



דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2024

עמוד

2	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
36	עדכון תיאור עסקי החברה
43	דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2024
82	דוחות כספיים נפרדים ליום 30 בספטמבר 2024
96	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ג'י סיטי בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024

דירקטוריון ג'י סיטי בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 (להלן: "תאריך הדיווח"). היקפו של דוח זה הוא מצומצם והוא נערך תחת הנחה שבפני קוראו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אשר פורסם ביום 31 במרס, 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-029479) (להלן: "הדוח התקופתי").

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

1. החברה ופעילותה

1.1. מבוא

החברה, במישור ובאמצעות חברות פרטיות וציבוריות מוחזקות שלה¹ (להלן יחדיו: "הקבוצה") עוסקת בניהול, השבחה, פיתוח ורכישה של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים המספקים את צורכי 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. לפרטים אודות התוכנית האסטרטגית של החברה ראו סעיף 1.2 ד' להלן.

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")², 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"ן³ 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").

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

² בדוח זה נתוני G Europe מוצגים ביחד עם נתוני נכס נוסף בפולין המוחזק על ידי חברה בת אחרת בקבוצה.

³ '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 החברה⁴. 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 לרבעונים השלישי והרביעי לשנת 2024 בהיקף של 0.10 ש"ח למניה (סה"כ כ-18.1 מיליון ש"ח), ו-0.10 ש"ח למניה (סה"כ כ-18.2 מיליון ש"ח) ו-0.10 ש"ח למניה (סה"כ כ-18.1 מיליון ש"ח), בהתאמה, 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.

ד. כמו כן, בחודש ספטמבר 2024 פרסמה החברה תוכנית אסטרטגית לשנת 2028, המתייחסת לצמיחה תלת זרועית: (א) צמיחה אורגנית – באמצעות דיוק תמהיל השוברים, העלאת כמות המבקרים בנכסים והגדלת הפדיונות; (ב) העצמת זכויות בנכסי הקבוצה – באמצעות הרחבה ופיתוח של נכסים קיימים וכן הוספת שימושים; ו- (ג) רכישה סלקטיבית של נכסים בעלי פוטנציאל השבחה ביעדי המיקוד העסקי של הקבוצה והשבחתם, ייזום ובניית נכסים למכירה, ומכירת נכסים/כניסה לשותפויות בנכסים שהשבחתם הושלמה בהיקף של כ-10 מיליארד ש"ח נוספים (מעבר לתוכנית המימושים המפורטת בסעיף 1.3).

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-7.5 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-4.1 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 צורכי החברה להשאת ערכם של הנכסים. להלן פירוט סטטוס תוכנית מימוש הנכסים (במיליוני ש"ח):

הושלם	בשיווק	בשלבי משא ומתן		סה"כ
		מתקדמים	מיליוני ש"ח	
G Europe	2,896	1,135	1,117	5,148
ג'י ישראל	154	487	145	786
Gazit Horizons	567	-	160	727
Gazit Brasil	498	320	35	853
סה"כ	4,115	1,942	1,457	7,514

⁴ לפירוט נוסף ראו דוחות מיידיים מהימים 31.12.2023, 28.1.2024 ו-1.2.2024 (אסמכתא: 2023-01-118024, 2024-01-010548, ו-2024-01-012318, בהתאמה), הנכללים על דרך ההפניה.

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 (בעיקר נכסים באירופה), בהיקף מצטבר של כ-120 מיליון אירו.

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

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

שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	קרקעות	מדינות פעילות				
		נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	עיקריות	
1,060	-	-	33	49.6%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה	CTY
					ודנמרק	
393	3	1	14	100.0%	פולין וצ'כיה	G Europe
165	1	-	6	81.9%	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil
157	2	1	10	100.0%	ישראל	ג'י ישראל
55	1	2	11	100.0%	ארה"ב	Gazit Horizons
-	-	-	-	100.0%	קנדה	גזית קנדה
1,830	7	4	74		סה"כ בספרי החברה	
46	1	1	10		נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)	
1,876	8	5	84		סה"כ	

יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח					
מדינות פעילות		נכסים מניבים		נכסים בפיתוח ¹	
עיקריות		מיליוני ש"ח		קרקעות	
פינלנד, נורבגיה,		16,783	-	-	סך הכל
CTY	שבדיה, אסטוניה	16,783	-	-	16,783
ודנמרק					
G Europe	פולין וצ'כיה	7,745	301	697	8,743
Gazit Brasil	ברזיל (סאו פאולו)	2,229	-	48	2,277
ג'י ישראל	ישראל	3,798	431	763	4,992
Gazit Horizons	ארה"ב	1,600	397	225	2,222
סה"כ בספרי החברה		32,155 ²	1,129	1,733	35,017
נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)		816	452	7	1,275
סה"כ		32,971	1,581	1,740	36,292

¹ כולל הרחבות לנכסים מניבים.

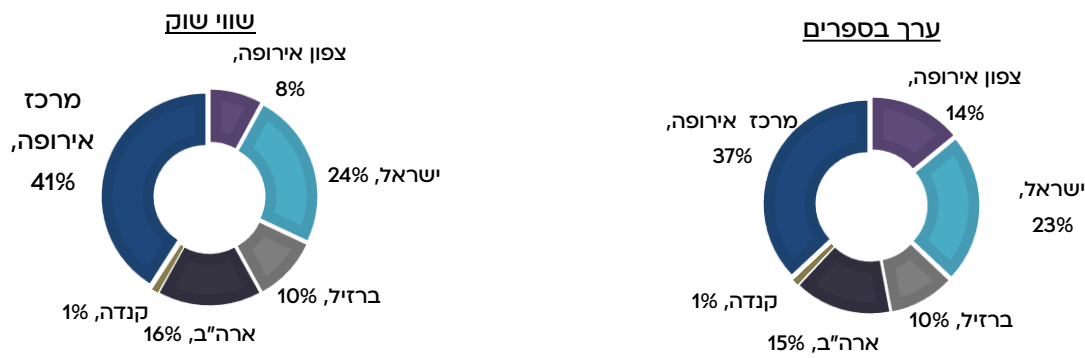
² מיתרת הנכסים המניבים המיוחסים לסולו המורחב (לא כולל CTY), סכום של כ-1.1 מיליארד ש"ח מיוחס לשטחים פנויים. לצורך חישוב השווי המיוחס לשטחים פנויים, שטח פנוי הוגדר כשטח שלא הניב דמי שכירות בתקופת הדוח. שווי השטחים הפנויים חושב באופן יחסי לשווי הנכס הרלבנטי (ככל ולא יוחס לו שווי נפרד בהערכת השווי של הנכס). 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 בספטמבר 2024:

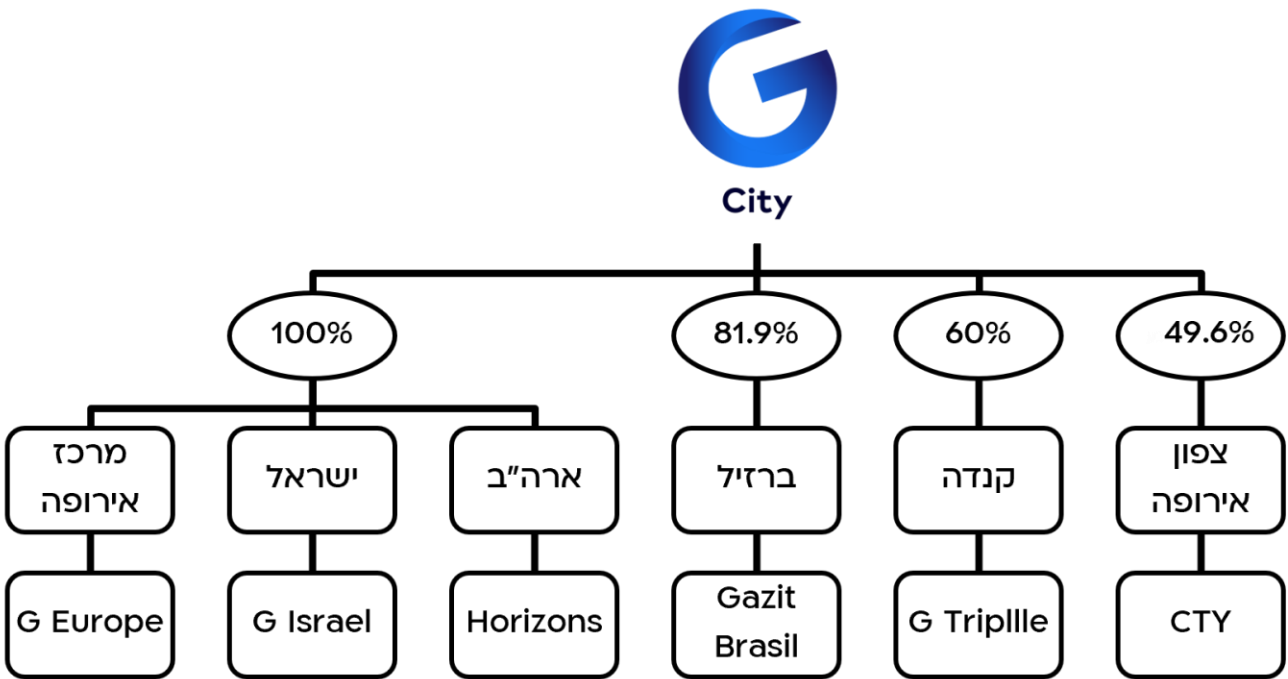
מדינה	כמות נכסים	יתרה בספרים מיליוני ש"ח
G Europe	2	1,105 ⁽¹⁾
Gazit Brasil	1	320
ג'י ישראל	4	482
CTY	6	1,421
סה"כ בספרי החברה	13	3,328

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

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



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



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

מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)		30 בספטמבר 2023	31 בדצמבר 2024
		2023	2024
יחס החוב נטו לסך מאזן (סולו מורחב)		66.6%	66.3%
יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) ¹		62.0%	61.8%
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה		4,837	4,922
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)		26.0	27.2
ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר			
		2023	2024
שינוי			
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות		592	643
NOI ²		417	443
NOI בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים נוספים שנמכרו ³		404	443
תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (בש"ח) ⁴		0.64	0.51
FFO ⁵		110	137
FFO למניה (בש"ח) ⁵		0.62	0.75
FFO בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים נוספים שנמכרו ⁷		103	137
FFO למניה (בש"ח) בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים נוספים שנמכרו		0.58	0.74
כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים)		178,558	182,353
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה ⁶		239	169
מימוש נדל"ן להשקעה ⁶		430	315
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו		(349)	125
הפסד לבעלי המניות של החברה		(407)	(131)
הפסד מדולל למניה (בש"ח)		(2.28)	(0.72)
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת		153	129

- 1 לפרטים אודות יחס החוב נטו לסך מאזן (מאוחד) הכולל ריבית שנצברה בגין חוב זה ראה סעיף 7 להלן.
- 2 NOI - ("Net Operating Income") הכנסות מהשכרה ואחרות בניכוי הוצאות הפעלת נכסים ואחרות
- 3 בניטרול ה-NOI מנכסים שנמכרו (ראה סעיף 1.1 לעיל)
- 4 ראה סעיף 2.2 להלן
- 5 ה- FFO מוצג על פי גישת ההנהלה ובהתאם לכללי ה-EPRA. לחישוב ה-FFO, ראה סעיף 2.3 להלן.
- 6 מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה.
- 7 בניטרול ה-NOI מנכסים שנמכרו (ראה סעיף 1.1 לעיל) והקטנת הוצאות הריבית תוך התחשבות בתמורה ממכירות הנכסים.
- ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ-3.2 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-1.1 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה, הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח).
 - ברבעון החברה ביצעה הרחבת סדרת אגרות חוב לא מובטחת (סדרה יד'), בהיקף של כ-200 מיליון ש"ח ע.ג., לפרטים נוספים ראה ביאור א'3 ל10 דוחות הכספיים.
 - ברבעון הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה כ') המובטחות בשעבוד על נכס נדל"ן בפולין, בהיקף של כ-645 מיליון ש"ח ע.ג., לפרטים נוספים ראה ביאור א'3 ל11 דוחות הכספיים.
 - ברבעון החברה ביצעה הרחבת סדרת אגרות חוב לא מובטחת (סדרה יג'), בהיקף של כ-250 מיליון ש"ח ע.ג., לפרטים נוספים ראה ביאור א'3 ל13 דוחות הכספיים.

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

- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי לעומת הש"ח, והקרוונה הנורבגית והשבדית לעומת האירו, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה גדל ברבעון בכ-118 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות גידור מטבע).
- ככלל, תנודות בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי מול הש"ח משפיעות באופן הבא:
 - עלייה בשערי החליפין של המטבעות האמורים מול הש"ח השפעה חיובית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, ה-NOI ועל ה-FFO הכלכלי כתוצאה מתרגום המט"ח בשערים גבוהים יותר לשקלים. מנגד נרשמת השפעה שלילית על הרווח הנקי של החברה עקב הפסד משערוך של מכשירי ההגנה (הנגזרים 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 הנורבגית והקורונה השבדית מול האירו משפיעות באופן הבא:
 - עלייה בשערי החליפין (התחזקות) של המטבעות האמורים מול האירו השפעה חיובית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, ה-NOI, ה-FFO הכלכלי והרווח הנקי של החברה ולירידה בשערי החליפין (החלשות) הללו מול האירו השפעה שלילית על אותם סעיפים.

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

מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)			ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
שינוי	2023	2024	
			הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
6.5%	1,781	1,896	
4.3%	1,245	1,299	NOI ¹
13.3%	1,141	1,293	NOI בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים נוספים שנמכרו ²
(25.8%)	1.90	1.41	תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (בש"ח) ³
(1.1%)	365	361	FFO ⁴
(5.8%)	2.07	1.95	FFO למניה (בש"ח) ⁴
23.8%	290	359	FFO בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים נוספים שנמכרו
17.6%	1.65	1.94	FFO למניה (בש"ח) בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים נוספים שנמכרו ⁶
4.9%	176,216	184,863	כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים)
-	1,247	418	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה ⁵
-	1,386	884	מימוש נדל"ן להשקעה ⁵
-	(56)	465	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
-	(919)	121	רווח נקי (הפסד) לבעלי המניות של החברה
-	(5.22)	0.65	רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)
-	492	411	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

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 ממכירות הנכסים.

- בתקופת הדוח החברה הנפיקה סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יח') בהיקף של כ-410 מיליון ש"ח ע.ג., המובטחות במניות חברה ייעודית בבעלות המלאה של החברה, המחזיקה נדל"ן מניב בארה"ב, לפרטים נוספים ראה באור 3א' לדוחות הכספיים.
- בתקופת הדוח הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יט') בהיקף של כ-495 מיליון ש"ח ע.ג., המובטחות בשעבוד שני על נכס נדל"ן בישראל, לפרטים נוספים ראה באור 3א' לדוחות הכספיים.
- בתקופת הדוח החברה ביצעה הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה טז') בהיקף של כ-350 מיליון ש"ח ע.ג., המובטחות במניות חברת G Europe (חברה בת בבעלותה המלאה של החברה), לפרטים נוספים ראה ביאור 3א' 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 3א' לדוחות הכספיים.
- בתקופת הדוח ביצעה CTY החלפה של אגרות חוב היברידיות בתמורה להנפקת סדרת אגרות חוב היברידיות חדשה ותשלום במזומן, לפרטים ראה ביאור 3א' לדוחות הכספיים.
- בתקופת הדוח החברה ביצעה הרחבת סדרת אגרות חוב לא מובטחת (סדרה יד'), בהיקף של כ-200 מיליון ש"ח ע.ג., לפרטים נוספים ראה ביאור 3א' לדוחות הכספיים.
- בתקופת הדוח הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה כ') בהיקף של כ-645 מיליון ש"ח ע.ג., המובטחות בשעבוד על נכס נדל"ן בפולין, לפרטים נוספים ראה ביאור 3א' לדוחות הכספיים.
- בתקופת הדוח החברה ביצעה הרחבת סדרת אגרות חוב לא מובטחת (סדרה יג'), בהיקף של כ-250 מיליון ש"ח ע.ג., לפרטים נוספים ראה ביאור 3א' לדוחות הכספיים.

2. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה

2.1. תמצית החזקות החברה, ליום 30 בספטמבר 2024

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך/נכסים	כמות (במיליונים)	שיעור החזקה (%)	ערך בספרים (מיליון ש"ח)	שווי שוק ליום 30.9.2024 (מיליון ש"ח)
CTY	מניה (OMX)	91.3	49.6	2,885	1,577 ⁶
ישראל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	4,536	-
ברזיל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	1,957	-
ארה"ב ¹	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,991	-
קנדה ¹	נכסים מניבים	-	-	103	-
אירופה ¹	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	7,685	-
סך הכל נכסים		-	-	20,157	-

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

8,702	אגרות חוב של החברה
1,448	אגרות חוב של G Europe
6,149	התחייבויות למוסדות פיננסיים
16,299	סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים (*)
787	התחייבויות כספיות אחרות
17,086	סה"כ התחייבויות כספיות
3,642	בניכוי נכסים כספיים ²
77	בניכוי השקעות אחרות ³
13,367	התחייבויות כספיות, נטו ⁴

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

שנה	אגרות חוב של החברה	אגרות חוב של G Europe	מוסדות פיננסיים מובטח	משכנתאות מובטח	סה"כ
2024	-	-	39	34	73
2025	1,307	530	117	360 ⁷	2,351
2026	1,291	-	20	929	2,277
2027 ⁵	1,484	918	833	828	4,286
2028	1,550	-	35	1,223	2,808
2029	1,448	-	35	143	1,626
2030	672	-	42	865	1,579
2031	950	-	48	-	998
2032 ולאחריה	-	-	301	-	301
סה"כ	8,702	1,448	1,470	4,382	16,299

¹ לרבות השקעה בנכסים באמצעות עסקאות משותפות המוצגות בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

² כולל בעיקר מזמונים ושווי מזמונים, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח, נכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-1.9 מיליארד ש"ח, הלוואות וחיובים בסך של כ-1.6 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-846 מיליון ש"ח, עתודה למסים נדחים בסך של כ-531 מיליון ש"ח בגין נדל"ן להשקעה והשקעות אחרות וכ-491 מיליון ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה בחלק מנכסי החברה.

⁵ סכומי הפירעון בשנת 2027 כוללים התחייבויות המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה: משכנתאות בהיקף של כ-513 מיליון ש"ח, חוב מובטח ממוסדות פיננסיים בהיקף של כ-159 מיליון ש"ח ואגרות חוב של החברה בסך של כ-15 מיליון ש"ח.

⁶ מחיר מניית CTY ליום 30 בספטמבר, 2024 הינו 4.2 אירו למניה.

⁷ הלוואה בסך 176 מיליון ש"ח מתוך סכום זה הוארכה עד לשנת 2029 לאחר תאריך הדיווח.

2.2. תזרים מפעילות שוטפת – סולו מורחב

לשנה שהסתיימה	7- 9 חודשים שהסתיימו			7- 3 חודשים שהסתיימו	
	ביום 30 בספטמבר			ביום 31 בדצמבר	
	2023	2024	2023	2024	2023
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)					
דיבידנד מחברות מוחזקות ציבוריות	82	133	28	46	179
EBITDA מחברות פרטיות בניכוי CAPEX והכנסות אחרות*	609	688	204	214	892
סך הכל הכנסות	691	821	232	260	1,071
הוצאות הנהלה וכלליות	(52)	(58)	(16)	(24)	(68)
הוצאות ריבית, נטו	(367)	(418)	(118)	(118)	(576)
מסים	(11)	(10)	(5)	(4)	(14)
סך הכל הוצאות	(430)	(486)	(139)	(146)	(658)
תזרים מפעילות שוטפת	261	335	93	114	413
תזרים מפעילות שוטפת למניה (בש"ח)	1.41	1.90	0.51	0.64	2.33

* כולל הכנסות מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית (לא כולל אגרות חוב היברידיות), 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):

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

ה-EPRA Earnings (או "FFO נומינאלי") מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה בנטרול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבות רווחים או הפסדים משערוכי נכסים לשוויים ההוגן), שינויים בשווי הון של מכשירים פיננסיים הנמדדים דרך רווח או הפסד, רווחים או הפסדים 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 וטיוטת תקנות נדל"ן להשקעה לתקופות האמורות*:

לשנה שנסתיימה					
9-3 חודשים שהסתיימו ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר					
2023	2023	2024	2023	2024	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)					
(1,203)	(407)	(131)	(919)	121	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה
					<u>התאמות:</u>
					ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
767	349	(125)	56	(465)	
681	-	174	676	112	הפסד הון ממכירת נדל"ן להשקעה
					שינויים בשווי הון של מכשירים פיננסיים לרבות נגזרים הנמדדים בשווי הון דרך רווח או הפסד
130	114	57	152	77	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(48)	16	(12)	(65)	(116)	מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים
94	59	31	83	145	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
(275)	(101)	(47)	42	90	FFO נומינאלי (EPRA Earnings)
146	30	(53)	25	(36)	
					<u>התאמות נוספות:</u>
328	97	143	349	323	הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער
24	6	4	17	13	פחת והפחתות
23	7	29	10	46	התאמות אחרות ¹
521	140	123	401	346	FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted EPRA Earnings)
2.94	0.78	0.67	2.28	1.87	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
97	-	38	51	87	רווח מפדיון מוקדם אגרות חוב היברידיות
(113)	(30)	(24)	(87)	(72)	קופון בגין אגרות חוב היברידיות
505	110	137	365	361	FFO לפי גישת ההנהלה (Adjusted EPRA Earnings)
2.85	0.62	0.75	2.07	1.95	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (בש"ח)
177,052	178,558	182,353	176,216	184,863	כמות המניות ששימשו בחישוב ה- FFO למניה (באלפים) ²

* מובהר כי מחישוב ה- FFO לא מנוטרל רכיב הרווח/הפסד מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית וכן מתווסף רכיב הרווח/הפסד מפדיון מוקדם של אגרות חוב היברידיות, המשקפים רווח/הפסד תזרימי מפעילות חוזרת של החברה כחלק ממהלך העסקים הרגיל שלה. סך הרווח מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית הכלול בחישוב ה- FFO ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 ו-2023 הינו 47 מיליון ש"ח ו-128 מיליון ש"ח, בהתאמה, ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 ו-2023, הינו 11 מיליון ש"ח ו-41 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	9-3 חודשים שהסתיימו ל-30 בספטמבר		31 ביום	
בדצמבר	2023	2024	2023	2024
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)				

FFO מפעילות הנדל"ן המניב

הכנסות

886	220	211	672	632
174	47	48	135	135
32	3	4	21	13
1,092	270	263	828	780

NOI מנדל"ן להשקעה

חלק הקבוצה ב-FFO של CTY

חלק הקבוצה ב-FFO של חברות מוחזקות למעט CTY

סך הכל הכנסות

הוצאות

(518)	(106)	(95)	(392)	(316)
(185)	(56)	(39)	(146)	(123)
(16)	(5)	(4)	(11)	(11)
(719)	(167)	(138)	(549)	(450)
373	103	125	279	330
2.11	0.58	0.69	1.58	1.79

מימון ריאלי, נטו

הנהלה וכלליות

מסים שוטפים

סך הכל הוצאות

FFO מפעילות הנדל"ן המניב

FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב (ש"ח)

FFO מפעילויות מימון מיוחדות

הכנסות

257	41	49	179	134
-----	----	----	-----	-----

רווח מרכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות

הוצאות

(12)	(4)	(13)	(6)	(31)
(113)	(30)	(24)	(87)	(72)
(125)	(34)	(37)	(93)	(103)
132	7	12	86	31
0.74	0.04	0.06	0.49	0.16

הוצאות מימון רכישת אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות¹

קופון בגין אגרות חוב היברידיות

סך הכל הוצאות

FFO מפעילויות מימון מיוחדות

FFO למניה מפעילויות מימון מיוחדות (ש"ח)

סך FFO לפי גישת ההנהלה

FFO למניה לפי גישת ההנהלה (ש"ח)

¹ הוצאות מימון רכישת אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות הן הוצאות ריבית ששולמו לצורך מימון הרכישות החוזרות של אגרות החוב ואגרות החוב ההיברידיות של הקבוצה מתחילת שנת 2023, הוצאות אלה חושבו בהנחת מימון בהתאם ליחס הון לחוב ברמת הסולו המורחב ולפי שיעור ריבית ממוצע של קווי אשראי.

2.4. רכישת אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות

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 היברידיות 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-1.9 מיליארד ש"ח ע.ג. בתמורה לכ-1.7 מיליארד ש"ח.

בנוסף, רכשה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה אגרות חוב היברידיות בהיקף כולל של כ-373 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לכ-222 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	670.8	48.2	30.4
Q4-24			30.4
2025			114.6
2026			74.7
2027			22.3
2028			4.8
סה"כ	2,288.9	358.0	358.0

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 בספטמבר			
2023	2023	2024	
EPRA NRV			
4,837	5,209	4,922	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
			נטרול – עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹
841	880	873	
(33)	(45)	(20)	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²
5,645	6,044	5,775	EPRA NRV
30.3	33.8	31.8	EPRA NRV למניה (בש"ח)
EPRA NTA			
4,837	5,209	4,922	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
			נטרול – עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹
484	505	484	
(228)	(235)	(190)	התאמה בגין מוניתין המיוחס לנכסים
(33)	(45)	(20)	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²
5,060	5,434	5,196	EPRA NTA
27.1	30.4	28.7	EPRA NTA למניה (בש"ח)
EPRA NDV			
4,837	5,209	4,922	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(228)	(235)	(190)	התאמה בגין מוניתין המיוחס לנכסים
1,209	1,011	539	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי ההוגן
5,818	5,985	5,271	EPRA NDV
31.2	33.5	29.1	EPRA NDV למניה (בש"ח)
186,378	178,767	181,357	מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפים)³

1. בניכוי מוניתין 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-380 מיליון אירו בשנת 2024, כאשר נכון ליום פרסום הדוח, נכסים בשווי של כ-400 מיליון אירו נמצאים תחת מכתבי כוונות או במשא ומתן מתקדם והצפי הוא לעקוף את יעד המכירות שנקבע לשנת 2024.
- בחודש ספטמבר 2024, CTY השלימה מכירת נכס נוסף בנורבגיה בתמורה ברוטו של כ-112 מיליון אירו כחלק מתוכנית המכירות שהוזכרה לעיל.
- בחודש נובמבר 2024, CTY חתמה על הסכם מחייב למכירת נכס באסטוניה בתמורה ברוטו של כ-129 מיליון אירו במזומן, סכום המשקף הנחה של כ-9% על שווי בספרים. המכירה צפויה להיסגר בחודש דצמבר 2024 כחלק מתוכנית המכירות שהוזכרה לעיל.

3.2. נתונים תפעוליים עיקריים ופרויקטים בפיתוח

שער תפוסה		שטח בנוי להשכרה		נכסים מניבים ¹	
30.9.2023	30.9.2024	(אלפי מ"ר)			
98.1%	97.8%	157	10	ג'י ישראל	
96.5%	96.8%	165	6	גזית ברזיל	
90.1%	91.8%	69	13	Gazit Horizons	
95.6%	95.1%	1,060	33	CTY	
93.9%	96.2% ⁴	393	14	G Europe	
תזרים נטו מנכסים (מיליון)		שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים לתקופת הדוח ²		ממוצע דמי שכירות בסיסיים	
Q3.2023	Q3.2024			30.9.2023	30.9.2024
52.0 ש"ח	60.0 ש"ח	6.5% ³	123.3 ש"ח	130.7 ש"ח	ג'י ישראל
R\$ 54.3	R\$ 52.3	4.4%	R\$ 66	R\$ 67.1	גזית ברזיל
\$ 4.9	\$ 5.1	3.3%	\$ 59.1	\$ 60.2	Gazit Horizons
€ 48.4	€ 54.7	5.2%	€ 23.8	€ 24.7	CTY
€ 26.0	€ 25.9	14.0%	€ 22.1	€ 23	G Europe

1. כולל נכסים בשליטה משותפת.

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

3. ביטול הוצאות ארנונה חד פעמיות בתקופת הדוח, שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים לתקופת הדוח בג'י ישראל הינו 8.5%.

4. לא כולל נדל"ן למגורים.

פרויקטים בתכנון, הקמה ופיתוח

פרויקטים בבנייה	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של G City	מועד השלמה צפוי	השקעה בפועל ליום 30.9.2024	שווי הוגן ליום 30.9.2024 (100% מ' ש"ח)	עלות משוערת להשלמה	NOI שנתי צפוי ^[1]	תשואה על עלות ההשקעה
G City ראש"צ	מגדל משרדים בבנייה**	65,100	100%	2026	239	431	567	74	9.2%
טמפה, פלורידה	פרויקט מגורי יוקרה להשכרה בדאון טאון טמפה, הכולל כ- 334 יחידות דיור להשכרה (בליווי פיננסי מלא) ^[2]	37,000	94%	2024	612	856	56	48	7.2%
Ostrobramska, Warsaw ^[3]	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%	Q1/2025	170	216	46	16	7.4%
סה"כ		100%			1,021	1,503	669	138	
סה"כ חלק החברה					985	1,451	665	135	

[1] NOI צפוי בשנה יציבה בהנחה של תפוסה מלאה.

[2] למועד פרסום הדוח החברה קיבלה טופס 4 והחלה בהשכרת יחידות הדיור.

[3] ליום 30 בספטמבר 2024 החברה השלימה בנייתם של שני בניינים (B+C) מתוך שלושה בפרויקט (כ-183 יחידות מתוך 442) והחלה בהשכרתם

קרקעות לפיתוח עתידי	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של G City	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן ליום 30.9.2024 (100% מ' ש"ח)
תל השומר דירה להשכיר	הקמת 4 בנייני מגורים עם 243 דירות להשכרה (לפני תוספת זכויות/ הקלות שבס) לשכירות ארוכת טווח של כ- 20 שנים	30,700	100%	TBD	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 עד לתום שנת 2024**.	90,100	100%	TBD	399
בריכל, מיאמי	הקמת מגדל לשימושים מעורבים בן 61 קומות, אושרה הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 504 יחידות בפרויקט.	42,000	100%	TBD	220
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	245
סה"כ		1,166			

* 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 ההיתכנות הכלכלית לבעלות חלקית על המבנה בין בדרך של הכנסת שותפים ובין בדרך של מכירת שטחים לקונים פוטנציאליים.

3.3. השפעת הסביבה המאקרו כלכלית על פעילות הקבוצה

פעילות הקבוצה מושפעת גם מהסביבה המאקרו כלכלית (בין היתר, גידול/קיטון באוכלוסיה, היקפי הצריכה הפרטית, שיעור האבטלה ורמת הביקושים) במדינות הפעילות השונות. פרמטרים אלו משפיעים במידה 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 נומילית אג"ח		שיעור אבטלה		תחזית 2024		
ממשלתי (10 שנים)	מחירים 2024	2024	2023	2024	2023	דירוג חוב (S&P)
4.93%	3.00%	3.35%	1.97%	1.10%		ישראל
5.88%	3.70%	5.10%	0.20%	3.00%		פולין
2.80%	1.30%	8.20%	(1.18%)	(0.35%)		פינלנד
3.74%	3.30%	4.15%	0.48%	0.70%		נורבגיה
12.72%	4.28%	7.01%	2.93%	3.00%		ברזיל
4.13%	2.40%	3.80%	(0.05%)	1.00%		צ'כיה
2.12%	2.90%	8.40%	(0.05%)	0.70%		שבדיה
4.30%	2.90%	4.10%	2.90%	2.60%		ארה"ב
3.27%	2.41%	6.34%	1.25%	1.10%		קנדה

* מקור הנתונים: Bloomberg מחדש אוקטובר 2024.

דירוג חוב של חברות הקבוצה:

G Europe	CTY	ג'י סיטי	סוכנות הדירוג
B2 / Negative	-	*ilA3 / Stable	Moody's
-	BBB- / Negative	* ilA- / Stable	S&P

* אגרות חוב (סדרה טו'), (סדרה יח') ו-(סדרה כ') של החברה, המובטחות בשעבוד, מדורגות על ידי S&P Maalot ומידורג ברמת דירוג ilA ו-ilA2, בהתאמה.

הכנסותיה של הקבוצה משכר דירה במדינות הפעילות של הקבוצה, למעט ארה"ב, צמודות ברובן (מעל 90%) לעליה במדד המחירים לצרכן ותורמות לגידול בהכנסותיה וכן בשווי נכסיה, בהתאמה. במקביל, כ-66% מסך החוב של הקבוצה אינו צמוד למדד המחירים לצרכן (לאחר השפעת עסקאות החלף). העליה במדד מגדילה את הוצאות המימון של הקבוצה בנין חלק החוב הצמוד למדד. מנגנוני הצמדת שכר הדירה מהווים הגנה כלכלית ארוכת טווח כנגד העליה בעלויות המימון של החברה בשל ההצמדה למדד, כאשר ביחס ליתרת החוב הצמודה למדד (שאינו כנגדה הכנסה צמודה למדד המחירים לצרכן בישראל) מבצעת החברה הגנה בעסקאות החלף מטבע הכוללות גם הגנה למדד.

כמו כן, כ-93% מסך החוב של הקבוצה הינו חוב לטווח ארוך בריבית קבועה (לאחר עסקאות הגנה) ועל כן בטווח הקצר החברה לא צופה כי עליית הריבית במשק תשפיע באופן מהותי על הוצאות המימון של החברה. יחד עם זאת, החברה עדה לגידול בעלויות גיוס החוב בהתאמה לעליית 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 ע.ג., ראה ביאור 3א'1 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 ע.ג., ראה ביאור 3א'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-350 מיליון ש"ח ע.ג., ראה ביאור 3א'8 לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה בהיקף של כ-188 מיליון ש"ח ע.ג., ראה באור 3א'2 לדוחות הכספיים.
- ה. במהלך תקופת הדוח ביצעה החברה רכישה עצמית של כ-5.2 מיליון מניות החברה בתמורה לכ-56 מיליון ש"ח.
- ו. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב על ידי CTY בהיקף של כ-300 מיליון אירו, ראה באור 3א'3 לדוחות הכספיים.
- ז. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של CTY בהיקף של כ-213.2 מיליון אירו ע.ג., ראה ביאור 3א'4 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 3א'9 לדוחות הכספיים.
- ט. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות של G Europe בהיקף של כ-217 מיליון אירו ע.ג. (כולל באמצעות הצעת רכש) וכ-68 מיליון אירו ע.ג., בהתאמה, ראה באורים 3א'5 ו-3א'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 3ב'1 לדוחות הכספיים.
- יא. לפרטים בדבר הנפקת הון על ידי CTY בהיקף של כ-48 מיליון אירו והשתתפות החברה בהנפקה, ראה ביאור 3ב'2 לדוחות הכספיים.
- יב. לפרטים בדבר רכישת השותף (50%) בעסקה משותפת בשבדיה על ידי CTY, ראה ביאור 3ב'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 ההלוואה 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 3א'10 לדוחות הכספיים.
- טו. 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 3א'12 לדוחות הכספיים.
- טז. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב על ידי החברה המובטחות בשעבוד על נכס נדל"ן בפולין (סדרה כ') בהיקף של כ-645 מיליון ש"ח ע.ג., ראה באור 3א'11 לדוחות הכספיים.
- יז. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי החברה, בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה יג') בהיקף של כ-250 מיליון ש"ח ע.ג., ראה באור 3א'13 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, ברבעונים השלישי והרביעי לשנת 2024 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בהיקף של 0.10 ש"ח למניה (סה"כ כ-18.2 מיליוני ש"ח), ו-0.10 ש"ח למניה (סה"כ כ-18.1 מיליוני ש"ח), בהתאמה, 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 בספטמבר 2024 הינה כ-4.9 מיליארד ש"ח לעומת כ-4.3 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. הגידול ביתרת הנכסים השוטפים נובע בעיקר מסיווג נדל"ן להשקעה כמוחזק למכירה ומגידול במזומנים ושווי מזומנים.

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני

יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני ליום 30 בספטמבר 2024 הסתכמה לכ-1.1 מיליארד ש"ח בדומה 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.

נגזרים פיננסיים לא שוטפים

יתרת הנגזרים הפיננסיים נובעת בעיקר מעסקאות במט"ח מסוג SWAP, שבוצעו במסגרת מדיניות הקבוצה לשמור על מתאם גבוה ככל האפשר בין המטבע בו נרכשים נכסיה לבין המטבע בו נלקחות ההתחייבויות בגין רכישתם (על בסיס איחוד יחסי), ומוצגת בשווי הוגן (ראה גם סעיף 4 להלן). יתרת הנגזרים הפיננסיים מוצגת בניכוי סכומים שנתקבלו במסגרת הסכמי CSA (Credit Support Annex) שנחתמו עם חלק מהבנקים הקבועים מנגנוני התחשבות שוטפים בין החברה ובין המוסד הבנקאי מולו מתבצעת עסקת ההחלף בקשר עם שוויין ההוגן של אותן עסקאות. ליום 30 בספטמבר 2024 הסתכמה היתרה כאמור בכ-143 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 בספטמבר 2024 הסתכמה בכ-35.1 מיליארד ש"ח, לעומת כ-34.8 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. השינויים ביתרות הסעיפים השונים בתקופת הדוח נובע בעיקר מאיחוד לראשונה של הנדל"ן להשקעה ב-Kista Galleria בעקבות רכישת השותף, עליית ערך נדל"ן להשקעה שהוכרה בתקופת הדוח והחלשות הש"ח לעומת מטבעות פעילות הקבוצה, אשר קוזזו על ידי מימוש נדל"ן להשקעה.

נכסים בלתי מוחשיים, נטו

יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים, נטו ליום 30 בספטמבר 2024 הינה כ-383 מיליון ש"ח לעומת כ-447 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. יתרת הנכסים הבלתי מוחשיים הינה מוניתין המיוחס לנכסים בנורבגיה המוחזקים על ידי CTY, הקיטון ביתרת זו נובע ממימוש מוניתין אשר יוחס לנדל"ן להשקעה שנמכר.

התחייבויות שוטפות

יתרת ההתחייבויות השוטפות ליום 30 בספטמבר 2024 הינה כ-4.9 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-3.4 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 בספטמבר 2024 הסתכמה בכ-22.6 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 בספטמבר 2024 הסתכם בכ-4,922 מיליון ש"ח לעומת כ-4,837 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. הגידול נובע בעיקר מרווח המיוחס לבעלי המניות בסך של כ-121 מיליון ש"ח, מגידול בסעיף קרנות הון בסך של כ-38 מיליון ש"ח (בעיקר התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ, השפעת הנפקות שבוצעו בחברות בנות) אשר מקוזז על ידי רכישת מניות באוצר בסך של כ-56 מיליון ש"ח ודיבידנד שהוכרז בסך של כ-18 מיליון ש"ח. ההון המיוחס לבעלי מניות החברה, למניה, ליום 30 בספטמבר 2024 הסתכם בכ-27.2 מיליון ש"ח למניה לעומת כ-26.0 מיליון ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2023.

זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרת זכויות שאינן מקנות שליטה ליום 30 בספטמבר 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-426 מיליון ש"ח. הגידול האמור קוזז מרכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות של G Europe בסך של כ-344 מיליון ש"ח, תשלום ריבית לבעלי אגרות חוב היברידיות בסך של כ-139 מיליון ש"ח, וחלקם של בעלי המניות האחרים בדיבידנדים שחולקו בסך של כ-99 מיליון ש"ח.

3.5. תוצאות הפעילות וניתוחן

א. להלן תוצאות הפעולות –

לשנה שהסתיימה					
31 ביום בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר			
2023	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
מליוני ש"ח					
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)					
2,438	592	643	1,781	1,896	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
771	175	200	536	597	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,667	417	443	1,245	1,299	הכנסה תפעולית, נטו
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו					
(767)	(349)	125	(56)	465	הוצאות הנהלה וכלליות
(349)	(89)	(65)	(255)	(233)	הכנסות אחרות
5	-	-	5	185	הוצאות אחרות
(686)	(1)	(179)	(681)	(303)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
(2)	(31)	16	22	126	רווח (הפסד) תפעולי
(132)	(53)	340	280	1,539	הוצאות מימון
(1,340)	(425)	(462)	(1,147)	(1,122)	הכנסות מימון
272	76	59	202	146	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(1,200)	(402)	(63)	(665)	563	מסים על ההכנסה
120	64	40	101	162	רווח נקי (הפסד)
(1,320)	(466)	(103)	(766)	401	מיוחס ל:
(1,203)	(407)	(131)	(919)	121	בעלי מניות החברה
(117)	(59)	28	153	280	זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,320)	(466)	(103)	(766)	401	
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)					
(6.79)	(2.28)	(0.72)	(5.22)	0.65	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
(6.79)	(2.28)	(0.72)	(5.22)	0.65	סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל

להלן דוח על הרווח הכולל –

לשנה שהסתיימה				
31 ביום בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	2023	2024
מבוקר				
בלתי מבוקר				
מיליוני ש"ח				
(1,320)	(466)	(103)	(766)	401
רווח נקי (הפסד)				
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):				
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או				
רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן				
(51)	1	-	(32)	-
דרך רווח כולל אחר				
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד				
1,048	308	375	1,300	226
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ				
רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי				
(81)	3	(46)	10	(12)
מזומנים				
916	312	329	1,278	214
סה"כ רווח כולל אחר				
(404)	(154)	226	512	615
סה"כ רווח (הפסד) כולל				
מיוחס ל:				
(665)	(238)	22	(60)	189
בעלי מניות החברה (1)				
261	84	204	572	426
זכויות שאינן מקנות שליטה				
(404)	(154)	226	512	615

ב. ניתוח תוצאות הפעולות לרבעון השלישי של שנת 2024

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות

ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון גדלו בכ-8.6% לכ-643 מיליון ש"ח, לעומת כ-592 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-200 מיליון ש"ח המהוות כ-31.1% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ-175 מיליון ש"ח המהוות כ-29.6% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות ברבעון המקביל אשתקד.

הכנסה תפעולית נטו (NOI)

ההכנסה התפעולית נטו ברבעון גדלה בכ-6.2% לכ-443 מיליון ש"ח (כ-68.9% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ-417 מיליון ש"ח (כ-70.4% 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-13 מיליון ש"ח.

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

הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן ב- IAS 40 (מתקן) - נדל"ן להשקעה. כתוצאה מיישום התקן, הכירו החברה והחברות המאוחדות שלה ברבעון ברווח מעלייה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום נטו בסך של כ-125 מיליון ש"ח, שנובע ברובו מהמשך השיפור התפעולי והתזרימי המשמעותי בנכסי החברה, לעומת ירידת ערך בסך של כ-349 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות ברבעון הסתכמו בכ-65 מיליון ש"ח (כ-10.1% מסך ההכנסות), לעומת כ-89 מיליון ש"ח (כ-15.0% מסך ההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד.

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

ברבעון הסעיף הסתכם ברווח של כ-16 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד נרשם הפסד של כ-31 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו של Gazit Horizons, Gazit Europe ו-Gazit Canada (G Triplle).

הוצאות אחרות

הוצאות אחרות ברבעון הסתכמו לסך של כ-179 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות אחרות ברבעון כוללים בעיקר הפסדי הון בנין הוצאות עסקאות ותיקונים הקשורים למכירת נכסים שהושלמו, כולל הפחתת מוניטין הקשור לנכסים אלו.

הוצאות מימון

הוצאות המימון ברבעון הסתכמו בכ-462 מיליון ש"ח לעומת כ-425 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בהוצאות המימון ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות בגין הצמדה למדד של התחייבויות נושאות ריבית שהסתכמו ברבעון לסך של כ-164 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-75 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד אשר קוזז מקיטון בהוצאות שיערוך נגזרים שהסתכמו לכ-55 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-123 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הריבית הממוצעת על מצבת ההתחייבויות נושאות ריבית של החברה ברמת הסולו מורחב למועדי החתך הינה כ-4.08% לעומת 3.9% בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות מימון

הכנסות המימון ברבעון הסתכמו בכ-59 מיליון ש"ח לעומת כ-76 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות המימון ברבעון כוללות בעיקר הכנסות ריבית בסך של כ-31 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ-34 מיליון ש"ח) ורווח מפידיון מוקדם של חוב נושא ריבית בסך של כ-10 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל רווח של כ-28 מיליון ש"ח). כמו כן, הכנסות המימון ברבעון כללו רווח הפרשי שער בסך של כ-14 מיליון ש"ח, כאשר ברבעון המקביל היו הוצאות מהפרשי שער.

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים ברבעון הסתכמו בכ-40 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים של כ-64 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות מסים ברבעון כוללות בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ-12 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-18 מיליון ש"ח). ברבעון נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ-28 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ-46 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

ג. ניתוח תוצאות הפעולות לתקופת הדוח

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות

ההכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בתקופת הדוח גדלו בכ-6.5% לכ-1,896 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,781 מיליון ש"ח בתקופה 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-597 מיליון ש"ח המהווים כ-31.5% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ-536 מיליון ש"ח המהווים כ-30.1% מסך ההכנסות מהשכרה ואחרות בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסה תפעולית נטו (NOI)

ההכנסה התפעולית נטו בתקופת הדוח גדלה בכ-4.3% לכ-1,299 מיליון ש"ח (כ-68.5% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ-1,245 מיליון ש"ח (כ-69.9% מסך ההכנסות מהשכרה) בתקופה 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-104 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-465 מיליון ש"ח, לעומת ירידת ערך בסך של כ-56 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח הסתכמו בכ-233 מיליון ש"ח (כ-12.3% מסך ההכנסות), לעומת כ-255 מיליון ש"ח (כ-14.3% מסך ההכנסות) בתקופה המקבילה אשתקד.

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

בתקופת הדוח הסתכם הסעיף ברווח של כ-126 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד נרשם רווח של כ-22 מיליון ש"ח) והוא כולל בעיקר את חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות, נטו של G Europe, Gazit Horizons, CTY, Gazit Canada (G) ו-Triplle.

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-303 מיליון ש"ח, הכוללות בעיקר הפסדי הון הנובעים מהוצאות עסקאות ותיקונים הקשורים למכירות נכסים שהושלמו בתקופת הדוח, כולל הפחתת מוניטין הקשור לנכסים אלו, לעומת הוצאות אחרות בתקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-681 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-1,122 מיליון ש"ח לעומת כ-1,147 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בהוצאות המימון בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מקיטון בהוצאות שיערוך נגזרים שהסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ-61 לעומת סך של כ-138 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, אשר קוזז על ידי גידול בהוצאות בגין הצמדה למדד של התחייבויות נושאות ריבית שהסתכמו בתקופת הדוח לסך של כ-355 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-318 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הכנסות מימון

הכנסות המימון בתקופת הדוח הסתכמו בכ-146 מיליון ש"ח לעומת כ-202 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הכנסות המימון בתקופת הדוח כוללות בעיקר הכנסות ריבית בסך של כ-82 מיליון ש"ח (בתקופה המקבילה אשתקד הכנסות בסך של כ-70 מיליון ש"ח) ורווח מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית בסך של כ-47 מיליון ש"ח, לעומת רווח של כ-127 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מסים על ההכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים בתקופת הדוח הסתכמו בכ-162 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים של כ-101 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות מסים בתקופת הדוח כוללות בעיקר הוצאות מסים נדחים בסך של כ-93 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו ביתרות הפרשים הזמניים בין בסיס המס לשווי ההון 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-24 מיליון ש"ח). בתקופת הדוח נרשמו הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ-69 מיליון ש"ח לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ-81 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 בנגישות למקורות מימון.

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

נכון ליום 30 בספטמבר 2024 עומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים⁵ לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסך כולל של כ-3.2 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-1.1 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה), הכוללים מזומן והשקעות לזמן קצר בסך של כ-1.0 מיליארד ש"ח וקווי אשראי לזמן ארוך מאושרים לא מנוצלים למשיכה מיידית בסך של כ-2.2 מיליארד ש"ח.

כמו כן, ליום 30 בספטמבר 2024 לחברה ולחברות המאוחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ-12.9 מיליארד ש"ח (כ-36.7% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

מתוכם, ברמת הסולו המורחב, לחברה נכסים שאינם משועבדים בהיקף של כ-4.5 מיליארד ש"ח (כ-3.0 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 בספטמבר 2024 לחברה על פי דוחותיה המאוחדים של החברה הון חוזר חיובי, ולפי דוחותיה הנפרדים (סולו) הון חוזר שלילי בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח, 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 במאוחד ובסולו המורחב (לרבות בחברות בבעלותה המלאה של החברה) קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים⁵ אשר ניתנים לניצול באופן מיידי בסך של כ-2.2 מיליארד ש"ח וכ-0.5 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 במאוחד 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.

3.9. תזרים מזומנים

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת הסתכם בתקופת הדוח וברבעון בכ-411 מיליון ש"ח וכ-129 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת כ-492 מיליון ש"ח וכ-153 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-466 מיליון ש"ח, ומימושים של נכסים פיננסיים בסך של כ-17 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפירעון הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ-303 מיליון ש"ח, לפירעון אגרות חוב בסכום נטו של כ-257 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ-117 מיליון ש"ח, לתשלום ריבית למחזיקי אגרות חוב הברידייות בסך של כ-139 מיליון ש"ח ולרכישת מניות באוצר בסך של כ-56 מיליון ש"ח.

⁵ קווי אשראי חתומים מול מוסדות פיננסיים, המובטחים בנכסים, על פיהם מחויבים מוסדות אלו להעמיד לקבוצה אשראי כאמור, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכמים, ובניגוד משלמות חברות

הקבוצה עמלות שונות לרבות עמלת הקצאת אשראי.

ברבעון החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן בעיקר באמצעות קבלת הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ- 101 מיליון ש"ח ובאמצעות מימוש נדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ-146 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפירעון אגרות חוב בסכום נטו של כ-130 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ-53 מיליון ש"ח, לתשלום ריבית למחזיקי אגרות חוב היברידיות בסך של כ-72 מיליון ש"ח ולרכישת מניות באוצר בסך של כ-46 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-145 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-5.2 מיליון מניות מכוח תוכנית זו בעלות של כ-56 מיליון ש"ח.

4. דיווח בדבר חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

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

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

4.3. שינויים בשערי מטבע חוץ – החל מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 30 בספטמבר 2024 פוחת הש"ח כנגד הדולר האמריקאי, האירו והדולר הקנדי בשיעור של כ-2.3%, כ-3.5% וכ-0.2%, בהתאמה, ותוסף הש"ח כנגד הריאל הברזילאי בשיעור של כ-8.1%. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 30 בספטמבר 2024, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, החל מיום 30 בספטמבר ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, פוחת הש"ח כנגד הדולר האמריקאי בשיעור של כ-0.9%, ותוסף הש"ח כנגד האירו, הדולר הקנדי והריאל הברזילאי בשיעור של כ-4.8%, כ-3.0% וכ-5.3%, בהתאמה. בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 30 בספטמבר 2024 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-3.5%.

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 סיכונים הנזילות, החברה פעלה בשנה האחרונה לנטרול זמני של עיקר תיק הנגזרים כתוצאה 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 בספטמבר 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 עשר שנים. במסגרת המיזם מסייעת החברה למערכות החינוך ביישובי הפריפריה בנגב בכלל זה תמיכה לבתי ספר יסודיים ותיכונים, גני ילדים ומרכזים לגיל הרך.

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

סך תרומות הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לכ-2.5 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 יג') בהיקף של כ-115 מיליון ש"ח ע.ג., ראה באור 5ב' לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר הצעת רכש חליפין במסגרתה רכשה החברה 247.9 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') בתמורה להנפקת 300 מיליון ש"ח ע.ג. של סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה כא') המובטחות בשעבוד על כ-19.7 מיליון מניות CTY, ראה ביאור 5ג' לדוחות הכספיים.
- ג. בחודש אוקטובר 2024 התקשרה חברה בת בעסקה למכירת נכסים בקנדה לשותף המקומי כמפורט בסעיף 11 לעדכון לפרק תיאור עסקי החברה.

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 106162-01-2020) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. ערכם של הנכסים המשועבדים האמורים ליום 30 בספטמבר 2024 הינו כ-638 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.

ביום 14 בנובמבר 2024 הודיעה החברה על ניהול משא ומתן מתקדם עם מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ומנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ (להלן ביחד: "מנורה") למכירת 50% מזכויותיה והתחייבויותיה בארבעה מנכסי החברה בישראל – ג' צמרת, ג' מיקדו, ג' כוכב הצפון וג' סביון (להלן ביחד: "הנכסים הנמכרים"), בתמורה ברוטו לכ-487 מיליון ש"ח, ובהתאם לשוויים של הנכסים הנמכרים בספרי החברה נכון ליום 30 ביוני 2024 ("עסקת המכר").

במסגרת עסקת המכר בכוונת הצדדים להתקשר בהסכם שיתוף ועסקה משותפת ביחס לכל אחד מהנכסים הנמכרים וכן בהסכם ניהול, במסגרתו החברה תמשיך לנהל את הנכסים הנמכרים בתמורה לדמי ניהול. בנוסף, נקבע בין הצדדים מנגנון של מנהלת משותפת שתוסמך לקבל החלטות מסוימות ביחס לנכסים הנמכרים.

מאחר שהנכסים ג' כוכב הצפון וג' סביון משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') של החברה ("הנכסים המשועבדים"), בהתאם להתחייבויות החברה מכוח הוראות שטר הנאמנות, הודיעה החברה כי במסגרת היערכות החברה לעסקת המכר, ובהתאם להוראות סעיפים 5.6 ו-5.7 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה טו'), בכוונתה להעמיד ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית ובלתי חוזרת בסך של 85 מיליון ש"ח כנגד שחרור השעבוד על 50% מזכויות החברה בכל אחד מהנכסים המשועבדים טרם השלמת עסקת המכר. ככל שעסקת המכר לא תצא לפועל, החלפת הבטוחה כאמור לא תבוצע, ולא יחול שינוי בבטוחות לאגרות החוב (סדרה טו').

בנוסף, בהתאם להוראות סעיף 5.4.11 לשטר הנאמנות הודיעה החברה כי בכוונתה להתקשר עם מנורה בהסכם שיתוף הכולל מגבלות על העברת זכויות ביחס לנכסים המשועבדים, כדלקמן: זכות הצעה ראשונה הדדית, זכות הצטרפות שתוענק למנורה בלבד, וכן מתן זכות למנורה להפעיל מנגנון היפרדות (BMBY) במקרה של שינוי שליטה בחברה⁶.

⁶ לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 14 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא: 616054-01-2024).

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 בתעודה והחשבונות המשועבדים נסגרו.

לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה טז') ראו ביאור 2'19 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023. לפרטים נוספים אודות G Europe, ראה דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2024 של G Europe אשר פורסמו בדוח מיידי של החברה ביום 11 באוגוסט 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-085567) 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-281.8 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 2024-01-041019).

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

ד. בטוחות לאגרות החוב (סדרה יט')

התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה יט') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה שניה על זכויות בקשר לנכס מקרקעין – מתחם ראשון לציון, שבבעלות החברה, כמפורט בסעיף 4.5 על פי דוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 9 באפריל 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-041019) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. ערכו של הנכס המשועבד האמור ליום 30 בספטמבר 2024 הינו 1,967 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 בספטמבר 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. בטוחות לאגרות החוב (סדרה כא')

התחייבויות החברה על פי אגרות החוב (סדרה כא') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על חשבון משמורת (קסטודיאן) בו מופקדות מניות CTY שבבעלות חברה בת בבעלותה המלאה של החברה ("החברה המשעבדת") וכל זכויות החברה המשעבדת בחשבון המשמורת, אשר נכון למועד זה מוחזקות בו כ-19.7 מיליון מניות CTY. לפרטים אודות הסכם המשמורת ראו סעיף 5.2.2 לשטר הנאמנות המצורף לדוח הצעת המדף של החברה כפי שתוקן ביום 28 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-611780) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה כא') כולל מנגנונים של הוספה, הסרה, מכירה או החלפה של שעבדים ומחיקת המניות המשועבדות ממסחר וכן מנגנונים ביחס להרחבת הסדרה, כמפורט בסעיפים 5.6 עד 5.11 לשטר הנאמנות.

לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה כא') ראו ביאור ג' לדוחות הכספיים של החברה. לפרטים נוספים אודות CTY, ראה דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2024 של CTY אשר פורסמו בדוח מיידי של החברה ביום 7 בנובמבר 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-614335) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ז. שטרי הנאמנות מכוחם הונפקו אגרות החוב שבמחזור, אינם מטילים על החברה מגבלות על יצירת שעבדים נוספים על נכסי החברה שאינם משועבדים לטובת אגרות החוב כאמור 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').

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

ט. בחודש פברואר 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יח') של החברה ברמת דירוג 'ilA', עם אופק דירוג שלילי.

י. 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.

יא. בחודש מרס 2024, הורידה חברת הדירוג Moody's את דירוג סדרות אגרות החוב של G Europe מ-'Ba2' ל-'B1', עם אופק יציב.

יב. 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.

יג. 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.

יד. ביום 30 ביוני 2024, אישררה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג המנפיק של החברה ברמת דירוג 'ilA-', את דירוג האשראי של סדרות אגרות החוב של החברה (סדרות יא', יב', יג', יד, טז', יז' ויט') ברמת דירוג 'ilA-', וכן את דירוג האשראי של סדרות אגרות החוב (סדרות טו' ויח') המובטחות בשעבוד ברמת אשראי 'ilA', 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 'ilA' עם אופק דירוג יציב.

טו. ביום 1 ביולי 2024, אישררה 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.

טז. 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.

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

יח. ביום 28 באוגוסט 2024, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה ברמת דירוג 'A3.il', עם אופק דירוג יציב.

יט. ביום 28 באוגוסט 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה ברמת דירוג 'ilA-', עם אופק דירוג יציב.

כ. ביום 22 בספטמבר 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה כא') של החברה ברמת דירוג 'ilA-', עם אופק דירוג יציב.

כא. ביום 23 בספטמבר 2024, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה כא') של החברה ברמת דירוג 'A3.il', עם אופק דירוג יציב.

כב. ביום 30 בספטמבר 2024, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה ברמת דירוג 'A3.il', עם אופק דירוג יציב.

כג. ביום 30 בספטמבר 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה ברמת דירוג 'ilA-', עם אופק דירוג יציב.

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

יחס פיננסי	התניות פיננסיות	ליום 30 בספטמבר 2024
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מיליוני דולר)	יב' - גבוה מ- 650, במשך 4 רבעונים רצופים יג', יח' - גבוה מ- 800, במשך 3 רבעונים רצופים יד', טו', טז', יז', יט', כ', כא' - גבוה מ- 850, במשך 3 רבעונים רצופים	1,327
הון עצמי מינימאלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) במשך רבעון אחד (מיליוני דולר)	יג', יד', טו' - גבוה מ- 400 טז', יז', יח', יט', כ', כא' - גבוה מ- 450	1,327
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד בצירוף דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יב' נמוך מ- 80%, במשך 4 רבעונים רצופים יג' - נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים	'62.2%
	יב' ו- יג' - "ilBBB"/"ilBaa3"	'ilA3'/'ilA-
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יד', יז', כא' - נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים	61.8%
	טו', טז', יח', יט', כ' - נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים	'62.2%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יד', טו', טז', יז', יח', יט', כ', כא' - 'ilBBB'/'ilBaa3'	'ilA3'/'ilA-

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

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

תאריך אישור דוח הדירקטוריון	19 בנובמבר, 2024
אהוד ארנון - יו"ר הדירקטוריון	
חיים כצמן - סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל	

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 בגינו בוצעו עסקאות החלף מטבע, ועסקאות פורוורד (להלן: "עסקאות נגזרים"), ובדבר היקף החשיפה שנוטר לאחר ביצוע עסקאות נגזרים, כפי שהיה ידוע לחברה, ליום 30 בספטמבר 2024. הטבלה האמורה מציגה את מצבת הנכסים ואת מצבת ההתחייבויות שבמאזן החברה (במטבע המקור ובשקלים חדשים) ואת שיעורם מסך נכסי החברה ומסך התחייבויותיה, בהתאמה, על בסיס איחוד יחסי², ואת סך ההתאמות הפיננסיות שמבצעת החברה באמצעות עסקאות החלף מטבע, במטרה שהרכב ההון העצמי יתאים, ככל האפשר, להרכב מצבת הנכסים (בהיבט המטבעי). כפי שעולה מהטבלה, ההתאמה בין מטבע הנכסים למטבע ההתחייבויות אינה מלאה, והחשיפה בכל מטבע מתבטאת בפערים, כמופיע בטבלה.

הנתונים מוצגים במיליונים	ש"ח	דולר ארה"ב	אירו ³	דולר קנדי	ריאל ברזילאי	סה"כ בש"ח
מצבת נכסים במטבע מקור	5,045	917	3,926	107	3,433	-
מצבת נכסים בש"ח	5,045	3,402	16,300	294	2,338	27,379
% מסך הנכסים	18	12	60	1	9	100
מצבת התחייבויות במטבע מקור	11,502	265	2,157	75	792	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	985	8	(148)	-	-	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	10,517	257	2,305	75	792	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה	10,517	953	9,571	206	539	21,786
לעסקאות החלף	49	4	44	1	2	100
% ההתחייבויות	49	4	44	1	2	100
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	(5,472)	660	1,621	32	2,641	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח ⁴	(5,472)	2,449	6,729	88	1,799	5,593
% מסך ההון העצמי	(98)	44	120	2	32	100

1. על פי שער חליפין ליום 30 בספטמבר 2024.

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

3. החשיפה למטבע האירו כוללת גם את החשיפה שיש לקבוצת בנין הפעילות בשבדיה שהמטבע הינו קרונה שבדית (SEK), הפעילות בנורבגיה שהמטבע הינו כתר נורבגי (NOK) ובנין הפעילות של המגורים להשכרה בפולין שהמטבע הינו זלוטי. כמו כן, הנתונים לגבי CTY מתבססים על ה- EPRA NRV למניה של CTY.

4. מייצג את ההון המיוחס לבעלי מניות החברה בנטרול מסים נדחים בנין שערך נדל"ן להשקעה כפי שהיה ידוע ליום 30 בספטמבר 2024, אגרות חוב היברידיים 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-7.5 מיליארד ש"ח באירופה, ברזיל, ארה"ב וישראל ועדכון סטטוס תוכנית מימוש הנכסים ומימון נכסים, כמפורט להלן. בנוסף, לפרטים אודות התוכנית האסטרטגית של החברה לשנת 2028 ראו עדכון לסעיף 25 להלן.

החל ממועד פרסום תוכנית מימוש הנכסים, מימשה החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה (להלן בסעיף זה "הקבוצה") נכסים בהיקף כולל של כ-4.1 מיליארדי ש"ח.

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

בשלבי משא ומתן				
הושלם	מתקדמים	בשיווק	סה"כ	
מיליוני ש"ח				
G Europe	2,896	1,135	1,117	5,148
ג'י ישראל	154	487	145	786
Gazit Horizons	567	-	160	727
Gazit Brasil	498	320	35	853
סה"כ	4,115	1,942	1,457	7,514

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 חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, לפעול לקבלת מימון, המובטח במספר נכסים נוספים (בעיקר נכסים באירופה), בהיקף מצטבר של כ-120 מיליוני אירו.

הערכותיה של החברה בדבר מכירת נכסים ו/או קבלת מימון בגינם, לרבות היקף הנכסים שימומשו, התמורה שתתקבל בגינם ומועדי המימוש וכן קבלת מימון בגינם, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות כאמור אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש ובעיקרן אינן בשליטת החברה ותלויות, בין היתר וכאמור לעיל, במצב הכלכלי ובשוק הנדל"ן בשווקים 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 67,701 ע.ג. מניות לנושאי משרה ועובדים בחברה, כתוצאה מהבשלת ניירות ערך המירים שהוקצו להם כחלק מתנאי העסקתם.
ב. לפרטים בדבר רכישות עצמיות של כ-5.2 מיליון מניות החברה מכוח תוכנית רכישה עצמית של החברה, בתמורה לכ-56 מיליון ש"ח, ראה ביאור 33'5 לדוחות הכספיים.

¹ 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 לרבעונים השלישי והרביעי לשנת 2024 בהיקף של 0.10 ש"ח למניה (סה"כ כ-18.2 מיליוני ש"ח), ו-0.10 ש"ח למניה (סה"כ כ-18.1 מיליוני ש"ח), בהתאמה, 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 יבחן 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 והמטבעות⁸ – חטיבת המחקר של בנק ישראל פרסמה באוקטובר 2024 עדכון התחזית שפורסמה ביולי 2024, אשר גובשה תחת הנחת רמת עצימות גבוהה יותר של הלחימה בסוף שנת 2024 ובתחילת 2025 עם השפעה כלכלית ישירה משמעותית גם אל תוך תחילת שנת 2025. חטיבת בנק ישראל מעריכה שהאינפלציה תעלה מעל הטווח המטרה של הממשלה, שהוא 1%-3%. החטיבה מסבירה שהגורמים העיקריים שישפיעו על האינפלציה הם העלאות מסים עקיפים, כגון מע"מ ומס דלק, שיגרמו לעלייה זמנית במחירי הצריכה, וכן מגבלות על היצע העבודה, שיגרמו לעליית משכורות ולחוסר תחרותיות בשוק העבודה, בעקבות המלחמה. לפי התחזית, האינפלציה תהיה 3.8% בשנת 2024 (לעומת 3.0% בתחזית מיוולי) ו-2.8% בשנת 2025 (בדומה לתחזית מיוולי). החטיבה מניחה שתוואי הריבית הבסיסית של בנק ישראל צפויה לעמוד על 4.5% ברבעון השלישי של 2025, אך מציינת כי לנוכח אי-הודאות הגיו-פוליטית הגבוהה ועליית ההסתברות לתרחישים ביטחוניים חמורים יותר, הסיכון לתחזיות האינפלציה, הריבית וגירעון הממשלה נוטה כלפי מעלה. הגירעונות בתקציב הממשלה בשנים 2024 ו-2025 צפויים להסתכם ב-7.2% וב-4.9% תוצר, בהתאמה. החוב הציבורי צפוי לעלות לרמה של כ-68% תוצר ב-2024 ולכ-69% תוצר ב-2025.

במהלך תקופת הדוח נרשמה תנודתיות בשוק המט"ח עקב ההתפתחויות במלחמה ובסביבה הגיו-פוליטית. השקל נחלש מול הדולר בכ-2.3%. שוק המניות בישראל ממשיך להפגין ביצועי חסר, ובתשואות האג"ח הממשלתיות נרשמה עלייה. חטיבת המחקר של בנק ישראל מעריכה כי התוצר צפוי לצמוח ב-0.5% בשנת 2024 וב-3.8% בשנת 2025. תחזית הצמיחה עודכנה כלפי מטה בעיקר בשל עדכון ההנחה לגבי עוצמת ומשך הלחימה ומניחה שההשפעה הכלכלית הישירה של מלחמת חרבות ברזל תימשך אל תוך שנת 2025 והתאוששות הפעילות צפויה להיות הדרגתית יותר. לאור מגבלות ההיצע בשוק העבודה בנק ישראל מעריך כי שיעור האבטלה הרחב בגילי העבודה העיקריים יישאר נמוך השנה, וב-2025 יעמוד בממוצע על 3.2%. צמצום מספר המשרתים במילואים ב-2025 יקל את מגבלות ההיצע בשוק העבודה ויתמוך בחזרת היקף התעסוקה אל עבר המגמה. עם זאת, התחזית מאופיינת ברמה גבוהה של אי וודאות לגבי השפעות התעצמות וההתפתחויות במלחמה אשר הינו פקטור אשר עשוי להשפיע באופן משמעותי 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. בחודש ספטמבר 2024 הודיעה חברת הדירוג הבינלאומית מודי'ס על הורדת הדירוג של מדינת ישראל (מ-A2 ל-BAA1) עם תחזית שלילית. בחודש אוקטובר 2024 הודיעה חברת הדירוג הבינלאומית S&P Global Ratings על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל (מ-A+ לרמה של A) עם תחזית שלילית.

⁸ מבוסס בין היתר על נתונים ותחזיות שפרסם בנק ישראל, לרבות פרסומים מיום 8 ביולי 2024 ו-9 באוקטובר 2024 (WWW.BOI.ORG.IL).

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 אנטישמיות חסר תקדים בעולם ובין היתר, הטילה טורקיה חרם ייצוא למדינת ישראל, וקיים חשש כי מדינות ו/או תאגידים עסקיים (לרבות רשתות קמעונאיות בינלאומיות) יגרו ויטילו מגבלות על פעילות עם ישראל.

עם פרוץ המלחמה נרשמה ירידה משמעותית בהיקף הפעילות הכלכלית בישראל, לרבות בנכסיה של החברה בישראל, אך ניכר כי עם חלוף הזמן נרשמת מגמת עלייה בהיקף המבקרים והפדיונות בנכסי החברה, ובמהלך תקופת הדוח ולאחריה הם אף חזרו להיקפים המקובלים טרם המלחמה.

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 בטרטוריות 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 היברידיות בתמורה לסדרת אגרות חוב היברידיות חדשה ובתוספת תשלום במזומן ש-CTY השלימה בחודש יוני 2024 ראה ביאור 3'א' לדוחות הכספיים.

ד. בחודש אוקטובר 2024 הודיעה CTY על סיום כהונתה של הגב' הנריקה גינסטרומ כמנכ"לית CTY ומינויו של מר סקוט בול כממלא מקומה. בחודש נובמבר 2024 הודיעה CTY על מינויו של מר אולג זסלבסקי כמנהלה הכללי שייכנס לתפקידו לא יאוחר מחודש אפריל 2025.

ה. בחודש נובמבר 2024 הודיעה CTY כי לא תחלק דיבידנד לבעלי מניותיה עד סוף שנת 2025 (למעט הדיבידנד שכבר הוכרז).

עדכון לסעיף 11 – פעילויות נוספות של החברה אשר בנפרד אינן עולות לכדי מגזר – גזית קנדה

בחודש אוקטובר 2024 גזית קנדה באמצעות שותפות עם צד שלישי (המחזיק ב-40% מהשותפות והיתרה מוחזקת בידי גזית קנדה), התקשרה עם השותף בהסכם למכירת נכסי השותפות לשותף בהתאם לשווים בספרים ובהיקף שאינו מהותי לחברה. עם השלמת העסקה מחזיקה גזית קנדה בנכס אחד במישרין ובעקיפין באמצעות השותפות.

עדכון לסעיף 19- מימון

א. לפרטים בדבר הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה טז') המובטחות במניות חברת G Europe (חברה בת בבעלותה המלאה של החברה), בהיקף של כ-350 מיליון ש"ח ע.ג., ראה ביאור 3א'8 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 ע.ג., ראה ביאור 3א'7 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 3א'11 לדוחות הכספיים.

ד. 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 3א'12 לדוחות הכספיים.

ה. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי החברה, בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה יג') בהיקף של כ-250 מיליון ש"ח ע.ג., ראה באור 3א'13 לדוחות הכספיים.

ו. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי החברה, בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה יג') בהיקף של כ-115 מיליון ש"ח ע.ג., ראה באור 3א'15 לדוחות הכספיים.

ז. לפרטים בדבר הצעת רכש חליפין במסגרתה רכשה החברה 247.9 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') בתמורה להנפקת 300 מיליון ש"ח ע.ג. של סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה כא') המובטחות בשעבוד על כ-19.7 מיליון מניות CTY, ראה ביאור 3א'15 לדוחות הכספיים.

ח. 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.

ט. 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.

י. ביום 30 ביוני 2024 אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרות יא', יב', יג', יז', יח', יט') של החברה, ברמת דירוג 'ilA' ועדכנה את אופק הדירוג משלילי ליציב.

יא. ביום 30 ביוני 2024, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרות טו', יח') של החברה, ברמת דירוג 'ilA' ועדכנה את אופק הדירוג משלילי ליציב.

יב. 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.

יג. 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.

יד. 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.

טו. 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.

טז. 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.

יז. ביום 11 ביולי 2024 קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יד') של החברה ברמת דירוג 'A3.il' עם אופק דירוג יציב.

יח. ביום 28 באוגוסט 2024, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה ברמת דירוג 'A3.il' עם אופק דירוג יציב.

יט. ביום 28 באוגוסט 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה ברמת דירוג 'A3.il' עם אופק דירוג יציב.

כ. ביום 22 בספטמבר 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה כא') של החברה ברמת דירוג 'A3.il' עם אופק דירוג יציב.

כא. ביום 23 בספטמבר 2024, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה כא') של החברה ברמת דירוג 'A3.il' עם אופק דירוג יציב.

כב. ביום 30 בספטמבר 2024, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה ברמת דירוג 'A3.il' עם אופק דירוג יציב.

כג. ביום 30 בספטמבר 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה ברמת דירוג 'A3.il' עם אופק דירוג יציב.

עדכון לסעיף 25 – יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

כמו כן, בחודש ספטמבר 2024 פרסמה החברה תוכנית אסטרטגית לשנת 2028, המתייחסת לצמיחה תלת זרועית: (א) צמיחה אורגנית – באמצעות דיוק תמהיל השוברים, העלאת כמות המבקרים בנכסים והגדלת הפדיונות; (ב) העצמת זכויות בנכסי הקבוצה – באמצעות הרחבה ופיתוח של נכסים קיימים וכן הוספת שימושים; ו- (ג) רכישה סלקטיבית של נכסים בעלי פוטנציאל השבחה ביעדי המיקוד העסקי של הקבוצה והשבחתם, ייזום ובניית נכסים למכירה, ומכירת נכסים/כניסה לשותפויות בנכסים שהשבחתם הושלמה בהיקף של כ- 10 מיליארד ש"ח נוספים (מעבר לתוכנית המימושים המפורטת בסעיף 1.3). בהתאם לאסטרטגיה האמורה, אימצה החברה יעדים אסטרטגיים לשנת 2028, כדלקמן: הון עצמי בהיקף של 8.5 מיליארד ש"ח; שיעור מינוף המוך מ- 50% וכן תשואת IRR של 17%.

הערכותיה של החברה ביחס לתוכנית האסטרטגית של החברה ויעדיה לשנת 2028 הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות כאמור אינן ודאיות, ומבוססות על תחזיות, הערכות, אומדנים, נתונים פיננסיים ותפעוליים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינם בשליטת החברה. מידע כאמור, מבוסס על הערכותיה הסובייקטיביות של החברה המבוססות על ניסיון העבר והידע המקצועי שצברה החברה, על בסיס מידע קיים בקבוצה ועל ציפיות והערכות עכשוויות של החברה בקשר להתפתחויות עתידיות ומגמות, ועל השפעתן הצפויה על פעילות הקבוצה, והכל כפי שהיו ידועים לחברה במועד אימוץ התוכנית האסטרטגית. תחזיות ויעדים אלו עשויים שלא להתממש והן תלויות במגוון גורמים, לרבות גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות הקבוצה, כמפורט בדוח התקופתי.

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

G סביון	רבעון שלישי 2024	רבעון שני 2024	רבעון ראשון 2024	לשנת 2023
שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)	247,500	247,200	218,840	218,218
שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)	16,100	16,100	15,700	15,700
סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)	263,600	263,300	234,540	233,918
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	2,748	3,128	2,443	5,202
רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)	-	27,709	-	18,719
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	91.7%	94.9%	97.3%	92.4%
שיעור תשואה בפועל (%)	4.5%	5.1%	4.5%	16.3%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	162.6	159.2	155.9	154.5
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו ²	-	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 שלישי 2024	רבעון שני 2024	רבעון ראשון 2024	לשנת 2023
שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)	125,175	118,913	116,838	116,797
שווי הנכס זכויות בניה (אלפי ש"ח)	3,825	4,766	4,766	4,766
סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)	129,000	123,679	121,604	121,563
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	1,847	1,933	1,829	6,881
רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)	5,166	2,076	-	(646)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	97.5%	96.4%	96.2%	96.4%
שיעור תשואה בפועל (%)	5.9%	6.5%	6.3%	5.9%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	106.6	105.2	102.5	101.5
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו ¹	66	327	45	86

¹ ברבעונים הקודמים מרבית חוזי השכירות שנחתמו הינם באגף המשרדים של הנכס.

G כוכב הצפון	רבעון שלישי 2024	רבעון שני 2024	רבעון ראשון 2024	לשנת 2023
שווי הנכס (אלפי ש"ח)	110,600	110,598	108,411	108,411
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	1,208	1,349	1,566	5,474
רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)	(41)	2,187	-	3,218
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	97.2%	100%	100%	90.2%
שיעור תשואה בפועל (%)	4.4%	4.9%	5.8%	5.0%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	283.3	282.6	278.5	277.5
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו	-	-	-	324

מרכז חורב (חלק החברה 50%)	רבעון שלישי 2024	רבעון שני 2024	רבעון ראשון 2024	לשנת 2023
שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)	122,430	119,795	119,790	118,141
שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)	12,750	12,750	12,750	12,750
סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)	135,180	132,545	132,540	130,891
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	1,911	2,145	1,958	7,084
רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)	2,636	-	-	(69)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	93.7%	93.7%	92.6%	92.6%
שיעור תשואה בפועל (%)	6.2%	7.2%	6.6%	6.0%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	126.9	124.6	122.7	122.2
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו	-	94	-	82

ג'י סיטי ראשון לציון	רבעון שלישי 2024	רבעון שני 2024	רבעון ראשון 2024	לשנת 2023
שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)	1,536,166	1,513,155	1,475,776	1,472,670
שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)	431,196	406,708	392,485	375,330
סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)	1,967,362	1,919,863	1,868,260	1,848,000
NOI בתקופה (אלפי ש"ח) ¹	26,251	24,179	22,961	87,689
רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)	22,436	25,892	-	60,574
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	98.1%	98.5%	98.5%	98%
שיעור תשואה בפועל (%)	6.8%	6.4%	6.2%	6.0%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	106.3	104	104	100
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו	153	-	76	124

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

טרנובק (Targowek)	רבעון שלישי 2024	רבעון שני 2024	רבעון ראשון 2024	לשנת 2023
שווי הנכס (אלפי אירו)	231,002	230,538	230,464	230,215
NOI בתקופה (אלפי אירו)	3,661	3,467	3,291	13,487
רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי אירו)	22	129	125	1,664
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	98.9%	96.84%	98.58%	98.45%
שיעור תשואה בפועל (%)	6.0%	5.9%	5.7%	5.9%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש באירו)	32.9	32.9	32.9	30.2
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו				
התקופה (לחודש באירו)	52.2	42.8	35.5	37.7

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

44	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
45	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
47	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד
48	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
49	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
54	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
57	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 וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר, 2024 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של תשעה 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 ומידיים), 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 בספטמבר, 2024 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-51% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של תשעה 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
19 בנובמבר, 2024

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2023	2024
2023	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח		
638	558	933
31	69	36
26	46	12
34	55	80
143	113	117
423	450	437
4	3	3
1,299	1,294	1,618
2,977	3,080	3,328
4,276	4,374	4,946
1,131	1,066	1,067
592	666	656
96	103	103
290	235	143
29,083	29,689	28,900
2,759	2,872	2,833
133	153	104
447	451	383
66	67	69
34,597	35,302	34,258
38,873	39,676	39,204

נכסים

נכסים שוטפים

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

נכסים מוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים

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

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

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח		

185	135	272
4,053	2,985	3,120
184	83	18
138	99	92
539	581	541
105	52	12
5,204	3,935	4,055
1,652	1,654	878
6,856	5,589	4,933

13,150	14,501	13,395
5,559	5,197	7,140
319	142	282
339	408	371
1,320	1,421	1,375
20,687	21,669	22,563

239	231	235
4,754	4,671	4,745
2,430	2,714	2,533
(3,998)	(3,819)	(3,873)
1,413	1,413	1,297
(1)	(1)	(15)
4,837	5,209	4,922
6,493	7,209	6,786
11,330	12,418	11,708
38,873	39,676	39,204

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.

19 בנובמבר, 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-9 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
מיליוני ש"ח					
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)					
2,438	592	643	1,781	1,896	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
771	175	200	536	597	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,667	417	443	1,245	1,299	הכנסה תפעולית, נטו
(767)	(349)	125	(56)	465	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(349)	(89)	(65)	(255)	(233)	הוצאות הנהלה וכלליות
5	-	-	5	185	הכנסות אחרות
(686)	(1)	(179)	(681)	(303)	הוצאות אחרות
(2)	(31)	16	22	126	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
(132)	(53)	340	280	1,539	רווח (הפסד) תפעולי
(1,340)	(425)	(462)	(1,147)	(1,122)	הוצאות מימון
272	76	59	202	146	הכנסות מימון
(1,200)	(402)	(63)	(665)	563	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
120	64	40	101	162	מסים על ההכנסה
(1,320)	(466)	(103)	(766)	401	רווח נקי (הפסד)
מיוחס ל:					
(1,203)	(407)	(131)	(919)	121	בעלי מניות החברה
(117)	(59)	28	153	280	זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,320)	(466)	(103)	(766)	401	
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)					
(6.79)	(2.28)	(0.72)	(5.22)	0.65	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
(6.79)	(2.28)	(0.72)	(5.22)	0.65	סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל

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

לשנה				
שהסתיימה				
ביום 31	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-9 חודשים שהסתיימו	
בדצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר			
מיליוני ש"ח				
(1,320)	(466)	(103)	(766)	401

רווח נקי (הפסד)

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

<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>					
רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן					
(51)	1	-	(32)	-	דרך רווח כולל אחר
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>					
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ					
1,048	308	375	1,300	226	רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי
(81)	3	(46)	10	(12)	מזומנים
916	312	329	1,278	214	סה"כ רווח כולל אחר
(404)	(154)	226	512	615	סה"כ רווח (הפסד) כולל

מיוחס ל:

(665)	(238)	22	(60)	189	בעלי מניות החברה (1)
261	84	204	572	426	זכויות שאינן מקנות שליטה
(404)	(154)	226	512	615	

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

(1,203)	(407)	(131)	(919)	121	רווח נקי (הפסד)
667	165	197	883	81	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(78)	4	(44)	9	(13)	רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי
מזומנים					
הפסדים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן					
(51)	-	-	(33)	-	דרך רווח כולל אחר
(665)	(238)	22	(60)	189	

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של			זכויות שאינן מקנות שליטה			פרמיה על מניות		
הון מניות	יתרת רווח	פעילויות חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	שליטה	סה"כ הון	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
239	4,754	2,430	(3,998)	1,413	(1)	4,837	6,493	11,330
-	-	121	-	-	-	121	280	401
-	-	-	81	(13)	-	68	146	214
-	-	121	81	(13)	-	189	426	615
- (*)	29	-	-	(29)	-	- (*)	-	- (*)
-	-	-	-	(56)	(56)	(56)	-	(56)
(4)	(38)	-	-	42	-	-	-	-
-	-	-	-	4	-	4	-	4
-	-	-	-	87	-	87	(344)	(257)
-	-	-	-	-	-	-	(139)	(139)
-	-	(18)	-	-	-	(18)	-	(18)
-	-	-	44	(165)	-	(121)	449	328
-	-	-	-	-	-	-	(99)	(99)
235	4,745	2,533	(3,873)	1,297	(15)	4,922	6,786	11,708

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023 (מבוקר)

רווח נקי

רווח כולל אחר

סך רווח כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

רכישת מניות באוצר

מחיקת 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

דיבידנד שהוכרז **

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

(**) בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2024 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.1 ש"ח למניה (סך כולל של כ-18 מיליון ש"ח) אשר שולמו ביום 9 בספטמבר 2024.

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
התאמות הנובעות מתרגום			דוחות כספיים של פעילויות			פרמיה על מניות		
זכויות שאינן מקנות			מניות אוצר			יתרת רווח		
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
(766)	153	(919)	-	-	-	(919)	-	-
1,278	419	859	-	(24)	883	-	-	-
512	572	(60)	-	(24)	883	(919)	-	-
150	-	150	-	-	-	-	138	12
(*) -	-	(*) -	-	(4)	-	-	4	(*) -
3	5	(2)	-	(2)	-	-	-	-
54	-	54	-	54	-	-	-	-
(115)	(166)	51	-	51	-	-	-	-
(109)	(109)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	41	-	(41)	-	-
(122)	(122)	-	-	-	-	-	-	-
12,418	7,209	5,209	(1)	1,413	(3,819)	2,714	4,671	231

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022 (מבוקר)
הפסד
רווח כולל אחר

סך רווח כולל

הנפקת מניות
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
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון 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 כספיים של פרמיה על מניות					
סה"כ הון	שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	פעילויות חוץ	יתרת רווח	מניות	הון מניות
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
11,754	6,829	4,925	(11)	1,304	(4,071)	2,682	4,782	239
(103)	28	(131)	-	-	-	(131)	-	-
329	176	153	-	(44)	197	-	-	-
226	204	22	-	(44)	197	(131)	-	-
(*)-	-	(*)-	-	(1)	-	-	1	(*)-
(46)	-	(46)	(46)	-	-	-	-	-
-	-	-	42	-	-	-	(38)	(4)
1	-	1	-	1	-	-	-	-
(103)	(141)	38	-	38	-	-	-	-
(72)	(72)	-	-	-	-	-	-	-
(18)	-	(18)	-	-	-	(18)	-	-
1	1	-	-	(1)	1	-	-	-
(35)	(35)	-	-	-	-	-	-	-
11,708	6,786	4,922	(15)	1,297	(3,873)	2,533	4,745	235

יתרה ליום 1 יולי, 2024

הפסד רווח כולל אחר

סך רווח כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

רכישת מניות באוצר

מחיקת מניות באוצר

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז **

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

(**) בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2024 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.1 ש"ח למניה (סך כולל של כ-18 מיליון ש"ח), אשר שולמו ביום 9 בספטמבר 2024.

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

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

יתרה ליום 1 יולי, 2023

הפסד

רווח כולל אחר

סך הפסד כולל

עלות תשלום מבוסס מניות

הנפקת אגרות חוב להמרה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023

(*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 מליון 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 היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה ריבית בגין אגרות חוב היברידיות 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 מליון ש"ח.

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

לשנה					
שהסתיימה					
ביום 31 בדצמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-9 חודשים שהסתיימו	
ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
2023		2023		2023	
2024		2024		2024	
מבוקר		בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח					
(1,320)		(466)		(766)	
401		(103)			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים

מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

1,068	349	403	945	976	הוצאות מימון, נטו
2	31	(16)	(22)	(126)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות
					בשיטת השווי המאזני, נטו
767	349	(125)	56	(465)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן
29	7	6	21	18	להשקעה בפיתוח, נטו
120	64	40	101	162	פחת והפחתות
682	(4)	166	670	118	מסים על הכנסה
5	(3)	1	3	4	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
2,673	793	475	1,774	687	עלות תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(45)	(8)	(40)	(67)	84	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים
					ויתרות חובה
32	21	25	24	(46)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים
(13)	13	(15)	(43)	38	ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית,

דיבידנדים ומסים

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

(767)	(234)	(268)	(551)	(684)	ריבית ששולמה
83	39	36	78	93	ריבית שהתקבלה
33	2	8	31	16	דיבידנד שהתקבל
(64)	(3)	(4)	(48)	(144)	מסים ששולמו
25	9	-	17	4	מסים שהתקבלו
(690)	(187)	(228)	(473)	(715)	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות

שוטפת

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

לשנה	ל-9 חודשים שהסתיימו		ל-3 חודשים שהסתיימו		לשנה
שהסתיימה	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		ביום 31 בדצמבר
	2023	2024	2023	2024	2023
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	מליוני ש"ח		מליוני ש"ח		מליוני ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה	(10)	-	(1)	-	(39)
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות	(418)	(1,247)	(169)	(239)	(1,491)
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה	(7)	(12)	(2)	-	(29)
השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים	884	1,386	315	430	1,386
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם	-	-	-	-	27
תמורה ממכירת רכוש קבוע	-	(123)	-	-	(123)
מתן הלוואות לזמן ארוך	6	74	-	74	116
פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך	17	199	2	64	215
תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ומשיכת פקדונות, בניכוי מס ששולם	472	277	145	329	62
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה					
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	-	150	-	-	150
הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
מימוש כתבי אופציה למניות החברה	(56)	-	(46)	-	-
רכישת מניות באוצר	327	-	-	-	-
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת	(18)	(53)	(18)	-	(53)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(99)	(122)	(35)	(44)	(164)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	766	1,426	116	75	1,812
קבלת הלוואות לזמן ארוך	(469)	(208)	(108)	(147)	(211)
פרעון הלוואות לזמן ארוך					
קבלת (פרעון) קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו	(686)	(599)	88	(121)	469
קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	86	(53)	5	75	(848)
פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב	(3,526)	(2,263)	(1,132)	(813)	(2,767)
הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה	3,510	410	1,105	410	611
רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה	(241)	(115)	(103)	-	(200)
ריבית ששולמה בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה	(139)	(109)	(72)	(49)	(166)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(545)	(1,536)	(200)	(614)	(1,367)
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(43)	(49)	14	(5)	(81)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	295	(816)	88	(137)	(736)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	638	1,374	845	695	1,374
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	933	558	933	558	638

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

לשנה				
שהסתיימה				
ביום 31	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-9 חודשים שהסתיימו	
בדצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח				

					(א) פעולות מהותיות שלא במזומן
245	-	92	245	124	מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים
					הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

באור 1 - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2024 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן – תקופת הדוח) ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן – 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. מצב עסקי החברה ונזילות החברה:

ליום 30 בספטמבר, 2024 (להלן – תאריך הדיווח) בדוחותיה הכספיים הנפרדים של החברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח.

לחברה מדיניות ארוכת טווח לשמור על רמת נזילות נאותה המאפשרת לחברה עמידה בהתחייבויותיה, ניצול הזדמנויות בתחומי עיסוקה וכן גמישות בנגישות למקורות מימון, וזאת באמצעות הנפקת הון, ונטילת מימון לזמן ארוך, בין היתר דרך הנפקת אגרות חוב, אגרות חוב היברידיות, 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 ומבחני 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 בספטמבר 2024, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מתחדשים ממספר בנקים ומוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים, אשר מובטחים בנכסים, בהיקף של כ-1.4 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ-0.9 מיליארד ש"ח נוצל למועד האמור. סמוך למועד פרסום דוח זה, יתרת קווי אשראי אלה היא כ-1.2 מיליארד ש"ח, מתוכה נוצל סך של כ-0.7 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 2025-2027. במהלך תקופת הדיווח האריכה החברה את מרבית קווי האשראי לטווח ארוך.

קווי האשראי של החברה ושל חברות מאוחדות שלה, כוללים אמות מידה פיננסיות הכוללות, בין היתר, הון עצמי מינימאלי, שיעור מינוף, יחס חוב מנוצל לשווי בטוחות ועוד, כמפורט בבאור 20' לדוחות הכספיים השנתיים, נכון ל-30 בספטמבר 2024, וסמוך למועד פרסום דוח זה, עומדות החברה והחברות המאוחדות שלה בכל אמות המידה שנקבעו.

ביום 25 באוקטובר 2022 פרסמה החברה תוכנית מימוש לנכסי הקבוצה, אשר עודכנה מעת לעת בהיקף של כ-7.5 מיליארד ש"ח ("תוכנית מימוש הנכסים"). על פי תוכנית מימוש הנכסים, בכוונת החברה לממש נכסים בשווי כולל של כ-7.5 מיליארד ש"ח באירופה, ברזיל, ארה"ב וישראל. נכון למועד פרסום דוח זה, השלימו החברה וחברות בבעלותה המלאה מכירת נכסים בהיקף של כ-4.1 מיליארדי ש"ח בדומה לשווים בספרים (למעט מכירת תיק הנכסים ברוסיה). כמו כן, נכון למועד זה קיימים נכסים בהיקף של כ-1.9 מיליארדי ש"ח הנמצאים בשלבי משא ומתן מתקדמים וכן הועמדו למכירה נכסים נוספים בהיקף של 1.5 מיליארדי ש"ח. כ-1.9 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 צורכי החברה להשאת ערכם של הנכסים.

באור 1 - כללי (המשך)

בנוסף, בכוונת חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, לפעול לקבלת מימון, המובטח במספר נכסים נוספים (בעיקר נכסים באירופה), בהיקף מצטבר של כ-120 מיליוני אירו.

כמו כן, בחודש ספטמבר 2024 פרסמה החברה תוכנית אסטרטגית לשנת 2028, המתייחסת לצמיחה תלת זרועית: (א) צמיחה אורגנית – באמצעות דיוק תמהיל השוברים, העלאת כמות המבקרים בנכסים והגדלת הפדיונות; (ב) העצמת זכויות בנכסי הקבוצה – באמצעות הרחבה ופיתוח של נכסים קיימים וכן הוספת שימושים; ו- (ג) רכישה סלקטיבית של נכסים בעלי פוטנציאל השבחה ביעדי המיקוד העסקי של הקבוצה והשבחתם, ייזום ובניית נכסים למכירה, ומכירת נכסים/כניסה לשותפויות בנכסים שהשבחתם הושלמה בהיקף של כ-10 מיליארד ש"ח נוספים (מעבר לתוכנית המימושים המפורטת לעיל).

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 בשעבוד מניות 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, 645 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ'), המובטחות בשעבוד על נכס מניב של החברה בוורשה, פולין ושעבוד על הון המניות של החברה המחזיקה בנכס.

כמו כן, הנפיקה החברה 350 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') המובטחות בשעבוד מניות ג'י סיטי אירופה, 200 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') ו-250 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') בדרך של הרחבת סדרה סחירה שאינה מובטחת. בנוסף, במהלך תקופת הדוח, 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 כ-380 מיליון אירו בשנת 2024, כאשר נכון ליום פרסום הדוח, נכסים בשווי של כ-400 מיליון אירו נמצאים תחת מכתבי כוונות או במשא ומתן מתקדם והצפי הוא לעקוף את יעד המכירות שנקבע לשנת 2024. נכון למועד הדיווח סווגו כ-342 מיליון אירו כמוחזקים למכירה. כמו כן, בתקופת הדוח, מימשה CTY שני נכסים בנוווגיה בתמורה ברוטו של כ-143 מיליון אירו.

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

ג. 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, בחודש פברואר 2024 הורידה חברת הדירוג Moody's את דירוג האשראי של ישראל מ-A1 ל-A2. בחודש אוגוסט 2024 הורידה חברת הדירוג S&P את דירוג האשראי של ישראל מ-AA ל-A. בחודש ספטמבר 2024 הורידה חברת הדירוג Moody's את דירוג האשראי של ישראל מ-A2 ל-BAA1. בחודש אוקטובר 2024 הורידה חברת הדירוג S&P את דירוג האשראי של ישראל מ-A ל-A עם תחזית שלילית.

באור 1 - כללי (המשך)

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.

ד. הגדרות בדוחות כספיים אלה:

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

ב. יישום לראשונה של תיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (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. תיקון ל IFRS 16, חכירות

בספטמבר 2022 פרסם ה- IASB תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 16, חכירות (להלן: "התיקון") שמטרתו לספק טיפול חשבונאי בדוחות הכספיים של המוכר-חוכר בעסקאות מכירה וחכירה בחזרה כאשר תשלומי החכירה הינם תשלומי חכירה משתנים שאינם תלויים במדד או בשער. במסגרת התיקון המוכר-חוכר נדרש לאמץ אחת משתי גישות למדידת התחייבות בגין החכירה במועד ההכרה לראשונה בעסקאות כאמור. הגישה שנבחרה מהווה מדיניות חשבונאית אשר יש ליישמה באופן עקבי.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024. התיקון יושם בדרך של יישום למפרע. לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

3. 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

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 ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.

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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- הערכת מאפייני תזרים מזומנים חוזיים לצורך סיווג של נכסים פיננסיים - התיקונים מבהירים 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, מבהירים 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).

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-282 מיליון 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, בקורות '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 והעתידיים 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 הנאמנות; (2) התחייבות שלא לשנות את תחום פעילותה, אשר נכון למועד זה הינו תחום הנדל"ן המניב בארה"ב, וכן לנהל את עסקיה במהלך העסקים הרגיל ובכפוף למגבלות המפורטות בשטר הנאמנות; ג'י אלפא ו/או תאגידים בשליטתה ("תאגיד 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'י אלפא ("תמורת החלוקה") תופקד ישירות בחשבון הנאמנות. החברה תהא רשאית לפנות לנאמן ולוהורות לנאמן לשחרר את תמורת החלוקה, כולה או חלקה, בהתקיים מספר תנאים מצטברים, ובכלל זה כי יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה יח') שתהיינה קיימות במחזור, בתוספת ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, שנצברו, ככל שנצברו, עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יח') לבין ההון העצמי של ג'י אלפא תעלה על 55%, לרבות במקרה בו כתוצאה מהחלוקה יעלה היחס על האמור לעיל; (4) ג'י אלפא ו/או תאגיד הנכס לא יעמידו ולא יתחייבו להעמיד מימון ו/או הלוואה ו/או בטוחה ו/או ערבות בכל אופן וצורה שהם לתאגידים מקבוצת ג'י

באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

סיטי, וכן ג'י אלפא לא תעמיד ערבות לצד שלישי כלשהו; (5) במועד ההנפקה ובכל מועד בדיקה (כהגדרת מונח זה בשטר), ה-LTV (כהגדרתו בשטר) לא יעלה על 55% או 50%, לפי סוג אירוע הבדיקה; (6) ג'י 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'י 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'י 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'י אלפא ותאגיד הנכס לא ייצרו ולא יתחייבו ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיהן; (8) ג'י אלפא, בשמה ובשם תאגיד הנכס, התחייבה כי מלבד הנכסים Maison ו-Edge, אשר נכון למועד השטר היו משועבדים לטובת מלווים אחרים, יתר הנכסים המצויים בשליטתה של ג'י אלפא לא ישועבדו לצד שלישי כלשהו ובנין נכסים אלו לא יינטל כל חוב; (9) לא יחול כל שינוי במבנה ההחזקות של ג'י אלפא בנכסים המוחזקים על ידה, למעט מכירת נכסים של ג'י אלפא או תאגיד הנכס בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (10) מגבלות ביחס לשינויים מבנים, לרבות ביחס למבנה ההחזקות של ג'י אלפא בנכסים המוחזקים על ידה וכן מיזוג ג'י אלפא ו/או תאגיד הנכס עם תאגידים 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 לפרעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפרעון מיידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה/ות מגוף פיננסי (בגין עילות מסוימות בלבד) בהיקף של 10% או יותר מסך התחייבויותיה הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים (לאחר חלוף תקופת ריפוי), עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, רישום הערת עסק חי בדוחות החברה למשך שני רבעונים רצופים, עילות שעניינן ארועים בקשר עם ג'י 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'י אלפא, ראה באור 7.

2. במהלך התקופה, רכשה החברה כ- 188.3 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות יב, יג, יד, טז) בתמורה לכ- 188.8 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ- 21 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.
3. בחודש מרס 2024, הנפיקה CTY 300 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב הנושאות ריבית שנתית של 6.5% ועומדות לפרעון במרץ 2029.
4. בחודש מרס 2024, רכשה CTY במסגרת הצעת רכש כ- 213.2 מיליון אירו (כ- 848 מיליון ש"ח) ערך נקוב אגרות חוב תמורת כ- 213.7 מיליון אירו (כ- 850 מיליון ש"ח).
5. במהלך התקופה, רכשה הקבוצה כ- 217 מיליון אירו (כ- 885 מיליון ש"ח) ע.ג. אגרות חוב מסדרות 2025 ו-2027 של G Europe (כ- 112 מיליון אירו ע.ג. במסגרת הצעת רכש), בתמורה לכ- 213 מיליון אירו (כ- 852 מיליון ש"ח). בעקבות הרכישות הקבוצה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ- 6.4 מיליון אירו (כ- 26 מיליון ש"ח).
6. במהלך התקופה, רכשה הקבוצה כ- 67.9 מיליון אירו (כ- 277 מיליון ש"ח) ע.ג. אגרות חוב היברידיות של G Europe, בתמורה לכ- 45.3 מיליון אירו (כ- 185 מיליון ש"ח), בעקבות הרכישות הקבוצה הכירה בנידול בהון בסך של כ- 22.7 מיליון אירו (כ- 91 מיליון ש"ח) שנזקק לקרנות הון.

באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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 מיליון ש"ח ע.ג. וב-LTV של 0.80 במידה והיקף סדרת אגרות החוב יעלה על 875 מיליון ש"ח ע.ג. במועדי בדיקה ספציפיים המפורטים בשטר הנאמנות, לרבות הסרת/הוספת נכסים משועבדים, בעת שחרור חלקות משועבדות מהשעבוד, בעת החלפה של נכסים משעבוד, בקורות '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 שהדרוג ירד לדירוג השווה או הנמוך מ-BB-' של S&P Maalot, או דירוג מקביל לו, תוספת הריבית תגדל ל-3%), בהתאם לתנאים ובמדרגות שנקבעו באגרת החוב. יחד עם זאת, בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיגורים והוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תעלה על ריבית הבסיס בתוספת 1%.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה 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 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 התחייבויות 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 ועוד.

בנוסף, התחייבה החברה לא ליצור שעבוד שוטף (negative pledge) על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב אלא אם תיתן למחזיקי אגרות החוב שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו.

באור 3 – 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 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 פרעון הינו בחלוף 5.25 שנים והינן נושאות ריבית בשיעור של 7.875% וכן תמורה במזומן של כ-12.6 מיליון אירו.

11. 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 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 (ריבית אפקטיבית בשיעור של 4.53%) 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 שיסולם 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-AA 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% (וככל שהדירוג ירד לדירוג השווה או הנמוך מ-BB של מעלות או דירוג מקביל לו, תוספת הריבית תגדל ל- עד 3% בהתאם לתנאים ובמדרגות 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

באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

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 לסף 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 לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה/ות מגוף פיננסי (בגין עילות מסוימות בלבד) בהיקף של 10% או יותר מסך התחייבויותיה הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים (לאחר חלוף תקופת ריפוי), עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, רישום הערת עסק ח' 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 שאינו נמנה על קבוצת ג' סיטי. כמו כן, למעט כמפורט בשטר הנאמנות, חברת הנכס לא תיצור כל שעבוד שהוא. ככל שחברת הנכס תיטול כל הלוואה שהיא מקבוצת ג' 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' 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' 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' 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.

12. בחודש יולי 2024, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 200 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד') (שאינן מובטחות), בתמורה ברוטו של כ-191 מיליון ש"ח, ובריבית אפקטיבית של 6.01% (צמוד מדד).

13. בחודש ספטמבר 2024, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 250 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יג') (שאינן מובטחות), בתמורה ברוטו של כ-280 מיליון ש"ח, ובריבית אפקטיבית של 5.85% (צמוד מדד).

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.

באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

קודם להשלמת הצעת המכר סיווגה Gazit Malls את הונה לשני סוגי יחידות השתתפות – יחידות השתתפות בכירות המקנות תשואת דיבידנד עודפת לתקופה של 24 חודשים ממועד השלמת ההנפקה (סוג A; כ- 49% מההון המונפק ומזכויות ההצבעה) ויחידות השתתפות רגילות (סוג B; כ- 51% מההון המונפק ומזכויות ההצבעה). במסגרת הצעת המכר מכרה החברה חלק מיחידות השתתפות מסוג A. מלבד תשואת הדיבידנד העודפת, ליחידות השתתפות משני הסוגים זכויות זהות בהון המנפיקה ובזכויות ההצבעה. לאחר 24 חודשים כאמור, יחידות השתתפות מסוג B תהפוכנה ליחידות השתתפות מסוג A. יחידות השתתפות שנמכרו במסגרת הצעת המכר מהוות כ- 18.13% מהון המניות המונפק של Gazit Malls וזכויות ההצבעה בה. לאחר השלמת ההנפקה מחזיקה החברה (בעקיפין) בכ- 63% מיחידות השתתפות (סוג A) ובמלוא יחידות השתתפות (סוג B) של המנפיקה.

יחידות השתתפות מסוג A הונפקו במחיר של 72 ריאל ברזילאי ליחידה, ששיקף כ- 16% הנחה ביחס למחירם בספרי החברה שהיה ידוע ביום פרסום ההצעה (אשר עמד על 86 ריאל ברזילאי למניה) ואשר שיקף כ- 9% הנחה ביחס לשווי הנכסים שמחזיקה Gazit Malls, כמקובל בעסקאות מסוג זה בברזיל.

בעקבות העסקה החברה הכירה בקיטון בהון המיוחס לבעלי המניות של כ-82 מיליון ש"ח אשר נזקפו לקרנות הון. 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 ובחודש אוקטובר קיבל בית המשפט את תביעתה של G Europe לתיקון הבעלות ביחס לחלק מהחלקות במקרקעין (בכפוף לזכות ערעור).

5. במהלך התקופה, רכשה החברה כ-5.2 מיליון מניות של החברה, בתמורה לכ- 56.4 מיליון ש"ח. המניות שנרכשו הינן מניות רדומות. כמו כן, במהלך התקופה מחקה החברה כ- 4 מיליון מניות רדומות. נכון למועד הדוח כ- 1.3 מיליון מניות 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.

באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

10. בחודש מרס 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יט') של החברה ברמת דירוג 'ilA-', עם אופק דירוג שלילי.
11. בחודש מרס 2024, קבעה חברת הדירוג מיידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יט') של החברה ברמת דירוג 'ilA3', 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 'ilA-', עם אופק דירוג שלילי.
13. ביום 30 באפריל 2024, קבעה חברת הדירוג מיידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טז') של החברה ברמת דירוג 'ilA3', עם אופק דירוג שלילי.
14. 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-', ועדכנה את אופק הדירוג משלילי ליציב.
15. ביום 30 ביוני 2024, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרות טו', יח') של החברה, ברמת דירוג 'ilA-', ועדכנה את אופק הדירוג משלילי ליציב.
16. 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.
17. ביום 1 ביולי 2024, קבעה חברת הדירוג מיידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה כ') של החברה ברמת דירוג 'ilA2', עם אופק דירוג יציב.
18. ביום 1 ביולי 2024, אישרה חברת הדירוג מיידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרות יא', יב', יג', יד', יז' ו-יט') של החברה ברמת דירוג 'ilA3', ועדכנה את אופק הדירוג משלילי ליציב.
19. ביום 1 ביולי 2024, אישרה חברת הדירוג מיידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרות טו', יח') של החברה ברמת דירוג 'ilA2', ועדכנה את אופק הדירוג משלילי ליציב.
20. ביום 11 ביולי 2024, קבעה חברת הדירוג מיידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יד') של החברה ברמת דירוג 'ilA3', עם אופק דירוג יציב.
21. ביום 11 ביולי 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יד') של החברה ברמת דירוג 'ilA-', עם אופק דירוג יציב.
22. ביום 28 באוגוסט 2024, קבעה חברת הדירוג מיידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה ברמת דירוג 'ilA3', עם אופק דירוג יציב.
23. ביום 28 באוגוסט 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה ברמת דירוג 'ilA-', עם אופק דירוג יציב.
24. ביום 22 בספטמבר 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה כא') של החברה ברמת דירוג 'ilA-', עם אופק דירוג יציב.
25. ביום 23 בספטמבר 2024, קבעה חברת הדירוג מיידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה כא') של החברה ברמת דירוג 'ilA3', עם אופק דירוג יציב.
26. ביום 30 בספטמבר 2024, קבעה חברת הדירוג מיידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה ברמת דירוג 'ilA3', עם אופק דירוג יציב.
27. ביום 30 בספטמבר 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה ברמת דירוג 'ilA-', עם אופק דירוג יציב.
28. בהמשך לאמור בביאור 24(ד) (3) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנת 2023, בדבר בקשות לאישור תובענות ייצוגיות שהוגשו בשנת 2014 כנגד החברה ומשיבים נוספים, אשר עניין נזק שנגרם כביכול לציבור המשקיעים של אדורי בנייה

בע"מ ("דורי בנייה") ו/או של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ (לשעבר - קבוצת א.דורי בע"מ; "קבוצת לוזון"), כתוצאה מפרסום מידע מטעה לכאורה בדיווחי דורי בניה, ובהתאמה בדוחותיה של קבוצת לוזון, וכן אודות הסדר הפשרה אליו הגיעו הצדדים, ביום 19 באוגוסט 2024 התקבל פסק דינה של המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו, במסגרתו נקבע כי החברה תישא בסך של 1.7 מיליון ש"ח, מתוך סכום פשרה סופי כולל שיעמוד על 34 מיליון ש"ח שישלמו כלל המשיבים. כן נקבע כי מאחר ומדובר בהסכמה על דרך הפשרה, אין בה לכשעצמה לקבוע אחריות של מי מהמשיבים לנזקי מי מהקבוצות המיוצגות ואין בה כדי להקרין על כל הליך אחר.

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 בספטמבר 2023		ליום 30 בספטמבר 2024	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
מליוני ש"ח					
14,358	15,585	14,244	15,994	15,761	16,043
אגרות חוב (רמה 1)					
התחייבויות נושאות ריבית לבנקים					
6,919	7,177	6,077	6,689	7,322	7,612
ולאחרים (רמה 2)					
21,277	22,762	20,321	22,683	23,083	23,655

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. ביום 19 בנובמבר 2024, הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.10 ש"ח למניה (סך כולל של כ- 18.1 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 10 בדצמבר 2024, לבעלי המניות של החברה ביום 2 בדצמבר 2024.

ב. בחודש אוקטובר 2024, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 115 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') (שאינן מובטחות), בתמורה ברוטו של כ-130 מיליון ש"ח, ובריבית אפקטיבית של 5.9% (צמוד מדד).

ג. בחודש נובמבר 2024 הנפיקה החברה כ-300 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כא') בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית לאגרות החוב (סדרה יב'). אגרות החוב (סדרה כא') מובטחות בשעבוד ראשון בדרגה על חשבון משמורת (קסטודיאן) בו מופקדות מניות CTY שבבעלות חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "החברה המשעבדת") וכל זכויות החברה המשעבדת בחשבון המשמורת, על כל המופקד בו על זכויות החברה המשעבדת בחשבון המניות המשועבדות, וכן על כל הזכויות הנלוות בקשר עם המניות המשועבדות, למעט חריגים ("השעבוד"), הכל כמפורט בסעיף 5 לטרם הנאמנות לאגרות החוב. נכון למועד זה מוחזקות בו כ- 19.7 מיליון מניות CTY. החברה תהא רשאית לשעבד מניות CTY להבטחת אגרות החוב (סדרה כא') בהיקף שלא יעלה על 30% מהון המניות של CTY.

באור 5 - אירועים לאחר תאריך הדיווח (המשך)

היקף הסדרה נקבע לפי יחס חוב לשווי בטוחה (LTV) של 100% (ובמקרים חריגים – 90%), המחושב בהתאם לשווי ממוצע של מחיר מניות CTY בבורסה של הלסינקי. ככל שמניותיה של CTY תימחקנה ממסחר, יעמוד ה-LTV על 60% והוא יחושב בהתאם לשווי הנכסי הנקי (EPRA NRV) של CTY, כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות החוב. החברה נדרשת לעמוד ביחס LTV כאמור במועדי בדיקה ספציפיים המפורטים בשטר, לרבות בקורות 'אירוע מטריד', בעת הרחבת סדרה, בעת החלפת נכסים משועבדים, בעת שחרור נכסים משעבוד, בעת מכירת המניות המשועבדות, במועד מחיקת המניות המשועבדות ממסחר, ובמקרה של משיכת דיבידנד שהתקבל מסיטיקון מחשבון המניות המשועבדות.

החברה, החברה המשעבדת, הנאמן והקסטודיאן התקשרו בהסכם משמורת (Custody Agreement) בקשר עם חשבון המניות המשועבדות ועל כל המופקד בו, לפיו הקסטודיאן יפעל אך ורק בהתאם להוראות הסכם המשמורת ובאופן שהחברה המשעבדת לא תוכל לבצע פעולה בחשבון המניות המשועבדות ללא הסכמת הנאמן.

אגרות החוב (סדרה כא') עומדות לפירעון בחמישה תשלומים לא שווים אשר ישולמו בין השנים 2027 עד 2031 (כולל) כדלקמן: תשלום ראשון ישולם ביום 31 במרץ 2027 בשיעור של 10% מהקרן, שני תשלומים שווים בשיעור של 15% מהקרן ישולמו ביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2028 ו- 2029 (כולל), תשלום רביעי ישולם ביום 31 במרץ 2030 בשיעור של 20% מהקרן, תשלום חמישי ואחרון ישולם ביום 31 במרץ 2031 בשיעור של 40% מהקרן. כמו כן, אגרות החוב (סדרה כא') צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.00%.

בעקבות הצעת רכש חליפין זו, החברה תכיר ברווח בסך של כ- 14 מיליון ש"ח.

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

בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה כא') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: שינוי שליטה בחברה, העמדה לפרעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של החברה או העמדה לפרעון מיידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלוואה/ות מגוף פיננסי (בגין עילות מסוימות בלבד) בהיקף של 10% או יותר מסך התחייבויותיה הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים (לאחר 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 אירועים בקשר עם החברה הבת שמחזיקה במניות המשועבדות ועוד. בנוסף, התחייבה החברה לא ליצור שעבוד שוטף (negative pledge) על כלל רכושה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב אלא אם תיתן למחזיקי אגרות החוב שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו. כן התחייבה החברה להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של החברה יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל-1 מיליארד דולר ארה"ב על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים מבוקרים או סקורים.

כמו כן, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-'A'- של S&P Maalot, או מתחת לדירוג 'A3' בסולם מידרוג, דירוג מקביל של חברת דירוג אחרת, תגרום לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 1% (וככל שהדרוג ירד לדירוג השווה או הנמוך מ-BBB- של S&P Maalot, או דירוג מקביל לו, תוספת הריבית תגדל ל-3%), בתנאים ובמדרגות שנקבעו באגרת החוב. יחד עם זאת, בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיגורים והוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תעלה על ריבית הבסיס בתוספת 1%.

באור 6 - מגזרי פעילות

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

לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024

	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה	מגזרים אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
	ישראל	ברזיל	ארה"ב		
	בלתי מבוקר				
	מיליוני ש"ח				
הכנסות המגזר	439	282	131	114	26
	967			(63)	1,896
הכנסות תפעוליות, נטו	308	191	108	72	14
	645			(39)	1,299
תוצאות המגזר *	281	180	94	49	13
	550			372	1,539
הוצאות מימון, נטו					(976)
רווח לפני מסים על ההכנסה					563

לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023

	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה	מגזרים אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
	ישראל	ברזיל	ארה"ב		
	בלתי מבוקר				
	מיליוני ש"ח				
הכנסות המגזר	493	204	150	109	28
	888			(91)	1,781
הכנסות תפעוליות, נטו	337	155	126	72	16
	592			(53)	1,245
תוצאות המגזר *	287	145	111	57	14
	520			(854)	280
הוצאות מימון, נטו					(945)
הפסד לפני מסים על ההכנסה					(665)

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024

מאחד	התאמות למאחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז אירופה	צפון אירופה	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
643	(35)	9	38	42	110	150	329	הכנסות המגזר
443	(22)	5	23	35	73	106	223	הכנסות תפעוליות, נטו
340	(72)	4	12	32	67	94	203	תוצאות המגזר *
(403)								הוצאות מימון, נטו
(63)								הפסד לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023

מאחד	התאמות למאחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
592	(26)	9	38	50	66	152	303	הכנסות המגזר
417	(14)	5	23	41	53	105	204	הכנסות תפעוליות, נטו
(53)	(428)	7	16	36	49	83	184	תוצאות המגזר *
(349)								הוצאות מימון, נטו
(402)								הפסד לפני מסים על ההכנסה

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
	מבוקר							
	מיליוני ש"ח							
הכנסות המגזר	662	1,206	305	192	150	38	(115)	2,438
הכנסות תפעוליות, נטו	450	807	197	162	97	21	(67)	1,667
תוצאות המגזר *	395	683	186	140	75	17	(1,628)	(132)
הוצאות מימון, נטו								(1,068)
הפסד לפני מסים על ההכנסה								(1,200)

נכסי המגזר

	מרכז ומזרח אירופה	צפון אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
	בלתי מבוקר							
	מיליוני ש"ח							
30 בספטמבר, 2024	7,762	16,754	3,777	2,223	2,053	293	(3,962)	28,900
נדל"ן להשקעה **								
נדל"ן להשקעה בפיתוח **	1,127	29	1,194	48	1,057	-	(622)	2,833
סה"כ נכסי המגזר	8,970	17,479	5,059	2,348	4,363	354	632	39,204
30 בספטמבר, 2023	8,011	16,848	3,724	2,324	2,653	453	(4,324)	29,689
נדל"ן להשקעה **								
נדל"ן להשקעה בפיתוח **	1,092	26	1,076	69	1,002	-	(393)	2,872
סה"כ נכסי המגזר	9,296	17,655	4,872	2,481	3,886	400	1,086	39,676
31 בדצמבר, 2023	8,179	16,145	3,637	2,381	2,522	355	(4,136)	29,083
נדל"ן להשקעה **								
נדל"ן להשקעה בפיתוח **	1,119	27	1,117	67	953	-	(524)	2,759
סה"כ נכסי המגזר (מבוקר)	9,454	17,102	4,820	2,530	3,706	365	896	38,873

* בנוסף להתאמות שתוארו בדוחות השנתיים לשנת 2023, החל מהדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2024, הותאמו תוצאות המגזר (הרווח התפעולי) וכעת גם אין כוללות הוצאות והכנסות אחרות ופחת והפחותות, אשר מופיעים בהתאמות למאוחד. מספרי ההשוואה הותאמו למפרע כדי לשקף נתונים אלה באופן השוואתי.

** נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח כולל נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בהשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני ונכסים מוחזקים למכירה.

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 בספטמבר	
31 בדצמבר	2023	2024
2023	2023	2024
אלפי דולר		
1,682	3,208	7,572
258	207	96
333	438	405
2,273	3,853	8,073
899	913	865
282,939	282,434	281,839
272	173	358
284,110	283,520	283,062
286,383	287,373	291,135
564	1,466	1,733
373	261	200
937	1,727	1,933
89,359	89,333	89,440
1,132	1,145	1,086
90,491	90,478	90,526
194,955	195,168	198,676
286,383	287,373	291,135

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

מידע כספי תמציתי על הרווח או הפסד

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

לשנה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-9 חודשים שהסתיימו		
שהסתיימה	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		
ביום 31 בדצמבר	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי דולר					
6,296	1,520	1,682	4,565	5,000	הכנסות מהשכרה - מסחר
1,162	250	323	629	897	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה - מסחר
5,134	1,270	1,359	3,936	4,103	הכנסה תפעולית, נטו - מסחר
9,654	2,429	2,612	7,223	7,575	הכנסות מהשכרה - מגורים
4,097	1,025	950	2,780	2,911	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה - מגורים
5,557	1,404	1,662	4,443	4,664	הכנסה תפעולית, נטו - מגורים
10,691	2,674	3,021	8,379	8,767	סך הכנסה תפעולית, נטו
(10)	-	(14)	-	(46)	הוצאות הנהלה וכלליות
(713)	3,408	1,871	(965)	(2,434)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
9,968	6,082	4,878	7,414	6,287	רווח (הפסד) תפעולי
(2,783)	(696)	(645)	(2,088)	(2,006)	הוצאות מימון, נטו
7,185	5,386	4,233	5,326	4,281	רווח לפני מסים על ההכנסה
-	-	39	-	39	מסים על ההכנסה
7,185	5,386	4,194	5,326	4,242	רווח נקי

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים

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

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-9 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי דולר					
7,185	5,386	4,194	5,326	4,242	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח נקי (הפסד)
					התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
					התאמות לסעיפי רווח והפסד:
2,783	696	696	2,088	2,088	הוצאות מימון, נטו
713	(3,408)	(1,871)	965	2,434	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
10	-	14	-	41	פחת והפחתות
3,506	(2,712)	(1,161)	3,053	4,563	
					שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:
					ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים
(450)	90	70	(455)	(289)	ויתרות חובה
					עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים
468	324	(157)	1,275	1,074	ויתרות זכות
18	414	(87)	820	785	
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית,
10,709	3,088	2,946	9,199	9,590	דיבידנדים ומסים
					מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:
(2,714)	(706)	(669)	(2,044)	(2,007)	ריבית ששולמה
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
7,995	2,382	2,277	7,155	7,583	
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(1,234)	(324)	(90)	(1,043)	(1,045)	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
(275)	(82)	(11)	(167)	(127)	השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים
(1,509)	(406)	(101)	(1,210)	(1,172)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון
2,072	443	10	979	24	השקעת בעלים
(8,440)	(1,775)	-	(5,280)	(545)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(6,368)	(1,332)	10	(4,301)	(521)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
					עלייה במזומנים ושווי מזומנים
118	644	2,186	1,644	5,890	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,564	2,564	5,386	1,564	1,682	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
1,682	3,208	7,572	3,208	7,572	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

הוצאות מימון, נטו

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו

פחת והפחתות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים

ויתרות חובה

עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים

ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית,

דיבידנדים ומסים

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

ריבית ששולמה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה

השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

השקעת בעלים

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

באורים עיקריים

1. כללי

א. ג'י אלפא הינה חברה בערבון מוגבל (Limited Liability Company) שהוקמה על פי חוקי מדינת דלאוור בארה"ב ביום 23 באוקטובר, 2023.

ב. ג'י אלפא עוסקת, באמצעות תאגידים בשליטתה, בניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר ומגורים להשכרה באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים הגדולות בארה"ב, בעיקר בניו יורק, בוסטון ומיאמי, ונכון למועד הדוח בבעלותה 6 נכסים מניבים.

ג. ביום 4 בפברואר 2024, Gazit Horizons Inc, אשר מחזיקה בכל הונה של ג'י אלפא, העבירה לג'י אלפא את מלוא החזקותיה ב-6 תאגידים פרטיים בבעלותה המלאה, אשר כל אחד מהם מחזיק בנכס מניב.

ד. לאור הקמת ג'י אלפא ביום 23 באוקטובר 2023 והעברת התאגידים הפרטיים אליה כאמור לעיל, ערכה ג'י אלפא דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים אלה, בהתאם להוראות תקנה 9א ו-38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, המשקפים את תוצאות הפעילות של ג'י אלפא במאוחד, כאילו החברות המאוחדות שהועברו אליה היו מאוחדות בדוחותיהם הכספיים בתקופות האמורות. כלל נתוני ההשוואה והנתונים הכספיים שהוצגו לעיל מתייחסים לתקופה שלפני העברת התאגידים הפרטיים אליה, הינם על בסיס פרפורמה.

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 פרפורמה

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

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 בדוחותיהם 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 ביאור 5'ד' לעיל).

להלן מידע כספי תמציתי של חברת הנכס, ובאורים עיקריים:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי

ליום	ליום 30 בספטמבר		
31 בדצמבר	2023	2024	
2023	2023	2024	
אלפי אירו			
			נכסים
			נכסים שוטפים
1,521	1,047	3,830	מזומנים ושווי מזומנים
885	829	695	לקוחות והכנסות לקבל
6,565	5,769	-	הלוואות לצדדים קשורים
679	467	837	חייבים ויתרות חובה
9,650	8,112	5,362	
			נכסים לא שוטפים
230,215	228,841	231,002	נדל"ן להשקעה
22	35	34	רכוש קבוע, נטו
230,237	228,876	231,036	
239,887	236,988	236,398	סה"כ נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
214	277	277	ספקים ונותני שירותים
2,024	2,621	3,140	זכאים ויתרות זכות
215	200	530	התחייבות לזמן קצר בגין חכירות
2,453	3,098	3,947	
			התחייבויות לא שוטפות
73,063	68,504	69,981	הלוואות מצדדים קשורים
9,410	11,031	10,359	התחייבויות אחרות
82,473	79,535	80,340	
154,961	154,355	152,111	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
239,887	236,988	236,398	סה"כ הון והתחייבויות

מידע כספי תמציתי על הרווח או הפסד

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

לשנה					
שהסתיימה					
ביום 31	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-9 חודשים שהסתיימו		
בדצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	2023	2024	
אלפי אירו					
17,298	4,236	4,578	12,553	13,307	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
3,811	865	917	2,818	2,888	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
13,487	3,371	3,661	9,735	10,419	הכנסה תפעולית, נטו
1,664	(11)	22	394	276	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן
1,584	583	783	931	2,151	להשקעה בפיתוח, נטו
13,567	2,777	2,900	9,198	8,544	הוצאות הנהלה וכלליות
					רווח (הפסד) תפעולי
9,240	(1,486)	1,665	4,109	4,294	הוצאות מימון, נטו
4,327	4,263	1,235	5,089	4,250	רווח לפני מסים על ההכנסה
(798)	1,781	302	778	752	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
5,125	2,482	933	4,311	3,498	רווח נקי (הפסד)
מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים					

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

לשנה					
שהסתיימה					
ביום 31	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-9 חודשים שהסתיימו		
בדצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	2023	2024	
אלפי אירו					
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
21,891	5,377	5,681	16,229	17,242	גבייה משוכרים
293	45	121	261	415	קבלת תשלום מחייבים
(11,198)	(2,650)	(2,916)	(8,193)	(8,943)	תשלום לספקים
(82)	182	(143)	(82)	147	מס ששולם
10,904	2,954	2,743	8,215	8,861	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(1,078)	(7)	(140)	(319)	(262)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(6,244)	(2,777)	-	(5,917)	(2,870)	הלוואות שניתנו לחברות הקבוצה
70	20	-	32	9,625	פרעון הלוואות שניתנו לחברות הקבוצה
(7,252)	(2,764)	(140)	(6,204)	6,493	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(4,474)	(1,042)	-	(3,234)	(6,701)	החזר הלוואות בין חברות הקבוצה
-	-	-	-	(6,348)	הפחתת הון
(4,474)	(1,042)	-	(3,234)	(13,049)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
83	(35)	7	10	4	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(739)	(887)	2,610	(1,213)	2,309	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
2,260	1,934	1,220	2,260	1,521	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,521	1,047	3,830	1,047	3,830	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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 בספטמבר, 2024

תוכן העניינים

עמוד

83	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
85	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
87	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
88	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
89	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
92	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 ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

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

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-2,801 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2024 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכמו לסך של כ-136 מיליוני ש"ח והפסד של כ-24 מיליוני ש"ח לתקופה של תשעה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שהדוח שלה הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר

תל-אביב,

רואי חשבון

19 בנובמבר, 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 בספטמבר, 2024 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המיוחסים לחברה, המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים השנתיים.

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	

152	139	156
14	35	1
34	53	63
113	107	92
26	26	23
2	2	2
341	362	337
-	-	465
341	362	802

48	35	56
99	-	2
3,637	3,724	3,325
1,117	1,076	1,194
24	24	31
2,411	2,563	2,813
9,169	10,691	9,055
37	37	20
16,542	18,150	16,496
16,883	18,512	17,298

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים

נכסים פיננסיים

נגזרים פיננסיים

חייבים ויתרות חובה

לקוחות והכנסות לקבל

מסים שוטפים לקבל

נכסים מוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים

נכסים פיננסיים

נגזרים פיננסיים

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה בפיתוח

השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה

הלוואות לחברות מאוחדות

השקעות בחברות מאוחדות

רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו

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

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	

2,580	2,625	1,647
168	493	46
163	75	-
19	22	25
89	96	83
3,019	3,311	1,801
-	-	174
3,019	3,311	1,975

1,896	2,155	2,721
430	1,357	57
6,460	6,304	7,379
202	101	181
8	75	48
31	-	15
9,027	9,992	10,401

239	231	235
4,754	4,671	4,745
2,430	2,714	2,533
(3,998)	(3,819)	(3,873)
1,413	1,413	1,297
(1)	(1)	(15)
4,837	5,209	4,922
16,883	18,512	17,298

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות המיוחדות לנכסים המוחזקים למכירה

התחייבויות לא שוטפות

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

הון המיוחד 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.

19 בנובמבר, 2024			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	אהוד ארנון	חיים כצמן	גיל קוטלר
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון	סמנכ"ל כספים	

לשנה					
שהסתיימה					
ביום 31	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-9 חודשים שהסתיימו		
בדצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מיליוני ש"ח					
304	67	93	204	266	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
106	15	33	49	88	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
198	52	60	155	178	הכנסה תפעולית, נטו
					עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
(137)	(60)	9	(58)	63	בפיתוח, נטו
(56)	(11)	(14)	(40)	(41)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1)	(1)	(6)	(1)	(6)	הוצאות אחרות, נטו
2	1	1	2	2	הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות
(360)	(122)	66	(271)	448	רווח (הפסד) מחברות מאוחדות, נטו
(354)	(141)	116	(213)	644	רווח (הפסד) תפעולי
(824)	(279)	(327)	(741)	(674)	הוצאות מימון
43	13	20	33	44	הכנסות מימון
11	4	39	3	95	הכנסות מימון מחברות מאוחדות, נטו
(1,124)	(403)	(152)	(918)	109	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
79	4	(21)	1	(12)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(1,203)	(407)	(131)	(919)	121	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

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

לשנה				
שהסתיימה				
31 ביום	3-7 חודשים שהסתיימו		9- חודשים שהסתיימו	
בדצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח				
(1,203)	(407)	(131)	(919)	121
רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה				
רווח כולל אחר המיוחס לחברה				
(לאחר השפעת המס):				
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:				
38	(14)	62	(4)	71
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ				
38	(14)	62	(4)	71
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה				
500	183	91	863	(3)
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות				
538	169	153	859	68
סה"כ רווח כולל אחר המיוחס לחברה				
(665)	(238)	22	(60)	189
סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה				

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

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-9 חודשים שהסתיימו	
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
2023	2023	2024	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח				
(1,203)	(407)	(131)	(919)	121
3	1	1	2	2
770	262	268	705	535
137	60	(9)	58	(63)
360	122	(66)	271	(448)
1	-	1	-	2
-	-	6	-	6
79	4	(21)	1	(12)
1,350	449	180	1,037	22
(43)	(8)	(58)	(49)	18
(1)	2	101	(6)	85
(44)	(6)	43	(55)	103
(472)	(69)	(76)	(238)	(291)
58	17	7	61	142
-	-	-	-	(82)
102	26	17	77	50
(312)	(26)	(52)	(100)	(181)
(209)	10	40	(37)	65

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

הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

מסים על הכנסה (הטבת מס)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל

ובחייבים ויתרות חובה

עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים

ובזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה

בחברה עבור:

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה מחברות מאוחדות, נטו

מסים 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-9 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		
2023	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מיליוני ש"ח					
(1)	(1)	-	(1)	-	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
(502)	(70)	(97)	(469)	(153)	השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים
154	-	-	152	-	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
901	406	254	901	196	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם
25	(112)	(570)	(280)	(729)	מימוש השקעות בחברות מאוחדות, נטו
51	(1)	1	30	15	קבלת (מתן) הלוואות מחברות מאוחדות, נטו
					תמורה ממכירת (השקעה) נכסים פיננסיים, נטו
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
628	222	(412)	333	(671)	השקעה של החברה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
150	-	-	150	-	הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה
(*) -	(*) -	(*) -	(*) -	(*) -	מימוש כתבי אופציה למניות
-	-	(46)	-	(56)	רכישת מניות באוצר
(53)	-	(18)	(53)	(18)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
611	410	1,105	410	2,331	הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
(1,171)	(639)	(670)	(1,142)	(1,438)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
					משיכת (פרעון) קווי אשראי לזמן ארוך מתאגידים
(397)	(45)	78	(147)	(521)	בנקאיים, נטו
(115)	(45)	(86)	(103)	(337)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
444	75	-	444	650	קבלת הלוואות לזמן ארוך
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
(531)	(244)	363	(441)	611	מימון של החברה
(32)	-	5	(12)	(1)	הפרשי שער בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים
(144)	(12)	(4)	(157)	4	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
296	151	160	296	152	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
152	139	156	139	156	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) 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	3-7 חודשים שהסתיימו		9-12 חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
ביום 31	2023	2024	2023	2024
בדצמבר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
2023	מיליוני ש"ח			
1,169	-	-	-	467
91	-	-	-	-
-	-	120	-	120

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
רכישת עצמית של אגרות חוב מחברה מאוחדת
כנגד פרעון הלוואה ושטר הון

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

א. כללי

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצנת ליום 30 בספטמבר, 2024 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 בספטמבר, 2024.
2. ליום 30 בספטמבר, 2024 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח. לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ-0.5 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מידי וכן נכסים המוחזקים למכירה בחברות מאוחדות בבעלותה המלאה של החברה בסך של כ-1.9 מיליארד ש"ח. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל בתוספת התמורה מהנפקות אגרות חוב שבוצעו לאחר תאריך הדיווח בסך של כ-0.1 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-295 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות יב, יג, יד, טז) בתמורה לכ-301 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-30 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.
3. 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 והעתידים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב אלא אם תיתן למחזיקי אגרות החוב שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו. לפרטים נוספים ראה ביאור א'3 לדוחות הכספיים המאוחדים.
4. 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 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.

- ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)
5. במהלך התקופה, רכשה החברה כ-5.2 מיליון מניות של החברה, בתמורה לכ-56.4 מיליון ש"ח. המניות שנרכשו הינן מניות רדומות. כמו כן, במהלך התקופה ביטלה החברה כ-4 מיליון מניות רדומות. נכון למועד הדוח כ-1.3 מיליון מניות הינן מניות רדומות.
6. 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 11א3 לדוחות הכספיים המאוחדים.
7. 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 6.01% (צמוד מדד).
8. בחודש ספטמבר 2024, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 250 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') (שאינן מובטחות), בתמורה ברוטו של כ-280 מיליון ש"ח, ובריבית אפקטיבית של 5.85% (צמוד מדד).
9. בהמשך לאמור בביאור 24(ד) (3) לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה לשנת 2023, בדבר בקשות לאישור תובענות ייצוגיות שהוגשו בשנת 2014 כנגד החברה ומשיבים נוספים, אשר עניין נזק שנגרם כביכול לציבור המשקיעים של אדורי בנייה בע"מ ("דורי בנייה") ו/או של קבוצת עמוס לוזון יזמות ואגרניה בע"מ (לשעבר - קבוצת אדורי בע"מ; "קבוצת לוזון"), כתוצאה מפרסום מידע מטעה לכאורה בדיווחי דורי בניה, ובהתאמה בדוחותיה של קבוצת לוזון, וכן אודות הסדר הפשרה אליו הגיעו הצדדים, ביום 19 באוגוסט 2024 התקבל פסק דינה של המחלקה הכלכלית בבית המשפט המחוזי בתל-אביב יפו, במסגרתו נקבע כי החברה תישא בסך של 1.7 מיליון ש"ח, מתוך סכום פשרה סופי כולל שיעמוד על 34 מיליון ש"ח שישולמו כלל המשיבים. כן נקבע כי מאחר ומדובר בהסכמה על דרך הפשרה, אין בה כלשעצמה לקבוע אחריות של מי מהמשיבים לנזקי מי מהקבוצות המיוצגות ואין בה כדי להקרין על כל הליך אחר.
10. 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.
11. בחודש פברואר 2024 קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יח') של החברה ברמת דירוג 'A2', עם אופק דירוג שלילי.
12. 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.
13. בחודש מרס 2024 קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יט') של החברה ברמת דירוג 'A3', עם אופק דירוג שלילי.
14. 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.
15. ביום 30 באפריל 2024 קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טז') של החברה ברמת דירוג 'A3', עם אופק דירוג שלילי.
16. 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' עם אופק דירוג יציב.

- ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)
17. 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.
 18. 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.
 19. 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.
 20. 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.
 21. 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.
 22. 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.
 23. ביום 11 ביולי 2024 קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יד') של החברה ברמת דירוג 'ilA-' עם אופק דירוג יציב.
 24. ביום 28 באוגוסט 2024, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה ברמת דירוג 'A3.il' עם אופק דירוג יציב.
 25. ביום 28 באוגוסט 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה ברמת דירוג 'ilA-', עם אופק דירוג יציב.
 26. ביום 23 בספטמבר 2024, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה כא') של החברה ברמת דירוג 'A3.il', עם אופק דירוג יציב.
 27. ביום 30 בספטמבר 2024, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה ברמת דירוג 'A3.il', עם אופק דירוג יציב.
 28. ביום 30 בספטמבר 2024, קבעה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יג') של החברה ברמת דירוג 'ilA-', עם אופק דירוג יציב.

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 בספטמבר 2023		ליום 30 בספטמבר 2024		
ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	
מליוני ש"ח						
7,099	7,681	6,711	7,528	8,652	8,686	אגרות חוב (רמה 1)
						הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
3,126	3,255	3,144	3,556	2,852	3,061	(רמה 2)
10,225	10,936	9,855	11,084	11,504	11,747	

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. בחודש אוקטובר 2024, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 115 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') (שאינן מובטחות), בתמורה ברוטו של כ-130 מיליון ש"ח, ובריבית אפקטיבית של 5.9% (צמוד מדד).
2. בחודש נובמבר 2024 הנפיקה החברה כ-300 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כא') בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית לאגרות החוב (סדרה יב'). אגרות החוב (סדרה כא') מובטחות בשעבוד ראשון בדרגה על חשבון משמורת (קסטודיאן) בו מופקדות מניות CTY שבבעלות חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "החברה המשעבדת") וכל זכויות החברה המשעבדת בחשבון המשמורת, על כל המופקד בועל זכויות החברה המשעבדת בחשבון המניות המשועבדות, וכן על כל הזכויות הנלוות בקשר עם המניות המשועבדות, למעט חריגים ("השעבוד"), הכל כמפורט בסעיף 5 לטרם הנאמנות לאגרות החוב. נכון למועד זה מוחזקות בו כ-19.7 מיליון מניות CTY. החברה תהא רשאית לשעבד מניות CTY להבטחת אגרות החוב (סדרה כא') בהיקף שלא יעלה על 30% מהון המניות של CTY. במסגרת הצעת הרכש הנפיקה החברה 300 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כא') בתמורה לכ-248 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב'). בעקבות הצעת רכש חליפין זו, החברה תכיר ברווח בסך של כ-14 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראה באור 5ג לדוחות הכספיים המאוחדים.
3. ביום 19 בנובמבר 2024, הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.10 ש"ח למניה (סך כולל של כ-18.1 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 10 בדצמבר 2024, לבעלי המניות של החברה ביום 2 בדצמבר 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 בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק 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, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסיימה ביום 30 ביוני, 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 השלישי 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

19 בנובמבר, 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 השלישי 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון 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.

19 בנובמבר, 2024

גיל קוטלר, סמנכ"ל כספים

לכבוד:

הדירקטוריון של ג'י סיטי בע"מ

אהרון בקר 8

תל-אביב

ג.א.ג.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של ג'י סיטי בע"מ ("החברה") מחודש מאי 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 19 בנובמבר, 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2024 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 19 בנובמבר, 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2024 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר נבאי את קסירר

רואי חשבון