



## דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2024

### עמוד

2	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
36	עדכון תיאור עסקי החברה
42	דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2024
79	דוחות כספיים נפרדים ליום 30 ביוני 2024
92	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

## ג'י סיטי בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות  
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024

דירקטוריון ג'י סיטי בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 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 שלה<sup>1</sup> (להלן יחדיו: "הקבוצה") עוסקת בניהול, השבחה, פיתוח ורכישה של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים המספקים את צרכי האוכלוסיה 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 וכן להכנסת שותפים בנכסים מיוצבים שהשבחתם הושלמה. 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"ן<sup>2</sup> בשליטתה של החברה (בעקיפין) המאוגדת בברזיל, אשר בחודש פברואר 2024 מכרה מניות כחלק מהצעת מכר בבורסה של סאו פאולו (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").

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

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

1.2. 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. תכנית למימוש נכסים - 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 הצעת מכר לציבור של Gazit Malls בהיקף של כ-301 מיליון ריאל ברזילאי (כ-226 מיליון ש"ח), של חלק מאחזקותיה של החברה<sup>1</sup>. גזית ברזיל רכשה ב-30 ימים לאחר ההנפקה כ-223 אלפי מניות במהלך המסחר בהיקף של כ-16 מיליון ריאל ברזילאי במסגרת תוכנית עשיית שוק שהוכרזה כחלק מתהליך ההנפקה לראשונה.

ג. החל מחודש ינואר 2023 ועד למועד דוח זה לא חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה. ביום 14 באוגוסט 2024 החליט דירקטוריון החברה על חזרה למדיניות חלוקת דיבידנד של החברה, אשר אומצה על-ידי הדירקטוריון בשנת 1998, לפיה נהגה החברה לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה באופן שוטף מדי רבעון. בהתאם, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי לשנת 2024 בהיקף של 0.10 ש"ח למניה (סה"כ כ-18.2 מיליון ש"ח), וזאת לאחר שבחן את מצבה הפיננסי של החברה, לרבות תזרים המזומנים החזוי שלה, וכן בהתאם להתקדמות תוכנית מימוש הנכסים עליה הודיעה החברה ביום 25 באוקטובר 2022, וכפי שעודכנה מעת לעת, כמו גם שיקולים נוספים, ובהתאם למבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט – 1999. דירקטוריון החברה ישוב ויבחן את היקף חלוקת הדיבידנד כאמור מידי רבעון, בהתאם לשיקולים האמורים.

1.3. כפי האמור לעיל, 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):

בשלבי משא ומתן				
הושלם	מתקדמים	בשיווק	סה"כ	
מיליוני ש"ח				
2,816	1,099	1,307	5,222	G Europe
154	-	145	299	ג'י ישראל
567	-	162	729	Gazit Horizons
498	316	34	848	Gazit Brasil
4,035	1,415	1,648	7,098	סה"כ

כמו כן, הושלמה הצעת מכר חלקית לציבור של Gazit Malls בהיקף של כ-301 מיליון ריאל ברזילאי (כ-226 מיליון ש"ח). בנוסף, בכוונת חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, לפעול לקבלת מימון, המובטח במספר נכסים נוספים נקיים מחוב (בעיקר נכסים באירופה), בהיקף מצטבר של כ-118 מיליון אירו.

הערכותיה של החברה בדבר מכירת נכסים, לרבות היקף הנכסים שימומשו, התמורה שתתקבל בניגם ומועדי המימוש וכן קבלת מימון בניגם, וכן הערכותיה ביחס להנפקת תיק הנכסים של הקבוצה בארה"ב והשלכותיה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות כאמור אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש ובעיקרן אינן בשליטת

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

החברה ותלויות, בין היתר וכאמור לעיל, במצב הכלכלי ובשוק הנדל"ן בשווקים השונים בהם ממוקמים הנכסים ובהם פועלת החברה. ככל שתנאי השוק כאמור ישתנו, יתכן ויחולו שינויים ו/או עיכובים במימוש הנכסים מעבר למפורט לעיל.

1.4. נכסי הקבוצה ליום 30 ביוני 2024 (לרבות נכסים בשליטה משותפת):

שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	קרקעות	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	מדינות פעילות עיקריות	
1,084	-	-	34	49.6%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	CTY
362	3	1	14	100.0%	פולין וצ'כיה	G Europe
165	1	-	6	81.9%	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil
156	2	1	10	100.0%	ישראל	ג'י ישראל
55	1	2	11	100.0%	ארה"ב	Gazit Horizons
18	-	-	1	100.0%	קנדה	גזית קנדה
1,840	7	4	76			סה"כ בספרי החברה
28	1	1	10			נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)
1,868	8	5	86			סה"כ

יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

סך הכל	קרקעות	נכסים בפיתוח <sup>1</sup>	נכסים מניבים	מדינות פעילות עיקריות	
				מיליוני ש"ח	
16,753	-	-	16,753	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	CTY
8,407	673	277	7,457	פולין וצ'כיה	G Europe
2,246	47	-	2,199	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil
4,952	778	407	3,767	ישראל	ג'י ישראל
2,235	223	393	1,619	ארה"ב	Gazit Horizons
183	-	-	183	קנדה	גזית קנדה
34,776	1,721	1,077	31,978 <sup>2</sup>		סה"כ בספרי החברה
1,090	7	458	625		נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)
35,866	1,728	1,535	32,603		סה"כ

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

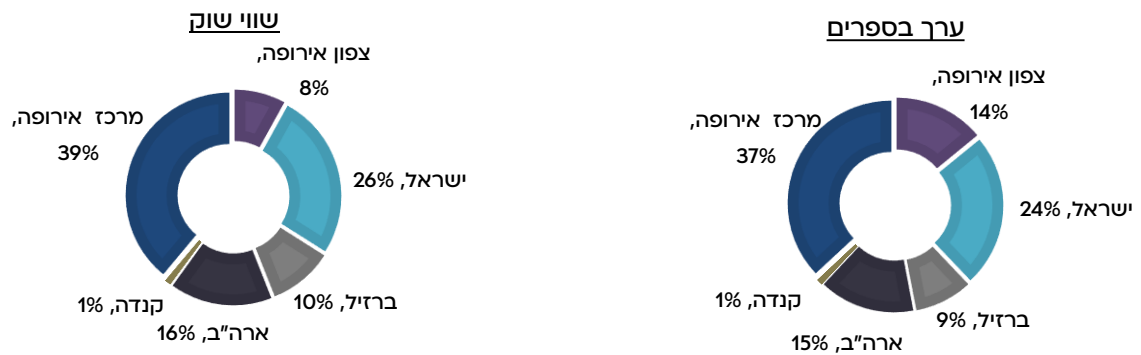
<sup>2</sup> מיתרת הנכסים המניבים המיוחסים לסולו המורחב (לא כולל CTY), סכום של כ-1 מיליארד ש"ח מיוחס לשטחים פנויים. לצורך חישוב השווי המיוחס לשטחים פנויים, שטח פנוי הוגדר כשטח שלא הניב דמי שכירות בתקופת הדוח. שווי השטחים הפנויים חושב באופן יחסי לשווי הנכס הרלבנטי (ככל ולא יוחס לו שווי נפרד בהערכת השווי של הנכס). שווי השטח הפנוי אינו סקור או מבוקר על ידי רואי החשבון של החברה.

להלן פירוט הנכסים המסווגים כנכסים המוחזקים למכירה הכלולים בסך נכסי הקבוצה ליום 30 ביוני 2024:

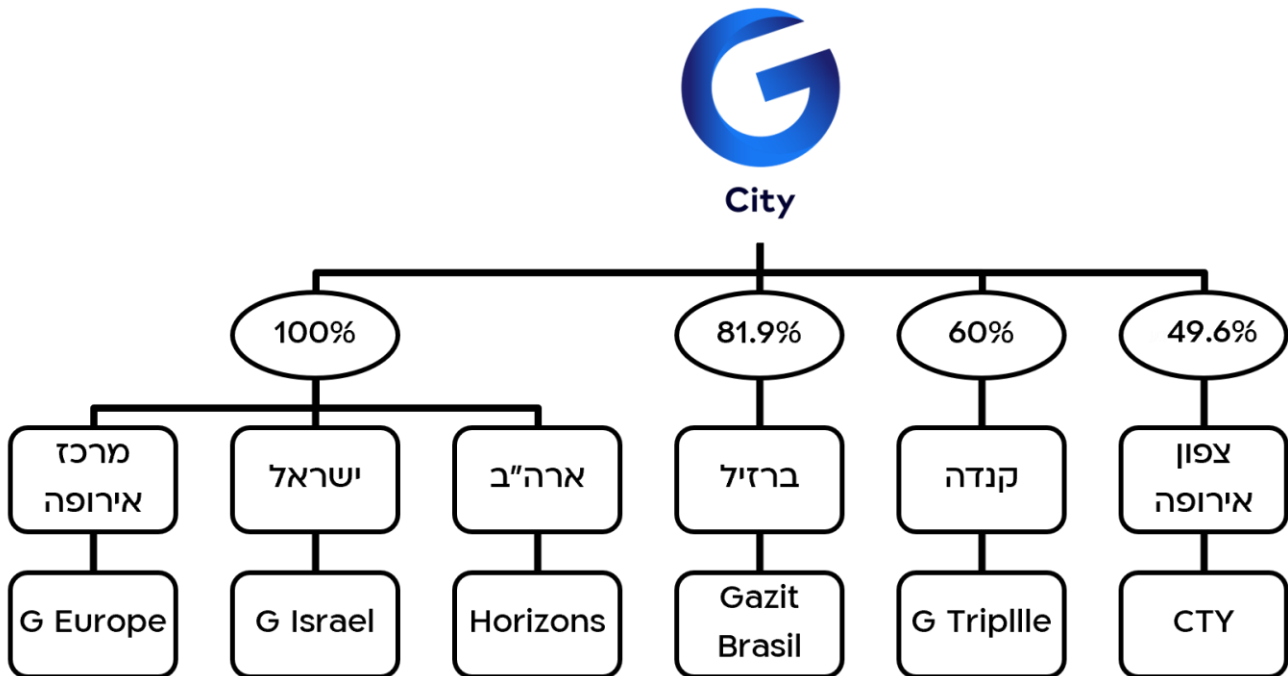
יתרה בספרים מיליוני ש"ח	כמות נכסים	מדינה	
1,020 <sup>(1)</sup>	1	צ'כיה	G Europe
315	1	ברזיל	Gazit Brasil
1,205	4	נורבגיה, שבדיה, דנמרק ואסטוניה	CTY
2,540	6	סה"כ בספרי החברה	

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

1.5. להלן התפלגות השקעות החברה באזורי פעילותה (על פי סולו מורחב) ליום 30 ביוני 2024:



1.6. להלן מבנה ההחזקות העיקריות של החברה (מבנה ההחזקות ושיעור ההחזקה הינו ליום 30 ביוני 2024):



1.7. דגשים לרבעון השני של שנת 2024 (להלן: "הרבעון")

מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)		30 ביוני	31 בדצמבר
		2024	2023
יחס החוב נטו לסך מאזן (סולו מורחב)		66.3%	66.6%
יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) <sup>1</sup>		61.4%	62.0%
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה		4,925	4,837
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)		26.6	26.0
<b>ל- 3 חודשים שהסתיימו</b>			
<b>ביום 30 ביוני</b>			
		2024	2023
שינוי			
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות		632	585
NOI <sup>2</sup>		438	418
NOI בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים נוספים שנמכרו <sup>3</sup>		438	391
תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (בש"ח) <sup>4</sup>		0.48	0.64
FFO <sup>5</sup>		140	131
FFO למניה (בש"ח) <sup>5</sup>		0.75	0.73
FFO בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים נוספים שנמכרו <sup>7</sup>		137	114
FFO למניה (בש"ח) בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים נוספים שנמכרו		0.74	0.64
כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים)		186,078	178,462
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה <sup>6</sup>		96	434
מימוש נדל"ן להשקעה <sup>6</sup>		94	617
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו		344	138
רווח נקי (הפסד) לבעלי המניות של החברה		329	(3)
רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)		1.54	(0.01)
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת		158	104

- 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.

## 1.7. דגשים לרבעון השני של שנת 2024 (להלן: "הרבעון") (המשך)

- ליום 30 ביוני 2024 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ-3.2 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-1.3 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה, הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-0.7 מיליארד ש"ח). יתרת הנזילות וקווי אשראי לא מנוצלים בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה נכון למועד פרסום הדוח הינה כ-2.1 מיליארד ש"ח וזאת לאור פעולות לאחר תאריך הדיווח, בין היתר הנפקת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה כ') המובטחות בשעבוד על נכס נדל"ן בפולין, בהיקף של כ-645 מיליון ש"ח, וכן הרחבת סדרת אגרות חוב לא מובטחת (סדרה יד'), בהיקף של כ-192 מיליון ש"ח.
- ברבעון הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יט') המובטחות בשעבוד שני על נכס נדל"ן בישראל, בהיקף של כ-495 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה באור 7'א3 לדוחות הכספיים.
- ברבעון החברה 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, לפרטים נוספים ראה ביאור 8'א3 לדוחות הכספיים.
- ברבעון ביצעה CTY פדיון מוקדם יזום של מלוא יתרות אגרות החוב (סדרה 2024) בסך של כ-97 מיליון אירו, לפרטים נוספים ראה ביאור 9'א3 לדוחות הכספיים.
- ברבעון ביצעה CTY החלפה של כ-266 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיות בתמורה להנפקת סדרת אגרות חוב היברידיות חדשה ותשלום במזומן, לפרטים נוספים ראה ביאור 10'א3 לדוחות הכספיים.

## 1.8. דגשים לששת החודשים הראשונים של שנת 2024 (להלן: "תקופת הדוח")

מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)			6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביולי		
	2023	2024	שינוי		
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	1,189	1,253	5.4%		
<sup>1</sup> NOI	828	856	3.4%		
NOI בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים נוספים שנמכרו <sup>2</sup>	737	850	15.3%		
תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (בש"ח) <sup>3</sup>	1.26	0.90	(28.6%)		
<sup>4</sup> FFO	255	224	(12.2%)		
FFO למניה (בש"ח) <sup>4</sup>	1.46	1.20	(17.8%)		
FFO בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים נוספים שנמכרו	187	219	17.1%		
FFO למניה (בש"ח) בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים נוספים שנמכרו <sup>6</sup>	1.07	1.18	10.3%		
כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים)	175,035	186,117	6.3%		
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה <sup>5</sup>	1,008	249	-		
מימוש נדל"ן להשקעה <sup>5</sup>	956	569	-		
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	293	340	-		
רווח נקי (הפסד) לבעלי המניות של החברה	(512)	252	-		
רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)	(2.94)	1.22	-		
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	339	282	-		

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

2 בניטרול ה-NOI מנכסים שנמכרו (ראה סעיף 1.1 לעיל).

3 ראה סעיף 2.2 להלן.

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

5 מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה.

6 בניטרול ה-NOI מנכסים שנמכרו (ראה סעיף 1.1 לעיל) והקטנת הוצאות הריבית תוך התחשבות בתמורה ממכירת הנכסים.

- בתקופת הדוח החברה הנפיקה סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יח') המובטחות במניות חברה ייעודית בבעלות המלאה של החברה, המחזיקה נדל"ן מניב בארה"ב, בהיקף של כ-410 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה באור 1'א3 לדוחות הכספיים.
- בתקופת הדוח הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יט') המובטחות בשעבוד שני על נכס נדל"ן בישראל, בהיקף של כ-495 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה באור 7'א3 לדוחות הכספיים.
- בתקופת הדוח החברה 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, לפרטים נוספים ראה ביאור 8'א3 לדוחות הכספיים.
- בתקופת הדוח ביצעה CTY פדיון מוקדם יזום של מלוא יתרות אגרות החוב (סדרה 2024) בסך של כ-97 מיליון אירו, לפרטים נוספים ראה ביאור 9'א3 לדוחות הכספיים.
- בתקופת הדוח ביצעה CTY החלפה של אגרות חוב היברידיים בתמורה להנפקת סדרת אגרות חוב היברידיים חדשה ותשלום במזומן, לפרטים ראה ביאור 10'א3 לדוחות הכספיים.
- 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 בתקופת הדוח 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:



## 1.8. דגשים לששת החודשים הראשונים של שנת 2024 (להלן: "תקופת הדוח")(המשך)

- עלייה בשערי החליפין של המטבעות האמורים מול הש"ח השפעה חיובית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, ה-NOI ועל ה-FFO הכלכלי כתוצאה מתרגום המט"ח בשערים גבוהים יותר לשקלים. מנגד נרשמת השפעה שלילית על הרווח הנקי של החברה עקב הפסד משערוך של מכשירי ההגנה (הנגזרים הפיננסיים) הבא לידי ביטוי בדוח הרווח והפסד דרך גידול הוצאות המימון.
- לירידה בשערי החליפין הללו אל מול הש"ח השפעה שלילית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, ה-NOI ועל ה-FFO הכלכלי והשפעה חיובית על הרווח הנקי של החברה עקב שערוך חיובי של מכשירי ההגנה הבאה לידי ביטוי בדוח רווח והפסד דרך קיטון הוצאות המימון.
- תנודות בשערי החליפין של הקורונה הנורוגית 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 30 ביוני 2024

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך/נכסים	כמות (במיליונים)	שיעור החזקה (%)	ערך בספרים (מיליון ש"ח)	שווי שוק ליום 30.6.2024 (מיליון ש"ח)
CTY	מניה (OMX)	91.3	49.6	2,873	1,449 <sup>6</sup>
ישראל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	4,947	-
ברזיל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	1,930	-
ארה"ב <sup>1</sup>	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	3,002	-
קנדה <sup>1</sup>	נכסים מניבים	-	-	229	-
אירופה <sup>1</sup>	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	7,446	-
<b>סך הכל נכסים</b>				<b>20,427</b>	

להלן היתרות הכספיות של החברה (לרבות יתרות של חברות בנות פרטיות הכוללות את G Europe) (להלן: "סולו מורחב") ליום 30 ביוני 2024 (במיליוני ש"ח):

8,156	אגרות חוב של החברה
1,862	אגרות חוב של G Europe
6,068	התחייבויות למוסדות פיננסיים
<b>16,086</b>	<b>סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים *</b>
768	התחייבויות כספיות אחרות
<b>16,854</b>	<b>סה"כ התחייבויות כספיות</b>
3,248	בניכוי נכסים כספיים <sup>2</sup>
72	בניכוי השקעות אחרות <sup>3</sup>
<b>13,534</b>	<b>התחייבויות כספיות, נטו<sup>4</sup></b>

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

שנה	אגרות חוב של החברה		אגרות חוב של G Europe		משכנתאות <sup>5</sup>	סה"כ
	מובטח	לא מובטח	מובטח	לא מובטח		
2024	562	-	322 <sup>7</sup>	38	87	1,009
2025	1,199	959	128	38	362	2,686
2026	1,222	-	20	38	915	2,195
2027	1,445	903	431	224	820	3,823
2028	1,380	-	35	-	1,181	2,596
2029	1,342	-	34	-	154	1,530
2030	131	-	41	-	851	1,023
2031	875	-	47	-	-	922
2032 ולאחריה	-	-	302	-	-	302
<b>סה"כ</b>	<b>8,156</b>	<b>1,862</b>	<b>1,360</b>	<b>338</b>	<b>4,370</b>	<b>16,086</b>

- 1 לרבות השקעה בנכסים באמצעות עסקאות משותפות המוצגות בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.
- 2 כולל בעיקר מזמנים ושווי מזמנים, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-0.7 מיליארד ש"ח, נכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח, הלוואות וחייבים בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח ומכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ-0.1 מיליארד ש"ח.
- 3 כולל בעיקר את ההשקעה ביחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות והשקעות אחרות.
- 4 לא כולל אגרות חוב היברידיות של G Europe בסך של כ-953 מיליון ש"ח, עתודה למסים נדחים בסך של כ-526 מיליון ש"ח בגין נדל"ן להשקעה והשקעות אחרות וכ-489 מיליון ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה בחלק מנכסי החברה.
- 5 מועדי הפירעון של המשכנתאות כוללות את המשכנתה המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה בשנת 2027 בהיקף של כ-499 מיליון ש"ח.
- 6 מחיר מניית CTY ליום 30 ביוני, 2024 הינו 4.0 אירו למניה.
- 7 המממן אישר את הארכת הקו ופועל יחד עם החברה לתיקון הסכם המימון בהתאם ולהשלמת התהליך בתקופה הקרובה.

2.2. תזרים מפעילות שוטפת – סולו מורחב

לשנה שהסתיימה	7-6 חודשים שהסתיימו		7-6 חודשים שהסתיימו		
	ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)					
	179	45	87	54	דיבידנד מחברות מוחזקות ציבוריות
					EBITDA מחברות פרטיות בניכוי CAPEX והכנסות
	892	254	474	405	אחרות*
	1,071	299	561	459	סך הכל הכנסות
	(68)	(15)	(34)	(36)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(576)	(165)	(300)	(249)	הוצאות ריבית, נטו
	(14)	(5)	(6)	(6)	מסים
	(658)	(185)	(340)	(291)	סך הכל הוצאות
	413	114	221	168	תזרים מפעילות שוטפת
	2.33	0.64	1.26	0.90	תזרים מפעילות שוטפת למניה (בש"ח)

\* כולל הכנסות מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית (לא כולל אגרות חוב היברידיים), וכן הוצאות הוניות בנכסים (CAPEX) בסך של כ-60 מיליון ש"ח בשנת 2023, וכ-15 מיליון ש"ח בכל רבעון.

2.3. FFO (EPRA Earnings):

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

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

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

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

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

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

לשנה					
שנסתיימה	ל-3 חודשים		ל-6 חודשים		
ביום 31	שהסתיימו		שהסתיימו		
בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2023	2023	2024	2023	2024	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)					
(1,203)	(3)	329	(512)	252	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה
					<u>התאמות:</u>
					ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
767	(138)	(344)	(293)	(340)	הפסד (רווח) הון ממכירת נדל"ן להשקעה
681	158	2	676	(62)	שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים לרבות נגזרים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
130	(31)	(6)	38	20	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(48)	(110)	(102)	(81)	(104)	מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים
94	62	72	24	114	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
(275)	54	23	143	137	FFO נומינאלי (EPRA Earnings)
146	(8)	(26)	(5)	17	
					<u>התאמות נוספות:</u>
328	141	145	252	180	הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער
24	6	5	11	9	פחת והפחתות
23	2	6	3	17	התאמות אחרות <sup>1</sup>
521	141	130	261	223	FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted EPRA Earnings)
2.94	0.79	0.70	1.49	1.20	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
97	19	34	51	49	רווח מפדיון מוקדם אגרות חוב היברידיות
(113)	(29)	(24)	(57)	(48)	קופון בגין אגרות חוב היברידיות
505	131	140	255	224	FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted EPRA Earnings)
2.85	0.73	0.75	1.46	1.20	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
	132	140	264	224	FFO ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה
	0.74	0.75	1.51	1.20	FFO למניה ללא שינוי בשערי החליפין לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
177,052	178,462		175,035	186,117	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO למניה (באלפים) <sup>2</sup>

\* 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 ו-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2023, הותאמו לאופן החישוב המעודכן. סך הרווח מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית הכלול בחישוב ה- FFO ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 ו-2023 הינו 37 מיליון ש"ח ו-87 מיליון ש"ח, בהתאמה, ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024 ו-2023, הינו 18 מיליון ש"ח ו-68 מיליון ש"ח, בהתאמה, ולשנת 2023 הינו 160 מיליון ש"ח. לפירוט נוסף, לרבות החיסכון התזרימי העתידי הנובע מרכישות החוזרות, ראה בהמשך סעיף 2.4.

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					
31 ביום בדצמבר	6-7 חודשים שהסתיימו ל-3 חודשים שהסתיימו		30 ביום ביוני		
2023	2023	2024	2023	2024	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)					
					<u>הכנסות</u>
886	224	206	452	421	NOI מנדל"ן להשקעה
174	38	42	120	87	חלק הקבוצה ב-FFO של CTY
32	10	6	18	9	חלק הקבוצה ב-FFO של חברות מוחזקות למעט CTY
<u>1,092</u>	<u>272</u>	<u>254</u>	<u>590</u>	<u>517</u>	סך הכל הכנסות
					<u>הוצאות</u>
(386)	(92)	(69)	(239)	(202)	מימון ריאלי, נטו <sup>1</sup>
(185)	(44)	(40)	(90)	(84)	הנהלה וכלליות
(16)	(5)	(5)	(6)	(7)	מסים שוטפים
<u>(587)</u>	<u>(141)</u>	<u>(114)</u>	<u>(335)</u>	<u>(293)</u>	סך הכל הוצאות
<u>505</u>	<u>131</u>	<u>140</u>	<u>255</u>	<u>224</u>	FFO לפי גישת ההנהלה
<u>2.85</u>	<u>0.73</u>	<u>0.75</u>	<u>1.46</u>	<u>1.20</u>	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (ש"ח)

1. הוצאות המימון הריאלי, נטו כוללות רוח מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית ואגרות חוב היברידיים.

## 2.4. רכישת אגרות חוב ואגרות חוב היברידיים

החברה משתמשת בחלק משמעותי מתמורות שהתקבלו בגין מכירות נכסי נדל"ן כחלק מתוכנית המימושים עליה הודיעה החברה בחודש אוקטובר 2022 לטובת רכישה חוזרת של אגרות חוב סחירות בישראל ולטובת רכישת אגרות חוב סחירות ואגרות חוב היברידיים סחירות שהונפקו על ידי ג'י סיטי אירופה.

הטיפול החשבונאי ברכישות האמורות מוצג כהקטנת התחייבויות החברה בערכן ההתחייבותי, כאשר ההפרש בין הערך ההתחייבותי למחיר הרכישה מוכר כרווח או הפסד מפדיון מוקדם במועד הרכישה.

החל מיום ה 1 בינואר 2023 ועד לתאריך הדוח, רכשו החברה וחברות בבעלותה המלאה אגרות חוב בעלות משך חיים ממוצע (מח"מ) בינוני בהיקף כולל של כ-1.4 מיליארד ש"ח ע.ג. בתמורה לכ-1.2 מיליארד ש"ח.

בנוסף, רכשה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה אגרות חוב היברידיים בהיקף כולל של כ-235 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לכ-121 מיליון ש"ח.

החל מהרבעון הראשון לשנת 2023, הרווח מפדיון מוקדם של אגרות החוב, אשר משקף תשואה לפדיון גבוהה יותר בהשוואה לתשואה המונפקת של אותם אגרות חוב (קרי - הריבית האפקטיבית של אגרות החוב כאמור) לאורך חיי אגרות החוב, נכלל בחישוב ה FFO.

החברה בדעה כי לאור מהותיות הרווחים הללו גישה זאת מייצגת באופן נאות יותר את חישוב ה FFO של פעילותה תוך התחשבות בשימוש המקורות הכספיים שלה.

בנוסף, לצורך השלמת התמונה, להלן טבלה המציגה את החיסכון התזרימי העתידי המשתקף מהתשואה לפדיון של אגרות החוב שנרכשו בהתאם למחיר רכישתן, עד למועד הפדיון המקורי של אותן אגרות חוב, אשר מתווסף לקיטון בתשלומי הריבית והקרן שהחברה הייתה אמורה לשלם על אותן אגרות החוב:

תקופה	סך ע.ג. שנרכש בתקופה	סך רווח שהוכר בתקופה	סך החיסכון התזרימי פרוס על פני מח"מ אגרות החוב
מיליוני ש"ח			
Q1-23	109.4	19.2	1.4
Q2-23	308.4	86.4	7.6
Q3-23	241.7	40.7	10.5
Q4-23	298.8	73.8	16.6
Q1-24	272.6	33.2	19.7
Q2-24	387.2	56.5	25.0
Q3-24			25.0
Q4-24			25.0
2025			93.6
2026			60.2
2027			21.3
2028			3.9
סה"כ	1,618.1	309.8	309.8

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

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

ליום 31			
בדצמבר		ליום 30 ביוני	
2023	2023	2024	
<b>EPRA NRV</b>			
4,837	5,396	4,925	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) <sup>1</sup>
841	935	872	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו <sup>2</sup>
(33)	(145)	(89)	
5,645	6,186	5,708	EPRA NRV
30.3	34.6	30.8	EPRA NRV למניה (בש"ח)
<b>EPRA NTA</b>			
4,837	5,396	4,925	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים נטרול- עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) <sup>1</sup>
484	530	494	התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים
(228)	(228)	(214)	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו <sup>2</sup>
(33)	(145)	(89)	
5,060	5,553	5,116	EPRA NTA
27.1	31.1	27.6	EPRA NTA למניה (בש"ח)
<b>EPRA NDV</b>			
4,837	5,396	4,925	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(228)	(228)	(214)	התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים
1,209	2,596	861	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי ההוגן
5,818	7,764	5,572	EPRA NDV
31.2	43.5	30.1	EPRA NDV למניה (בש"ח)
186,378	178,687	185,251	מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפים) <sup>3</sup>

1. בניכוי מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס בצירוף עסקים. בחישוב EPRA NTA נלקח 50% מהעתודה למס.  
 2. הסכום מייצג את השווי ההוגן בניכוי השווי הפנימי (Intrinsic Value) של עסקאות נידור מטבע.  
 3. מהווה את מספר המניות המדולל (באלפים) בניכוי מניות 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 ברוטו של כ-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 לראשונה הצעה לציבור של מניות Gazit Malls בהיקף של כ-301 מיליון ריאל ברזילאי (כ-226 מיליון ש"ח), בדרך של הצעת מכר של חלק מאחזקותיה של החברה. גזית ברזיל 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.
- בחודש מאי 2024, CTY מכרה נכס בנורבגיה בתמורה ברוטו של כ-30 מיליון אירו, בדומה לשווי בספרים. מכירה זו הינה חלק מתוכנית מכירות נכסים בהיקף כולל של כ-950 מיליון אירו שאימצה CTY המייעדת מכירות נכסים בסך של כ-350 מיליון אירו בשנת 2024.

3.2. נתונים תפעוליים עיקריים ופרויקטים בפיתוח

שיעור תפוסה		שטח בנוי להשכרה		נכסים מניבים <sup>1</sup>	
30.6.2023	30.6.2024	(אלפי מ"ר)			
97.9%	98.1%	156	10		ג'וישראל
95.9%	97.3%	165	6		גזית ברזיל
93.7%	91.2%	69	13		Gazit Horizons
95.5%	95.2%	1,084	34		CTY
93.8%	93.7%	362	14		G Europe
תזרים נטו מנכסים (מיליון)		שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים לתקופת הדוח <sup>2</sup>	ממוצע דמי שכירות בסיסיים		
Q2.2023	Q2.2024		30.6.2023	30.6.2024	
ח" 49.7	ח" 60.6	4.0% <sup>3</sup>	ח" 122.3	ח" 128.2	ג'וישראל
R\$ 63.2	R\$ 51.1	6.4%	R\$ 72	R\$ 64.7	גזית ברזיל
\$ 5.2	\$ 5.0	(0.8%)	\$ 57	\$ 59.4	Gazit Horizons
€ 48.9	€ 54.7	5.9%	€ 24	€ 25	CTY
€ 26.2	€ 25.1	14.6%	€ 16.9	€ 23.1	G Europe

1. כולל נכסים בשליטה משותפת.

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

3. בניטרול הוצאות ארנונה חד פעמיות בתקופת הדוח, שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים לתקופת הדוח בני ישראל הינו 7.0%.



פרויקטים בתכנון, הקמה ופיתוח

פרויקטים בבנייה	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של G City	מועד השלמה צפוי	השקעה בפועל ליום 30.6.2024	שווי הונג ליום 30.6.2024	עלות משוערת להשלמה (מ"ר ש"ח)	NOI שנתי צפוי	תשואה צפויה על עלות ההשקעה
G City ראשל"צ	מגדל משרדים בבנייה	65,100	100%	2026	218	407	588	74	9.2%
טמפה, פלורידה	פרויקט מגורי יוקרה להשכרה בדאון טאון טמפה, הכולל כ- 334 יחידות דיור להשכרה (בליווי פיננסי מלא) <sup>[1]</sup>	37,000	94%	2024	620	865	56	49	7.2%
Ostrobramska, Warsaw <sup>[2]</sup>	פרויקט דיור להשכרה Ostrobramska 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	152	209	55	16	7.7%
		סה"כ 100%			990	1,481	700	139	
		סה"כ חלק החברה			953	1,429	696	135	

[1] למועד פרסום הדוח החברה קיבלה טופס 4 והחלה באכלוס המנדל

[2] ליום 30 ביוני 2024 החברה השלימה שני בניינים (B+C) מתוך שלושה בפרויקט (כ-183 יחידות מתוך 442) והחלה בהשקרתם

רקעות לפיתוח עתידי	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של G City	מועד השלמה צפוי	שווי הונג ליום 30.6.2024 (מ"ר ש"ח)
תל השומר דירה להשכיר	הקמת 4 בנייני מגורים עם 243 דירות להשכרה (לפני תוספת זכויות/ הקלות שבס) לשכירות ארוכת טווח של כ- 20 שנים	30,700	100%	TBD	302
בית כאל	הקמת מגדלים לשימושים מעורבים כ-70,000 מ"ר משרדים, כ-11,000 מ"ר מגורים וכ-6,300 שטחי מסחר, בשלב זה הבניין הקיים מושכר לתקופה של כשנה עם שתי אופציות להארכה (עד לתום שנת 2025)**	90,100	100%	TBD	415
בריקל, מיאמי	הקמת מגדל לשימושים מעורבים בן 61 קומות, אושרה הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 504 יחידות בפרויקט.	42,000	100%	TBD	223
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	238
		סה"כ			1,178

\* הנתונים לעיל כוללים מידע אודות פרויקטים בתכנון והקמה (לרבות תוספת שטח צפויה, לוחות זמנים להשלמה, עלויות השלמה ו- NOI שנתי צפוי) המהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, 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 באוכלוסייה, היקפי הצריכה הפרטית, שיעור האבטלה ורמת הביקושים) במדינות הפעילות השונות. פרמטרים אלו משפיעים במידה מסוימת 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)						
תשואה נומינלית אג"ח	ממשלתי (10 שנים)	תחזית מדד מחירים 2024	שיעור אבטלה 2024	תחזית 2024		מדינה
				2023	2024	
A+	4.70%	2.80%	3.50%	1.92%	1.55%	ישראל
A-	5.52%	3.70%	5.00%	0.20%	2.80%	פולין
AA+	2.94%	1.40%	7.85%	(0.98%)	(0.25%)	פינלנד
AAAu	3.47%	3.55%	4.00%	0.48%	0.80%	נורבגיה
BB	11.77%	4.02%	7.61%	2.93%	2.10%	ברזיל
AA-	3.89%	2.40%	3.70%	(0.05%)	1.30%	צ'כיה
AAAu	2.08%	3.10%	8.30%	0.08%	0.70%	שבדיה
AA+u	4.17%	3.10%	4.00%	2.50%	2.30%	ארה"ב
AAA	3.37%	2.50%	6.30%	1.25%	1.00%	קנדה

\* מקור הנתונים: Bloomberg מחודש יולי 2024.

דירוג חוב של חברות הקבוצה:

G Europe	CTY	ג'י סיטי	סוכנות הדירוג
B2 / Negative	-	*iiA3 / Stable	Moody's
-	BBB- / Negative	* iiA- / Stable	S&P

\* אגרות חוב (סדרה טו'), (סדרה יח') ו-(סדרה כ') של החברה, המובטחות בשבוע, מדורגות על ידי S&P Maalot ומיזוג ברמת דירוג iiA ו-A2, בהתאמה.

הכנסותיה של הקבוצה משכר דירה במדינות הפעילות של הקבוצה, למעט ארה"ב, צמודות ברובן (מעל 90%) לעליה במדד המחירים לצרכן ותורמות לגידול בהכנסותיה וכן בשווי נכסיה, בהתאמה. במקביל, כ-69% מסך החוב של הקבוצה אינו צמוד למדד המחירים לצרכן (לאחר השפעת עסקאות החלף). העליה במדד מגדילה את הוצאות המימון של הקבוצה בגין חלק החוב הצמוד למדד. מנגנוני הצמדת שכר הדירה מהווים הגנה כלכלית ארוכת טווח כנגד העליה בעלויות המימון של החברה בשל הצמדה 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-88% 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 א'3 לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב חדשות (סדרה יט') על ידי החברה, המובטחות בשעבוד שני על נכס נדל"ן בישראל, בהיקף של כ-495 מיליון ש"ח, ראה ביאור א'7 לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר 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, ראה ביאור א'3 לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה בהיקף של כ-120 מיליון ש"ח ע.ג., ראה באור א'2 לדוחות הכספיים.
- ה. במהלך הרבעון ביצעה החברה רכישה עצמית של כ-1.1 מיליון מניות החברה בתמורה לכ-10 מיליון ש"ח.
- ו. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב על ידי CTY בהיקף של כ-300 מיליון אירו, ראה באור א'3 לדוחות הכספיים.
- ז. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של CTY בהיקף של כ-213.2 מיליון אירו, ראה באורים א'3 לדוחות הכספיים.
- ח. לפרטים בדבר פדיון מוקדם יזום של מלוא יתרות אגרות החוב (סדרה 2024) של CTY בסך של כ-97 מיליון אירו, ראה ביאור א'9 לדוחות הכספיים.
- ט. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות של G Europe בהיקף של כ-101 מיליון אירו ע.ג. וכ-33.5 מיליון אירו ע.ג., בהתאמה, ראה באורים א'5 ו-א'6 לדוחות הכספיים.
- י. לפרטים בדבר הנפקת חלק מהפעילות בברזיל בדרך של הצעת מכר בהיקף של כ-301 מיליון ריאל ברזילאי (כ-226 מיליון ש"ח), ראה ביאור א'1 לדוחות הכספיים.
- יא. לפרטים בדבר הנפקת הון על ידי CTY בהיקף של כ-48 מיליון אירו והשתתפות החברה בהנפקה, ראה ביאור א'2 לדוחות הכספיים.
- יב. לפרטים בדבר רכישת השותף (50%) בעסקה משותפת בשבדיה על ידי CTY, ראה ביאור א'3 לדוחות הכספיים.
- יג. 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).
- יד. לפרטים בדבר החלפת אגרות חוב היברידיות שביצעה CTY בתמורה להנפקת סדרת אגרות חוב היברידיות חדשה ותשלום במזומן, לפרטים נוספים ראה ביאור א'10 לדוחות הכספיים.

## 3.5. מדיניות חלוקת דיבידנד

החל מחודש ינואר 2023 ועד למועד דוח זה לא חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה. ביום 14 באוגוסט 2024 החליט דירקטוריון החברה על חזרה למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, אשר אומצה על-ידי הדירקטוריון בשנת 1998, לפיה נהגה החברה לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה באופן שוטף מדי רבעון. בהתאם, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי לשנת 2024 בהיקף של 0.10 ש"ח למניה (סה"כ כ-18.2 מיליון ש"ח), וזאת לאחר שבחן את מצבה הפיננסי של החברה, לרבות תזרים המזומנים החזוי שלה, וכן בהתאם להתקדמות תוכנית מימוש הנכסים עליה הודיעה החברה ביום 25 באוקטובר 2022, וכפי שעודכנה מעת לעת, כמו גם שיקולים נוספים, ובהתאם למבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט – 1999. דירקטוריון החברה ישוב ויבחן את היקף חלוקת הדיבידנד כאמור מידי רבעון, בהתאם לשיקולים האמורים.

## 3.6. מצב כספי

נכסים שוטפים

יתרת הנכסים השוטפים ליום 30 ביוני 2024 הינה כ-4.0 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 30 ביוני 2024 הסתכמה לכ-1.0 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 30 ביוני 2024 הסתכמה היתרה כאמור בכ-185 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 30 ביוני 2024 הסתכמה בכ-34.8 מיליארד ש"ח, בדומה ליתרה ליום 31 בדצמבר 2023. השינויים ביתרות הסעיפים השונים 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 ועליית ערך נדל"ן להשקעה שהוכרה בתקופת הדוח.

נכסים בלתי מוחשיים, נטו

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים, נטו ליום 30 ביוני 2024 הינה כ-431 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 30 ביוני 2024 הינה כ-4.2 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-2.8 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 השלמת 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 30 ביוני 2024 הסתכמה בכ-22.9 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 30 ביוני 2024 הסתכם בכ-4,925 מיליון ש"ח לעומת כ-4,837 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. הגידול נובע בעיקר מרווח המיוחס לבעלי המניות בסך של כ-186 מיליון ש"ח, אשר מקוזז על ידי קיטון בסעיף קרנות הון בסך של כ-154 מיליון ש"ח (בעיקר התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, השפעת הנפקות שבוצעו בחברות בנות) ורכישת מניות באוצר בסך של כ-10 מיליון ש"ח. ההון המיוחס לבעלי מניות החברה, למניה, ליום 30 ביוני 2024 הסתכם בכ-26.6 מיליארד ש"ח לעומת כ-26.0 מיליארד ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2023.

זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 30 ביוני 2024 הסתכמה בכ-6.8 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 היתרות של 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-448 מיליון ש"ח, חלקם של בעלי המניות האחרים ברווח הכולל בסך של כ-221 מיליון ש"ח. הגידול האמור קוזז מרכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות של G Europe בסך של כ-203 מיליון ש"ח, תשלום ריבית לבעלי אגרות חוב היברידיות בסך של כ-67 מיליון ש"ח, וחלקם של בעלי המניות האחרים בדיבידנדים שחולקו בסך של כ-64 מיליון ש"ח.

## 3.5. תוצאות הפעילות וניתוחן

א. להלן תוצאות הפעולות –

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו			
	ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני 2023	ביום 30 ביוני 2024	ביום 30 ביוני 2023		ביום 30 ביוני 2024
<b>מבוקר</b>						
<b>בלתי מבוקר</b>						
מיליוני ש"ח						
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)						
	2,438	585	632	1,189	1,253	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
	771	167	194	361	397	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
	1,667	418	438	828	856	הכנסה תפעולית, נטו
						עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן
	(767)	138	344	293	340	להשקעה בפיתוח, נטו
	(349)	(78)	(71)	(166)	(168)	הוצאות הנהלה וכלליות
	5	-	-	5	185	הכנסות אחרות
	(686)	(158)	(3)	(680)	(124)	הוצאות אחרות
	(2)	99	107	53	110	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
	(132)	419	815	333	1,199	רווח (הפסד) תפעולי
	(1,340)	(395)	(370)	(736)	(663)	הוצאות מימון
	272	147	51	140	90	הכנסות מימון
	(1,200)	171	496	(263)	626	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	120	73	78	37	122	מסים על ההכנסה
	(1,320)	98	418	(300)	504	רווח נקי (הפסד)
מיוחס ל:						
	(1,203)	(3)	329	(512)	252	בעלי מניות החברה
	(117)	101	89	212	252	זכויות שאינן מקנות שליטה
	(1,320)	98	418	(300)	504	
<b>רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות</b>						
<b>החברה (בש"ח)</b>						
	(6.79)	(0.01)	1.77	(2.93)	1.36	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
	(6.79)	(0.01)	1.54	(2.94)	1.22	סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל

להלן דוח על הרווח הכולל –

לשנה				
שהסתיימה				
ביום 31	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו	
בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
2023	2023	2024	2023	2024
<b>מבוקר</b>				
<b>בלתי מבוקר</b>				
<b>מיליוני ש"ח</b>				
(1,320)	98	418	(300)	504
רווח נקי (הפסד)				
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):				
<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסדים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן</u>				
(51)	(33)	-	(33)	-
דרך רווח כולל אחר				
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>				
1,048	415	92	992	(149)
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים				
(81)	17	5	7	34
916	399	97	966	(115)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר				
(404)	497	515	666	389
סה"כ רווח (הפסד) כולל				
מיוחס ל:				
(665)	311	333	178	167
בעלי מניות החברה (1)				
261	186	182	488	222
זכויות שאינן מקנות שליטה				
(404)	497	515	666	389

ב. ניתוח תוצאות הפעולות לרבעון השני של שנת 2024

#### הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות

ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון גדלו בכ-8.0% לכ-632 מיליון ש"ח, לעומת כ-585 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הגידול נובע בעיקר מגידול בהכנסות מנכסים זהים. הגידול האמור קוזז ממכירת נכסים, במהלך 12 החודשים האחרונים.

#### הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות ברבעון הסתכמו בכ-194 מיליון ש"ח המהוות כ-30.7% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ-167 מיליון ש"ח המהוות כ-28.5% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות ברבעון המקביל אשתקד.

#### הכנסה תפעולית נטו (NOI)

ההכנסה התפעולית נטו ברבעון גדלה בכ-4.8% לכ-438 מיליון ש"ח (כ-69.3% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ-418 מיליון ש"ח (כ-71.5% מסך ההכנסות מהשכרה) ברבעון המקביל אשתקד.

הגידול בהכנסה תפעולית נטו נובע מהסיבות המתוארות בהכנסות מהשכרת מבנים ואחרות לעיל, כאשר הרבעון המקביל אשתקד כלל הכנסה תפעולית נטו מנכסים שנמכרו בסך של כ-27 מיליון ש"ח.

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

הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן ב- IAS 40 (מתוקן) - נדל"ן להשקעה. כתוצאה מיישום התקן, הכירו החברה והחברות המאוחדות שלה ברבעון ברווח מעלייה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום נטו בסך של כ-344 מיליון ש"ח, שנובע ברובו מהמשך השיפור התפעולי והתזרימי המשמעותי בנכסי החברה, לעומת עליית ערך בסך של כ-138 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

#### הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הסתכמו בכ-71 מיליון ש"ח (כ-11.2% מסך ההכנסות), לעומת כ-78 מיליון ש"ח (כ-13.3% מסך ההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד.

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

ברבעון הסעיף הסתכם ברווח של כ-107 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד נרשם רווח של כ-99 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו של Gazit Horizons, Gazit Europe - i Gazit Canada (G Triplle).

#### הוצאות אחרות

הוצאות אחרות ברבעון הסתכמו לסך של כ-2 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-158 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד הכוללים בעיקר הפסדי הון בגין מכירת נכסים שהושלמו ברבעון המקביל אשתקד.

#### הוצאות מימון

הוצאות המימון ברבעון הסתכמו בכ-370 מיליון ש"ח לעומת כ-395 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מהוצאות בגין הפרשי שער ושיערוך ניירות ערך בסך של כ-1 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-19 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הריבית הממוצעת על מצבת ההתחייבויות נושאות ריבית של החברה ברמת הסולו מורחב למועדי החתך הינה כ-4.10% לעומת 3.97% בתקופה המקבילה אשתקד.



### הכנסות מימון

הכנסות המימון ברבעון הסתכמו בכ-51 מיליון ש"ח לעומת כ-147 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות המימון ברבעון כוללות בעיקר הכנסות ריבית בסך של כ-20 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ-24 מיליון ש"ח) ורווח מפידיון מוקדם של חוב נושא ריבית בסך של כ-17 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל רווח של כ-76 מיליון ש"ח). כמו כן, הכנסות המימון ברבעון כללו רווח משיערוך מכשירים פיננסים נגזרים בסך של כ-14 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-45 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

### מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים ברבעון הסתכמו בכ-78 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים של כ-73 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות מסים ברבעון כוללות בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ-73 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות ההפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים וכן משינוי בהפסדים לצרכי מס (ברבעון המקביל אשתקד הוצאות מסים נדחים נטו בסך של כ-55 מיליון ש"ח). ברבעון נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ-5 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ-18 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ג. ניתוח תוצאות הפעולות לתקופת הדוח

#### הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות

ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בתקופת הדוח גדלו בכ-5.4% לכ-1,253 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,189 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בתקופת הדוח גדלו בכ-2.8% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מגידול בהכנסות מנכסים זהים. הגידול האמור קוזז ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה, במהלך 12 החודשים האחרונים.

#### הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות בתקופת הדוח הסתכמו בכ-397 מיליון ש"ח המהווים כ-31.7% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ-361 מיליון ש"ח המהווים כ-30.4% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות בתקופה המקבילה אשתקד.

#### הכנסה תפעולית נטו (NOI)

ההכנסה התפעולית נטו בתקופת הדוח גדלה בכ-3.4% לכ-856 מיליון ש"ח (כ-68.3% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ-828 מיליון ש"ח (כ-69.6% מסך ההכנסות מהשכרה) בתקופה המקבילה אשתקד.

בנטרול השינוי בשערי החליפין הממוצעים ההכנסה התפעולית נטו בתקופת הדוח גדלה בכ-0.9% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול בהכנסה תפעולית נטו נובע מהסיבות המתוארות בהכנסות מהשכרת מבנים ואחרות לעיל, כאשר התקופה המקבילה אשתקד כללה הכנסה תפעולית נטו מנכסים שנמכרו בסך של כ-91 מיליון ש"ח, לעומת 6 מיליון ש"ח בתקופת הדוח.

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

הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן ב- IAS 40 (מתוקן) - נדל"ן להשקעה. כתוצאה מיישום התקן, הכירה הקבוצה בתקופת הדוח ברווח מעלייה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום נטו בסך של כ-340 מיליון ש"ח, לעומת עליית ערך בסך של כ-293 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

#### הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו בכ-168 מיליון ש"ח (כ-13.4% מסך ההכנסות), לעומת כ-166 מיליון ש"ח (כ-14.0% מסך ההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד.

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

בתקופת הדוח הסתכם הסעיף ברווח של כ-110 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד נרשם רווח של כ-53 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו של Gazit Canada - CTY, Gazit Horizons, G Europe (G) Tripille).

#### הכנסות אחרות

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

### הוצאות אחרות

הוצאות אחרות בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ-123 מיליון ש"ח, הכוללות בעיקר הפסדי הון הנובעים מהוצאות הסגירה בגין מכירות נכסים שהושלמו בתקופת הדוח, לעומת הוצאות אחרות בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-680 מיליון ש"ח שכללו בעיקר הפסד בסך של כ-518 מיליון ש"ח בעקבות מכירת נכסי הקבוצה ברוסיה.

### הוצאות מימון

הוצאות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ-663 מיליון ש"ח לעומת כ-736 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון בהוצאות בגין הצמדה למדד של התחייבויות נושאות ריבית שהסתכמו ברבעון לסך של כ-191 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-242 מיליון ש"ח התקופה המקבילה אשתקד, הפסד משערור מכשירים פיננסיים נגזרים בתקופת הדוח בסך של כ-6 מיליון ש"ח לעומת הפסד משערור מכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ-16 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וכן בתקופה המקבילה אשתקד נרשם הפסד משערור ניירות ערך סחירים בסך של כ-13 מיליון ש"ח.

### הכנסות מימון

הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ-90 מיליון ש"ח לעומת כ-140 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון בתקופת הדוח כוללות בעיקר הכנסות ריבית בסך של כ-51 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות בסך של כ-37 מיליון ש"ח) והכנסות המימון בתקופת הדוח כללו רווח מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית בסך של כ-37 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ-99 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים בתקופת הדוח הסתכמו בכ-122 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים של כ-37 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות מסים בתקופת הדוח כוללות בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ-81 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות הפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל מימוש נכסים וכן משינוי בהפסדים לצרכי מס (בתקופה המקבילה אשתקד הוצאות מסים נדחים נטו בסך של כ-4 מיליון ש"ח). בתקופת הדוח נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ-41 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ-37 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, בתקופה המקבילה אשתקד נרשמו 4 מיליון ש"ח הכנסות מסים בגין שנים קודמות.

## 3.8. נזילות ומקורות מימון

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

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

נכון ליום 30 ביוני 2024 עומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים<sup>1</sup> לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסך כולל של כ-3.2 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-1.3 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה), הכוללים מזומן והשקעות לזמן קצר בסך של כ-0.9 מיליארד ש"ח וקווי אשראי לזמן ארוך מאושרים לא מנוצלים למשיכה מיידית בסך של כ-2.3 מיליארד ש"ח.

כמו כן, ליום 30 ביוני 2024 לחברה ולחברות המאוחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ-13.6 מיליארד ש"ח (כ-39.1% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

מתוכם, ברמת הסולו המורחב, לחברה נכסים שאינם משועבדים בהיקף של כ-5.6 מיליארד ש"ח (כ-4.1 מיליארד ש"ח ב-G Europe, כ-0.9 מיליארד ש"ח בארה"ב, כ-0.4 מיליארד ש"ח בברזיל וכ-0.2 מיליארד ש"ח בישראל).

לפרטים נוספים בדבר תוכנית מכירת נכסים להגדלת הנזילות ראה סעיף 1.3 לעיל.

ליום 30 ביוני 2024 לחברה על פי דוחותיה המאוחדים והנפרדים (סולו) של החברה הון חוזר שלילי בסך של 0.1 מיליארד ש"ח וכ-2.2 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 מאושרים<sup>1</sup> אשר ניתנים לניצול באופן מידי בסך של כ-2.3 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 ובחן האם באמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת באמצעות בחינת תזרים המזומנים החזוי של החברה 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 ואי לכך, אין צורך בצירוף תזרים מזומנים חזוי.

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

הקבוצה עמלות שונות לרבות עמלת הקצאת אשראי.

## 3.9. תזרים מזומנים

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת הסתכם בתקופת הדוח וברבעון בכ-282 מיליון ש"ח וכ-158 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת כ-339 מיליון ש"ח וכ-104 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד.

בתקופת הדוח 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-320 מיליון ש"ח, ומימושים של נכסים פיננסיים בסך של כ-15 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפרעון הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ-404 מיליון ש"ח, לפירעון אגרות חוב בסכום נטו של כ-127 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ-64 מיליון ש"ח, ולתשלום ריבית למחזיקי אגרות חוב היברידיות בסך של כ-67 מיליון ש"ח.

ברבעון החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן בעיקר באמצעות קבלת הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ-16 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפירעון אגרות חוב בסכום נטו של כ-464 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ-31 מיליון ש"ח, ולתשלום ריבית למחזיקי אגרות חוב היברידיות בסך של כ-15 מיליון ש"ח.

## 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-136 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. עד למועד פרסום הדוח רכשה החברה כ-3.9 מיליון מניות מכוח תוכנית זו בעלות של כ-41 מיליון ש"ח.

## 4. דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

4.2. בתקופה שמיום 1 בינואר 2024 ועד למועד אישור הדוחות הכספיים, האחראים על נושא דיווח וניהול סיכוני שוק בחברה קיימו ומקיימים דיונים שוטפים בנושא החשיפה לסיכוני שוק ובהם שינויים בשערי מטבע חוץ ובשערי הריבית. בנוסף, בתקופה האמורה, דירקטוריון החברה דן בסיכונים האמורים ובמדיניות החברה לגביהם, בישיבות בהן, בין היתר, אושרו הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, ליום 31 במרס 2024 וליום 30 ביוני 2024.

4.3. שינויים בשערי מטבע חוץ – החל מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 30 ביוני 2024 פחת הש"ח כנגד הדולר האמריקאי, האירו והדולר הקנדי בשיעור של כ-3.6%, כ-0.2% וכ-0.1%, בהתאמה, ותוסף הש"ח כנגד הריאל הברזילאי בשיעור של כ-9.3%. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 30 ביוני 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 30 ביוני 2024 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-1.9%.

4.4. ככלל, מדיניות החברה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות, באמצעות התקשרות מעת לעת בעסקאות הגנה לניהול החשיפה המטבעית. כמו כן, הנהלת החברה בוחנת את מאזן ההצמדה המטבעי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתפתחויות בשערי החליפין. יחד עם זאת לאור התנודתיות הגבוהה יחסית בשערי החליפין של המט"ח ביחס לשקל בתקופה הנוכחית, המגדילות באופן ניכר את סיכוני הנזילות, החברה פעלה בשנה האחרונה לנטרול 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 30 ביוני 2024, ראה טבלה המצורפת כנספח א' לדוח הדירקטוריון.

## 5. היבטי ממשל תאגידי

תרומות

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

א. מרבית ההשקעה החברתית של הקבוצה בתקופת הדוח הופנתה לתחום החינוך לטובת מיזם "לדרום" אותו ייסדה החברה לפני שמונה שנים. במסגרת המיזם מסייעת החברה למערכות החינוך ביישובי הפריפריה בנגב בכלל זה תמיכה לבתי ספר יסודיים ותיכוניים, 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-2.4 מיליון ש"ח.

6. גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

אירועים לאחר תאריך הדיווח

- א. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי החברה, בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה יד') בהיקף של כ-200 מיליון ש"ח ע.ג., ראה באור 5ה' לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב המובטחות בשעבוד על נכס נדל"ן בפולין (סדרה כ') בהיקף של כ-645 מיליון ש"ח ע.ג., ראה באור 5ד' לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה בהיקף של כ-59.4 מיליון ש"ח, ראה באור 5א' לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר רכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של כ-2.8 מיליון מניות, ראה ביאור 5ב' לדוחות הכספיים.

7. פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות על ידי הציבור

א. בטוחות לאגרות החוב (סדרה טו')

התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה טו') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות בקשר לנכסי מקרקעין, כמפורט בסעיף 4.6 על פי דוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 22 באוקטובר, 2020 (מס' אסמכתא 01-106162-2020) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. ערכם של הנכסים המשועבדים האמורים ליום 30 ביוני 2024 הינו כ-630 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 19ג'3 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 לדצמבר 2023, וכן פרק עדכון תיאור עסקי החברה.

ב. בטוחות לאגרות החוב (סדרה טז')

התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה טז') היו 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 מניות G Europe. מאחר ו-G Europe נמחקה ממסחר, במהלך תקופת הדוח פעלה החברה בשיתוף עם הנאמן לאגרות החוב, להפיכת מניות G Europe למניות בתעודה (חלף היותן מניות אלקטרוניות המופקדות אצל Euroclear) ולרישום שעבוד חדש על מניות G Europe כמניות בתעודה, תוך שחרור מניות עודפות משעבוד (בהתאם להוראות שטר הנאמנות), ונכון למועד דוח זה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז) 146 מיליון מניות G Europe. לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה טז') ראו ביאור 19ג'2 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023. לפרטים נוספים אודות G Europe, ראה דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2024 של G Europe אשר פורסמו בדוח מיידי של החברה ביום 11 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא 01-085567-2024) 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-279.8 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 01-041019-2024).

לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה יח') ראו ביאור 20'ג'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 2024-01-041019) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. ערכו של הנכס המשועבד האמור ליום 30 ביוני 2024 הינו 1,920 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 2024-01-041019) 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. בטוחות לאגרות החוב (סדרה כ')

התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה כ') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות חברה בת בבעלותה המלאה (בעקיפין) של החברה (בסעיף זה: "חברת הנכס") בקשר לחלקה בנכס מקרקעין בוורשה 'G TArgowek', שעבוד על הנכסים השוטפים ויתר הנכסים שבבעלות חברת הנכס, שעבוד על מלוא הון המניות של חברת הנכס, וכן שעבוד על הלוואת הבעלים שהועמדה לה, כמפורט בסעיף 4.5 על פי דוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 14 ביולי 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-073495) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. ערכו של הנכס המשועבד האמור ליום 30 ביוני 2024 הינו כ-230 מיליון אירו.

לפרטים בדבר זכותה של החברה להנפיק אגרות חוב נוספות מהסדרה וכן להחליף, למכור או לשחרר את הנכסים המשועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרה כ' בכפוף להתקיימות תנאים מסוימים, וביניהם עמידה ביחס משוקלל, כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יט'), שהינו נמוך או שווה ל-0.65 או 0.80, ראו בסעיפים 5.6 עד 5.9 לשטר הנאמנות המצורף לדוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 14 ביולי 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-073495) 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.

ו. 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', יט' ו-כ').

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

ח. 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.



- ט. 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.
- י. בחודש מרס 2024, הורידה חברת הדירוג Moody's את דירוג סדרות אגרות החוב של G Europe מ-'Ba2' ל-'B1', עם אופק יציב.
- יא. 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.
- יב. 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.
- יג. ביום 30 ביוני 2024, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק של החברה ברמת דירוג 'iA-', את דירוג האשראי של סדרות אגרות החוב של החברה (סדרות יא', יב', יג', יד, טז', יז' ויט') ברמת דירוג 'iA-', וכן את דירוג האשראי של סדרות אגרות החוב (סדרות טו' ויח') המובטחות בשעבוד ברמת אשראי 'iA', ועדכנה את אופק הדירוג משלילי ליציב. כמו כן, חברת הדירוג S&P Maalot קבעה דירוג אשראי לסדרת אגרות חוב (סדרה כ') של החברה ברמת דירוג 'iA' עם אופק דירוג יציב.
- יד. ביום 1 ביולי 2024, אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג המנפיק של החברה ברמת דירוג 'A3.il', את דירוג האשראי של סדרות אגרות החוב של החברה (סדרות יא', יב', יג', יד, טז', יז' ויט') ברמת דירוג 'A3.il', וכן את דירוג האשראי של סדרות אדרות החוב (סדרות טו' ויח') המובטחות בשעבוד ברמת אשראי 'A2.il', ועדכנה את אופק הדירוג משלילי ליציב. כמו כן, חברת הדירוג מידרוג קבעה דירוג אשראי לסדרת אגרות חוב (סדרה כ') של החברה ברמת דירוג 'A2.il' עם אופק דירוג יציב.
- טו. ביום 11 ביולי 2024, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יד') של החברה ברמת דירוג 'A3.il', עם אופק דירוג יציב.
- טז. ביום 11 ביולי 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יד') של החברה, ברמת דירוג 'iA-', עם אופק דירוג יציב.

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

יחס פיננסי	התניות פיננסיות	ליום 30 ביוני 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', יז', יח', יט', כ' - גבוה מ- 850, במשך 3 רבעונים רצופים	1,310
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) במשך רבעון אחד (מיליוני דולר)	יג', יד', טו' - גבוה מ- 400 טז', יז', יח', יט', כ' - גבוה מ- 450	1,310
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	161.9%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יא', יב' ו- יג' - "BBB-/Baa3"	'iIA3'/'iIA-
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יד', טו', טז', יז', יח', יט', כ' - נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים	61.4%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יד', טו', טז', יז', יח', יט', כ' - 'BBB-/Baa3'	'iIA3'/'iIA-

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

נכון ליום 30 ביוני 2024 וסמוך למועד אישור הדוחות, עומדת החברה באמות המידה ביחס לאגרות החוב שלה.

14 באוגוסט, 2024

חיים כצמן - סגן יו"ר  
הדירקטוריון ומנכ"ל

אהוד ארנון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספח א' לדוח הדירקטוריון  
מידע נוסף בדבר חשיפה מטבעית

להלן פרטים בדבר היקף החשיפה של החברה לכל מטבע אליו היא חשופה (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח והריאל הברזילאי) אשר בנינו בוצעו עסקאות החלף מטבע, ועסקאות פרוורד (להלן: "עסקאות נגזרים"), ובדבר היקף החשיפה שנתר לאחר ביצוע עסקאות נגזרים, כפי שהיה ידוע לחברה, ליום 30 ביוני 2024. הטבלה האמורה מציגה את מצבת הנכסים ואת מצבת ההתחייבויות שבמאזן החברה (במטבע המקור ובשקלים חדשים<sup>1</sup>) ואת שיעורם מסך נכסי החברה ומסך התחייבויותיה, בהתאמה, על בסיס איחוד יחסי<sup>2</sup>, ואת סך ההתאמות הפיננסיות שמבצעת החברה באמצעות עסקאות החלף מטבע, במטרה שהרכב ההון העצמי יתאים, ככל האפשר, להרכב מצבת הנכסים (בהיבט המטבעי). כפי שעולה מהטבלה, ההתאמה בין מטבע הנכסים למטבע ההתחייבויות אינה מלאה, והחשיפה בכל מטבע מתבטאת בפערים, כמופיע בטבלה.

הנתונים מוצגים במיליונים	ש"ח	דולר ארה"ב	אירו <sup>3</sup>	דולר קנדי	ריאל ברזילאי	סה"כ בש"ח
מצבת נכסים במטבע מקור	4,911	789	4,074	107	3,808	-
מצבת נכסים בש"ח	4,911	2,967	16,378	293	2,575	27,124
% מסך הנכסים	19	11	60	1	9	100
מצבת התחייבויות במטבע מקור	10,952	266	2,396	75	774	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	(132)	25	107	-	-	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	11,084	241	2,289	75	773	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה לעסקאות החלף	11,084	906	9,202	206	523	21,921
% ההתחייבויות	51	4	42	1	2	100
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	(6,173)	548	1,785	32	3,035	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח <sup>4</sup>	(6,173)	2,061	7,176	87	2,052	5,203
% מסך ההון העצמי	(119)	40	138	2	39	100

1. על פי שיערי חליפין ליום 30 ביוני 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 קרוונה 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 30 ביוני 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, מימשו 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):<sup>1</sup>

סה"כ	בשלבי משא ומתן			הושלם	
	בשיווק	מתקדמים	מיליוני ש"ח		
5,222	1,307	1,099	2,816	G Europe	
299	145	-	154	ג'י ישראל	
729	162	-	567	Gazit Horizons	
848	34	316	498	Gazit Brasil	
7,098	1,648	1,415	4,035	סה"כ	

ב. כמו כן, הושלמה הצעת מכר חלקית לציבור 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-118 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 ע.ג. מניות לנושא משרה בחברה, כתוצאה מהבשלת ניירות ערך המירים שהוקצו לו כחלק מתנאי העסקתו.

ב. לפרטים בדבר רכישות עצמיות של כ-3.9 מיליון מניות החברה מכוח תוכנית רכישה עצמית של החברה, בתמורה לכ-41 מיליון ש"ח, ראה ביאורים 3 ו-5' לדוחות הכספיים.

<sup>1</sup> פרטים נוספים אודות תוכנית מימוש הנכסים ראו סעיף 1.2 לדוח התקופתי.

עדכון לסעיף 3 – חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

ביום 14 באוגוסט 2024 החליט דירקטוריון החברה על חזרה למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, אשר אומצה על-ידי הדירקטוריון בשנת 1998, לפיה נהגה החברה לחלק דיבידנד לבעלי מניותיה באופן שוטף מדי רבעון. בהתאם, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי לשנת 2024 בהיקף של 0.10 ש"ח למניה (סה"כ כ-18.2 מיליוני ש"ח), וזאת לאחר שבחן את מצבה הפיננסי של החברה, לרבות תזרים המזומנים החזוי שלה, וכן בהתאם להתקדמות תוכנית מימוש הנכסים עליה הודיעה החברה ביום 25 באוקטובר 2022, וכפי שעודכנה מעת לעת, כמו גם שיקולים נוספים, ובהתאם למבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט – 1999. דירקטוריון החברה ישוב ויבחן את היקף חלוקת הדיבידנד כאמור מידי רבעון, בהתאם לשיקולים האמורים.

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

א. תנודות בשיעורי האינפלציה, הריבית והמטבעות<sup>1</sup> - חטיבת המחקר של בנק ישראל פרסמה ביולי 2024 תחזית חדשה לשנתיים הקרובות, שבה היא מעריכה שהאינפלציה תעלה מעל הטווח המטרה של הממשלה, שהוא 1%-3%. החטיבה מסבירה שהגורמים העיקריים שישיעו על האינפלציה הם העלאות מסים עקיפים, כגון מע"מ ומס דלק, שיגרמו לעליית מחירי הצריכה, ומגבלות על היצע העבודה, שיגרמו לעליית משכורות ולחוסר תחרותיות בשוק העבודה, בעקבות המלחמה. לפי התחזית, האינפלציה תהיה 3.0% בשנת 2024 ו-2.8% בשנת 2025. החטיבה מניחה שהריבית הבסיסית של בנק ישראל תישאר יציבה על 4.25% ברבעון השני של 2025, אך מציינת שיתכן שתידרש הגבהת הריבית כדי לייצב האינפלציה בעקבות הגברת פרמיית הסיכון של המשק, שמשקפת את האי-וודאות והסיכונים הקיימים בסביבה הכלכלית.

במהלך תקופת הדוח נרשמה תנודתיות בשוק המט"ח עקב ההתפתחויות במלחמה ובסביבה הגיאופוליטית. השקל נחלש מול הדולר בכ-3.6% ושמר על רמה דומה למול האירו. שוק המניות בישראל ממשיך להפגין ביצועי חסר, ובתשואות האג"ח הממשלתיות נרשמה עלייה.

חטיבת המחקר של בנק ישראל מעריכה כי התוצר יגדל ב-1.5% בשנת 2024 וב-4.2% בשנת 2025. תחזית הצמיחה עודכנה כלפי מטה בעיקר בשל עדכון ההנחה לגבי עוצמת ומשך הלחימה ומניחה שההשפעה הכלכלית הישירה של מלחמת חרבות ברזל תימשך עד סוף 2024 ותפחת בהדרגה, ובשנת 2025 התאוששות הפעילות צפויה להיות הדרגתית יותר. כמו כן בנק ישראל מעריך כי שיעור האבטלה הרחב בגילי העבודה העיקריים יתמתן בהדרגה בלבד ויעמוד על 4.0% ו-3.8% בממוצע בשנים 2024 ו-2025, בהתאמה. עם זאת, אי הוודאות לגבי ההתפתחויות במלחמה הינו פקטור אשר עשוי להשפיע 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. בחודש אוגוסט 2024 הודיעה חברת דירוג האשראי הבינלאומית פיץ' על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל (מ-A+ ל-A) עם תחזית שלילית.

ב. מלחמת חרבות ברזל - בחודש אוקטובר 2023 פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת טרור רצחנית על מדינת ישראל, אשר הובילה לפתיחתה של מלחמת "חרבות ברזל".

מתחילת שנת 2024 ועד למועד דוח זה הלחימה עדיין מתנהלת, לרבות בגזרה הצפונית ובאיו"ש, וכן תוך התמודדות עם איומים מצד איראן והחות'ים. בנוסף, המלחמה הביאה להצתת גל אנטטישמיות חסר תקדים בעולם ובין 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.

<sup>1</sup> מבוסס בין היתר על נתונים ותחזיות שפרסם בנק ישראל, לרבות פרסום מיום 8 ביולי 2024 (WWW.BOI.ORG.IL)

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, 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 האריכה את ההלוואה בסך של 2,060 מיליון קרונות שבדיות, אשר נרכשה עם רכישת החזקות השותף (50%) ב-Kista Galleria, לתקופה של 5 שנים. מועד הפרעון החדש המעודכן של ההלוואה הינו מאי 2029.

ב. בחודש יוני 2024 חברת CTY השלימה פדיון מוקדם יזום של מלוא יתרת אגרות החוב (סדרה 2024) בסכום של כ-97 מיליון אירו (כ-390 מיליון ש"ח).

ג. לפרטים בדבר החלפת כ-266 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב היברידיים בתמורה לסדרת אגרות חוב היברידיים חדשה ובתוספת תשלום במזומן ש-CTY השלימה בחודש יוני 2024 ראה ביאור א'3' לדוחות הכספיים.

#### 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 א'3' 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 א'3' לדוחות הכספיים.

- ג. לפרטים בדבר גיוס חוב על ידי החברה, בדרך של הנפקת אגרות חוב המובטחות, בין היתר, במשכנתא על נכס מניב של חברת בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה בפולין (סדרה כ') בהיקף של כ-645 מיליון ש"ח ע.ג., ראה באור 5ד' לדוחות הכספיים.
- ד. בחודש יולי 2024 הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 200 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב שאינן מובטחות (סדרה יד'), בתמורה ברוטו של כ-191 מיליון ש"ח, ובריבית אפקטיבית של 6.03% (צמוד מדד).
- ה. 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.
- ו. 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.
- ז. ביום 30 ביוני 2024 אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרות יא', יב', יג', יד', יז', יח', יט') של החברה, ברמת דירוג 'A-' ועדכנה את אופק הדירוג משלילי ליציב.
- ח. ביום 30 ביוני 2024, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרות טו', יח') של החברה, ברמת דירוג 'A' ועדכנה את אופק הדירוג משלילי ליציב.
- ט. ביום 30 ביוני 2024 קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה כ') של החברה, ברמת דירוג 'A' עם אופק דירוג יציב.
- י. ביום 1 ביולי 2024 קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה כ') של החברה ברמת דירוג 'A2.il' עם אופק דירוג יציב.
- יא. ביום 1 ביולי 2024 אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרות יא', יב', יג', יד', יז' ו-יט') של החברה ברמת דירוג 'A3.il' ועדכנה את אופק הדירוג משלילי ליציב.
- יב. ביום 1 ביולי 2024 אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרות טו', יח') של החברה ברמת דירוג 'A2.il' ועדכנה את אופק הדירוג משלילי ליציב.
- יג. ביום 11 ביולי 2024 קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יד') של החברה ברמת דירוג 'A3.il' עם אופק דירוג יציב.
- יד. ביום 11 ביולי 2024 קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יד') של החברה ברמת דירוג 'A-' עם אופק דירוג יציב.

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

G סביון		רבעון שני 2024	רבעון ראשון 2024	לשנת 2023
שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)	247,200	218,840	218,218	
שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)	16,100	15,700	15,700	
סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)	263,300	234,540	233,918	
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	3,128	2,443	5,202	
רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)	27,709	-	18,719	
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	94.9%	97.3%	92.4%	
שיעור תשואה בפועל (%)	5.1%	4.5%	16.3%	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	159.2	155.9	154.5	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו <sup>2</sup>	111	129	151	

1 במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2023, הסתיימה הבנייה של הרחבת הנכס, התשואה חושבה על ה- NOI ועל שווי הנכס לפני ההרחבה.  
2 ברבעון השני לשנת 2024, חוזי השכירות שנחתמו הינם באגף המשרדים של הנכס.

G רוטשילד (חלק החברה, 51%)		רבעון שני 2024	רבעון ראשון 2024	לשנת 2023
שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)	118,913	116,838	116,797	
שווי הנכס זכויות בניה (אלפי ש"ח)	4,766	4,766	4,766	
סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)	123,679	121,604	121,563	
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	1,933	1,829	6,881	
רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)	2,076	-	(646)	
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	96.4%	96.2%	96.4%	
שיעור תשואה בפועל (%)	6.5%	6.3%	5.9%	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	105.2	102.5	101.5	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו <sup>1</sup>	327	45	86	

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

G כוכב הצפון		רבעון שני 2024	רבעון ראשון 2024	לשנת 2023
שווי הנכס (אלפי ש"ח)	110,598	108,411	108,411	
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	1,349	1,566	5,474	
רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)	2,187	-	3,218	
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	100%	100%	90.2%	
שיעור תשואה בפועל (%)	4.9%	5.8%	5.0%	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	282.6	278.5	277.5	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו	-	-	324	



לשנת 2023	רבעון ראשון 2024	רבעון שני 2024	מרכז חורב (חלק החברה 50%)
118,141	119,790	119,795	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
12,750	12,750	12,750	שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)
130,891	132,540	132,545	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
7,084	1,958	2,145	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
(69)	-	-	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
92.6%	92.6%	93.7%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.0%	6.6%	7.2%	שיעור תשואה בפועל (%)
122.2	122.7	124.6	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
82	-	94	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו

לשנת 2023	רבעון ראשון 2024	רבעון שני 2024	ג'י סיטי ראשון לציון
1,472,670	1,475,776	1,513,155	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
375,330	392,485	406,708	שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)
1,848,000	1,868,260	1,919,863	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
87,689	22,961	24,179	NOI בתקופה (אלפי ש"ח) <sup>1</sup>
60,574	-	25,892	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
98%	98.5%	98.5%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.0%	6.2%	6.4%	שיעור תשואה בפועל (%)
100	104	104	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
124	76	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו

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

לשנת 2023	רבעון ראשון 2024	רבעון שני 2024	טרנובק (Targowek)
230,215	230,464	230,538	שווי הנכס (אלפי אירו)
13,487	3,291	3,467	NOI בתקופה (אלפי אירו) <sup>1</sup>
1,664	125	129	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי אירו)
98.45%	98.58%	96.84%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5.9%	5.7%	5.9%	שיעור תשואה בפועל (%)
30.2	32.9	32.9	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש באירו)
			דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו
37.7	35.5	42.8	התקופה (לחודש באירו)

ג'י סיטי בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2024

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

43	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
44	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
46	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד
47	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
48	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
53	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
56	באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

-----

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ג'י סיטי בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2024 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-46% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2024 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-51% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו 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,

14 באוגוסט, 2024

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח		
638	695	845
31	195	34
26	102	12
34	105	67
143	155	92
423	484	456
4	4	3
1,299	1,740	1,509
2,977	1,001	2,540
4,276	2,741	4,049
1,131	1,058	998
592	655	621
96	102	101
290	275	185
29,083	31,602	29,469
2,759	2,972	2,770
133	158	120
447	438	431
66	67	67
34,597	37,327	34,762
38,873	40,068	38,811

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

נכסים מוחזקים למכירה

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

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

ליום	ליום 30 ביוני	
	2023	2024
31 בדצמבר	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	
185	65	288
4,053	2,333	2,526
184	4	14
138	112	69
539	633	590
105	42	8
5,204	3,189	3,495
1,652	470	683
6,856	3,659	4,178
13,150	14,816	14,004
5,559	6,808	6,866
319	232	238
339	408	356
1,320	1,531	1,415
20,687	23,795	22,879
239	231	239
4,754	4,671	4,782
2,430	3,121	2,682
(3,998)	(3,984)	(4,071)
1,413	1,358	1,304
(1)	(1)	(11)
4,837	5,396	4,925
6,493	7,218	6,829
11,330	12,614	11,754
38,873	40,068	38,811

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.

14 באוגוסט, 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	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		מבוקר
	ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	
2023	2023	2024	2023	2024	
בלתי מבוקר					
מיליוני ש"ח					
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)					
2,438	585	632	1,189	1,253	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
771	167	194	361	397	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,667	418	438	828	856	הכנסה תפעולית, נטו
(767)	138	344	293	340	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(349)	(78)	(71)	(166)	(168)	הוצאות הנהלה וכלליות
5	-	-	5	185	הכנסות אחרות
(686)	(158)	(3)	(680)	(124)	הוצאות אחרות
(2)	99	107	53	110	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
(132)	419	815	333	1,199	רווח (הפסד) תפעולי
(1,340)	(395)	(370)	(736)	(663)	הוצאות מימון
272	147	51	140	90	הכנסות מימון
(1,200)	171	496	(263)	626	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
120	73	78	37	122	מסים על ההכנסה
(1,320)	98	418	(300)	504	רווח נקי (הפסד)
מיוחס ל:					
(1,203)	(3)	329	(512)	252	בעלי מניות החברה
(117)	101	89	212	252	זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,320)	98	418	(300)	504	
<u>רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>					
(6.79)	(0.01)	1.77	(2.93)	1.36	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
(6.79)	(0.01)	1.54	(2.94)	1.22	סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל

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

לשנה	3-ל-3 חודשים שהסתיימו		6-ל-6 חודשים שהסתיימו		
שהסתיימה	בדצמבר		בדצמבר		
ביום 31	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2023	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
מיליוני ש"ח					
(1,320)	98	418	(300)	504	רווח נקי (הפסד)

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

<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>					
הפסדים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן					
דרך רווח כולל אחר					
(51)	(33)	-	(33)	-	
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>					
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ					
רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי					
מזומנים					
1,048	415	92	992	(149)	
(81)	17	5	7	34	
916	399	97	966	(115)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(404)	497	515	666	389	סה"כ רווח (הפסד) כולל

מיוחס ל:

(665)	311	333	178	167	בעלי מניות החברה (1)
261	186	182	488	222	זכויות שאינן מקנות שליטה
(404)	497	515	666	389	

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

(1,203)	(3)	329	(512)	252	רווח נקי (הפסד)
667	330	-	718	(116)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(78)	17	4	5	31	רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי
(51)	(33)	-	(33)	-	מזומנים
(665)	311	333	178	167	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	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
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)
504	252	252	-	-	-	252	-	-	רווח נקי
(115)	(30)	(85)	-	31	(116)	-	-	-	הפסד כולל אחר
389	222	167	-	31	(116)	252	-	-	סך רווח כולל
(* -	-	(* -	-	(28)	-	-	28	(* -	מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
(10)	-	(10)	(10)	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
3	-	3	-	3	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(154)	(203)	49	-	49	-	-	-	-	רכישה עצמית והחלפה של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה
(67)	(67)	-	-	-	-	-	-	-	ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה
327	448	(121)	-	(164)	43	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(64)	(64)	-	-	-	-	-	-	-	
<u>11,754</u>	<u>6,829</u>	<u>4,925</u>	<u>(11)</u>	<u>1,304</u>	<u>(4,071)</u>	<u>2,682</u>	<u>4,782</u>	<u>239</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 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
(300)	212	(512)	-	-	-	(512)	-	-
966	276	690	-	(28)	718	-	-	-
666	488	178	-	(28)	718	(512)	-	-
150	-	150	-	-	-	-	138	12
(* -	-	(* -	-	(4)	-	-	4	(* -
6	5	1	-	1	-	-	-	-
(115)	(166)	51	-	51	-	-	-	-
(60)	(60)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	41	-	(41)	-	-
(78)	(78)	-	-	-	-	-	-	-
12,614	7,218	5,396	(1)	1,358	(3,984)	3,121	4,671	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 30 ביוני, 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			התאמות הנובעות מתרגום דוחות דוחות			פרמיה על מניות		
סה"כ הון	מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	פעילויות חוץ	יתרת רווח	מניות	הון מניות
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
11,432	6,863	4,569	(1)	1,296	(4,073)	2,353	4,755	239
418	89	329	-	-	-	329	-	-
97	93	4	-	4	-	-	-	-
515	182	333	-	4	-	329	-	-
(*-	-	(*-	-	(27)	-	-	27	(*-
(10)	-	(10)	(10)	-	-	-	-	-
2	-	2	-	2	-	-	-	-
(139)	(173)	34	-	34	-	-	-	-
(15)	(15)	-	-	-	-	-	-	-
-	3	(3)	-	(5)	2	-	-	-
(31)	(31)	-	-	-	-	-	-	-
11,754	6,829	4,925	(11)	1,304	(4,071)	2,682	4,782	239

יתרה ליום 1 אפריל, 2024

רווח נקי

רווח כולל אחר

סך רווח כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

רכישת מניות באוצר

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישה עצמית והחלפה של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן

מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

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

יתרה ליום 1 אפריל, 2023

רווח נקי

רווח כולל אחר

סך רווח כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן

מקנות שליטה

מיון קרן הון נכסים פיננסיים שמומשה לעודפים

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2023

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 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	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
ביום 31 בדצמבר	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח			
(1,320)	98	418	(300)	504

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת  
רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

1,068	248	319	596	573	הוצאות מימון, נטו
2	(99)	(107)	(53)	(110)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
767	(138)	(344)	(293)	(340)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
29	8	6	14	12	פחת והפחתות
120	73	78	37	122	מסים על הכנסה
682	157	12	674	(48)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
5	3	2	6	3	עלות תשלום מבוסס מניות
2,673	252	(34)	981	212	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(45)	(7)	185	(59)	124	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
32	(118)	(152)	3	(71)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
(13)	(125)	33	(56)	53	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים

1,340	225	417	625	769
-------	-----	-----	-----	-----

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

(767)	(171)	(256)	(317)	(416)	ריבית ששולמה
83	18	28	39	57	ריבית שהתקבלה
33	24	4	29	8	דיבידנד שהתקבל
(64)	-	(35)	(45)	(140)	מסים ששולמו
25	8	-	8	4	מסים שהתקבלו
(690)	(121)	(259)	(286)	(487)	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

650	104	158	339	282
-----	-----	-----	-----	-----

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

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	
	ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
		2023	2024	2023		2024
	מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מיליוני ש"ח						
(39)	-	(4)	-	(9)	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות	
(1,491)	(434)	(96)	(1,008)	(249)	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה	
(29)	-	(4)	(12)	(5)	השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים	
1,386	617	94	956	569	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם	
27	-	-	-	-	תמורה ממכירת רכוש קבוע	
(123)	-	-	(123)	-	מתן הלוואות לזמן ארוך	
116	-	6	-	6	פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך	
215	21	-	135	15	תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ומשיכת פקדונות, בניכוי מס ששולם	
62	204	(4)	(52)	327	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	
150	-	-	150	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון	
(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה	
-	-	(10)	-	(10)	מימוש כתבי אופציה למניות החברה	
-	-	-	-	327	רכישת מניות באוצר	
(53)	-	-	(53)	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת	
(164)	(40)	(31)	(78)	(64)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	
1,812	982	650	1,351	650	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	
(211)	(54)	(349)	(61)	(361)	קבלת הלוואות לזמן ארוך	
469	492	(366)	(478)	(774)	פרעון הלוואות לזמן ארוך	
(848)	(315)	81	(128)	81	קבלת (פרעון) קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו	
(2,767)	(1,239)	(1,154)	(1,450)	(2,394)	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	
611	-	813	-	2,405	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב	
(200)	(12)	(123)	(115)	(138)	הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה	
(166)	-	(15)	(60)	(67)	רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה	
(1,367)	(186)	(504)	(922)	(345)	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה	
(81)	(40)	(29)	(44)	(57)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	
(736)	82	(379)	(679)	207	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושוי מזומנים עלייה (ירידה) במזומנים ושוי מזומנים	
1,374	613	1,224	1,374	638	יתרת מזומנים ושוי מזומנים לתחילת התקופה	
638	695	845	695	845	יתרת מזומנים ושוי מזומנים לסוף התקופה	

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

לשנה				
שהסתיימה				
31 ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו	
בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
2023	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח				
245	245	32	245	32

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

(ב) מידע נוסף

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

באור 1 - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן – תקופת הדוח) ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן – ביחד - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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 30 ביוני, 2024 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה במאוחד (להלן – הקבוצה) גרעון בהון החוזר בסך של כ-0.1 מיליארד ש"ח. לקבוצה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך כולל של כ-2.3 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מיידי. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל בתוספת 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. יובהר כי אין מניעה להעביר כספים מהחברות הבנות בבעלותה המלאה דרך חלוקת דיבידנד או קבלת הלוואה, בכפוף למגבלות הקבועות בתנאי אגרות החוב של החברות הבנות ומבחיני החלוקה הקבועים בדין 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 אשראי לתקופות שונות בהתאם לצרכיהן. נכון ליום 30 ביוני 2024, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מתחדשים ממספר בנקים ומוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים, אשר מובטחים בנכסים, בהיקף של כ-1.6 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ-1.0 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-0.8 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 2024-2027. במהלך תקופת הדיווח האריכה החברה את מרבית קווי האשראי לטווח ארוך וכן מממן נוסף אשר טרם האריך את מועד הפרעון, אישר את הארכת המסגרת ופועל עם החברה להתקשרות בתיקון להסכם ולהשלמת התהליך 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 20' לדוחות הכספיים השנתיים, נכון ל-30 ביוני 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, 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, השלימו החברה וחברות בבעלותה המלאה מכירת נכסים בהיקף של כ-4.0 מיליארדי ש"ח בדומה לשווים בספרים (למעט מכירת תיק 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 1.6 מיליארדי ש"ח. כ-1.3 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 חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, לפעול לקבלת מימון, המובטח במספר נכסים נוספים נקיים מחוב (בעיקר נכסים באירופה), בהיקף מצטבר של כ-118 מיליוני אירו.

כמו כן, בתקופת הדוח, הושלמה הצעה ראשונה לציבור 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.

בנוסף, בתקופת הדוח, החברה הנפיקה 410 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יח'), המובטחות במניות חברה בת בבעלות מלאה שבבעלותה נדל"ן בארה"ב, 495 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יט'), המובטחות בשעבוד שני על נכסי נדל"ן בישראל. וכן, הנפיקה 350 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') בדרך של הרחבת סדרה סחירה שאינה מובטחת.

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 וכן הכריזה על תוכנית למכירת נכסים בהיקף של 950 מיליון אירו בשנתיים הקרובות, מתוכם 350 מיליון אירו בשנת 2024, למועד הדיווח סווגו כ-300 מיליון אירו כמוחזקים למכירה. כמו כן, בתקופת הדוח, מימשה CTY נכס בנורווגיה בתמורה לכ-31 מיליון אירו.

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

ד. מלחמת חרבות ברזל:

בחודש אוקטובר 2023 פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת טרור רצחנית על מדינת ישראל, אשר הובילה לפתיחתה של מלחמת "חרבות ברזל". מתחילת שנת 2024 ועד למועד דוח זה הלחימה עדיין מתנהלת, לרבות בגזרה הצפונית ובאיו"ש, וכן תוך התמודדות עם איומים מצד איראן והחות"ם. במקביל, המלחמה הביאה להצתת גל אנטישמיות חסר תקדים בעולם, ובין 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. בעקבות המלחמה והשפעותיה על המשק הישראלי, במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 הורידה חברת הדירוג Moody's את דירוג האשראי של ישראל מ-A1 ל-A2, ובמהלך הרבעון השני הורידה חברת הדירוג S&P את דירוג האשראי של ישראל מ-AA- ל-A-.

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.

באור 1 - כללי (המשך)

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.

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 הראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. 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 יושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

2. תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים גילויים

בחודש מאי 2023 פרסם ה-IASB תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "התיקונים"), בכדי להבהיר את המאפיינים של הסדרי מימון ספקים ולדרוש גילוי נוסף להסדרים אלו.

דרישות הגילוי בתיקונים נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את ההשפעות של הסדרי מימון ספקים על התחייבויותיה של הישות וכן על תזרימי המזומנים והחשיפה של הישות לסיכון נזילות. התיקונים יושמו לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

בהתאם להוראות המעבר לתיקונים לעיל, החברה אינה נדרשת למתן גילויים בתקופות ביניים בשנת היישום הראשונה, ולפיכך לתיקונים לעיל לא הייתה השפעה על תמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים של החברה. כמו כן, התיקונים לעיל לא צפויים להשפיע באופן מהותי על הגילויים בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה בהקשר להסדרי מימון ספקים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

1. 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 ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים. 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 יישם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריה. 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.

2. תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים

ביום 30 במאי 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "IFRS 7") המתקנים היבטים מסוימים של סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים.

התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים:

- גריעה של התחייבות פיננסית אשר מסולקת באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית - ישות ראשית לגרוע התחייבות פיננסית (או חלק ממנה) המסולקת במזומן באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק בהתקיים תנאים מוגדרים. האפשרות

נ"ל מהווה מדיניות חשבונאית וישות אשר תבחר ליישם מדיניות זאת נדרשת ליישמה על כלל ההתחייבויות אשר מסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.

- הערכת מאפייני תזרים מזומנים חוזיים לצורך סיווג של נכסים פיננסיים - התיקונים מבירים כיצד להעריך את מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של נכסים פיננסיים הכוללים מאפיינים הקשורים לסביבה, חברה וממשל (ESG) ומאפיינים מותנים דומים אחרים. בנוסף, התיקונים מרחיבים את הגדרת המונח Non-Recourse וכן, מבירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (CLIs).

- גילויים - דרישות גילוי חדשות התוספו ל-IFRS 7 עבור נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים חוזיים המתייחסים לאירועים מותנים (כולל אלו הקשורים ל-ESG), ומכשירים הוניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVTOCI).

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התיקונים לתקנים ייושמו למפרע החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחריו. אימוץ מוקדם יותר אפשרי בכפוף למתן גילוי. בנוסף, ישות ראשית ליישם מוקדם רק את התיקונים הקשורים לסיווג נכסים פיננסיים והגילויים הקשורים בהם תוך מתן גילוי. ישות לא תציג מידע השוואתי אך, היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות זאת ללא שימוש בראיה לאחור ("hindsight").

לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

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 בסך כ-404 מיליון ש"ח בריבית קופון 4.83% צמוד למדד (ריבית 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-280 מיליוני דולר ארה"ב.

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.

היקף הסדרה בהנפקה נקבע לפי יחס חוב לשווי בטוחה (LTV) של 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 שהדירוג ירד לדירוג השווה או הנמוך מ-BBB של S&P Maalot, או דירוג מקביל לו, תוספת הריבית תגדל ל 3%), בהתאם לתנאים ובמדרגות שנקבעו בשטר הנאמנות. בנוסף, במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים א' ו-ג' להלן, יוגדל שיעור הריבית השנתית בשיעור של 0.25% (ובמקרה של הפרת שתי העילות יחדיו יוגדל שיעור הריבית בשיעור כולל של 0.5%). יחד עם זאת, בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיגורים והוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תעלה על 1.25% (או 3.25% במקרה שבו הדירוג ירד ל-BB של S&P Maalot או מתחת).

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'י אלפא, ג'י אלפא נטלה על עצמה מספר מגבלות, ביניהן: (1) התחייבות להעמדת ערבות למלוא הסכומים המובטחים על פי שטר

באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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 בטר הנאמנות; ג' אלפא ו/או תאגידי בשליטתה ("תאגידי הנכס") לא ישלמו לחברה או חברה בשליטתה דמי ניהול, בכפוף לזכות שיפוי במקרה של נשיאה בעלויות תפעול שוטפות על ידי החברה; (3) כל חלוקה שהיא בגין מניות ג' אלפא ("תמורת החלוקה") תופקד ישירות בחשבון הנאמנות. החברה תהא רשאית לפנות לנאמן ולהורות לנאמן לשחרר את תמורת החלוקה, כולה או חלקה, בהתקיים מספר תנאים מצטברים, ובכלל זה כי יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י"ח) שתהיינה קיימות במחזור, בתוספת ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, שנצברו, ככל שנצברו, עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה י"ח) לבין ההון העצמי של ג' אלפא תעלה על 55%, לרבות במקרה בו כתוצאה מהחלוקה יעלה היחס על האמור לעיל; (4) ג' אלפא ו/או תאגידי הנכס לא יעמידו ולא יתחייבו להעמיד מימון ו/או הלוואה ו/או בטוחה ו/או ערבות בכל אופן וצורה שהם לתאגידי מקבוצת ג' סיטי, וכן ג' אלפא לא תעמיד ערבות לצד שלישי כלשהו; (5) במועד ההנפקה ובכל מועד בדיקה (כהגדרת מונח זה בטר), ה-LTV (כהגדרתו בטר) לא יעלה על 55% או 50%, לפי סוג האירוע הבדיקה; (6) ג' אלפא ו/או חברות מאוחדות שלה לא יטלו כל חוב, מימון או הלוואה, למעט הלוואות הקיימות במועד החתימה על שטר הנאמנות ולא יתקשרו בהסכם לקבלת מימון ו/או הלוואה כאמור, בין במישרין ובין בעקיפין. על אף האמור, ג' אלפא וחברות בערבון מוגבל בשליטתה תהיינה רשאיות ליטול חוב, מימון או הלוואה (לרבות מימון מחדש) בסכום כולל שאינו עולה על סכום החוב הקיים של ג' אלפא וחברות בערבון מוגבל בשליטתה נכון למועד החתימה על שטר הנאמנות (אשר עמד על כ- 90 מיליון דולר ארה"ב), וכן, יהיו רשאיות לעשות שימוש בכספים כאמור לצורך חלוקת דיבידנדים, בכפוף לעמידה בהוראות שטר הנאמנות; (7) ג' אלפא ותאגידי הנכס לא ייצרו ולא יתחייבו ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיהן; (8) ג' אלפא, בשמה ובשם תאגידי הנכס, התחייבה כי מלבד הנכסים Edge - i Maison, אשר נכון למועד השטר היו משועבדים לטובת מלווים אחרים, יתר הנכסים המצויים בשליטתה של ג' אלפא לא ישועבדו לצד שלישי כלשהו ובגין נכסים אלו לא ינטל 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 חלוקת תקופת ריפוי), עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, רישום הערת עסק חי בדוחות החברה למשך שני רבעונים רצופים, 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.

למידע כספי תמציתי של חברת ג' אלפא, ראה באור 7.

2. במהלך התקופה, רכשה החברה כ-120.2 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות יב, יג, יד, טז) בתמורה לכ-116.8 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-17 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 לפירעון במרץ 2029.

באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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-101 מיליון אירו (כ-406 מיליון ש"ח) ע.ג. אגרות חוב מסדרות 2025 ו-2027 של G Europe, בתמורה לכ-95 מיליון אירו (כ-382 מיליון ש"ח). בעקבות הרכישות הקבוצה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-4.9 מיליון אירו (כ-20 מיליון ש"ח).

6. במהלך התקופה, רכשה הקבוצה כ-33.5 מיליון אירו (כ-134 מיליון ש"ח) ע.ג. אגרות חוב היברידיות של G Europe, בתמורה לכ-20 מיליון אירו (כ-80 מיליון ש"ח), בעקבות הרכישות הקבוצה הכירה בגידול בהון בסך של כ-13.5 מיליון אירו (כ-54 מיליון ש"ח) שנזקף לקרנות הון.

7. 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 בריבית קופון של 4.15% צמוד למדד (ריבית 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 בשטר 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 (החל מיום 30 בספטמבר 2024 ועד יום 31 במרץ 2031), ותשלום אחרון בשיעור של 89.5% מהקרן שישולם ביום 30 בספטמבר, 2031.

היקף הסדרה בהנפקה נקבע לפי יחס חוב משוקלל של 0.85 ("LTV"), המחושב בהתאם לשווי הנכס המשועבד בשעבוד שני, כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות החוב. החברה נדרשת לעמוד ב-LTV של 0.85 ככל שהיקף סדרת אגרות החוב יהיה נמוך או שווה ל-875,000,000 ש"ח ע.ג. וב-LTV של 0.80 במידה והיקף סדרת אגרות החוב יעלה על 875,000,000 ש"ח ע.ג. במועדי בדיקה ספציפיים המפורטים בשטר הנאמנות, לרבות הסרת/הוספת נכסים משועבדים, בעת שחרור חלקות משועבדות מהשעבוד, בעת החלפה של נכסים משעבד, בקרות 'אירוע מטריד' (כהגדרתו בשטר הנאמנות) ביחס לחברה משעבדת. על אף האמור, בעת מכירת נכס משועבד, החברה תידרש לעמוד ב-LTV של 0.80, ללא קשר להיקף סדרת אגרות החוב באותה עת.

במקרה של ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-'ilA' 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 שהדירוג ירד לדירוג השווה או הנמוך מ-BB-' של S&P Maalot, או דירוג מקביל לו, תוספת הריבית תגדל ל-3%), בהתאם לתנאים ובמדרגות שנקבעו באגרת החוב. יחד עם זאת, בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיגורים והוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תעלה על ריבית הבסיס בתוספת 1%.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה 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.

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 (בנין עילות

באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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 באותה דרגה פרי פסו.

8. 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 נטו של כ-332 מיליון ש"ח, ובריבית אפקטיבית של 5.7% (צמוד מדד). מאחר ו-G Europe נמחקה ממסחר, במהלך תקופת הדוח פעלה החברה בשיתוף עם הנאמן לאגרות החוב, להפיכת מניות G Europe למניות בתעודה (חלף היתן מניות אלקטרוניות המופקדות אצל Euroclear) ולרישום שעבוד חדש על מניות G Europe כמניות בתעודה, תוך שחרור מניות עודפות משעבוד (בהתאם להוראות שטר הנאמנות), ונכון למועד דוח זה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז) 146 מיליון מניות G Europe.

9. בחודש יוני 2024, חברת CTY השלימה פדיון מוקדם יזום של מלוא יתרת אגרות החוב (סדרה 2024) בסכום של כ-97 מיליון אירו (כ-390 מיליון ש"ח).

10. בחודש יוני 2024, חברת CTY השלימה החלפה של כ-266 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיות (סדרה 2024) בתמורה לאגרות חוב היברידיות חדשות אשר מועד פרעונן הינו בחלוף 5.25 שנים והינן נושאות ריבית בשיעור של 7.875% וכן תמורה במזומן של כ-12.6 מיליון אירו.

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 של יחידות ההשתתפות שנמכרו 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 גזית ברזיל כ-223 אלפי מניות במהלך המסחר תמורת כ-16 מיליון ריאל (כ-12 מיליון ש"ח), וזאת תחת תוכנית עשיית שוק מוגבלת 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 ההשתתפות מסוג A. מלבד תשואת הדיבידנד העודפת, ליחידות ההשתתפות משני הסוגים זכויות זהות בהון המנפיקה ובזכויות ההצבעה. לאחר 24 חודשים כאמור, יחידות ההשתתפות מסוג B תהפוכנה ליחידות השתתפות מסוג A. יחידות ההשתתפות שנמכרו במסגרת הצעת המכר מהוות כ-18.13% מהון המניות המונפק של Gazit Malls וזכויות ההצבעה בה. לאחר השלמת ההנפקה מחזיקה החברה (בעקיפין) בכ-63% מיחידות ההשתתפות (סוג A) ובמלוא יחידות ההשתתפות (סוג B) של המנפיקה.

יחידות ההשתתפות מסוג A הונפקו במחיר של 72 ריאל ברזילאי ליחידה, 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 הייתה 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 על מניות חברת הבת וכן בבעלות של חברת הבת במקרקעין. בחודש אוגוסט 2024 פסק בית המשפט לטובת G Europe והורה על תיקון רישומה כבעלים של מניות חברת הבת.
5. במהלך התקופה, רכשה החברה כ-1.1 מיליון מניות של החברה, בתמורה לכ-10 מיליון ש"ח. המניות שנרכשו הינן מניות רדומות.
6. 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.
7. בחודש פברואר 2024, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יח') של החברה ברמת דירוג 'A2', עם אופק דירוג שלילי.
8. 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.
9. בחודש מרס 2024, הורידה חברת הדירוג Moody's את דירוג סדרות אגרות החוב של G Europe מ-'Ba2' ל-'B1', עם אופק יציב.
10. 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.
11. בחודש מרס 2024, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יט') של החברה ברמת דירוג 'A3', עם אופק דירוג שלילי.
12. 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.
13. 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.
14. ביום 30 ביוני 2024, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרות יא', יב', יג', יז', יח') של החברה, ברמת דירוג 'A-', ועדכנה את אופק הדירוג משלילי ליציב.
- ביום 30 ביוני 2024, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרות טו', יח') של החברה, ברמת דירוג 'A', ועדכנה את אופק הדירוג משלילי ליציב.
- ביום 30 ביוני 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה כ') של החברה, ברמת דירוג 'A', עם אופק דירוג יציב.

באור 4 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

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

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 30 ביוני 2023		ליום 30 ביוני 2024		
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
מיליוני ש"ח						
14,358	15,585	13,793	16,303	15,070	15,762	אגרות חוב (רמה 1)
6,919	7,177	6,127	7,654	7,290	7,634	התחייבויות נושאות ריבית לבנקים ולאחרים (רמה 2)
<u>21,277</u>	<u>22,762</u>	<u>19,920</u>	<u>23,957</u>	<u>22,360</u>	<u>23,396</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-59.4 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב של החברה (סדרות יב, יג, יד וטז) בתמורה לכ-63.3 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות הכירה הקבוצה ברווח מפדיון מוקדם של כ-4.4 מיליון ש"ח.

ב. לאחר תאריך הדיווח, רכשה החברה כ-2.8 מיליון מניות של החברה, בתמורה לכ-31 מיליון ש"ח. המניות הינן מניות רדומות.

ג. ביום 14 באוגוסט 2024, הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.10 ש"ח למניה (סך כולל של כ-18.2 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 9 בספטמבר 2024, לבעלי המניות של החברה ביום 29 באוגוסט 2024.

באור 5 - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

ד. בחודש יולי, 2024 הנפיקה החברה לציבור 645 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה כ') המובטחות, בין היתר, במשכנתא על נכס מניב של חברת בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה ("חברת הנכס") בוורשה, פולין, וכן בשעבוד על הון המניות של החברה שמחזיקה בנכס הממושכן ("חברת האם") ושעבוד התמורה מהלוואות בעלים שהועמדה לחברת הנכס, וזאת בתמורה נטו בסכום של כ- 637 מיליון ש"ח בריבית קופון 4.24% צמוד למדד וחל עליהן המנגנון הקבוע בסעיף 5 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות שנחתם בין החברה ובין הנאמן לאגרות החוב ("שטר הנאמנות"). כמו כן, הקרן תעמוד לפירעון ב- 10 תשלומים חצי שנתיים כדלקמן: 9 תשלומים בשיעור של 2% כל אחד מהקרן, אשר ישולמו בימים 31 במרץ ו- 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (החל מיום 31 במרץ 2026 ועד יום 31 במרץ 2030), ותשלום אחרון בשיעור של 82% מהקרן שישולם ביום 30 בספטמבר, 2030.

היקף הסדרה בהנפקה נקבע לפי יחס חוב משוקלל של 0.70 ("LTV"), המחושב בהתאם לשווי הנכס המניב הממושכן, כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות החוב. החברה נדרשת לעמוד ב-LTV של 0.65 במקרה של הרחבת סדרה או מכירת נכס משועבד ובמועדי בדיקה ספציפיים אחרים המפורטים בשטר, לרבות הסרת/הוספת נכסים משועבדים, בעת החלפה של נכסים משעבוד, בקרות 'אירוע מטריד' (כהגדרתו בשטר הנאמנות) ביחס לחברה משעבדת, במועד כניסת שותף לנכס ובכל מועד אחר לגבי נקבע בשטר הנאמנות כי החברה נדרשת לעמוד ב-LTV, אך למעט עמידת החברה ביחס LTV של 0.70 במקרה של רכישת זכויות השותף (כהגדרתו בשטר הנאמנות) בנכס המשועבד.

במקרה של ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-iiA של S&P מעלות או מתחת לדירוג של A3 בסולם הדירוג של מידרוג או דירוג מקביל של חברת דירוג אחרת, תחול תוספת ריבית בשיעור כולל של עד 1% (זככל שהדרוג ירד לדירוג השווה או הנמוך מ-BB של מעלות או דירוג מקביל לו, תוספת הריבית תגדל ל- עד 3% בהתאם לתנאים ובמדדנות שנקבעו באגרת החוב). כמו כן, במקרה של הפרה של אמות מידה פיננסיות מסוימות שנקבעו בשטר הנאמנות, יחול מנגנון של תוספת ריבית של עד 0.5% (במקרה של הפרה של שתי אמות מידה פיננסיות). יובהר, כי למעט עקב הוספת ריבית פיגורים, שיעור תוספת הריבית המקסימלית בשל ירידת דירוג ואי עמידה באמות מידה פיננסיות יכול שתהיה 3.25%.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה כ') התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, באמות המידה העיקריות הבאות, ואשר הפרתן תקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 800 מיליון דולר ארה"ב במשך שלושה רבעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מ- 450 מיליון דולר ארה"ב במשך רבעון אחד; (ג) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן המאוחד של החברה לא יעלה על 75% במשך שלושה רבעונים רצופים; (ד) דירוג אגרות החוב לא יהיה נמוך מדירוג BBB- של Maalot P&S או דירוג Baa3 של מידרוג.

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 כ') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: שינוי שליטה בחברה, העמדה לפרעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפרעון מיידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה/ות מגוף פיננסי (בנין עילות מסוימות בלבד) בהיקף של 10% או יותר מסך התחייבויותיה הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים (לאחר חלוף תקופת ריפוי), עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, רישום הערת עסק חי בדוחות החברה למשך שני רבעונים רצופים, עילות נוספות הקשורות להפרה של הוראות בקשר לשעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב ועוד. בנוסף, התחייבה החברה לא ליצור שעבוד שוטף 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.

בנוסף, כחלק מהתחייבויותיה של החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כ'), חברת הנכס ו/או חברת האם נטלו על עצמן מספר מגבלות, ביניהן: (1) חברת הנכס לא תהיה ערבה, לא תיטול כל חוב, מימון, הלוואה או אשראי אחר מכל גורם

באור 5 - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

שאינו נמנה על קבוצת ג'י סיטי. כמו כן, למעט כמפורט בשטר הנאמנות, חברת הנכס לא תיצור כל שעבוד שהוא. ככל שחברת הנכס תיטול כל הלוואה שהיא מקבוצת ג'י סיטי, הלוואה זו תהיה נחותה ביחס לאגרות החוב (סדרה כ'); (2) חברת הנכס לא תבצע כל מיזוג עם תאגיד אחר למעט עם תאגיד מקבוצת ג'י סיטי. כמו כן, החברה תחזיק, במישרין ו/או בעקיפין, בלפחות 50.01% בחברת האם וב-100% מחברת הנכס. חברת הנכס תתנהל כישות עצמאית ונפרדת מכל תאגיד אחר הכלול בקבוצת ג'י סיטי; (3) חברת הנכס לא תרכוש נכסים נוספים (מלבד יתרת ההחזקה בנכסים המשותפים, כהגדרתם בשטר הנאמנות), אלא במהלך העסקים הרגיל, והיא לא תשנה את תחום פעילותה. בנוסף, חברת הנכס לא תרכוש ולא תקים תאגידים כלשהם; (4) חברת הנכס לא תשנה את מסמכי ההתאגדות שלה באופן שיפגע בבטוחות שהעמידה לפי שטר הנאמנות; (5) חברת הנכס תהיה רשאית לשלם דמי ניהול נכס ודמי ניהול תפעוליים לחברה ו/או לכל חברה אחרת מקבוצת ג'י סיטי, בתנאי שוק; ו- (6) חברת האם לא תיצור ולא תתחייב ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה.

למידע כספי תמציתי של חברת הנכס, ראה באור 8.

ה. בחודש יולי 2024, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 200 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') (שאינן מובטחות), בתמורה ברוטו של כ-191 מיליון ש"ח, ובריבית אפקטיבית של 6.03% (צמוד מדד).

ו. ביום 1 ביולי 2024, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה כ') של החברה ברמת דירוג 'A2.il', עם אופק דירוג יציב.

ז. ביום 1 ביולי 2024, אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרות יא, יב, יג, יד, טז' יז' ו-יט') של החברה ברמת דירוג 'A3.il', ועדכנה את אופק הדירוג משלילי ליציב.

ח. ביום 1 ביולי 2024, אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרות טו, יח') של החברה ברמת דירוג 'A2.il', ועדכנה את אופק הדירוג משלילי ליציב.

ט. ביום 11 ביולי 2024, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יד') של החברה ברמת דירוג 'A3.il', עם אופק דירוג יציב.

ט. ביום 11 ביולי 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יד') של החברה ברמת דירוג 'A-', עם אופק דירוג יציב.

באור 6 - מגזרי פעילות

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

לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024

מאחד	התאמות למאחד	מגזרים אחרים	מרכז			צפון אירופה	מזרח אירופה	
			ארה"ב	ברזיל	ישראל			
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
1,253	(28)	17	76	89	172	289	638	הכנסות המגזר
856	(17)	9	49	73	118	202	422	הכנסות תפעוליות, נטו
1,199	394	9	(2)	67	110	96	524	רווח (הפסד) מגזרי תפעולי
(573)								הוצאות מימון, נטו
626								רווח לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023

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

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	בלתי מבוקר				מרכז אירופה	צפון אירופה	
			ארה"ב	ברזיל	ישראל				
מיליוני ש"ח									
632	(14)	8	39	45	88	143	323	הכנסות המגזר	
438	(9)	5	26	36	61	100	219	הכנסות תפעוליות, נטו	
815	407	3	20	32	70	97	185	רווח מגזרי תפעולי	
(319)								הוצאות מימון, נטו	
496								רווח לפני מסים על ההכנסה	

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2023

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

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								
38,811	1,583	363	3,464	2,316	4,984	8,660	17,441	30 ביוני, 2024
40,068	1,612	393	3,621	2,990	4,876	9,099	17,477	30 ביוני, 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 30 ביוני	
31 בדצמבר	2023	2024
2023	אלפי דולר	
1,682	2,564	5,386
258	210	91
333	610	81
<u>2,273</u>	<u>3,384</u>	<u>5,558</u>
899	923	871
282,939	278,606	279,781
272	92	362
<u>284,110</u>	<u>279,621</u>	<u>281,014</u>
<u>286,383</u>	<u>283,005</u>	<u>286,572</u>
564	1,139	1,346
373	293	246
<u>937</u>	<u>1,432</u>	<u>1,592</u>
89,359	89,306	89,413
1,132	1,157	1,093
<u>90,491</u>	<u>90,463</u>	<u>90,506</u>
<u>194,955</u>	<u>191,110</u>	<u>194,474</u>
<u>286,383</u>	<u>283,005</u>	<u>286,572</u>

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים  
לקוחות והכנסות לקבל  
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

פקדונות  
נדל"ן להשקעה  
רכוש קבוע, נטו

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

ספקים ונותני שירותים  
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים  
התחייבויות אחרות

הון המיוחס לבעלי מניות החברה



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

מידע כספי תמציתי על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		6-7 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מבוקר	אלפי דולר		אלפי דולר		
6,296	1,547	1,652	3,045	3,318	הכנסות מהשכרה - מסחר
1,162	204	298	379	574	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה - מסחר
5,134	1,343	1,354	2,666	2,744	הכנסה תפעולית, נטו - מסחר
9,654	2,416	2,500	4,794	4,963	הכנסות מהשכרה - מגורים
4,097	905	941	1,756	1,961	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה - הכנסה תפעולית, נטו - מגורים
5,557	1,511	1,559	3,038	3,002	
10,691	2,854	2,913	5,704	5,746	סך הכנסה תפעולית, נטו
(10)	-	(17)	-	(32)	הוצאות הנהלה וכלליות
(713)	(4,373)	(4,305)	(4,373)	(4,305)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
9,968	(1,519)	(1,409)	1,331	1,409	רווח (הפסד) תפעולי
(2,783)	(696)	(665)	(1,391)	(1,361)	הוצאות מימון, נטו
7,185	(2,215)	(2,074)	(60)	48	רווח נקי (הפסד)

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

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים

לשנה	3-ל חודשים שהסתיימו		6-ל חודשים שהסתיימו			
שהסתיימה	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני			
ביום 31 בדצמבר	2023	2024	2023	2024		
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר			
	אלפי דולר					
	7,185	(2,215)	(2,074)	(60)	48	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
						רווח נקי (הפסד)
						<u>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים</u>
						<u>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</u>
	2,783	696	696	1,392	1,392	הוצאות מימון, נטו
	713	4,373	4,305	4,373	4,305	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
	10	-	27	-	27	פחת והפחתות
	3,506	5,069	5,028	5,765	5,724	
						שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
						ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל
	(450)	(243)	(535)	(578)	(359)	ובחייבים ויתרות חובה
	468	107	366	1,022	1,231	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים
	18	(136)	(169)	444	872	ויתרות זכות
	10,709	2,718	2,785	6,149	6,644	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני
						ריבית, דיבידנדים ומסים
						<u>מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה</u>
						<u>עבור:</u>
	(2,714)	(706)	(669)	(1,375)	(1,338)	ריבית ששולמה
	7,995	2,012	2,116	4,774	5,306	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
						<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
	(1,234)	(54)	(135)	(719)	(955)	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
	(275)	(73)	(35)	(86)	(116)	השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים
	(1,509)	(127)	(170)	(805)	(1,071)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
						<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
	2,072	26	-	536	14	השקעת בעלים
	(8,440)	(2,505)	-	(3,505)	(545)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
	(6,368)	(2,479)	-	(2,969)	(531)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
	118	(594)	1,946	1,000	3,704	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
	1,564	3,158	3,440	1,564	1,682	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
	1,682	2,564	5,386	2,564	5,386	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

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 בדוחותיה 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.

באור 8 – מידע כספי תמציתי של חברת CH Targowek

בחודש יולי 2024 הנפיקה החברה לציבור 645 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') המובטחות, בין היתר, בשעבוד מדרגה ראשונה על מלוא זכויות CH Targowek (חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, בעקיפין; "חברת הנכס") בנכס מסחרי הידוע כמרכז הקניות, 'Targowek' ("טרגובק"), והזכויות הנלוות לכך וכן משכון יחיד (Lien) של חשבון הבנק שהוקם ומוחזק על ידי חברת הנכס, ושעבוד על מניות חברת הנכס וכן על הלוואות בעלים שהועמדה לה (לפרטים נספים ראו ב"אור 5' לעיל).

להלן מידע כספי תמציתי של חברת הנכס, ובאורים עיקריים:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי

ליום	ליום 30 ביוני		
31 בדצמבר	2023	2024	
2023	אלפי אירו		
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
1,521	1,934	1,220	מזומנים ושווי מזומנים
885	759	726	לקוחות והכנסות לקבל
6,565	3,291	-	הלוואות לצדדים קשורים
679	723	386	חייבים ויתרות חובה
<u>9,650</u>	<u>6,707</u>	<u>2,332</u>	
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
230,215	228,713	230,538	נדל"ן להשקעה
22	48	20	רכוש קבוע, נטו
<u>230,237</u>	<u>228,761</u>	<u>230,558</u>	
<u>239,887</u>	<u>235,468</u>	<u>232,890</u>	<b>סה"כ נכסים</b>
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
214	338	201	ספקים ונותני שירותים
2,024	2,559	2,324	זכאים ויתרות זכות
215	207	215	התחייבות לזמן קצר בגין חכירות
<u>2,453</u>	<u>3,105</u>	<u>2,740</u>	
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
73,063	71,427	69,213	הלוואות מצדדים קשורים
9,410	9,271	9,759	התחייבויות אחרות
<u>82,473</u>	<u>80,698</u>	<u>78,972</u>	
<u>154,961</u>	<u>151,665</u>	<u>151,178</u>	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
<u>239,887</u>	<u>235,468</u>	<u>232,890</u>	סה"כ הון והתחייבויות

באור 8 – מידע כספי תמציתי של חברת CH Targowek (המשך)

מידע כספי תמציתי על הרווח או הפסד

לשנה		3-7 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו		
שהסתיימה	ביום 31	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
בדצמבר	2023	2023	2024	2023	2024	
		אלפי אירו				
	17,298	4,259	4,516	8,317	8,729	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
	3,811	1,000	1,049	1,953	1,971	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
	13,487	3,259	3,467	6,364	6,758	הכנסה תפעולית, נטו
	1,664	198	125	405	254	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן
	1,584	(392)	732	348	1,368	להשקעה בפיתוח, נטו
	13,567	3,849	2,860	6,421	5,644	הוצאות הנהלה וכלליות
	9,240	4,388	1,104	5,595	2,629	רווח (הפסד) תפעולי
	4,327	(539)	1,756	826	3,015	הוצאות מימון, נטו
	(798)	(1,382)	232	(1,003)	450	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	5,125	843	1,524	1,829	2,565	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
						רווח נקי (הפסד)

באור 8 – מידע כספי תמציתי של חברת CH Targowek (המשך)

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים

לשנה					
שהסתיימה					
31 ביום	3-7 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו		
בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2023	2023	2024	2023	2024	
אלפי אירו					
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
21,891	5,644	5,765	10,851	11,561	גבייה משוכרים
293	107	235	217	294	קבלת תשלום מחייבים
(11,198)	(2,628)	(3,031)	(5,543)	(6,027)	תשלום לספקים
(82)	(135)	431	(264)	290	מס ששולם
<u>10,904</u>	<u>2,989</u>	<u>3,400</u>	<u>5,262</u>	<u>6,118</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
(1,078)	(113)	(65)	(312)	(122)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(6,244)	(1,127)	(1,666)	(3,141)	(2,870)	הלוואות שניתנו לחברות הקבוצה
70	12	9,625	12	9,625	פרעון הלוואות שניתנו לחברות הקבוצה
<u>(7,252)</u>	<u>(1,227)</u>	<u>7,894</u>	<u>(3,440)</u>	<u>6,633</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>
(4,474)	(333)	(5,536)	(2,192)	(6,701)	החזר הלוואות בין חברות הקבוצה
-	-	(6,348)	-	(6,348)	הפחתת הון
<u>(4,474)</u>	<u>(333)</u>	<u>(11,884)</u>	<u>(2,192)</u>	<u>(13,049)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
83	33	(14)	44	(3)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(739)	1,462	(604)	(326)	(301)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
<u>2,260</u>	<u>472</u>	<u>1,824</u>	<u>2,260</u>	<u>1,521</u>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b>
<u>1,521</u>	<u>1,934</u>	<u>1,220</u>	<u>1,934</u>	<u>1,220</u>	<b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>

**באורים עיקריים**

1. CH Targowek sp. Z o. o. הינה חברה המאוגדת בפולין, אשר עוסקת בניהול נדל"ן מניב ובבעלותה מרכז הקניות אטריום טרגובק (Atrium Targowek Shopping Center), אשר ממוקם בוורשה, פולין. החברה מוחזקת בבעלות מלאה (בעקיפין) על ידי חברת ג'י סיטי בע"מ ("ג'י סיטי"). הנתונים הכספיים בדוחות אלה אוחדו בדוחות הכספיים המאוחדים של ג'י סיטי לתקופות הרלוונטיות.
2. עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בדוחות כספיים תמציתיים אלה, עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים של ג'י סיטי בע"מ ליום 31 בדצמבר 2023.

ג'י סיטי בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2024

תוכן העניינים

עמוד

80	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
82	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
84	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
85	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
86	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
89	נתונים נוספים למידע כספי נפרד

-----

לכבוד

בעלי המניות של חברת ג'י סיטי בע"מ

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ג'י סיטי חברה בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

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-2,830 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני, 2024 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכמו לסך של כ-160 מיליוני ש"ח וכ-45 מיליוני ש"ח לתקופה של שישה חודשים ושלושה חודשים 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים 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

רואי חשבון

תל-אביב,

14 באוגוסט, 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 30 ביוני, 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 המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	
152	151	160
-	-	5
14	34	1
34	92	64
113	113	141
26	30	23
2	2	2
<b>341</b>	<b>422</b>	<b>396</b>
48	35	53
99	9	8
3,637	3,563	3,726
1,117	1,226	1,185
24	21	23
2,411	2,359	2,425
9,169	11,063	8,945
37	38	35
<b>16,542</b>	<b>18,314</b>	<b>16,400</b>
<b>16,883</b>	<b>18,736</b>	<b>16,796</b>

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	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	
2,580	1,974	2,421
168	427	43
163	4	-
19	35	26
89	64	69
<u>3,019</u>	<u>2,504</u>	<u>2,559</u>
1,896	2,692	2,527
430	1,310	57
6,460	6,543	6,504
202	231	165
8	60	40
31	-	19
<u>9,027</u>	<u>10,836</u>	<u>9,312</u>
239	231	239
4,754	4,671	4,782
2,430	3,121	2,682
(3,998)	(3,984)	(4,071)
1,413	1,358	1,304
(1)	(1)	(11)
<u>4,837</u>	<u>5,396</u>	<u>4,925</u>
<u>16,883</u>	<u>18,736</u>	<u>16,796</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.

14 באוגוסט, 2024

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

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

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו			
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני			
	2023	2024	2023	2024		
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר			
מבוקר	מיליוני ש"ח		מבוקר			
	304	66	89	137	173	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
	106	16	28	34	55	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
	198	50	61	103	118	הכנסה תפעולית, נטו
	(137)	10	61	2	54	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
	(56)	(14)	(13)	(29)	(27)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(1)	-	-	-	-	הוצאות אחרות, נטו
	2	-	-	1	1	הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות
	(360)	135	376	(149)	382	רווח (הפסד) מחברות מאוחדות, נטו
	(354)	181	485	(72)	528	רווח (הפסד) תפעולי
	(824)	(256)	(242)	(462)	(385)	הוצאות מימון
	43	52	59	20	62	הכנסות מימון
	11	2	31	(1)	56	הכנסות (הוצאות) מימון מחברות מאוחדות, נטו
	(1,124)	(21)	333	(515)	261	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
	79	(18)	4	(3)	9	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
	(1,203)	(3)	329	(512)	252	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		מבוקר
	ביום 31 בדצמבר		ביום 30 ביוני		
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מיליוני ש"ח					
(1,203)	(3)	329	(512)	252	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
					<u>סכמים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>
38	(51)	18	10	9	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
38	(51)	18	10	9	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
500	365	(14)	680	(94)	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות
538	314	4	690	(85)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
<u>(665)</u>	<u>311</u>	<u>333</u>	<u>178</u>	<u>167</u>	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2023	2024	2023	2024
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח				
(1,203)	(3)	329	(512)	252
3	-	-	1	1
770	202	152	443	267
137	(10)	(61)	(2)	(54)
360	(135)	(376)	149	(382)
1	-	-	-	1
79	(18)	4	(3)	9
1,350	39	(281)	588	(158)
(43)	(32)	70	(41)	76
(1)	(153)	(58)	(8)	(16)
(44)	(185)	12	(49)	60
(472)	(109)	(159)	(169)	(215)
58	16	38	44	135
-	-	(24)	-	(82)
102	24	17	51	33
(312)	(69)	(128)	(74)	(129)
(209)	(218)	(68)	(47)	25

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה  
רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים  
מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

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

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה

בחברה עבור:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		מיליוני ש"ח	
	ביום 31 בדצמבר 2023	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
		2023	2024	2023		2024
	מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>	
					השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים	
(1)	-	-	-	-	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה	
(502)	(36)	(19)	(399)	(56)	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם	
154	-	-	152	-	מימוש השקעות (השקעות) בחברות מאוחדות, נטו	
901	-	(4)	495	(58)	קבלת (מתן) הלוואות מחברות מאוחדות, נטו	
25	192	(181)	(168)	(159)	תמורה ממכירת נכסים פיננסיים, נטו	
51	15	-	31	14	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו	
					לפעילות) השקעה של החברה	
628	171	(204)	111	(259)		
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>	
150	-	-	150	-	הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה	
(* -	(* -	(* -	(* -	(* -	מימוש כתבי אופציה למניות	
-	-	(10)	-	(10)	רכישת מניות באוצר	
(53)	-	-	(53)	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	
611	-	822	-	1,226	הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה	
(1,171)	(426)	(568)	(503)	(768)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב	
					משיכת (פרעון) קווי אשראי לזמן ארוך	
(397)	478	(361)	(102)	(599)	מתאגידים בנקאיים, נטו	
(115)	(51)	(239)	(58)	(251)	פרעון הלוואות לזמן ארוך	
444	-	650	369	650	קבלת הלוואות לזמן ארוך	
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו	
(531)	1	294	(197)	248	לפעילות) מימון של החברה	
(32)	(16)	(6)	(12)	(6)	הפרשי שער בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים	
(144)	(62)	16	(145)	8	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>	
296	213	144	296	152	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>	
152	151	160	151	160	<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	3-7 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
בדצמבר	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח			
	1,169	-	467	-
	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 30 ביוני, 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 30 ביוני, 2024.
2. ליום 30 ביוני, 2024 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-2.2 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-1.3 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-280 מיליון דולר. לפרטים נוספים ראה ביאור א'3 לדוחות הכספיים המאוחדים.
2. במהלך התקופה, רכשה החברה כ-113.8 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות יב, יג, יד, טז) בתמורה לכ-110 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-16 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.
7. 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%. 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. לפרטים נוספים ראה ביאור א'7 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

8. 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 5.8% (צמוד מדד). מאחר ו-G Europe נמחקה ממסחר, במהלך תקופת הדוח פעלה החברה בשיתוף עם הנאמן לאגרות החוב, להפיכת מניות G Europe למניות בתעודה (חלף היתן מניות אלקטרוניות המופקדות אצל Euroclear) ולרישום שעבוד חדש על מניות G Europe כמניות בתעודה, תוך שחרור מניות עודפות משעבוד (בהתאם להוראות שטר הנאמנות), ונכון למועד דוח זה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז) 146 מיליון מניות G Europe.
9. ביום 30 באפריל 2024 קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טז) של החברה, ברמת דירוג 'ilA', עם אופק דירוג שלילי.
10. ביום 30 באפריל 2024 קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טז) של החברה ברמת דירוג 'ilA.3', עם אופק דירוג שלילי.
11. ביום 30 ביוני 2024 אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרות יא', יב', יג', יד', יז', יח') של החברה, ברמת דירוג 'ilA-' עם אופק דירוג יציב.
12. ביום 30 ביוני 2024 אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרות טו', יח') של החברה, ברמת דירוג 'ilA' עם אופק דירוג יציב.
13. ביום 30 ביוני 2024 קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה כ') של החברה, ברמת דירוג 'ilA' עם אופק דירוג יציב.
14. במהלך התקופה רכשה החברה כ-1.1 מיליון ש"ח ע.ג. מניות של החברה, בתמורה לכ-10 מיליון ש"ח. המניות שנרכשו הינן מניות רדומות.

ג. מכשירים פיננסיים

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

ליום 31 בדצמבר 2023		ליום 30 ביוני 2023		ליום 30 ביוני 2024		
ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	
מיליוני ש"ח						
7,099	7,681	6,541	7,769	7,910	8,285	אגרות חוב (רמה 1)
3,126	3,255	3,142	3,440	2,954	3,167	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (רמה 2)
<u>10,225</u>	<u>10,936</u>	<u>9,683</u>	<u>11,209</u>	<u>10,864</u>	<u>11,452</u>	

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-59.4 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב של החברה (סדרות יב, יג, יד וטז) בתמורה לכ-63.3 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-4.4 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

2. לאחר תאריך הדיווח, רכשה החברה כ-2.8 מיליון מניות של החברה, בתמורה לכ-31 מיליון ש"ח. המניות הינן מניות רדומות.

3. בחודש יולי, 2024 הנפיקה החברה לציבור 645 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') המובטחות, בין היתר, במשכנתא על נכס מניב של חברת בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה ("חברת הנכס") בוורשה, פולין, וכן בכל המניות של החברה שמחזיקה בנכס הממושכן ("חברת האם") ובהלוואת בעלים שהועמדה לחברת הנכס, וזאת בתמורה נטו בסכום של כ-637 מיליון ש"ח. הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה כ') צמודות למדד, וחל עליהן המנגנון הקבוע בסעיף 5 לתנאים הרשומים מעבר לדף בשטר הנאמנות שנחתם בין החברה ובין הנאמן לאגרות החוב ("שטר הנאמנות"). כמו כן, הקרן תעמוד לפירעון ב-10 תשלומים חצי שנתיים כדלקמן: 9 תשלומים בשיעור של 2% כל אחד מהקרן, אשר ישולמו בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל) (החל מיום 31 במרץ 2026 ועד יום 31 במרץ 2030), ותשלום אחרון בשיעור של 82% מהקרן שישולם ביום 30 בספטמבר, 2030. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.24%. לפרטים נוספים ראה ביאור ד' לדוחות הכספיים המאוחדים.

4. בחודש יולי 2024 הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 200 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') (שאינן מובטחות), בתמורה ברוטו של כ-191 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 6.03% (צמוד מדד).

5. ביום 1 ביולי 2024 קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה כ') של החברה ברמת דירוג 'A2.il' עם אופק דירוג יציב.

6. ביום 1 ביולי 2024 אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרות יא, יב, יג, יד, טז' יז' ו-יט') של החברה ברמת דירוג 'A3.il' עם אופק דירוג יציב.

7. ביום 1 ביולי 2024 אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרות טו, יח') של החברה ברמת דירוג 'A2.il' ועדכנה את אופק הדירוג משלילי ליציב.

8. ביום 11 ביולי 2024 קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יד') של החברה ברמת דירוג 'A3.il' עם אופק דירוג יציב.

9. ביום 11 ביולי 2024 קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יד') של החברה ברמת דירוג 'A-' עם אופק דירוג יציב.

10. ביום 14 באוגוסט 2024, הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.10 ש"ח למניה (סך כולל של כ-18.2 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 9 בספטמבר 2024, לבעלי המניות של החברה ביום 29 באוגוסט 2024.

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 (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 הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס, 2024 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית. עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון. למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, חיים כצמן, מצהיר כי:

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

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

14 באוגוסט, 2024

גיל קוטלר, סמנכ"ל כספים

14 באוגוסט, 2024

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 מאי 2024

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

(1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 14 באוגוסט, 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופה של שישה חודשים חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 14 באוגוסט, 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2024 ולתקופה של שישה חודשים חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון