



דוח רבעוני ליום 31 במרס 2024

עמוד

2	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
31	עדכון תיאור עסקי החברה
36	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרס 2024
63	דוחות כספיים נפרדים ליום 31 במרס 2024
75	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ג'י סיטי בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2024

דירקטוריון ג'י סיטי בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2024 (להלן: "תאריך הדיווח"). היקפו של דוח זה הוא מצומצם והוא נערך תחת הנחה שבפני קוראו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אשר פורסם ביום 31 במרס, 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-029479) (להלן: "הדוח התקופתי").

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

1. החברה ופעילותה

1.1 מבוא

החברה, במישור ובאמצעות חברות פרטיות וציבוריות מוחזקות שלה¹ (להלן יחדיו: "הקבוצה") עוסקת בניהול, השבחה, פיתוח ורכישה של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים המספקים את צרכי האוכלוסיה בישראל, צפון אמריקה, 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 באיזורי פעילותה וגם באיזורים 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 FII, שהינה קרן להשקעות בנדל"ן² בשליטתה של החברה (בעקיפין) המאוגדת בברזיל, אשר בחודש פברואר 2024 נרשמה למסחר לראשונה (IPO) (להלן: "Gazit Malls") (כמפורט בסעיף ב' 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").

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

² "FII" – Fundo De Investimento Imobiliario

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

א. מימוש נכסים אשר אינם נכסי ליבה (non-core) או שהחברה מיצתה את השבחתם. במסגרת זאת, מתחילת השנה ועד למועד פרסום דוח זה השלימה חברה בבעלותה המלאה של החברה מכירת נכס בצ'כיה בהיקף של כ-1.0 מיליארד ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף זה להלן.

ב. 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 החברה¹. החברה רכשה ב-30 ימים לאחר ההנפקה כ-223 אלפי מניות במהלך המסחר בהיקף של כ-16 מיליון ריאל ברזילאי וזאת במסגרת תוכנית עשיית שוק שהוכרזה כחלק מתהליך ההנפקה לראשונה.

ג. בימים 28 במרס 2024 ו-27 במאי 2024, דירקטוריון החברה החליט כי לא יחולק דיבידנד לבעלי מניות החברה בגין הרבעונים הראשון והשני 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, כפי שעודכנה מעת לעת, כמו גם שיקולים נוספים, ובכפוף למבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט – 1999.

בנוסף, ביום 25 באוקטובר 2022 פרסמה החברה תוכנית מימוש לחלק מנכסי הקבוצה, אשר עודכנה מעת לעת, (תוכנית מימוש הנכסים). על פי תכנית מימוש הנכסים, בכוונת החברה לממש נכסים בשווי כולל של כ-7.1 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 תיק 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):

סה"כ	בשלבי משא ומתן			הושלם	
	בשיווק	מתקדמים	מיליוני ש"ח		
5,173	1,270	1,087	2,816	G Europe	
299	145	-	154	ג'י ישראל	
726	159	-	567	Gazit Horizons	
880	37	345	498	Gazit Brasil	
7,078	1,611	1,432	4,035	סה"כ	

כמו כן, הושלמה הצעה ראשונה לציבור (IPO) של Gazit Malls בהיקף של כ-301 מיליון ריאל ברזילאי (כ-226 מיליון ש"ח). בנוסף, בכוונת החברה וחברה בת בבעלותה המלאה, לפעול לקבלת מימון, המובטח במספר נכסים נוספים נקיים מחוב (בעיקר נכסים באירופה), בהיקף מצטבר של כ-228 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 ובשוק הנדל"ן בשווקים

¹ 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.

השוניים בהם ממוקמים הנכסים ובהם פועלת החברה. ככל שתנאי השוק כאמור ישתנו, יתכן ויחולו שינויים ו/או עיכובים במימוש הנכסים מעבר למפורט לעיל.

1.2. נכסי הקבוצה ליום 31 במרס 2024 (לרבות נכסים בשליטה משותפת):

שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	נכסים אחרים	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	מדינות פעילות	
1,011	-	-	34	49.6%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	CTY
362	-	-	14	100.0%	פולין וצ'כיה	G Europe
150	1	-	6	81.9%	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil
156	-	3	10	100.0%	ישראל	ג'י ישראל
54	1	2	11	100.0%	ארה"ב	Gazit Horizons
18	-	-	1	100.0%	קנדה	גזית קנדה
1,751	2	5	76			סה"כ בספרי החברה
33	-	-	7			נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)
1,784	2	5	83			סה"כ

יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח				
סך הכל	קרקעות	נכסים בפיתוח ¹	נכסים מניבים	מדינות פעילות
מיליוני ש"ח				
16,422	-	26	16,396	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק
8,100	664	340	7,096	פולין וצ'כיה
2,430	51	-	2,379	ברזיל (סאו פאולו)
4,824	759	381	3,684	ישראל
2,191	208	383	1,600	ארה"ב
181	-	-	181	קנדה
34,148	1,682	1,130	31,336	
962	-	346	616	
35,110	1,682	1,476	31,952	

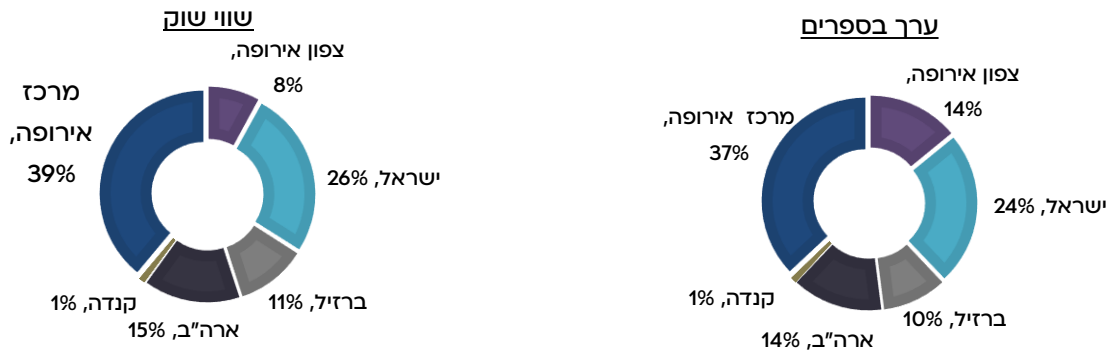
1 כולל הרחבות לנכסים מניבים

להלן פירוט הנכסים המסווגים כנכסים המוחזקים למכירה הכלולים בסך נכסי הקבוצה ליום 31 במרס 2024:

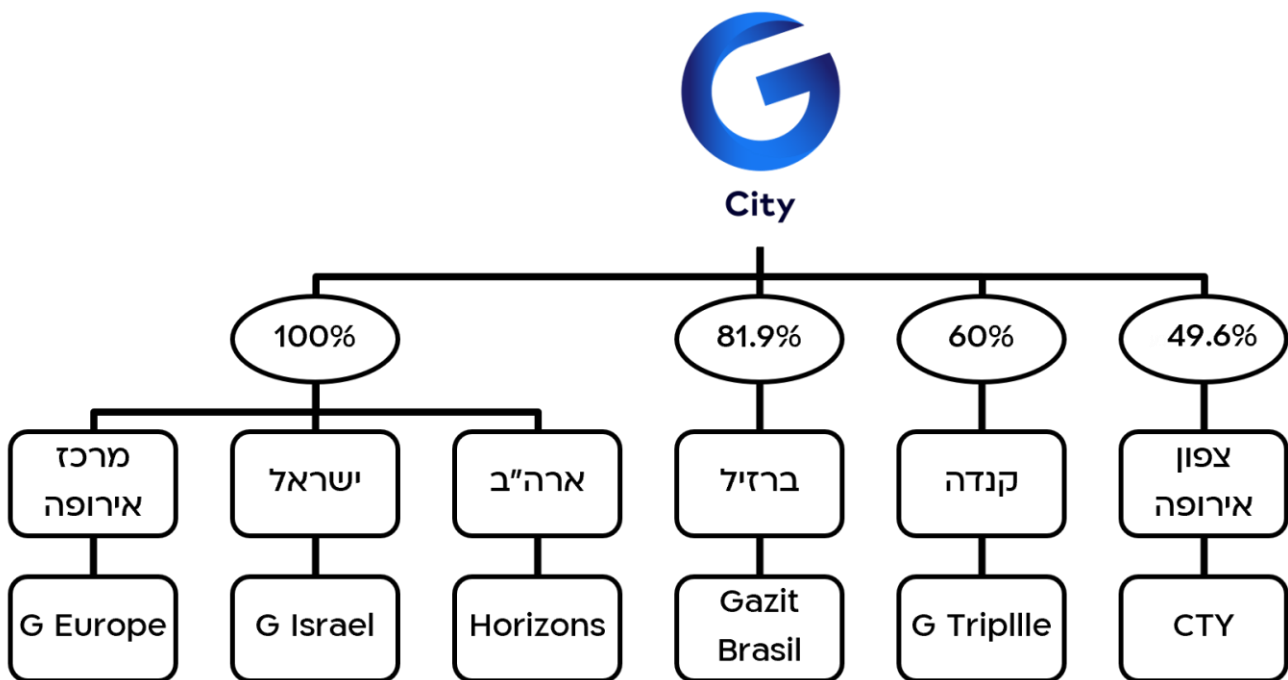
יתרה בספרים מיליוני ש"ח	כמות נכסים	מדינה	
⁽¹⁾ 1,009	1	צ'כיה	G Europe
344	1	ברזיל	Gazit Brasil
177	2	נורבגיה	CTY
1,530	4		סה"כ בספרי החברה

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

1.3. להלן התפלגות השקעות החברה באזורי פעילותה (על פי סולו מורחב) ליום 31 במרס 2024:



1.4. להלן מבנה ההחזקות העיקריות של החברה (מבנה ההחזקות ושיעור ההחזקה הינו ליום 31 במרס 2024):



1.5. דגשים לרבעון הראשון של שנת 2024 (להלן: "הרבעון")

מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)		31 במרס	31 בדצמבר
		2024	2023
יחס החוב נטו לסך מאזן (סולו מורחב)			
		66.8%	66.6%
יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד)¹			
		61.6%	62.0%
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה			
		4,569	4,837
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)			
		24.5	26.0
ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס			
שינוי	2024	2023	
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות			
	621	604	2.8%
NOI²			
	418	410	2.0%
NOI ללא שינוי בשערי החליפין			
	418	429	(2.6%)
NOI בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים נוספים שנמכרו³			
	412	348	18.4%
תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (בש"ח)⁴			
	0.42	0.62	(32.3%)
FFO⁵			
	84	124	(32.3%)
FFO למניה (בש"ח)⁵			
	0.45	0.72	(37.5%)
FFO ללא שינוי בשערי החליפין			
	84	133	(36.8%)
FFO למניה ללא שינוי בשערי החליפין			
	0.45	0.77	(41.6%)
FFO בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים נוספים שנמכרו⁷			
	82	77	6.5%
FFO למניה (בש"ח) בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים נוספים שנמכרו			
	0.44	0.45	(2.2%)
כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים)			
	186,154	171,570	8.5%
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה⁶			
	153	574	-
מימוש נדל"ן להשקעה⁶			
	475	339	-
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו			
	(4)	155	-
הפסד לבעלי המניות של החברה			
	(77)	(509)	-
הפסד מדולל למניה (בש"ח)			
	(0.42)	(2.99)	-
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת			
	124	235	-

- 1 לפרטים אודות יחס החוב נטו לסך מאזן (מאוחד) הכולל ריבית שנצברה בנין חוב זה ראה סעיף 7 להלן.
- 2 NOI - ("Net Operating Income") הכנסות מהשכרה ואחרות בניכוי הוצאות הפעלת נכסים ואחרות
- 3 בניטרול ה- NOI מנכסים שנמכרו (ראה סעיף 1.1 לעיל)
- 4 ראה סעיף 2.2 להלן
- 5 ה- FFO מוצג על פי גישת ההנהלה ובהתאם לכללי ה-EPRA. לחישוב ה-FFO, ראה סעיף 2.3 להלן.
- 6 מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה.
- 7 בניטרול ה- NOI מנכסים שנמכרו (ראה סעיף 1.1 לעיל) והקטנת הוצאות הריבית תוך התחשבות בתמורה ממכירות הנכסים.

• ליום 31 במרס 2024 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ-3.5 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-1.4 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה, הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-0.8 מיליארד ש"ח). לאחר תאריך הדיווח הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יט') המובטחות בשעבוד שני על נכס נדל"ן בישראל, בהיקף של כ-495 מיליון ש"ח, וכן ביצעה הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה טז') המובטחות במניות חברת G Europe (חברה בת בבעלותה המלאה של החברה), בהיקף של כ-336 מיליון ש"ח.

• ברבעון החברה הנפיקה סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יח') המובטחות במניות חבר ייעודית בבעלות המלאה של החברה, המחזיקה נדל"ן מניב בארה"ב, בהיקף של כ-410 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה באור 3'א' לדוחות הכספיים.

1.5. דגשים לרבעון הראשון של שנת 2024 (להלן: "הרבעון") (המשך)

- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי לעומת הש"ח, והקרונה הנורבגית והשבדית לעומת האירו, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה קטן ברבעון בכ-115 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות גידור מטבע).
- ככלל, תנודות בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי מול הש"ח משפיעות באופן הבא:
 - עלייה בשערי החליפין של המטבעות האמורים מול הש"ח השפעה חיובית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, ה-NOI ועל ה-FFO הכלכלי כתוצאה מתרגום המט"ח בשערים גבוהים יותר לשקלים. מנגד נרשמת השפעה שלילית על הרווח הנקי של החברה עקב הפסד משערוך של מכשירי ההגנה (הנגזרים הפיננסים) הבא לידי ביטוי בדוח הרווח והפסד דרך גידול הוצאות המימון.
 - לירידה בשערי החליפין הללו אל מול הש"ח השפעה שלילית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, ה-NOI ועל ה-FFO הכלכלי והשפעה חיובית על הרווח הנקי של החברה עקב שערוך חיובי של מכשירי ההגנה הבאה לידי ביטוי בדוח רווח והפסד דרך קיטון הוצאות המימון.
- תנודות בשערי החליפין של הקורונה הנורבגית והקורונה השבדית מול האירו משפיעות באופן הבא:
 - עלייה בשערי החליפין (התחזקות) של המטבעות האמורים מול האירו השפעה חיובית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, ה-NOI, ה-FFO הכלכלי והרווח הנקי של החברה ולירידה בשערי החליפין (החלשות) הללו מול האירו השפעה שלילית על אותם סעיפים.

2. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה

2.1. תמצית החזקות החברה, ליום 31 במרס 2024

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך/נכסים	כמות (במיליונים)	שיעור החזקה (%)	ערך בספרים (מיליון ש"ח)	שווי שוק ליום 31.3.2024 (מיליון ש"ח)
CTY	מניה (OMX)	91.3	49.6	2,783	1,389 ⁶
ישראל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	4,820	-
ברזיל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,086	-
ארה"ב ¹	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,826	-
קנדה ¹	נכסים מניבים	-	-	226	-
אירופה ¹	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	7,150	-
סך הכל נכסים		-	-	19,891	-

להלן היתרות הכספיות של החברה (לרבות יתרות של חברות בנות פרטיות הכוללות את G Europe) (להלן: "סולו מורחב") ליום 31 במרס 2024 (במיליוני ש"ח):

7,759	אגרות חוב של החברה
2,043	אגרות חוב של G Europe
6,043	התחייבויות למוסדות פיננסיים
15,845	סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים *
875	התחייבויות כספיות אחרות
16,720	סה"כ התחייבויות כספיות
3,350	בניכוי נכסים כספיים ²
74	בניכוי השקעות אחרות ³
13,296	התחייבויות כספיות, נטו ⁴

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

שנה	אגרות חוב של החברה	אגרות חוב של G Europe	מוסדות פיננסיים		משכנתאות ⁵ סה"כ	%
			מובטח	לא מובטח		
2024	1,034	-	37	386 ⁷	103	10
2025	1,182	1,130	37	112	581	19
2026	1,197	-	37	21	903	14
2027	1,322	913	221	406	547	22
2028	1,281	-	-	38	1,166	16
2029	1,179	-	-	37	152	8
2030	122	-	-	44	839	6
2031	442	-	-	51	-	3
2032 ולאחריה	-	-	-	325	-	2
סה"כ	7,759	2,043	332	1,420	4,291	100

- 1 לרבות השקעה בנכסים באמצעות עסקאות משותפות המוצגות בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.
- 2 כולל בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-0.8 מיליארד ש"ח, נכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-1.4 מיליארד ש"ח, הלוואות וחייבים בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח ומכשירים פיננסיים נזרים בסך של כ-0.1 מיליארד ש"ח.
- 3 כולל בעיקר את ההשקעה ביחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות והשקעות אחרות.
- 4 לא כולל אגרות חוב הבריזיות של G Europe בסך של כ-1,040 מיליון ש"ח, עתודה למסים נדחים בסך של כ-482 מיליון ש"ח בגין נדל"ן להשקעה והשקעות אחרות וכ-504 מיליון ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה בחלק מנכסי החברה.
- 5 מועדי הפרעון של המשכנתאות כוללות את המשכנתה המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה בשנת 2027 בהיקף של כ-462 מיליון ש"ח.
- 6 מחיר מנית CTY ליום 31 במרס, 2024 הינו 3.8 אירו למניה.
- 7 החברה פועלת להארכת קו האשראי מול הגורם המממן.

2.2. תזרים מפעילות שוטפת – סולו מורחב

לשנה			
שהסתיימה			
ביום 31	ל- 3 חודשים שהסתיימו		
בדצמבר	ביום 31 במרס		
2023	2023	2024	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)			
179	42	29	דיבידנד מחברות מוחזקות ציבוריות
892	220	200	EBITDA מחברות פרטיות בניכוי CAPEX והכנסות אחרות*
1,071	262	229	סך הכל הכנסות
(68)	(19)	(17)	הוצאות הנהלה וכלליות
(576)	(135)	(131)	הוצאות ריבית, נטו
(14)	(1)	(2)	מסים
(658)	(155)	(150)	סך הכל הוצאות
413	107	79	תזרים מפעילות שוטפת
2.33	0.62	0.42	תזרים מפעילות שוטפת למניה (בש"ח)

* כולל הכנסות מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית, וכן הוצאות הוניות בנכסים (CAPEX) בסך של כ-60 מיליון ש"ח בשנת 2023, כ-15 מיליון ש"ח ברבעון וברבעון המקביל אשתקד.

2.3. FFO (EPRA Earnings):

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

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

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

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

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

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

לשנה שנסתיימה			
31 ביום בדצמבר	3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	2024	
2023	2023	2024	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)			
(1,203)	(509)	(77)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה
			<u>התאמות:</u>
767	(155)	4	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
681	518	(64)	הפסד (רווח) הון ממכירת נדל"ן להשקעה
			שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים לרבות נגזרים הנמדדים בשווי הוגן
130	69	26	דרך רווח או הפסד
(48)	29	(2)	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
94	(38)	42	מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים
(275)	89	114	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
146	3	43	FFO נומינאלי (EPRA Earnings)
			<u>התאמות נוספות:</u>
328	111	35	הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער
24	5	4	פחת והפחתות
23	1	11	התאמות אחרות ¹
521	120	93	FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted EPRA Earnings)
2.94	0.70	0.50	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
97	32	15	רווח מפדיון מוקדם אגרות חוב היברידיות
(113)	(28)	(24)	קופון בגין אגרות חוב היברידיות
505	124	84	FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted EPRA Earnings)
2.85	0.72	0.45	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
	133	84	FFO ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה
	0.77	0.45	FFO למניה ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
177,052	171,570	186,154	כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים) ²

* מובהר כי מחישוב ה- FFO לא מנוטרל רכיב הרווח/הפסד מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית וכן מתווסף רכיב הרווח/הפסד מפדיון מוקדם של אגרות חוב היברידיות, המשקפים רווח/הפסד תזרימי מפעילות חוזרת של החברה כחלק ממהלך העסקים הרגיל שלה. נתוני ה-FFO המוצגים לעיל ביחס ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2023, הותאמו לאופן החישוב המעודכן. סך הרווח מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית הכלול בחישוב ה-FFO ל-3 חודשים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 ו-2023, הינו 19 מיליון ש"ח ו-21 מיליון ש"ח, בהתאמה, ולשנת 2023 הינו 160 מיליון ש"ח.

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

להלן פירוט מקורות ה-FFO

לשנה שנסתיימה	ל- 3 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרס		
2023	2023	2024	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)			
<u>הכנסות</u>			
886	228	215	NOI מנדל"ן להשקעה
174	50	45	חלק הקבוצה ב-FFO של CTY
32	8	3	חלק הקבוצה ב-FFO של חברות מוחזקות למעט CTY
<u>1,092</u>	<u>286</u>	<u>263</u>	סך הכל הכנסות
<u>הוצאות</u>			
(386)	(115)	(133)	מימון ריאלי, נטו ¹
(185)	(46)	(44)	הנהלה וכלליות
(16)	(1)	(2)	מסים שוטפים
<u>(587)</u>	<u>(162)</u>	<u>(179)</u>	סך הכל הוצאות
<u>505</u>	<u>124</u>	<u>84</u>	FFO לפי גישת ההנהלה
<u>2.85</u>	<u>0.72</u>	<u>0.45</u>	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (ש"ח)

1. 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 שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח לשווי הוגן ונטרול השווי ההוגן של נגזרים פיננסיים (למעט נגזרים פיננסיים המשמשים כהגנה מטבעית אשר בגינם מנוטרל הפער בין שווים ההוגן לשווי הפנימי); את נתוני ה-EPRA NTA שהינו מדד נוסף המשקף את השווי הנכסי הנקי (בהנחה כי החברה קונה ומוכרת נכסים) בהתאמות מסוימות לחלק מהעתודה למסים נדחים בגין שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח לשווי הוגן ונטרול השווי ההוגן של נגזרים פיננסיים מהסוג האמור לעיל; ואת נתוני ה-EPRA NDV שהינו מדד נוסף המשקף את השווי הנכסי הנקי בהתאמה לשווי ההוגן של התחייבויות פיננסיות. החברה סבורה כי הצגת נתוני ה-EPRA NRV, EPRA NTA, וה-EPRA NDV מאפשרת השוואת נתוני השווי הנכסי הנקי של החברה לחברות נדל"ן אחרות באירופה. יחד עם זאת, נתונים אלה אינם מהווים הערכת שווי של החברה ואינם מחליפים את הנתונים בדוחות הכספיים, אלא נותנים פן נוסף של השווי הנכסי הנקי (NAV) של החברה בהתאם לכללי ה-EPRA. מובהר, כי נתונים אלו אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון של החברה. להלן חישוב ה-EPRA NRV, EPRA NTA, וה-EPRA NDV:

ליום 31			
בדצמבר	ליום 31 במרס		
2023	2023	2024	
EPRA NRV			
4,837	5,066	4,569	
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹			
841	934	789	
(33)	(178)	(33)	
התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²			
5,645	5,822	5,325	
EPRA NRV			
30.3	32.6	28.6	
EPRA NRV למניה (בש"ח)			
EPRA NTA			
4,837	5,066	4,569	
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹			
484	529	453	
(228)	(227)	(215)	
התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים			
(33)	(178)	(33)	
התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²			
5,060	5,190	4,774	
EPRA NTA			
27.1	29.0	25.6	
EPRA NTA למניה (בש"ח)			
EPRA NDV			
4,837	5,066	4,569	
(228)	(227)	(215)	
התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים			
1,209	3,329	835	
התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי ההוגן			
5,818	8,168	5,189	
EPRA NDV			
31.2	45.7	27.8	
EPRA NDV למניה (בש"ח)			
186,378	178,687	186,378	
מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפים)³			

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

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

3.1. השקעות ומימושים עיקריים של נדל"ן להשקעה

- בחודש ינואר 2024 השלימה G Europe את מכירת הנכס Arkady Pankrac הממוקם בעיר פראג, צ'כיה בתמורה לכ- 259 מיליון אירו.
- בחודש ינואר 2024 השלימה Gazit Horizons את מכירת הנכס Bridge Tower הממוקם בעיר ניו יורק בארה"ב בתמורה לכ-153 מיליון דולר.
- בחודש פברואר 2024, השלימה CTY את רכישת חלק השותף (50%) בנכס Kista Galleria הממוקם בשטוקהולם, שבדיה, בתמורה לכ-2.5 מיליון אירו. במסגרת הרכישה CTY נטלה את מלוא החוב שהיה בגין הנכס בסך של כ-2.4 מיליארד קרונות שבדיות (כ-850 מיליון ש"ח).
- בחודש 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. החברה רכשה ב-30 ימים לאחר ההנפקה כ-223 אלפי מניות במהלך המסחר בהיקף של כ-16 מיליון ריאל ברזילאי וזאת כחלק מתוכנית עשיית שוק מוגדלת בזמן שהכריזה במועד ההנפקה לראשונה.

3.2. נתונים תפעוליים עיקריים ופרויקטים בפיתוח

שיעור תפוסה		שטח בנוי להשכרה		נכסים מניבים ¹	
31.3.2023	31.3.2024	(אלפי מ"ר)			
98.0%	98.0%	156	10		ג'י ישראל
94.3%	96.8%	150	6		גזית ברזיל
97.0%	94.1%	68	13		Gazit Horizons
95.4%	94.9%	1,011	34		CTY
93.2%	93.8%	362	14		G Europe
תזרים נטו מנכסים (מיליון)		שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים לרבעון ²		ממוצע דמי שכירות בסיסיים	
Q1.2023	Q1.2024			31.3.2023	31.3.2024
52.8 ש"ח	56.9 ש"ח	4.0%		120.4 ש"ח	128.2 ש"ח
R\$ 55.8	R\$ 49.5	8.4%		R\$ 63	R\$ 64
\$ 5.1	\$ 4.8	(0.6%)		\$ 60.9	\$ 61.8
€ 48.0	€ 50.9	6.5%		€ 24.4	€ 25.1
€ 30.9	€ 25.6	15.0% ³		€ 16.9	€ 23.1

1. כולל נכסים בשליטה משותפת.

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

3. הניטרול הוצאת ארנונה חד פעמיות ברבעון הראשון לשנת 2023, שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים לרבעון בג'י ישראל הינו 7.2%.

4. תזרים נטו מנכסים ללא רוסייה הסתכמו ברבעון הראשון של שנת 2023 בכ-17.1 מיליון אירו.

פרויקטים בתכנון, הקמה ופיתוח

פרויקטים בבנייה	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של G City	מועד השלמה צפוי	השקעה בפועל ליום 31.3.2024	שווי הוגן ליום 31.3.2024	עלות משוערת להשלמה (100% מ' ש"ח)	NOI שנתי צפוי	תשואה על עלות ההשקעה
G City ראש"צ	מגדל משרדים במהלך בנייה	65,100	100%	2026	193	381	613	74	9.2%
טמפה, פלורידה	פרויקט מגורי יוקרה להשכרה בדאון טאון טמפה, הכולל כ- 334 יחידות דיור להשכרה (בליווי פיננסי מלא)	37,000	94%	2024	563	648	99	48	7.2%
Promenada, Warsaw	פרויקט 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	141	157	64	16	7.8%
		סה"כ	100%		897	1,186	776	138	
		סה"כ חלק החברה			863	1,147	770	135	

קרקעות לפיתוח עתידי	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של G City	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן ליום 31.3.2024	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 שבט) 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	397	TBD	TBD
בריקל, מיאמי	הקמת מגדל לשימושים מעורבים בן 61 קומות, אושרה הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 504 יחידות בפרויקט.	42,000	100%	TBD	208	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	235	TBD	TBD
		סה"כ			1,141	TBD	TBD

* הנתונים לעיל כוללים מידע אודות פרויקטים בתכנון והקמה (לרבות תוספת שטח צפוי, לוחות זמנים להשלמה, עלויות השלמה ו- NOI שנתי צפוי) המהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. הערכות כאמור מבוססות על הערכות החברה נכון למועד זה, הן 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 וכן בהתממשותם של גורמי הסיכון הרלבנטיים לפעילות החברה (כמפורט בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023). ככל שתנאי השוק כאמור ישתנו או שגורמי הסיכון יתממשו, יתכן ויחולו שינויים בלוחות הזמנים, בעלויות וב- NOI הצפוי בהתאמה.

** החברה תבחן בעתיד את ההתכנות הכלכלית לבעלות חלקית על המבנה בין בדרך של הכנסת שותפים ובין בדרך של מכירת שטחים לקונים פוטנציאליים.

3.3. השפעת הסביבה המאקרו כלכלית על פעילות הקבוצה

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

צמיחה (GDP)						
דירוג חוב (S&P)	תשואה נומינלית אג"ח ממשלתי (10 שנים)	תחזית מדד מחירים 2024	שיעור אבטלה 2024	2023	תחזית 2024	
	+A	4.69%	2.50%	4.10%	1.92%	
-A	5.66%	3.90%	5.00%	0.20%	3.00%	פולין
+AA	2.96%	1.65%	7.80%	(0.95%)	(0.10%)	פינלנד
AAAu	3.64%	3.55%	4.00%	0.48%	0.70%	נורבגיה
BB	11.72%	4.00%	7.98%	2.94%	1.90%	ברזיל
-AA	4.12%	2.25%	3.60%	(0.30%)	1.30%	צ'כיה
AAAu	2.35%	3.10%	8.30%	0.03%	0.25%	שבדיה
AA+u	4.42%	3.10%	3.90%	2.50%	2.40%	ארה"ב
AAA	3.62%	2.50%	6.30%	1.07%	0.95%	קנדה

* מקור הנתונים: Bloomberg מחודש מאי 2024.

דירוג חוב של חברות הקבוצה:

G Europe	CTY	ג'י סיטי	סוכנות הדירוג
B2 / Negative	-	*iA3 / Negative	Moody's
-	BBB- / Negative	*iA- / Negative	S&P

* אגרות חוב (סדרה טו') 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, כ-69% מסך החוב של הקבוצה אינו צמוד למדד המחירים לצרכן (לאחר השפעת עסקאות החלף). העליה במדד מגדילה את הוצאות המימון של הקבוצה בנין 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, כ-87% מסך החוב של הקבוצה הינו חוב לטווח ארוך בריבית קבועה (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.

3.4. אירועים מהותיים בקבוצה בתקופת הדוח

- א. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב חדשות (סדרה יח'), על ידי החברה, המובטחות במניות חברה פרטית אשר בבעלותה נדל"ן להשקעה בארה"ב בהיקף של כ-410 מיליון ש"ח, ראה ביאור 3'א1 לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה בהיקף של כ-43.1 מיליון ש"ח, ראה באור 3'א2 לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב על ידי CTY בהיקף של כ-300 מיליון אירו, ראה באור 3'א3 לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של CTY בהיקף של כ-213.2 מיליון אירו, ראה באורים 3'א4 לדוחות הכספיים.
- ה. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות של G Europe בהיקף של כ-50 מיליון אירו וכ-7.6 מיליון אירו, בהתאמה, ראה באורים 3'א5 ו-3'א6 לדוחות הכספיים.
- ו. לפרטים בדבר הנפקת חלק מהפעילות בברזיל בהיקף של כ-301 מיליון ריאל ברזילאי (כ-226 מיליון ש"ח), ראה ביאור 3'א1 לדוחות הכספיים.
- ז. לפרטים בדבר הנפקת הון על ידי CTY בהיקף של כ-48 מיליון אירו והשתתפות החברה בהנפקה, ראה ביאור 3'א2 לדוחות הכספיים.
- ח. לפרטים בדבר רכישת השותף (50%) בעסקה משותפת בשבדיה על ידי CTY, ראה ביאור 3'א3 לדוחות הכספיים.

3.5. מדיניות חלוקת דיבידנד

בימים 28 במרס 2024 ו-27 במאי 2024 החליט דירקטוריון החברה כי לא יחולק דיבידנד לבעלי מניות החברה בגין הרבעון הראשון והשני 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, כמו גם שיקולים נוספים, ובכפוף למבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט – 1999.

3.6. מצב כספי

נכסים שוטפים

יתרת הנכסים השוטפים ליום 31 במרס 2024 הינה כ-3.5 מיליארד ש"ח לעומת כ-4.3 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. הקיטון ביתרת הנכסים השוטפים נובע בעיקר ממימוש נדל"ן להשקעה למכירה אשר קוזז מגידול במזומנים ושווי מזומנים.

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני

יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני ליום 31 במרס 2024 הסתכמה לכ-0.9 מיליארד ש"ח לעומת כ-1.1 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני כוללת בעיקר את יתרת השקעות בספרי Gazit Horizons ו-Gazit Canada בנדל"ן להשקעה באמצעות עסקאות משותפות. הקיטון ביתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני נובע בעיקר מרכישת השותף בנכס Kista Galleria אשר היה בשליטה משותפת, לפרטים נוספים ראה באור 3ב'3 לדוחות הכספיים.

נגזרים פיננסיים לא שוטפים

יתרת הנגזרים הפיננסיים נובעת בעיקר מעסקאות במט"ח מסוג SWAP, שבוצעו במסגרת מדיניות הקבוצה לשמור על מתאם גבוה ככל האפשר בין המטבע בו נרכשים נכסיה לבין המטבע בו נלקחות ההתחייבויות בגין רכישתם (על בסיס איחוד יחסי), ומוצגת בשווי הוגן (ראה גם סעיף 4 להלן). יתרת הנגזרים הפיננסיים מוצגת בניכוי סכומים שנתקבלו במסגרת הסכמי CSA (Credit Support Annex) שנחתמו עם חלק מהבנקים הקובעים מנגנוני התחשבות שוטפים בין החברה ובין המוסד הבנקאי מולו מתבצעת עסקת ההחלף בקשר עם שוויין ההוגן של אותן עסקאות. ליום 31 במרס 2024 הסתכמה היתרה כאמור בכ-247 מיליון ש"ח לעומת כ-290 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023.

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח (כולל נכסים מוחזקים למכירה, המוצגים ברכוש השוטף) ליום 31 במרס 2024 הסתכמה בכ-34.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ-34.8 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. הקיטון ביתרות אלו בתקופת הדוח נובע בעיקר ממימוש נדל"ן להשקעה ומהחלשות מטבעות פעילות הקבוצה לעומת הש"ח, אשר קוזזו על ידי איחוד לראשונה של הנדל"ן להשקעה ב-Kista Galleria בעקבות רכישת השותף.

נכסים בלתי מוחשיים, נטו

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים, נטו ליום 31 במרס 2024 הינה כ-434 מיליון ש"ח לעומת כ-447 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים הינה מוניטין המיוחס לנכסים בנורבגיה המוחזקים על ידי CTY.

התחייבויות שוטפות

יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 31 במרס 2024 הינה כ-4.1 מיליארד ש"ח לעומת כ-6.9 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. היתרה כוללת בעיקר אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים לזמן קצר וחלויות שוטפות בגין התחייבויות לזמן ארוך בסכום של כ-2.6 מיליארד ש"ח לעומת כ-4.2 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. הקיטון בהתחייבויות השוטפות נובע בעיקר מקיטון בהתחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה, בעקבות מימוש הנכסים, וכן מקיטון בחלויות השוטפות של התחייבויות לא שוטפות בעקבות הארכת קווי אשראי וסיווגם לזמן ארוך.

התחייבויות לא שוטפות

יתרת ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 31 במרס 2024 הסתכמה בכ-23.0 מיליארד ש"ח לעומת כ-20.7 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. הגידול בהתחייבויות הלא שוטפות נובע בעיקר מגיוס אגרות חוב, מסיווג קווי אשראי לזמן ארוך בעקבות הארכת התקופה שלהם, ומאיחוד לראשונה של ההלוואה מ-Kista Galleria בעקבות רכישת השותף, הגידול האמור קוזז מרכישות עצמיות של אגרות חוב.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 במרס 2024 הסתכם בכ-4,569 מיליון ש"ח לעומת כ-4,837 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. הקיטון נובע בעיקר מקיטון בסעיף קרנות הון בסך של כ-191 מיליון ש"ח (בעיקר התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ והשפעת הנפקות שבוצעו בחברות בנות) ומהפסד המיוחס לבעלי המניות בסך של כ-77 מיליון ש"ח.

ההון המיוחס לבעלי מניות החברה, למניה, ליום 31 במרס 2024 הסתכם בכ-24.5 ש"ח למניה לעומת כ-26.0 ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2023.

זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 31 במרס 2024 הסתכמה בכ-6.9 מיליארד ש"ח לעומת כ-6.5 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. היתרה כוללת בעיקר את חלקם של בעלי מניותיה האחרים של CTY בשיעור של כ-50.4% מהונה של CTY, חלקם של בעלי המניות בפעילות בברזיל, וכן חלקם של שותפים במספר נכסים בארה"ב. כמו כן היתרה כוללת את אגרות החוב ההיברידיות של CTY ו-G Europe.

הגידול ביתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בתקופת הדוח נובע בעיקר מההנפקות שבוצעו בתקופת הדוח ב-CTY ובברזיל בסך של כ-445 מיליון ש"ח, חלקם של בעלי המניות האחרים ברווח הכולל בסך של כ-40 מיליון ש"ח. הגידול האמור קוזז מרכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות של G Europe בסך של כ-30 מיליון ש"ח, תשלום ריבית לבעלי אגרות חוב היברידיות בסך של כ-52 מיליון ש"ח, וחלקם של בעלי המניות האחרים בדיבידנדים שחולקו בסך של כ-33 מיליון ש"ח.

3.7. תוצאות הפעילות וניתוחן

א. להלן תוצאות הפעולות –

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרס	2024	
2023	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מיליוני ש"ח			
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
2,438	604	621	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
771	194	203	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,667	410	418	הכנסה תפעולית, נטו
(767)	155	(4)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(349)	(88)	(97)	הוצאות הנהלה וכלליות
5	5	185	הכנסות אחרות
(686)	(522)	(121)	הוצאות אחרות
(2)	(46)	3	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
(132)	(86)	384	רווח (הפסד) תפעולי
(1,340)	(387)	(307)	הוצאות מימון
272	39	53	הכנסות מימון
(1,200)	(434)	130	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
120	(36)	44	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(1,320)	(398)	86	רווח נקי (הפסד)
מיוחס ל:			
(1,203)	(509)	(77)	בעלי מניות החברה
(117)	111	163	זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,320)	(398)	86	
הפסד למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)			
(6.79)	(2.98)	(0.42)	סך הכל הפסד בסיסי למניה
(6.79)	(2.99)	(0.42)	סך הכל הפסד מדולל למניה

להלן דוח על הרווח הכולל –

לשנה	3-7 חודשים שהסתיימו		
שהסתיימה	ביום 31	ביום 31 במרס	
בדצמבר	2023	2024	2023
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מיליוני ש"ח
	(1,320)	(398)	86
רווח נקי (הפסד)			
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד			
הפסדים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	(51)	-	-
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד			
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	1,048	577	(241)
רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים	(81)	(10)	29
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	916	567	(212)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	(404)	169	(126)
מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה (1)	(665)	(133)	(166)
זכויות שאינן מקנות שליטה	261	302	40
	(404)	169	(126)

ב. ניתוח תוצאות הפעולות לרבעון הראשון של שנת 2024

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות

ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון גדלו בכ-2.8% לכ-621 מיליון ש"ח, לעומת כ-604 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון קטנו בכ-1.6% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הקיטון נובע בעיקר ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה, במהלך 12 החודשים האחרונים. הקיטון האמור קוזז מגידול בהכנסות מנכסים זהים.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות ברבעון הסתכמו בכ-203 מיליון ש"ח המהוות כ-32.7% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ-194 מיליון ש"ח המהוות כ-32.1% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסה תפעולית נטו (NOI)

ההכנסה התפעולית נטו ברבעון גדלה בכ-2.0% לכ-418 מיליון ש"ח (כ-67.3% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ-410 מיליון ש"ח (כ-67.9% מסך ההכנסות מהשכרה) ברבעון המקביל אשתקד.

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו קטנה בכ-2.6% 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-9 מיליון אירו (כ-34 מיליון ש"ח).

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

הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן ב- IAS 40 (מתקון) - נדל"ן להשקעה. כתוצאה מיישום התקן, הכירו החברה והחברות המאוחדות שלה ברבעון בהפסד מירידה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום נטו בסך של כ-4 מיליון ש"ח לעומת עליית ערך בסך של כ-155 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הסתכמו בכ-97 מיליון ש"ח (כ-15.6% מסך ההכנסות), לעומת כ-88 מיליון ש"ח (כ-14.6% מסך ההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בתקופת הדוח נובע מהוצאות רה ארגון והוצאות אחרות בעלות אופי חד פעמי בהיקף של כ-20 מיליון ש"ח בעיקר מ-CTY.

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

ברבעון הסעיף הסתכם ברווח של כ-3 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד נרשם הפסד של כ-46 מיליון ש"ח אשר נבעו בעיקר מההשקעה ב-Kista Galleria בשבדיה) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה בהפסדי חברות כלולות, נטו של CTY, Gazit Horizons, G Europe -I Gazit Canada (G Tripille).

הכנסות אחרות

הכנסות אחרות ברבעון הסתכמו לסך של כ-185 מיליון ש"ח, לעומת 5 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ההכנסות האחרות ברבעון כוללות בעיקר רווח הון מרכישת השותף ב-Kista Galleria בסך של כ-184 מיליון ש"ח.

הוצאות אחרות

הוצאות אחרות ברבעון הסתכמו לסך של כ-121 מיליון ש"ח, הכוללות בעיקר הפסדי הון בגין מכירות נכסים שהושלמו ברבעון, לעומת הוצאות אחרות ברבעון המקביל אשתקד בסך של כ-522 מיליון ש"ח שכללו בעיקר הפסד בסך של כ-518 מיליון ש"ח בעקבות מכירת נכסי הקבוצה ברוסיה.

הוצאות מימון

הוצאות המימון ברבעון הסתכמו בכ-307 מיליון ש"ח לעומת כ-387 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מהפסד משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ-21 מיליון ש"ח ברבעון לעומת הפסד בסך של כ-62 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד וכן קיטון בהוצאות בגין הצמדה למדד של התחייבויות נושאות ריבית שהסתכמו ברבעון לסך של כ-34 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-111 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הריבית הממוצעת על מצבת ההתחייבויות נושאות ריבית של החברה ברמת הסולו מורחב למועדי החתך הינה כ-4.16% לעומת 3.69% בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות מימון

הכנסות המימון ברבעון הסתכמו בכ-53 מיליון ש"ח לעומת כ-39 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות המימון ברבעון כוללות בעיקר הכנסות ריבית בסך של כ-32 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ-14 מיליון ש"ח) ורווח מפידיון מוקדם של חוב נושא ריבית בסך של כ-20 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל רווח של כ-22 מיליון ש"ח).

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים ברבעון הסתכמו בכ-44 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים של כ-36 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות מסים ברבעון כוללות בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ-8 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים וכן משינוי בהפסדים לצרכי מס (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות מסים נדחים נטו בסך של כ-50 מיליון ש"ח). ברבעון נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ-36 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ-18 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

3.8. נזילות ומקורות מימון

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

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

נכון ליום 31 במרס 2024 עומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסך כולל של כ-3.5 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-1.4 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה), הכוללים מזומן והשקעות לזמן קצר בסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח וקווי אשראי לזמן ארוך מאושרים לא מנוצלים למשיכה מיידית בסך של כ-2.2 מיליארד ש"ח.

כמו כן, ליום 31 במרס 2024 לחברה ולחברות המאוחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ-13.3 מיליארד ש"ח (כ-39.0% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

מתוכם, ברמת הסולו המורחב, לחברה נכסים שאינם משועבדים בהיקף של כ-5.4 מיליארד ש"ח (כ-3.9 מיליארד ש"ח ב-G Europe, כ-0.8 מיליארד ש"ח בארה"ב, כ-0.5 מיליארד ש"ח בברזיל וכ-0.2 מיליארד ש"ח בישראל).

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

ליום 31 במרס 2024 לחברה על פי דוחותיה המאוחדים והנפרדים (סולו) של החברה הון חוזר שלילי בסך של 0.6 מיליארד ש"ח וכ-2.0 מיליארד ש"ח, בהתאמה, ותזרים מזומנים חיובי 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 מאושרים¹ אשר ניתנים לניצול באופן מידי בסך של כ-2.2 מיליארד ש"ח וכ-0.6 מיליארד ש"ח. בהתאם למדיניות הקבוצה, הקבוצה נוהגת לממן את פעילותה באמצעות קווי אשראי מתחדשים ומגייסת הון וחוב ארוך טווח מעת לעת בהתאם לתנאי השוק. דירקטוריון החברה בחן את קיומו של הון חוזר שלילי כאמור וקבע, כי לאור היקף המקורות העומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה, לרבות היקף הנכסים הלא משועבדים, כמפורט לעיל, היכולת למחזר חובות המובטחים במקרקעין, ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת במאחד ובסולו המורחב, לרבות תחזית התזרים, אין בקיומו בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה או בחברות המאוחדות שלה.

3.9. תזרים מזומנים

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת הסתכם ברבעון בכ-124 מיליון ש"ח, לעומת כ-235 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ברבעון החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן בעיקר באמצעות הנפקת מניות בחברות בנות בתמורה לסך של כ-327 מיליון ש"ח, באמצעות מימוש נדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ-322 מיליון ש"ח, ומהנפקת אגרות חוב בסכום נטו של כ-337 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפרעון הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ-420, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ-33 מיליון ש"ח, ולתשלום ריבית למחזיקי אגרות חוב הבריזיות בסך של כ-52 מיליון ש"ח.

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

שונות לרבות עמלת הקצאת אשראי.

3.10. 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 לכלל סדרות אגרות החוב שבמחזור, בתוקף עד ליום 31 במרס 2025. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה. תוכנית זאת החליפה תוכנית קודמת של החברה. עד למועד פרסום הדוח רכשה החברה אגרות חוב בהיקף של כ-8.7 מיליון ש"ח ע.ג. מכוח תוכנית זו.
- ב. ביום 27 במאי 2024 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח ע.ג., בתוקף עד ליום 31 במאי 2025. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה, בכפוף לעמידה במבחני החלוקה.

5. דיווח בדבר חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

א. האחראים בחברה לנושא דיווח וניהול סיכונים שוק הינם המנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה. הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית ולפיכך חשופה לסיכונים מטבע כתוצאה מהחשיפה לשינוי בשערי החליפין של מטבעות שונים, בעיקר לאירו, לדולר ארה"ב ולריאל ברזילאי. מיום 28 במרס, 2024, מועד אישור הדוח השנתי של החברה לשנת 2023, לא חלו שינויים מהותיים בסיכונים השוק ובדרכי ניהולם, למעט כמפורט בסעיף 4.4.

ב. בתקופה שמיום 1 בינואר 2024 ועד למועד אישור הדוחות הכספיים, האחראים על נושא דיווח וניהול סיכונים שוק בחברה קיימו ומקיימים דיונים שוטפים בנושא החשיפה לסיכונים שוק ובהם שינויים בשערי מטבע חוץ ובשערי הריבית. בנוסף, בתקופה האמורה, דירקטוריון החברה דן בסיכונים האמורים ובמדיניות החברה לגביהם, בישיבות בהן, בין היתר, אושרו הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 במרס 2024.

ג. שינויים בשערי מטבע חוץ – החל מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 31 במרס 2024 פוחת הש"ח כנגד הדולר האמריקאי בשיעור של כ-1.5%, ותוסף הש"ח כנגד הריאל הברזילאי, האירו והדולר הקנדי בשיעור של כ-1.1%, כ-0.8% וכ-1.0%, בהתאמה. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 31 במרס 2024, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 31 במרס 2024 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-0.3%.

ד. ככלל, מדיניות החברה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות, באמצעות התקשרות מעת לעת בעסקאות הגנה לניהול החשיפה המטבעית. כמו כן, הנהלת החברה בוחנת את מאזן ההצמדה המטבעי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתפתחויות בשערי החליפין. 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.

6. היבטי ממשל תאגידי

תרומות

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

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

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

סך תרומות הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לכ-1.5 מיליון ש"ח.

7. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

אירועים לאחר תאריך הדיווח

- א. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי החברה, בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה טז') בהיקף של כ-350 מיליון ש"ח ע.ג., ראה באור ד' לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי החברה, בדרך של הנפקת אגרות חוב המובטחות בשעבוד שני על נכס נדל"ן בישראל (סדרה יט') בהיקף של כ-495 מיליון ש"ח ע.ג., ראה באור ה' לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה בהיקף של כ-8.7 מיליון ש"ח, ראה באור א' לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של G Europe בהיקף של כ-35.8 מיליון אירו, ראה באור ב' לדוחות הכספיים.
- ה. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות של G Europe בהיקף של כ-11 מיליון אירו, ראה באור ג' לדוחות הכספיים.
- ו. בחודש מאי 2024, הודיעה חברת CTY על פדיון מוקדם יזום של מלוא יתרת אגרות החוב (סדרה 2024). הפדיון המוקדם יתבצע ביום 17 ביוני 2024. נכון לתאריך הדיווח, אגרות החוב (סדרה 2024) מוצגות בסכום של כ-97 מיליון אירו (כ-388 מיליון ש"ח).
- ז. בחודש מאי 2024 האריכה CTY את תקופת הסכם המימון בסך 650 מיליון אירו (המורכב מקו אשראי מתחדש בהיקף של 400 מיליון אירו והלוואה בסך 250 מיליון אירו), בדרך של מימוש האופציה שניתנה ל-CTY על פי ההסכם, לתקופה נוספת של שנה (עד לחודש אפריל 2027). בנוסף, האריכה CTY את הסכם הלוואה שהומחה לה במסגרת רכישת KISTA לתקופה של חמש שנים (עד לחודש מאי 2029).

8. פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות על ידי הציבור

א. בטוחות לאגרות החוב (סדרה טו')

ההתחייבויות 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 01-106162-2020) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. ערכם של הנכסים המשועבדים האמורים ליום 31 במרס 2024 הינו כ-597 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב וכן אודות הנכסים המשועבדים האמורים, כנדרש על פי תקנות רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות הנדל"ן להשקעה ראו ביאור 19'ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 לדצמבר 2023, וכן פרק עדכון תיאור עסקי החברה.

ב. בטוחות לאגרות החוב (סדרה טז')

ההתחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה טז') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על שני חשבונות המניות המשועבדות (מניות G Europe) וכל זכויות החברות המשועבדות בחשבונות המניות המשועבדות, אשר נכון למועד זה מוחזקות בהם 232 מיליון מניות¹ G Europe. לפרטים אודות הסכם חוב מקביל בין החברה ובין הנאמן וכן אודות הסכם שליטה (Control Agreement) שנחתם בין החברה, הנאמן והקסטודיאן בקשר עם חשבון המניות המשועבדות, ראו סעיף 5.2.2 לטרם הנאמנות

¹ למועד פרסום דוח זה כמות מניות G Europe המופקדת בחשבונות המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') הינה מעבר לכמות הנדרשת לצורך עמידה ביחס חוב לבטוחה (LTV) בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה טז). החברה פועלת בשיתוף עם הנאמן לאגרות החוב ליצירה ולרישום (ככל שרישום כאמור נדרש על פי הדין הרלוונטי) של שעבוד חדש על המניות המשועבדות כמניות בתעודה (חלק היותן מניות אלקטרוניות המופקדות אצל Euroclear) תוך שחרור המניות העודפות משעבוד.

המצורף לדוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 22 באוגוסט, 2021 (מס' אסמכתא 068740-01-2021) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה טז') ראו ביאור 2'19 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023. לפרטים נוספים אודות G Europe, ראה דוחות כספיים ליום 31 במרס 2024 של G Europe אשר פורסמו בדוח מיידי של החברה ביום 20 במאי 2024 (מס' אסמכתא 049036-01-2024) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ג. בטוחות לאגרות החוב (סדרה יח')

התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה יח') שהונפקו לראשונה במהלך תקופת הדוח מובטחות בשעבוד 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'). אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. ג'י אלפא הינה הבעלים של ששה נכסים מניבים בארה"ב, אשר נכון למועד זה שווים עומד על כ-283.9 מיליוני דולר. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.5 ו-4.6 ונספח ה לדוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 5 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא 041019-01-2024).

לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה יח') ראו ביאור 20'19 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023. לפרטים נוספים אודות הנכסים המשועבדים האמורים, כנדרש על פי תקנות רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות הנדל"ן להשקעה ראו פרק עדכון תיאור עסקי החברה.

ד. בטוחות לאגרות החוב (סדרה יט')

התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה יט') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה שניה על זכויות בקשר לנכס מקרקעין – מתחם ראשון לציון, שבבעלות החברה, כמפורט בסעיף 4.5 על פי דוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 9 באפריל 2024 (מס' אסמכתא 041019-01-2024) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה, וכן בערבות בנקאית אוטונומית בסך של 180 מיליוני ש"ח (שהופקדה עד להשלמת רישום השעבוד על זכויות החברה במתחם G Fashion במקרקעין הידועים כחלקה 391 בגוש 394). ערכו של הנכס המשועבד האמור ליום 31 במרס 2024 הינו כ-1,616 מיליון ש"ח בתוספת ערבות בנקאית בסך 180 מיליוני ש"ח. לאחר השלמת רישום המשכנתא על חלקה 391 חלף הערבות כאמור, ערכו של כלל הנכס המשועבד תעמוד על 1,868 מיליוני ש"ח.

לפרטים בדבר זכותה של החברה להנפיק אגרות חוב נוספות מהסדרה וכן להחליף, למכור או לשחרר את הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרה יט' בכפוף להתקיימות תנאים מסוימים, וביניהם עמידה ביחס משוקלל, כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יט'), שהינו נמוך או שווה ל-0.85 או 0.8, ראו בסעיפים 5.6 עד 5.9 לשטר הנאמנות המצורף לדוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 9 באפריל 2024 (מס' אסמכתא 041019-01-2024) אשר האמור בהם, נכלל על דרך ההפניה. לפרטים נוספים אודות הנכס המשועבד האמור, כנדרש על פי תקנות רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות הנדל"ן להשקעה ראו פרק עדכון תיאור עסקי החברה.

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

ו. בחודש מרס 2024, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יח') של החברה ברמת דירוג 'A2.il', עם אופק דירוג שלילי.

- ז. בחודש פברואר 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יח') של החברה ברמת דירוג 'iA', עם אופק דירוג שלילי.
- ח. 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.
- ט. בחודש מרס 2024, הורידה חברת הדירוג Moody's את דירוג סדרות אגרות החוב של G Europe מ-'Ba2' ל-'B1', עם אופק יציב.
- י. ביום 30 באפריל 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טז') של החברה, ברמת דירוג 'iA', עם אופק דירוג שלילי.
- יא. ביום 30 באפריל 2024, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טז') של החברה ברמת דירוג 'A3.il', עם אופק דירוג שלילי.
- יב. להלן ההתניות הפיננסיות העיקריות של אגרות חוב (סדרות יא', יב', יג', יד', טו', טז', יז', יח' ו-יט') של החברה:

יחס פיננסי	התניות פיננסיות	ליום 31 במרס 2024
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מיליוני דולר)	יא' - גבוה מ- 500, במשך 4 רבעונים רצופים יב' - גבוה מ- 650, במשך 4 רבעונים רצופים יג', יח' - גבוה מ- 800, במשך 3 רבעונים רצופים יד', טו', טז' ו-יז', יח' ו-יט' - גבוה מ- 850, במשך 3 רבעונים רצופים	1,241
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) אחד (מיליוני דולר)	יג', יד', טו' - גבוה מ- 400 טז', יז', יח', יט' - גבוה מ- 450	1,241
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד בצירוף	יא' ו- יב' נמוך מ- 80%, במשך 4 רבעונים רצופים יג' - נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים	62.1%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יא', יב' ו- יג' - "ilBaa3"/"ilBBB-	'iA3/'iA-
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יד', טו', טז', יז', יח' ו-יט' - נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים	61.6%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יד', טו', טז', יז', יח' ו-יט' - "ilBaa3"/"ilBBB-	'iA3/'iA-

נכון ליום 31 במרס 2024 וסומך למועד אישור הדוחות, עומדת החברה באמות המידה ביחס לאגרות החוב שלה.

27 במאי, 2024

תאריך אישור דוח הדירקטוריון	אהוד ארנון - יו"ר הדירקטוריון	חיים כצמן - סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל
-----------------------------	-------------------------------	---

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

נספח א' לדוח הדירקטוריון

מידע נוסף בדבר חשיפה מטבעית

להלן פרטים בדבר היקף החשיפה של החברה לכל מטבע אליו היא חשופה (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח והריאל הברזילאי) אשר בנינו בוצעו עסקאות החלף מטבע, ועסקאות פרוורד (להלן: "עסקאות נגזרים"), ובדבר היקף החשיפה שנתר לאחר ביצוע עסקאות נגזרים, כפי שהיה ידוע לחברה, ליום 31 במרס 2024. הטבלה האמורה מציגה את מצבת הנכסים ואת מצבת ההתחייבויות שבמאזן החברה (במטבע המקור ובשקלים חדשים¹) ואת שיעורם מסך נכסי החברה ומסך התחייבויותיה, בהתאמה, על בסיס איחוד יחסי², ואת סך ההתאמות הפיננסיות שמבצעת החברה באמצעות עסקאות החלף מטבע, במטרה שהרכב ההון העצמי יתאים, ככל האפשר, להרכב מצבת הנכסים (בהיבט המטבעי). כפי שעולה מהטבלה, ההתאמה בין מטבע הנכסים למטבע ההתחייבויות אינה מלאה, והחשיפה בכל מטבע מתבטאת בפערים, כמופיע בטבלה.

הנתונים מוצגים במיליונים	ש"ח	דולר ארה"ב	אירו ³	דולר קנדי	ריאל ברזילאי	סה"כ בש"ח
מצבת נכסים במטבע מקור	4,896	790	4,030	107	3,302	-
מצבת נכסים בש"ח	4,896	2,907	16,037	290	2,433	26,563
% מסך הנכסים	19	11	60	1	9	100
מצבת התחייבויות במטבע מקור	10,430	251	1,999	109	760	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	322	16	-	-	-	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	10,108	235	1,999	109	760	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה לעסקאות החלף	10,108	865	7,954	296	560	19,783
% ההתחייבויות	51	4	40	2	3	100
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	(5,212)	555	2,031	(2)	2,542	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח ⁴	(5,212)	2,042	8,083	(6)	1,873	6,780
% מסך ההון העצמי	(77)	30	119	-	28	100

1. על פי שערי חליפין ליום 31 במרס 2024.
2. הצגת מאזן החברה באיחוד יחסי אינה מבוצעת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אלא בהתאם לשיעורי ההחזקה של החברה בכל אחת מהחברות המוחזקות באותו המועד.
3. החשיפה למטבע האירו כוללת גם את החשיפה שיש לקבוצת בנין הפעילות בשבדיה שהמטבע הינו קרונה שבדית (SEK), הפעילות בנורבגיה שהמטבע הינו כתר נורבגי (NOK) ובנין 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 בנין שערך נדל"ן להשקעה כפי שהיה ידוע ליום 31 במרס 2024, אגרות חוב היברידיות של G Europe וזכויות מיעוט בנכסים כמפורט בסעיף 2.1, הערת שוליים 4 לעיל.

עדכון תיאור עסקי החברה של ג'י סיטי לדוח התקופתי לשנת 2023

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה מאז פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (להלן: "הדוח התקופתי"), בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי.

עדכון לסעיף 1- פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

א. ביום 25 באוקטובר 2022 פרסמה החברה תוכנית מימוש לחלק מנכסי הקבוצה, אשר עודכנה מעת לעת, ("תוכנית מימוש הנכסים"). על פי תוכנית מימוש הנכסים, בכוונת החברה לממש נכסים בשווי כולל של כ-7.1 מיליארד ש"ח באירופה, ברזיל, ארה"ב וישראל ועדכון סטטוס תוכנית מימוש הנכסים ומימון נכסים, כמפורט להלן.

החל ממועד פרסום תוכנית מימוש הנכסים, מימשה החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה (להלן בסעיף זה "הקבוצה") נכסים בהיקף כולל של כ-4.0 מיליארדי ש"ח.

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

סה"כ	בשלבי משא ומתן			הושלם	
	בשיווק	מתקדמים	מיליוני ש"ח		
5,173	1,270	1,087	2,816	G Europe	
299	145	-	154	ג'י ישראל	
726	159	-	567	Gazit Horizons	
880	37	345	498	Gazit Brasil	
7,078	1,611	1,432	4,035	סה"כ	

ב. כמו כן, הושלמה הצעה ראשונה לציבור (IPO) של Gazit Malls בהיקף של כ-301 מיליון ריאל ברזילאי (כ-226 מיליון ש"ח).
ג. בנוסף, בכוונת החברה וחברה בת בבעלותה המלאה, לפעול לקבלת מימון, המובטח במספר נכסים נוספים נקיים מחוב (בעיקר נכסים באירופה), בהיקף מצטבר של כ-228 מיליוני אירו.

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

עדכון לסעיף 2 – השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות

א. החל מיום 1 בינואר 2024 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה הנפיקה החברה 9,619 מניות לנושא משרה בחברה, כתוצאה מהבשלת ניירות ערך המירים שהוקצו לו כחלק מתנאי העסקתו.

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

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

א. תנודות בשיעורי האינפלציה, הריבית והמטבעות¹ - מגמת ההתמתנות בשיעורי האינפלציה שהחלה לקראת תום שנת 2023 המשיכה בתחילת הרבעון הראשון של השנה, אם כי מדדי חודש מרץ 2024 ואפריל 2025 היו באופן יחסי גבוהים ועמדו על 0.6% ו-0.8%, בהתאמה. בהתאם לכך, בחודש אפריל 2024 החליט בנק ישראל להשאיר את הריבית במשק ללא שינוי (4.5%). במסגרת החלטתו ציין נגיד בנק ישראל כי הערכת הבנק כי בעת הזו קיימים מספר סיכונים מרכזיים להאצה אפשרית באינפלציה, ובהם התפתחות מלחמת חרבות ברזל והשפעתה על הפעילות במשק, פיחות בשקל, המגבלות על הפעילות בענף הבנייה, ההתפתחויות הפיסקליות ומחירי הנפט בעולם. כמו כן, על פי פרסומי בנק ישראל מחודש אפריל 2024, רמת הפעילות הכללית במשק עודנה נמוכה מזו ששררה ערב המלחמה, אך הפעילות הכלכלית מסתגלת למצב וניכרת התאוששות מתמדת בחודשים האחרונים.

במהלך תקופת הדוח נרשמה בשוק המט"ח תנודתיות על רקע ההתפתחויות השונות במלחמה ובסביבה הגיאופוליטית. בסיכום התקופה השקל נחלש מול הדולר בכ-1.5% תוך תנודתיות גבוהה, והתחזק מול האירו בכ-0.8%. כמו כן, בהשוואה בינ"ל שוק המניות בישראל ממשיך להפגין ביצועי חסר ובתשואות האג"ח הממשלתיות נרשמה עליה גבוהה. חטיבת המחקר של בנק ישראל מעריכה כי התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2% בשנת 2024 וב-5% בשנת 2025. תחזית האינפלציה המעודכנת (נכון כאמור לחודש אפריל 2024) עומדת על 2.7% וברבעון הראשון לשנת 2025 הריבית במשק צפויה לעמוד על 3.75%. התחזית מניחה שההשפעה הכלכלית הישירה של מלחמת חרבות ברזל תמשך עד לסוף 2024 בעצמות הולכת ופוחתת וביחס לשנת 2025 ההנחה היא שלא תהיינה השפעות לחימה ישירות נוספות. חשוב להדגיש שלאי הוודאות אודות ההתפתחויות השונות במלחמה תיתכן השפעה מהותית על התחזית.

בחודש פברואר 2024 הודיעה חברת הדירוג הבינלאומית מודי'ס על הורדת הדירוג של מדינת ישראל (מ-A1 ל-A2) עם תחזית שלילית (כפי שאושרר על ידה גם בחודש מאי 2024). בחודש אפריל 2024 הודיעה חברת הדירוג הבינלאומית S&P Global Ratings על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל (מ-AA- לרמה של +A) עם תחזית שלילית. חברת דירוג האשראי הבינלאומית פיץ' הותירה את דירוג האשראי על A+ אולם שינתה את תחזית הדירוג של ישראל לשלילית.

ב. מלחמת חרבות ברזל - בחודש אוקטובר 2023 פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת טרור רחבת היקף 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. מתחילת שנת 2024 ועד למועד דוח זה הלחימה עדיין מתנהלת, לרבות בגזרה הצפונית. בחודש אפריל 2024 תקפה איראן את מדינת ישראל באמצעות שיגור מאות טילים וכטב"מים, אשר יורטו על ידי ישראל ובנות בריתה, מבלי לגרום לנזק משמעותי. בנוסף, המלחמה הביאה להצתת גל אנטישמיות חסר תקדים בעולם, לרבות מטעם גופים אקדמאיים מובילים. בין היתר, הטילה טורקיה חרם ייצוא למדינת ישראל, וקיים חשש כי מדינות ו/או תאגידים עסקיים (לרבות רשתות קמעונאיות בינלאומיות) יגרו ויטילו מגבלות על פעילות עם ישראל.

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, ובמהלך תקופת הדוח ולאחריה הם אף חזרו להיקפים המקובלים טרם המלחמה.

¹ מבוסס בין היתר על נתונים ותחזיות שפרסם בנק ישראל, לרבות פרסום מיום 8 באפריל 2024 (WWW.BOI.ORG.IL)

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

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

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

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

א. ביום 16 במאי 2024 הודיעה CTY כי היא מימשה את אופציה שניתנה לה להארכת הסכם אשראי שעמד לפירעון באפריל 2026, לתקופה של שנה אחת. הסכם האשראי הועמד מטעם סינדיקציה של בנקים בהיקף של 650 מיליון אירו. הסכם האשראי מורכב מקו אשראי מתחדש בהיקף של 400 מיליון אירו ומהלוואה על סך 250 מיליון אירו, מועד הפירעון החדש הינו בחודש אפריל 2027.

בנוסף CTY סיכמה על הארכת ההלוואה בסך של 2,060 מיליון קרונות שבדיות, אשר נרכשה עם רכישת החזקות השותף (50%) ב-Kista Galleria, לתקופה של 5 שנים. מועד הפירעון החדש המועדכן של ההלוואה הינו מאי 2029.

ב. ביום 15 במאי 2024, הודיעה CTY על פדיון מוקדם יזום של מלוא יתרת אגרות החוב (סדרה 2024). הפדיון המוקדם יתבצע ביום 17 ביוני 2024. נכון לתאריך הדיווח, אגרות החוב (סדרה 2024) מוצגות בסכום של כ-97 מיליון אירו (כ-388 מיליון ש"ח).

עדכון לסעיף 19- מימון

א. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי החברה, בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה טז') בהיקף של כ-350 מיליון ש"ח ע.ג., ראה באור 5'ד' לדוחות הכספיים.

ב. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי החברה, בדרך של הנפקת אגרות חוב המובטחות בשעבוד שני על נכס נדל"ן בישראל (סדרה יט') בהיקף של כ-495 מיליון ש"ח ע.ג., ראה באור 5'ה' לדוחות הכספיים.

ג. ביום 30 באפריל 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טז') של החברה, ברמת דירוג 'A3', עם אופק דירוג שלילי.

ד. ביום 30 באפריל 2024, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טז') של החברה ברמת דירוג 'A3.il', עם אופק דירוג שלילי.

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

2023 לשנת	רבעון ראשון 2024	G סביון
218,218	218,840	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
15,700	15,700	שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)
233,918	234,540	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
5,202	2,443	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
18,719	-	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
92.4%	97.3%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.3%	4.5%	שיעור תשואה בפועל (%)
154.5	155.9	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
151	129	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לחודש בש"ח)

1 במהלך הרבעון הרביעי בשנת 2023, הסתיימה הבנייה של הרחבת הנכס, התשורה חושבה על ה- NOI ועל שווי הנכס לפני ההרחבה.

2023 לשנת	רבעון ראשון 2024	G רוטשילד (חלק החברה, 51%)
116,797	116,838	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
4,766	4,766	שווי הנכס זכויות בניה (אלפי ש"ח)
121,563	121,604	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
6,881	1,829	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(646)	-	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
96.4%	96.2%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5.9%	6.3%	שיעור תשואה בפועל (%)
101.5	102.5	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
86	45	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לחודש בש"ח)

1 ברבעון הנוכחי מרבית חוזי השכירות שנחתמו הינם באגף המשרדים של הנכס.

2023 לשנת	רבעון ראשון 2024	G כוכב הצפון
108,411	108,411	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
5,474	1,566	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
3,218	-	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
90.2%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5.0%	5.8%	שיעור תשואה בפועל (%)
277.5	278.5	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
324	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לחודש בש"ח)

2023 לשנת	רבעון ראשון 2024	מרכז חורב (חלק החברה 50%)
118,141	119,790	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
12,750	12,750	שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)
130,891	132,540	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
7,084	1,958	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(69)	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
92.6%	92.6%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.0%	6.6%	שיעור תשואה בפועל (%)
122.2	122.7	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
82	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לחודש בש"ח)

2023 לשנת	רבעון ראשון 2024	ג'י סיטי ראשון לציון
1,472,670	1,475,776	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
375,330	392,485	שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)
1,848,000	1,868,260	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
87,689	22,961	NOI בתקופה (אלפי ש"ח) ¹
60,574	-	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)
98%	98.5%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.0%	6.2%	שיעור תשואה בפועל (%)
100	104	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
124	76	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לחודש)

¹ הרבעון הראשון לשנת 2024 כולל הפרשה לארנונה בנין שנים קודמות בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

ג'י סיטי בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרס, 2024

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

37	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
38	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
40	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד
41	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
42	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
45	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
48	באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ג'י סיטי בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 31 במרס, 2024 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-47% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס, 2024 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-51% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בנין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,

27 במאי, 2024

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח		
638	613	1,224
31	197	35
26	58	13
34	62	64
143	126	131
423	475	469
4	60	4
1,299	1,591	1,940
2,977	1,722	1,530
4,276	3,313	3,470
1,131	1,701	865
592	497	586
96	201	100
290	191	247
29,083	30,248	29,835
2,759	2,873	2,784
133	156	125
447	435	434
66	65	66
34,597	36,367	35,042
38,873	39,680	38,512

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

נכסים מוחזקים למכירה

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	
185	624	174
4,053	2,238	2,453
184	4	21
138	118	115
539	645	620
105	35	39
5,204	3,664	3,422
1,652	594	676
6,856	4,258	4,098
13,150	15,898	14,363
5,559	5,308	6,725
319	222	267
339	381	323
1,320	1,447	1,304
20,687	23,256	22,982
239	231	239
4,754	4,669	4,755
2,430	3,131	2,353
(3,998)	(4,314)	(4,073)
1,413	1,350	1,296
(1)	(1)	(1)
4,837	5,066	4,569
6,493	7,100	6,863
11,330	12,166	11,432
38,873	39,680	38,512

התחייבויות והון
התחייבויות שוטפות
 אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
 חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
 נגזרים פיננסיים
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות
 מסים שוטפים לשלם

התחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה
 הון מניות
 פרמיה על מניות
 יתרת רווח
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
 קרנות אחרות
 מניות אוצר

זכויות שאינן מקנות שליטה
 סה"כ הון

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

27 במאי, 2024

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מיליוני ש"ח			
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
2,438	604	621	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
771	194	203	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,667	410	418	הכנסה תפעולית, נטו
(767)	155	(4)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(349)	(88)	(97)	הוצאות הנהלה וכלליות
5	5	185	הכנסות אחרות
(686)	(522)	(121)	הוצאות אחרות
(2)	(46)	3	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
(132)	(86)	384	רווח (הפסד) תפעולי
(1,340)	(387)	(307)	הוצאות מימון
272	39	53	הכנסות מימון
(1,200)	(434)	130	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
120	(36)	44	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(1,320)	(398)	86	רווח נקי (הפסד)
מיוחס ל:			
(1,203)	(509)	(77)	בעלי מניות החברה
(117)	111	163	זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,320)	(398)	86	
<u>הפסד למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>			
(6.79)	(2.98)	(0.42)	סך הכל הפסד בסיסי למניה
(6.79)	(2.99)	(0.42)	סך הכל הפסד מדולל למניה

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

לשנה	ל-3 חודשים שהסתיימו		
שהסתיימה	ביום 31 בדצמבר		
ביום 31 בדצמבר	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	מיליוני ש"ח		
(1,320)	(398)	86	רווח נקי (הפסד)

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

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

(51)	-	-
1,048	577	(241)
(81)	(10)	29

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

916	567	(212)
(404)	169	(126)

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

מיוחס ל:

(665)	(133)	(166)
261	302	40
(404)	169	(126)

בעלי מניות החברה (1)
זכויות שאינן מקנות שליטה

(1) הרכב ההפסד הכולל המיוחס לבעלי מניות החברה:

(1,203)	(509)	(77)
667	388	(116)
(78)	(12)	27
(51)	-	-
(665)	(133)	(166)

הפסד
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
הפסדים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר									
מיליוני ש"ח									
11,330	6,493	4,837	(1)	1,413	(3,998)	2,430	4,754	239	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023 (מבוקר)
86	163	(77)	-	-	-	(77)	-	-	רווח נקי
(212)	(123)	(89)	-	27	(116)	-	-	-	הפסד כולל אחר
(126)	40	(166)	-	27	(116)	(77)	-	-	סך הפסד כולל
(* -	-	(* -	-	(1)	-	-	1	(* -	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
1	-	1	-	1	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(15)	(30)	15	-	15	-	-	-	-	רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיים מזכויות שאינן מקנות שליטה
(52)	(52)	-	-	-	-	-	-	-	ריבית בגין אגרות חוב היברידיים ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה
327	445	(118)	-	(159)	41	-	-	-	הנפקה בחברה בת
(33)	(33)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
11,432	6,863	4,569	(1)	1,296	(4,073)	2,353	4,755	239	יתרה ליום 31 במרס, 2024

(* 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								
12,045	7,029	5,016	(1)	1,297	(4,702)	3,674	4,529	219
(398)	111	(509)	-	-	-	(509)	-	-
567	191	376	-	(12)	388	-	-	-
169	302	(133)	-	(12)	388	(509)	-	-
150	-	150	-	-	-	-	138	12
(* - 3)	-	(* - 1)	-	(2)	-	-	2	(* -)
(103)	(135)	32	-	32	-	-	-	-
(60)	(60)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	34	-	(34)	-	-
(38)	(38)	-	-	-	-	-	-	-
12,166	7,100	5,066	(1)	1,350	(4,314)	3,131	4,669	231

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)

הפסד

רווח כולל אחר

סך רווח כולל

הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן

מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

מיון קרן הון נכסים פיננסיים שמומשה לעודפים

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 במרס, 2023

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
זכויות שאינן מקנות שליטה			דוחות כספיים של פעילויות			פרמיה על מניות		
סה"כ הון	שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	חוץ	יתרת רווח	מניות	הון מניות
מבוקר								
מיליוני ש"ח								
12,045	7,029	5,016	(1)	1,297	(4,702)	3,674	4,529	219
(1,320)	(117)	(1,203)	-	-	-	(1,203)	-	-
916	378	538	-	(129)	667	-	-	-
(404)	261	(665)	-	(129)	667	(1,203)	-	-
241	-	241	-	-	-	-	221	20
(* -)	-	(* -)	-	(4)	-	-	4	(* -)
5	5	-	-	-	-	-	-	-
64	-	64	-	64	-	-	-	-
(378)	(577)	199	-	199	-	-	-	-
(166)	(166)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	41	-	(41)	-	-
87	105	(18)	-	(55)	37	-	-	-
(164)	(164)	-	-	-	-	-	-	-
11,330	6,493	4,837	(1)	1,413	(3,998)	2,430	4,754	239

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)

הפסד

רווח כולל אחר

סך הפסד כולל

הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות

הנפקת אגרות חוב להמרה

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיים מזכויות שאינן

מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיים ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

מיון קרן הון נכסים פיננסיים שמומשה לעודפים

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023 (מבוקר)

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו	
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרס	
2023	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד)

(1,320)	(398)	86
---------	-------	----

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

1,068	348	254
2	46	(3)
767	(155)	4
29	6	6
120	(36)	44
682	517	(60)
5	3	1
2,673	729	246

הוצאות מימון, נטו

חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני,

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

פחת והפחתות

מסים על הכנסה (הטבת מס)

הוצאות (הכנסות) אחרות

עלות תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(45)	(52)	(61)
32	121	81
(13)	69	20

עלייה בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה

עלייה בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

(767)	(146)	(160)
83	21	29
33	5	4
(64)	(45)	(105)
25	-	4
(690)	(165)	(228)

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

דיבידנד שהתקבל

מסים ששולמו

מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

650	235	124
-----	-----	-----

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

לשנה	3-7 חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה	ביום 31 במרס	
ביום 31	2023	2024
בדצמבר	בלתי מבוקר	
2023	2023	2024
מבוקר	מיליוני ש"ח	
(39)	-	(5)
(1,491)	(574)	(153)
(29)	(12)	(1)
1,386	339	475
27	-	-
(123)	(123)	-
116	-	-
215	114	15
62	(256)	331
150	150	-
(* -)	(* -)	(* -)
-	-	327
(53)	(53)	-
(164)	(38)	(33)
1,812	369	-
(211)	(7)	(12)
469	(970)	(408)
(848)	187	-
(2,767)	(211)	(1,240)
611	-	1,592
(200)	(103)	(15)
(166)	(60)	(52)
(1,367)	(736)	159
(81)	(4)	(28)
(736)	(761)	586
1,374	1,374	638
638	613	1,224

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
 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
 הנפקה 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
 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 התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

לשנה	ל-3 חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה	ביום 31 במרס	
ביום 31	2023	2024
בדצמבר	בלתי מבוקר	
2023	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח		
245	-	-

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן
מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים

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

באור 1 - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן – תקופת הדוח וכן דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 במרס, 2024 (להלן – הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. ליום 31 במרס, 2024 (להלן – תאריך הדיווח) לחברה במאוחד (להלן – הקבוצה) גרעון בהון החוזר בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח. לקבוצה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך כולל של כ-2.2 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מיידי. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל בתוספת התמורה מהנפקות אגרות חוב שבוצעו לאחר תאריך הדיווח בסך של כ-0.8 מיליארד ש"ח תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת, לרבות תחזית התזרים וכן היקף הנכסים הלא משועבדים והיכולת למחזר חובות המובטחים במקרקעין, יאפשרו לכל אחת מחברות הקבוצה לעמוד בפרעון התחייבויותיהן לזמן הקצר.

ג. מצב עסקי החברה ונזילות החברה:

לחברה מדיניות ארוכת טווח לשמור על רמת נזילות נאותה המאפשרת לחברה עמידה בהתחייבויותיה, ניצול הזדמנויות בתחומי עיסוקה וכן גמישות ובנישות 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 למגבלות הקבועות בתנאי אגרות החוב של חברות הבת ומבחי החלוקה הקבועים בדיון הרלבנטי. בנוסף, בהינתן מצב שווקי ההון והחוב הלא מובטח על מנת לשמר את איתנותה הפיננסית ולהפחית תלות בשוק ההון והחוב, לחברה קווי אשראי (בחלקם בלתי מנוצלים) מחייבים עם מוסדות פיננסיים בסכומים משמעותיים, במסגרתם החברה ו/או החברות הבנות בבעלותה המלאה יכולות לנצל קווי אשראי לתקופות שונות בהתאם לצרכיהן. נכון ליום 31 במרס 2024, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מתחדשים ממספר בנקים ומוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים, אשר מובטחים בנכסים, בסך של כ-1.5 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ-0.9 מיליארד ש"ח נוצל למועד האמור. סמוך למועד פרסום דוח זה, יתרת קווי אשראי אלה היא כ-1.6 מיליארד ש"ח, מתוכה נוצל סך של כ-0.5 מיליארד ש"ח. קווי אשראי אלו הינם מול גורמים מממנים עמם לחברה קשרים ארוכי טווח והם ממוחזרים מעת לעת לתקופות של שלוש עד ארבע שנים ונכון למועד זה מסתיימים בשנים 2024-2028. במהלך תקופת הדיווח האריכה החברה את מרבית קווי האשראי לטווח ארוך וכן בעקבות שיחות שהתקיימו עם מממן נוסף אשר טרם האריך את מועד הפרעון, החברה צופה כי תוכל להאריך את מסגרות האשראי עמו בתקופה הקרובה.

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' לדוחות הכספיים השנתיים, נכון ל-31 במרס 2024, וסמוך למועד פרסום דוח זה, עומדות החברה והחברות המאוחדות שלה בכל אמות המידה שנקבעו.

באור 1 - כללי (המשך)

ביום 25 באוקטובר 2022 פרסמה החברה תוכנית מימוש לנכסי הקבוצה שאינם נכסי ליבה, אשר עודכנה מעת לעת בהיקף של כ-7.1 מיליארד ש"ח ("תוכנית מימוש הנכסים"). על פי תוכנית מימוש הנכסים, בכוונת החברה לממש נכסים בשווי כולל של כ-7.1 מיליארד ש"ח באירופה, ברזיל, ארה"ב וישראל. נכון למועד פרסום דוח זה, התקשרו החברה וחברות בבעלותה המלאה בהסכמים מחייבים למכירת נכסים בהיקף של 4.0 מיליארדי ש"ח בדומה לשווים בספרים (למעט מכירת הנכסים ברוסיה). כמו כן, נכון למועד זה קיימים נכסים בהיקף של 1.4 מיליארדי ש"ח הנמצאים בשלבי משא ומתן מתקדמים וכן הועמדו למכירה נכסים נוספים בהיקף של 1.7 מיליארדי ש"ח. כ-1.4 מיליארד ש"ח מתוך הנכסים שפורטו לעיל מוצגים בסעיף נכסים מוחזקים למכירה. היקף מימוש הנכסים וקצב התקדמות הקבוצה במימושם כאמור, לרבות קצב העמדת הנכסים למכירה בחלוקה בין הטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה, הינה דינאמית ומבוצעת בהתאם לתנאי השוק בטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה, ובהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה, תוך התחשבות בשיקולים מאקרו כלכליים ושיקולים ספציפיים לחברה, תוך איזון בין צרכי החברה להשאת ערכם של הנכסים.

בנוסף, בכוונת החברה וחברה בת בבעלותה המלאה, לפעול לקבלת מימון, המובטח במספר נכסים נוספים נקיים מחוב (בעיקר נכסים באירופה), בהיקף מצטבר של כ-228 מיליוני אירו.

כמו כן, בתקופת הדוח, 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, החברה הנפיקה 410 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יח'), המובטחות במניות חברה בת בבעלות מלאה שבבעלותה נדל"ן בארה"ב.

בנוסף, 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, מתוכם סווגו כ-44 מיליון אירו כמוחזקים למכירה למועד הדיווח.

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. מתחילת שנת 2024 ועד למועד דוח זה הלחימה עדיין מתנהלת, לרבות בגזרה הצפונית. בחודש אפריל 2024 תקפה איראן את מדינת ישראל באמצעות שיגור מאות טילים וכתב"מים, אשר יורטו על ידי ישראל ובנות בריתה, מבלי לגרום לנזק משמעותי. בנוסף, המלחמה הביאה להצתת גל אנטישמיות חסר תקדים בעולם, לרבות מטעם גופים אקדמאיים מובילים. בין היתר, הטילה טורקיה חרם ייצוא למדינת ישראל, וקיים חשש כי מדינות ו/או תאגידים עסקיים (לרבות רשתות קמעונאיות בינלאומיות) יגררו ויטילו מגבלות על פעילות עם ישראל.

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, ובמהלך תקופת הדוח ולאחריה הם אף חזרו להיקפים המקובלים טרם המלחמה.

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

באור 1 - כללי (המשך)

ה. הגדרות בדוחות כספיים אלה:

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

תיקון ל-1 IAS, הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל-1 IAS בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "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 למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1"). מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת השוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי תוך מתן גילוי.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 3 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. גיוס ופדיון חוב בקבוצה

1. בחודש פברואר 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 בשעבוד 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 מיליוני 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 55% במקרה של הרחבת סדרה או מכירת נכס משועבד, או ביחס LTV של 50% במועדי בדיקה ספציפיים אחרים המפורטים בשטר, לרבות הסרת/הוספת נכסים משועבדים (לרבות במקרה של שחרור נכסים של ג'י אלפא על ידי ג'י אלפא), בעת החלפה של נכסים 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 'A2' 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 בשטר הנאמנות. בנוסף, במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים א' ו- ג' להלן, יוגדל שיעור הריבית

באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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).

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.

כמו 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 בשליטה ("תאגידי הנכס") לא ישלמו לחברה או חברה בשליטה 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 בשליטה תהיינה רשאיות ליטול חוב, מימון או הלוואה (לרבות מימון מחדש) בסכום כולל שאינו עולה על סכום החוב הקיים של ג' אלפא וחברות בערבון מוגבל בשליטה 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 בשליטה 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 רפיון), 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.

באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

2. במהלך התקופה, רכשה החברה כ-43.1 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות יא, יב, יג, יד, טז) בתמורה לכ-42.6 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-5 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.
3. בחודש מרס 2024, הנפיקה CTY 300 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב הנושאות ריבית שנתית של 6.5% ועומדות לפרעון במרץ 2029.
4. בחודש מרס 2024, רכשה CTY במסגרת הצעת רכש כ-213.2 מיליון אירו (כ-848 מיליון ש"ח) ערך נקוב אגרות חוב תמורת כ-213.7 מיליון אירו (כ-850 מיליון ש"ח).
5. במהלך התקופה, רכשה הקבוצה כ-50 מיליון אירו (כ-195 מיליון ש"ח) ע.ג. אגרות חוב מסדרות 2025 ו-2027 של G Europe, בתמורה לכ-46.2 מיליון אירו (כ-180 מיליון ש"ח), בעקבות הרכישות הקבוצה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-3.8 מיליון אירו (כ-15 מיליון ש"ח).
6. במהלך התקופה, רכשה הקבוצה כ-7.6 מיליון אירו (כ-30 מיליון ש"ח) ע.ג. אגרות חוב היברידיות של G Europe, בתמורה לכ-3.7 מיליון אירו (כ-15 מיליון ש"ח), בעקבות הרכישות הקבוצה הכירה בנידול בהון בסך של כ-3.8 מיליון אירו (כ-15 מיליון ש"ח) שנזקף לקרנות הון.

ב. אירועים אחרים

1. בחודש פברואר 2024 השלימה FII Gazit Malls, שהינה קרן להשקעות בנדל"ן בשליטתה של החברה (בעקיפין), ("Gazit Malls"), רישום ראשוני למסחר (IPO) של יחידות השתתפות 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 (כ-12 מיליון ש"ח), וזאת תחת תוכנית עשיית שוק מובלטת בזמן שנסתיימה בחלוף 30 ימים לאחר השלמת ההנפקה. בעקבות זאת, נכון למועד זה מחזיקה גזית ברזיל בכ-81.9% 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 השתתפות משני הסוגים זכויות זהות בהון המנפיקה ובזכויות ההצבעה. לאחר 24 חודשים כאמור, יחידות השתתפות מסוג B תהפוכנה ליחידות השתתפות מסוג A. יחידות השתתפות 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 השתתפות (סוג A) ובמלוא יחידות השתתפות (סוג B) של המנפיקה. יחידות השתתפות מסוג A הונפקו במחיר של 72 ריאל ברזילאי ליחידה, ששיקף כ-16% הנחה ביחס למחירם בספרי החברה שהיה ידוע ביום פרסום ההצעה (אשר עמד על 86 ריאל ברזילאי למניה) ואשר שיקף כ-9% הנחה ביחס לשווי הנכסים שמחזיקה Gazit Malls, כמקובל בעסקאות מסוג זה בברזיל. בעקבות העסקה החברה הכירה בקיטון בהון המיוחס לבעלי המניות של כ-82 מיליון ש"ח אשר נזקפו לקרנות הון.

באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

2. בפברואר 2024, הנפיקה CTY 11.9 מיליון מניות רגילות בתמורה כוללת של כ-48.2 מיליון אירו (כ-4.05 אירו למניה). החברה רכשה במסגרת ההנפקה 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 הכירה בקיטון בהון המיוחס לבעלי המניות של כ-35.7 מיליון ש"ח אשר נזקפו לקרנות הון. החברה ממשיכה לאחד בדוחותיה הכספיים את CTY בהתאם למדיניותה על בסיס שליטה אפקטיבית.
3. ביום 29 בפברואר 2024, CTY השלימה את רכישת יתרת 50% מעסקה משותפת בשבדיה כך שלאחר הרכישה CTY מחזיקה ב-100% מהעסקה המשותפת והיא אוחדה בדוחות החברה. תמורת הרכישה היתה כ-2.5 מיליון אירו במזומן. בעסקה המשותפת היה קיים חוב לצד ג' בסך של כ-2.4 מיליארד קרונות שבדיות, כך שלאחר הרכישה CTY לקחה על עצמה את סך חוב זה, אשר כולל חלק השותף בסך של כ-1.2 מיליארד קרונות שבדיות (כ-423 מיליון ש"ח). בעקבות העסקה הכירה CTY ברווח הון בסך של כ-46.2 מיליון אירו (כ-180 מיליון ש"ח) אשר מוצג בהכנסות אחרות.
4. בתקופת הדוח, 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 G Europe 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.
5. בחודש פברואר 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יח') של החברה ברמת דירוג 'A', עם אופק דירוג שלילי.
6. בחודש פברואר 2024, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יח') של החברה ברמת דירוג 'A2.il', עם אופק דירוג שלילי.
7. 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.
8. בחודש מרס 2024, הורידה חברת הדירוג Moody's את דירוג סדרות אגרות החוב של G Europe מ-'Ba2' ל-'B1', עם אופק יציב.
9. בחודש מרס 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יט') של החברה ברמת דירוג 'A', עם אופק דירוג שלילי.
10. בחודש מרס 2024, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יט') של החברה ברמת דירוג 'A3.il', עם אופק דירוג שלילי.

באור 4 – מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

באור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 במרס 2023		ליום 31 במרס 2024		
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
מיליוני ש"ח						
14,358	15,585	14,157	17,326	15,001	15,848	אגרות חוב (רמה 1)
						התחייבויות נושאות ריבית לבנקים
6,919	7,177	5,479	6,118	7,542	7,693	ולאחרים (רמה 2)
<u>21,277</u>	<u>22,762</u>	<u>19,636</u>	<u>23,444</u>	<u>22,543</u>	<u>23,541</u>	

ב. סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי בקשר עם סיווג הנכסים והתחייבויות הפיננסיות אשר נמדדים בדוחות הכספיים בשווי הוגן, בהשוואה לסיווגם ליום 31 בדצמבר, 2023. בנוסף, לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בין רמה 1 ורמה 2, וכן לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

באור 5 - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. לאחר תאריך הדיווח רכשה הקבוצה כ-8.7 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב של החברה (סדרות יב, יג, יד וטז) בתמורה לכ-8.9 מיליון ש"ח. ההשפעה של הפדיון מוקדם על הרווח או הפסד של הקבוצה אינה מהותית.

ב. לאחר תאריך הדיווח רכשה הקבוצה כ-35.8 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב של G Europe בתמורה לכ-35.4 מיליון אירו (כ-140.8 מיליון ש"ח). ההשפעה של הפדיון מוקדם על הרווח או הפסד של הקבוצה אינה מהותית.

ג. לאחר תאריך הדיווח רכשה הקבוצה כ-11 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיים של G Europe בתמורה לכ-6.4 מיליון אירו. בעקבות הרכישה הקבוצה תכיר ברווח של כ-4.6 מיליון אירו שיירשם כגידול בקרנות הון.

ד. בחודש אפריל 2024, הנפיקה החברה לציבור 495.2 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יט) המובטחות בשעבוד שני על נדל"ן, בתמורה נטו בסכום של כ-489 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית בשיעור של 4.39%.

הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה י"ט) צמודות למדד, וחל עליהן המנגנון הקבוע בסעיף 5 לתנאים הרשומים מעבר לדף בטרם הנאמנות. כמו כן, הקרן תעמוד לפירעון ב-15 תשלומים חצי שנתיים כדלקמן: 14 תשלומים בשיעור של 0.75% כל אחד מהקרן, אשר ישולמו בין השנים 2024 עד 2031 (כולל) (החל מיום 30 בספטמבר 2024 ועד יום 31 במרץ 2031), ותשלום אחרון בשיעור של 89.5% מהקרן שישולם ביום 30 בספטמבר, 2031.

אגרות החוב נושאות ריבית בשיעור של 4.15%. במקרה של ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-'iilA' 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 תוספת ריבית פיגורים והוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תעלה על ריבית הבסיס בתוספת 1%.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה יט) 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.

באור 5 - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

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 יט) 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 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.

ה. בחודש מאי 2024, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 350.2 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז) המובטחות בשעבוד קבוע על מניות G Europe שבבעלות חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה, בתמורה ברוטו של כ-336 מיליון ש"ח, ובריבית אפקטיבית של 5.7% (צמוד מדד). נכון למועד פרסום דוח זה מופקדות בחשבון המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז) 232 מיליון מניות G Europe (מעבר לכמות הנדרשת לצורך עמידה ביחס חוב לבטוחה (LTV) בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה טז)). החברה פועלת בשיתוף עם הנאמן לאגרות החוב ליצירה ולרישום (ככל שרישום כאמור נדרש על פי הדין הרלוונטי) של שעבוד חדש על המניות המשועבדות כמניות בתעודה (חלף היותן מניות המופקדות אצל Euroclear) תוך שחרור המניות העודפות משעבוד.

ו. ביום 30 באפריל 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טז) של החברה, ברמת דירוג 'A', עם אופק דירוג שלילי.

ז. ביום 30 באפריל 2024, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טז) של החברה ברמת דירוג 'A3.il', עם אופק דירוג שלילי.

ח. בחודש מאי 2024, הודיעה חברת CTY על פדיון מוקדם יזום של מלוא יתרת אגרות החוב (סדרה 2024). הפדיון המוקדם יתבצע ביום 17 ביוני 2024. נכון לתאריך הדיווח, אגרות החוב (סדרה 2024) מוצגות בסכום של כ- 97 מיליון אירו (כ-388 מיליון ש"ח).

באור 6 - מגזרי פעילות

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

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2024

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	מרכז					
			ארה"ב	ברזיל	ישראל	אירופה ומזרח	אירופה צפון	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
621	(14)	9	37	44	84	146	315	הכנסות המגזר
418	(8)	4	23	37	57	102	203	הכנסות תפעוליות, נטו
384	(19)	6	(22)	35	40	5	339	רווח (הפסד) מגזרי תפעולי
(254)								הוצאות מימון, נטו
130								רווח לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2023

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

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה		הכנסות המגזר
						צפון אירופה	מזרח אירופה	
מבוקר								
מיליוני ש"ח								
2,438	(115)	38	150	192	305	662	1,206	הכנסות המגזר
1,667	(67)	21	97	162	197	450	807	הכנסות תפעוליות, נטו
(132)	(939)	16	71	140	181	(282)	681	רווח (הפסד) מגזרי תפעולי
(1,068)								הוצאות מימון, נטו
(1,200)								הפסד לפני מסים על ההכנסה

נכסי המגזר

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה		נכסי המגזר
						צפון אירופה	מזרח אירופה	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
38,512	2,067	360	3,195	2,504	4,849	8,361	17,176	31 במרס, 2024
39,680	1,402	375	3,349	2,771	4,825	9,677	17,281	31 במרס, 2023
38,873	896	365	3,706	2,530	4,820	9,454	17,102	31 בדצמבר, 2023 (מבוקר)

באור 7 – מידע כספי תמציתי של חברת ג'י אלפא

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 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.

להלן מידע כספי תמציתי של ג'י אלפא, ובאורים עיקריים:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי

ליום	ליום 31 במרס		
31 בדצמבר	2023	2024	
	אלפי דולר		
			נכסים
			נכסים שוטפים
1,682	3,158	3,440	מזומנים ושווי מזומנים
258	173	323	לקוחות והכנסות לקבל
333	146	164	חייבים ויתרות חובה
<u>2,273</u>	<u>3,477</u>	<u>3,927</u>	
			נכסים לא שוטפים
899	964	879	פקדונות
282,939	282,785	283,862	נדל"ן להשקעה
272	18	354	רכוש קבוע, נטו
<u>284,110</u>	<u>283,767</u>	<u>285,095</u>	
<u>286,383</u>	<u>287,244</u>	<u>289,022</u>	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
564	736	1,749	ספקים ונותני שירותים
373	228	227	זכאים ויתרות זכות
<u>937</u>	<u>964</u>	<u>1,976</u>	
89,359	89,279	89,386	התחייבויות לא שוטפות
1,132	1,198	1,112	התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים
<u>90,491</u>	<u>90,477</u>	<u>90,498</u>	התחייבויות אחרות
<u>194,955</u>	<u>195,803</u>	<u>196,548</u>	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
<u>286,383</u>	<u>287,244</u>	<u>289,022</u>	

באור 7 – מידע כספי תמציתי של חברת ג'י אלפא (המשך)

מידע כספי תמציתי על הרווח או הפסד

לשנה	3-7 חודשים שהסתיימו		
שהסתיימה	ביום 31 במרס		
ביום 31 בדצמבר	2023	2024	
	אלפי דולר		
	6,296	1,666	הכנסות מהשכרה - מסחר
	1,162	276	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה - מסחר
	5,134	1,390	הכנסה תפעולית, נטו - מסחר
	9,654	2,463	הכנסות מהשכרה - מגורים
	4,097	1,019	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה - מגורים
	5,557	1,444	הכנסה תפעולית, נטו - מגורים
	10,691	2,834	סך הכנסה תפעולית, נטו
	(10)	(16)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(713)	-	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
	9,968	2,818	רווח (הפסד) תפעולי
	(2,783)	(696)	הוצאות מימון, נטו
	7,185	2,122	רווח נקי (הפסד)

באור 7 – מידע כספי תמציתי של חברת ג'י אלפא (המשך)

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	7- חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2023	2023	2024
אלפי דולר		
7,185	2,154	2,122
2,783	696	696
713	-	-
10	-	14
3,506	696	710
(450)	55	21
468	562	1,019
18	617	1,040
10,709	3,467	3,872
(2,714)	(706)	(669)
7,995	2,761	3,203
(1,234)	(665)	(820)
(275)	(12)	(94)
(1,509)	(677)	(914)
2,072	510	14
(8,440)	(1,000)	(545)
(6,368)	(490)	(531)
118	1,594	1,758
1,564	1,564	1,682
1,682	3,158	3,440

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

הוצאות מימון, נטו

ירידת (עליית) ערך נדל"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 נדל"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

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 7 – מידע כספי תמציתי של חברת ג'י אלפא (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. ביום 4 בפברואר 2024, 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 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 בדוחותיהם הכספיים בתקופות האמורות. כלל נתוני ההשוואה והנתונים הכספיים שהוצגו לעיל מתייחסים לתקופה שלפני העברת התאגידים הפרטיים אליה, הינם על בסיס פרופורמה.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בנתונים הכספיים המיוחסים ל-ג'י אלפא, הם עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת דוחות כספיים מאוחדים אלה.

3. הנחות פרופורמה

א. כלל נתוני ההשוואה והנתונים הכספיים המתייחסים לתקופה שלפני העברת התאגידים הפרטיים אליה, הינם על בסיס פרופורמה.

ב. הנתונים הכספיים 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.

ג. הנתונים הכספיים בדוחות אלה אוחדו בדוחות הכספיים המאוחדים של ג'י סיטי בע"מ לתקופות הרלוונטיות.

ד. רכישות הנכסים ו/או החברות המאוחדות משתקפות בדוחות 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.

ה. 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.

ג'י סיטי בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2024

תוכן העניינים

עמוד

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

לכבוד

בעלי המניות של חברת ג'י סיטי בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות
תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ג'י סיטי חברה בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 במרס, 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברה מוחזקת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים לה, נטו הסתכמו לסך של כ-2,860 מיליוני ש"ח ליום 31 במרס, 2024 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-115 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שהדוח שלה הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר

תל-אביב,

רואי חשבון

27 במאי, 2024

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס, 2024 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המיוחסים לחברה, המוצגים בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים השנתיים.

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח		
152	213	144
-	-	5
14	42	1
34	48	52
113	93	119
26	34	21
2	2	2
<u>341</u>	<u>432</u>	<u>344</u>
48	34	52
99	-	46
3,637	3,483	3,642
1,117	1,261	1,140
24	108	24
2,411	2,505	2,273
9,169	10,569	9,033
37	39	36
<u>16,542</u>	<u>17,999</u>	<u>16,246</u>
<u>16,883</u>	<u>18,431</u>	<u>16,590</u>

נכסים

נכסים שוטפים

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

נכסים לא שוטפים

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

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח		
2,580	1,877	2,044
168	402	125
163	4	18
19	38	30
89	67	119
<u>3,019</u>	<u>2,388</u>	<u>2,336</u>
1,896	2,531	2,222
430	1,231	435
6,460	6,941	6,781
202	221	206
8	53	6
31	-	35
<u>9,027</u>	<u>10,977</u>	<u>9,685</u>
239	231	239
4,754	4,669	4,755
2,430	3,131	2,353
(3,998)	(4,314)	(4,073)
1,413	1,350	1,296
(1)	(1)	(1)
<u>4,837</u>	<u>5,066</u>	<u>4,569</u>
<u>16,883</u>	<u>18,431</u>	<u>16,590</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
 הלוואות לזמן קצר מחברות מאוחדות
 נגזרים פיננסיים
 ספקים ונותני שירותים
 זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

סה"כ התחייבויות והון

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

27 במאי, 2024

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2023	2024	
	בלתי מבוקר		
מבוקר	מיליוני ש"ח		
304	71	84	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
106	18	27	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
198	53	57	הכנסה תפעולית, נטו
(137)	(8)	(7)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(56)	(15)	(14)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1)	-	-	הוצאות אחרות, נטו
2	1	1	הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות
(360)	(284)	6	רווח (הפסד) מחברות מאוחדות, נטו
(354)	(253)	43	רווח (הפסד) תפעולי
(824)	(253)	(149)	הוצאות מימון
43	15	9	הכנסות מימון
11	(3)	25	הכנסות (הוצאות) מימון מחברות מאוחדות, נטו
(1,124)	(494)	(72)	הפסד לפני מסים על ההכנסה
79	15	5	מסים על ההכנסה
<u>(1,203)</u>	<u>(509)</u>	<u>(77)</u>	הפסד המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2023	2024
	בלתי מבוקר מיליוני ש"ח	
(1,203)	(509)	(77)

הפסד המיוחס לחברה

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

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

38	61	(9)
38	61	(9)
500	315	(80)
538	376	(89)
<u>(665)</u>	<u>(133)</u>	<u>(166)</u>

התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה

רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה

סה"כ הפסד כולל המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	
(1,203)	(509)	(77)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
הפסד המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

3	1	1
770	241	115
137	8	7
360	284	(6)
1	-	1
79	15	5
1,350	549	123

פחת
הוצאות מימון, נטו
ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
הפסד (רווח) בנין חברות מאוחדות, נטו
עלות תשלום מבוסס מניות
מסים על הכנסה

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(43)	(9)	6
(1)	145	42
(44)	136	48

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:

(472)	(60)	(56)
58	28	97
-	-	(58)
102	27	16
(312)	(5)	(1)

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה מחברות מאוחדות, נטו
מסים ששולמו
דיבידנד שהתקבל מחברות מאוחדות

(209)	171	93
-------	-----	----

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		מבוקר
	2023	2024	
	בלתי מבוקר		
מיליוני ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(1)	-	-	השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים
(502)	(363)	(37)	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
154	152	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם
901	495	(54)	מימוש השקעות (השקעות) בחברות מאוחדות, נטו
25	(360)	22	קבלת (מתן) הלוואות מחברות מאוחדות, נטו
51	16	14	תמורה ממכירת נכסים פיננסיים, נטו
628	(60)	(55)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
150	150	-	הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה
(* -)	(* -)	(* -)	מימוש כתבי אופציה למניות
(53)	(53)	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
611	-	404	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(1,171)	(77)	(200)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
(397)	(580)	(238)	פרעון קווי אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו
(115)	(7)	(12)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
444	369	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(531)	(198)	(46)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה
(32)	4	-	הפרשי שער בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים
(144)	(83)	(8)	<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>
296	296	152	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
152	213	144	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	3-7 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	
1,169	-	-
91	-	-

פעילות מהותית שלא במזומן של החברה
קבלת דיבידנד מחברה מאוחדת כנגד פרעון הלוואות
מחברה מאוחדת

רכישת אגרות חוב היברידיות של חברה בת בתמורה להנפקת מניות

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

א. כללי

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 28 במרס, 2024 וגם בהקשר לדוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרס, 2024.
2. ליום 31 במרס, 2024 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-2.0 מיליארד ש"ח. לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מידי וכן נכסים המוחזקים למכירה בחברות מאוחדות בבעלותה המלאה של החברה בסך של כ-1.4 מיליארד ש"ח. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל בתוספת התמורה מהנפקות אגרות חוב שבוצעו לאחר תאריך הדיווח בסך של כ-0.8 מיליארד ש"ח, כמפורט בביאור ד'1 להלן, ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה לזמן קצר.
3. לפרטים בדבר השפעת מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה ראה באור ד'1 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

1. בחודש פברואר 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 בשעבוד 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. לפרטים נוספים ראה ביאור א'3 לדוחות הכספיים המאוחדים.
2. במהלך התקופה, רכשה החברה כ-37.8 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות יא, יב, יג, יד, טז) בתמורה לכ-36.8 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-5 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.
3. בחודש פברואר 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יח') של החברה ברמת דירוג 'A', עם אופק דירוג שלילי.
4. בחודש פברואר 2024, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יח') של החברה ברמת דירוג 'A2', עם אופק דירוג שלילי.
5. בחודש מרס 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יט') של החברה ברמת דירוג 'A', עם אופק דירוג שלילי.
6. בחודש מרס 2024, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יט') של החברה ברמת דירוג 'A3', עם אופק דירוג שלילי.

ג. IFRS 7 - מכשירים פיננסיים

1. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

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

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 31 במרס 2023		ליום 31 במרס 2024		
ערך בספרים		ערך בספרים		ערך בספרים		
שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	
מיליוני ש"ח						
7,099	7,681	6,383	8,094	7,394	7,900	אגרות חוב (רמה 1)
						הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
3,126	3,255	2,896	3,255	3,114	3,147	(רמה 2)
10,225	10,936	9,279	11,349	10,508	11,047	

2. סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג השווי ההוגן:

במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי בקשר עם סיווג הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות אשר נמדדים בדוחות הכספיים בשווי הוגן, בהשוואה לסיווגם ליום 31 בדצמבר, 2023. בנוסף, לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בין רמה 1 ורמה 2, וכן לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

ד. אירועים לאחר תאריך המאזן

1. לאחר תאריך הדיווח רכשה החברה כ-7.7 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב של החברה (סדרות יב, יג, יד וטז) בתמורה לכ-7.8 מיליון ש"ח. ההשפעה של הפדיון מוקדם על הרווח או הפסד של הקבוצה אינה מהותית.

2. בחודש אפריל 2024, הנפיקה החברה לציבור 495.2 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יט') המובטחות בשעבוד שני על נדל"ן, בתמורה נטו בסכום של כ-489 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית בשיעור של 4.39%. לפרטים נוספים ראה ביאור 5'ד' לדוחות הכספיים המאוחדים.

3. בחודש מאי 2024, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 350.2 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') המובטחות בשעבוד קבוע על מניות G Europe שבבעלות חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה, בתמורה ברוטו של כ-336 מיליון ש"ח, ובריבית אפקטיבית של 5.7% (צמוד מדד). נכון למועד פרסום דוח זה מופקדות בחשבון המשועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') 232 מיליון מניות G Europe (מעבר לכמות הנדרשת לצורך עמידה ביחס חוב לבטוחה (LTV) בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה טז')). החברה פועלת בשיתוף עם הנאמן לאגרות החוב ליצירה ולרישום (ככל שרישום כאמור נדרש על פי הדין הרלוונטי) של שעבוד חדש על המניות המשועבדות כמניות בתעודה (חלף היותן מניות המופקדות אצל Euroclear) תוך שחרור המניות העודפות משעבוד.

4. ביום 30 באפריל 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טז') של החברה, ברמת דירוג 'iA', עם אופק דירוג שלילי.

5. ביום 30 באפריל 2024, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טז') של החברה ברמת דירוג 'A3.il', עם אופק דירוג שלילי.

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

38ג(א) לתקנות ניירות ערך בישראל

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל;
2. גיל קוטלר, סמנכ"ל כספים;
3. רויטל כחלון, סמנכ"לית ויועצת משפטית;
4. אלי מועלם, חשב ראשי;

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, חיים כצמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ג'י סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2024 (להלן: "הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

27 במאי, 2024

חיים כצמן, מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, גיל קוטלר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ג'י סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2024 (להלן: "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנוחץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים המשקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

27 במאי, 2024

גיל קוטלר, סמנכ"ל כספים

לכבוד:

הדירקטוריון של ג'י סיטי בע"מ

אהרון בקר 8

תל-אביב

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של ג'י סיטי בע"מ ("החברה") מחודש מרס 2024

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף מדף מיום 28 במרס, 2024:

(1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 במאי, 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס, 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 27 במאי, 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 במרס, 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון