשרה, כמו גם היקפו, כדי שבית המשפט יוכל להכריע בנושאים אלה בהתאם להוראות הסכם הפשרה. הצדדים ממתינים עתה להכרעת בית המשפט.

באור 24 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

בשלב זה, להערכת החברה ויועציה המשפטיים, לחברה טענות הגנה טובות כנגד התובענה, וככל שבית המשפט יראה בחברה אחראית לנזק כלשהו, חלקה בנזק, אם בכלל, לא צפוי להיות משמעותי.

4. בחודש ינואר 2024 הגיש עו"ד עופר שפירא, בתפקידו כנאמן דורי בניה במסגרת הליכי חדלות הפירעון שלה (להלן בפסקה זו – "הנאמן"), תביעה אזרחית בסכום של 500,000,000 ש"ח נגד החברה, וכן כנגד דורי קבוצה (ובשמה הנוכחי, קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ, להלן בפסקה זו – "קבוצת לוזון"), רואי החשבון שלה, שורה ארוכה של דירקטורים ונושאי משרה שכיחנו בדורי בניה בתקופות שונות שקדמו לכניסתה להליכי חדלות פירעון, ותאגידי ביטוח שונים (להלן יחד בפסקה זו – "הנתבעים").

כתב התביעה מייחס לנתבעים אחריות בגין נזקים שנגרמו כביכול בשלוש תקופות שונות: (1) התקופה שקדמה לגילוי הסטיות באומדני דורי בניה אשר הובילו להגשת התביעה הייצוגית הנדונה בסעיף 3 לעיל; (2) התקופה שבין גילוי הסטיות לבין מכירת השליטה בקבוצת לוזון (ובעקיפין גם השליטה בדורי בניה); (3) התקופה שבין מכירת השליטה בדורי בניה לפתיחת הליכי חדלות הפירעון שלה, בשנת 2019.

ביחס לחברה, נטען כי הפרה את חובת ההגינות שלה כבעלת שליטה בדורי בניה, בין היתר בכך שידעה על הכסלים בניהול החברה אולם נמנעה מלנקוט בפעולות כלשהן בעניין, הזרימה כספים לדורי בניה והכווינה אותה להוסיף ולפעול למרות שהיה ברור שאין ביכולתה להמשיך בפעילותה, וכן משום שסייעה לתכנן ולבצע עסקה שפגעה בנושי דורי בניה. כן נטען כי החברה הפרת את חובתה במסגרת מכירת השליטה בדורי בניה (שנעשתה למעשה במסגרת מכירת השליטה בקבוצת לוזון). נכון למועד זה, על החברה להגיש את כתב ההגנה מטעמה ביום 26.5.2024.

להערכת החברה ויועציה המשפטיים בשלב מקדמי זה של ההליך, בו טרם הוגש כתב ההגנה מטעם החברה, וממילא טרם הושלמו הבדיקות העובדתיות הרלוונטיות, נראה כי הסיכויים לקבלת התביעה נמוכים מהסיכויים לדחייתה.

5. במהלך תקופת הדוח ולאחריה גזית ברזיל מנהלת מספר הליכים משפטיים מול מספר גופים ורשויות שונות בקשר עם הנכס Internacional לרבות בגין טענות שונות בקשר עם חוקיות תפעול הקניון והחניון שלו, אך למועד זה לא נתקבלה כל החלטה שמטפיעה על תפעולו. גזית ברזיל הגישה לעירייה תוכנית חדשה בקשר עם מגרש החניה. ישום התוכנית כפוף להליכים מנהליים המתנהלים בפני העירייה, אשר נכון למועד זה לא פגעו בקבלת היתר לנכס ולחניון. ככל שהתוכנית לא תאושר או אם יתברר כי תפעול החניון אינו תואם את הרגולציה הנכס עלול להיות כפוף לסנקציות מנהליות אשר עלולות להשפיע על התפעול השוטף של הנכס ולגרום לנזקים כספיים לחברה שנכון למועד זה אין באפשרות החברה לאמוד אותם.

6. לאחר תאריך הדיווח, G Europe, שהינה הבעלים של חברה בת שבבעלותה מקרקעין בטורקיה ("חברת הבת" ו"המקרקעין"), הגישה תביעה לביטול שינוי רישום שבוצע על ידי צד ג' באופן לא חוקי בבעלות של חברת הבת במקרקעין. להערכת החברה ויועציה המשפטיים, קיים סיכוי גבוה כי הפסיקה בעניין זה תהיה לטובת G Europe. לפיכך, נכון למועד פרסום דוח זה, לא צפויה לנושא זה השפעה מהותית על דוחות החברה.

באור 25 - הון

א. ההרכב:

1 בינואר 2022		31 בדצמבר 2022		31 בדצמבר 2023		
מונפק	רשום	מונפק	רשום	מונפק	רשום	
ונפרע		ונפרע		ונפרע		
מספר מניות						
151,764,232	500,000,000	166,612,252	500,000,000	186,151,227	500,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א
56,430		56,430		56,430		מניות רגילות המוחזקות על ידי החברה
151,820,662	500,000,000	166,668,682	500,000,000	186,207,657	500,000,000	סך הכל

ב. התנועה בהון המניות המונפק והנפרע:

2021	2022	2023	
מספר מניות			
151,402,135	151,820,662	166,668,682	יתרה לתחילת השנה
-	61,791	-	מימוש כתבי אופציה למניות (עובדים ונושאי משרה)
287,403	193,028	105,445	הבשלת מניות חסומות (עובדים ונושאי משרה)
131,124	93,201	-	הקצאת מניות (עובדים ונושאי משרה)
-	14,500,000	19,433,530	הנפקת מניות (ראה סעיף ט' להלן)
151,820,662	166,668,682	186,207,657	יתרה לסוף השנה

ג. הרכב קרנות הון אחרות:

31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
24	14	4	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
147	147	147	עסקאות עם בעלי שליטה
984	994	1,138	עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
29	16	12	תשלום מבוסס מניות
(32)	104	26	קרן גידור תזרימי מזומנים
-	22	22	תקבולים על חשבון כתבי אופציה
-	-	64	מרכיב הוני של אגרות חוב להמרה
1,152	1,297	1,413	

באור 25 - הון (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר רווח (הפסד) כולל:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
(1,862)	953	1,059	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
-	55	(11)	השפעת המס
(1,862)	1,008	1,048	סה"כ
58	138	(80)	רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים
			חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות המטופלות בשיטת
5	8	(1)	השווי המאזני
(6)	-	-	השפעת המס
57	146	(81)	סה"כ
16	2	(51)	רווח (הפסד) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
11	-	-	השפעת המס
27	2	(51)	סה"כ
(1,778)	1,156	916	סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר

ה. הרכב זכויות שאינן מקנות שליטה:

ליום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
4,526	3,075	2,887	החלק בשווי המאזני (*)
3,707	3,929	3,580	אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה (**)
15	25	26	כתבי אופציה וקרן הון מתשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות
8,248	7,029	6,493	

(\*) לרבות קרנות הון והחלק בהפרשים מקוריים מיוחסים.  
 (\*\*) לפרטים נוספים בדבר אגרות חוב היברידיות, ראה באורים 2'ג8 ו-4'ד8.

ו. דיבידנד

בשנת 2023 ונכון לרבעון הראשון לשנת 2024 החליט דירקטוריון החברה כי בשלב זה לא יחולק דיבידנד לבעלי מניות החברה. דירקטוריון החברה ישוב ויבחן את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה לרבעונים הבאים לשנת 2024, לרבות בהתאם להתקדמות תוכנית מימוש הנכסים כמפורט בביאור 1'ד1, כמו גם שיקולים נוספים ובכפוף למבחני החלוקה הקבועים בחוק.

בשנת 2022 הכריזה החברה דיבידנדים בסך כולל של כ-212 מיליון ש"ח (1.28 ש"ח למניה), בשנת 2021 כ-181 מיליון ש"ח (1.2 ש"ח למניה).

באור 25 - הון (המשך)

ז. ניהול ההון בחברה

החברה בוחנת ומנתחת את הונה במונחי הון כלכלי, כלומר עודף השווי ההוגן של נכסיה על פני התחייבויותיה נושאות הריבית. החברה מנהלת את הונה במטבעות הפעילות של החברות המוחזקות באמצעותן היא פועלת בשיעורים דומים לשיעור הנכסים במטבע האמור מכלל נכסיה על פי איחוד יחסי. אולם, להנהלת החברה ניתנת האפשרות להקטין או להגדיל החשיפה המטבעית מעת לעת בהתאם, תוך התחשבות בניהול סיכוני תזרים המזומנים. החברה מנהלת את הונה בדגש על גמישות כלכלית נרחבת להמשך השקעותיה בתחומי עיסוקה ובתחומים משיקים לו, רמת נזילות גבוהה וכן שואפת כי יהיו ברשותה נכסים חופשיים ונקיים מכל שיעבוד. החברה והחברות המאוחדות שלה מגייסות הון בשווקים בהן הן פועלות לאורך שנים. החברה בוחנת את יחסי ההון שלה על בסיס מאוחד (כולל חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה), על בסיס סולו מורחב (החברה והחברות בבעלותה המלאה) בהתייחס להון של החברות המאוחדות הציבוריות שלה על בסיס שווי מאזני, וכן בהתבסס על יחסי תזרימי מזומנים.

ח. תוכנית רכישה

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. לא נרכשו מניות מכוח התוכנית.

ט. הנפקת מניות

1. ביום 29 בינואר 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים של כ-7.42 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת.
- 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 היו כפופות 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.
2. בחודש דצמבר 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים של כ-7.61 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, בתמורה לכ-46 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברדיות של חברת G Europe. בעקבות עסקת החלפה הכירה החברה בנידול בהון המיוחס לבעלי המניות של כ-185 מיליון ש"ח.

באור 26 - תגמול מבוסס מניות

- א. החל מחודש דצמבר 2011 מפעילה החברה תוכנית תגמול מבוסס מניות (להלן - תוכנית התגמול), לפיה רשאית החברה להעניק לדירקטורים, לעובדים, לנושאי משרה ולנותני שירותים כתבי אופציה, מניות רגילות, מניות חסומות ומכשירי תגמול אחרים כמפורט בתוכנית התגמול, הניתנים למימוש לעד 13.2 מיליון מניות החברה, במשטרי ומסלולי מס שונים.
- ב. בשנים 2022-2023 הקצתה החברה, כחלק מתוכנית התגמול האמורה בסעיף א' לעיל, כתבי אופציה ויחידות מניה חסומות (RSUs) לעובדים ולנושאי משרה בה.
- ג. להלן מידע בדבר מספר האופציות למניות החברה והממוצע המשוקלל של מחיר המימוש המקורי שלהן:

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר 2022		31 בדצמבר 2023		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	
32.51	7,868,932	26.41	4,506,273	אופציות למניות לתחילת השנה
-	-	12.32	1,353,859	אופציות למניות שהוענקו במשך השנה
-	-	22.76	(882,263)	אופציות למניות שחולטו במשך השנה
30.78	(388,683)	-	-	אופציות למניות שמומשו במשך השנה
41.98	(2,973,976)	22.76	(648,980)	אופציות למניות שפקעו במשך השנה
26.41	4,506,273	23.30	4,328,889	אופציות למניות לסוף השנה
27.07	2,578,098	28.47	2,909,948	אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה

כל אחד מכתבי האופציה האמורים לעיל, ניתן למימוש למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. של החברה בתוספת מימוש צמודה למדד המחירים לצרכן, בכפוף להתאמות לרבות בגין הנפקת מניות הטבה, הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד. תוספת המימוש נקבעת כממוצע מחיר המניה ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה. כל אחד מהניצעים יהא רשאי לממש את כתבי האופציה גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise). תקופת ההבשלה נקבעה בשלוש עד חמש מנות שוות החל מחלוק שנה ממועד ההקצאה והאופציות תפקענה בחלוק שנה מתום תקופת ההבשלה של המנה האחרונה.

באור 26 - תגמול מבוסס מניות (המשך)

ד. להלן מידע בדבר מספר יחידות המניה של החברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
445,069	252,160	מניות חסומות לתחילת שנה
1,003	172,647	מניות חסומות שהוענקו
(884)	(92,406)	מניות חסומות שחולטו
(193,028)	(105,446)	מניות חסומות שהבשילו
<u>252,160</u>	<u>226,955</u>	מניות חסומות לסוף שנה

כל אחת מה-RSUs ניתנות למימוש למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. של החברה.

תקופת ההבשלה עבור ה-RSUs נקבעה בשתיים עד חמש מנות שוות החל מחלוף שנה ממועד ההקצאה.

במקרה של חלוקת דיבידנד, יהיו הניצעים זכאים לתגמול כספי המשקף את ההטבה בגין חלוקת הדיבידנד בגין ה-RSUs שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד, למעט RSUs אשר הוענקו לסמנכ"ל ההשקעות של החברה לשעבר ולמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה לשעבר.

ה. תגמול הוני אחר:

בחודש מאי 2021, העניקה החברה למנכ"ל לשעבר של חברה בת זכות לקבלת מניות של החברה בשווי של 0.8 מיליוני דולר ארה"ב, תקופת ההבשלה היתה שנה ממועד הענקת התגמול ההוני. במהלך 2022 הוקצו לניצע כ- 93 אלפי מניות, בהתאם לתנאי התכנית. נכון לתאריך הדוח, אין למנכ"ל לשעבר של החברה הבת זכויות נוספות לקבלת מניות של החברה.

ו. ההוצאות שהוכרו בדוחות הרווח או ההפסד בגין המכשירים ההוניים האמורים בסעיפים ג'-ה' לעיל בשנים 2022, 2023 ו-2021, הסתכמו לסכום הנמוך ממיליון ש"ח, כ-7 מיליוני ש"ח וכ-9 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

ז. עסקאות המסולקות במזומן

ליום 31 בדצמבר, 2023 קיימות כ-724 אלפי יחידות RSU המסולקות במזומן (ליום 31 בדצמבר 2022 כ-180 אלפי יחידות RSU המסולקות במזומן).

ליום 31 בדצמבר, 2023 קיימת בדוחות הכספיים התחייבות בגין תוכניות תגמול המסולקות במזומן בסכום של כ-2 מיליון ש"ח (2022 - סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח).

באור 27 – שעבודים

להבטחת חלק מהתחייבויות הקבוצה, לרבות ערבויות שניתנו על-ידי בנקים לטובת אחרים, מושכנו זכויותיה במקרקעין שונים שבבעלותה ושועבדו נכסים אחרים, לרבות זכות לקבלת כספים משוכרים, זכויות על-פי חוזים עם מזמיני עבודות, כספים וניירות ערך בחשבונות בנק מסויימים ושעבודים צפים. כמו כן, שועבדו חלק ממניות חברות מוחזקות ומניות של חברות אחרות המוחזקות על ידי חברות הקבוצה.

יתרות ההתחייבויות המובטחות הינן כדלקמן:

31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
5,200	6,850
1,382	1,475
446	1,405
<u>7,028</u>	<u>9,730</u>

התחייבויות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)  
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)  
התחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה

באור 28 – הכנסות מהשכרת מבנים

בשנים 2021-2023 לקבוצה אין אף שוכר אשר ההכנסות ממנו עולות על 10% מסך ההכנסות מהשכרת מבנים. לפירוט ההכנסות מהשכרה לפי מנזרים תפעוליים ואזורים גיאוגרפיים, ראה באור 36.

באור 29 – הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
71	45	34
82	82	80
174	152	171
144	179	199
71	71	73
40	(5)	(2)
132	196	216
<u>714</u>	<u>720</u>	<u>771</u>

שכר עבודה ונלוות  
אגרות והיטלים על נכסים  
אחזקה ותיקונים  
חשמל ומים  
ביטוח ושמירה  
הפרשה לחובות מסופקים ואבודים  
אחרות



באור 30 – הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
226	213	167	שכר עבודה ודמי ניהול (1)
47	54	58	שכר טרחה מקצועי
26	23	29	פחת
43	84	95	אחרות (כולל משרד ואחזקתו) (2)
<u>342</u>	<u>374</u>	<u>349</u>	

- (1) לגבי שכר עבודה ודמי ניהול לבעלי עניין, ראה באור 35ג'.  
 (2) בניכוי הכנסות דמי ניהול מחברה בעלת עניין, ראה באור 35ד'.

באור 31 – הכנסות והוצאות אחרות

א. הכנסות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
-	11	-	רווח הון
16	3	5	אחרות
<u>16</u>	<u>14</u>	<u>5</u>	

ב. הוצאות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
32	23	160	הפסד הון
26	107	526	אחרות*
<u>58</u>	<u>130</u>	<u>686</u>	

\* בשנת 2022 כולל סך של כ-90 מיליון ש"ח הנובע מהפחתת מוניטין בגין מימוש נכסים בנורווגיה.

בשנת 2023 כולל הפסד מחוזה מכביד הנובע ממכירת כל פורטפוליו הנכסים של G Europe ברוסיה. כחלק מעסקת המכירה, 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, 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.  
באור 32 – הוצאות והכנסות מימון

א. הוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
563	517	591	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
			הוצאות מימון בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים ואחרים
165	193	314	שערוך נגזרים פיננסיים (*)
-	707	122	הפסד מפדיון מוקדם של התחייבויות ונגזרים
39	-	-	הוצאות מימון בגין עסקאות חכירה
7	7	6	הפסד מהשקעות בניירות ערך, נטו
-	183	1	הוצאות מימון בגין הפרשי הצמדה, נטו
213	528	334	הפרשי שער והוצאות מימון אחרות (**)
62	161	28	בניכוי - עלויות אשראי שהונו לעלות מקרקעין בפיתוח
(32)	(33)	(56)	
<u>1,017</u>	<u>2,263</u>	<u>1,340</u>	

(\*) בעיקר מעסקאות מגדרות מסוג SWAP.

(\*\*) בשנת 2022, כולל הוצאה חד פעמית בסך של כ-82 מיליון ש"ח בגין עליית הריבית הנקובה של אגרות החוב של החברה בעקבות הורדת דירוני האשראי של החברה, ראה ביאור 19 ג'14.

ב. הכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
234	-	-	רווח מהשקעות בניירות ערך, נטו
27	30	7	הכנסות מדיבידנד
27	24	25	הכנסות ריבית מחברות מוחזקות
15	25	66	הכנסות ריבית
581	-	-	שערוך נגזרים פיננסיים (*)
-	38	160	רווח מפדיון מוקדם של התחייבויות ונגזרים
2	-	14	הכנסות מהפרשי שער ואחרות
<u>886</u>	<u>117</u>	<u>272</u>	

(\*) בעיקר מעסקאות מגדרות מסוג SWAP.

באור 33 – רווח נקי (הפסד) למניה

פרוט כמות המניות והרווח (הפסד) ששימשו בחישוב רווח נקי (הפסד) למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2021		2022		2023	
כמות מניות משוקללת		כמות מניות משוקללת		כמות מניות משוקללת	
רווח נקי	משוקללת	הפסד	משוקללת	הפסד	משוקללת
מליוני ש"ח	אלפים	מליוני ש"ח	אלפים	מליוני ש"ח	אלפים
646	151,604	(1,340)	164,362	(1,203)	177,052
-	442	-	-	-	-
646	152,046	(1,340)	164,362	(1,203)	177,052

כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח נקי (הפסד) בסיסי השפעת מניות רגילות פוטנציאליות מדללות

כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח נקי (הפסד) מדולל

באור 34 - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילותה הגלובאלית של הקבוצה חושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים, וביניהם סיכונים שוק (לרבות סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון ריבית וסיכון מחיר), סיכונים אשראי וסיכונים נזילות. אסטרטגיית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

להלן מידע נוסף בדבר הסיכונים הפיננסיים וניהולם:

1. סיכון מטבע חוץ

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית ולפיכך חשופה לסיכונים מטבע כתוצאה מהחשיפה לשינוי בשערי החליפין של מטבעות שונים. מדיניות הקבוצה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות (בעיקר אירו, דולר ארה"ב, ש"ח, ריאל ברזילאי, קרונה שבדית וקרונה נורבגית), באמצעות כניסה מעת לעת לעסקאות הגנה לניהול החשיפה המטבעית. יחד עם זאת, לאור התנודות הגבוהה יחסית בשערי המט"ח ביחס לשקל בתקופה הנוכחית, המגדילה באופן משמעותי סיכונים נזילות (פירוט מטה), החליט דירקטוריון החברה על נטרול זמני של עסקאות ההגנה וכתוצאה מכך להגדלת חשיפת ההון העצמי בעיקר לאירו, דולר ארה"ב וריאל ברזילאי. הנהלת החברה בוחנת את מאזן ההצמדה המטבעי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתפתחויות בשערי החליפין, לפרטים ראה סעיף ג' להלן.

2. סיכון מדד המחירים לצרכן

לקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב אשר צמודות למדד המחירים לצרכן. הצמדת הסכמי השכירות בישראל למדד המחירים לצרכן מצמצמת השפעה השלילית כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן על התחייבויות החברה הצמודות למדד.

לפרטים בגין סכום המכשירים הפיננסיים אשר צמודים למדד המחירים לצרכן שבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן ובדבר עסקאות החלפת בסיס הצמדה בהן התקשרה החברה לשם הגנה מפני חשיפה זו, ראה סעיף ג' להלן.

3. סיכוני ריבית

התחייבויות הנושאות ריבית משתנה חושפות את הקבוצה לסיכון בתזרים מזומנים ואלו הנושאות ריבית קבועה חושפות את הקבוצה לסיכוני ריבית תחת שווי הוגן. כחלק מאסטרטגיית ניהול הסיכונים, מקיימת הקבוצה תמהיל נאות בין חשיפה לריבית קבועה וריבית משתנה. הקבוצה מבצעת מעת לעת ובהתאם לתנאי השוק עסקאות להחלפת ריבית משתנה לריבית קבועה ולהיפך, לשם הגנה על התחייבויותיה מפני שינויים בשיעורי הריבית (ראה סעיף ג' להלן). לתאריך הדיווח כ-89.5% מהתחייבויות הקבוצה (81.5% לא כולל עסקאות החלפת ריבית) היו בריבית קבועה (ליום 31 בדצמבר, 2022 כ-88.4%, לא כולל עסקאות החלפת הריבית כ-81.5%). למידע נוסף בדבר שיעורי הריבית ומועדי הפרעון, ראה גם באורים 20 ו-19.

4. סיכון מחיר

כחלק מניהול הנזילות, החברה מבצעת מעת לעת השקעות במכשירים פיננסיים סחירים בבורסה לניירות ערך ושאינם סחירים, מניות, תעודות השתתפות בקרנות נאמנות ואגרות חוב, המסווגים ככספים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד וככספים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, אשר בגינם הקבוצה חשופה לסיכון בגין התנודתיות במחיר נייר הערך הנקבע בהתבסס על מחירי שוק. היתרה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023 של השקעות אלה הינה כ-31 מיליון ש"ח (31 בדצמבר, 2022 כ-172 מיליון ש"ח). החברה בוחנת מעת לעת במסגרת מדיניות ניהול סיכונים, כניסה לעסקאות הגנה לצמצום החשיפה לסיכון מחיר. כמו כן יציין כי חלק מקווי האשראי העומדים לניצול על ידי החברה מובטחים, בין היתר, במניות מוחזקות סחירות, אשר ירידה במחירן בבורסה עלול להוביל לקיטון ביכולת הניצול של אותם קווי אשראי.

5. סיכון אשראי

תוצאות הקבוצה מושפעות מן האיתנות הפיננסית של לקוחותיה. הקבוצה אינה חשופה לריכוזים משמעותיים של סיכוני אשראי. הקבוצה בוחנת באופן שוטף את טיב הלקוחות והיקף האשראי שנתנה ללקוחותיה. בהתאם, לעיתים מבצעת הקבוצה הפרשה לחובות מסופקים בהתבסס על סיכון האשראי של לקוחות מסויימים. מזומנים ופקדונות מופקדים במוסדות פיננסיים עם איתנות פיננסית בדירוג נאות. בשל כך, להערכת הנהלת החברה, הסיכון שצדדים אלו יפרו את התחייבויותיהם הינו נמוך. בקשר עם עסקאות החלפת בסיס ההצמדה והמטבע של התחייבויות (ראה סעיף ג' להלן), התקשרה החברה ביחס לכולן בהסכמים (credit support annexes או "CSA") הקובעים מנגנוני התחשבות שוטפים בקשר עם שוויין ההוגן של העסקאות בדרך של הפקדת מזומן. לפיכך, היא חשופה באופן מוגבל לסיכון שהצד הנגדי לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה. מדיניות החברה הינה לבצע פעילות מכשירים פיננסיים נגזרים עם מוסדות פיננסיים המצויים בשווקים מפותחים במערב אירופה ובצפון אמריקה בעלי איתנות פיננסית גבוהה.

6. סיכון נזילות

מדיניות הקבוצה הינה להנפיק הון וכן ליטול מימון לזמן ארוך, בין היתר דרך הנפקת אגרות חוב, אגרות חוב להמרה, אגרות חוב היברידיות, הלוואות בנקאיות ומשכנתאות וזאת כנגד השקעות בנכסים לטווח ארוך. כמו כן, על מנת לשמר את איתנותה הפיננסית ולהפחית תלות בשוק ההון והחוב, לחברה קווי אשראי מחייבים זמינים לניצול (בד"כ לתקופות של 3-4 שנים) עם מוסדות פיננסיים בסכומים משמעותיים, במסגרתם החברה ו/או החברות הבנות בבעלותה מלאה יכולות לנצל אשראים לתקופות שונות בהתאם לצרכיה.

ליום 31 בדצמבר, 2023 לקבוצה גרעון בהון החוזר בסך של כ-2.6 מיליארד ש"ח. לקבוצה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך כולל של כ-2.3 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מידי. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל בתוספת תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת, יאפשרו לכל אחת מחברות הקבוצה לעמוד בפרעון התחייבויותיהן לזמן הקצר, ראה גם ביאור 11. בקשר עם עסקאות החלפת בסיס ההצמדה והמטבע של התחייבויות (ראה סעיף ג' להלן), התקשרה החברה ביחס לחלקן בהסכמים (credit support annexes או "CSA") הקובעים מנגנוני התחשבות שוטפים בקשר עם שווי ההון של העסקאות. לפיכך, עלולה החברה להידרש להעביר למוסד הבנקאי מעת לעת סכומים מהותיים בהתאם לשווי ההון של העסקאות האמורות. בתקופת הנוכחית ולמול התנודתיות הגבוהה יחסית בשערי החליפין והיחלשות השקל, החברה נכנסה לעסקאות הגנה מפני תנודתיות קיצונית של שערי המט"ח על מנת לצמצם סיכון הנזילות תחת הסכמי ה-CSA. למידע בדבר מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה, ראה סעיף ד' להלן.

**ב. שווי הון**

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההון של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההון:

31 בדצמבר 2022		31 בדצמבר 2023		רמה במדרג השווי ההון	
שווי הון	יתרה	שווי הון	יתרה		
מיליוני ש"ח					
<b>נכסים פיננסיים</b>					
452	452	506	506	3	השקעות והלוואות לזמן ארוך
<b>התחייבויות פיננסיות</b>					
14,452	17,148	14,358	15,585	2\1	אגרות חוב התחייבויות נושאות ריבית
5,261	5,713	6,919	7,177	2	למוסדות פיננסיים ולאחרים
19,713	22,861	21,277	22,762		
(19,261)	(22,409)	(20,771)	(22,256)		סה"כ התחייבויות פיננסיות, נטו

**להלן אופן קביעת השווי ההון של מכשירים פיננסיים:**

מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הנכסים השוטפים וסעיפי ההתחייבויות השוטפות מהווים קירוב לשווי ההון. השווי ההון של מכשירים פיננסיים נסחרים בשוק פעיל (כגון ניירות ערך סחירים, אגרות חוב, אגרות חוב להמרה) חושב על פי שערי הסגירה המצוטטים לתאריך הדיווח (רמה 1 במדרג השווי ההון). ליום 31 בדצמבר 2023, השווי ההון של אגרות חוב בהיקף של כ-2 מיליארד ש"ח, אשר אינן נסחרות או שנסחרות בשוק בעל רמת נזילות נמוכה, הוערך בשיטת הערכה (רמה 2 במדרג השווי ההון) כמפורט להלן (ליום 31 בדצמבר, 2022 כ-2.3 מיליארד ש"ח).

השווי ההון של ההלוואות בריבית משתנה שווה בקירוב לערך הנקוב.

השווי ההוגן של מכשירי חוב שאינם נסחרים, או שנסחרים בשוק בעל רמת נזילות נמוכה, נקבע באמצעות שימוש בשיטות הערכה, בעיקר ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהוונים בעקומי ריבית רלוונטיים, אשר להערכת הנהלת החברה ומעריכי שווי חיצוניים, משקפים את תנאי השוק לתאריך הדיווח, לרבות סיכון האשראי של מי מהצדדים לעסקה, לפי העניין. השווי ההוגן של חוזי אקדמה בנין מטבע חוץ מחושב בהתייחס לשערים עתידיים מצוטטים עבור חוזים עם מועדי פרעון דומים ובנוסף, הסכומים מהוונים בריבית הרלוונטית והשווי מותאם לסיכון האשראי של הצד השני לעסקה (רמה 2 במדרג השווי ההוגן). השווי ההוגן של חוזי החלפת ריבית וחוזי החלפת בסיס הצמדה ומטבעות הכוללים החלפת קרן וריבית, נקבעים באמצעות היוון תזרימי המזומנים הצפויים של מי מהצדדים לעסקה בעקומי הריבית הרלוונטיים ובהתחשב בסיכוי נזילות בין מטבעות (CBS), ציפיות האינפלציה וסיכון האשראי של הצדדים. (רמה 2 במדרג השווי ההוגן).

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ליתרות הסגירה של הנכסים הפיננסיים הנמדדים בשווים ההוגן במדרג רמה 3:

31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
153	194	יתרה לתחילת השנה
24	14	תוספות
-	(64)	החזר השקעה
5	(15)	ירידת ערך הנזקפת לרווח או הפסד
(10)	(54)	שיערוך לשווי הוגן הנזקף לקרן הון
22	16	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
194	91	יתרה לסוף השנה

(\* מייצג סכום הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח.

היתרה מהווה יחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות, למידע נוסף ראה באור 10.

בשנת 2023 לא היו העברות של מכשיר פיננסי כלשהו בין רמה 1 ורמה 2, וכן לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3.

באור 34 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים נגזרים.

להלן מידע לגבי עסקאות החלף בסיס הצמדה ומטבעות, עסקאות החלפת ריבית, עסקאות הקדמה, אופציות ומכשירים פיננסיים נגזרים אחרים:

שווי הוגן		יתרת משך חיים ממוצע		בסיס הצמדה/ריבית לשלם*		בסיס הצמדה/ריבית לקבל*		יתרת סכום העסקה במיליוני ש"ח ליום		מטבע העסקה	סוג העסקה
31.12.22	31.12.23					31 בדצמבר 2022	2023				
915	669	2.3	2.12%	-	6.26%	קבוע	1.3%	-	5.4%	צמוד	החלף בסיס הצמדה ומטבעות
						קבוע				מדד	אירו - שקל
						קבוע				צמוד	
79	63	3.8	4.00%	-	5.84%	קבוע	1.3%	-	2.8%	מדד	דולר ארה"ב - שקל
69	64	4.2	0.19%	-	1.71%	קבוע			1.6%	קבוע	קרונה שבדית - אירו
						קבוע				צמוד	
(436)	(342)	7.2	2.18%	-	2.92%	מדד			4.4%	קבוע	אירו
						קבוע				מדד	החלף בסיס הצמדה החלף ריבית
103	1	5.7				קבוע				משתנה	קבועה/משתנה
15	(* -)	0.3				קבוע				משתנה	אירו
11	8	5.8				קבוע				משתנה	דולר ארה"ב
7	-	-				קבוע				משתנה	דולר קנדי
11	(183)	קצרות מועד				קבוע				משתנה	קרונה נורווגית
774	280										מטבעות שונים
											עסקאות אקדמה
(736)	(459)										התחייבויות מסוג CSA, נטו
38	(179)										

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח).

להלן השווי ההוגן של נגזרים פיננסיים שיועדו למטרת גידור חשבונאי הכלולים בטבלה לעיל:

31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
11	-	נכסים
(16)	(162)	התחייבויות
(5)	(162)	

ד. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים (כולל ריבית) בסכומים לא מהוונים:

סה"כ	מעל 5 שנים	4 שנים עד 5 שנים	שנתיים עד 3 שנים	עד שנה	31 בדצמבר, 2023
מיליוני ש"ח					
189	-	-	-	189	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (לא כולל חלויות שוטפות)
137	-	-	-	137	ספקים ונותני שירותים
645	-	-	-	645	זכאים ויתרות זכות אגרות חוב
17,054	1,649	6,037	6,442	2,926	הלוואות נושאות ריבית ממוסדות פיננסיים ואחרים
7,025	1,640	2,170	937	2,278	התחייבויות בנין חכירה
156	35	42	52	27	התחייבויות פיננסיות אחרות
46	24	-	-	22	
25,252	3,348	8,249	7,431	6,224	

סה"כ	מעל 5 שנים	4 שנים עד 5 שנים	שנתיים עד 3 שנים	עד שנה	31 בדצמבר, 2022
מיליוני ש"ח					
952	-	-	-	952	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (לא כולל חלויות שוטפות)
168	-	-	-	168	ספקים ונותני שירותים
646	-	-	-	646	זכאים ויתרות זכות אגרות חוב
19,215	3,667	6,234	7,645	1,669	הלוואות נושאות ריבית ממוסדות פיננסיים ואחרים
7,143	2,024	1,965	1,781	1,373	התחייבויות בנין חכירה
161	54	37	46	25	התחייבויות פיננסיות אחרות
72	42	-	-	30	
28,358	5,787	8,236	9,472	4,863	



ה. מבחני רגישות של מכשירים פיננסיים בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לגבי יתרות כספיות - שינויים בשיעורי ריבית

ריבית שקלית	ריבית אירו	ריבית דולר קנדי	ריבית דולר ארה"ב	השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס לשנה בגין עליית ריבית של 1%
מיליוני ש"ח				
(11)	(26)	(2)	(1)	31.12.2023
(7)	(21)	(1)	(1)	31.12.2022

מבחן רגישות לגבי יתרות כספיות - שינוי אבסולוטי במדד המחירים

לצרכן				השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס
-2%	-1%	+1%	+2%	
מיליוני ש"ח				
173	87	(87)	(173)	31.12.2023
187	94	(94)	(187)	31.12.2022

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי אבסולוטי במדד המחירים

לצרכן				השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס
-2%	-1%	+1%	+2%	
מיליוני ש"ח				
35	9	9	35	31.12.2023
(29)	(14)	14	29	31.12.2022

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים -

שינוי יחסי בשערי חליפין

-10%	-5%	+5%	+10%
מיליוני ש"ח			
142	71	(71)	(142)
53	27	(27)	(53)
(1)	-	-	1
(247)	(114)	97	181
354	177	(177)	(354)
161	81	(81)	(161)
(67)	(34)	34	67
(1)	(1)	1	1
122	61	(61)	(122)
180	88	(85)	(167)
(38)	(19)	19	38

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים -

שינוי יחסי בשערי חליפין

-10%	-5%	+5%	+10%
מיליוני ש"ח			
(1,005)	(531)	587	1,230
(193)	(102)	113	237
1	-	-	(1)
(46)	(23)	23	46
(54)	(26)	25	48
(1)	-	-	1

השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס

31.12.2023

שינוי בשע"ח אירו  
שינוי בשע"ח דולר ארה"ב  
שינוי בשע"ח דולר קנדי  
שינוי בשע"ח קרונה שבדית  
שינוי בשע"ח קרונה נורווגית

31.12.2022

שינוי בשע"ח אירו  
שינוי בשע"ח דולר ארה"ב  
שינוי בשע"ח דולר קנדי  
שינוי בשע"ח ריאל ברזילאי  
שינוי בשע"ח קרונה שבדית  
שינוי בשע"ח קרונה נורווגית

השפעה על ההון לפני מס (גידור חשבונאי)

31.12.2023

נגזרים מגדרים שע"ח אירו  
נגזרים מגדרים שע"ח דולר ארה"ב  
נגזרים מגדרים שע"ח קרונה נורווגית

31.12.2022

נגזרים מגדרים שע"ח אירו  
נגזרים מגדרים שע"ח דולר ארה"ב  
נגזרים מגדרים שע"ח קרונה נורווגית

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים -  
שינוי אבסולוטי בשיעורי הריבית

-2%	-1%	+1%	+2%
מיליוני ש"ח			

(99)	(48)	45	88
(35)	(17)	16	31
(2)	(1)	1	2
200	99	(96)	(190)
(90)	(44)	41	81

השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס

31.12.2023

שינוי בריבית אירו
שינוי בריבית דולר ארה"ב
שינוי בריבית דולר קנדי
שינוי בריבית שקלית ריאלית
שינוי בריבית קרונה שבדית

31.12.2022

(177)	(85)	79	153	שינוי בריבית אירו
(54)	(26)	25	48	שינוי בריבית דולר ארה"ב
(15)	(7)	7	13	שינוי בריבית דולר קנדי
273	135	(130)	(257)	שינוי בריבית שקלית ריאלית
(77)	(38)	36	70	שינוי בריבית קרונה שבדית

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי אבסולוטי בשיעורי הריבית

-2%	-1%	+1%	+2%
מיליוני ש"ח			

(145)	(71)	68	134
(23)	(11)	11	21

השפעה על ההון לפני מס (גידור חשבונאי)

31.12.2023

שינוי בריבית אירו
שינוי בריבית קרונה נורווגית

31.12.2022

(86)	(42)	40	78	שינוי בריבית אירו
(1)	(1)	1	1	שינוי בריבית דולר ארה"ב
(4)	(2)	2	4	שינוי בריבית קרונה נורווגית

מבחני רגישות של מכשירים פיננסיים והנחות העבודה העיקריות

מבחני הרגישות לעיל הינם בגין גורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעילות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד או השינוי בהון (לפני מס) עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלבנטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון והנכסים וההתחייבויות הפיננסיים נעשו על בסיס מהותיות החשיפה ביחס לכל סיכון בהנחה שכל שאר המשתנים קבועים. ניתוחי הרגישות מתייחסים לגידול פוטנציאלי במשתנים הרלוונטיים, בשיעורים אותם העריכה החברה כמתאימים, לפי העניין. קיטון בשיעור דומה ישפיע בשינוי מקביל בכיוון הפוך, למעט אם צויין אחרת. בנוסף:

1. מבחני הרגישות לשינויים בריבית לגבי יתרות כספיות בוצעו על יתרת התחייבויות לזמן ארוך בריבית משתנה לתאריך הדיווח.
2. בהתאם למדיניות החברה, כאמור בסעיף א' לעיל, נוהגת החברה לגדר את עיקר החשיפות שלה למטבע, בין היתר באמצעות שמירה על מתאם גבוה בין המטבע בו נרכשו הנכסים לבין המטבע בו ניטלו ההתחייבויות. לפיכך, החשיפות הכלכליות בגין הנכסים בניכוי יתרות פיננסיות, לשינויים בשערי החליפין של מטבעות הינן בהיקף נמוך יחסית. עם זאת, קיימת חשיפה חשבונאית לשינויים במטבע חוץ ובשיעורי הריבית בגין עסקאות החלפת בסיס הצמדה ומטבעות אשר לא יועדו לצורך גידור חשבונאי, כמוצג בטבלה לעיל.
3. החשיפות החשבונאיות העיקריות בגין נגזרים פיננסיים הינן בגין שינויים בשוויים ההוגן בשל שינויי ריבית, מדד ומטבע, אשר עשויים להשפיע על רווח או הפסד או במישרין על ההון, בשל עסקאות שאינן מיועדות כגידור חשבונאי ועסקאות שיועדו כגידור חשבונאי, בהתאמה.
4. מזומנים ושווי מזומנים, כולל נכסים פיננסיים המופקדים או מוחזקים עד לטווח של שנה, לא נכללו בטבלאות החשיפה לשינויים בריבית.

ו. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

31 בדצמבר, 2023

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023		מיון להתחייבויות			יתרה ליום 1 2023		
		השפעת שינויים בשערי חליפין	המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה	תזרים מזומנים			
185	-	81	-	(848)	952	הלוואות לזמן קצר	
7,177	41	293	(940)	2,070	5,713	הלוואות לזמן ארוך	
15,585	9	584	-	(2,156)	17,148	אגרות חוב	
						סה"כ התחייבויות	
<u>22,947</u>	<u>50</u>	<u>957</u>	<u>(940)</u>	<u>(934)</u>	<u>23,813</u>	הנובעות מפעילות מימון	

31 בדצמבר, 2022

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022		השפעת שינויים בשערי חליפין		יתרה ליום 1 בינואר 2022		
שינויים אחרים	חליפין	תזרים מזומנים	חליפין	שינויים אחרים		
952	-	83	702	167	הלוואות לזמן קצר	
5,713	756	(44)	(655)	5,656	הלוואות לזמן ארוך	
17,148	497	505	(1,908)	18,054	אגרות חוב	
					סה"כ התחייבויות	
<u>23,813</u>	<u>1,253</u>	<u>544</u>	<u>(1,861)</u>	<u>23,877</u>	הנובעות מפעילות מימון	

באור 35 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. הכנסות בעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
1.6	1.7	1.7
27	24	25
28	52	26

הכנסות דמי ניהול מהחברה האם (סעיף ד')  
הכנסות ריבית מחברות מוחזקות  
הכנסות דיבידנד מחברות כלולות

ב. הוצאות ותשלומים אחרים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2021		2022		2023	
מיליוני ש"ח	מספר מקבלים	מיליוני ש"ח	מספר מקבלים	מיליוני ש"ח	מספר מקבלים
1.5	6	2.0	8	1.9	6
8.2	2	7.6	2	9.5	2

שכר דירקטורים (1)

שכר עבודה ונלוות (2)

(1) בשנים 2021-2022 כולל שווי תגמול מבוסס מניות שהוענק לדירקטורים בשווי של כ-0.2 מיליון ש"ח בכל שנה.

(2) בדבר תנאי העסקתם (כולל תגמול מבוסס מניות) של סגן יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה ומנכ"ל החברה ושל חתנו, המכהן

כמנכ"ל גזית הורייזן, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, ראה פירוט בסעיף ג' להלן

ג. הסכמי העסקה

1. סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, מר חיים כצמן

החל מיום 1 בפברואר 2018 מכהן מר כצמן כסגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, על פי הסכם העסקה שאושר בחודש אפריל 2021 (חלף הסכם קודם משנת 2018) בידי האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 1 בפברואר 2021, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים לבטל את ההסכם בהודעה של 180 ימים מראש ("הסכם 2021"). הסכם 2021 פקע ביום 31 בינואר 2024 והצדדים פועלים לחידוש, כמפורט להלן.

על פי הסכם 2021 עלות העסקה השנתית הכוללת המקסימלית ששולמה למר כצמן לא תעלה על 5.6 מיליון ש"ח צמוד למדד (בס"ק זה "תקרת התגמול") בהנחת תשלום המענק המקסימלי בגין שנה רלוונטית וביחד עם התשלומים שישולמו לו בגין כהונתו בחברות הבנות שאינן בבעלותה המלאה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

בגין כהונתו בחברה זכאי מר כצמן לשכר קבוע ונלוות וכן למענק שנתי כמפורט להלן:

שכר קבוע - השכר הקבוע שישולם למר כצמן מידי החברה סולו (בס"ק זה "השכר הקבוע מהחברה") יחושב כסך השווה ל-60% מתוך הפרש (בס"ק זה "עלות ההעסקה השנתית בקבוצה") שבין תקרת התגמול (קרי, 5.6 מיליון ש"ח צמוד למדד) לבין העלות הכוללת של התגמולים שישולמו למר כצמן בפועל על ידי חברות הבת שאינן בבעלותה המלאה של החברה (נכון לתקופת הדוח - CTY בלבד), כפי שיהיו מעת לעת.

מענק שנתי מבוסס יעדים - כחלק מתקרת התגמול, מר כצמן יהיה זכאי למענק שנתי בשיעור של 40% מתוך עלות ההעסקה השנתית בקבוצה, כפי שתהא מעת לעת ועד לסך מקסימלי של 2,240 אלפי ש"ח (צמוד למדד); בהנחה שהחברה סולו תישא במלוא תקרת התגמול), אשר ישולם באופן ובתנאים הבאים:

באור 35 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

מחצית מהמענק (קרי, עד לסך מקסימלי של 1,120 אלפי ש"ח צמוד למדד) אשר תשולם בכל שנה בה עלתה תשואת ה-FFO<sup>1</sup> השנתית על ההון של החברה<sup>2</sup> ("התשואה") על 6%.

יתרת המענק אשר לא שולמה בכל מדידה שנתית, תשולם בתום 3 שנות ההסכם, אם וככל שהתשואה השנתית הממוצעת בתקופת שלוש שנות ההסכם עלתה על 6%.

בהתאם לנתוני התשואה בגין 2023, מר כצמן זכאי לתשלום מענק שנתי במזומן בסך של 1,080 אלפי ש"ח בגין שנת 2023. בנוסף, בהתאם למפורט לעיל זכאי מר כצמן למענק בגין עמידה ביעד תשואת FFO תלת שנתית בסך של 2,437.5 אלפי ש"ח (המורכב מ: 420.5 אלפי ש"ח שנצברו בגין שנת 2021 ו- 937 אלפי ש"ח נצברו בגין שנת 2022 ו- 1,080 אלפי ש"ח שנצברו בגין שנת 2023).

בהתאם, בשנת 2023 היה מר כצמן זכאי לשכר שנתי המשקף עלות שנתית לחברה (סולו, נכון ליום 31 בדצמבר 2022, בהתבסס על נתוני התגמול של מר כצמן מחברות בת של החברה בשנת 2023, כמפורט להלן) בסך של 5,402 אלפי ש"ח. בנוסף לשכר הקבוע, על פי הסכם 2021, מר כצמן זכאי לימי מחלה והבראה בהתאם להוראות הדין ול-30 ימי חופשה בשנה, והכל בתנאי שעלות העסקה השנתית לא תעלה על עלות העסקה השנתית המקסימלית כהגדרתה לעיל. במקרה של סיום העסקה או אי חידוש ההסכם מר כצמן יהיה זכאי לתגמולים שונים בשווי שיכול להגיע עד לסך של עלות העסקה שנתית.

בנוסף, מר כצמן זכאי לפטור, שיפוי וביטוח בתנאים זהים לשאר נושאי המשרה בחברה.

בגין כהונתו כאמור, מר כצמן לא זכאי לתגמול הוני.

בחודש פברואר 2024 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול) את חידוש הסכם העסקה עם מר כצמן, בתוקף החל מיום 1 בפברואר 2024, בתנאים זהים לתנאי הסכם 2021, למעט השינויים המפורטים להלן:

א. הגמול המקסימלי (התגמול השוטף והמענק השנתי) שישולם למר כצמן מהחברה ומחברות בת שלה (לרבות חברות בת שאינן בבעלותה המלאה של החברה) יעמוד על 5,750 אלפי ש"ח ("תקרת התגמול") (חלק כ- 6,230 אלפי ש"ח בהתאם לתנאי העסקה הנוכחיים), כאשר רכיב שכר שוטף ותנאים נלווים יעמוד על עלות שנתית מקסימלית לחברה סולו של כ-3,450 אלפי ש"ח ורכיב המענק השנתי תלוי ביצועים והמענק הנדחה יעמוד עד לסך מקסימלי של 2,300 אלפי ש"ח שבו תישא החברה סולו;

ב. יעד תשואת ה-FFO השנתית (בגין השנים 2024-2026) לצורך חישוב רכיב המענק יעודכן ויעמוד על 5% (שנתי ותלת שנתי).

החברה זימנה אסיפה כללית של בעלי מניות החברה לאישור תנאי ההסכם המפורטים לעיל, לרבות חידוש כתב פטור ושיפוי (ברוב מקרב בעלי מניות המיעוט) הצפויה להתכנס בחודש אפריל 2024.

ג. בהתאם להסכם יעוץ עם G Europe משנת 2009 (כפי שעודכן מעת לעת) זכאי מר כצמן, המכהן כיו"ר הדירקטוריון של G Europe, לתמורה שנתית בסך של כ-700 אלפי אירו בגין שירותי ייעוץ והחזר הוצאות מ-G Europe.

ד. בגין שנת 2023 זכאי מר כצמן במסגרת כהונתו כיו"ר הדירקטוריון של CTY לגמול דירקטורים שנתי בסך של כ-165 אלפי אירו.

<sup>1</sup> ה-FFO הינו ה-FFO שיפורסם על ידי החברה בדוחות הדירקטוריון שלה בגין השנים 2021 עד 2023.

<sup>2</sup> "הון של החברה" יחושב כהון העצמי של החברה על פי דוחותיה המאוחדים (לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) הידועים ביום כניסת התנאים כאמור לעיל לתוקף (קרי, 31 בדצמבר 2020), בתוספת גיוסי הון ובניכוי דיבידנדים מיוחדים במהלך התקופה, והכל משוקלל זמן.

באור 35 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

2. מנכ"ל גזית הוריזן, מר צבי גורדון

א. מר גורדון, חתנו של מר כצמן, כיהן כסמנכ"ל השקעות בחברה החל מחודש יוני 2017 ועד לחודש אוגוסט 2023. החל משנת 2023 כיהן מר גורדון כאחד ממנהלי חברת הבת גזית הוריזן ובחודש מרס 2023 מונה כמנהלה הכללי.

עד ליום 15 במרס 2023 הועסק מר גורדון מכוח הסכם העסקה שאישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון, (בסעיף זה "הסכם 2020") אשר היה בתוקף עד ליום 15 במרץ 2023.

בהתאם לתנאי הסכם 2020 היה זכאי מר גורדון לשכר בסך של 250,000 דולר ארה"ב (צמוד לעלייה שנתית במדד המחירים בצרכן). כמו כן, היה זכאי מר גורדון לתנאים סוציאליים ותנאים נלווים מקובלים (והחברה תישא בגילום המס הנובע בגין הטבות אלו) וכן לשיפוי, פטור וביטוח כמקובל בחברה. בנוסף, היה זכאי מר גורדון למענק שנתי במזומן, בסכום כולל אשר לא יעלה על 75% משכר הבסיס השנתי שלו בגין שנה כלשהי, שייקבע על פי יעדים מדידים הנקבעים לחברה בגין כל שנה מראש, בגין השנת 100% מהיעדים בשנה מסוימת.

כמו כן, על פי הסכם 2021 עם מר גורדון, בחודש מרץ 2021 הוענקו לו 972,656 כתבי אופציה (לא סחירים) לרכישת מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, הניתנים למימוש במחיר מימוש של 39.99 ש"ח למניה (צמוד למדד וכפוף להתאמות מקובלות אך ללא התאמה לדיבידנד) וכן, 39,873 יחידות מניה חסומות. כתבי האופציה ויחידות המניה החסומות יבשילו בשלוש מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. כתבי אופציה שלא ימומשו בתוך 90 ימים ממועד סיום התקשרותו של מר גורדון עם החברה, יפקעו. מועד הפקיעה הסופי של כל כתבי האופציה הינו בתום 4 שנים ממועד הענקתם. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise). יחידות המניה החסומות אינן צוברות דיבידנד.

החל מיום 15 במרס 2023 מועסק מר גורדון מכוח הסכם העסקה שאושר בחודש אוגוסט 2023 על ידי האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון), בתוקף לשלוש שנים החל מיום 15 במרס 2023 (בסעיף זה "הסכם 2023"). על פי הסכם 2023 זכאי מר גורדון לשכר שנתי בסך של 380,000 דולר ארה"ב (צמוד לעלייה שנתית במדד המחירים בצרכן בארה"ב). כמו כן, מר גורדון זכאי למענק שנתי במזומן, בסכום כולל אשר לא יעלה על 75% משכר הבסיס השנתי לו זכאי מר גורדון בגין שנה כלשהי, בכפוף לעמידה ביעדים. גובה המענק השנתי יקבע בהתאם לעמידה לעמידה Same Store NOI של גזית הוריזן שינוע באופן לינארי בין 3% ל-5%, החל מזכאות של רבע מהמענק השנתי ב-3% ועד למלוא המענק השנתי ב-5%. בשנת 2023 עמד ה - Same Store NOI של גזית הוריזן על 7%, וסך המענק השנתי שהוענק למר גורדון עמד בהתאם על סך של 285 אלפי דולר.

במקרה של סיום העסקתו של מר גורדון לפני חלוף שלוש שנים (למעט בנסיבות בהן זכאית החברה לסיים את ההסכם ללא זכות לפיצויי פיטורין), וכן במקרה של התפטרות בנסיבות בהן רואים על פי דין את ההתפטרות כפיטורים, במקרה של פטירה או אובדן כושר עבודה, היה מר גורדון זכאי ל: (א) תקופת הודעה מוקדמת של 90 ימים במהלכה יהיה מר גורדון זכאי לקבל את השכר הקבוע וההטבות המגיעים לו בתקופת ההודעה; ו-(ב) חלק יחסי מהמענק השנתי לו יהיה מר גורדון זכאי בגין השנה בה הסתיימה כהונתו. במקרה של סיום העסקתו של מר גורדון ביוזמת החברה בתקופה של 12 חודשים לאחר שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכם) או ביוזמת מר גורדון במהלך תקופה של 60 ימים שתחל בחלוף 12 חודשים ממועד קרות אירוע של שינוי שליטה כאמור, מר גורדון זכאי (חלק התגמול המפורט בסעיף זה לעיל): האצת תקופת הבשלה של כל רכיבי התגמול ההוני אשר הוקצו לו ואשר טרם הגיע מועד הבשלתם וכן מענק שנתי בגובה 6 משכורות חודשיות (בנוסף לתקופת ההודעה המוקדמת ותקופת ההסתגלות).

באור 35 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

בהתאם להסכם 2023 עם מר גורדון, בחודש ספטמבר 2023 הוענקו לו 592,835 כתבי אופציה (לא סחירים) לרכישת מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה, הניתנים למימוש במחיר מימוש של 12.59 ש"ח למניה (צמוד למדד וכפוף להתאמות מקובלות אך ללא התאמה לדיבידנד) וכן, 66,165 יחידות מניה חסומות. כתבי האופציה ויחידות המניה החסומות יבשילו בשלוש מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. כתבי אופציה שלא ימומשו בתוך 90 ימים ממועד סיום התקשרותו של מר גורדון עם החברה, יפקעו. מועד הפקיעה הסופי של כל כתבי האופציה הינו בתום 4 שנים ממועד הענקתם. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise). יחידות המניה החסומות אינן צוברות דיבידנד. כן זכאי מר גורדון לתנאים סוציאליים ותנאים נלווים מקובלים (והחברה תישא בגילום המס הנובע בגין הטבות אלו) וכן לשיפוי, פטור וביטוח כמקובל בחברה.

ב. החל מחודש יוני 2020 מכהן מר גורדון כדירקטור ב-CTY. בגין כהונתו כאמור זכאי מר גורדון לגמול דירקטורים כמקובל ב-CTY, אשר בתקופת הדוח הסתכם ל-64,701 אירו. גמול כאמור מקוזז מהשכר לו זכאי מר גורדון מהחברה.

ד. התקשרות בהסכם עם נורסטאר

ביום 1 בפברואר, 2012 התקשרה החברה בהסכם עם נורסטאר ועם נורסטאר ישראל בע"מ ("הסכם גזית-נורסטאר") כפי שעודכן לאחרונה בחודש נובמבר 2023, בקשר עם הנושאים הבאים:

1. הסכם למתן שירותים - נורסטאר תשלם לחברה תשלום חודשי בסך של 178.5 אלפי ש"ח (עד לחודש נובמבר 2023 - 133 אלפי ש"ח) צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן בישראל בתוספת מע"מ בגין שירותים שונים. ההסכם הינו לתקופה של 3 שנים ומתחדש אוטומטית לתקופות בנות 3 שנים כל אחת, כאשר כל צד רשאי להודיע על אי חידושו (בכפוף לדרישות חוק החברות). השירותים יכללו שירותי מזכירות, ניהול כספים, גזברות, מחשוב, תקשורת, שירותים משפטיים, טיפול במימון בנקאי, שוק הון והשקעות.

2. תניית אי התחרות אשר נכון למועד זה עיקריה כדלקמן: נורסטאר התחייבה כי כל עוד תהיה קבוצת נורסטאר בעלת השליטה (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968) היחידה בחברה והחברה תעסוק, כעיסוק עיקרי, בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של מרכזים מסחריים ונכסים בעלי שימושים מעורבים מבוססי קמעונאות (להלן בסעיף זה: "מרכזי קניות") ו/או תשלוט ותחזיק כפעילות עיקרית בחברות העוסקות כפעילות עיקרית בתחומים האמורים, לא תעסוק קבוצת נורסטאר בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של מרכזי קניות ולא תחזיק במניות של חברות העוסקות בתחום זה כתחום פעילות עיקרי (למעט ההחזקה בחברה) והצעות לעיסוק ו/או החזקה כאמור אשר תוצענה לה, תועברנה על ידה לחברה. האמור לעיל לא יחול על השקעות פיננסיות במניות של חברות הנסחרות בבורסה בישראל או בחו"ל, אשר עוסקות בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של מרכזי קניות כתחום עיקרי, ובלבד שקבוצת נורסטאר לא תחזיק בחברה בודדת כאמור 5% או יותר מהון המניות המונפק שלה. להסרת ספק מובהר, כי לא תהיה מניעה לקבוצת נורסטאר לעסוק בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של נדל"ן שאינו מרכזי קניות, כהגדרתו לעיל, ולא תהיה מניעה לקבוצת נורסטאר מלהחזיק במניות של חברות העוסקות בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של נכסי נדל"ן שאינם מרכזי קניות כתחום פעילות עיקרי.

בנוסף, בשנת 2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, נוהל להחכרת מטוס החברה לנורסטאר, מעת לעת, בהתאם לזמינות המטוס ובכפוף לצרכי החברה. עלות ההחכרה תיקבע על-פי מחירון, הנקבע על ידי חברת הניהול החיצונית של המטוס, ובאופן זהה לצדדים שלישיים החוכרים את המטוס. בשנת 2023, החברה לא החכירה את המטוס לנורסטאר. המטוס נמכר בסוף שנת 2023.



באור 35 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
26	26
489	616
9	4

ריבית לקבל מעסקה משותפת וחברה כלולה (באור 6)  
 הלוואות לזמן ארוך לחברות המוצגות בשיטת השווי המאזני (באור 8א)  
 הלוואות לזמן קצר לעסקה משותפת וחברה כלולה (באור 6)

ו. חברות מאוחדות

לפרטים בדבר עסקאות ויתרות עם חברות מאוחדות, ראה באור 8.

באור 36 - מידע מגזרי

א. כללי

החברה מדווחת על חמישה מגזרים ברי דיווח בהתאם לנישת ההנהלה ב- IFRS 8. החלוקה למגזרים נעשית על בסיס המיקום הגיאוגרפי של פעילות החברה. ההנהלה עוקבת אחר תוצאות המגזרים בנפרד על מנת להקצות את המשאבים ולהעריך את ביצועי המגזר, אשר במקרים מסויימים נמדדים באופן שונה מהסכומים המדווחים בדוחות הכספיים המאוחדים, כמפורט להלן. הוצאות מימון, הכנסות מימון ומסים על הכנסה מנוהלים על בסיס קבוצתי ולכן לא הוקצו למגזרי הפעילות השונים. מגזר צפון אירופה הינו תחת חברה בת ציבורית בשליטת החברה, יתר המגזרים הינם בבעלות מלאה של החברה. מגזרים אחרים כוללים בין היתר פעילויות אשר עונות על ההגדרה האיכותית ל"מגזר תפעול" בהתאם ל- IFRS 8 מאחר שהן מהוות רכיב עסקי של התאגיד אשר מניב הכנסות והוצאות וקיים לגביו מידע כספי שנסקר בנפרד על-ידי הנהלת החברה, אך אינן מגיעות לסף הכמותי המחייב את הצגתן כמגזר בר דיווח, והן כוללות בעיקר את קנדה.

באור 36 - מידע מגזרי (המשך)

ב. נתונים כספיים על בסיס מגזרי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

מאחד	התאמות	מגזרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז	צפון	
	למאחד	אחרים	(1)			ומזרח	אירופה	
(2)-(7)	(1)	(1)	(1)	(8)(1)	(1)			
מיליוני ש"ח								
2,438	(115)	38	150	192	305	662	1,206	<u>הכנסות המגזר</u>
								הכנסות מחיצוניים (2)
<u>תוצאות המגזר</u>								
1,667	(67)	21	97	162	197	450	807	רווח גולמי (3)
29	3	-	-	-	4	10	12	פחת והפחתות (3)
(2)	(114)	-	125	-	(1)	(6)	(6)	חלק ברווחי מוחזקות
(132)	(939)	16	71	140	181	(282)	681	רווח תפעולי (4)(8)
-	809	(21)	131	36	(137)	183	(1,001)	רווחי (הפסדי) שערור (4)
<u>נכסי המגזר</u>								
4,276	910	3	567	416	36	2,137	207	נכסים תפעוליים שוטפים (5)
33,466	(1,130)	355	3,139	2,114	4,791	7,317	16,880	נכסים תפעוליים לא שוטפים (5)
1,131	1,116	7	-	-	(7)	-	15	השקעות בחברות מוחזקות
38,873	896	365	3,706	2,530	4,820	9,454	17,102	סך הכל נכסים
1,613	(9)	2	68	35	626	501	390	השקעות בנכסים לא שוטפים (6)
27,543	26,487	7	81	31	66	476	395	<u>התחייבויות המגזר (7)</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

מאוחד	התאמות	מגזרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז	צפון	
	למאוחד	אחרים	(1)			ומזרח	אירופה	
	(2)-(7)	(1)	(1)			(1)	(1)	
מיליוני ש"ח								
2,303	(138)	33	127	174	263	731	1,113	<u>הכנסות המגזר</u> הכנסות מחיצוניים (2)
1,583	(81)	15	83	148	195	479	744	<u>תוצאות המגזר</u> רווח גולמי (3)
24	4	-	-	-	1	10	9	פחת והפחתות (3)
(51)	(64)	-	-	-	1	-	12	חלק ברווחי מוחזקות
592	(639)	8	56	130	158	359	520	רווח תפעולי (4)
-	549	(41)	76	(247)	35	(80)	(292)	רווחי (הפסדי) שערור (4)
3,659	1,897	6	521	105	191	721	218	<u>נכסי המגזר</u> נכסים תפעוליים שוטפים (5)
34,069	(1,237)	355	2,653	2,493	4,298	9,024	16,483	נכסים תפעוליים לא שוטפים (5)
1,667	1,658	6	-	-	(6)	-	9	השקעות בחברות מוחזקות
39,395	2,318	367	3,174	2,598	4,483	9,745	16,710	סך הכל נכסים
1,081	(15)	3	147	66	131	110	640	השקעות בנכסים לא שוטפים (6)
27,350	25,941	16	450	36	67	493	347	<u>התחייבויות המגזר</u> (7)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

מאוחד	התאמות	מגזרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז	צפון	
	למאוחד	אחרים	(1)			ומזרח	אירופה	
	(2)-(7)	(1)	(1)			(1)	(1)	
מיליוני ש"ח								
2,296	(123)	34	92	138	249	737	1,169	<u>הכנסות המגזר</u> הכנסות מחיצוניים (2)
1,582	(79)	20	61	108	155	519	798	<u>תוצאות המגזר</u> רווח גולמי (3)
27	4	-	-	-	3	13	7	פחת והפחתות (3)
41	40	-	-	-	-	-	1	חלק ברווחי מוחזקות
1,860	549	9	19	87	132	395	669	רווח תפעולי (4)
-	(654)	(3)	206	(100)	213	163	175	רווחי (הפסדי) שערור (4)

ג. באורים למידע מגזרי

1. נתוני מגזר "צפון אירופה" כוללים 50% מהעסקה המשותפת 'Kista Galleria'. נתוני 'מגזרים אחרים' כוללים 60% מהשותפות בקנדה. נתוני מגזר "ארה"ב" כוללים את חלק המגזר בעסקאות המשותפות שלו. נתוני מגזר "מרכז ומזרח אירופה" כוללים 75% מהעסקה המשותפת 'Pankrac Shopping Centre k.s' אשר בחודש אפריל הושלמה רכישת חלק השותף (25%) ע"י G Europe וכן 50% מעסקה משותפת בפולין. (להלן יחדיו: "העסקאות המשותפות"), כנגד התאמות למאוחד.
2. לקבוצה אין הכנסות בין מגזריות. התאמות בגין הכנסות המגזר כוללות בעיקר התאמה בגין העסקאות המשותפות כאמור לעיל.
3. התאמות למאוחד בסעיפי הרווח הגולמי ופחת והפחתות כוללות את השפעת ההתאמות כאמור לעיל.
4. רווח תפעולי מגזרי אינו כולל שיערוך נכסים, אשר מופיע בהתאמות למאוחד. התאמות לסעיף הרווח התפעולי כוללות את האמור בסעיף 3 לעיל, כמו גם הפחתת מוניטין, רווח משערוך נכסים אשר מפורט בנפרד מתחת לרווח התפעולי המגזרי. בנוסף, כוללות התאמות אלו הוצאות הנהלה וכלליות שאינן מוקצות למגזרים בסך של כ-86 מיליון ש"ח, כ-75 מיליון ש"ח וכ-78 מיליון ש"ח והוצאות (הכנסות) אחרות, נטו שאינן מוקצות למגזרים בסך של כ-2 מיליון ש"ח, כ-(3) מיליון ש"ח וכ-2 מיליון ש"ח, בגין השנים 2022, 2023 ו-2021, בהתאמה.
5. הנכסים התפעוליים השוטפים כוללים בעיקר: לקוחות, חייבים ונכסים מוחזקים למכירה. הנכסים התפעוליים הלא שוטפים כוללים בעיקר: נדל"ן להשקעה, נדל"ן בפיתוח, מוניטין ורכוש קבוע. התאמות למאוחד כוללות בעיקר נכסים פיננסיים, מסים נדחים, נגזרים פיננסיים, מוניטין (ברמת קבוצת ג'י סיטי) והתאמה בגין נכסי העסקאות המשותפות כאמור לעיל.
6. השקעות בנכסים לא שוטפים כוללות בעיקר השקעות ברכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, לרבות באמצעות צירופי עסקים.
7. התחייבויות המגזר כוללות התחייבויות תפעוליות כגון ספקים, זכאים, פקדונות משוכרים ודמי חכירה לשלם. התאמות למאוחד כוללות בעיקר מסים נדחים, נגזרים פיננסיים, התחייבויות נושאות ריבית והתאמה בגין התחייבויות תפעוליות של העסקאות המשותפות כאמור לעיל.
8. בחודש אפריל 2023, מגזר מרכז ומזרח אירופה השלים את מכירת כל פורטפוליו הנכסים ברוסיה. בהתאם לרגולציה המקומית, התמורה ברטו שנקבעה הייתה נמוכה ב-52% משווי הנכסים בספרי החברה, על כן נרשם הפסד מחוזה מכביד בסך של כ-518 מיליון ש"ח הכלול ברווח התפעולי של המגזר, ראה גם ביאור 31ב'.

באור 37 - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. בחודש פברואר 2024 השלימה Gazit Malls FII, שהינה קרן להשקעות בנדל"ן בשליטתה של החברה (בעקיפין), ("Gazit Malls"), רישום ראשוני למסחר (IPO) של יחידות ההשתתפות שלה בבורסה לניירות ערך בסאו פאולו, ברזיל ('BOVESPA'), בדרך של הצעת מכר למשקיעים מסווגים (להלן בסעיף זה: "הצעת המכר"), בהיקף של כ- 301 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 226 מיליון ש"ח). לאחר ההנפקה רכשה Gazit Malls כ- 223 אלפי מניות במהלך המסחר תמורת כ- 16 מיליון ריאל, וזאת תחת תוכנית עשיית שוק מוגבלת בזמן שנסתיימה בחלוף 30 ימים לאחר השלמת ההנפקה. בעקבות זאת, נכון למועד זה מחזיקה גזית ברזיל בכ- 82% מהון המניות של Gazit Malls.

קודם להשלמת הצעת המכר סיווגה Gazit Malls את הונה לשני סוגי יחידות השתתפות – יחידות השתתפות בכירות המקנות תשואת דיבידנד עודפת לתקופה של 24 חודשים ממועד השלמת ההנפקה (סוג A; כ- 49% מההון המונפק ומזכויות ההצבעה) ויחידות השתתפות רגילות (סוג B; כ- 51% מההון המונפק ומזכויות ההצבעה). במסגרת הצעת המכר מכרה החברה חלק מיחידות השתתפות מסוג A. מלבד תשואת הדיבידנד העודפת, ליחידות ההשתתפות משני הסוגים זכויות זהות בהון המנפיקה ובזכויות ההצבעה. לאחר 24 חודשים כאמור, יחידות ההשתתפות מסוג B תהפוכנה ליחידות השתתפות מסוג A.

יחידות ההשתתפות שנמכרו במסגרת הצעת המכר מהוות כ- 18.13% מהון המניות המונפק של Gazit Malls וזכויות ההצבעה בה. לאחר השלמת ההנפקה מחזיקה החברה (בעקיפין) בכ- 63% מיחידות ההשתתפות (סוג A) ובמלוא יחידות ההשתתפות (סוג B) של המנפיקה.

יחידות ההשתתפות מסוג A הונפקו במחיר של 72 ריאל ברזילאי ליחידה, המשקף כ- 16% הנחה ביחס למחירם בספרי החברה (אשר עמד על 86 ריאל ברזילאי למניה) והמשקף כ- 9% הנחה ביחס לשווי הנכסים שמחזיקה Gazit Malls, כמקובל בעסקאות מסוג זה בברזיל.

ב. לפרטים בדבר הנפקת מניות ב- CTY לאחר תאריך הדיווח ראה ביאור 5'ד8.

ג. לפרטים בדבר השלמת רכישת יתרת ההחזקות (50%) בעסקה משותפת בשבדיה על ידי CTY, ראה ביאור 8'א3 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב של חברות הקבוצה לאחר תאריך הדיווח, ראה ביאורים 20'ג19 ו-4'ד19 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ה. באשר לרכישות של אגרות חוב של חברות הקבוצה על ידי חברות הקבוצה, ראה ביאורים 21'ג19, 5'ד19, 3'ה19 ו-5'ד8.

ו. לפרטים בדבר דירוגים שבוצעו על ידי חברות דירוג לאחר תאריך הדיווח, ראה ביאורים 22'ג19, 6'ד19 ו-5'ה19.

ז. לפרטים בדבר הליך משפטי ש-G Europe החלה לביטול שינוי רישום שבוצע באופן לא חוקי בבעלות של חברה בת שלה במקרקעין בטורקיה לאחר תאריך הדיווח ראה ביאור 24'ד6.

רשימת החברות המוחזקות העיקריות בקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2023 (1)

מידע נוסף בבאור	ארץ הרישום	הערה	שיעור הבעלות ליום 31 בדצמבר		
			2022	2023	
			%		
	ארה"ב	(2)	100	100	M.G.N USA INC.
	ארה"ב	(3)	100	100	GAZIT HORIZONS INC.
	קנדה	(2)	100	100	GAZIT CANADA INC.
'ד8	פינלנד	(4)	52.1	50.9	CITYCON OYJ.
	ארה"ב	(3)	100	100	GAZIT BRASIL LP.
'ג8	האי ג'רזי	(3)	100	100	G CITY EUROPE LIMITED

(1) הרשימה אינה כוללת חברות לא פעילות, חברות עם פעילות לא מהותית וחברות מוחזקות של החברות המוזכרות לעיל.

(2) מוחזקת במישרין על ידי החברה.

(3) מוחזקת באמצעות חברות מאוחדות.

(4) מוחזקת במישרין ובאמצעות חברות מאוחדות.

-----

## חלק ד - פרטים נוספים על החברה

שם החברה:	ג'י סיטי בע"מ (להלן: "החברה" או "התאגיד")
מס' חברה ברשם:	520033234
כתובת:	אהרון בקר 8, תל-אביב 6964316
כתובת דואר אלקטרוני:	IR@gazitgroup.com
טלפון:	03-6948000
פקסימיליה:	03-6961910
תאריך הדוח על המצב הכספי:	31 בדצמבר, 2023
תאריך הדוח:	28 במרס, 2024

**תקנה 10א': תמצית דוחות רווח כולל רבעוניים**

לתמצית הדוחות על הרווח הכולל לשנת 2023 על בסיס רבעוני ראו סעיף 3.5(ג) לדוח הדירקטוריון.

**תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות הערך (\*)**

- בחודש יולי 2023 הנפיקה החברה כ- 444 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז'), הניתנות להמרה למניות רגילות של החברה, בדרך של הנפקת סדרה חדשה. בדוח הצעת המדף הודיעה החברה כי בכוונתה להשתמש בתמורת ההנפקה למחזור חוב ולפעילותה השוטפת של החברה, בהתאם להחלטות הנהלת החברה כפי שיתקבלו מעת לעת.

- בחודש פברואר 2024 הנפיקה החברה כ- 410 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יח'), המובטחות בשעבוד על מניות חברה בת המחזיקה בשישה נכסי נדל"ן בארה"ב, בדרך של הנפקת סדרה חדשה. בדוח הצעת המדף הודיעה החברה כי בכוונתה להשתמש בתמורת ההנפקה לצורך הגדלת הגמישות הפיננסית שלה, בעיקר לצורך רכישת אגרות החוב הסחירות שלה, כחלק מתוכנית הרכישה החוזרת של החברה, ופירעון חוב קיים שמועד פרעונו מגיע בשנה הקרובה והכל תוך הארכת מח"מ החוב של החברה ובהתאם להחלטות הנהלת החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

למועד דוח זה, עומדת החברה ביעדי התמורה שנקבעו בדוחות הצעת המדף המפורטים לעיל.

(\*) לא כולל הנפקות פרטיות שלא מכוח תסקיף המדף של הבחרה.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות

להלן רשימת השקעות של החברה בכל אחת מחברות הבנות והחברות הכלולות נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי:

שם החברה	סוג נייר הערך וערכו הנקוב	כמות מוחזקת	ערך בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח) <sup>(*)</sup>	שיעור אחזקה בהון המניות המונפק (%)	שיעור אחזקה בזכויות הצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (%)	מחיר בבורסה לתאריך הדו"ח על המצב הכספי
השקעות בחברות פרטיות המוחזקות על ידי החברה						
נזית-גלוב החזקות (1992) בע"מ (בפירוק מרצון)	מניה 1 ש"ח	432	(171,708)	100	100	-
ג. גלוב פיתוח בע"מ	מניה 0.01 ש"ח	100	(81,375)	100	100	-
אכד בנין והשקעות בע"מ	מניה 1 ש"ח	12,076	3,946	100	100	-
החברה לניהול מרכז חורב בע"מ	מניות הנהלה 1 ש"ח	500	-	100	100	-
ג'י.אל.אי- ניהול נכסים בע"מ	מניה מיוחדת 1 ש"ח	1	-	100	100	-
MGN (USA) Inc.	מניה 1 ש"ח	5,000	(5,618)	50	50	-
Gazit Canada Inc.	מניה 1 ש"ח	602,000	(4,563)	100	100	-
Gazit America Inc.	מניה \$1 קנדי	2,142	2,864,258	100	100	-
Gazit Europe (Netherlands) B.V.	מניה 0.01\$ קנדי	1,206	650,328	100	100	-
Gazit Europe (Asia) B.V.	מניות \$1 קנדי	100	-	100	100	-
G- Netherlands B.V.	מניה 1 אירו	18,500	(633,536)	100	100	-
Gazit Europe (Asia) B.V.	מניה \$1	18,000	89,050	100	100	-
Gazit Midas Limited	מניה 18 אירו	1,000	(184,165)	100	100	-
Gazit Gaia Limited	מניה 1 אירו	1,000	2,006,621	100	100	-
Gazit Gaia Limited	מניה 1 אירו	1,000	-	100	100	-
Gazit Brasil	זכויות השתתפות	-	1,870,749	100	100	-
השקעות בחברות ציבוריות (אשר חלקן מוחזקות על ידי החברות הבנות הפרטיות המפורטות לעיל)						
Citycon oyj ("CTY")	מניה 0.27 אירו	87,559,016	2,765,231	50.9	50.9	5.2 אירו

(\*) לפי הדוח הכספי הנפרד של החברה, נכון למועד הדוח על המצב הכספי.

(1) MGN (USA) Inc. מחזיקה ב-100% מ- Gazit First Generation Inc., Gazit Group USA Inc., MGN America LLC, Gazit 1995 Inc., Gazit Horizons Inc.

(2) הערך של Gazit America בדוחות הכספיים נכלל ביתרת הערך של Gazit Canada.

(3) Gazit Europe (Netherlands) B.V מחזיקה בקבוצת חברות גרמניות אשר אינן מוצגות בנפרד.

(4) Gazit Europe (Asia) B.V משקיעה בקרן תושבת מאוריציוס להשקעות בנדל"ן בהודו.

(5) Gazit Midas Limited ו-Gazit Gaia Limited מחזיקות יחד 100% מהון המניות של G City Europe Limited.

(6) הערך של Gazit Gaia בדוחות הכספיים נכלל ביתרת הערך של Gazit Midas.

(7) שותפות אמריקאית המוחזקת על-ידי החברה בשיעור של 94% וחברות בנות בבעלות מלאה בשיעור של 6% אשר מחזיקה ב- Gazit Brasil Ltda וכן ב- FIM Norstar.

(8) חלק מההחזקה במניות CTY הינה במישרין וחלקה באמצעות Gazit Europe Netherlands B.V. ל-CTY. חברות בנות פרטיות אשר אינן מוצגות בנפרד בטבלה.



להלן פירוט יתרת אגרות חוב, שטרי הון והלוואות החברה לחברות בנות וקשורות שלה:

שנות פדיון (בהתאם להסכם)	יתרה מדווחת ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)	בסיס הצמדה	החברה
2025	11	דולר ארה"ב	MGN (USA) Inc.
2028	133	אירו	Gazit Midas Limited
2028	1,148	אירו	Gazit Gaia Limited
2026	-	אירו	G City Europe Limited
2024	3	אירו	Gazit Germany
2026	722	אירו	G- Netherlands B.V.
(*)	81	ללא בסיס הצמדה	נגלוב פיתוח בע"מ
(*)	172	ללא בסיס הצמדה	גזית גלוב החזקות (1992) בע"מ (בפירוק מרצון)
(*)	5	ללא בסיס הצמדה	ג'י.א.ל.אי - ניהול נכסים בע"מ
(*)	136	ללא בסיס הצמדה	אכד בנין והשקעות בע"מ

(\*) ההלוואות מתחדשות מעת לעת באופן אוטומטי, בכפוף לאפשרות סיומן בהתאם לתנאי ההסכמים בגינן.

**תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות(\*)**

עלות ממוצעת ליחידה	עלות (אלפי ש"ח)	סה"כ ערך נקוב	סוג נייר הערך	שם החברה	מהות השינוי	תאריך השינוי
BRL 1.00	529,227	600,000,000	יחידות השתתפות ומניות	Gazit Brasil Ltda., FIM Norstar	החזר השקעה (**)	1-12/23
					לא כולל השקעות זניחות בהקמת חברות בנות לא פעילות בתקופת הדוח.	(*)
					ראה הערה (6) לתקנה 11. ההשקעה הנקובה לעיל כוללת את השקעת החברה ואת השקעת Gazit South America Inc.	(**)

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות מהן  
להלן פירוט הרווח (ההפסד) הכולל של כל חברה בת או חברה קשורה של החברה, לשנת 2023 וכן הכנסות החברה  
מאותן חברות מדיבידנד, דמי ניהול וריבית (באלפי ש"ח):

שם החברה	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	סה"כ רווח (הפסד) כולל	דיבידנד	דמי ניהול	הכנסות (הוצאות) ריבית
ג.ג פיתוח בע"מ	(2)	-	(2)	-	-	-
גזית-גלובל החזקות (1992) בע"מ (בפירוק מרצון)	49	-	49	-	-	-
אכד בנין והשקעות בע"מ	22,693	-	22,693	-	-	3,128
ג'י.אל.אי - ניהול נכסים בע"מ	(1)	-	(1)	-	-	-
MGN (USA) INC. <sup>(1)</sup>	128,301	(275)	128,026	-	591	10,912
Gazit Canada Inc.	66,612	(1,830)	64,782	-	-	(115,839)
Gazit America Inc	(315,282)	114,140	(201,142)	102,226	-	-
Citycon oyl	(38,487)	-	(38,487)	-	-	1,322
Gazit Europe (Netherlands) B.V. <sup>(2)</sup>	(9,330)	-	(9,330)	-	-	33,663
G- Netherlands B.V. <sup>(3)</sup>	5,184	(49,957)	(44,772)	-	-	(4,552)
Gazit Europe (Asia) B.V.	90,919	-	90,919	-	-	-
Gazit Brasil Ltda. <sup>(4)</sup>	(310,930)	(46,008)	(356,938)	-	-	25,234
Gazit Midas Ltd <sup>(5)</sup>						57,018
Gazit Gaia Ltd <sup>(5)</sup>						

(1) תוצאות MGN (USA) Inc כוללות את תוצאות Gazit Horizons Inc., Gazit 1995 Inc., Gazit Group USA, MGN America LLC.

(2) מייצג את תוצאות פעילות החברה בגרמניה.

(3) תוצאות G- Netherlands B.V כוללות את תוצאות G-Bulgaria EAD, G-Plovdiv EAD, G-Macedonia LTD.

(4) מייצג את תוצאות פעילות Gazit Brasil Ltda וכן את תוצאות פעילות FIM Norstar אשר שתיהן מוחזקות על-ידי Gazit Brasil LP (שותפות אמריקאית המחזיקה בה).

(5) הרווח כולל את תוצאותיה של Gazit Gaia Limited ו-Gazit Midas Limited.

## תקנה 20: מסחר בבורסה

בשנת הדוח נרשמו למסחר 19,538,975 מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ע.ג., שהונפקו כתוצאה מהנפקת מניות לגופים מוסדיים, לנורסטאר, ול- Aurora Capital Holdings LLC (חברה פרטית בשליטתו של מר חיים כצמון, בעל השליטה בחברה), וכן כתוצאה מהבשלת יחידות מניה חסומות (RSU), ומימוש כתבי אופציה של עובדים בחברה.  
לפרטים אודות אגרות חוב (סדרות טו' ו-יז') שנרשמו למסחר בתקופת הדוח ראו תקנה 10'ג' לעיל ונספח ב' לדוח הדירקטוריון.  
בשנת 2023 לא חלה הפסקת מסחר בניירות הערך של החברה בבורסה.

## תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שניתנו בגין שנת 2023 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בקבוצה (החברה או תאגיד שבשליטתה) ושל שלושת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה עצמה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה, וכן פרטים בדבר תגמולים אשר ניתנו לבעלי עניין בחברה:

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)				סך הכל
				שכר <sup>(1)</sup>	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי יעוץ אחר	
סקוט בול	מנכ"ל CTY (לשעבר)	מלאה	-	2,956	2,393	5,053	10,529	
ריאן לי	מנכ"ל G Europe (לשעבר)	מלאה	-	1,313	-	673	8,966	
מיה שטארק	מנכ"לית נזית ברזיל	מלאה	-	2,062	1,320	--	8,676	
עדי ימיני	סמנכ"ל לשעבר ומנכ"ל Gazit Group USA	מלאה	0.12%	2,870	1,881	(113)	6,477	
חיים כצמן	סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, יו"ר דירקטוריון CTY ו-G Europe		0.216 <sup>(5)</sup>	3,899	2,161	-	6,060	
צבי גורדון	מנכ"ל Gazit Horizons		0.04%	1,554	1,051	846	3,451	
רמי (רומנו) ווייסברגר	סמנכ"ל וחשב	מלאה	0.07%	1,720	611	525	2,856	
אהוד ארנון <sup>(7)</sup>	יו"ר הדירקטוריון	-	0.01%	275	-	3	278	
אביעד ערמוני	דירקטור בחברה וב-G Europe	-	0.0%	352	-	3	353	
זהבית כהן	דירקטורית בחברה וב-Gazit Horizons	-	0.0%	304	-	3	307	
מודי קניגסברג	דח"צ בחברה ובנזית ברזיל	-	0.0%	322	-	3	325	
לימור שופמן	דח"צ	-	0.0%	307	-	3	310	
שמואל האוזר	דח"צ	-	0.0%	310	-	3	313	

(1) בכל הנוגע לדירקטורים בחברה נכלל תחת עמודה זו גמול דירקטורים במזמון בגין שנת 2023.

(2) כולל החזר הוצאות מעבר.

(3) כולל תשלום בגין סיום העסקה ותגמול מיוחד בגין מכירת נכסים, כמפורט בסעיף ד' להלן.

(4) כולל תשלום בגין מענק מכירת נכסים, מענק שימור והוצאות מעבר, כמפורט בסעיף ה'.

(5) כולל תשלום בגין מענק מכירת נכסים ומענק שימור כמפורט בסעיף ו' להלן.

(6) מתייחס להחזקותיו של מר כצמן בחברה במישורין. לתיאור החזקותיו של מר כצמן בנורסטאר החזקות אינק., בעלת השליטה בחברה, ראו תקנה 21'א' להלן.

(7) לא כולל החזרי הוצאות בגין נסיעות.

- א. נתונים נוספים והסברים לטבלה – כללי
1. סכומי התגמול הינם במונחי עלות לחברה או לחברה מאוחדת, בהתאם לעניין. סכומי השכר כוללים את עלות הרכיבים הנלווים לשכר.
  2. שיעורי ההחזקה הכלולים בטבלה הנם סמוך למועד פרסום הדו"ח, בהתאם למידע המצוי בידי החברה.
  3. קביעת ואישור התגמול לו היה זכאי מר חיים כצמן בתקופת הדוח בחברת הבת הציבורית הזרה CTY נעשתה על פי כללי הדין החלים על CTY, לרבות כללי הבורסה בה רשומה CTY למסחר וכללי ממשל תאגידי מקובלים, כמפורט להלן: האסיפה הכללית השנתית של בעלי מניות CTY קובעת את שכרו של יו"ר הדירקטוריון ושל יתר הדירקטורים של CTY, בהתבסס על הצעת דירקטוריון CTY המבוססת על המלצת ועדת המינויים והתגמול שלה (אשר מרבית חבריה הינם דירקטורים בלתי תלויים ב-CTY, ואשר מר כצמן עומד בראשה). דירקטוריון CTY בישיבתו הראשונה לאחר בחירתו באסיפה הכללית ממנה את היו"ר ואת סגניו מבין חבריו.
- ביחס ל- G Europe, ההסכם בינה ובין מר כצמן אושר לראשונה בהיותה חברה ציבורית וחודש מעת לעת על ידי דירקטוריון G Europe, בהתאם להמלצת ועדת המינויים הבלתי תלויה שלה. עם מחיקתה ממסחר מאושר ההסכם (ככל שיידרש) בידי דירקטוריון G Europe (ללא השתתפות מר כצמן וחתנו מר צבי גורדון).

- ב. נתונים נוספים והסברים לטבלה – פרטים לגבי סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, מר חיים כצמן
- החל מיום 31 בינואר 2018 מכהן מר כצמן כמנכ"ל וכסגן יו"ר דירקטוריון החברה.
- השכר הנקוב בטבלה הנו בגין שירותי ניהול שמעניק מר כצמן לחברה בת בבעלותה המלאה של החברה וכן לחברות בנות פרטיות נוספות בקבוצה וכן בגין גמול דירקטורים מ-CTY בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון CTY.

1. פירוט בדבר התגמול של מר כצמן בגין כהונתו בחברה
- בחודש אפריל 2021 אישרה האסיפה הכללית את חידוש הסכם העסקתו של מר כצמן (חלף הסכם שהיה בתוקף עד ליום 31 בינואר 2021), לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. הסכם ההעסקה היה לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 1 בפברואר 2021, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים לבטל את ההסכם בהודעה של 180 ימים מראש. הסכם העסקה פקע ביום 31 בינואר 2024 והצדדים פועלים לחידושו, כמפורט להלן.
- על פי ההסכם נקבע כי עלות העסקה השנתית הכוללת המקסימאלית שתשולם למר כצמן לא תעלה על 5.6 מיליון ש"ח צמוד למדד ("תקרת התגמול") בהנחת תשלום המענק המקסימלי בגין שנה רלוונטית וביחד עם התשלומים שישולמו לו בגין כהונתו בחברות הבנות שאינן בבעלותה המלאה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת. בהתאם, בשנת 2023 היה מר כצמן זכאי לשכר שנתי המשקף עלות לחברה (סולו), נכון ליום 31 בדצמבר 2023, בהתבסס על נתוני התגמול של מר כצמן מ-CTY בשנת 2023, כמפורט בס"ק 2 ו-3 להלן) בסך של כ-5,402 אלפי ש"ח (כולל המענק השנתי בגין 2023), כמפורט להלן. בגין כהונתו בחברה היה זכאי מר כצמן לשכר קבוע ונלוות וכן למענק שנתי כמפורט להלן:
- (א) שכר קבוע - השכר הקבוע שישולם למר כצמן מידי החברה סולו ("השכר הקבוע מהחברה") יחושב כסך השווה ל-60% מתוך עלות ההעסקה השנתית בחברה. "עלות ההעסקה השנתית בקבוצה" הינה סך השווה לתקרת התגמול (קרי, 5.6 מיליון ש"ח; צמוד למדד) פחות העלות הכוללת של התגמולים שישולמו למר כצמן בפועל על ידי חברות הבת שאינן בבעלותה המלאה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת (נכון לשנת 2023 – CTY בלבד).
- (ב) מענק שנתי מבוסס יעדים - כחלק מתקרת התגמול, מר כצמן זכאי למענק שנתי בשיעור של 40% מתוך עלות ההעסקה השנתית בקבוצה, כפי שתהא מעת לעת ועד לסך מקסימלי של 2,240 אלפי ש"ח (צמוד למדד; בהנחה שהחברה סולו תישא במלוא תקרת התגמול), אשר ישולם באופן ובתנאים הבאים:

- (1) מחצית מהמענק (קרי, עד לסך מקסימלי של 1,120 אלפי ש"ח צמוד למדד) תשולם בכל שנה בה עלתה תשואת ה-FFO<sup>1</sup> השנתית על ההון של החברה<sup>2</sup> ("התשואה") על 6%.
- (2) יתרת המענק אשר לא שולמה בכל מדידה שנתית, תשולם בתום 3 שנות ההסכם, אם וככל שהתשואה השנתית הממוצעת בתקופת שלוש שנות ההסכם עלתה על 6%.

בהתאם, בגין שנת 2023 זכאי מר כצמן לתשלום מענק שנתי במזומן בסך של 1,080 אלפי ש"ח הכולל את המענק השוטף בגין שנת 2023 וכן זכאי למענק בגין עמידה ביעד תשואת FFO תלת שנתית (בהתאם להוראות סעיף (ב)(2) לעיל) בסך של 2,437.5 אלפי ש"ח (הכולל גם 420.5 אלפי ש"ח שנצברו בגין שנת 2021 ו-937 אלפי ש"ח שנצברו בגין שנת 2022). בנוסף לשכר הקבוע, מר כצמן זכאי לימי מחלה והבראה בהתאם להוראות הדין ול-30 ימי חופשה בשנה, הניתנים לצבירה עד 60 ימים, ולתנאים נלווים מקובלים בחברה, והכל בתנאי שעלות ההעסקה השנתית לא תעלה על עלות ההעסקה השנתית המקסימלית כהגדרתה לעיל.

מר כצמן זכאי לפטור, שיפוי וביטוח בתנאים זהים לשאר נושאי המשרה בחברה (לפרטים ראו בתקנה 29'א' להלן) ולהחזר הוצאות בגין הוצאות שיוציא בפועל במסגרת עבודתו כמנכ"ל, כמקובל בחברה (כגון שירות נסיעות וכיוצ"ב) וכן לשימוש במתקני החברה.

בגין כהונתו כאמור, מר כצמן לא זכאי לתגמול הוני.

במקרה בו תסתיים תקופת ההסכם מבלי שייחתם עם מר כצמן הסכם העסקה חדש בגין כהונתו כמנכ"ל החברה, יהא מר כצמן זכאי לתשלום השכר הקבוע בגין שישה חודשים נוספים (במהלך תקופה זו מר כצמן לא יהיה זכאי לתשלום כלשהו בגין תקופת הודעה מוקדמת).

במקרה בו תבקש החברה לסיים את ההסכם לפני חלוף שלוש שנים (למעט בנסיבות בהן זכאית החברה לסיים את ההסכם ללא זכות לפיצויי פיטורין), יהא מר כצמן זכאי לתנאים הבאים: (א) תקופת הודעה מוקדמת של 180 יום במהלכה מר כצמן יהא זכאי לקבלת השכר הקבוע (במהלך תקופת ההודעה המוקדמת יידרש מר כצמן להמשיך לכהן בפועל כמנכ"ל החברה, אלא אם דירקטוריון החברה יחליט אחרת); (ב) שכר קבוע בגין שישה חודשים נוספים ("מענק הסתגלות"). מובהר כי מענק ההסתגלות ישולם למר כצמן רק אם וככל שמר כצמן לא יכהן כנושא משרה בחברה ו/או בחברות הבנות שלה במהלך התקופה בגינה משולם מענק ההסתגלות. במקרה של פטירה או נבצרות חו"ח יהא מר כצמן (או עזבונו) זכאי לתשלום השכר הקבוע בגין 12 חודשים (במהלך תקופה זו מר כצמן לא יהא זכאי לתשלום כלשהו בגין תקופת הודעה מוקדמת).

בחודש פברואר 2024 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול) את חידוש הסכם העסקה עם מר כצמן, בתוקף החל מיום 1 בפברואר 2024, בתנאים זהים לתנאי ההסכם שפקע כאמור, למעט השינויים המפורטים להלן:

(א) הגמול המקסימלי (התגמול השוטף והמענק השנתי) שישולם למר כצמן מהחברה ומחברות בת שלה (לרבות חברות בת שאינן בבעלותה המלאה של החברה) יעמוד על 5,750 אלפי ש"ח (חלף כ-6,230 אלפי ש"ח בהתאם לתנאי העסקה הנוכחיים, נכון למועד פקיעת ההסכם ולאחר הצמדה למדד), כאשר רכיב שכר שוטף ותנאים נלווים יעמוד על עלות שנתית מקסימלית לחברה סולו של כ-3,450 אלפי ש"ח ורכיב המענק השנתי תלוי ביצועים והמענק הנדחה יעמוד עד לסך מקסימלי של 2,300 אלפי ש"ח שבו תישא החברה סולו;

<sup>1</sup> ה-FFO הינו FFO שיפורסם על ידי החברה בדוחות הדירקטוריון שלה בגין השנים 2021 עד 2023.

<sup>2</sup> "הון של החברה" יחושב כהון העצמי של החברה על פי דחותיה המאוחדים (לא כולל זכויות מיעוט) הידועים ביום כניסת התנאים כאמור לעיל לתוקף (קרי, 31 בדצמבר 2020), בתוספת ניוסי הון ובינכוי דיבידנדים מיוחדים במהלך התקופה, והכל משוקלל זמן.

(ב) יעד תשואת ה-FFO השנתית (בגין השנים 2024-2026) לצורך חישוב רכיב המענק יעודכן ויעמוד על 5% (שנתי ותלת שנתי).

החברה זימנה אסיפה כללית של בעלי מניות החברה לאישור תנאי ההסכם המפורטים לעיל, לרבות חידוש כתב פטור ושיפוי (ברוב מקרב בעלי מניות המיעוט) הצפויה להתכנס בחודש אפריל 2024.

## 2. פירוט בדבר התגמול של מר כצמן מ-G Europe

מר כצמן, המכהן כיו"ר דירקטוריון G Europe, מעניק לקבוצת G Europe שירותי ייעוץ על פי הסכם ייעוץ עם חברה בבעלותה המלאה של G Europe מחודש אוגוסט 2008. ההסכם מתחדש מעת לעת לתקופות בנות שנה אחת כל אחת, אלא אם אחד הצדדים יודיע על רצונו שלא לחדש את ההסכם. בתמורה לשירותי הייעוץ זכאי מר כצמן לתמורה שנתית אשר בגין שנת 2023 עמדה על 700 אלפי אירו. כמו כן, זכאי מר כצמן להחזר הוצאות שהוציא בקשר עם מתן השירותים (מר כצמן אינו זכאי לשכר דירקטורים מ-G Europe). התמורה לה זכאי מר כצמן מקוזזת מתקרת התגמול המשולם לו בהתאם לסעיף 1 לעיל.

## 3. פירוט בדבר גמול דירקטורים של מר כצמן מ-CTY

החל מחודש יוני 2010 מכהן מר כצמן כיו"ר הדירקטוריון של CTY. בגין כהונתו כיו"ר CTY בשנת 2023 זכאי מר כצמן לגמול שנתי בסך 165 אלפי אירו (המקוזז מתקרת התגמול המשולם לו בהתאם לסעיף 1 לעיל).

4. כמו כן, מר כצמן זכאי להסדרי שיפוי וביטוח מטעם החברה והחברות הבנות שלה בהן הוא מכהן כדירקטור, בהתאם להסדרים החלים על יתר חברי הדירקטוריון בחברות האמורות.

## ג. נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי סקוט בול, לשעבר מנכ"ל החברה המאוחדת CTY

מר סקוט בול כיהן כמנכ"ל CTY החל משנת 2019. בחודש מרץ 2024 סיכם מר בול עם CTY על סיום כהונתו כמנהלה הכללי בתוקף החל מיום 1 באפריל 2024. על פי הסכם העסקתו מר בול היה זכאי לשכר שנתי בסך 660 אלפי אירו (צמוד למדד; בשנת הדוח – 741 אלפי אירו), וכן להטבות נלוות חד פעמיות (לרבות בקשר עם העתקת מקום מגוריו) אשר הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 32 אלפי אירו. בנוסף, למר בול תוכנית מענקים מבוססת יעדים מדידים ושיקול דעת דירקטוריון CTY, כאשר המענק המקסימאלי בגין שנת 2023 עמד על 660 אלפי אירו, ומתוכו שולם למר בול סך של 600 אלפי אירו. בנוסף, במהלך שנת 2022 הוקצו למר בול 570 אלפי מניות חסומות שיבשילו בשלוש מנות שוות בשנים 2023, 2024 ו-2025. נכון למועד דוח זה, הבשילה המנה הראשונה על סך 190,000 מניות חסומות של CTY, והוקצו למר סקוט כ- 100,000 מניות רגילות של CTY. המניות החסומות זכאיות לתשלום בגין דיבידנד שיחולק עד למועד הבשלתן והן היו כפופות למגבלות חסימה. כמו כן, הוקצו למר בול 2,111,111 כתבי אופציה המירים למניות CTY במחיר מימוש של 7.38 אירו למניה.

במהלך חודש מרץ 2024, נחתם הסכם סיום העסקה בין מר בול לבין CTY, במסגרתו סוכמו תנאי סיום כהונתו ב CTY (חלף המנגנון שנקבע בהסכם העסקה מולו) כדלקמן: (א) אקסלרציה מלאה ושחרור מתקופת חסימה של המניות החסומות וכן של כתבי האופציה המירים שהוקצו למר סקוט במהלך שנת 2022; (ב) זכאות למענק שנתי בגין שנת 2024, אשר יהיה מבוסס על עמידה ביעדים, וגובהו ינוע בטווח שבין כמחצית עד מלוא השכר השנתי שקיבל מר סקוט במהלך שנת 2023; ו- (ג) תשלום עבור ביטוח בריאות עד לסוף שנת 2024.

ד.

נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי רייון ל, מנכ"ל ב-G Europe לשעבר

מר לי כיהן כמנכ"ל G Europe החל מחודש יוני 2022 ועד לחודש אוגוסט 2023, כאשר קודם לכן כיהן כמנכ"ל הכספים ב-G Europe.

על פי הסכם ההעסקה של מר לי, עמד שכרו השנתי על 400 אלפי אירו בתוספת הוצאות מעבר בהיקף כולל של 122 אלפי אירו בשנה וכן תנאים נלווים וסוציאליים מקובלים. כמו כן, היה זכאי מר לי למענק שנתי, המבוסס על יעדים מדידים כפי שייקבעו על ידי דירקטוריון G Europe, בהיקף מקסימאלי של 125% משכרו השנתי, כאשר מענק המטרה עמד על 100% משכרו השנתי. בהתאם להסכם העסקה הקודם של מר לי, בעקבות הפיכת G Europe לחברה פרטית ועל פי החלטת דירקטוריון G Europe, עם חלוף שנה ממועד השלמת העסקה בין החברה ו-G Europe שולם מר לי למענק שימור בסך 1,260 אלפי אירו (סכום המענק כאמור שולם במהלך תקופת הדוח אך הופרש במסגרת הדוחות הכספיים לשנת 2022 ואינו כלול בטבלה לעיל).

בהתאם לתנאי הסכם העסקה של מר לי, בחודש יוני 2022 הוקצו למר לי 182,511 יחידות פאנטום, המחקות תגמול הוני ומבוססות על שווי מניית החברה ושווי NAV של נכסי G Europe. יחידות הפאנטום היו אמורות להבשיל במנה אחת בתום שלוש שנים, בכפוף לכך שמר לי יהיה מועסק בקבוצה, ועם הבשלתן יהא מר לי זכאי לגמול כספי השווה למכפלת יחידות הפאנטום בשווי מניית החברה. כמות יחידות הפאנטום היתה כפופה להתאמה בהיקף של 20% בהתאם לירידה או לעליה בשווי NAV של נכסי G Europe נכון ליום 31 במרץ 2025 ביחס לשווים ביום 31 במרץ 2022, כאשר יעד שווי NAV המקסימאלי עמד על 1,238,924 אלפי אירו, וכן להתאמות מקובלות, לרבות צבירת דיבידנד. הסכום המצוין בטבלה לעיל תחת "אחר" כולל מענק מכירות מיוחד בסך של 250 אלפי אירו בגין מכירת הנכסים ברוסיה וכן חבילת פרישה בסך 1.5 מיליון אירו, שכללה את מלוא התשלום בו היתה מחוייבת ג' אירופה על פי ההסכם (לרבות בגין החלק היחסי של יחידות הפאנטום).

ה.

נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי מיה שטרק, מנכ"לית החברה המאוחדת גזית ברזיל

1. גברת מיה שטרק מכהנת כמנכ"לית גזית ברזיל מחודש אפריל 2013, וכן כמנהלת פיתוח עסקי לאמריקה הלטינית ב-Gazit USA. להלן תיאור עיקרי הסכמי העסקה של הגב' שטרק בחברות אלו.

2. על פי הסכם העסקה בגין כהונתה כמנכ"לית גזית ברזיל מחודש אוגוסט 2023 (אשר חידש את הסכם ההעסקה הקודם בין הצדדים באותם תנאים), זכאית גב' שטרק לשכר בסיס חודשי בסך של כ- 81 אלפי ריאל ברזילאי (צמוד למדד המחירים לצרכן), בצירוף תנאים סוציאליים, רכב והחזר הוצאות כמקובל. כמו כן, גב' שטרק עשויה להיות זכאית למענק שנתי מבוסס יעדים, בהיקף של עד 10 משכורות חודשיות, כאשר בגין שנת 2023 הוענק לגב' שטרק מענק שנתי בסך של כ- 849 אלפי ריאל.

כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה של 120 יום מראש. במקרה של סיום העסקתה של גב' שטרק ביוזמת החברה (למעט בגין עילה) תהא הגב' שטרק זכאית למענק השנתי בגין תקופת העסקתה. כמו כן, במקרה של סיום העסקתה של הגב' שטרק מכל סיבה שהיא, תהא זכאית להוצאות מעבר בהיקף של 116 אלפי ריאל ברזילאי.

3. על פי הסכם העסקתה בקשר עם כהונתה כמנהלת פיתוח עסקי בגזית ארה"ב מחודש אוגוסט 2023 (אשר החליף את הסכם ההעסקה הקודם בין הצדדים באותם תנאים, למעט ביחס להיקף מענקי השימור והמכירה), גב' שטרק זכאית לשכר בסיס שנתי בסך 220 אלפי דולר ארה"ב ולמענק שנתי מבוסס יעדים בהיקף של עד 100% משכרה השנתי. בקשר עם ההסכם הנ"ל, בגין שנת 2023 הוענק לגב' שטרק מענק שנתי בסך של כ- 183 אלפי דולר ארה"ב.

הסכם העסקה הינו בתוקף עד לחודש אוגוסט 2025, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת של 120 ימים. במקרה של סיום העסקה ביוזמת החברה או הגב' שטרק במהלך 12 החודשים

של אחר אירוע שינוי שליטה בחברה, תהא הגב' שטרק זכאית למענק בגובה המענק השנתי של כל תקופת ההעסקה.

בנוסף, על פי הסכם העסקה גב' שטרק זכאית למענק שימור בסך 250 אלפי דולר ארה"ב, ובלבד שגב' שטרק עדיין תהיה מועסקת בגזית ארה"ב ותתגורר בברזיל עד למועד סיום ההעסקה.

כמו כן, על פי הסכם העסקה גב' שטרק תהא זכאית למענק מכירה בסך 3.3 מיליון דולר ארה"ב שישולם באופן יחסי למכירה של עד 75% מתיק הנכסים של גזית ברזיל. מכוח הסכם זה, במהלך תקופת הדוח שולם לגב' שטרק מענק בסך של כ- 926 אלפי דולר בגין מכירת נכסים בברזיל בהיקף של כ- 497 מיליון ש"ח ובמהלך 2024 שולם לה מענק נוסף בסך 542 אלפי דולר בגין הנפקת חברה הבת Gazit Malls בבורסה של סאו פאולו, ברזיל, בהיקף של כ- 226 מיליון ש"ח.

1. נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי משנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה לשעבר ומנכ"ל Gazit Group USA Inc, מר עדי ימיני

1. החל מחודש ינואר 2016 ועד לחודש אוגוסט 2023 כיהן מר ימיני כסמנכ"ל הכספים של וכמשנה למנכ"ל החברה. בנוסף, החל מחודש ספטמבר 2018 מכהן מר ימיני כמנכ"ל חברה בת בבעלותה המלאה של החברה Gazit ("Gazit USA") Group USA Inc, ונכון למועד זה הוא ממשיך לכהן בתפקיד זה וכן בתפקידים אחרים בקבוצה, כמפורט להלן.

2. כהונתו של מר ימיני כמשנה למנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה היתה מכוח הסכם העסקה אשר חודש לאחרונה בחודש יוני 2020 לתקופה של 5 שנים ("הסכם ג'י סיטי 2020"), ונסתיים בהסכמת הצדדים בחודש אוגוסט 2023.

בגין כהונתו כאמור מר ימיני היה זכאי לשכר חודשי בסכום של 12,450 דולר ארה"ב, לתנאים סוציאליים ותנאים נלווים מקובלים.

בהתאם להסכם ג'י סיטי 2020 מר ימיני עשוי להיות זכאי למענק שנתי בסכום כולל אשר אינו עולה על 100% משכרו השנתי, שייקבע על פי יעדים מדידים ועל פי שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כאשר בונס המטרה עומד על 100% משכרו השנתי, בהתאם למדיניות התגמול הקודמת של החברה.

בנוסף, מר ימיני היה זכאי להחזר הוצאות מיוחדות בגין שהותו בישראל לכיסוי הוצאות דיור ואש"ל, בסך של 33,600 דולר בשנה (לא מגולם), אשר שולם בחלקים שווים מדי חודש.

3. כהונתו של מר ימיני כמנכ"ל Gazit USA היתה מכוח הסכם העסקה אשר חודש לאחרונה בחודש יוני 2020 ("הסכם חברת הבת 2020" וביחד עם הסכם ג'י סיטי 2020: "הסכמי העסקה 2020"), ובחודש אוגוסט 2023 נסתיים בהסכמת הצדדים והוחלף בהסכם חדש (כמפורט בסעיף 6 להלן).

בגין כהונתו כאמור היה זכאי מר ימיני לשכר חודשי בסכום של 29,050 דולר ארה"ב ולתנאים נלווים מקובלים (לרבות, עלות רכב ולכיסוי ביטוח חיים ובריאות כמקובל בארה"ב). בנוסף, מר ימיני היה זכאי להחזר בגין הוצאות מיוחדות בקשר עם נסיעותיו בסך של כ- 79,200 דולר בשנה וכן להחזר בגין עלות רכב. בהתאם להסכם חברת הבת 2020, מר ימיני היה זכאי למענק שנתי בסכום כולל אשר אינו עולה על 100% משכרו השנתי, שייקבע על פי יעדים מדידים של חברת הבת וכן שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, כאשר בונס המטרה עומד על 100% משכרו השנתי.

כאמור, בחודש אוגוסט 2023 עם סיום כהונתו של מר ימיני כמשנה למנכ"ל וכסמנכ"ל הכספים של החברה, הסכמי העסקה 2020 נסתיימו, ומר ימיני ו-Gazit USA התקשרו בהסכם חדש בקשר עם כהונתו כנשיא ומנכ"ל Gazit USA, כמפורט בסעיף 6 להלן.



4. על פי הסכמי 2020, במקרה של אי חידוש הסכמי העסקה 2020 עם מר ימיני, היה מר ימיני זכאי לתשלומים והטבות שונות בהתאם לנסיבות סיום העסקה, אשר הוחלפו במנגנון סיום העסקה שנקבע במסגרת הסכם 2023 (כהגדרתו בסעיף 6 להלן) ולא הוענק כל גמול מכוחם. כמו כן, חלק מהתגמול ההוני שהוענק לו מכוח הסכמי 2020 פקע בהתאם למפורט בסעיף 12 להלן.
5. בהתאם להסכמי העסקה 2020 המפורטים לעיל, מר ימיני היה זכאי למענק שימור שישולם בשלוש מנות שוות, נחל מיולי 2022, בחלוף שנתיים, שלוש וארבע שנים ממועד כניסתו לתוקף של ההסכם, כאשר בכל מנה ישולם לו סך השווה ל-2 משכורות חודשיות, בכפוף לכך שימשיך להיות מועסק בחברה או בחברה הבת, לפי העניין, במשך תקופת הסכם ההעסקה הרלוונטי. עם סיום הסכמי העסקה 2020 למר ימיני שולמו 2 מנות מתוך ה-3, כאשר המנה השלישית שטרם הבשילה פקעה.
6. בחודש אוגוסט 2023 התקשרו מר ימיני ו-Gazit USA בהסכם העסקה לתקופה של 4 שנים החל מיום 1 בספטמבר 2023 ועד ליום 31 באוגוסט 2027, אלא אם יסתיים קודם על ידי מי מהצדדים בהודעה מוקדמת בת 90 ימים ("הסכם 2023").
- בגין כהונתו כאמור מר ימיני זכאי לשכר חודשי בסכום של 43,750 דולר ארה"ב, לתנאים סוציאליים ותנאים נלווים מקובלים.
- מר ימיני זכאי למענק שנתי, שייקבע על פי יעדים ועל פי שיקול דעת ועדת התגמול של החברה, כאשר בונוס המטרה עומד על 500 אלפי דולר, והמענק המקסימאלי עומד על 600 אלפי דולר.
- בגין שנת 2023 בה הוענק למר ימיני מענק שנתי בהיקף של 510 אלפי דולר.
- בונוס, מר ימיני זכאי למענק מכירות בגין מכירת נכסים שבוצעו החל מיום 1 בינואר 2023 ועד למועד סיום העסקתו כדלקמן: (א) מענק בשיעור של 0.3% מהתמורה שתתקבל בגין מכירת נכסים בברזיל (לרבות בדרך של הנפקה לציבור); (ב) מענק בשיעור של 0.25% מהתמורה שתתקבל ממכירת מניות CTY בידי החברה או מדיבידנד מיוחד שתחלק CTY; ו- (ג) מענק בשיעור של 0.5% מהתמורה שתתקבל ממכירת נכסים בקנדה. מכוח הסכם זה במהלך תקופת הדוח שולם למר ימיני מענק בסך כ-350 אלפי דולר בגין מכירת נכס בברזיל ובמהלך 2024 שולם לו מענק נוסף בסך כ-197 אלפי דולר בגין הנפקת חברה הבת Gazit Malls בבורסה של סאו פאולו, ברזיל ומכירת נכס בקנדה.
7. לפי הסכם 2023, מר ימיני זכאי למענק שימור בסך 360 אלפי דולר, אשר ישולם בארבעה תשלומים שווים בסך 90 אלפי דולר כל אחד, החל מחלוף שנה ממועד תחילת הסכם 2023, בכפוף לכך שמר ימיני ימשיך להיות מועסק בחברה במהלך כל תקופת הסכם 2023.
8. במקרה של סיום העסקתו של מר ימיני ביוזמת החברה (למעט במקרה של פיטורין בגין עילה), לרבות במקרה של התפטרות בדין פיטורין או אובדן כושר עבודה, יהא מר ימיני זכאי לתגמול כדלקמן: (א) הודעה מוקדמת של 90 ימים בגינה יהא זכאי למלוא שכרו וכן לכל ההטבות הנלוות לו; (ב) פיצוי פיטורין בהיקף של 120% מהיקף שכר הבסיס השנתי ו-120% מהיקף המענק השנתי ששולם למר ימיני בשנה הקודמת לסיום העסקתו של מר ימיני; (ג) חלק יחסי מהמענק השנתי לו זכאי מר ימיני בהתאם למועד סיום העסקה; (ד) האצת תקופת ההבשלה של החלק היחסי מהמנה השנתית הרלבנטית של יחידות הפאנטום (ראו סעיף 11 להלן) אשר הוקצו למר ימיני וטרם הגיע מועד הבשלתם; (ה) האצת תשלומי מענק השימור שטרם הגיע מועד הבשלתם; (ו) תשלום ביטוח בריאות לתקופה של שנה נוספת ממועד סיום העסקתו.
- מר ימיני יהא זכאי לתגמולים כמפורט בסעיף זה לעיל גם במקרה של סיום העסקתו ביוזמת החברה במהלך 12 חודשים מחלוף שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכם) או במקרה של סיום העסקה ביוזמת מר ימיני במהלך 60 ימים מחלוף 12 חודשים ממועד שינוי שליטה בחברה כאמור.

9. כמו כן, בהתאם להסכמי ההעסקה, מר ימיני זכאי גם לשיפוי, פטור וביטוח כמקובל בחברה.
10. במסגרת ההתקשרויות עם מר ימיני, הוענק לו תגמול הוני, כמפורט בסעיף 12 להלן.
11. הטבלה דלעיל כוללת, תחת הסעיף "תשלום מבוסס מניות", את העלות שנרשמה בשנת הדו"ח בדוחות הכספיים של החברה בגין כתבי אופציה ויחידות מניה חסומות (לא סחירים) וכן, יחידות מניה חסומות מסוג פאנטום שהוקצו למר ימיני לפי הסכם 2023:

מועד הענקה	כמות	מחיר מימוש	שווי והערות
יוני 2020	2,205,659 כתבי אופציה (661,698 כתבי אופציה הוקצו בהתאם להסכם ההעסקה עם החברה ו-1,543,961 כתבי אופציה הוקצו בהתאם להסכם ההעסקה עם חברת הבת)	22.762 ש"ח	שווי הוגן של כתב אופציה ה - 1.972 ש"ח
	231,014 יחידות מניה חסומות (RSU) (69,304 יחידות RSU הוקצו בהתאם להסכם העסקה עם החברה ו-161,710 יחידות RSU הוקצו בהתאם להסכם ההעסקה עם חברת הבת)	19.83 ש"ח	הוקצו לפי שווי של 19.83 ש"ח ליחידה
אוגוסט 2023	יחידות מניה חסומות (RSU) מסוג פאנטום (כמפורט בסעיף ג' להלן)		הוקצו לפי שווי כולל של 2,400,000 דולר.

(א) פרטים נוספים בקשר עם כתבי האופציה: מחיר המימוש האמור בטבלה צמוד למדד המחירים לצרכן וכפוף להתאמות מקובלות (לרבות בגין חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות ודיבידנד). כתבי האופציה שהוקצו היו אמורות להבשיל ב- 5 מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. כתבי האופציה שהוקצו על פי הסכם ג' סיטי 2020, הוקצו על פי הוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלולי רווח הון (עם נאמן). כתבי אופציה אשר לא ימומשו בתוך 90 ימים ממועד סיום התקשרותו של מר ימיני עם החברה, יפקעו. מועד הפקיעה הסופי של כתבי האופציה שהוקצו בחודש יוני 2020 הינו בתום 6 שנים ממועד הענקתם. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise). בהתאם להוראות הסכם 2023 882,264 כתבי האופציה שטרם הבשילו ביום 1 בספטמבר 2023 פקעו, ויתרת כתבי האופציה שהבשילה במועד האמור בסך 1,323,395 כתבי אופציה תהא ניתנת למימוש בהתאם לתנאים המקוריים.

(ב) פרטים נוספים בקשר עם יחידות מניה חסומות (RSU): יחידות המניה החסומות שהוקצו בחודש יוני 2020 היו אמורות להבשיל ב- 5 מנות שוות. במקרה של חלוקת דיבידנד, יהא מר ימיני זכאי לתגמול כספי המשקף את ההטבה בגין חלוקת הדיבידנד בגין יחידות המניה החסומות שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד.

בהתאם להוראות הסכם 2023 ביום 1 בספטמבר 2023 פקעו 92,406 יחידות מניה חסומות מתוך היחידות המפורטות לעיל.

(ג) פרטים נוספים בקשר עם יחידות מניה חסומות (RSU) מסוג פאנטום: במסגרת הסכם 2023 הוענק למר ימיני תגמול הוני בדרך של יחידות מניה חסומות מסוג פאנטום בהיקף כולל של 2.4 מיליון דולר. יחידות אלו מחקות תגמול הוני ומבוססות על שווי מניית החברה, והן יבשילו בארבע מנות שנתיות שוות החל מחלוף שנה מיום 1 בספטמבר 2023, בכפוף לכך שמר ימיני יהיה מועסק בקבוצה, ועם הבשלתן יהא מר ימיני זכאי לגמול כספי השווה למכפלת יחידות הפאנטום בשווי מניית החברה (לפי מחירה הממוצע במהלך 30 ימים מסחר שקדמו למועד ההבשלה). כמו כן, במועד ההבשלה יהא מר ימיני זכאי לסכום

הדיבידנד שחילקה החברה החל ממועד הענקה ועד למועד ההבשלה בגין כמות היחידות שתוקצנה לו, וכן כמות יחידות הפאנטום תהא כפופה להתאמות מקובלות.

## 12. גמול בגין כהונתו של מר ימיני כדירקטור ב-CTY

החל משנת 2023 מכהן מר ימיני כדירקטור ב-CTY. בגין כהונתו כאמור זכאי מר ימיני לגמול דירקטורים כמקובל ב-CTY, אשר הסתכם בשנת 2023 בסך של 35,500 אירו. גמול כאמור מקוזז מהשכר לו זכאי מר ימיני מהחברה.

## ז. נתונים נוספים והסברים לטבלה – פרטים לגבי מנכ"ל חברת הבת, Gazit Horizons, מר צבי גורדון

1. מר גורדון, חתנו של מר כצמן, כיהן כסמנכ"ל השקעות בחברה החל מחודש יוני 2017 ועד לחודש אוגוסט 2023. החל משנת 2023 כיהן מר גורדון כאחד ממנהלי חברת הבת גזית הוריזן ובחודש מרס 2023 מונה כמנהלה הכללי.

עד ליום 15 במרס 2023 הועסק מר גורדון מכוח הסכם העסקה שאושר בחודש מרס 2020 על ידי האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) (בסעיף זה "הסכם 2020"), ואשר היה בתוקף לשלוש שנים החל מיום 15 במרס 2020, מכוחו היה זכאי מר גורדון לשכר שנתי בסך של 250,000 דולר ארה"ב (צמוד לעלייה שנתית במדד המחירים בצרכן בארה"ב). כמו כן, מר גורדון היה זכאי למענק שנתי במזומן, בסכום כולל אשר לא יעלה על 75% משכר הבסיס השנתי לו זכאי מר גורדון בגין שנה כלשהי, בגין השגת 100% מהיעדים בשנה מסוימת.

המענק השנתי שולם למר גורדון בהתאם לעמידה ביעדים מדידים שיקבעו בהתאם למדדי החברה בלבד, כפי שאושרו על ידי ועדת התגמול באופן אחיד וזהה לכל נושאי המשרה בחברה, בתחילת כל שנה, בהתאם למדדי החברה המפורטים במדיניות התגמול של החברה.

כמו כן, במסגרת הסכם 2020 הוענק למר גורדון תגמול הוני, כמפורט בסעיף 2 להלן.

במסגרת הסכם 2020 נקבעו הוראות שונות ביחס לתגמול לו יהיה זכאי מר גורדון במקרה של סיום העסקתו, בהתאם לנסיבות סיום העסקה.

2. החל מיום 15 במרס 2023 מועסק מר גורדון מכוח הסכם העסקה שאושר בחודש אוגוסט 2023 על ידי האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון), בתוקף לשלוש שנים החל מיום 15 במרס 2023 (בסעיף זה "הסכם 2023"). על פי הסכם 2023, זכאי מר גורדון לשכר שנתי בסך של 380,000 דולר ארה"ב (צמוד לעלייה שנתית במדד המחירים בצרכן בארה"ב). כמו כן, מר גורדון זכאי למענק שנתי במזומן, בסכום כולל אשר לא יעלה על 75% משכר הבסיס השנתי לו זכאי מר גורדון בגין שנה כלשהי, בכפוף לעמידה ביעדים. גובה המענק השנתי יקבע בהתאם לעלייה השנתית ב- Same Store NOI של גזית הוריזן, בטווח שנע באופן לינארי בין 3% ל-5%, החל מזכאות של רבע מהמענק השנתי בעלייה של 3% ועד למלוא המענק השנתי בעלייה של 5% לפחות

בשנת 2023 שיעור העלייה השנתית של ה- Same Store NOI של גזית הוריזן עמד על 7% וסך המענק השנתי שהוענק למר גורדון עמד בהתאם על סך של 285 אלפי דולר.

במקרה של סיום העסקתו של מר גורדון לפני חלוף שלוש שנים (למעט בנסיבות בהן זכאית החברה לסיים את ההסכם ללא זכות לפיצויי פיטורין), וכן במקרה של התפטרות בנסיבות בהן רואים על פי דין את ההתפטרות כפיטורים, במקרה של פטירה או אובדן כושר עבודה, מר גורדון זכאי ל: (א) תקופת הודעה מוקדמת של 90 ימים במהלכה יהיה מר גורדון זכאי לקבל את השכר הקבוע וההטבות המגיעים לו בתקופת ההודעה; ו-(ב) חלק יחסי מהמענק השנתי לו יהיה מר גורדון זכאי בגין השנה בה הסתיימה כהונתו.

במקרה של סיום העסקתו של מר גורדון ביוזמת החברה בתקופה של 12 חודשים לאחר שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכם) או ביוזמת מר גורדון במהלך תקופה של 60 ימים שתחל בחלוף 12 חודשים ממועד קרות אירוע של שינוי שליטה כאמור, מר גורדון זכאי (חלף התגמול המפורט בסעיף זה לעיל): להאצת תקופת הבשלה של כל רכיבי התגמול ההוני אשר הוקצו לו ואשר טרם הגיע מועד הבשלתם וכן למענק שנתי בגובה 6 משכורות חודשיות (בנוסף לתקופת ההודעה המוקדמת).

כן זכאי מר גורדון לתנאים סוציאליים ותנאים נלווים מקובלים (והחברה תישא בגילום המס הנובע בגין הטבות אלו) וכן לשיפוי, פטור וביטוח כמקובל בחברה.

3. הטבלה דלעיל כוללת, תחת הסעיף "תשלום מבוסס מניות" את העלות שנרשמה בשנת הדו"ח בדוחות הכספיים של החברה בגין נירות ערך לא סחירים שהוקצו למר גורדון לפי הסכם 2020 ולפי הסכם 2023:

מועד הענקה	כמות	מחיר מימוש	שווי
מרס 2020	972,656 כתבי אופציה <sup>(א)</sup>	39.99 ש"ח	שווי הוגן של כתב אופציה – 1.058 ש"ח
	39,873 יחידות מניה חסומות (RSU) <sup>(ב)</sup>		לפי שווי של 26.76 ש"ח ליחידה
אוגוסט 2023	592,835 כתבי אופציה <sup>(א)</sup>	12.59 ש"ח	שווי הוגן של כתב אופציה – 3.894 ש"ח
	66,165 יחידות מניה חסומות (RSU) <sup>(ב)</sup>		לפי שווי של 12.63 ש"ח ליחידה

(א) פרטים נוספים בקשר עם כתבי האופציה: מחיר המימוש האמור בטבלה צמוד למדד המחירים לצרכן וכפוף להתאמות מקובלות (לרבות בגין חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות אך ללא התאמה לדיבידנד). כתבי האופציה יבשילו ב- 3 מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. כתבי אופציה אשר לא ימומשו בתוך 90 ימים ממועד סיום התקשרותו של מר גורדון עם החברה, יפקעו. מועד הפקיעה הסופי של כל כתבי האופציה הינו בתום 4 שנים ממועד הענקתם. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise).

(ב) פרטים נוספים בקשר עם יחידות מניה חסומות (RSU): יחידות המניה החסומות יבשילו בשלוש מנות שוות החל מחלוף שנה ממועד הענקה. יחידות המניה החסומות אינן צוברות דיבידנד.

#### 4. גמול בגין כהונתו של מר גורדון כדירקטור ב- CTY

החל מחודש יוני 2020 מכהן מר גורדון כדירקטור ב- CTY. בגין כהונתו כאמור זכאי מר גורדון לגמול דירקטורים כמקובל ב- CTY, אשר הסתכם בשנת 2023 בסך של 64,701 אירו. גמול כאמור מקוזז מהשכר לו זכאי מר גורדון מ- Gazit Horizons.

## ח. נתונים נוספים והסברים לטבלה – פרטים לגבי סמנכ"ל וחשב של החברה, מר רומנו (רמי) וייסנברגר

1. מר וייסנברגר מועסק בחברה החל משנת 2004 ומכהן כסמנכ"ל וחשב החברה החל מחודש אפריל 2011.
2. ביום 1 במרץ 2021 נכנס לתוקפו הסכם העסקה חדש עם מר וייסנברגר (אשר החליף הסכם קודם בין הצדדים), על פיו זכאי מר וייסנברגר לשכר חודשי ברוטו בסך של 85 אלפי ש"ח (צמוד לעלייה שנתית של מדד המחירים לצרכן), תנאים סוציאליים, רכב חברה ותנאים נלווים כמקובל, וכן לפטור, התחייבות לשיפוי וכיסוי ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה.
3. הסכם העסקה עם מר וייסנברגר הינו לתקופה של ארבע שנים החל מחודש מרס 2021, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים להביא את ההסכם לסימום, בהודעה של 180 ימים מראש. בהתאם להסכם ההעסקה זכאי מר וייסנברגר למענק שנתי בסכום כולל אשר אינו עולה על 75% משכרו השנתי, שייקבע על פי יעדים מדידים ועל פי שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. בגין שנת 2023 הוענק למר וייסנברגר מענק שנתי בסכום כולל של 611 אלפי ש"ח. כמו כן, מר וייסנברגר עשוי להיות זכאי למענק שימור בשווי של 680 אלפי ש"ח, אשר ישולם באמצעות הקצאת 35,070 יחידות מניה חסומות, כמפורט בטבלה בסעיף 6 להלן.
4. במסגרת ההתקשרויות עם מר וייסנברגר הוענק לו תגמול הוני, כמפורט בסעיף 6 להלן.
5. כמו כן, במקרה של סיום העסקתו של מר וייסנברגר על ידי החברה (לרבות במקרה של אי חידוש ההסכם, למעט במקרה של פיטורין בגין עילה) יהא זכאי מר וייסנברגר לתגמול כדלקמן: (א) הודעה מוקדמת של 180 ימים בגינה יהא זכאי למלוא שכרו וכן לכל ההטבות הנלוות לו; (ב) לתשלום נוסף בסכום הנמוך מבין: שכרו החודשי (ללא כל תנאים ו/או הטבות נוספות) בגין שישה חודשים או שכרו החודשי (ללא כל תנאים ו/או הטבות נוספות) בגין התקופה שנותרה עד לסיום תקופת הסכם ההעסקה המעודכן בתוספת 3 חודשים; (ג) חלק יחסי מהמענק השנתי לו זכאי לפי מדיניות התגמול; (ד) האצת תקופת ההבשלה בגין מלוא רכיבי התגמול ההוני. במקרה של סיום העסקתו של מר וייסנברגר ביוזמת החברה בתקופה של 12 חודשים לאחר שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכם) או ביוזמת מר וייסנברגר במהלך תקופה של 60 ימים שתחל בחלוף 12 חודשים ממועד קרות אירוע של שינוי שליטה כאמור, יהא מר וייסנברגר זכאי לתגמול כדלקמן (חלק התגמול המפורט בסעיף זה לעיל): (א) האצת תקופת ההבשלה של כל רכיבי התגמול ההוני אשר הוקצו לו ואשר טרם הגיע מועד הבשלתם וכן למענק בגובה 200% משכרו השנתי הבסיסי בגין אותה שנה בה הושלם שינוי השליטה, ובלבד שהמענק האמור לא עלה על סך המשקף את שכרו החודשי הבסיסי של מר וייסנברגר בגין התקופה שנותרה עד לסיום תקופת הסכם ההעסקה בתוספת שלושה חודשים.

6. הטבלה דלעיל כוללת, תחת הסעיף "תשלום מבוסס מניות" את העלות שנרשמה בשנת הדו"ח בדוחות הכספיים של החברה בגין נירות ערך לא סחירים שהוענקו למר וייסנברגר:

מועד הענקה	כמות	מחיר מימוש	שווי
יוני 2020	308,452 כתבי אופציה (לא סחירים) <sup>(א)</sup>	22.762 ש"ח	שווי הוגן לכתב אופציה 3.3283 ש"ח
	54,520 יחידות מניה חסומות (RSU) <sup>(ב)</sup>		לפי שווי של 19.83 ש"ח ליחידה
מרס 2021	130,163 כתבי אופציה (לא סחירים) <sup>(ג)</sup>	20.406 ש"ח	שווי הוגן לכתב אופציה 5.732 ש"ח
	38,478 יחידות מניה חסומות (RSU) <sup>(ד)</sup>		לפי שווי של 20.39 ש"ח ליחידה
	35,070 יחידות מניה חסומות (RSU) <sup>(ה)</sup>		לפי שווי של 20.39 ש"ח ליחידה

(א) פרטים נוספים בקשר עם כתבי האופציה: מחיר המימוש בטבלה צמוד למדד המחירים לצרכן וכפוף להתאמות מקובלות (לרבות בגין חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות ודיבידנד). כתבי האופציה הבשילו ב-3 מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. כתבי האופציה הוקצו על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלולי רווח הון. כתבי אופציה אשר לא ימומשו בתוך 90 ימים ממועד סיום ההתקשרות של מר וייסנברגר עם החברה, יפקעו. מועד הפקיעה הסופי של כל כתבי האופציה, הינו בתום 4 שנים ממועד הקצאתם. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise).

(ב) פרטים נוספים בקשר עם יחידות מניה חסומות (RSU): יחידות המניה החסומות הבשילו בשלוש מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. במקרה של חלוקת דיבידנד, יהא מר וייסנברגר זכאי לתגמול כספי המשקף את ההטבה בגין חלוקת הדיבידנד בגין יחידות המניה החסומות שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד.

(ג) פרטים נוספים בקשר עם כתבי האופציה: מחיר המימוש בטבלה צמוד למדד המחירים לצרכן וכפוף להתאמות מקובלות (לרבות בגין חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות ודיבידנד). כתבי האופציה יבשילו ב-4 מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. כתבי האופציה שהוקצו על פי הסכם ההעסקה הנוכחי עם על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלולי רווח הון. כתבי אופציה 90 ימים ממועד סיום ההתקשרות של מר וייסנברגר עם החברה, יפקעו. מועד הפקיעה הסופי של כל כתבי האופציה, הינו בתום 5 שנים ממועד הקצאתם. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise).

(ד) פרטים נוספים בקשר עם יחידות מניה חסומות (RSU): יחידות המניה החסומות יבשילו בארבע מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. במקרה של חלוקת דיבידנד, יהא מר וייסנברגר זכאי לתגמול כספי המשקף את ההטבה בגין חלוקת הדיבידנד בגין יחידות המניה החסומות שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד.

(ה) יחידות מניה חסומות שהוענקו בחודש מרס 2021 כמענק שימור אשר יבשילו במנה אחת בתום 4 שנים ממועד הענקתן.

## ט. נתונים נוספים והסברים לטבלה – פרטים לגבי גמול דירקטורים

1. הדירקטורים החיצוניים בחברה וכן יתר הדירקטורים בחברה שאינם ממלאים תפקיד נוסף בה וכן שאינם נמנים על בעלי השליטה בה, כפי שיהיו מעת לעת, זכאים לגמול דירקטורים כדלקמן: (א) גמול שנתי בגובה הגמול השנתי המירבי שניתן לשלמו לדירקטור מומחה בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), בהתאם לדרגתה של החברה, כפי שתהא מעת לעת; ו- (ב) גמול ישיבה בגובה הגמול הקבוע על פי תקנות הגמול, בהתאם לדרגתה של החברה.
2. נוסף על האמור לעיל, זכאים מר קניגסברג, גב' כהן ומר ערמוני המכהנים מטעם החברה כדירקטורים בגזית ברזיל, ב-Gazit Horizons וב-G City Europe, בהתאמה, לגמול שלא יעלה על סכום הנמוך מבין: (1) סכום שיחושב לפי מספר הישיבות של דירקטוריון חברת הבת הרלוונטית בהן ישתתפו, כאשר הגמול בגין כל ישיבה לא יעלה על הסכום המרבי לישיבה כאמור בתקנות הגמול, לפי דרגתה של חברת הבת הרלוונטית; או (2) הגמול השנתי הקבוע בתקנות הגמול לחברה בדרגתה של חברת הבת. בשנת 2023 שילמה החברה כ- 11.1 אלפי ש"ח למר קניגסברג בגין כהונתו בגזית ברזיל, כ- 13.5 אלפי ש"ח לגב' כהן בגין כהונתה ב-Gazit Horizons וכ- 38.2 אלפי ש"ח למר ערמוני בגין כהונתו ב-G City Europe.
3. בחודש יוני 2018 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את תנאי העסקתו של מר ארנון כיו"ר הדירקטוריון של החברה. מר ארנון זכאי ל: (1) גמול שנתי בסך השווה ל-130% מהגמול השנתי המשולם לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, כפי שיהיה מעת לעת; (2) גמול השתתפות בישיבה השווה לגמול ההשתתפות לו זכאים כלל הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, כפי שיהיה מעת לעת (לפירוט ראו סעיף 1 לעיל). מר ארנון זכאי גם לביטוח דירקטורים ונושאי משרה, פטור וכתב התחייבות לשיפוי, בנוסחים המקובלים בחברה.
4. ביום 27 בדצמבר 2018 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) הענקה לדירקטורים בחברה (שאינם דירקטורים חיצוניים או דירקטורים בלתי תלויים או דירקטורים הנמנים עם בעל השליטה בחברה), המכהנים גם כדירקטורים בחברות בנות הנמצאות בשליטתה ובעלותה המלאה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, גמול דומה (בשינויים המחויבים) לזה שמוענק ו/או שיוענק לדירקטורים חיצוניים המכהנים בתפקיד נוסף בחברה, כפי שיהיה מעת לעת. נכון למועד זה אין דירקטור הזכאי לתגמול מכח סעיף זה (לפרטים אודות הגמול המוענק לה"ה קניגסברג וערמוני ולגב' כהן בגין כהונתם כדירקטורים בחברות בנות פרטיות של החברה, ואשר הובא לאישור האורגנים של החברה בנפרד, ראו סעיף 2 לעיל).

תקנה 21א: בעל השליטה בתאגיד

בעלת השליטה בחברה הינה נורסטאר החזקות אינק. ("נורסטאר"), אשר הינה חברה תושבת חוץ הרשומה בפנמה אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בנורסטאר הינו מר חיים כצמן, המחזיק במניות נורסטאר באמצעות חברות פרטיות בבעלותו ובבעלות בני משפחתו (כ- 9.25% מהון המניות המונפק של נורסטאר (9.25% בדילול מלא) ו-9.31% מזכויות ההצבעה בה (9.31% בדילול מלא), במישרין ובעקיפין, באמצעות First US Financial LLC<sup>1</sup>, המחזיקה בכ- 7.06% מהון המניות של נורסטאר (7.06% בדילול מלא) ו-7.11% מזכויות ההצבעה (7.11% בדילול מלא), וכן באמצעות Aurora Capital Holdings LLC (להלן: "Aurora")<sup>2</sup>, המחזיקה בכ-10.64% מהון המניות של נורסטאר (10.64% בדילול מלא) ו-10.72% מזכויות ההצבעה (10.72% בדילול מלא) ("Aurora", "FUF" וביחד עם מר כצמן: "קבוצת כצמן").

בנוסף להחזקות קבוצת כצמן בנורסטאר, מר כצמן ו- Aurora מחזיקים במישרין בכ- 0.22% ו- 0.43% מהון המניות של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ- 0.18% ו- 0.35% בדילול מלא).

בנוסף, נחשבת קבוצת כצמן כ"מחזיקה ביחד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, עם Katzman Family Foundation, המחזיקה בכ-2.34% מהון המניות המונפק של נורסטאר (2.34% בדילול מלא) ו-2.36% מזכויות ההצבעה בה (2.36% בדילול מלא).

כמו כן, ביום 27 במרץ 2022, התקשר מר כצמן בהסכם עם א.י.ל סלע 1991 בע"מ ("סלע"), מכוחו העניקה סלע למר כצמן ייפוי כוח להצביע בגין כל מניות סלע בחברת נוסרטאר (אשר נכון למועד דוח זה מהוות כ- 3.54% מהון המניות של נורסטאר וכ- 3.57% מזכויות ההצבעה בה), כפי שתהיינה מעת לעת. במסגרת ההסכם העניקה סלע לקבוצת כצמן זכות סירוב ראשונה ביחס לניירות ערך של חברת נורסטאר שסלע תרצה למכור, ומר כצמן העניק לסלע זכות הצטרפות במקרה של מכירת מניות נורסטאר על-ידי קבוצת כצמן, והכל למעט במקרה של העברה לנעבר מורשה. בהתאם להוראות ההסכם האמור, הפכה סלע לחלק מקבוצת השליטה בחברת נורסטאר. ההסכם יעמוד בתוקף עד למוקדם מבין חלוף חמש שנים ממועד ההתקשרות או עד למועד בו מי מהצדדים (לרבות נעבר מורשה של הצדדים) אינו מחזיק עוד בניירות ערך של נורסטאר.

<sup>1</sup> FUF הנה חברה זרה בשליטת מר חיים כצמן, כאשר מר כצמן מחזיק ב- 72.8% מהון מניותיה והיתרה מוחזקת על ידי מר מרטין קליין.

<sup>2</sup> Aurora מוחזקת באמצעות: תאגיד בבעלות מר כצמן ובני משפחתו (32.1%); (29.8%); Katzman Family Foundation Inc. (8.3%); First US Financial LLC (8.3%); Martin Klein (16.6%); David Klein (3.3%); KHG Holdings

LLC (6.6% (תאגיד זר בשליטת Joda Klein ו- Ari Friedman); Oved Anter (3.3%)).



תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

1. הסכם עם נורסטאר – לפרטים אודות ההסכם בין החברה ובין נורסטאר וחברה בבעלותה המלאה של נורסטאר ראו סעיף 23 בפרק א' לדוח התקופתי.
2. לפרטי הסכמי ההעסקה והתנמול של מר חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בחברה, עם חברות הקבוצה, ראו פירוט תחת תקנה 21 לעיל.
3. לפרטי הסכם העסקה של מר צבי גורדון, חתנו של מר חיים כצמן, כסמנכ"ל השקעות בחברה (לשעבר), כמנכ"ל חברת Gazit Horizons וכדירקטור ב-CTY, ראו בתקנה 21 לעיל.
4. לפרטי ביטוח נושאי משרה, פטור והתחייבות לשיפוי, אשר גם ה"ה חיים כצמן, בעל השליטה בחברה ומר צבי גורדון, חתנו של מר כצמן, הנם מוטבים מכוחם, ראו פירוט תחת תקנה 29א' להלן.
5. בחודש פברואר 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, נוהל להסדרת צירופם של נוסעים שאינם מעורבים בעסקי הקבוצה (כפי שעודכן מעת לעת), בין שהינם "קרובים" של בעל השליטה ובין שאינם, לנסיעות עסקיות בלבד במטוס בבעלות החברה המבוצעות לצרכיה של החברה, לרבות חברות פרטיות בבעלותה (לאחר מכירת מטוס החברה במהלך תקופת הדוח, הנוהל חל על צירוף נוסעים כאמור לטיסות פרטיות במטוס שהחברה חוכרת או בבעלותה החלקית). על פי הנוהל נושא המשרה הרלבנטי יישא בתשלום בגין הנוסע שנלווה אליו על פי מנגנון שנקבע בנוהל, ובלבד שסך שווי השימוש המעורב במטוס בשנה קלנדרית לא יעלה על 1 מיליון ש"ח. עם מינויו של מר כצמן כמנכ"ל החברה, הנוהל עודכן כך שמנגנון התשלום לא יחול ביחס להצטרפותה של רעייתו לנסיעות עסקיות של מר כצמן המבוצעות לצרכי החברה.
6. בשנת 2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, נוהל להחכרת מטוס בבעלות חלקית של החברה לנורסטאר, מעת לעת, בהתאם לזמינות המטוס ובכפוף לצרכי החברה. עלות ההחכרה תיקבע על-פי מחירון, הנקבע על ידי חברת הניהול החיצונית של המטוס, ובאופן זהה לצדדים שלישיים החוכרים את המטוס. בשנת הדוח מטוס החברה לא הוחכר לשימוש נורסטאר ובסוף שנת 2023 המטוס נמכר.
7. ביום 29 בינואר 2023, אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 3,614,800 מניות רגילות לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר החזקות אינק (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה, נורסטאר ישראל בע"מ) ו-792,800 מניות רגילות לחברת Aurora (תאגיד בשליטתו של מר חיים כצמן). ההקצאה כאמור אושרה באסיפה הכללית של בעלי המניות ביום 9 במרץ 2023. לפרטים נוספים ראו דוח מיום 31 בינואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-011356), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
8. עסקאות זניחות: על פי החלטת דירקטוריון החברה, העסקאות הבאות תחשבנה עסקאות זניחות (לצורך תקנה 41(א)(6)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע – 2010):
  - א. השכרת נכסים, במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, לבעל עניין (לרבות בעל שליטה), לחברות בשליטתו או לחברות שהוא בעל עניין בהן (כל אלה ייקראו להלן: "צדדים קשורים"), כאשר ההכנסות בגין השכירות השנתית של הנכסים לא יעלו (במצטבר) על 0.1% מההכנסות השנתיות מהשכרת נכסים בדוח המאוחד של החברה.
  - ב. התקשרות של החברה לרכישה משותפת של שירותים או מוצרים מצד ג' ביחד עם צדדים קשורים, הנעשית במהלך העסקים הרגיל של החברה ובתנאי שוק, ואשר וועדת הביקורת קבעה, כי חלוקת העלויות וההוצאות בהתקשרות הינה הוגנת ושיוויונית בהתחשב בנסיבות העניין, כאשר ההוצאות השנתיות בגין התקשרויות כאמור (במצטבר) אינן עולות על 0.1% מההוצאות הגולמיות השנתיות בדוח המאוחד של החברה בשנה שקדמה למועד ההתקשרות. לדעת החברה, היקפים כאמור של עסקאות הם זניחים ביחס להיקף פעילות החברה, ועל כן עונים על דרישות תקנה 41(א)(6)(1) האמורה.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין

לתיאור עדכני בדבר החזקותיהם של בעלי העניין בחברה במניות ובניירות הערך האחרים של החברה ושל חברות מוחזקות שלה, ראו דוח מיידי מיום 7 בינואר 2024 בדבר מצבת החזקות בעלי עניין בחברה (מספר אסמכתא: 2024-01-002482), וכן דוחות בדבר שינוי החזקות בעלי עניין מהימים 15 בפברואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-013828), 3 במרס 2024 (מספר אסמכתא : 2024-01-018526) ו- 17 במרס (מספר אסמכתא: 2024-01-022780). המידע המפורט בדוחות האמורים מובא כאן על דרך ההפנייה.

תקנה 24א: הון רשום, הון המונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות ההון הרשום וההון המונפק של החברה סמוך למועד הדוח ראו באור 25 לדוחות הכספיים. לפירוט אודות ניירות הערך ההמירים של החברה סמוך למועד הדוח ראו באור 26 לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של החברה

למרשם בעלי המניות של החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 3 במרס 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-018463), אשר האמור בו נכלל להלן על דרך ההפניה.

## תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

להלן פרטים אודות חברי הדירקטוריון, לפי מיטב ידיעת החברה

שם:	אהוד ארנון, יו"ר הדירקטוריון
מספר זיהוי:	50001239
תאריך לידה:	9.5.1950
מען להמצאת כתבי בי-דין:	טשרניחובסקי 15, ירושלים 92531
נתינות:	ישראלית, אוסטרית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת מינויים וממשל תאגידי
משמש כדירקטור חיצוני:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם הדירקטור בלתי תלוי:	לא
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקידים אותם הוא ממלא):	לא
תאריך תחילת כהונה:	28.3.2018
השכלה:	בוגר בכלכלה ויחסים בינלאומיים, האוניברסיטה העברית; מוסמך במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	דירקטור בחברות (כמפורט להלן)
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	Hertz Properties Group Limited, אאיי נדל"ן בע"מ
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	חיים כצמן - סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה
מספר זיהוי:	030593859
תאריך לידה:	4.11.1949
מען להמצאת כתבי בי-דין:	1696 NE Miami Gardens, North Miami Beach FL 33179, USA
נתינות:	ישראלית, אמריקאית
חברות בועדות הדירקטוריון:	ועדת השקעות
משמש כדירקטור חיצוני:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	לא
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקידים אותם הוא ממלא):	מנכ"ל החברה. ראו להלן לגבי כהונתו כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור בחברות שונות המוחזקות על ידי החברה.
תאריך תחילת כהונה:	1.5.1995
השכלה:	תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת תל-אביב.
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ונורסטאר החזקות אינק.. יו"ר הדירקטוריון של החברות הבאות: החברה (עד חודש ינואר 2018) CTY, G Europe, נורסטאר החזקות אינק. (עד חודש ינואר 2018), וחברות בנות פרטיות שלהן ושל החברה, לרבות Gazit Horizons וגזית ברזיל; לשעבר דירקטור ב-First Capital Inc.
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	נורסטאר החזקות אינק., G Europe, CTY וחברות בנות פרטיות שלהן ושל החברה וכן ב-Katzman Family Foundation כח (2000) אחזקות בע"מ וגני בנימינה בע"מ. כמו כן מכהן מר כצמן כדירקטור בתאגידים זרים באמצעותן מוחזקת השליטה בנורסטאר החזקות אינק.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא (אך חתנו, מר צבי גורדון, המכהן כמנכ"ל Gazit Horizons, חברה בבעלותה המלאה של החברה)

---

שם:	זהבית כהן
מספר זיהוי:	058344797
תאריך לידה:	16.11.1963
מען להמצאת כתבי בי-דין:	רחוב ברקוביץ 4, מגדל המוזיאון קומה 22, תל אביב 6423806
נתינות:	ישראלית, אמריקאית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת ביקורת, מאזן ותגמול, ועדת אחריות תאגידי, ועדת מינויים וממשל תאגידי, ועדת השקעות.
משמש כדירקטור חיצוני:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	כן
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקידים אותם הוא ממלא):	דירקטורית ב- Gazit Horizons
תאריך תחילת כהונה:	8.3.2016
השכלה:	בוגרת בחשבונאות - אוניברסיטת דיוקין, ארה"ב; מוסמכת במימון - אוניברסיטת פיטסבורג, ארה"ב; מוסמכת בחשבונאות - אוניברסיטת פנסילבניה, ארה"ב
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מנכ"לית אייפקס פרטנרס ישראל בע"מ;
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	Apax Partners Israel Ltd, Apax Partners LLP, Amy Consulting Ltd, Ten - Petroleum Company Ltd, Swan Debtco Ltd, Swan Holdco Ami Ltd, Swan Topco Ltd., Zebra Holdco Ltd., Zebra Midco Ltd, Zebra Topco Ltd, Tiger Topco Ltd, Tiger Midco Ltd. Tiger Holdco Ltd., Moose Topco Ltd. Moose Midco Ltd. Moose Holdco Ltd., Gorilla Topco Ltd., Gorilla Midco Ltd., Gorilla Holdco Ltd., Max Stock Ltd., Goor Topco Ltd, Goor Holdco Ltd, Rot Topco Ltd., Rot Midco Ltd., Rot Holdco Ltd., Ramet-Trom Ltd., Mac Topco Ltd., Rich Topco Ltd., S.R Accord Ltd, Gazit Horizons Inc., Coy Holdco Ltd, Coy Midco Ltd, Coy Topco Ltd, Native Systems Ltd , Infinity Labs R&D Ltd., Lynx Ferret Holdco Ltd., Lynx Ferret Topco Ltd, Zuchon Topco Ltd, Cheetah Holdco Ltd, Cheetah Topco Ltd, U.J. Knowledge Farm Veterinary and Orthopedics Ltd, Vetneuro Ltd, Zebra - Veterinary Emergency Services Ltd, Pet-DI Ltd, Vet Center Holding Ltd, Globetrotter Holding GP 2 LLC
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

---

שם:	לימור שופמן גוטמן
מספר זיהוי:	024388191
תאריך לידה:	27.8.1969
מען להמצאת כתבי בי-דין:	אחד העם 136, תל אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות הדירקטוריון:	ועדת ביקורת, מאזן ותגמול של החברה, ועדת אחריות תאגידית וועדת מינויים וממשל תאגידי, ועדה לענייני גזית קנדה
משמש כדירקטור חיצוני:	כן
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	כן (דירקטורית חיצונית)
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקידים אותם הוא ממלא):	לא
תאריך תחילת כהונה:	1.1.2019
השכלה:	בוגרת משפטים, אוניברסיטת בר אילן; לימודי תעודה בפסיכולוגיה חיובית, מרכז מיטיב לחקר ויישום הפסיכולוגיה החיובית ובית הספר לפסיכולוגיה במרכז הבינתחומי הרצליה; הכשרה לאימון על-ידי ארגון המאמנים הבינלאומי - The Co-Active Institute.
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	ראש מחלקת שוק ההון, חברות וניירות ערך במשרד עורכי הדין מטרי, מאירי ושות'; חברת הועד המנהל ויו"ר של עמותת ProWoman; מייסדת עמותת IMFA אשר מפעילה בית חולים שיקומי אינטגרטיבי פרטי (מדיקל קר); חברת ועד מנהל במוזיאון נחום גוטמן, מנטורית ומאמנת של מנהלים ויזמים;
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	מוזיאון ע"ש נחום גוטמן
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

---

שם:	שמואל האוזר
מספר זיהוי:	053488342
תאריך לידה:	13.5.1955
מען להמצאת כתבי בי-דין:	אמירים 19, סביון
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת הביקורת, מאזן ותגמול של החברה, ועדת השקעות, ועדת מינויים וממשל תאגידי
משמש כדירקטור חיצוני:	כן
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	כן (דירקטור חיצוני)
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקידים אותם הוא ממלא):	לא
תאריך תחילת כהונה:	1.1.2019
השכלה:	בוגר בסטיסטיקה וכלכלה, האוניברסיטה העברית; מוסמך במימון, האוניברסיטה העברית; דוקטורט, Temple University, פילדלפיה, ארה"ב
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	יו"ר הרשות לניירות ערך בישראל; סגן נשיא ופרופסור למימון בקריה האקדמית אונו; פרופסור למימון אמריטוס בבית"ס מן המניין לניהול באוניברסיטת בן גוריון עד לחודש ינואר 2023; יו"ר Esh Ltd. בע"מ; חבר בוועדה המייעצת בחברת etoro, חבר בוועדת ההשקעות של המכון הישראלי לדמוקרטיה, יו"ר משותף במוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות; חבר בוועדה המייעצת של המפקח על הבנקים בבנק ישראל; חבר בוועדת רישיונות של המפקח על הבנקים בבנק ישראל; חבר בוועדה המייעצת של רשות שוק ההון ביטוח וחסכון; חבר בוועדה להסדר חוב של משרד האוצר; חבר הוועדה המייעצת של Cyber Regtech, שותף ב-Quantex expected return.
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	סלקום בע"מ, Esh Ltd. (Pocketful).
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

---

שם:	אביעד (עדי) ערמוני
מספר זיהוי:	055992598
תאריך לידה:	07.07.1959
מען להמצאת כתבי בי-דין:	הרכש 16, תל אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת הביקורת, מאזן ותגמול, וועדת סייבר
משמש כדירקטור חיצוני:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	כן
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקידים אותם הוא ממלא):	דירקטור ב G Europe
תאריך תחילת כהונה:	26.5.2020
השכלה:	דוקטורט (PhD) במנהל עסקים ומערכות מידע (אוניברסיטת תל אביב); מוסמך במימון (אוניברסיטת תל אביב); בוגר הנדסת תעשייה וניהול (אוניברסיטת תל אביב)
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מייסד ומנכ"ל KBIS LTD; דיקן בית ספר למנהל עסקים וראש תחום מערכות מידע – המכללה למנהל לאור השכלתו ונסיונו המקצועי הרב של מר ערמוני בתחום מערכות המידע, למר ערמוני הבנה ורקע בתחום אבטחת המידע
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	דירקטור ב G City Europe, ע. בינה יעוץ וניהול בע"מ, גיתרטק בע"מ, ק.בי.אי.אס.בע"מ
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

---



שם:	מר מודי קנינגסברג
מספר זיהוי:	007715915
תאריך לידה:	30.12.1946
מען להמצאת כתבי בי-דין:	הפרדס 8 קריית אונו
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת הביקורת, התגמול ומאזן, וועדת סייבר
משמש כדירקטור חיצוני:	כן
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	כן
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקידים אותם הוא ממלא):	דירקטור בגזית ברזיל
תאריך תחילת כהונה:	1.1.2022
השכלה:	B.A כלכלה מורחב, אוניברסיטת תל אביב.
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	דירקטור חיצוני, יו"ר ועדת ביקורת וחבר בוועדת השקעות בקופת הגמל "גל" ו- "כלנית" של הסתדרות המורים; דירקטור חיצוני וחבר בוועדת ביקורת ותקציב ועדת ההשקעות בקרן הפנסיה וקופת התגמולים של הסוכנות היהודית; דירקטור חיצוני, יו"ר ועדת ביקורת וחבר בוועדת השקעות בקופת הגמל של הסתדרות המח"ר
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	גזית ברזיל, גל וכלנית ניהול קופות גמל
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

---

## תקנה 26א: נושאי משרה בכירה

להלן פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה, שאינם מכהנים כדירקטורים, לפי מיטב ידיעת החברה:

שם:	גיל קוטלר
מספר זיהוי:	022308498
תאריך לידה:	10.4.1966
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	סמנכ"ל כספים בחברה
תאריך תחילת כהונה:	1.9.2023
השכלה:	בוגר בכלכלה וחשבונאות (אוניברסיטת תל אביב); בוגר הכשרה למנהלים (אוניברסיטת הרווארד)
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	פיתוח עיסקי ופיננסי ב- Labtech London Limited; מ"מ מנכ"ל ומשנה למנכ"ל לפיתוח עסקי בחברה לנכסים ובנין בע"מ; סמנכ"ל כספים ראשי בקבוצת אלעד ארה"ב; סמנכ"ל כספים בחברת השקעות דיסקונט בע"מ ואי.די.בי חברה לפיתוח בע"מ.
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

---

שם:	רמי (רומנו) וייסנברגר
מספר זיהוי:	016708695
תאריך לידה:	29.1.1973
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	סמנכ"ל וחשב; חשב של נורסטאר החזקות אינק., דירקטור בחברות בנות פרטיות של החברה ושל נורסטאר החזקות אינק.
תאריך תחילת כהונה:	1.7.2004
השכלה:	השכלה: BA במנהל עסקים, התמחות בחשבונאות - המכללה למנהל
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	תפקידו הנוכחי, חשב בנורסטאר החזקות אינק., דירקטור בחברות בנות פרטיות של החברה ושל נורסטאר החזקות אינק.
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

---

שם:	קרן כליפה
מספר זיהוי:	033475864
תאריך לידה:	26.11.1976
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	מנכ"לית חטיבת נדל"ן ישראל וסמנכ"לית תפעול בחברה
תאריך תחילת כהונה:	1 בספטמבר 2022
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"לית מחלקת נכסים בהראל חברה לביטוח בע"מ, דירקטורית בחברת ויתניה, דירקטורית בחברת הראש, אזוריט, אשטרום ניהול
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

---

שם:	רויטל כחלון
מספר זיהוי:	036307221
תאריך לידה:	12.6.1979
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת החברה
תאריך תחילת כהונה:	1.6.2015
השכלה:	בוגרת במשפטים ובמינהל עסקים – האוניברסיטה העברית בירושלים
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת החברה
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

---

שם:	דורון כהן
מספר זיהוי:	028015592
תאריך לידה:	10.10.1970
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	מבקר פנימי בחברה, ב- G City Europe ובנורסטאר החזקות אינק.
תאריך תחילת כהונה:	22.7.2019
השכלה:	רו"ח, בוגר במנהל עסקים - הקריה האקדמית קרית אונו
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	שותף ומנהל ביקורת בפאהן קנה ניהול ובקרה בע"מ
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

תקנה 26ב: מורשה חתימה של התאגיד

נכון לתאריך הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד

"קוסט פורר נבאי את קסירר" - רו"ח, דרך מנחם בנין 144, תל אביב.

תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון

אין.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

- א. תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת, או חלוקת מניות הטבה: לפרטים אודות חלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראו דוחות מאוחדים על השינויים בהון וביאור 125' לדוחות הכספיים. רכישה עצמית של מניות החברה: אין שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה: שינוי בהון הרשום - אין. שינוי בהון המונפק - ראו תקנה 20 לעיל.
- ב. שינוי תזכיר או תקנון החברה: ראו תקנה 28 לעיל.
- ג. פדיון ניירות ערך בני פדיון: ביום 1 באוקטובר 2023 וביום 30 ביוני 2023 בוצע פדיון של ניירות ערך מסחריים של החברה, לפרטים ראו דוח מיום 1 באוקטובר 2023 ומיום 2 ביולי 2023 (אסמכתא: 2023-01-111453 ו- 2023-01-061591).
- פדיון מוקדם של אגרות חוב: אין. אך יצוין כי בתקופת הדוח ביצעה החברה רכישה עצמית של אגרות חוב בהתאם לתוכנית רכישת ניירות ערך של החברה אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש מרס 2023 כמפורט בסעיף 3.8 בדוח הדירקטוריון.
- עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין החברה ובעל עניין בה: אין
- ד. החלטות האסיפה הכללית בעניינים המפורטים בסעיפים א' עד ג' לעיל שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון: אין.
- ה. החלטות אסיפה כללית שנתית ומיוחדת:
- ביום 9 במרץ 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה הקצאה פרטית של 3,614,800 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה לנורסטאר וכן אישרה הקצאה פרטית של 792,800 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה ל- Aurora Capital Holdings LLC, חברה פרטית בשליטתו של מר חיים כצמן, בעל השליטה בחברה המכהן כסגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה (ראו דוח מידי בדבר זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת מיום 31 בינואר 2023 (אסמכתא: 2023-01-011356) ודוח מידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית מיום 9 במרץ 2023 (אסמכתא: 2023-01-045237), אשר המידע הכלול בהם מובא בזאת על דרך הפניה.
  - ביום 7 באוגוסט 2023 התקבלו ההחלטות הבאות (ראו דוח מידי בדבר זימון אסיפה כללית ומיוחדת מיום 29 ביוני 2023; אסמכתא: 2023-01-060697, ודוח מידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית מיום 7 באוגוסט 2023; אסמכתא: 2023-01-090801), אשר המידע הכלול בהם מובא בזאת על דרך הפניה:
    - אישור מדיניות התגמול של החברה לתקופה של שלוש שנים;
    - אישור תנאי כהונה והעסקה של מר צבי גורדון, המכהן כמנכ"ל Gazit Horizons.
  - ביום 3 בדצמבר 2023 התקבלו ההחלטות הבאות (ראו דוח מידי בדבר זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת מיום 26 באוקטובר 2023 (אסמכתא: 2023-01-098377) ודוח מידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית מיום 3 בדצמבר 2023 (אסמכתא: 2023-01-132411), אשר המידע הכלול בהם מובא בזאת על דרך הפניה:
    - מינוי מחדש של רואה החשבון המבקר של החברה;
    - מינוי מחדש של דירקטורים המכהנים בחברה: ה"ה אהוד ארנון, חיים כצמן, זהבית כהן, אביעד ערמוני.

3.3. חידוש ועדכון הסכם נורסטאר החזקות אינק; בעלת השליטה ביברה, הכולל הסכם שירותים מכוח מעניקה החברה שירותים לנורסטאר וכן תניית אי תחרות בה התחייבה הנורסטאר כלפי החברה (כמפורט בסעיף 23 לפרק תיאור עסקי החברה).

#### תקנה 29א: החלטות החברה

- א. אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות: אין.
- ב. פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור כאמור בסעיף 255 לחוק החברות ובין אם לאו: אין.
- ג. עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות, ובלבד שהמדובר בעסקה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות, אשר התקבלו בשנת הדוח: אין.
- ד. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, שבתוקף בתאריך הדוח:
  - ביטוח: נכון לתאריך הדוח קיים ביטוח נושאי משרה אשר חודש לאחרונה בחודש אפריל 2023 והחברה פועלת לחידושו. הביטוח כאמור חודש בהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיום 28 בדצמבר 2021, אשר אישרה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את רכישת ביטוח נושאי משרה בגבולות כיסוי מקסימאלי בסך 125 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ולשנה). בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, נכון למועד הדוח גבול הכיסוי עומד על סך 75 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ולשנה). פוליסת הביטוח מכח החלטת האסיפה הכללית תחודש מעת לעת לתקופות ביטוח נוספות כאשר החידוש האחרון מכוח החלטה זו ייעשה לתקופת ביטוח שתסתיים לא יאוחר מאשר בחלוף חמש שנים מיום 12 בינואר 2023 (קרי עד חודש ינואר 2028 (כולל)). ההתקשרות ברכישת פוליסת הביטוח תהיה בתנאי שוק והיא אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. לעניין זה, ועדת התגמול תאשר במועד חידוש הפוליסה כי עלות פרמיית הביטוח וההשתתפות העצמית לחברה יהיו בהתאם לתנאי שוק במועד עריכת הפוליסה וכי העלות של הפוליסה אינה מהותית לחברה, וזאת בהתבסס על המידע שיימסר להם מיועצי הביטוח של החברה.
  - כמו כן, בעקבות מחיקת מניותיה של החברה ממסחר בבורסות של טורונטו וניו יורק, רכשה החברה פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה מסוג Run-Off עד לגבולות אחריות של 100 מיליון דולר (גבולות האחריות בפוליסה הקיימת), בתוספת הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות בהתאם לסעיף 66 לחוק חזרה ביטוח, תשמ"א – 1981. פוליסת הביטוח כאמור תכסה את אחריות נושאי המשרה והדירקטורים המכהנים ואשר כיהנו בחברה עד ליום 12 במרס 2019, וזאת בנין מעשיהם או מחדליהם בתקופת כהונתם בחברה עד למועד כאמור, בשל רישום מניות החברה למסחר בבורסות בניו יורק (NYSE) ובטורונטו (TSX). הפוליסה תהיה לתקופה של 7 שנים (קרי, עד ליום החל מיום 11 במרס 2026).
  - בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, הקובע, בין היתר, כי עסקאות שעניינן תנאי כהונה והעסקה של בעל שליטה יאושרו אחת לשלוש שנים, בימים 20 באפריל 2021 ו-7 באוגוסט 2023, בהתאמה, במסגרת אישור תנאי כהונתם והעסקתם על ידי האסיפה הכללית של ה"ה חיים כצמן, המכהן כסגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ושל צבי גורדון, חתנו של מר כצמן, המכהן כמנכ"ל Gazit Horizons, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, אישרה האסיפה הכללית (לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול) את החלטת ביטוח נושאי משרה ופוליסת ה-Run-Off על ה"ה כצמן וגורדון (לפרטים נוספים ר' דיווחים מידיים של החברה מהימים 21 באפריל 2021 ו-7 באוגוסט 2023 (אסמכתאות: 2021-01-067503 ו-2023-01-090801, בהתאמה), בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה. החברה פועלת בימים אלו לחידוש תנאי העסקתו של מר חיים כצמן, לרבות החלטת ביטוח נושאי משרה.

- שיפוי - בהתאם להוראות תקנון החברה, ובהתאם להחלטת האסיפה הכללית של החברה מהימים 31 בדצמבר 2006, 13 בדצמבר 2011 ו- 17 באוקטובר 2017, החברה התחייבה להעניק שיפוי מראש לכל מי שמכהן כנושא משרה בחברה (כולל דירקטורים), לרבות נושא משרה בחברה, המכהן מטעם החברה או על פי בקשתה כנושא משרה בחברה אחרת (קרי, חברה בת של החברה, תאגיד קשור של החברה או תאגיד אחר, באשר הוא (לרבות תאגיד זר), אשר החברה מחזיקה ו/או תחזיק מעת לעת בניירות הערך שלו/או בזכויות ההצבעה בו ו/או בזכות למינוי דירקטורים בו) וכן לבעלי תפקידים נוספים בחברה או בחברה אחרת של החברה. ההתחייבות לשיפוי ניתנה בגין חבויות והוצאות, בהתאם להוראות חוק החברות, וזאת בקשר לסדרת אירועים (עילות שיפוי) המפורטים בכתב השיפוי וכן שיפוי בגבולות המותר על פי חוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א - 2011. סכום השיפוי המרבי שעשויה החברה לשלם לכל נושאי המשרה, כאמור לעיל, במצטבר, על פי כתב ההתחייבות, לא יעלה על שיעור של 25% מההון העצמי של החברה לפי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שיפורסמו לפני תשלום השיפוי בפועל. במסגרת תנאי כהונתו של מר חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, זכאי מר כצמן לכתב שיפוי כמקובל בחברה (לפרטים אודות חידוש הסכם העסקה של מר כצמן, הכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה, לרבות חידוש כתב השיפוי מכוחו ראו סעיף ב' לתקנה 21 לעיל).
- פטור - החברה החליטה לפטור מראש את נושאי משרה כאמור (לרבות דירקטורים) מאחריות בשל נזק שנגרם ו/או יגרם לחברה על יד נושא המשרה עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, למעט במקרה של הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כהגדרתה בחוק החברות. בהתאם למדיניות התגמול המעודכנת של החברה, כתבי פטור, ככל שיוענקו (החל ממועד אימוץ מדיניות כאמור), לא יחולו על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי (למעט עניין אישי הנובע מכהונה כנושא משרה בחברה וגם כנושא משרה בחברה קשורה של החברה). פטור כאמור הוענק גם למר חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה ולמר צבי גורדון, חתנו של מר כצמן, המכהן כמנכ"ל Gazit Horizons, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה, במסגרת תנאי העסקתם בחברה. החברה פועלת בימים אלו לחידוש תנאי העסקתו של מר חיים כצמן, לרבות חידוש פטור למר כצמן.
- לפרטים ולנוסח כתבי ההתחייבות לשיפוי והפטור ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 17 באוקטובר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-078685) ודוח זימון אסיפה כללית מתקן מיום 24 בדצמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-126159).

ג'י סיטי בע"מ	28 במרס, 2024
שם החברה	תאריך

#### תפקידם

#### שמות החותמים

יו"ר הדירקטוריון

אהוד ארנון

סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

חיים כצמן

שאלון ממשל תאגידי

עצמאות הדירקטוריון		
לא נכון	נכון	
	√	<p>בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.</p> <p>1.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א.ב(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים):</p> <p>דירקטור א': מודי קניגסברג                      דירקטור ב': שמואל האזר                      דירקטור ג': לימור שופמן גוטמן</p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3.</p>



---	---	<p>שיעור<sup>1</sup> הדירקטורים הבלתי תלויים<sup>2</sup> המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 71%</p> <p>שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון<sup>3</sup> התאגידי<sup>4</sup>: 33%</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>		.2
	√	<p>בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-ו(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p>		.3
	√	<p>כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.</p>		.4
	√	<p>כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות):</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" -</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.</p>		.5

<sup>1</sup> לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

<sup>2</sup> לענין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לענין שאלה זו.

<sup>3</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

<sup>4</sup> לענין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לענין שאלה זו.

	√	<p>בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>זהות: _____.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים):</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו):</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>שיעור נוכחותו<sup>1</sup> בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: -, נוכחות אחרת:</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	6.
--	---	---	----

<sup>1</sup> תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים			
לא נכון	נכון		
√		בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) <sup>1</sup> . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –	7.
		א. פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: מידי אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות של החברה	
		ב. הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: החלטה מיוחדת של האסיפה הכללית, דהיינו 75% או יותר מכוח ההצבעה של כלל המניות אשר מחזיקיהן נכחו והצביעו לאותה החלטה.	
		ג. מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: מנין חוקי באסיפות כלליות של החברה יתהווה כאשר יהיו נוכחים לפחות שני בעלי מניות בעלי זכויות הצבעה (בעצמם או על ידי באי כוח) המחזיקים ביחד לפחות 30% מזכויות ההצבעה בחברה.	
		ד. הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: רוב בעלי המניות המחזיקים במניות המקנות להם 60% או יותר מכוח ההצבעה של כלל המניות אשר מחזיקיהן נכחו והצביעו ביחס לאותה החלטה (למעט נמנעים), בין בעצמם ובין על ידי שלוח, ולרבות כתב הצבעה.	
	√	התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תוכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד.	8.

<sup>1</sup> חברת אינרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

		אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: * כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		
9.	א.	בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: שלושה דירקטורים	✓	----
	ב.	מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית <sup>1</sup> : שבעה דירקטורים בעלי כשירות מקצועית <sup>2</sup> : -- במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.		
10.	א.	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: ____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: ____.	✓	
	ב.	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 5 נשים: 2.	----	----

<sup>1</sup> לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחינים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו - 2005.

<sup>2</sup> ר"ה"ש פ.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)						
לא נכון	נכון					
----	----	<p>מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:</p> <p>רבעון ראשון (שנת 2023): 8</p> <p>רבעון שני: 5</p> <p>רבעון שלישי: 3</p> <p>רבעון רביעי: 7</p>				
----	----	<p>לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכינה בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור<sup>1</sup> השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):</p> <p>(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).</p> <p><i>*מאחר וועדת הביקורת משמשת גם כוועדת התגמול וכוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, שיעורי ההשתתפות בישיבות ועדת הביקורת מתייחסים גם לישיבותיה כוועדת התגמול וכוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.</i></p>				
		שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת* <sup>2</sup>	שיעור השתתפותו ו בישיבות הועדה לבחינת	שיעור השתתפותו ו בישיבות ועדת תגמול <sup>4</sup>

<sup>1</sup> ר"ה"ש 2.

<sup>2</sup> לנבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>4</sup> לנבי דירקטור החבר בוועדה זו.

				הדוחות כספיים <sup>1</sup>					
		ועדת מינויים וממשל תאגידי – 100%				96%	אהוד ארנון		
		ועדת השקעות דירקטוריונית- 100%				100%	חיים כצמן		
		ועדת סייבר- 100%			100%	96%	מודי קניגסברג		
		ועדת סייבר- 100%			100%	100%	אביעד ערמוני		
		ועדת מינויים וממשל תאגידי – 100%			89%	89%	זהבית כהן		
		ועדת השקעות דירקטוריונית- 50%							
		ועדת מינויים וממשל תאגידי – 100%			100%	100%	שמואל האוזר		
		ועדת השקעות דירקטוריונית- 100%							

<sup>1</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

		ועדת מינויים וממשל תאגידי – 100%			100%	100%	לימור שופמן			
	√	בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.								12.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון										
לא נכון	נכון									
	√	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א(2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.								13.
	√	בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.								14.
		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. <sup>1</sup>								15.

1 בחברת אינרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

		* לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		
	√	המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –		16.
---	---	א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.		
---	---	ב. הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא  (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		
√		בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		17.



ועדת הביקורת			
לא נכון	נכון		
----	----	בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -	18.
	✓	בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	א.
	✓	יו"ר הדירקטוריון.	ב.
	✓	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.
	✓	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	ד.
	✓	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.
	✓	מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	19.
	✓	מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : ____.	20.

	√	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	.21
	√	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	.22
	√	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	.23
	√	ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	.24

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
לא נכון	נכון			
----	----	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: בין יומיים לארבעה ימים, לפי הענין	א.	25.
----	----	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת המלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2023): 4 דוח רבעון שני: 1 דוח רבעון שלישי: 1 דוח שנתי: 3	ב.	
		מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2023): 4 דוח רבעון שני: 2 דוח רבעון שלישי: 2 דוח שנתי: 3	ג.	
	✓	רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.		26.

		אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____	
27.		בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:	
	✓	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	א.
	✓	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	ב.
	✓	יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	ג.
	✓	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	ד.
	✓	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	ה.
	✓	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	ו.
	✓	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	ז.
		אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.	

ועדת תגמול

לא נכון	נכון			
	✓	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיווח בועדה). <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיווח).		.28
	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.		.29
----	----	בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -		.30
	✓	בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	א.	
	✓	יו"ר הדירקטוריון.	ב.	
	✓	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.	
	✓	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	ד.	
	✓	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.	ה.	

		<input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		
	✓	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.		31.
	✓	ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1)(1) (ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____		32.

מבקר פנים		
לא נכון	נכון	
√		33. יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.
	√	34. יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: ראו סעיף 5.2 לדוח הדירקטוריון.
----	----	35. היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות): 3,685
	√	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.
	√	36. המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.

<sup>1</sup> כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

עסקאות עם בעלי עניין		
לא נכון	נכון	
√		<p>37.</p> <p>בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין –</p> <p>- מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 2</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדיון: x כן <input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p>
	√	<p>38.</p> <p>למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר)<sup>1</sup>.</p>

<sup>1</sup> לפרטים אודות הסכם אי תחרות בין החברה ובין בעלת השליטה בה, נורסטאר החזקות אינק, ראו סעיף 22.1 לפרק תיאור עסקי החברה. כמו כן, לחברות בבעלות מר כצמ, בעל השליטה בחברה, ובני משפחתו, החזקות אישיות ושותפויות רבות שנים בבנייני מגורים, הכוללים מספר חנויות בהיקף זניח, במיקומים שבהם לחברה אין פעילות דומה.



		<p>אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו:</p> <p><input type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	
--	--	---	--

י"ר ועדת הביקורת והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים: מודי קניגסברג

י"ר הדירקטוריון: אהוד ארנון



ג'י סיטי בע"מ

חלק ה' – נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2023

תוכן העניינים

עמוד

313	דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג
315	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
317	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
318	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
319	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
322	נתונים נוספים למידע כספי נפרד

לכבוד

בעלי המניות של חברת ג'י סיטי בע"מ  
רח' אהרון בקר 8, תל-אביב

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר

על מידע כספי נפרד לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של ג'י סיטי בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
28 במרס, 2024

## ג'י סיטי בע"מ

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2023 (להלן – תאריך הדיווח) המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המיוחסים לחברה עצמה, המוצגים בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף		
2022	2023			
מיליוני ש"ח				
				<b>נכסים</b>
				<b>נכסים שוטפים</b>
296	152	א		מזומנים ושווי מזומנים
				הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
12	-	ה		לחברות מאוחדות
65	14	ב		נכסים פיננסיים
41	34	ב,ג		נגזרים פיננסיים
87	113			חייבים ויתרות חובה
29	26			לקוחות והכנסות לקבל
2	2			מסים שוטפים לקבל
532	341			
152	-			נכסים מוחזקים למכירה
684	341			
				<b>נכסים לא שוטפים</b>
32	48			נכסים פיננסיים
1	99	ב,ג		נגזרים פיננסיים
3,473	3,637			נדל"ן להשקעה
790	1,117			נדל"ן להשקעה בפיתוח
219	24	ב		השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
2,444	2,411	ה		הלוואות לחברות מאוחדות
11,022	9,169			השקעות בחברות מאוחדות
39	37			רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו
18,020	16,542			
18,704	16,883			סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2022	2023		
מיליוני ש"ח			
			<u>התחייבויות והון</u>
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,736	2,580	ג	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
779	168	ה	הלוואות לזמן קצר מחברות מאוחדות
-	163	ג	נגזרים פיננסיים
26	19	ג	ספקים ונותני שירותים
69	89	ג	זכאים ויתרות זכות
53	-		דיבידנד שהוכרז
<u>2,663</u>	<u>3,019</u>		סה"כ התחייבויות שוטפות
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
2,422	1,896	ג	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,195	430	ה	הלוואות מחברות קשורות
7,101	6,460	ג	אגרות חוב
111	8	ג	התחייבויות אחרות
196	202	ג	נגזרים פיננסיים
-	31	ד	מסים נדחים
<u>11,025</u>	<u>9,027</u>		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
		ז	<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
219	239		הון מניות
4,529	4,754		פרמיה על מניות
3,674	2,430		יתרת רווח
(4,702)	(3,998)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
1,297	1,413		קרנות אחרות
(1)	(1)		מניות אוצר
<u>5,016</u>	<u>4,837</u>		סה"כ הון
<u>18,704</u>	<u>16,883</u>		סה"כ התחייבויות והון

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

28 במרס, 2024			
גיל קוטלר	חיים כצמן	אהוד ארנון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון	יו"ר הדירקטוריון	

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2021	2022	2023		
מיליוני ש"ח				
247	262	304		הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
94	67	106		הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
153	195	198		הכנסה תפעולית, נטו
				עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
212	51	(137)		בפיתוח, נטו
(63)	(66)	(56)		הוצאות הנהלה וכלליות
6	(8)	(1)		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
2	2	2	ה	הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות
617	(266)	(360)		רווח (הפסד) מחברות מאוחדות, נטו
927	(92)	(354)		רווח (הפסד) תפעולי
(523)	(1,626)	(824)		הוצאות מימון
631	7	43		הכנסות מימון
(72)	(19)	11	ה	הוצאות מימון מחברות מאוחדות, נטו
963	(1,730)	(1,124)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
317	(390)	79	ז	מסים על הכנסה (הטבת מס)
646	(1,340)	(1,203)		רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
646	(1,340)	(1,203)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
32	(318)	38	<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u> רווח (הפסד) מהפרשי תרגום מטבע חוץ
32	(318)	38	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
(900)	1,105	500	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות
(868)	787	538	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
(222)	(553)	(665)	סה"כ הפסד כולל המיוחס לחברה

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



לשנה שנסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
646	(1,340)	(1,203)
2	3	3
(36)	1,638	770
(212)	(51)	137
(617)	266	360
6	3	1
317	(390)	79
(540)	1,469	1,350
21	13	(43)
(12)	(8)	(1)
9	5	(44)
(460)	(352)	(472)
19	113	58
-	46	-
9	-	-
162	142	102
(270)	(51)	(312)
(155)	83	(209)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של

החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים  
 הוצאות (הכנסות) מימון, נטו  
 ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו  
 הפסד (רווח) בנין חברות מאוחדות, נטו  
 עלות תשלום מבוסס מניות  
 מסים על הכנסה (הטבת מס)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה  
 עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:

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

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה

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

לשנה שנסתיימה ביום

31 בדצמבר

2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
(1)	(1)	(1)
(628)	(255)	(502)
216	-	154
32	-	-
326	507	901
(159)	304	25
32	-	-
132	(6)	51
(50)	549	628
-	468	150
(* -)	(* -)	(* -)
(41)	(168)	-
(182)	(204)	(53)
1,054	174	611
(348)	(869)	(1,171)
27	(593)	(397)
(41)	(178)	(115)
502	-	444
971	(1,370)	(531)
2	(39)	(32)
768	(777)	(144)
305	1,073	296
1,073	296	152

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים  
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה  
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם  
מיזוג ג'י ישראל לתוך החברה (ראה ביאור ד'5 להלן)  
מימוש השקעות בחברות מאוחדות  
קבלת (מתן) הלוואות לחברות מאוחדות, נטו  
פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך  
תמורה ממכירת (השקעה) בנכסים פיננסיים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה

הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה  
מימוש כתבי אופציה למניות  
קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו  
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה  
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה  
פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב  
משיכת (פרעון) קווי אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו  
פרעון הלוואות לזמן ארוך  
קבלת הלוואות לזמן ארוך  
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה

הפרשי תרגום בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה  
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שנסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
46	53	-	<u>פעילות מהותית שלא במזומן של החברה</u>
			דיבידנד לשלם
			קבלת דיבידנד מחברה מאוחדת כנגד פרעון הלוואות מחברה
1,884	-	1,169	מאוחדת
-	-	91	רכישת אגרות חוב היברידיות של חברה בת בתמורה להנפקת מניות

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

א. כלי

(1) ליום 31 בדצמבר, 2023 (להלן – תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-2.7 מיליארד ש"ח, סך של כ-2.5 מיליארד ש"ח ללא חוב מחברות בנות בבעלותה המלאה. לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מיידי וכן נכסים מוחזקים למכירה בחברות מאוחדות בבעלותה המלאה של החברה בסך של כ-3 מיליארד ש"ח. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל בתוספת התמורה נטו מהנפקת אגרות החוב (סדרה יח') שבוצעה לאחר תאריך הדיווח, בסך של כ-404 מיליון ש"ח, כמפורט בביאור 19'ג'20 לדוחות הכספיים המאוחדים, ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה לזמן קצר.

(2) לפרטים נוספים בדבר מצב עסקי החברה וזילות החברה ראה ביאור ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.

(3) לפרטים בדבר השפעת מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה ראה ביאור ד' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. יתרת מזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה

עיקר יתרת המזומנים ושווי מזומנים לתאריך הדיווח הינה במטבע חוץ.

ג. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה בהתאם ל-IFRS 7:

31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	
65	14
32	48
<u>97</u>	<u>62</u>
65	14
32	48
<u>97</u>	<u>62</u>

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

מניות סחירות (1)

יחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות (2)

מוצג בזמן קצר

מוצג בזמן ארוך

(1) מוצגות בשווי הוגן המתבסס על מחירים מצוטטים בשווקים פעילים (רמה 1 במדרג השווי ההוגן).

(2) קרן השקעות בנדל"ן, מוצגות בשווי הוגן הנקבע בהתאם לשווי הנכסי (NAV) (רמה 3 במדרג השווי ההוגן).

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה

1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
14	15	הוצאות לשלם
27	38	ריבית לשלם
9	10	מוסדות ממשלתיים
6	5	הפרשות אחרות (כולל להליכים משפטיים)
13	21	זכאים אחרים
<u>69</u>	<u>89</u>	

2. התחייבויות כספיות לא שוטפות מיוחסות לחברה

ההרכב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
3,160	3,255	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (1)
8,099	7,681	אגרות חוב (2)(3)
<u>11,259</u>	<u>10,936</u>	

(1) הרכב הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים:

31 בדצמבר		שיעור הריבית האפקטיבית	
2022	2023	%	
מיליוני ש"ח			
733	1,142	5.11%	בש"ח לא צמוד *
1,247	1,447	1.72%	בש"ח צמוד
167	72	8.39%	בדולר ארה"ב *
352	326	6.00%	בדולר ארה"ב
-	96	7.18%	בדולר קנדי *
676	186	7.32%	באירו *
<u>3,175</u>	<u>3,269</u>		
(15)	(14)		בניכוי הוצאות נדחות
<u>3,160</u>	<u>3,255</u>		
<u>(738)</u>	<u>(1,359)</u>		בניכוי חלויות שוטפות ואשראי לזמן קצר
<u>2,422</u>	<u>1,896</u>		

(\* בריבית משתנה.)

להבטחת אשראי שהתקבל מתאגידים בנקאיים, שיעבדו החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה מניות של חברות מוחזקות. בנוסף, לעיתים ניתנו ערבויות צולבות של החברה/חברות בנות בבעלות מלאה של החברה להבטחת האשראי שנתקבל מתאגידים בנקאיים, ראה גם באור 24ב'1 לדוחות המאוחדים.

(2) לעניין הרכב אגרות חוב, ראה באור 19 לדוחות המאוחדים.

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

למידע נוסף, בדבר תנאי ודירוג אגרות החוב, הנפקת אגרות חוב, הרחבת אגרות חוב ואמות מידה פיננסיות, ראה באור 19 לדוחות המאוחדים.

(3) מועדי פרעון:

תאגידים בנקאיים ואחרים		אגרות חוב	מיליוני ש"ח
			1,221
			1,359
			1,198
			301
			1,169
			85
			1,360
			267
			1,213
			378
			1,520
			865
			6,460
			1,896
			7,681
			3,255

שנה ראשונה - חלויות שוטפות

שנה שניה

שנה שלישית

שנה רביעית

שנה חמישית

שנה שישית ואילך

4. מכשירים פיננסיים המיוחסים לחברה

(א) סיווג ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה

כל ההתחייבויות הפיננסיות, למעט מכשירים פיננסיים נגזרים, נמדדות בעלות מופחתת. מכשירים פיננסיים נגזרים נמדדים בשווי הוגן כנגד רווח והפסד וקרן הון, ראה סעיפים ג' ו-ד' להלן.

(ב) גורמי סיכון פיננסיים המיוחסים לחברה

פעילותה הגלובאלית של החברה חושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים, וביניהם סיכונים שוק (לרבות סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון ריבית, סיכון שווי הוגן וסיכון מחיר), סיכונים אשראי וסיכונים נזילות. אסטרטגיית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים שלה. החברה משתמשת בין היתר בנגזרים פיננסיים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

להלן מידע נוסף בדבר הסיכונים הפיננסיים וניהולם:

(1) סיכון מטבע חוץ

החברה פועלת באמצעות חברות מוחזקות בפריסה בינלאומית ולפיכך חשופה לסיכונים מטבע כתוצאה מהחשיפה לשינוי בשערי החליפין של מטבעות שונים. מדיניות הקבוצה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות (בעיקר אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח, וריאל ברזילאי), באמצעות כניסה מעת לעת לעסקאות הגנה לניהול החשיפה המטבעית. יחד עם זאת, לאור התנודות בשערי המט"ח ביחס לשקל בתקופה הנוכחית, המגדילה באופן משמעותי סיכונים נזילות (פירוט מטה), החליט דירקטוריון החברה על נטרול זמני של עסקאות ההגנה וכתוצאה מכך להגדלת חשיפת ההון העצמי בעיקר לאירו, דולר ארה"ב וריאל ברזילאי. כמו כן, הנהלת החברה בוחנת את מאזן ההצמדה המטבעי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתפתחויות בשערי החליפין, לפרטים ראה סעיף ה' להלן.

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

(2) סיכון מדד המחירים לצרכן

לחברה אגרות חוב שהונפקו אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן. לגבי פירוט על המכשירים הפיננסיים אשר צמודים למדד המחירים לצרכן, שבגינם קיימת לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן ראה סעיף ו' להלן.

(3) סיכויי ריבית

התחייבויות הנושאות ריבית משתנה חושפות את החברה לסיכון בתזרים מזומנים ואלו הנושאות ריבית קבועה חושפות את החברה לסיכויי ריבית בגין שווי הוגן. כחלק מאסטרטגיית ניהול הסיכונים, מקיימת החברה תמהיל נאות בין חשיפה לריבית קבועה וריבית משתנה. החברה מבצעת מעת לעת ובהתאם לתנאי השוק עסקאות להחלפת ריבית משתנה לריבית קבועה ולהיפך, לשם הגנה על התחייבויותיה מפני שינויים בשיעורי הריבית (ראה סעיף ה' להלן). לתאריך הדיווח כ-86% מהתחייבויות החברה (ללא עסקאות החלפת ריבית - 86%) היו בריבית קבועה (ליום 31 בדצמבר, 2022 - 91.1% ללא עסקאות החלפת ריבית - 85.7%). למידע נוסף בדבר שיעורי הריבית ומועדי הפרעון, ראה סעיף ג(3) לעיל.

(4) סיכון מחיר

לחברה מכשירים פיננסיים סחירים בבורסה לניירות ערך, המסווגים כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד וכן מכשירים פיננסיים נגזרים אשר בגינם החברה חשופה לסיכון בגין התנודות במחיר ניירות הערך בהתבסס על מחיר שוק. כמו כן יצוין כי חלק מקווי האשראי העומדים לניצול על ידי החברה מובטחים, בין היתר, במניות מוחזקות סחירות, אשר ירידה במחירן בבורסה עלול להוביל לקיטון ביכולת הניצול של אותם קווי אשראי.

(5) סיכויי אשראי

החברה אינה חשופה לריכוזים משמעותיים של סיכויי אשראי. מזומנים ופקדונות מופקדים במוסדות פיננסיים עם איתנות פיננסית בדירוג נאות. בשל כך, להערכת הנהלת החברה, הסיכון שצדדים אלו יפרו את התחייבויותיהם הינו נמוך.

(6) סיכויי נזילות

מדיניות החברה היא לשמר איזון בין קבלת מימון לזמן ארוך בין היתר, דרך הנפקת אגרות חוב, הלוואות בנקאיות לבין שימוש בקווי אשראי מחייבים מבנקים בישראל ובינלאומיים, לתקופות של 2 עד 4 שנים במסגרתם יכולה החברה לנצל אשראים לתקופות שונות בהתאם לצורך.

ליום 31 בדצמבר, 2023 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-2.7 מיליארד ש"ח, סך של כ-2.5 מיליארד ש"ח ללא חוב מחברות בנות בבעלותה המלאה. לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מיידי וכן נכסים מוחזקים למכירה בחברות מאוחדות בבעלותה המלאה של החברה בסך של כ-3 מיליארד ש"ח. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל בתוספת התמורה נטו מהנפקת אגרות החוב (סדרה יח') שבוצעה לאחר תאריך הדיווח, בסך של כ-404 מיליון ש"ח, כמפורט בביאור 19'ג'20 לדוחות הכספיים המאוחדים, ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה לזמן קצר.

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

בקשר עם עסקאות החלפת בסיס ההצמדה והמטבע של התחייבויות (ראה סעיף ה' להלן), התקשרה החברה ביחס לחלקן בהסכמים הקובעים מנגנוני התחשבות שוטפים בקשר עם שוויין ההוגן של העסקאות ("CSA"). לפיכך, עלולה החברה להידרש להעביר למוסד הבנקאי מעת לעת סכומים מהותיים בהתאם לשווי ההוגן של העסקאות האמורות. הטבלה שלהלן מציגה את מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים (כולל ריבית) בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר, 2023

סה"כ	מעל 5 שנים	4 שנים עד 5 שנים	שנתיים עד 3 שנים	עד שנה	
מיליוני ש"ח					
19	-	-	-	19	ספקים ונותני שירותים
89	-	-	-	89	זכאים ויתרות זכות
8,389	1,648	2,672	2,635	1,434	אגרות חוב
					הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,539	887	702	476	1,474	ואחרים
<u>12,036</u>	<u>2,535</u>	<u>3,374</u>	<u>3,111</u>	<u>3,016</u>	

ליום 31 בדצמבר, 2022

סה"כ	מעל 5 שנים	4 שנים עד 5 שנים	שנתיים עד 3 שנים	עד שנה	
מיליוני ש"ח					
26	-	-	-	26	ספקים ונותני שירותים
55	-	-	-	55	זכאים ויתרות זכות
8,830	2,331	2,612	2,658	1,229	אגרות חוב
					הלוואות מתאגידים בנקאיים
3,473	858	638	1,130	847	ואחרים
<u>12,384</u>	<u>3,189</u>	<u>3,250</u>	<u>3,788</u>	<u>2,157</u>	

ג) שווי הוגן המיוחס לחברה

31 בדצמבר 2022		31 בדצמבר 2023		
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
מיליוני ש"ח				
5,913	8,099	7,099	7,681	התחייבויות פיננסיות
				אגרות חוב (1)
2,940	3,160	3,126	3,255	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (2)
8,853	11,259	10,225	10,936	סה"כ התחייבויות פיננסיות

(1) השווי הוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח, לפי רמה 1 במדרג השווי הוגן.

(2) השווי הוגן מבוסס על טכניקות הערכה, לפי רמה 2 במדרג השווי הוגן. השווי הוגן של הלוואות בריבית משתנה שווה בקירוב לערך הנקוב. למידע נוסף ראה באורים 2'א' ו-34'ב' לדוחות המאוחדים.



ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לזמן ארוך, אשראי והלוואות שנתקבלו מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

ד. סיווג מכשירים פיננסיים המיוחסים לחברה לפי מדרג שווי הוגן

המכשירים הפיננסיים המוצגים במאזן לפי שווי הוגן מסווגים, לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים, למדרג שווי הוגן כדלהלן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי ההוגן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים (ניירות ערך סחירים).

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין (נגזרים פיננסיים).

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

במהלך שנת 2023 לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשיר פיננסי כלשהו בין רמה 1 ורמה 2 וכן, לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשיר פיננסי כלשהו.

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

ה) מכשירים פיננסיים נגזרים

1. להלן מידע לגבי עסקאות החלף בסיס הצמדה ומטבעות, עסקאות החלפת ריבית ועסקאות אקדמה, אופציות ומכשירים פיננסיים נגזרים אחרים:

שווי הוגן		יתרת משך חיים ממוצע		בסיס הצמדה/ריבית לשלם *		בסיס הצמדה/ריבית לקבל *		יתרת סכום העסקה במיליוני ש"ח		מטבע העסקה	סוג העסקה
31.12.2022	31.12.2023							31.12.2022	31.12.2023		
											החלף בסיס הצמדה ומטבעות
915	669	2.3	2.12% - 6.26%	קבוע	1.29% - 5.35%	ממד-קבוע	צמוד	3,123	2,778	אירו- שקל	
79	63	3.8	4.00% - 5.84%	קבוע	1.29% - 2.80%	צמוד ממד		562	501	דולר ארה"ב - שקל	
(436)	(342)	7.2	2.18% - 2.92%	צמוד ממד	0.00% - 4.40%	קבוע		2,064	1,500	אירו	החלף בסיס הצמדה
13	-	-		קבועה		משתנה		88	-	דולר ארה"ב	החלף ריבית קבועה/משתנה
11	(163)			קצרות מועד				3,089	3,304	מטבעות שונים	עסקאות אקדמה
582	227										
(736)	(459)										
** (154)	** (232)										תקבולים מסוג CSA, נטו

\* (162) מיליוני ש"ח מוצגים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (שנת 2022, יתרת התחייבות של 5 מיליוני ש"ח).  
(70) מיליוני ש"ח מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (שנת 2022, 149 מיליוני ש"ח).

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

(ו) מבחן רגישות של מכשירים פיננסיים בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לגבי יתרונות כספיות - שינוי

אבסולוטי בשיעורי ריבית

ריבית שקלית	ריבית אירו	ריבית דולר קנדי	ריבית דולר ארה"ב	השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס לשנה בגין עליית ריבית של 1% *
מיליוני ש"ח				
(11)	(2)	(1)	(1)	31.12.2023
-	(7)	-	(1)	31.12.2022

(\* ירידת ריבית בשיעור זה תביא להשפעה זהה, אך בכיוון ההפוך, על הרווח וההפסד.

מבחן רגישות לגבי יתרונות כספיות - שינוי

אבסולוטי במדד המחירים לצרכן

-2%	-1%	+1%	+2%	השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס
מיליוני ש"ח				
173	87	(87)	(173)	31.12.2023
187	94	(94)	(187)	31.12.2022

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי

אבסולוטי במדד המחירים לצרכן

-2%	-1%	+1%	+2%	השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס
מיליוני ש"ח				
(35)	(17)	17	35	31.12.2023
(29)	(14)	14	29	31.12.2022

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים -

שינוי יחסי בשערי חליפין

- 10%	- 5%	+ 5%	+ 10%
מיליוני ש"ח			

השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס

31.12.2023

290	145	(145)	(290)	שינוי בשע"ח אירו
53	27	(27)	(53)	שינוי בשע"ח דולר ארה"ב

31.12.2022

303	152	(152)	(303)	שינוי בשע"ח אירו
(67)	(34)	34	67	שינוי בשע"ח דולר ארה"ב
122	61	(61)	(122)	שינוי בשע"ח ריאל ברזילאי

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים -

שינוי יחסי בשערי חליפין

- 10%	- 5%	+ 5%	+ 10%
מיליוני ש"ח			

השפעה על ההון לפני מס (נידור חשבונאי)

31.12.2023

(1,003)	(530)	586	1,228	שינוי בשע"ח אירו
(193)	(102)	113	237	שינוי בשע"ח דולר ארה"ב

31.12.2022

(36)	(18)	18	36	שינוי בשע"ח אירו
191	95	(95)	(191)	שינוי בשע"ח דולר ארה"ב

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים -

שינוי אבסולוטי בשיעורי הריבית

-2%	-1%	+1%	+2%
מיליוני ש"ח			

השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס

31.12.2023

(192)	(93)	88	172	שינוי בריבית אירו
(35)	(17)	16	31	שינוי בריבית דולר ארה"ב
200	99	(96)	(190)	שינוי בריבית שקלית ריאלית

31.12.2022

(259)	(125)	117	228	שינוי בריבית אירו
(54)	(26)	25	48	שינוי בריבית דולר ארה"ב
273	135	(130)	(257)	שינוי בריבית שקלית ריאלית

באשר להנחות העבודה העיקריות לגבי מבחני רגישות של מכשירים פיננסיים, ראה באור 34ה' לדוחות המאוחדים.

ד. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסים לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות

מסים המיוחסות לחברה

1. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

למידע בדבר חוקי המס החלים על החברה, ראה באור 1'א23 לדוחות המאוחדים.

2. שומות מס של החברה

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2018.

3. החלטת מיסוי לשינוי מבנה בקבוצת גזית קנדה וארה"ב

ביום 31 במרץ 2015 ניתן על ידי רשות המיסים אישור לשינוי מבנה בקבוצת גזית קנדה וארה"ב כדלקמן: בשלב הראשון, הוליווד פרופרטיס לטד (להלן - "הוליווד") העבירה 92.5% ממניות גזית קנדה אינק (להלן - "גזית קנדה") לחברה בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 104'ג' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן - "פקודת מס הכנסה").

בשלב השני, גולדן אואק אינק (להלן - "גולדן") העבירה 33.33% ממניות MGN (USA) Inc. (להלן - "MGN") לחברה בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 104'ג' לפקודת מס הכנסה.

בשלב השלישי, החברה העבירה את מלוא החזקותיה במניות גזית 2003 אינק (להלן - "גזית 2003") לגזית קנדה, בתמורה להנפקת מניות, בהתאם להוראות סעיף 104'א לפקודת מס הכנסה.

בשלב הרביעי בוצע מיזוג בין גזית קנדה לגזית 2003 במסגרתו העבירה גזית 2003 את כל נכסיה והתחייבויותיה לגזית קנדה. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים ומגבלות ביחס למכירה עתידית של המניות המועברות ולאופן קיזוז ההפסדים בגין מכירת המניות המועברות. בין היתר נקבע כי מועד שינוי המבנה יהיה מועד העברת המניות בפועל, נקבעו כללים לעניין המחיר המקורי של המניות המועברות לאחר ההעברה וכן לעניין הרווחים הראויים לחלוקה בכל אחת מהחברות. כמו כן, החלטת המיסוי מותנית בקיומם המלא של יתר התנאים הקבועים בהחלטת המיסוי, ובכפוף בכל תנאי חלק ה-2 לפקודת מס הכנסה.

4. החלטת מיסוי למיזוג חברות בנות בישראל

ביום 7 בינואר 2018, ניתן אישור רשות המסים בישראל למיזוג (להלן: "החלטת המיסוי") בהתאם להוראות סעיף 103'ג לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 (להלן - "פקודת מס הכנסה"), בין חברת ג' ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "החברה הקולטת") לבין החברות גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ, ג' ווסט בע"מ וג' כפר סבא בע"מ (להלן: "החברות המעבירות"), על פיו, יעבירו החברות המעבירות את כל נכסיהן והתחייבויותיהן ובכלל זה, את כל העובדים, ואת כל התחייבויותיהן בגין העובדים המועברים, לחברה הקולטת, תוך חיסולן ללא פירוק, ובתמורה להקצאת מניות של החברה הקולטת לחברה, (להלן: "המיזוג" או "שינוי המבנה"). מועד המיזוג נקבע ליום 31 בדצמבר 2016.

במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים ומגבלות ביחס למכירה עתידית של מניות החברה הקולטת וכן של הנכסים המועברים במסגרת המיזוג וכן הטלו מגבלות הנוגעות לאופן קיזוז הפסדים שנצברו עובר למועד המיזוג וכן בנוגע להפסדים שהיו גלומים בנכסים המועברים ובחברות המעבירות.

כמו כן, החלטת המיסוי מותנית בקיומם המלא של יתר התנאים הקבועים בהחלטת המיסוי, ובכפוף לתנאי חלק ה-2 לפקודת מס הכנסה.

ד. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסים לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (המשך)

5. החלטת מיסוי למיזוג חברה בת בישראל

ביום 28 ביולי, 2020 קיבלה החברה מרשות המסים בישראל, החלטת מיסוי בהסכם (להלן: "החלטת המיסוי"), בדבר מיזוג בהתאם לסעיף 103ג לפקודת מס הכנסה, של חברת ג' ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "ג' ישראל"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עם ולתוך החברה (כחברה הקולטת). מועד שינוי המבנה בהתאם להחלטת המיסוי הינו ה-31 בדצמבר, 2018. בהתאם להחלטת המיסוי תעביר ג' ישראל, את כל נכסיה והתחייבויותיה, ובכלל זה את כל העובדים, לתוך החברה, תוך חיסולה של ג' ישראל ללא פירוק, והכל בדרך של מיזוג סטטוטורי בהתאם להוראות הפרק הראשון לחלק השמיני לחוק החברות. החלטת המיסוי מותנת בקיומם המלא של התנאים הקבועים בפקודת מס הכנסה ובהחלטת המיסוי, ובין היתר נקבע כי עלות ההשקעה של החברה במניות ג' ישראל, תימחק ותבוטל לחלוטין. לגבי נכסי המקרקעין המועברים במיזוג יחול מס רכישה מופחת בשיעור 0.5%. כמו כן, הוטלו מגבלות הנוגעות לאופן קיזוז הפסדים שנצברו עובר למועד שינוי המבנה וכן הפסדים שהיו גלומים בנכסים המועברים ובחברות המשתתפות בשינוי המבנה.

6. הפסדים מועברים לצורכי מס המיוחסים לחברה

לחברה הפסדים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות. בגין הטבת המס הגלומה בהפסדים אלו, רשמה החברה מסים נדחים לקבל שיתרתם לתאריך הדיווח הסתכמה בכ-417 מיליון ש"ח (בשנת 2022 כ-564 מיליון ש"ח), אשר קוזזו מיתרת התחייבות מסים נדחים שבספרי החברה.

7. מיסים נדחים המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
(126)	(44)	שערוך השקעות פיננסיות לשווי הוגן
564	417	הפסדים להעברה
(438)	(404)	שערוך נדל"ן להשקעה ונדלן בפיתוח
-	(31)	

8. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
94	-	59	מסים שוטפים
242	(366)	20	מסים נדחים
(19)	(24)	-	מסים בגין שנים קודמות
317	(390)	79	

9. בשנים 2021-2023 לא נרשמו הוצאות מסים שוטפים אשר נזקפו ברווח כולל אחר.

ה. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מאוחדות

1. יתרות עם חברות מאוחדות

א. ההרכב

31 בדצמבר	
2022	2023
מיליוני ש"ח	

נכסים שוטפים

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך \*

12 -

נכסים לא שוטפים

השקעות בחברות מאוחדות

11,022 9,169

הלוואות וחובות לזמן ארוך \*

2,444 2,411

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך \*

779 168

התחייבויות לא שוטפות

הלוואות לזמן ארוך \*

1,195 430

(\* ראה סעיף 4 להלן.)

ב. החברה ערבה בערבות בלתי מוגבלת לאשראים שקיבלו חברות בבעלות המלאה של החברה אשר סכומי המסגרת (קרן) בניגום, לתאריך הדיווח הינם עד לסך של כ- 475 מיליוני ש"ח למידע נוסף, ראה באור 24ב' (2) לדוחות המאוחדים. לתאריך הדיווח, יתרת חובות החברות בבעלותה המלאה של החברה להן ערבה החברה מסתכמת בסך של כ- 250 מיליוני ש"ח.

2. יתרות עם חברות מאוחדות

לשנה שנסתיימה ביום

31 בדצמבר

2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
2	2	2
(72)	(19)	11

הכנסות דמי ניהול 3(א) ו-3(ב)

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

3. התקשרויות עם חברות קשורות

א. החברה התקשרה בהסכמים עם חברות מוחזקות זרות אשר על פיהם תעניק החברה שירותים לחברות המוחזקות תמורת סכום קבוע, הסכום שנגבה על ידי החברה מן החברות המוחזקות בשנים 2022, 2023 ו-2021 הינו כ-1 מיליון ש"ח.  
ב. בדבר דמי ניהול מנורסטאר ישראל, ראה באור 35ד' לדוחות המאוחדים.

ה. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מאוחדות (המשך)

4. הלוואות לחברות מאוחדות

31 בדצמבר		שיעור הריבית	בסיס הצמדה	
2022	2023			
מיליוני ש"ח		%		
2	11	L+ 1.25	דולר	חברות בנות בבעלות מלאה בארה"ב
3	3	E+ 0.5	אירו	חברה בת בבעלות מלאה בגרמניה
12	-	-	אירו	חברה בת בבעלות מלאה בהולנד
122	722	E+ 2	אירו	חברה בת בבעלות מלאה בהולנד
2,040	1,281	E+ 1.5	אירו	חברות בנות בבעלות מלאה באי ג'רזי
277	394	ללא ריבית	שקלי	חברות בנות בבעלות מלאה בישראל
<u>2,456</u>	<u>2,411</u>			

(\* ראה סעיף 5ד לעיל.)

5. הלוואות מחברות מאוחדות

31 בדצמבר		שיעור הריבית	בסיס הצמדה	
2022	2023			
מיליוני ש"ח		%		
390	45	ללא ריבית	דולר	חברות בנות בבעלות מלאה בארה"ב
1,538	500	C+ 1-1.3	דולר קנדי	חברה בת בבעלות מלאה בקנדה
46	53	L+ 2	דולר	חברה בת בבעלות מלאה בהולנד
<u>1,974</u>	<u>598</u>			

(\* ראה סעיף 5ד לעיל.)

(\*\*) יתרת ההלוואות מחברות מאוחדות כוללת הלוואה בסך של כ-377 מיליוני ש"ח שמועד פרעונה בשנת 2026, והלוואה בסך 53 מיליוני ש"ח שמועד פרעונה 2025. שאר ההלוואות תפרענה בשנת 2024.



ה. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מאוחדות (המשך)

6. מועדי פירעון

הלוואות לחברות מאוחדות (בבעלות מלאה)

מיליוני ש"ח	
-	שנה ראשונה
14	שנה שניה
722	שנה שלישית
-	שנה רביעית
1,281	שנה חמישית
-	שנה שישית ואילך
394	מתחדש כל שנה *
<u>2,411</u>	

(\* הלוואות לחברות מאוחדות אשר מתחדשות לשנה נוספת, למעט כאשר הודיע אחד הצדדים על אי חידוש הלוואה על פי תנאי ההסכם.)

7. דיבידנד שנתקבל מחברות מאוחדות

לשנה שנסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
162	142	102	CTY
1,884	-	1,169	קנדה
<u>2,046</u>	<u>142</u>	<u>1,271</u>	

1. הון המיוחס לבעלי מניות החברה

1. לעניין הקצאה של מכשירי תגמול הוניים לעובדי החברה ולנושאי משרה של החברה, ראה באור 26 לדוחות המאוחדים.
2. לפרטים בדבר הנפקת 7.42 מיליון מניות, ראה באור 25ט' לדוחות הכספיים המאוחדים.
3. לפרטים בדבר אישור דירקטוריון החברה להקצאה פרטית לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר, של 3.62 מיליון מניות רגילות, ראה באור 25ט' לדוחות הכספיים המאוחדים.
4. לפרטים בדבר הנפקת כ-7.61 מיליון מניות למשקיעים מוסדיים בתמורה לכ-46 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברדיות של חברת G Europe, ראה באור 25ט' לדוחות הכספיים המאוחדים.
5. לפרטים בדבר עדכון מדיניות הדיבידנד של החברה, ראה באור 25ט' לדוחות הכספיים המאוחדים.

2. מידע נוסף

1. לפרטים בדבר תנאי העסקתו של מר חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון, בעל שליטה ומנכ"ל החברה, ראה באור 35ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.
2. 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.

ז. מידע נוסף (המשך)

3. לפרטים בדבר השפעות מלחמת "חרבות ברזל" על פעילות החברה ראה ביאור ד' לדוחות הכספיים המאוחדים.
4. לפרטים בדבר דירוגים שבוצעו על ידי חברות דירוג בתקופת הדוח, ראה ביאורים 11ג'19, 12ג'19, 13ג'19, 15ג'19, 16ג'19, 17ג'19, 18ג'19 ו- 19ג'19.
5. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב של החברה בתקופת הדוח, ראה ביאורים 19ג'1 ו- 14ג'19 לדוחות הכספיים המאוחדים.
6. במהלך שנת 2023 רכשה החברה כ-188 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות יא, יב, יג, יד, טז) בתמורה של כ-170 מיליון ש"ח, בהתאם לתוכנית רכישה עצמית של החברה. בעקבות הרכישה הכירה החברה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-37 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

ח. אירועים לאחר תאריך הדיווח

1. לאחר תאריך הדיווח רכשה החברה כ-38.2 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות יא, יב, יג, יד, טז) בתמורה לכ-36.8 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה תכיר ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-6 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.
2. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה יח) של החברה לאחר תאריך הדיווח, ראה ביאור 20ג'19 לדוחות הכספיים המאוחדים.
3. לפרטים בדבר דירוגים שבוצעו על ידי חברות דירוג לאחר תאריך הדיווח, ראה ביאור 22ג'19 לדוחות הכספיים המאוחדים.

## חלק ו'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 9'ב לתקנות ניירות ערך בישראל

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשל-1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של ג'י סיטי 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 תוכנו 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 שתוכנו 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 מוטעת או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון כולה: הערכת סיכוי הדיווח הכספי והגילוי, ברמת התאגיד המאוחד, מיפוי התהליכים וקביעת התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, מיפוי היחידות העסקיות הרלוונטיות להערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקרות מפצות, הערכת אפקטיביות התפעול של הבקרות והערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית.

רכיבי הבקרה הפנימית, בקרות ברמת הארגון (Entity Level Controls), בקרות על תהליך עריכת הדוחות הכספיים וסגירתם ובקרות כלליות על מערכות המידע (ITGC). תהליכים אשר זהו על ידי ההנהלה כתהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, הינם: תהליך הערכת שווי נדל"ן להשקעה ותהליך הגזברות.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, ההנהלה ודירקטוריון התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 הינה אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, חיים כצמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של ג'י סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון והנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות. אני באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

28 במרס, 2024

---

חיים כצמן, מנכ"ל וסגן יו"ר דירקטוריון

ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

#### הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, גיל קוטלר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ג'י סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (להלן: "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

28 במרס, 2024

גיל קוטלר,

סמנכ"ל כספים

28 במרס 2024

לכבוד:  
הדירקטוריון של ג'י סיטי בע"מ  
אהרון בקר 8  
תל-אביב

ג.א.נ.

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 רואה החשבון המבקר מיום 28 במרס 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 28 במרס 2024 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

(3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 28 במרס 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון