קישור לגרסה
נגישה של המסמך

שותפי בעלי המניות,

שנת 2024 היתה שנה מאתגרת למדינה שלנו וכולנו תקווה לימים טובים ושקטים יותר. עוד 59 חטופים מוחזקים בעזה וכולנו רוצים אותם כאן ועכשיו.

אנו מסכמים שנה מוצלחת מאד לקבוצה. חווינו שנה מלאת פעילות ואת ההישגים ניתן לראות בתוצאות השנה ונמשיך לראות במהלך שנת 2025, ואחריה.
התוצאות התפעוליות שלנו חזקות בכל הטריטוריות לאורך כל השנה. ה- NOI מנכסים זהים צמח בכ-9.2% והתפוסה גבוהה ועומדת על כ-96%. שכר דירה ממשיך לצמוח בעקביות, שוכרים מגדילים את מחזור המכירות שלהם מידי שנה וקהל מבקרים שהולך וגדל, מוכיחים את איכות תיק הנכסים שלנו, המיקום, עירוב השימושים והתמהיל הנכון בנכסי מבצר סופר אורבניים.

בסה"כ מתחילת שנת 2024 ועד היום הפחתנו את סך החוב של הקבוצה בלמעלה משלושה מיליארד ש"ח, קיטון של כ-20% בסך החוב של הקבוצה וזאת תוך שהמשכנו להשקיע בפיתוח נכסים חדשים ולהגדיל את תנובת הנכסים הקיימים. בתחילת שנת 2024 מימשנו חלק מההשקעה בברזיל כאשר הנפקנו בדרך של הצעת מכר את מרבית הפעילות.

בשווקים בעולם נרשמה התמתנות של שיעורי האינפלציה והורדות ריבית. במהלך שנת 2024 הבנק המרכזי האירופאי הוריד את הריבית עד לשיעור של 3%, ונכון להיום הוריד את הריבית פעמיים נוספות עד לשיעור של 2.5%. במקביל, בארה"ב ירדה הריבית לשיעור של 4.5%. תחזיות הצמיחה מצביעות ברובן על המשך יציבות בסביבת האינפלציה והציפיות להורדת ריבית נותנות מקום לאופטימיות באשר לכיוון אליו ילכו שיעורי ההיוון אשר יחד עם הצפי להמשך צמיחה ריאלית בהכנסות, יתרמו בצורה חיובית לעלייה בשווי נכסינו, חיזוק המאזן ולהמשך הורדת המינוף של החברה.

בג'י סיטי אירופה ראינו המשך צמיחה דו ספרתית. מכרנו את שני הנכסים האחרונים בפראג ובכך השלמנו את היציאה מצ'כיה. בנוסף, בתחילת שנת 2025 השלמנו את מכירת הקרקע בטורקיה שהיוותה מבחינתנו מוקד סיכון לאור המצב הגיאופוליטי והתערערות היחסים עם טורקיה כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל, ומיקדנו את הפעילות כחלק מהאסטרטגיה ארוכת הטווח שלנו בעיקר בוורשה ובנכסים גדולים מאד בהם יש נדירות כלכלית גבוהה, עלייה משמעותית בביקושים ושצפויה בהם צמיחה משמעותית בשכר דירה, כמו גם בהיווצרות הזדמנויות להרחבה, ולתוספת שטחים לבנייה להשכרה או למכירה.

השלמנו את בניית הדירות בפרוייקט Ostrobamska במתחם Promenada והשכרנו את מרבית הדירות מתוך 183 יחידות הדיור בשני המגדלים הראשונים. השלמנו גם את בניין המגורים הנוסף בן 259 דירות ואנו משכירים את הדירות בקצב גבוה ובשכר דירה שעולה על התקציב. אנו ממשיכים בבניית החלקים הנוספים ב-Promenada שמיועדים למגורים להשכרה ומכירה והרחבת המסחר כולל הכנסת הרשת הבינלאומית פרימארק שהודיעה על פתיחת שתי חנויות ענק חדשות בנכסי G City אירופה בפולין.

בישראל השלמנו את מכירת 50% מהזכויות בארבעה מנכסי החברה בישראל – ג'י צמרת, ג'י מיקדו, ג'י כוכב הצפון וג'י סביון. עסקה זו מהווה מבחינתנו שותפות אסטרטגית בינינו לחברת הביטוח מנורה מבטחים. כניסת גוף פיננסי מוביל כמנורה להשקעה ישירה בנכסי החברה, מהווה עבורנו הבעת אמון נוספת ביכולותיה של החברה ובאסטרטגיה העסקית שאנו מובילים. גם מהלך זה הוא חלק מהאסטרטגיה ארוכת השנים שלנו להכנסת שותפים לנכסים שהגיעו לכלל ייצוב מלא ולהפנות את המשאבים שהתפנו לפיתוח ולייזום נכסים חדשים עם Up-side משמעותי יותר.

בארה"ב סיימנו את בניית מגדל מגורי היוקרה טמפה והתחלנו באכלוס הדירות ועד כה אכלסנו בכשישה חודשים כמחצית מהדירות בשכר דירה גבוה בכ-40% מעל שכר הדירה שצפינו. המגדל ובו 334 דירות יוקרה ממוקם במרכז רובע האומנות של טמפה אזור שוקק חיים בעיר, ברחוב Tyler בלב הרובע ועל שפת הנהר, בסמיכות למוזיאונים לאמנות ולאוניברסיטת טמפה. המגדל היוקרתי כולל מגוון שירותים יחודיים בעיר וביניהם טרקלין עסקים יוקרתי עם חדרי מנהלים פרטיים להשכרה, טרקלינים על הגג, מרכז בריאות וספא, חדר כושר,בריכה ועוד.

אנו פותחים את שנת 2025 עם תיק נכסים שממשיך לייצר תזרים מזומנים גדל והולך, עם תנועת מבקרים שגדלה בעקביות ודיירי עוגן אשר מחפשים להגדיל את היקף עסקיהם. אסטרטגיית המיקוד העסקי שלנו בנכסי מבצר באיזורים סופר אורבניים המחוברים לתשתית תחבורתית, מוכיחה את עצמה. אנו פועלים כל העת לטיוב התיק ושיפור הפעילות היומיומית בכל הנכסים וצעדים אלה מקבלים ביטוי בתוצאות התפעוליות הטובות. אנו ממשיכים ביישום התכנית למיקוד פעילותה של חברת הבת סיטיקון, דרך מכירת נכסים שאינם נכסי ליבה והגדלת היעילות התפעולית שלה. לסיטיקון תיק נכסי מבצר באיכות מעולה במרכזי הערים הראשיות בשבדיה, פינלנד, נורווגיה, אסטוניה ודנמרק עם OCR (עומס) נמוך מאד כ- 9.4% ואנו מאמינים שאפשר להגדיל משמעותית את תנובת הנכסים שם, מה שגם יביא לעליית שווים ובהתאם לעליית שווי החברה וחלקינו בה.

תודה לכל ציבור המשקיעים על האמון.

מייחלים לשובם המהיר של כל החטופים ולחזרתם של כל חיילינו בשלום. ליבנו עם משפחות הנופלים, אנו משתתפים בצערן ומחזקים אותן ומתפללים להחלמה מהירה של כל הפצועים.

שלכם בברכה,

חיים כצמן

דוח תקופתי לשנת 2024

	עמוד
חלק א' – תיאור עסקי החברה	2
חלק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה	94
חלק ג' – דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024	171
חלק ד' – פרטים נוספים על החברה (לרבות שאלון ממשל תאגידי)	279
חלק ה' – דוח כספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2024	335
חלק ו' – דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	359

חלק א' – תיאור עסקי החברה – תוכן עניינים

	עמוד
פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	3
השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות	9
חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות	10
מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	11
סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	13
רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בצפון אירופה	17
רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים במרכז ובמזרח אירופה	30
ג'י ישראל	40
גזית ברזיל	45
Gazit Horizons	50
פעילויות נוספות של החברה אשר בנפרד אינן עולות לכדי מגזר	54
התאמות הנדרשות ברמת החברה	55
נושאים הרלוונטיים לכל תחומי הפעילות של הקבוצה	56

ג'י סיטי בע"מ ("החברה")[1]

דוח תקופתי בדבר תיאור עסקי החברה

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

א. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה ותיאור תמציתי של תחומי הפעילות של החברה

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. קבוצת ג'י סיטי – כללי

החברה, במישרין ובאמצעות חברות פרטיות וציבוריות מוחזקות שלה (ביחד: "הקבוצה"), עוסקת בניהול, השבחה, פיתוח ורכישה של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים בישראל, צפון ומרכז אירופה, צפון אמריקה וברזיל, תוך התמקדות באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות.

הקבוצה מתמקדת בנכסים ובאזורים אשר קיים בהם פוטנציאל להעצמת זכויות הבניה ולהגדלת הערך ותזרים המזומנים על ידי ניהול פרו-אקטיבי, השבחה, הוספת שימושים, פיתוח ופיתוח מחדש, וכן החברה בוחנת הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים או נוספים באיזורי פעילותה ובאיזורים נוספים. במקביל, פועלת הקבוצה למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה או נכסים שבהם קיים, להערכת הקבוצה, פוטנציאל צמיחה מוגבל ו/או באיזורים שהקבוצה מעוניינת לצמצם את פעילותה בהם, וכן להכנסת שותפים בנכסים מיוצבים שהשבחתם הושלמה.

פעילות הקבוצה מתבצעת בישראל במישרין על ידי החברה וביתר הטריטוריות באמצעות חברות בנות, אשר בהן החברה מתווה בלעדית את האסטרטגיה ומפקחת על ניהולן: G City Europe Limited (לשעבר: Atrium European Real Estate Limited) ("G Europe") (100%), הפועלת במרכז אירופה (בעיקר בפולין) Gazit Horizons Inc. (100%) בארה"ב ("Gazit Horizons"), ו- Gazit Malls FII (81.9%), שהינה קרן להשקעות בנדלן[2] בשליטתה של החברה (בעקיפין) הפועלת בברזיל, אשר בחודש פברואר 2024 נרשמה למסחר לראשונה בבורסה בברזיל (IPO) ("Gazit Malls") (כמפורט בסעיף 9ג' להלן), וכן באמצעות חברות בנות נוספות בבעלותה המלאה של החברה (להלן ביחד: "גזית ברזיל"). כמו כן, פועלת הקבוצה בצפון אירופה באמצעות Citycon Oyj. ("CTY"), חברה ציבורית בשליטת החברה (כ-49.5%) לה אסטרטגיה דומה לזו של החברה.

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

בחודש ספטמבר 2024 אימצה החברה תוכנית אסטרטגית לשנת 2028 ("תכנית אסטרטגית 2028"), המתייחסת לצמיחה רב זרועית:

(א) צמיחה אורגנית – באמצעות דיוק תמהיל השוכרים, העלאת כמות המבקרים בנכסים והגדלת הפדיונות בנכסי הקבוצה הקיימים.

(ב) העצמת זכויות בנכסי הקבוצה – באמצעות הרחבה ופיתוח של נכסים קיימים וכן הוספת שימושים כגון מגורים, משרדים ואחרים.

(ג) רכישה סלקטיבית של נכסים בעלי פוטנציאל השבחה ביעדי המיקוד העסקי של הקבוצה והשבחתם, ייזום ובניית נכסים למכירה.

(ד) המשך מכירת נכסים/כניסה לשותפויות בנכסים שהשבחתם הושלמה, ובנכסים שהחברה בונה או תבנה למכירה.

הרכישות ומכירת נכסים כאמור יעשו תוך שמירה על יחסי נזילות ומאזן נאותים ומתוך מטרה להעצים את הונה העצמי של החברה ולהוריד את יחס החוב למאזן ("LTV") לכ 50%.

---

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

[2] 'FII' – Fundo De Investimento Imobiliario.

בהתאם לתכנית אסטרטגית 2028, מבחינת הפיזור הגיאוגרפי של נכסי הקבוצה (במונחי שווי נכסים בסולו המורחב), בכוונת החברה לפעול להגדלת חלקה של צפון אמריקה (מ- 16% לכ- 36%) וישראל (מ- 24% ל- 28%), לצד קיטון בהיקף הנכסים באירופה (מ- 51% ל- 34%) וברזיל (מ- 9% לכ-2%). כמו כן, בכוונת החברה להגדיל את שיעור הדיור להשכרה בתיק הנכסים שלה (מ- 5% ל- 12%). השינויים כאמור נובעים מתוכנית מימוש הנכסים לצד השקעות שבכוונת החברה לבצע ביעדי המיקוד שלה, כאשר השקעות כאמור תבוצענה כתלות בהתקדמות החברה בתוכנית מימוש הנכסים שלה וכן בשים לב לפוטנציאל המימוש של הנכסים לאחר השבחתם.

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 ועשויה להשתנות כתוצאה משינויים מאקרו-כלכליים כמו גם מהיווצרות או מהעדר הזדמנויות עסקיות לקדם חלקים מסוימים של התכנית האסטרטגית.

תכנית אסטרטגית 2028 הינה בהמשך לתוכנית המימושים עליה הכריזה החברה בחודש אוקטובר 2022 למימוש נכסים אשר אינם נכסי ליבה (non-core) או שהחברה מיצתה את השבחתם ("תוכנית מימוש הנכסים").

נכון למועד פרסום הדוח ומאז חודש אוקטובר 2022, השלימה הקבוצה מימוש נכסים בהיקף כולל של כ-5.3 מיליארד ש"ח, כדלקמן: G Europe - 3.6 מיליארד ש"ח; ג'י ישראל - 0.6 מיליארד ש"ח; Gazit Horizons - 0.6 מיליארד ש"ח; גזית ברזיל - 0.5 מיליארד ש"ח.

בנוסף למכירת הנכסים כאמור, ביצעה הקבוצה הצעה ראשונה לציבור (IPO) של Gazit Malls בהיקף של 301 מיליון ריאל ברזילאי (כ-226 מיליון ש"ח), בדרך של הצעת מכר של חלק מאחזקותיה של החברה אשר הושלמה ביום 1 בפברואר 2024.

כמו כן, בחודש פברואר 2024 הודיעה CTY על תוכנית התייעלות ומימוש נכסים בהיקף של 950 מיליון אירו, מתוכה עד למועד הדוח מומשו נכסים בהיקף של כ- 475 מיליון אירו שאינם נכסי ליבה. CTY צפויה לממש נכסים נוספים בהיקף של 250 מיליון אירו עד לסוף שנת 2025 ואת יתרת תכנית המכירות עד לתום שנת 2026 (לפרטים ראו סעיף 6.1 להלן).

הערכותיה של החברה בדבר מימוש תוכניתה האסטרטגית, לרבות מכירת נכסים וביצוע השקעות כאמור, היקפם והתמורה בגינם הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות אלו מבוססות על תוכניות החברה, כפי שהן נכון למועד זה, והן מבוססות במידה מהותית על ציפיותיה והערכותיה, בין היתר, לגבי התפתחויות מאקרו כלכליות ואחרות (ענפיות וכלליות) ועל השתלבותן אלה באלה. כמו כן, תוכניות ההשקעה של החברה כפופות לתזרים המזומנים הפנוי של החברה וליכולותיה הפיננסיות, וכן להזדמנויות ההשקעה בשווקים הרלבנטיים ולמצב הכלכלי והפיננסי בשווקים אלו ובעולם וכן להשפעות האינפלציה, שיעורי הריבית, וכן למצבים מיוחדים כגון מלחמת 'חרבות ברזל'. הערכותיה וציפיותיה של החברה לרבות בקשר עם יכולתה לממש את האסטרטגיה והיעדים שהעמידה לעצמה, לרבות תוכנית מימוש הנכסים ותוכנית ההשקעה שלה, אינם ודאיות והן עשויות שלא להתממש או להתממש בחלקן והנהלת החברה רשאית לסטות מהם או לשנותן, כתלות בגורמים שונים, לרבות תנאים מאקרו-כלכליים שאינם בשליטת החברה, בהם קצב האינפלציה, שיעורי הריבית, והשפעות ארועים טריטוריאליים (לרבות מלחמת 'חרבות ברזל' ושינויי חקיקה בישראל), וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 28 לדוח. במקביל, יובהר, כי הנהלת החברה תבחן מעת לעת את תוכניותיה ותעדכן אותן בהתאם לשינויים אלו ואחרים.

1.2. נכסי הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024:

	מדינות פעילות	שיעור החזקה	נכסים מניבים	נכסים בפיתוח	קרקעות	שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)
CTY	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	49.5%	31	-	-	999
G Europe	פולין וצ'כיה	100.0%	14	1	3	387
Gazit Brasil	ברזיל (סאו פאולו)	81.9%	7	-	1	165
ג'י ישראל	ישראל	100.0%	10	1	2	144
Gazit Horizons	ארה"ב	100.0%	11	2	1	55
סה"כ בספרי החברה			73	4	7	1,750
נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)			4	-	1	75
סה"כ			77	4	8	1,825

	יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח				
	מדינות פעילות	נכסים מניבים מיליוני ש"ח	נכסים בפיתוח[1]	קרקעות	סך הכל
CTY	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	14,081	-	-	14,081
G Europe	פולין, צ'כיה	7,178	349	458	7,985
Gazit Brasil	ברזיל (סאו פאולו)	1,859	-	29	1,888
ג'י ישראל	ישראל	3,435	417	740	4,592
Gazit Horizons	ארה"ב	1,585	383	275	2,243
סה"כ בספרי החברה		[2] 28,138	1,149	1,502	30,789
נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)		1,528	-	6	1,534
סה"כ		29,666	1,149	1,508	32,323

[1] כולל הרחבות לנכסים מניבים.

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

פרויקטים בתכנון, הקמה ופיתוח*

פרויקטים בבנייה	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של החברה	מועד השלמה צפוי	השקעה בפועל ליום 31.12.2024 (100%, מ' ש"ח)	שווי הוגן ליום 31.12.2024	עלות משוערת להשלמה	NOI שנתי צפוי[1]	תשואה צפויה על עלות ההשקעה
G City ראשל"צ	מגדל משרדים בבנייה[2]	65,100	100%	2026	258	417	555	74	9.2%
Ostrobramska, Warsaw[3]	פרויקט דיור להשכרה Ostrobramska הכולל 442 דירות וכ-1,500 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע בצמוד לקניון הקיים פרומנדה. יבנה על חלקת קרקע בבעלות החברה.	16,000	100%	Q1/2025	168	241	33	15	7.7%
		סה"כ			426	658	588	89	

(1) NOI צפוי בשנה יציבה בהנחה של תפוסה מלאה.

(2) בכוונת החברה למכור חלק מהמגדל. בהנחת מכירת כל המשרדים ושטחי החניות, החברה צופה רווח יזמי של כ-155 מיליון ש"ח.

(3) ליום 31 בדצמבר 2024 החברה השלימה את בניית שני בניינים (C+B מתוך שלושה בפרויקט, כ-183 יחידות מתוך 442) והשכירה 172 יחידות למועד פרסום הדוח.

קרקעות לפיתוח עתידי	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של החברה	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן ליום 31.12.2024 (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	279
בית כאל	הקמת מגדלים לשימושים מעורבים כ-70,000 מ"ר משרדים, כ-11,000 מ"ר מגורים וכ-6,300 שטחי מסחר[1].	90,100	100%	TBD	399
בריקל, מיאמי	הקמת מגדל לשימושים מעורבים בן 61 קומות, אושרה הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 504 יחידות בפרויקט.	42,000	100%	TBD	275
Promenada Village, Warsaw	פרויקט דיור למכירה Promenada Village, הכולל 372 דירות למכירה (כ-15,800 מ"ר) וכ-2,400 מ"ר של שטחי מסחר בקומת הקרקע (החלק המסחרי יישאר בבעלות החברה), הסמוך לקניון פרומנדה הקיים. נבנה על קרקע בבעלות החברה המשמשת כיום כחניון.	18,200	100%	Q4/2027	85
Promenada Retail Extension 2, Warsaw	פרויקט הרחבת מרכז הקניות פרומנדה הכולל את המותג Primark, כ-35–50 חנויות נוספות (כ-25,000 מ"ר נוספים) ו-318 מקומות חניה נוספים.	25,000	100%	Q4/2028	91
Wolska, Warsaw	פרויקט המגורים להשכרה Wolska, הכולל עד 570 דירות (כ-16,700 מ"ר). מיועד לפיתוח בניין PRS בגובה 105 מטרים בלב אזור העסקים בוורשה. רכישת מגרש בשטח כולל של 3,175 מ"ר הושלמה ברבעון הרביעי של 2024.	16,700	100%	Q1/2029	58
		סה"כ			1,187

(1) החברה תבחן בעתיד את ההיתכנות הכלכלית לבעלות חלקית על המבנה בין בדרך של הכנסת שותפים ובין בדרך של מכירת שטחים.

* הנתונים לעיל כוללים מידע אודות פרויקטים בתכנון והקמה (לרבות תוספת שטח צפויה, לוחות זמנים להשלמה, עלויות השלמה רווח יזמי צפוי 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 לדוח). ככל שתנאי השוק כאמור ישתנו או שגורמי הסיכון יתממשו, יתכן ויחולו שינויים בלוחות הזמנים, בעלויות וב- NOI הצפוי בהתאמה.

1.3. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה אין שוכר עיקרי[1] ולמועד האמור השוכרים אשר מניבים את ההכנסה הגבוהה ביותר עבור החברה והחברות המאוחדות שלה מבין כלל שוכריה הינם שוכרים של Kesko -CTY שהינה רשת סופרמרקטים מובילה בארצות הנורדיות, אשר ההכנסה ממנה היוותה כ-2.6% מההכנסות של החברה מהשכרה (במאוחד) בשנת 2024 וכן S-Group, שהינה רשת פינית העוסקת בין היתר בעסקי הנסיעות, הסופרמרקטים והאירוח, אשר ההכנסה ממנה היוותה כ-2.8% מההכנסות של החברה מהשכרה (במאוחד) בשנת 2024.

1.4. להלן תיאור עסקי הקבוצה והתפתחות עסקיה בטריטוריות השונות בהן היא פועלת:

ישראל – נכון למועד הדוח, החברה הינה הבעלים של 10 מרכזי G, נכס בהקמה ו-2 קרקעות בישראל בשווי של כ-4.6 מיליארד ש"ח, תוך התמקדות באזור גוש דן. לחברה פרויקטים לפיתוח של שטחי משרדים, מגורים להשכרה ומסחר בנכסים קיימים של החברה, המצויים בשלבי תכנון וביצוע, ובכלל זה פרויקט בתל השומר להקמת בנייני מגורים להשכרה וכן פרוייקט להקמת מגדל משרדים רב קומות בראשון לציון במתחם G City של החברה, אשר השלמתו צפויה ב- 2026. במקביל, במסגרת תוכנית מימוש הנכסים והתכנית האסטרטגית 2028, במהלך תקופת הדוח השלימה החברה עסקה עם מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ומנורה מבטחים פנסייה וגמל בע"מ (ביחד: "קבוצת מנורה") למכירת 50% מזכויותיה והתחייבויותיה בארבעה מנכסי החברה בישראל- ג'י צמרת, ג'י מיקדו, ג'י כוכב הצפון וג'י סביון. לפרטים ראה סעיף 8 לדוח.

מרכז אירופה - במרכז אירופה פועלת הקבוצה באמצעות G Europe[2], אשר נכון למועד הדוח הינה הבעלים של 18 נכסים בשווי של כ-8 מיליארדי ש"ח.[3] במהלך תקופת הדוח פעלה G Europe בעיקר בוורשה שבפולין ובפראג שבצ'כיה. כחלק מתכנית מימוש הנכסים בקבוצה, במהלך תקופת הדוח ולאחריה השלימה G Europe עסקאות למכירת נכסים בהיקף כולל של כ-3.6 מיליארד ש"ח. במסגרת זאת, לאחר תקופת הדוח השלימה את מכירת הנכס האחרון שהיה בבעלותה בצ'כיה, ובשנת 2023 מכרה את תיק נכסיה ברוסיה. כמו כן, לאחר תקופת הדוח, מכרה קרקעות בטורקיה וכך השלימה את יציאתה ממדינה זו וזאת לאור מדיניותה של טורקיה כלפי ישראל. במקביל, המשיכה G Europe להוציא לפועל את האסטרטגיה שלה להגדלת פעילותה בתחום המגורים להשכרה, ונכון למועד זה בבעלותה 862 יחידות דיור להשכרה וכן 259 יחידות כאמור בפיתוח. לפרטים ראו סעיף 7 לדוח.

ארה"ב - Gazit Horizons, זרוע הנדל"ן הפרטית של הקבוצה בארה"ב, פועלת באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים הגדולות בארה"ב, בעיקר במיאמי, טמפה, ניו יורק, בוסטון ופילדלפיה, ונכון למועד הדוח בבעלותה (לרבות עם שותפים) 13 נכסים מניבים בשווי של כ-541 מיליוני דולר. בחודש יולי 2024 החלה Gazit Horizons באכלוס מגדל מגורי היוקרה שהקימה בטמפה, פלורידה (יחד עם שותף מקומי). במקביל, במסגרת תוכנית מימוש הנכסים, בחודש ינואר 2024 השלימה Gazit Horizons מכירת נכס בארה"ב בתמורה לכ-153 מיליון דולר. לפרטים ראה סעיף 10 לדוח.

ברזיל – נכון למועד הדוח מוחזקים 5 מנכסי הקבוצה בברזיל בשווי של כ-1,584 מיליוני ש"ח באמצעות Gazit Malls FII, שהינה קרן להשקעות בנדל"ן בשליטתה של החברה (בעקיפין) המאוגדת בברזיל, אשר כאמור בחודש פברואר 2024 נרשמה למסחר לראשונה (IPO), בדרך של הצעת מכר וכיום מוחזקת על ידי החברה (בעקיפין) בשיעור של 81.9%. בנוסף לקבוצה 3 נכסים בברזיל בשווי של כ-304 מיליוני ש"ח המוחזקים באמצעות חברה בבעלותה המלאה של החברה (בעקיפין).

צפון אירופה - בצפון אירופה פועלת הקבוצה באמצעות CTY, חברה ציבורית הנסחרת בבורסה של הלסינקי, פינלנד (OMX), הפועלת בפינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק. נכון למועד הדוח, CTY הינה הבעלים של

---

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

[2] בחודש פברואר 2022 השלימה החברה עסקה לרכישת בעלי מניות המיעוט של G City Europe (לשעבר: Atrium European Real Estate Limited), שהיתה חברה ציבורית בשליטת החברה, ומחיקת מניותיה ממסחר בבורסה של וינה ושל אמסטרדם. החל מחודש פברואר 2022 מחזיקה החברה ב- 100% מ-G Europe.

31 נכסים בשווי של כ-14.1 מיליארד ש"ח. במהלך תקופת הדוח המשיכה CTY בהשבחת תיק הנכסים שלה ובחיזוק המאזן שלה. במסגרת זאת, בחודש נובמבר 2022 הודיעה CTY על כוונתה למכור נכסים שאינם נכסי ליבה בשווי כולל של 500 מיליון אירו ובחודש פברואר 2024 החליטה CTY להגדיל את היעד למכירת נכסים להיקף כולל של 950 מיליון אירו אשר מתוכננים להימכר בשנים הקרובות. במהלך שנת 2024 ועד למועד פרסום הדוח, מכרה CTY נכסים שאינם נכסי ליבה בשווי של 354 מיליון אירו שתמורתם שימשה את CTY לפירעון החוב וכן נקטה במספר פעולות התייעלות משמעותיות. לפרטים ראה סעיף 6 לדוח.

קנדה - החברה פועלת בקנדה, בעיקר בטורונטו, באמצעות גזית קנדה, בעיקר באמצעות שותפות (60%) Gazit Triplle. במהלך תקופת הדוח השלימה החברה מכירת נכסי השותפות בתמורה לכ-13 מיליון דולר קנדי לשותף, ונכון למועד הדוח מחזיקה השותפות ב-33% מנכס אשר חברה בת בבעלותה המלאה של החברה מחזיקה ב-33% נוספים שלו, והיתרה מוחזקת בידי צד שלישי, כמפורט בסעיף 11.1 לדוח.

1.5. <u>מבנה הקבוצה</u>

לתיאור מבנה החברות העיקריות בקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ראו סעיף 1.5 לדוח הדירקטוריון.

תיאור הקבוצה יוצג להלן תוך חלוקה לתחומי הפעילות המפורטים לעיל, למעט ביחס למידע אשר הינו רלבנטי לכל תחומי הפעילות ואשר יוצג במאוחד ולמעט מידע בנושאים מסוימים, המתייחס לתיאור החברה עצמה אשר יוצג בנפרד. הנתונים הכלולים במסגרת התיאור של כל אחד מתחומי הפעילות של נדל"ן להשקעה, יוצגו בהתאם לאיזורים הגיאוגרפיים העיקריים בהם מתרכזת הפעילות באותו התחום.

[3] נכסים אלו כוללים גם את הנכס G Targowek הממוקם בוורשה, ואשר הינו בבעלות חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (בעקיפין), ומנוהל על ידי G Europe. לצורכי דוח זה ייחשב הנכס G Targowek כחלק מנכסי G Europe.

.2. <u>השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות</u>

.2.1 ביום 29 בינואר 2023 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית לארבעה משקיעים מסווגים של כ-7.5 מיליון מניות רגילות של החברה במחיר של כ-12.615 ש"ח למניה ובתמורה כוללת של כ- 93.5 מיליוני ש"ח. כמו כן, באותו מועד אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של כ- 3.62 מיליון מניות לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר החזקות אינק ("נורסטאר")[1], בתמורה של כ- 45.6 מיליוני ש"ח, וכן הקצאה פרטית של כ-0.79 מיליוני מניות רגילות בתמורה של כ-10 מיליוני ש"ח לאורורה קפיטל החזקות בע"מ, חברה פרטית בשליטתו של מר חיים כצמן, בעל השליטה בנורסטאר ובחברה, בתנאים זהים לתנאי ההקצאה למשקיעים המסווגים. סך התמורה הכוללת בהקצאות הללו הינה כ- 150 מיליון ש"ח[2].

.2.2 בחודש ינואר 2023 אישר דירקטוריון נורסטאר הנפקת מניות רגילות של נורסטאר ביחד עם 10,188,800 אופציות רכישה המקנות זכות לרכוש מנורסטאר עד 10,188,800 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. הקיימות בהון החברה, מונפקות ונפרעות במלואן, אשר בבעלות נורסטאר ישראל בתמורה ל-14 ש"ח למניה. במהלך תקופת הדוח ולאחריו רכשה נורסטאר 6,699,428 כתבי אופציה וביטלה אותן. בחודש יולי 2024 פקעה יתרת כתבי האופציה בהתאם לתנאיהם.

.2.3 ביום 11 בדצמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של כ-7.6 מיליון מניות רגילות למספר גופים מסווגים ולגוף נוסף שאינו קשור לחברה. התמורה לחברה שולמה בכ- 45.9 מיליון אירו ערך נקוב של אגרות חוב של G Europe, לפי יחס החלפה של 6.037 יורו ערך נקוב של אגרות חוב של G Europe לכל מניה אחת של החברה[3].

.2.4 ביום 9 בדצמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה הנפקת כ-18 מיליון מניות רגילות של החברה וכ-6 מיליון כתבי אופציה למניות (סדרה 11) בתמורה ל-275 מיליון ש"ח במסגרת הנפקת הון לציבור. כמו כן, באותו מועד אישר דירקטוריון החברה את השתתפות נורסטאר בהנפקה כאמור, במסגרתה רכשה נורסטאר 1,899,500 מניות ו-1,400,000 כתבי אופציה[4].

.2.5 לפרטים אודות הנפקת מניות על ידי החברה בעקבות הבשלת ניירות ערך המירים שהוקצו לעובדים ונושאי משרה בחברה ובחברות בנות, ראה באור 26 לדוחות הכספיים.

---

[1] באמצעות נורסטאר ישראל בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של נורסטאר ("נורסטאר ישראל").

[2] לפירוט נוסף ראו דיווחים מיום 29 ו-31 בינואר 2023, וכן מיום 9 במרס 2023 (אסמכתא: 2023-01-012396, 2023-01-012903 ו-2023-01-011356, ו- 2023-01-025437, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

[3] לפירוט נוסף ראו דיווח ודיווח משלים מיום 12.12.2023 (אסמכתא: 2023-01-112522 ו-2023-01-112813, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

[4] לפירוט נוסף ראו דיווחים מיום 11.12.2024 (אסמכתא: 2024-01-623772 ו-2024-01-623770), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

3. <u>חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות</u>

3.1. לחברה מדיניות ארוכת טווח לשתף את בעלי מניותיה ברווחי החברה באמצעות חלוקת דיבידנד רבעוני שוטף, בכפוף לתזרימי המזומנים של החברה, תוכניותיה העסקיות, מגבלות הדין והתחייבות של החברה. יחד עם זאת, במסגרת מדיניות החברה לפעול לחיזוק ההון ולהורדת המינוף, בגין שנת 2023 ובגין הרבעון הראשון לשנת 2024 החליט דירקטוריון החברה שלא לחלק דיבידנד. ביום 14 באוגוסט 2024, החליט דירקטוריון החברה על חזרה למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה כאמור, ובהתאם החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לרבעונים השלישי והרביעי לשנת 2024 בהיקף של 0.10 ש"ח למניה (סה"כ של 18.2 מיליוני ש"ח) ו-0.10 ש"ח למניה (סה"כ של 18.1 מיליוני ש"ח), בהתאמה. חלוקות כאמור בוצעו לאחר שדירקטוריון החברה בחן את מצבה הפיננסי, לרבות תזרים המזומנים החזוי שלה, וכן בהתאם להתקדמות תוכנית מימוש הנכסים ובהתאם למבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ("חוק החברות").

3.2. ביום 19 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד רבעוני בגין שנת 2025 בסך של 0.125 ש"ח למניה (המשקף קצב שנתי של 0.5 ש"ח למניה). חלוקות הדיבידנדים בפועל כפופה להוראות הדין הרלבנטיות ולהחלטות אשר החברה רשאית לקבל לרבות לעניין יעוד אחר לרווחיה ושינוי מדיניות זו.

3.2. לפרטים אודות דיבידנד אשר חילקה החברה לבעלי מניותיה, החל מיום 1 בינואר 2023 ועד לחודש סמוך למעד פרסום דוח זה ראו על השינויים בהון ובאור 25ו' לדוחות הכספיים, אשר האמור בהם נכלל להלן על דרך ההפניה.

3.4. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה (על פי מבחן הרווח כהגדרתו בחוק החברות) ליום 31 בדצמבר 2024, עמדה על סך של כ- 2,446 מיליוני ש"ח.

3.5. לחברה אין מגבלות על חלוקת דיבידנד במסגרת התחייבויות לגופים פיננסיים וכלפי מחזיקי אגרות החוב שלה, למעט המגבלות הקבועות בדין ולמעט המגבלות הקבועות בשטרי הנאמנות לכלל סדרות אגרות החוב (למעט סדרה יב') כמפורט להלן:

על פי הוראות שטרי הנאמנות לאגרות החוב כאמור התחייבה החברה שלא לבצע חלוקה (כהגדרתה בחוק החברות) בכל אחד מהמקרים הבאים, לרבות מצב בו יתרחש אחד מהמקרים שלהלן כתוצאה מחלוקה כאמור: אם הונה העצמי של החברה[1] יקטן מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל-850 מיליוני דולר ארה"ב (ביחס לסדרה יג') או מתחת לסך בשקלים חדשים השווה ל- 1 מיליארד דולר ארה"ב (ביחס ליתר הסדרות); אם מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב האמורות לפירעון מיידי; אם החברה מפרה איזו מהתחייבויותיה המהותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב האמורות; או אם החברה אינה עומדת במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, לרבות מבחן יכולת הפרעון.

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

ב. מידע אחר

4. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

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

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024

5ע10	צפון אירופה	מרכז אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב	פעילויות אחרות	התאמות לדוח המאוחד (*)	מאוחד
	מיליוני ש"ח							
הכנסות תחום הפעילות מחיצוניים	1,286	593	355	178	157	34	(70)	2,533
שיעור הכנסות תחום הפעילות	51%	23%	14%	7%	6%	1%	(2%)	100%
עלויות תחום הפעילות	552	225	136	49	84	21	228	1,295
תוצאות המגזר המיוחסות לבעלים של החברה	364	368	219	111	68	13	12	1,155
תוצאות המגזר המיוחסות לזכויות שאינן מקנות שליטה	370	-	-	18	5	-	(310)	83
סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות	14,620	8,205	4,617	1,951	3,546	259	2,823	36,021
סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות	286	328	62	19	29	7	25,192	25,923

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

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023

	צפון אירופה	מרכז ומזרח אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב	פעילויות אחרות	התאמות לדוח המאוחד (*)	מאוחד
	מיליוני ש"ח							
הכנסות תחום הפעילות מחיצוניים	1,206	662	305	192	150	38	(115)	2,438
שיעור הכנסות תחום הפעילות	49%	27%	13%	8%	6%	2%	(5%)	100%
עלויות תחום הפעילות	503	267	119	52	92	22	1,515	2,570
תוצאות המגזר המיוחסות לבעלים של החברה	366	395	186	140	52	16	(1,137)	18
תוצאות המגזר המיוחסות לזכויות שאינן מקנות שליטה	337	-	-	-	6	-	(493)	(150)
סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות	17,102	9,454	4,820	2,530	3,706	365	896	38,873
סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות	395	476	66	31	81	7	26,487	27,543

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

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022

	צפון אירופה	מרכז ומזרח אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב	פעילויות אחרות	התאמות לדוח המאוחד (*)	מאוחד
	מיליוני ש"ח							
הכנסות תחום הפעילות מחיצוניים	1,113	731	263	174	127	33	(138)	2,303
שיעור הכנסות תחום הפעילות	48%	32%	11%	8%	6%	1%	(6%)	100%
עלויות תחום הפעילות	475	363	96	43	71	21	642	1,711
תוצאות המגזר המיוחסות לבעלים של החברה	333	356	167	131	51	12	(575)	475
תוצאות המגזר המיוחסות לזכויות שאינן מקנות שליטה	305	12	-	-	5	-	(205)	117

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

5. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

5.1. כללי- תחום הנדל"ן המניב חשוף מטבעו גם להתפתחויות בסביבה העסקית-כלכלית, כמו גם לשינויים בענף הנדל"ן המניב. אי לכך, גורמים כגון שינויים דמוגרפיים, שינויים בטעמי הצרכנים, שינויים בכוח ובהרגלי הקניה של צרכנים, לרבות התחזקות פלטפורמות צרכנות חלופיות ובראשן הסחר המקוון, ירידה בהיקף הפעילות הכלכלית, בין באופן כללי ובין באיזור ספציפי, שינויים בשערי ריבית, שינויים בשערי החליפין של מטבעות, תנודות בשיעורי אינפלציה, בנית נכסים חדשים המתחרים בנכסי הקבוצה וגורמים אחרים, עשויים להשפיע על יכולתם של שוכרי נכסים לעמוד בהתחייבותם כלפי הקבוצה וכן על יכולת הקבוצה להמשיך ולהשכיר את נכסיה באותן רמות מחירים ובאותם שיעורי תפוסה. למעט כמפורט בסעיף 28 לדוח להלן, החברה לא אמדה את ההשפעה של אירועים והתפתחויות כאמור על פעילותה. להלן יפורטו המגמות העיקריות בסביבה הכללית המשפיעות על פעילות הקבוצה.

כמו כן, מאחר והקבוצה פעילה באיזורים גיאוגרפיים בעלי מאפייני שוק שונים וסביבות מאקרו-כלכליות שונות, ונוכח השונות בתיאור מאפייני השוק והסביבה המאקרו-כלכלית אשר עשויים להיות רלבנטיים לפעילות הקבוצה בכל אחת מהמדינות העיקריות בהן היא פעילה, יובא התיאור אודות כל אחד מתחומי הפעילות בנפרד (ראו סעיפים 6.3, 7.3, 8.3, 9.2 ו- 10.3).

5.2. תנודות בשיעורי האינפלציה, הריבית והמטבעות - על רקע המלחמה, התמקד בנק ישראל בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית, במהלך חודש ינואר 2024 הודיעה הוועדה המוניטרית על הורדת ריבית בנק ישראל ב-0.25%. בנק ישראל נקט בגישה זהירה בשל אי הודאות הגדולה סביב המלחמה והשפעותיה, עלייה בפרמיית הסיכון וחשש מלחצים אינפלציוניים והותיר את ריבית בנק ישראל על 4.5% ללא שינוי[1]. ניכר כי אי הוודאות הגיאופוליטית המתמשכת מוסיפה להקשות על הפעילות הכלכלית ומעכבת חזרת המשק לרמת הפעילות שאפיינה אותו טרם המלחמה. המשק ממשיך להתאושש בקצב מתון אך הפער השלילי ביחס לקו המגמה נשמר. בשווקים הפיננסיים, חלה ירידה בפרמיית הסיכון של המשק, אם כי הרמה עדיין גבוהה.

במהלך שנת 2024 מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של 3.2%[2]. על פי תחזיות מאקרו כלכליות עדכניות שפרסם בנק ישראל, האינפלציה צפויה לרדת לשיעור של 2.6% בשנת 2025, והריבית המוניטרית צפויה לרדת ולעמוד על 4.0%-4.25% ברבעון הרביעי של שנת 2025[3]. למרות שאנליסטים רבים בשוק ההון מצביעים כי גורמי מאקרו תומכים בסביבת אינפלציה מתונה, על פי בנק ישראל עליית הגירעון בתקציב הממשלה תורמת לעלייתן של ציפיות האינפלציה.

שוק ההון בשנת 2024 עמד בפני אתגרים למול ההתפתחויות הביטחוניות בזירות הלחימה השונות עימם התמודדה המדינה. המשך הלחימה והשלכותיה הכלכליות, הביאו להורדת דירוג האשראי בישראל לראשונה בתולדותיה, ע"י שלוש הסוכנויות הבינלאומיות המדרגות אותה. יחד עם זאת, שוק ההון שיקף השנה יותר מכל את החוסן האזרחי והעסקי של ישראל. שוק האג"ח הישראלי סיכם את שנת 2024 בביצועים מצוינים, בניגוד לשווקי האג"ח בארה"ב, כשהעליות המשמעותיות ביותר נרשמו בשוק האג"ח הקונצרני. מדד תל בונד 20 עלה ב-5.5%, תל בונד 60 ב-5.9%, ומדד תל בונד 100 טיפס ב-6.2%.

---

[1] https://www.boi.org.il/

[2] הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/019/10_24_019b.pdf

[3] https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%96%D7%99%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%A7%D7%A8%D7%95-%D7%9B%D7%9C%D7%9B%D7%9C%D7%99%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%97%D7%98%D7%99%D7%91%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%97%D7%A7%D7%A8-%D7%99%D7%A0%D7%95%D7%90%D7%A8-2025/

במקביל, במהלך שנת 2024 באירופה הוריד הבנק המרכזי האירופאי את הריבית עד לשיעור של 3%, ונכון למועד פרסום הדוח הבנק המרכזי הוריד את הריבית פעמיים נוספות עד לשיעור של 2.5% נכון למועד פרסום הדוח. במקביל, בארה"ב ירדה הריבית לשיעור של 4.5%, נכון למועד פרסום הדוח.[1] תחזיות הצמיחה שפורסמו על ידי קרן המטבע העולמית עד למועד פרסום דוח זה, מצביעות ברובן על המשך האטה בצמיחה במהלך שנת 2025, במקביל להתמתנות בסביבת האינפלציה.

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

הכנסותיה של הקבוצה משכר דירה במדינות הפעילות של הקבוצה צמודות ברובן (כ-81%) לעליה במדד המחירים לצרכן הרלוונטי ותורמות לגידול בהכנסותיה וכן בשווי נכסיה. במקביל, בשנת 2024 כ-43% מסך החוב של הקבוצה בנטרול חלק המיעוט הינו צמוד למדד המחירים לצרכן (כולל השפעת עסקאות החלף). מנגנוני הצמדת שכר הדירה מהווים הגנה כלכלית ארוכת טווח כנגד העליה בעלויות המימון של החברה בשל ההצמדה למדד, כאשר ביחס ליתרת החוב הצמודה למדד (שאין כנגדה הכנסה צמודה למדד המחירים לצרכן בישראל) מבצעת החברה הגנה בעסקאות החלף מטבע הכוללות גם הגנה למדד.

5.3. מלחמת 'חרבות ברזל' - בחודש אוקטובר 2023 פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת טרור רצחנית על תושבי מדינת ישראל, אשר הובילה לפתיחתה של מלחמת "חרבות ברזל". מאז מנהלת מדינת ישראל לחימה בשבע גזרות שונות, לרבות בצפון הארץ, מול איראן והחות'ים ותימן. בחודש נובמבר 2024 נכנס לתוקפו הסכם הפסקת אש בין ישראל ובין ארגון חיזבאללה ולבנון, וכן בחודש ינואר 2025 חתמה ישראל על הסכם הפסקת אשר זמנית ושחרור חטופים מול ארגון החמאס. סמוך למועד פרסום הדוח קרסה הפסקת האש מול חמטס ואין כל וודאות ביחס להמשך הלחימה, אופייה ועוצמתה.

הלחימה כאמור הביאה לפינוי ישובים בעוטף עזה ובצפון ולגיוס מילואים מאסיבי, ונתנה אותותיה על כל ענפי המשק הישראלי.

במקביל, המלחמה הביאה להצתת גל אנטישמיות חסר תקדים בעולם, ובין היתר, הטילה טורקיה חרם ייצוא למדינת ישראל.

פרוץ המלחמה הוביל לעדכון התחזיות ע"י בנק ישראל, המאופיינת ברמה גבוהה של אי ודאות, בין היתר על רקע אי ודאות בנוגע למשך, היקף ואופי המלחמה. על פי בנק ישראל, במהלך שנת 2024 התוצר צמח ב-0.6%.[2] כמו כן, בהתאם לתחזיות בנק ישראל, התוצר יצמח בשיעור של 4% בשנת 2025.

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

ביום 9 בפברואר 2024, הודיעה חברת הדירוג Moody's על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל מדירוג של A1 לדירוג של A2 עם אופק דירוג שלילי. החלטתה של חברת הדירוג נבעה, בין היתר, בשל חוסר הוודאות ביחס למועד ואופן סיום מלחמת 'חרבות ברזל' והתרחבות הלחימה לגזרה הצפונית.[3] בחודש אוגוסט 2024 הורידה חברת הדירות 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.

---

https://il.investing.com/economic-calendar/interest-rate-decision-1681

[2] https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/6-1-25/.

[3] https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/73985/

לפרטים אודות השפעת המלחמה על נכסי החרה בישראל ראו סעיף 8.3 לדוח.

מאחר ושווי הנכסים של החברה בישראל מהווה כ-14.2% בלבד משווי הנכסים של הקבוצה (מאוחד), כאשר יתר הפעילות מרוכזת בעיקר באירופה, בצפון אמריקה ובברזיל, להערכת החברה, למלחמת חרבות ברזל לא הייתה השפעה מהותית על עסקיה ותוצאותיה הכספיות של החברה. לפירוט נוסף ראו סעיף 8 וסעיף 28.1.5 לדוח זה.

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

5.4. שינויים במערכת המשפט - משנת 2023 מקדמת ממשלת ישראל מהלכים חקיקתיים לשינוי שיטת המשפט. מוסדות, גופים עסקיים ואנשים פרטיים, בישראל ומחוץ לה, העלו חששות בנוגע להשפעה השלילית של מהלכים אלה על הסביבה העסקית בישראל, על היקף ההשקעות הזרות בישראל, שערי המטבע הישראלי, דירוג האשראי, שיעורי הריבית ויציבות הבורסה הישראלית. עם פרוץ מלחמת 'חרבות ברזל' בישראל, תהליכי החקיקה הוקפאו, אך נכון למועד זה הליכי חקיקה מסויימים שבו לסדר היום וקיים חשש כי ככל והשינויים יקודמו הם יגררו השפעות שליליות על הסביבה העסקית והחברתית במדינה. למועד דוח זה אין ביכולתה של החברה להעריך האם יקודמו הליכי החקיקה ואת השפעתם על הכלכלה הישראלית ועל פעילותה ותוצאותיה הכספיות.

5.5. להערכת החברה, לאור פרופיל הנכסים בהם משקיעה החברה ובשים לב לאסטרטגיית ההשקעה שלה, המתמקדת בעיקר בנכסים באזורים אורבאניים צומחים וצפופי אוכלוסין המספקים בעיקר מצרכים ושירותים יומיומיים. לתוצאות הפעילות של החברה חשיפה מתונה יחסית לסביבה המאקרו כלכלית באותן מדינות וחשיפה רבה יותר להתפתחויות השונות בסביבה הקרובה יותר לנכסי הקבוצה. מובהר כי אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות של השינויים המאקרו כלכליים על פעילותה, וככל ששינויים כאמור יובילו למיתון עולמי, או באזור פעילות אחד או יותר של הקבוצה, הם עלולים להשפיע לרעה על פעילות הקבוצה ותוצאותיה. לפרטים נוספים ראו בפרק גורמי הסיכון לדוח זה.

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

5.6. <u>חסמי כניסה</u>

להלן הערכת החברה בדבר חסמי הכניסה העיקריים לתחומי פעילותה:

- פעילות החברה מתמקדת בעיקרה באיזורים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות בהן היצע הנכסים והשטחים להשכרה הינו מוגבל מטבעו והיצע הקרקע הפנויה לבניה חדשה מצומצם גם הוא, ולפיכך, על פי רוב, קיים יתרון למחזיקים בנכסים קיימים באזור.
- התחלה של פעילות, הן באמצעות יזמות והקמה של נכסים מניבים והן באמצעות רכישה של נכסים קיימים או רכישת פעילות קיימת באיזורים אורבאניים, מחייבת איתנות פיננסית ויכולת מימונית הכרוכה לרוב, בהון עצמי בהיקף כספי ניכר ויכולת לשאת בהוצאות הנהלה וכלליות ללא מקור הכנסה נראה לעין במשך מספר שנים.

- כניסה לתחומי הפעילות מחייבת ידע וניסיון בעיקר בענף הנדל"ן המניב, לרבות מסחר, משרדים ומגורים וכן בתחום המימון. בנוסף, עלויות הניהול והתפעול של הנכסים מושפעות גם מהיקף הנכסים המנוהלים. ניהול ותפעול של נכסים בודדים, מהווה חיסרון יחסי לעומת ניהול נכסים בהיקף הפעילות של הקבוצה.
- תחומי פעילותה של הקבוצה מאופיינים גם בהתקשרויות עם שוכרים גדולים בעלי דירוג אשראי בינלאומי מסוג 'השקעה' (Investment Grade), כגון רשתות קמעונאיות גדולות או רשתות סופרמרקטים, פארמה, בנקים, בתי קפה, מרפאות, חניות אופנה, ספריות וסוכנויות עירוניות או ממשלתיות. על פי רוב, לבעל מספר רב של נכסים במיקומים מבוקשים יתרון בהתקשרות וביחסים מול דיירים כאלו.

5.7. <u>חסמי יציאה</u>

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

5.8. <u>קריטריונים לרכישת נכסים</u>

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

- מיקום הנכס בערים מרכזיות באיזורים צומחים בעלי מאפיינים דמוגרפיים חזקים ובעלי חסמי כניסה גבוהים, לרבות צפיפות האוכלוסין, ההכנסה לנפש והדומיננטיות של הנכס באיזור ('catchment area') והמאפיינים הכלכליים של האוכלוסייה, לרבות תחזית גידול האוכלוסין ו/או מקומות העבודה באיזור, התשתיות האורבאניות, כגון תשתית תחבורתית, בתי ספר, אוניברסיטאות, בתי חולים, מוסדות שלטון וכו'; כמו גם מיקומו הפיזי של הנכס, לרבות דרכי הגישה אליו, ניראותו וזמינותם של שטחי חניה בנכס ובאיזור (אם קיימים) וקרבתו לעורקי תחבורה ראשיים כמו גם לתחבורה ציבורית כגון תחנות אוטובוס או תחנות רכבת, מידת הנגישות לנכס וממנו (walkability index);
- היבטים כלכליים, דמוגרפיים, רגולטוריים ותנאים נוספים, הן ברמה המקומית והן ברמה האיזורית;
- נדירותו הכלכלית של הנכס, דהיינו היבטי תחרות מצד נכסים דומים לרבות צפי לתחרות עתידית ו/או חסמי כניסה למתחרים, כמו גם צפי להגדלת/ קיטון בביקושים באזור בו מצוי הנכס;
- מידת הסיכוי לקבלת אישור הרשויות לתוספות בניה בנכס קיים או לחילופין הריסת הנכס ובניית נכס אחר תחתיו;
- תחזית תזרים המזומנים מהנכס ופוטנציאל הגדלתו, הרחבתו או פיתוחו מחדש לאורך שנים לרבות תנאי חוזי השכירות ובכלל זה דמי השכירות הנוכחיים למול תנאי השוק והפוטנציאל להגדלת דמי השכירות באמצעות השכרה מחדש;
- תמהיל השוכרים בנכס ובאיזור, חוסנם הפיננסי והיותם מובילי שוק;
- רמת הביקוש וההיצע של נכסים מסוג דומה באיזור וכן הערכת היצע הנדל"ן המניב, הקיים והצפוי, באיזור הפעילות, לעומת הגידול באוכלוסיית האיזור ובכוח הקנייה;
- סמיכות הנכס לנכסים אחרים של הקבוצה, באופן הצפוי להוזיל ולייעל עלויות הניהול של קבוצת נכסים לעומת נכס בודד;
- תשואה צפויה מהנכס ביחס לעלות ההון, והערכה של הסיכונים הצפויים בהשגת תשואה זו והפוטנציאל להגדלת התשואה כאמור;

- קיומם של שימושים מעורבים בנכס, המשלבים שטחי מסחר עם שטחים המיועדים למשרדים ו/או מגורים וכן, אפשרות הרחבת/שיפוץ הנכס לצורך הרחבת שימושים כאמור;
- ערך הקרקע, תנאי הסביבה והפוטנציאל הקיים להעלאת ערכם וכן גודל הנכס והפוטנציאל להרחבת/לשיפוץ הנכס או אכלוסו מחדש באופן שיגדיל את ההכנסות הפוטנציאליות מהנכס;
- החלטת החברה לשנות את הרכב תיק הנכסים, הן בהיבט הגאוגרפי והן באשר לסוג השימושים בנכס.

.5.9. <u>קריטריונים למימוש נכסים</u>

הקריטריונים העיקריים המנחים את החברה והחברות המאוחדות שלה בבחינת מימוש נכסים, הינם כמפורט להלן:

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

.5.10. <u>מגבלות חקיקה ומבנה התחרות</u>

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

ג. תיאור תחומי הפעילות של החברה

.6. רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בצפון אירופה

.6.1. <u>כללי</u>

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, בבעלותה 31 נכסים מניבים בשטח בנוי כולל של כ- 1.0 מיליון מ"ר וכן מבני מגורים להשכרה (בסמוך למרכז המסחרי Lippulavia).

האסטרטגיה של CTY הינה להשקיע בנדל"ן אורבאני בעל שימושים מעורבים, תוך השאת ערך לקהילה באמצעות פיתוח מרכזים אורבאניים למגורים, תעסוקה, קניות וקהילה. במסגרת זאת פועלת CTY ליצירת ערך למשקיעיה באמצעות התמקדות בשתי הערים המובילות בכל מדינה בה היא פועלת בעלות מאפיינים אורבאניים בולטים, ובנכסים הסמוכים או המחוברים לתחבורה ציבורית ובעלי תמהיל שוכרים המבוסס על צרכים יומיומיים ומעוגני סופרמרקטים, תוך הגדלת חלקם של שירותים מונציפאליים לרבות שירותי בריאות.

במהלך תקופת הדוח התמקדה CTY ביישום האסטרטגיה שלה לפיתוח הנכסים והמרכזים הקיימים שלה המבוססים על קמעונאות חיונית ולשנותם לנכסים בעלי שימוש מעורב ולמוקדים עירוניים. במסגרת זאת, במהלך השנים 2022-2023 השלימה את פיתוח פרויקט Lippulavia שבהלסינקי, פינלנד, פרויקט אורבאני לשימוש מעורב של מסחר ומגורים להשכרה המחובר לרכבת תחתית.

במקביל, בחודש נובמבר 2022 הכריזה CTY על תכנית למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה, בשווי כולל של 500 מיליון אירו במהלך 24 חודשים, ובחודש פברואר 2024 הגדילה אותה להיקף של 950 מיליון אירו במהלך השנים הקרובות. מתוך התוכנית מומשו עד כה נכסים שאינם נכסי ליבה בהיקף של כ- 475 מיליוני אירו, כאשר 354 מיליון מומשו בשנת 2024. CTY צפויה לממש נכסים נוספים בהיקף של 250 מיליון אירו עד לסוף שנת 2025 ואת יתרת תכנית המכירות עד לתום שנת 2026.

כחלק מתכנית מכירות הנכסים שאימצה CTY, בחודש מאי 2024 מכרה CTY נכס בנורבגיה בתמורה ברוטו של כ-30 מיליון אירו, בחודש ספטמבר 2024 השלימה CTY מכירת נכס נוסף בנורבגיה בתמורה ברוטו של כ- 112 מיליון אירו ובחודש דצמבר 2024 השלימה מכירת נכס באסטוניה בתמורה ברוטו של כ- 129 מיליון אירו.

במקביל הודיעה CTY על שורת צעדי התייעלות תפעולית וכן נקטה שורת צעדים לחיזוק ההון שלה, ביניהם השהיית חלוקת דיבידנד ופירעון החוב קצר הטווח, צמצום בהוצאות וחיזוק המאזן וכן הקטנת עלויות ה-CAPEX.

נכסיה של CTY מעוגנים בעיקר בשירותים עירוניים, שירותי צריכה יומיומיים וחיוניים ובסופרמרקטים המחוברים לתחבורה ציבורית וממוקמים בעיקר בערים החזקות ביותר במדינות הנורדיות. ל- CTY תמהיל שוכרים מגוון, ולקוחותיה העיקריים הינם סופרמרקטים, חנויות קמעונאיות (מקומיות ובינלאומיות), ורשויות מקומיות המהווים שוכרי עוגן בנכסיה. בין שוכריה של CTY נמנית S-Group, שהינה רשת פינית עם יותר מ-1,800 סניפים בפינלנד העוסקת, בין היתר, בעסקי הנסיעות, הסופרמרקטים והאירוח, כאשר כ-5.5% מהכנסותיה של CTY מדמי שכירות בשנת 2024 הינן בגין התקשרויותיה עם S-Group (לעומת 6.3% בשנת 2023) וכן Kesko, שהינה רשת סופרמרקטים מובילה בארצות הנורדיות, בעלת פריסה ברחבי פינלנד, שבדיה, נורבגיה, אסטוניה ודנמרק, כאשר כ- 5.1% מהכנסותיה של CTY מדמי שכירות בשנת 2024 הינן בגין התקשרויותיה עם רשתות שונות הנמצאות בבעלות Kesko (לעומת 5.2% בשנת 2023).

בכ- 88% מההסכמים בין CTY לבין שוכריה מתחייבים השוכרים לשאת בעלויות התפעול בהם נושאת CTY לצורך תחזוקת הנכס, בנוסף לדמי השכירות (אשר בדרך כלל צמודים למדד יוקר המחייה בארצות השונות בהתאמה או מתעדכנים בשיעור מינימאלי מדי שנה). כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, כ-62% מהסכמי השכירות של CTY הם הסכמי שכירות הכוללים גם רכיב של דמי השכירות המבוססים על שיעור מסוים ממחזור ההכנסות של השוכר בנכס, בנוסף לדמי השכירות הקבועים (מרכיב זה אינו מהווה חלק מהותי מכלל הכנסותיה של CTY מדמי שכירות). הסכמי השכירות עם שוכרי העוגן הינם לרוב לטווח ארוך הנע בין 15-10 שנים, ולעיתים אף 20 שנים, כאשר הסכמי השכירות עם שוכרים קטנים יותר הינם לרוב לתקופות של 3 עד 5 שנים.

במהלך תקופת הדוח ולאחריו המשיכה CTY לפעול לחיזוק המאזן שלה, ובמסגרת זאת, ביצעה פעולות שונות להקטנת הוצאות הריבית העתידיות, להגדלת הנזילות, ושיפור המאזן והחוב שלה. מרבית החוב של CTY (95%) הוא בריבית קבועה ומרבית נכסיה אינם משועבדים. כמו כן, ל- CTY אין יתרות חוב משמעותיות לפירעון עד לחודש ספטמבר 2026.

ליום 31 בדצמבר 2024, ונכון למועד הדוח החברה מחזיקה בכ-49.5% (לרבות באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה) מהון המניות המונפק של CTY ומזכויות ההצבעה בה.

6.2. תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות תחום הפעילות לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022 (באלפי ש"ח ובאלפי אירו):

	לשנה שהסתיימה ביום					
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
	באלפי ש"ח			באלפי אירו		
סך הכנסות הפעילות	1,285,542	1,156,487	1,065,896	321,338	290,027	301,489
רווחים (הפסדים) משערוכים (במאוחד)	(471,181)	(837,634)	(201,676)	(121,778)	(200,257)	(56,536)
רווחים (הפסדים) משערוכים (חלק החברה)	(233,578)	(436,566)	(105,223)	(60,369)	(104,372)	(29,497)
תוצאות הפעילות(*)	734,369	525,152	539,881	183,592	130,999	152,757
NOI מנכסים זהים (במאוחד)	601,658	573,714	-	150,402	143,851	-
NOI מנכסים זהים (חלק החברה)	298,260	284,407	-	74,558	71,311	-
סה"כ NOI (במאוחד)	858,664	781,068	720,160	214,691	195,676	203,647
סה"כ NOI (חלק החברה)	425,665	407,084	375,736	106,429	101,984	106,251

(*) רווחי הפעילות מתייחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעילות לפי תקני IFRS בניטרול רווחי שיערוך, פחת והוצאות והכנסות אחרות.

.6.3. נתונים כלכליים בדבר אזורים גיאוגרפיים

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

	פינלנד			שבדיה			נורבגיה		
	לשנה שנסתיימה ביום								
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
תוצר מקומי גולמי (PPP) (מיליארדי דולר ארה"ב)	361	354	345	764	739	715	576	554	532
תוצר לנפש (PPP) (דולר ארה"ב)	56,899	57,268	58,107	63,123	63,114	63,402	91,033	90,241	90,767
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)	(0.18%)	(0.95%)	0.83%	0.95%	0.15%	1.55%	0.73%	1.00%	4.28%
שיעור אינפלציה	0.98%	4.39%	7.16%	2.86%	8.63%	8.34%	3.16%	5.53%	5.74%
התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך	2.83%	2.58%	3.15%	2.43%	2.05%	2.45%	3.88%	3.29%	3.23%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך	AA+ / Aa1	AA+ / Aa1	AA+ / Aa1	AAAu / Aaa	AAAu / Aaa	AAAu / Aaa	AAAu / Aaa	AAAu / Aaa	AAA / Aaa
שיעור אבטלה	8.38%	7.22%	6.77%	8.35%	7.67%	7.48%	3.97%	3.62%	3.23%
שער חליפין מטבע מקומי - דולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר	דולר - אירו 1.0354	דולר - אירו 1.1039	דולר - אירו 1.0705	דולר - כתר שבדי 11.0713	דולר - כתר שבדי 10.0734	דולר - כתר שבדי 10.4283	דולר - כתר נורבגי 11.3865	דולר - כתר נורבגי 10.1724	דולר - כתר נורבגי 9.8038

(*) על פי נתוני בלומברג.

נתונים מאקרו-כלכליים נוספים:

במהלך תקופת הדוח הכלכלות הנורדיות הושפעו, בדומה ליתר כלכלות העולם, מחוסר הוודאות בסביבה הכלכלית בשל שינויים פוליטיים ומבניים המאתגרים את הכלכלה. המכנה המשותף לכלכלות הנורדיות הינו חוזקן הפיננסי הודות לחיסכון אישי גבוה, מימון ציבורי ויצירת מקומות עבודה איתנים. כל אלו מספקים לכלכלות הנורדיות מידה מסוימת של חוסן בתקופה זו. בנוסף, המדינות הנורדיות אינן מושפעות באופן משמעותי מהמלחמה בין רוסיה לאוקראינה, בין היתר, כיוון שמדינות אלו כמעט ואינן תלויות בגז הטבעי המגיע מרוסיה. תמהיל השוכרים של CTY המבוסס על מרכזים מסחריים אורבאניים מעוגני סופרמרקטים והעובדה שכ-95% מחוזי השכירות שלה צמודי מדד, מוכיחים את חוזקה וחוסנה של CTY.

6.4. נתונים מצרפיים אודות תחום הפעילות

להלן נתונים אודות הנכסים המניבים של CTY:

הנתונים בסעיף 6.4 להלן ביחס לשנים 2023 ו- 2022 אינם כוללים את נתוני Kista Galeria, אשר בתקופות אלו היה נכס בשליטה משותפת והוצג בעבר בשיטת השווי המאזני. במהלך פברואר 2024 רכשה CTY את יתרת ההחזקות בנכס זה ונכון למועד הדוח הוא בבעלותה המלאה ועל כן הנתונים לשנת 2024 כוללים אותו.

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

6.4.1. שטחי נכסים מניבים

להלן נתונים אודות שטחי המבנים המניבים של CTY ליום 31 בדצמבר בשנים 2024 ו-2023 (באלפי מ"ר):

אזור		ליום 31.12.2024	אחוז מסך שטחי הנכסים המניבים	ליום 31.12.2023	אחוז מסך שטחי הנכסים המניבים
פינלנד	במאוחד	338	33.9%	339	33.6%
	חלק החברה	167		173	
שבדיה	במאוחד	265	26.5%	173	17.1%
	חלק החברה	131		88	
נורבגיה	במאוחד	300	30.0%	357	35.3%
	חלק החברה	149		182	
אסטוניה ודנמרק	במאוחד	96	9.6%	142	14.0%
	חלק החברה	48		72	
סה"כ	במאוחד	999	100.0%	1,011	100%
	חלק החברה	495		515	

6.4.2. פילוח שווי הוגן מבנים מניבים

להלן נתונים אודות שווי המבנים המניבים של CTY ליום 31 בדצמבר בשנים 2024 ו-2023:

אזור		ליום 31.12.2024	אחוז מסך שווי הנכסים המניבים	ליום 31.12.2023	אחוז מסך שווי הנכסים המניבים
פינלנד (באלפי אירו)	במאוחד	1,651,951	44.5%	1,693,079	44.0%
	חלק החברה	818,294		861,915	
שבדיה (באלפי קרונות שבדיות)	במאוחד	10,440,113	24.6%	6,876,879	16.1%
	חלק החברה	5,171,512		3,500,890	
נורבגיה (באלפי קרונות נורבגיות)	במאוחד	10,024,124	22.9%	12,408,186	28.7%
	חלק החברה	4,965,452		6,316,774	
אסטוניה ודנמרק (באלפי אירו)	במאוחד	296,011	8.0%	434,776	11.2%
	חלק החברה	146,629		221,336	
סה"כ (באלפי ש"ח)	במאוחד	14,080,500	100%	15,450,672	100%
	חלק החברה	6,974,779		7,865,647	

6.4.3. NOI

להלן נתונים אודות NOI של CTY לשנים 2022-2024:

אזור		לשנת 2024	אחוז מסך הכל	לשנת 2023	אחוז מסך הכל	לשנת 2022	אחוז מסך הכל
פינלנד (באלפי אירו)	במאוחד	80,928	37.7%	76,442	39.1%	68,637	33.7%
	חלק החברה	40,118		39,841		35,811	
שבדיה (באלפי קרונות שבדיות)	במאוחד	485,493	19.8%	319,260	14.2%	323,087	14.9%
	חלק החברה	240,677		166,397		176,370	
נורבגיה (באלפי קרונות נורבגיות)	במאוחד	702,717	28.1%	713,913	31.9%	797,014	38.6%
	חלק החברה	348,358		372,083		415,833	
אסטוניה ודנמרק (באלפי אירו)	במאוחד	30,869	14.4%	28,933	14.8%	26,018	12.8%
	חלק החברה	15,303		15,080		13,575	
סה"כ (באלפי ש"ח)	במאוחד	858,664	100%	781,068	100%	720,160	100%
	חלק החברה	425,665		407,084		375,736	

6.4.4. רווחי (הפסדי) שערוך

להלן נתונים אודות רווחי (הפסדי) שערוך של CTY לשנים 2022-2024:

אזור		לשנת 2024	אחוז מסך הכל	לשנת 2023	אחוז מסך הכל	לשנת 2022	אחוז מסך הכל
פינלנד (באלפי אירו)	במאוחד	(59,353)	48.6%	(69,416)	34.6%	(16,339)	28.9%
	חלק החברה	(29,423)		(36,179)		(8,525)	
שבדיה (באלפי קרונות שבדיות)	במאוחד	(330,841)	23.8%	(419,818)	18.3%	(67,179)	11.2%
	חלק החברה	(164,007)		(218,804)		(35,050)	
נורבגיה (באלפי קרונות נורבגיות)	במאוחד	(323,111)	22.8%	(785,949)	34.4%	(312,195)	54.7%
	חלק החברה	(160,176)		(409,628)		(162,885)	
אסטוניה ודנמרק (באלפי אירו)	במאוחד	(5,702)	4.8%	(25,475)	12.7%	(2,974)	5.2%
	חלק החברה	(2,827)		(13,277)		(1,552)	
סה"כ (באלפי ש"ח)	במאוחד	(471,181)	100%	(837,634)	100%	(201,676)	100%
	חלק החברה	(233,578)		(436,566)		(105,223)	

6.4.5. דמי שכירות ממוצעים למ"ר

להלן נתונים אודות דמי השכירות החודשיים הממוצעים של CTY לשנים 2024 ו-2023:

אזור	לשנה שנסתיימה ביום	
	31.12.2024	31.12.2023
פינלנד (באירו)	28.6	27.9
שבדיה (בקרונות שבדיות)	286.7	274.8
נורבגיה (בקרונות נורבגיות)	249.6	238.9
אסטוניה ודנמרק (באירו)	23.1	23.1

6.4.6. שיעורי תפוסה ממוצעים

להלן נתונים אודות שיעורי התפוסה של CTY ליום 31 בדצמבר 2024, ושיעורי התפוסה הממוצעים לשנים 2024 ו-2023(*):

אזור	ליום	לשנה שנסתיימה ביום	
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
פינלנד	94.8%	94.4%	95.0%
שבדיה	91.1%	90.9%	92.7%
נורבגיה	95.0%	94.9%	94.3%
אסטוניה ודנמרק	97.3%	97.0%	95.9%

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

6.4.7. מספר המבנים המניבים

אזור	ליום	
	31.12.2024	31.12.2023
פינלנד	10	10
שבדיה	6	6
נורבגיה	11	14
אסטוניה ודנמרק	4	4
סה"כ	31	34

להלן נתונים אודות מספר המבנים המניבים של CTY ליום 31 בדצמבר בשנים 2024 ו-2023:

6.4.8. שיעורי תשואה ממוצעים

להלן נתונים אודות שיעורי התשואה הממוצעים בפועל של CTY ליום 31 בדצמבר בשנים 2024 ו-2023 (לפי שווי הנכסים בסוף השנה):

אזור	לשנה שנסתיימה ביום	
	31.12.2024	31.12.2023
פינלנד	5.9%	5.5%
שבדיה	6.0%	5.9%
נורבגיה	6.7%	6.2%
אסטוניה ודנמרק	7.1%	7.2%

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

תקופת הכרה בהכנסה		הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)
שנת 2025	רבעון 1	112,661	1,441	1,360	114
	רבעון 2	59,932	1,353	393	58
	רבעון 3	66,089	3,427	243	64
	רבעון 4	41,206	2,247	175	36
שנת 2026		160,558	8,844	525	143
שנת 2027		162,283	2,042	450	131
שנת 2028		120,596	1,442	308	104
שנת 2029 ואילך		261,480	8,755	377	240
סה"כ		984,805	29,551	3,831	890

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

המידע הכלול בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות של CTY בהתאם למידע שברשותה נכון למועד זה, ואין כל וודאות שיתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כתוצאה מהשפעות מאקרו כלכליות (כמפורט בסעיפים 5.1-5.5 ו- 6.3 לעיל) וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה.

6.6. נתונים מצרפיים אודות מבנים בהקמה בתחום הפעילות

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

		לשנה שנסתיימה ביום		
		2024	2023	2022
פינלנד	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	-	-	1
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	-	-	62.3
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי אירו)	-	-	66,369
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (במאוחד) (באלפי אירו)	-	-	451,762
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי אירו)	-	-	4,259
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה) (מאוחד) (אלפי אירו)	-	-	33,285
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו הסכמי שכירות	-	-	91%
	הכנסה שנתית צפויה (מאוחד) (אומדן) (אלפי אירו) (*)	-	-	12,372
שבדיה	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	-	1	1
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	-	12,950	12,950
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי קרונות שבדיות)	-	5,467	69,159
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (במאוחד) (באלפי קרונות שבדיות)	-	74,627	69,159
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי קרונות שבדיות)	-	648,373	671,500
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה) (מאוחד) (אלפי קרונות שבדיות)	-	648,373	671,500
	הכנסה שנתית צפויה (מאוחד) (אומדן) (אלפי קרונות שבדיות) (*)	-	19,753.11	-

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

6.7. נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעילות

נכון ליום 31 בדצמבר בשנים 2024 ו-2023 היו בבעלות CTY קרקעות בהיקף זניח.

6.8. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

להלן נתונים אודות נכסים שנמכרו ונרכשו על ידי CTY בכל אחת מהשנים 2022-2024:

			לשנה שנסתיימה ביום		
			31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
שבדיה	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	1	-	-
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי קרונות שבדיות)	673,980	-	-
		שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	13	-	-
		רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי קרונות שבדיות)	(115,087)	-	-
	נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	1	-	1
		עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי קרונות שבדיות)	679,022	-	69,159
		שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	13.0	-	13
נורבגיה	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	3	-	4
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי קרונות נורבגיות)	1,918,250	-	2,689,312
		שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	55.2	-	95.0
		NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי קרונות נורבגיות)	10,058	-	86,335
		רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי קרונות נורבגיות)	(592,351)	-	(95,421)
אסטוניה ודנמרק	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	1	-	-
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	128,650	-	-
		שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	45	-	-
		NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)	117,945	-	-
		רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)	(19,746)	-	-

בחודש פברואר 2024 רכשה CTY את יתרת ההחזקות (50%) מהשותף שלה בנכס Kista Galeria שבשבדיה. לפירוט נוסף ראו באור 8א' לדוחות הכספיים.

.6.9. נכסים מהותיים

6.9.1 בטבלאות שלהלן מובאים נתונים אודות Iso Omena, המוגדר כ"נכס מניב מהותי (*) של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2024:

Iso Omena	נתונים כלליים
אזור	אספו (Espoo), פינלנד
ציון מטבע הפעילות	אירו
שימוש עיקרי	מסחרי (מרכז קניות)
עלות הקמה (מליוני אירו)	670.2
חלק החברה בנכס (%) (זכויות הון/זכויות הצבעה)	בעלות מלאה של חברה בת המוחזקת בשיעור של 49.5%
שטח ברוטו (מ"ר)	102,036
שטח בר השכרה (מ"ר) מסחר	84,620

* כהגדרתו בתקנות נדל"ן להשקעה.

נתונים תפעוליים	2024	2023	2022
	מיליוני אירו, אלא אם צוין אחרת		
ערך בספרים בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)	2,993	3,230	2,950
שווי הוגן בסוף התקופה (מיליוני אירו)	788.6	805.6	785.2
הכנסות מדמי שכירות בתקופה	37.6	37.1	34.9
NOI בפועל במהלך התקופה	36.9	36.2	33.5
שיעור תשואה בפועל (%)	4.7%	4.5%	4.3%
שיעור התשואה המתואם (%)	4.8%	4.5%	4.4%
שיעור התשואה על העלות (%)	5.5%	5.4%	5.0%
רווחי (הפסדי) שערוך	(20.6)	17.6	28.1
שיעור התפוסה לתום התקופה (%)	96.7%	96.9%	98.8%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר/ חודש (אירו)	39.3	37.8	35.3
פדיון ממוצע למ"ר/ לשנה (אירו) (*)	4,130.5	3,905.8	3,900.0
נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט), במקרה בו שימשה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של הנתונים			
עיתוי הערכת השווי	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
זיהוי מעריך השווי וניסיונו	JLL - למעריך השווי מטעם JLL מעל 10 שנות ניסיון		
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	DCF	DCF	DCF
הנחות נוספות בבסיס ההערכה: שיעור היוון (%)	5.6%	5.1%	4.6%

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

.6.10. הון אנושי

.6.10.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ל-CTY 164 עובדים (234 עובדים בשנת 2023), על פי החלוקה הבאה: בנורבגיה – 45; בפינלנד – 36; באסטוניה ודמנרק – 5; בשבדיה– 30; ו-48 בתפקידי מטה שונים. הקיטון המשמעותי בכמות העובדים נובע מתהליכי התייעלות שביצעה CTY כמו גם מעבר למיקור חוץ. העובדים הנ"ל מועסקים על בסיס חוזים אישיים, על פיהם מוענק שכר חודשי בסיסי וכן הטבות שונות, בהתאם לבכירות המשרה. בנוסף, נושאי משרה ועובדי מפתח ב-CTY זכאים לתגמול ארוך טווח בניירות ערך של CTY, כמפורט להלן.

6.10.2. בחודש מרס 2024 מונתה הגב' הנריקה גינסטרום כמנכ"לית CTY, במקומו של מר סקוט בול, בתוקף החל מיום 1 באפריל 2024. קודם למינויה כאמור, כיהנה הגב' גינסטרום כסמנכ"לית התפעול של CTY. בחודש אוקטובר 2024 הודיעה CTY על סיום כהונתה של הגב' גינסטרום כמנכ"לית CTY ומינויו של מר סקוט בול (אשר מכהן כדירקטור ב- CTY) כממלא מקומה. בחודש נובמבר 2024 הודיעה CTY על מינויו של מר אולג זסלבסקי כמנהלה הכללי של CTY שנכנס לתפקידו בחודש מרס 2025. לפרטים אודות תנאי התגמול של מר בול והגב' גינסטרום ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי.

6.10.3. ל-CTY מספר תוכניות תגמול בני"ע לעובדים ומנהלים, מכוחם ניתן להקצות כתבי אופציה המירים למניות או מניות CTY חסומות. חלק מהתוכניות מיועדות למנכ"ל CTY ונושאי משרה ספציפיים, וחלקן מותנות בעמידה ביעדים מסויימים. למידע נוסף בדבר תוכניות התגמול ב-CTY, ראו באור 8ד'3 לדוחות הכספיים.

6.11. אשראי ומימון

6.11.1. דירוג אשראי –במהלך תקופת הדוח CTY דורגה בדירוג -BBB (אופק שלילי) על ידי S&P. בחודש מרס 2025 עדכנה S&P את דירוג CTY כמנפיקה לדירוג של +BB (אופק יציב) וכן הותירה את דירוג סדרות אגרת החוב על -BBB. במהלך תקופת הדוח, CTY סיימה את ההתקשרות עם חברת הדירוג Moody's, ולכן אינה מדורגת על ידה יותר.

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

6.11.3. מימון ממוסדות פיננסיים - במהלך תקופת הדוח מימשה CTY אופציה להארכת הסכם מימון בסך של 650 מיליון אירו (כ- 2.6 מיליארד ש"ח), המורכב מקו אשראי מתחדש בהיקף של 400 מיליון אירו ומהלוואה לזמן ארוך על סך 250 מיליון אירו. הסכם המימון החדש מובטח במלואו בשעבוד על נכסים והינו בתוקף עד 2027. נכון למועד הדוח, CTY לא ניצלה את קו האשראי.

במהלך תקופת הדוח, רכשה CTY את חלקו של השותף (50%) בנכס Kista Galeria, ובמסגרת זאת נטלה את מלוא החוב שהיה בגין הנכס בסך 2.4 מיליארד קרונות שבדיות (כ-850 מיליון ש"ח) וכן שעבדה לטובתו שני נכסים נוספים. בחודש מאי 2024 ביצעה החברה הארכה של הלוואה בגין הנכס Kista Galeria לפירעון במאי 2029.

6.11.4. אגרות חוב - ליום 31 בדצמבר 2024 ל-CTY אגרות חוב, אשר אינן מובטחות בשעבודים, בסך של כ-1,577 מיליון אירו. אגרות החוב נושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי ממוצע של כ-3.4% ועומדות לפירעון בין השנים 2025 עד 2030. במהלך תקופת הדוח רכשה CTY כ-405 מיליון אירו ע.נ. אגרות חוב שלה בשוק ובמסגרת הצעות רכש שפרסמה לרכישת אגרות חוב וניירות ערך מסחריים שלה. במהלך שנת 2024 השלימה CTY את רכישת יתרת אגרות החוב שעמדו לפירעון באוקטובר 2024 בהיקף של כ-97 מיליון אירו ע.נ.. לאחר תאריך הדיווח רכשה CTY כ-100 מיליון אירו ע.נ. אגרות חוב שלה בתמורה לכ-97 מיליון אירו, במסגרת הצעת רכש.

בנוסף, בפברואר השלימה CTY הנפקת אגרות חוב 'ירוקות' ("Green Bond"), אשר אינן מובטחות בשעבודים, בסך של כ-300 מיליון אירו, אשר התמורה בגינן נועדה בעיקר למימון רכישת אגרות החוב של CTY כחלק מהצעת הרכש שביצעה, תוך שילוב יעדי קיימות במסגרת פעילותה. אגרות החוב נושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי של 6.5%, ועומדות לפירעון במהלך שנת 2029.

במהלך חודש דצמבר 2024 השלימה CTY הנפקת אגרות חוב 'ירוקות' ("Green Bond"), אשר אינן מובטחות בשעבודים, בסך של 350 מיליון אירו, אשר התמורה בגינן נועדה, בין היתר, לשמש לרכישות אגרות חוב לטווח

קצר במטבע NOK תחת הצעת רכש. אגרות החוב נושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי של 5% ועומדות לפירעון במהלך שנת 2030.

לדירוג אגרות החוב ראו סעיף 6.11.1 לעיל. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של CTY ראה באור 19ג' בדוחות הכספיים.

6.11.5. אגרות חוב היברידיות – ליום 31 בדצמבר 2024 ל- CTY שלוש סדרות של אגרות חוב היברידיות בהיקף כולל של כ- 613 מיליון אירו, נחותות ביחס לכל חוב אחר ובכירות ביחס להון המניות הרגילות של CTY, הנחשבות כחלק מההון העצמי של CTY. במהלך הרבעון השני לשנת 2024 השלימה CTY החלפת אג"ח היברידי שהיה מיועד לפירעון בנובמבר 2024 לסדרת אגרות חוב היברידיות חדשה עם מח"מ של 5.25 שנים הנושאות ריבית שנתית של 7.875% בהיקף של כ-266 מיליון אירו.

6.11.6. סיכום יתרות אשראי

להלן מצבת האשראי וההלוואות לזמן ארוך של CTY (כולל חלויות שוטפות), אשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי, אשר התקבלו ממוסדות פיננסיים למימון פעילותה, נכון ליום 31 בדצמבר 2024:

	יתרה (במיליוני אירו)	שיעור ריבית משוקלל(*)	תקופת פירעון ממוצעת (שנים)(**)
הלוואות בריבית קבועה – קרונות שבדיות	86.7	5.57%	5.9
הלוואות בריבית משתנה – קרונות שבדיות	175.4	5.55%	4.1
הלוואות בריבית משתנה - אירו	247.4	5.35%	2.3
אגרות חוב בריבית קבועה – אירו	1,573.1	3.32%	0.7
אגרות חוב בריבית קבועה - קרונות נורווגיות	3.6	2.88%	3.3
	2,086.2		

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

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

6.11.7. אמות מידה פיננסיות

בחלק מההלוואות, אגרות החוב וקווי האשראי הבלתי מובטחים שמקבלות CTY וחברות בנות בבעלותה המלאה במהלך העסקים הרגיל, קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות, כמפורט להלן:

אמות מידה	הרף המינימאלי הנדרש	חישוב אמות המידה נכון ליום 31.12.2024
יחס כיסוי ריבית	לא יפחת מ-1.8	2.70
יחס חוב נטו לסך הנכסים	לא יעלה על 60%	41%
יחס כושר פירעון	לא יעלה על 65%	42%
יחס כושר פירעון מובטח	לא יעלה על 25%	12%

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ולמועד הסמוך לאישור דוח זה, עומדות CTY והחברות הבנות שבבעלותה המלאה בכל אמות המידה שנקבעו.

7. רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים במרכז אירופה[1]

7.1. כללי

במרכז אירופה פועלת הקבוצה באמצעות G Europe (100%), המאוגדת באי ג'רזי[2]. ל-G Europe אגרות חוב הרשומות למסחר בבורסה של לוקסמבורג.

G Europe הינה הבעלים והמנהלת של מרכזים מסחריים קמעונאיים וכן מבני מגורים להשכרה במרכז אירופה, אשר בתקופת הדוח התרכזו בעיקר בוורשה שבפולין ובפראג שבצ'כיה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, בבעלותה 14 נכסים מניבים בשטח בנוי כולל של כ-387 מיליון מ"ר וקרקעות.

במסגרת תוכנית המימושים של G Europe, נכון למועד פרסום הדוח מימשה G Europe נכסים בהיקף של 3.6 מיליארד אירו, תוך התמקדות בנכסי מבצר איכותיים בעיקר בוורשה, כדלקמן:

- בחודש ינואר 2024 השלימה G Europe את מכירת הנכס Arkady Pankrac הממוקם בעיר פראג, צ'כיה, בתמורה ברוטו של כ-259 מיליוני אירו.
- בחודש נובמבר 2024, השלימה G Europe את מכירת הנכס Raclawicka, נכס למגורים, הממוקם בעיר קרקוב, פולין, בתמורה ברוטו של כ-20.1 מיליוני אירו.
- בחודש פברואר 2025 השלימה G Europe את המכירה של המרכז המסחרי Flora הממוקם בעיר פראג, צ'כיה תמורת כ-201 מיליון אירו (לאחר התאמות מחיר), לרבות בגין השקעות הוניות ותיקונים וכן בגין שכירויות. הנכס הנמכר הינו הנכס האחרון של G Europe בצ'כיה.
- בחודש ינואר 2025 מכרה G Europe חלקות קרקע שהיו בבעלותה בטורקיה תמורת כ-53 מיליון אירו. קרקעות אלו נרכשו עוד טרם רכישת G Europe על ידי החברה והיוו החזקתה היחידה של החברה והן נמכרו במסגרת תכניתה האסטרטגית של החברה למיקוד עסקי וכן לאור מדיניותה של טורקיה כלפי ישראל.

עם השלמת עסקאות אלו כל נכסי G Europe, נמצאים בערים מרכזיות בפולין ובעיקר בוורשה (כ- 70% מהתיק).

בתחילת שנת 2020 הכריזה G Europe על התכנית האסטרטגית שלה עד לשנת 2025, במסגרתה בכוונתה למקד את פעילותה בגיוון תיק הנכסים שלה באמצעות השקעה בנדל"ן מניב למגורים להשכרה, בעיקר בוורשה. כמו כן, כוללת האסטרטגיה השבחה ופיתוח של תיק הנכסים, על ידי בניה של נדל"ן למגורים או במקרים מסוימים של משרדים, מעל או בסמוך לנכסים קיימים של G Europe. במהלך תקופת הדוח המשיכה G Europe ביישום אסטרטגיה זו. במסגרת זאת, במהלך שנת 2022 השלימה G Europe רכישה של בנייני מגורים הכוללים 541 יחידות בוורשה (פרויקט Rubikon), ובמהלך שנת 2023 רכשה בניין מגורים נוסף בפרויקט הנ"ל וכן השלימה את פיתוח מלוא יחידות הדיור בפרויקט זה. בנוסף, במהלך שנת 2023 המשיכה G Europe בפיתוח מספר בנייני מגורים להשכרה הכוללים 442 יחידות דיור בצמוד למרכז שבבעלותה "Atrium Promenada" שבוורשה. השלמת הפרויקט צפויה במהלך שנת 2025. נכון למועד הדוח ל- G Europe 862 יחידות דיור מניבות ו-259 יחידות יחלו להניב ברבעון השני לשנת 2025. כמו כן, במהלך תקופת הדוח, רכשה ג'י אירופה קרקע בוורשה, פולין בעלות של 13.5 מיליון אירו במטרה לפתחה למגורים והשכרה.

---

[1] נכסים אלו כוללים גם את הנכס G Targowek הממוקם בוורשה, אשר במהלך תקופת הדוח נרכש מ- G Europe על ידי חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (בעקיפין), ומנוהל על ידי G Europe. לצורכי דוח זה הנכס נכלל כחלק מנכסי G Europe.

[2] עד ליום 18 בפברואר 2022 נסחרו מניותיה של G Europe בבורסה של וינה, אוסטריה (VSE), ובבורסת ה-NYSE Euronext באמסטרדם, הולנד. ביום 18 בפברואר 2022 הושלם מיזוג בין G Europe לבין חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, והחל ממועד זה מניות G Europe נמחקו ממסחר בבורסה של וינה ו-G Europe הפכה לחברה בת בבעלותה המלאה של החברה.

בנוסף, בעקבות המלחמה שפרצה בין רוסיה לאוקראינה, אשר יצרה חשיפה לכלכלה ולרגולציה הרוסית הסובלת מאי וודאות, וכחלק מתכנית מימוש הנכסים, במהלך חודש אפריל 2023 מכרה G Europe את כל תיק הנכסים שלה ברוסיה, בתמורה לכ-131 מיליון אירו (כ-524 מיליון ש"ח).[1] בעקבות מכירת תיק הנכסים ברוסיה, צמצמה G Europe באופן משמעותי את חשיפת פעילותה למלחמה שבין רוסיה לאוקראינה.

כמעט כל נכסיה של G Europe מעוגנים בסופרמרקטים ושוכרים קמעונאיים המספקים צרכים יומיומיים. מרכיב מרכזי באסטרטגיית ניהול הנכסים של G Europe הוא שילוב של שוכרי עוגן בעלי איתנות פיננסית בתחום המזון, ההסעדה, אופנה, פנאי ובידור, התואמים לאופי ולצרכי הצרכנים בסביבת הנכס. בהתאם, חלק מהותי מהסכמי השכירות של G Europe, הינם עם קמעונאים ו/או בעלי דירוג השקעה, לרבות סופרמרקטים מוכרים. בתקופת הדוח השוכרים הגדולים ביותר של G Europe הינם CCC, תאגיד ציבורי פולני, אשר לו מספר חנויות ומותגי אופנה שונים וההכנסות ממנו מהוות כ-4% מכלל הכנסותיה של G Europe מדמי שכירות, וכן LPP אשר לו מספר מותגי אופנה שונים שההכנסות ממנו מהוות כ-4% מכלל הכנסותיה של G Europe מדמי שכירות.

עיקר נכסיה של G Europe מנוהלים על ידיה.

7.2. תמצית תוצאות הפעילות

	לשנה שהסתיימה ביום					
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
	באלפי ש"ח			באלפי אירו		
סך הכנסות הפעילות	593,303	648,781	685,893	148,359	163,040	193,919
רווחים (הפסדים) משערוכים (במאוחד)	433,413	188,128	(75,397)	108,987	46,733	(21,540)
רווחים (הפסדים) משערוכים (חלק החברה)	433,413	188,128	(70,654)	108,987	46,733	(20,185)
תוצאות הפעילות(*)	367,774	390,225	363,889	92,007	98,339	103,058
NOI מנכסים זהים (במאוחד)	324,260	282,286	-	81,058	70,779	-
NOI מנכסים זהים (חלק החברה)	324,260	282,286	-	81,058	70,779	-
סה"כ NOI (במאוחד)	410,956	440,191	448,491	102,744	110,593	126,819
סה"כ NOI (חלק החברה)	410,956	440,191	420,277	102,744	110,593	118,841

(*) רווחי הפעילות מתייחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעילות לפי תקני IFRS בניטרול רווחי שערוך, פחת והוצאות והכנסות אחרות.

[1] לפירוט נוסף ראו דיווח מיידי מיום 27 באפריל 2023 (אסמכתא: 2023-01-045084), הנכלל על דרך ההפניה.

.7.3. נתונים כלכליים בדבר איזורים גיאוגרפיים

להלן מאפיינים מאקרו-כלכליים(*) ביחס לאיזורים העיקריים בהם מתבצעת פעילותה של G Europe:

	פולין			צ'כיה		
	לשנה שנסתיימה ביום					
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
תוצר מקומי גולמי (PPP) (מיליארדי דולר ארה"ב)	1,891	1,794	1,728	620	599	579
תוצר לנפש (PPP) (דולר ארה"ב)	45,433	43,970	43,737	49,884	49,743	49,891
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)	2.90%	0.10%	5.30%	1.13%	(0.30%)	2.88%
שיעור אינפלציה	3.65%	11.57%	14.30%	2.45%	10.80%	15.08%
התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך	5.89%	5.20%	6.86%	4.22%	3.82%	5.10%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך	A- / A2	A- / A2	A- / A2	AA- / Aa3	AA- / Aa3	AA- / Aa3
שיעור אבטלה	5.10%	5.20%	5.40%	3.80%	3.60%	3.40%
שער חליפין מטבע מקומי - דולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר	זלוטי - דולר ארה"ב0.2421	זלוטי - דולר ארה"ב0.2541	זלוטי - דולר ארה"ב0.2285	כתר - דולר ארה"ב0.04107	כתר - דולר ארה"ב0.04471 6	כתר - דולר ארה"ב0.04429 1

(*) על פי נתוני בלומברג.

מאפיינים כלכליים נוספים

פולין – במהלך שנת 2024 התאפיינה כלכלת פולין בצמיחה, ובכלל זה הציגה צמיחה בתמ"ג הריאלי ב- 2.9% בהשוואה לשנת 2023. מגמה זו צפויה להמשיך במהלך השנים 2025 ו-2026, ובהתאם, שיעור התמ"ג הריאלי לשנים אלו צפוי לעלות לכדי 3.4% ו-3.3%, בהתאמה. כמו כן, שיעור האינפלציה בפולין פחת לכדי 3.4% בשנת 2024, בהשוואה לשנת 2023, בה שיעור האינפלציה עמד על כ-11.6%. על פי תחזיות מאקרו כלכליות, שיעור האינפלציה השנתית באיחוד האירופי בשנת 2024 עמד על 2.5% לעומת 6.2% בשנת 2023. שיעור האינפלציה כאמור צפוי לרדת במהלך השנים 2025 ו-2026 לשיעור של כ-2.3% ו-2.1%, בהתאמה.

צ'כיה – כלכלת צ'כיה במהלך שנת 2024 התאפיינה בעליה בשיעור בתמ"ג הריאלי שעומד על שיעור של כ-1.1% ביחס לשנת 2023 (בה שיעור התמ"ג הריאלי לא רשם שינוי). על פי תחזיות מאקרו כלכליות מגמה זו צפויה להמשיך במהלך השנים 2025 ו-2026, והתמ"ג הריאלי צפוי לצמוח בשיעור של 2.1% ו- 2.4%, בהתאמה. כמו כן, האינפלציה בצ'כיה הגיעה לשיעור של כ-2.5% בשנת 2024, ואף לשיעור שיא של כ-2.6% במהלך הרבעון הראשון לשנת 2025. במהלך שנת 2025 שיעור האינפלציה הצפוי הינו 2.4%.

7.4. נתונים מצרפיים אודות תחום הפעילות

להלן נתונים אודות המבנים המניבים של G Europe :

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

ההתייחסות להלן בסעיף 7.4 ל"אחר", כוללת בשנת 2022 את נכסי G Europe בסלובקיה.

7.4.1. שטחי המבנים המניבים

להלן נתונים אודות שטחי המבנים המניבים של G Europe ליום 31 בדצמבר בשנים 2024 ו-2023 (באלפי מ"ר):

אזור	ליום 31.12.2024	אחוז מסך שטחי הנכסים המניבים	ליום 31.12.2023	אחוז מסך שטחי הנכסים המניבים
פולין	323	89.0%	320	80.0%
צ'כיה	40	11.0%	80	20.0%
סה"כ	363	100.0%	400	100.0%

7.4.2. פילוח שווי הוגן מבנים מניבים

להלן נתונים אודות שווי המבנים המניבים של G Europe ליום 31 בדצמבר בשנים 2024 ו-2023:

אזור	ליום 31.12.2024	אחוז מסך שווי הנכסים המניבים	ליום 31.12.2023	אחוז מסך שווי הנכסים המניבים
פולין (באלפי אירו)	1,689,742	89.4%	1,547,173	75.9%
צ'כיה (באלפי אירו)	200,988	10.6%	491,508	24.1%
סה"כ (באלפי ש"ח)	7,177,971	100%	8,178,369	100%

7.4.3. NOI

להלן נתונים אודות NOI של G Europe לשנים 2022-2024:

אזור		לשנת 2024	אחוז מסך הכל	לשנת 2023	אחוז מסך הכל	לשנת 2022	אחוז מסך הכל
פולין	במאוחד	87,782	85.4%	76,298	69.0%	73,923	58.3%
(באלפי אירו)	חלק החברה	87,782		76,298		69,272	
צ'כיה	במאוחד	14,962	14.6%	24,549	22.2%	17,409	13.7%
(באלפי אירו)	חלק החברה	14,962		24,549		16,314	
רוסיה (*)	במאוחד	-	-	9,746	8.8%	31,343	24.7%
(באלפי אירו)	חלק החברה	-		9,746		29,371	
אחר	במאוחד	-	-	-	-	4,145	3.3%
(באלפי אירו)	חלק החברה	-		-		3,884	
סה"כ	במאוחד	410,956	100%	440,191	100%	448,491	100%
(באלפי ש"ח)	חלק החברה	410,956		440,191		420,277	

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

7.4.4. רווחי (הפסדי) שערוך

להלן נתונים אודות רווחי (הפסדי) שערוך של G Europe* לשנים 2022-2024:

אזור		לשנת 2024	אחוז מסך הכל	לשנת 2023	אחוז מסך הכל	לשנת 2022	אחוז מסך הכל
פולין	במאוחד	123,017	100.0%	19,402	43.8%	(17,162)	84.8%
(באלפי אירו)	חלק החברה	123,017		19,402		(16,083)	
צ'כיה	במאוחד	-	-	14,771	33.4%	(4,993)	24.6%
(באלפי אירו)	חלק החברה	-		14,771		(4,679)	
רוסיה (**)	במאוחד	-	-	10,107	22.8%	199	(1.0%)
(באלפי אירו)	חלק החברה	-		10,107		186	
אחר	במאוחד	-	-	-	-	1,692	(8.4%)
(באלפי אירו)	חלק החברה	-		-		1,586	
סה"כ	במאוחד	492,109	100%	176,600	100%	(71,689)	100%
(באלפי ש"ח)	חלק החברה	492,109		176,600		(67,179)	

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

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

7.4.5. דמי שכירות ממוצעים למ"ר

להלן נתונים אודות דמי השכירות החודשיים הממוצעים של G Europe לשנים 2022-2024:

אזור	לשנה שנסתיימה ביום	
	31.12.2024	31.12.2023
פולין (באירו)	24.7	21.8
צ'כיה (באירו)	28.3	31.3

7.4.6. שיעורי תפוסה ממוצעים

להלן נתונים אודות שיעורי התפוסה של G Europe ליום 31 בדצמבר 2024 ושיעורי התפוסה הממוצעים לשנים 2024 ו-2023:

אזור	ליום	לשנה שנסתיימה ביום (*)	
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023
פולין	95.7%	94.8%	94.6%
צ'כיה	91.1%	92.0%	91.6%
רוסיה (*)	-	-	92.9%

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

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

7.4.7. מספר המבנים המניבים

להלן נתונים אודות מספר המבנים המניבים של G Europe ליום 31 בדצמבר בשנים 2024 ו-2023:

אזור	ליום	
	31.12.2024	31.12.2023
פולין	13	13
צ'כיה	1	2
סה"כ	14	15

7.4.8. שיעור תשואה ממוצעים

להלן נתונים אודות שיעורי התשואה הממוצעים בפועל של G Europe ליום 31 בדצמבר בשנים 2024 ו- 2023 (לפי שווי הנכסים בסוף השנה):

אזור	לשנה שנסתיימה ביום	
	31.12.2024	31.12.2023
פולין	6.3%	6.2%
צ'כיה	-	6.3%

7.5. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (*)

תקופת הכרה בהכנסה		הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)
שנת 2025	רבעון 1	72,239	3,497	55	14
	רבעון 2	71,923	3,015	26	5
	רבעון 3	71,617	2,905	38	7
	רבעון 4	71,349	2,849	36	17
שנת 2026		234,873	9,353	178	46
שנת 2027		191,383	8,394	249	58
שנת 2028		140,328	7,810	178	39
שנת 2029 ואילך		489,718	60,274	161	41
סה"כ		1,343,430	98,097	921	227

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

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

7.6. נתונים מצרפיים אודות מבנים בהקמה בתחום הפעילות בשנים 2023-2024

להלן נתונים מצרפיים אודות נכסי נדל"ן להשקעה של G Europe אשר סווגו כנכסים מניבים בהקמה בדוחות הכספיים של החברה:

		לשנה שנסתיימה ביום	
		2024	2023
פולין	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	1	1
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	9.0	15.6
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי אירו)	16,819	17,328
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (במאוחד) (באלפי אירו) (*)	84,614	74,114
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי אירו)	16,820	13,221
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה) (מאוחד) (אלפי אירו)	22,159	38,979
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו הסכמי שכירות	29%	-
	זכויות בניה	28	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (אלפי אירו)	3,240	-

(*) לא כולל הרחבות של נכסים קיימים ששווים נכון ל-31 בדצמבר 2024 ו-2023 עמד על כ-349 מיליון ש"ח ו-326 מיליון ש"ח, בהתאמה.

.7.7. נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעילות

להלן נתונים מצרפיים אודות הקרקעות של G Europe (המסווגות בדוחות הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה בפיתוח) בשנים 2023-2024(*):

		לשנה שנסתיימה ביום	
		31.12.2024	31.12.2023
פולין	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	60,712	55,541
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	237	212
	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)	30	30
אחר**	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	60,000	111,261
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	155	155

(*) זכויות הבניה בקרקעות המצויינות בסעיף זה הינן בהתייחס לזכויות בנייה אשר קיבלו היתר בפועל כפי שמקובל לבחון זכויות אלו במדינות בהן פועלת G Europe.

(**) בסעיף זה ההתייחסות ל"אחר" כוללת גם קרקעות בטורקיה ורומניה.

.7.8. להלן נתונים על הערכת שווי מהותית שבוצעה עבור מקרקעין בוורשה, פולין:

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט), במקרה בו שימשה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של הנתונים	
זיהוי נשוא הערכת השווי	PL Promenada, Warszawa, Poland
שווי נשוא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני אירו)	375
עיתוי הערכת השווי	31/12/2024
זיהוי מעריך השווי וניסיונו	Savills - מעל 10 שנות ניסיון
תלות במזמין ההערכה	לא
האם קיים הסכם שיפוי	כן
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	DCF
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	שיעור היוון: 6.9% שיעור היוון שנה מייצגת: 6.1% שיעור צמיחה: 2% Vacancy rate: 7.6%

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט), במקרה בו שימשה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של הנתונים	
זיהוי נשוא הערכת השווי	PL Wars Sawa Junior, Warszawa, Poland
שווי נשוא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה (מיליוני אירו)	357
עיתוי הערכת השווי	31/12/2024
זיהוי מעריך השווי וניסיונו	Savills - מעל 10 שנות ניסיון
תלות במזמין ההערכה	לא
האם קיים הסכם שיפוי	כן
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	DCF
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	שיעור היוון: 6.3% שיעור היוון שנה מייצגת: 5.45% שיעור צמיחה: 2% Vacancy rate: 7.5%

7.9. רכישת ומכירת נכסים

להלן נתונים אודות נכסים שנמכרו ונרכשו על ידי G Europe בכל אחת מהשנים 2022-2024:

		לשנה שנסתיימה ביום		
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
פולין	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	1	2	4
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	20,100	43,500	154,000
		שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	5	71	83
		NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)	700	586	10,063
		רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)	5,500	(2,138)	(4,788)
	נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	1	-	3
		עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי אירו)	12,936	-	48,000
		NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)	-	-	93
		שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	25	-	19
צ'כיה	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	1	1	-
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	120,700	107,700	-
		שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	40	26	-
		NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)	1,391	3,146	-
		רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)	(23,084)	(11,785)	-
	נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-	1	-
		עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי אירו)	-	241,987	-
		NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי אירו)	-	9,800	-
		שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)(*)	-	40	-
רוסיה	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	-	10	-
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	-	115,600	-
		שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	-	833	-
		רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)	-	(193,471)	-
אחר	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	-	-	2
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	-	-	120,000
		שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	-	-	276
		NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי אירו)	-	-	4,145
		רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי אירו)	-	-	(1,534)

7.10. הון אנושי

לאחר השלמת המיזוג עם החברה ולאור הקיטון במצבת הנכסים של G Europe ובמיקום הגיאוגרפי שלהם, החל משנת 2023 ובמהלך תקופת הדוח ביצעה G Europe מהלכי התייעלות במסגרתם מונתה הנהלה חדשה ל- G Europe וכן חל צמצום משמעותי במצבת כוח האדם G Europe.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ל-G Europe (ולחברות בנות בבעלותה המלאה) 138 עובדים (לעומת 158 עובדים בשנת 2023 ו-350 עובדים בשנת 2022). העובדים הנ"ל, מועסקים על בסיס חוזים אישיים, וזכאים על פיהם לשכר בסיס, הטבות שונות ומענקים שנתיים בהתאם לבכירות המשרה.

7.11. אשראי ומימון

7.11.1. דירוג אשראי – בחודש ינואר 2024 הורידה חברת הדירוג Moody's את דירוג סדרות אגרות החוב של G Europe מדירוג B1 (עם אופק יציב) לדירוג B2 (עם אופק שלילי). במהלך הרבעון השלישי לשנת 2024, הורידה חברת הדירוג Moody's את הדירוג מדירוג B2 לדירוג B3 (עם אופק יציב).

7.11.2. מימון ממוסדות פיננסיים – נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ל-G Europe וחברות בנות בבעלותה המלאה הלוואות לטווח ארוך בסך כולל (לרבות חלויות שוטפות) של כ-434 מיליון אירו.

7.11.3. אגרות חוב – ליום 31 בדצמבר 2024 ל-G Europe שתי סדרות אגרות חוב, אשר אינן מובטחות בשעבודים, בסך של כ-305 מיליון אירו. אגרות החוב נושאות ריבית קבועה בשיעור שנתי של 4.25% ו- 2.625% ותיפרענה בשנים 2025 ו-2027, בהתאמה. אגרות החוב מדורגות כאמור בסעיף 7.11.1 לעיל. במהלך תקופת הדוח ולאחריו, רכשו חברות הקבוצה אגרות החוב של G Europe בהיקף כולל של כ- 245 מיליון אירו ע.נ, וכ-18 מיליון אירו ע.נ. מאגרות החוב 2025 ו-2027, בהתאמה. כמו כן, במהלך פברואר 2025 דירקטוריון G Europe אישר תוכנית רכישות חוזרות של אגרות החוב שלה בהיקף של 100 מיליון אירו. לאחר תקופת הדוח פרעה G Europe את כל אגרות החוב המיועדות לפירעון בשנת 2025.

7.11.4. אגרות חוב היברידיות – בחודש אפריל 2021 הנפיקה G Europe אגרות חוב היברידיות 'ירוקות' בהיקף של 350 מיליון אירו, נושאות ריבית קבועה שנתית של 3.625% (משתנה אחת לחמש שנים; מועד עדכון הריבית הבא – נובמבר 2026). לאגרות החוב אין מועד פירעון (Perpetual), אולם ל-G Europe הזכות לפדות את אגרות החוב בתום חמש שנים ממועד ההנפקה (נובמבר 2026) ובכל מועד תשלום ריבית שנתית לאחר מכן. אגרות חוב אלה נחשבות כחלק מהון בעלי המניות של G Europe (ובהתאם, כל תשלום קרן וריבית מופחת מההון של G Europe), והן נחותות ביחס לכל חוב אחר של G Europe. למחזיק אגרת חוב היברידית כאמור אין זכויות דומות לזכויות בעלי מניות. במהלך תקופת הדוח ולאחריה, רכשה החברה אגרות חוב היברידית של G Europe בהיקף כולל של כ-68 מיליון אירו ע.נ. והחברה מחזיקה כיום אגרות חוב היברידיות בהיקף כולל של כ- 148 מיליון אירו ע.נ..

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

7.11.6. נכסים של G Europe בשווי של כ-660 מיליון אירו אינם משועבדים.

7.11.7. להלן מצבת האשראי וההלוואות לזמן ארוך של G Europe שהתקבלו למימון פעילותה, נכון ליום 31 בדצמבר 2024:

	יתרה (באלפי אירו)	שיעור ריבית משוקלל(*)	תקופת פירעון ממוצעת (שנים)(**)
הלוואות בריבית משתנה מובטחות בשעבוד	434	3.75%	2.9
אגרות חוב בריבית קבועה שאינן מובטחות בשעבוד	305	3.50%	2.1
סה"כ	739		

(*) שיעור הריבית האפקטיבית אינו שונה באופן מהותי משיעור הריבית המשוקלל. הריבית המשתנה בגין ההלוואה מקובעת כלכלית באמצעות עסקאות החלף ריבית.

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

7.11.8. אמות מידה פיננסיות

בחלק מאגרות החוב, קווי האשראי והמשכנתאות שמקבלות G Europe וחברות בנות שלה במהלך העסקים הרגיל, קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות ואחרות, כמפורט להלן.

אמות מידה	הרף המינימאלי הנדרש	חישוב אמות המידה נכון ליום 31.12.2024
יחס כושר פירעון	לא יעלה על 60%	41.3%
יחס כושר פירעון מובטח	לא יעלה על 40%	25.5%
יחס כיסוי ריבית	לא יפחת מ-1.5	2.15

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד הסמוך לאישור דוח זה, עומדת G Europe בכל אמות המידה שנקבעו.

8. ג'י ישראל

8.1. <u>כללי</u>

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

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, בבעלותה של החברה 10 נכסים מניבים, נכס בהקמה ו-2 קרקעות בישראל, המתרכזים בעיקר באזור גוש דן. מרבית הנכסים בישראל הינם מרכזים שכונתיים בערים מובילות, באזורים בעלי חסמי כניסה גבוהים, מעמד סוציו-אקונומי גבוה ובעלי נגישות גבוהה בהתבסס על תחבורה ציבורית קיימת וצפויה וכן בעלי מקומות חנייה רבים. תמהיל הנכסים מותאם לצרכי האוכלוסייה בכל אזור וכולל גם מרכזי שירות כגון מרכולים, פארמה, חנויות אופנה, בית ופנאי, כושר, אלקטרוניקה, מזון בתי קפה, מסעדות, קופות חולים, בנקים וכדומה. בין הנכסים שני נכסים המהווים מרכזים מסחריים גדולים המעניקים מענה למעגל רחב של תושבי האזור וסביבתו, ובהם בנוסף למרכולים ופארמה גם בתי קולנוע ומתחמי בילוי ופנאי.

במסגרת פעילותה בישראל, לחברה מספר פרויקטים הנמצאים בשלבי תכנון, הקמה ופיתוח, ובכלל זה, מקרקעין עליהם מצוי 'בית כאל' במתחם כורזין בגבעתיים, פרויקט דיור להשכרה בתל השומר וכן מגדל משרדים בהקמה במתחם החברה בראשון לציון, כמפורט להלן.

כחלק מהאסטרטגיה של החברה היא פועלת לקבלת ולניצול מירבי של יתרת זכויות הבניה בנכסים שבבעלותה, תוך פיתוח, הרחבה והשבחה של הנכסים בהתאם לזכויות הקיימות, ובין היתר, תכנון הקמת מגדלי משרדים בעלי עירוב שימושים על חלק מנכסי פעילות החברה בישראל, והכל בהתחשב בצרכי השוק. נכון למועד דוח זה, יתרת זכויות בניה ברוטו מאושרות בנכסים קיימים בהיקף כולל של כ- 207 אלפי מ"ר (חלק החברה), לשימוש מסחר, מגורים ומשרדים. במהלך תקופת הדוח אישרה הוועדה המקומית של ראשון לציון תכנית בניין עיר להגדלת זכויות הבניה והמליצה על הפקדתה בוועדה המחוזית, במטרה להקים 3 מגדלים נוספים בגובה 25 קומות לצד מגדל המשרדים הנמצא בהקמה.

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

בהתאם לאסטרטגיה של החברה, בחודש דצמבר 2024 השלימה החברה עסקה עם קבוצת מנורה למכירת 50% מזכויותיה והתחייבויותיה בארבעה מנכסי החברה בישראל- ג'י צמרת, ג'י מיקדו, ג'י כוכב הצפון וג'י סביון, בתמורה לכ-487 מיליוני ש"ח[1]. במסגרת זאת התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף, כמפורט בסעיף 6 בדוח הדירקטוריון. כמו כן, בהתאם לאסטרטגיה של החברה בכוונת החברה למכור חלק ממגדל המשרדים שהיא מקימה בראשל"צ.

בנוסף, בכוונת החברה לפעול למכירת חלק ממגדל המשרדים בראשון לציון.

8.2. תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות תחום הפעילות לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022 (באלפי ש"ח):

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
	באלפי ש"ח		
סך הכנסות הפעילות	355,387	304,154	263,605
רווחים (הפסדים) משערוכים	86,091	(137,031)	35,578
תוצאות הפעילות(*)	219,539	185,948	166,773
NOI מנכסים זהים	184,460	165,747	-
סה"כ NOI	239,832	197,567	195,723

(*) רווחי הפעילות מתייחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעילות לפי תקני IFRS בניטרול רווחי שערוך, פחת והוצאות והכנסות אחרות.

[1] ג'י כוכב הצפון וג'י סביון משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') של החברה, וקודם להתקשרות בעסקה הוסר השעבוד על 50% מזכויות החברה על נכסים אלו בתמורה להעמדת בטוחה חלופית (לפרטים ראו סעיף 6 לדוח הדירקטוריון).

8.3. נתונים כלכליים בדבר איזורים גיאוגרפיים

תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 התאפיינו בצמיחה גבוהה של כ-9%-12% בפדיונות שוכרים במרכזים המסחריים בישראל, לעומת צמיחה מתונה של כ-2% בלבד בשנת 2023.[1] יחד עם זאת, התנאים המאקרו – כלכליים והמצב הביטחוני ממשיכם להוות אתגר לביצועי המרכזים המסחריים, ועשויים להשפיע על פדיונות השוכרים ותוצאות החברות הפועלות בתחום ברבעונים הבאים, בעיקר בנכסים הממוקמים בסמוך לאזורי לחימה.

עם פרוץ המלחמה בחודש אוקטובר 2023, חלה השפעה מיידית ומהותית על פדיונות השוכרים ועל מספר המבקרים בקניונים ובמרכזים המסחריים, בין היתר, בשל סגירה זמנית או הגבלת שעות הפעילות של עסקים רבים, גיוס מילואים משמעותי ופינוי תושבים מהאזורים המושפעים. השפעה משמעותית זו, התמתנה בחודשים שחלפו מפרוץ המלחמה, והחל מאמצע נובמבר 2023 המשק נפתח וחזר לפעילות בהדרגה ואיתו גם תנועת המבקרים במרכזי הקניות והיקף הפדיונות במרכזים המסחריים.

בהמשך נרשמה עלייה ניכרת בפדיונות בנכסי החברה ומגמה זו נמשכה גם במהלך שנת 2024, בה דווחה בנכסי החברה עלייה בפידיונות בשיעור של כ- 6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד (בנטרול חודשים אוקטובר-נובמבר 2023, בהם הורגשה השפעת המלחמה כאמור לעיל). זאת, להערכת החברה, בשל רצון האזרחים לשוב לשגרה לצד המלחמה, שיפור מסוים בתחושת הביטחון האישי, זמינות נמוכה של מוצרים בהזמנות אונליין מחו"ל וירידה משמעותית בכמות יציאות ישראלים לחו"ל. יצויין, שבסוף הרבעון השלישי של שנת 2024, בעקבות התעצמות הלחימה בחזית הצפונית, הורגשה האטה בתנועת המבקרים במרכזים הצפוניים של החברה (G יקנעם ומרכז חורב בחיפה). אולם, לאור החשיפה המצומצמת של החברה באזורים הנ"ל, האטה זו לא השפיעה באופן מהותי על תוצאות החברה בישראל.

להערכת החברה לא צפויה ירידה בביקושים או בדמי השכירות במהלך השנה הקרובה בישראל, זאת בהתבסס על ההנחה כי הצריכה הפרטית תמשיך ותגדל. הנחה זו מתבססת על הגידול הנמשך באוכלוסיית ישראל בשנים האחרונות בשיעור של כ-1% בשנה, והצפי להמשך הגידול באוכלוסייה[2]; על הערכות בנק ישראל ביחס לגידול הצפוי בתוצר בשיעור של 4% בשנת 2025 וב-4.5% בשנת 2026; תחזיות בנק ישראל ביחס לירידה בשיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 ו-2026 והערכה כי שיעור הריבית ימשיך לרדת ויעמוד על 4.25%-4% ברבעון הרביעי של 2025.[3]

יצוין כי תחזית בנק ישראל גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך עד סוף הרבעון הראשון של 2025.

לפרטים נוספים אודות השפעות אירועים מאקרו כלכליים על פעילות החברה בישראל ואודות השפעת מלחמת 'חרבות ברזל' וקידום מהלכים חקיקתיים לשינוי שיטת המשפט בישראל, ראו סעיפים 5.1-5.7 לדוח.

---

[1] סקירה ענפית: מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות, דצמבר 2024, Maalot S&P Global, www.maalot.co.il

[2] אוכלוסיית ישראל בפתחה של שנת 2024, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/424/01_24_424b.pdf

[3] התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2025, בנק ישראל www.boi.org.il

להלן מאפיינים מאקרו-כלכליים* ביחס לישראל בה מתבצעת עיקר פעילות ג'י ישראל:

	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
תוצר מקומי גולמי (PPP) (מיליארדי דולר ארה"ב)	541	525	497
תוצר לנפש (PPP) (דולר ארה"ב)	47,913	48,485	48,539
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)	0%	2%	6%
שיעור אינפלציה	3%	4%	4%
התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך	5%	5%	3%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך	A / Aa3	AA- / Aaa	AA- / Aaa
שיעור אבטלה	3%	4%	4%
שער חליפין ש"ח - דולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר	0.275	0.276	0.284

(*) על פי נתוני בלומברג.

8.4. נתונים מצרפיים עיקריים אודות נכסי פעילות ג'י ישראל

להלן נתונים עיקריים אודות המבנים המניבים של פעילות ג'י ישראל:

	ליום	
	31.12.2024	31.12.2023
סה"כ שטחי נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי מ"ר)	144.0	156.0
שווי הוגן נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי ש"ח)	3,414,479	3,635,904
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	124.3	124.2
שיעור תפוסה ממוצע בפועל(*)	לשנת 2024: 98.0%	לשנת 2023: 97.9%
	ליום 31 בדצמבר 2024: 98.0%	ליום 31 בדצמבר 2023: 97.7%
מספר מבנים מניבים	10	10
שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה בפועל	5.7%	5.4%

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

8.5. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (*)

תקופת הכרה בהכנסה		הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)
שנת 2025	רבעון 1	59,868	90	10
	רבעון 2	54,900	57	6
	רבעון 3	52,019	39	2
	רבעון 4	49,887	53	5
שנת 2026		169,034	182	25
שנת 2027		114,512	154	32
שנת 2028		77,176	58	9
שנת 2029 ואילך		108,518	84	44
סה"כ		685,914	717	133

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

(**) ההכנסות מרכיבים משתנים הינן זניחות.

המידע הכלול בסעיף זה הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בהתאם למידע שברשותה נכון למועד זה, ואין כל וודאות שיתממש, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כתוצאה מהשפעות מאקרו כלכליות (כמפורט בסעיפים 5.1-5.5 ו- 8.3 לעיל) וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה.

8.6. נתונים מצרפיים אודות נכסים מניבים בהקמה של פעילות ג'י ישראל

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

	לשנה שנסתיימה ביום		
	2024	2023	2022
מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	1	1	2
סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	65.1	65.1	70.2
סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	82,789	112,003	63,453
הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (במאוחד) (באלפי ש"ח) (*)	416,600	364,200	279,810
תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	292,871	179,737	132,477
סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה) (מאוחד) (אלפי ש"ח)	548,000	630,000	757,000
שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו הסכמי שכירות	0%	0%	4%
הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (אלפי ש"ח)	-	-	2,027

(*) בשנים 2022 ו- 2023 כולל נכס בהקמה אשר מהווה נדל"ן בתהליך הרחבה ונכלל ביתרת הנדל"ן להשקעה בדוח המאוחד.

8.7. נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה של פעילות ג'י ישראל

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

	לשנה שנסתיימה ביום	
	31.12.2024	31.12.2023
הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	739,629	753,240
סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	49	49
סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)	126	126

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

8.8. רכישת ומכירת נכסים

להלן נתונים אודות נכסים שנמכרו ונרכשו במסגרת פעילות ג'י ישראל בכל אחת מהשנים 2024, 2023 ו-2022:

		לשנה שנסתיימה ביום		
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	4(*)	1	1
	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	487,000	154,000	74,090
	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	12,345	10,673	-
	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	26,110	2,467	2,245
	רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	10,879	2,800	(16,672)

(*) במהלך תקופת הדוח נמכרו 50% מארבעה נכסים לקבוצת מנורה, כמפורט בסעיף 6 לדוח הדירקטוריון.

8.9. לפרטים אודות G ראשון לציון, המהווה נכס מניב מהותי* של החברה, ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון.

9. גזית ברזיל

החברה פועלת בברזיל, באמצעות Gazit Malls, שהנה קרן להשקעות בנדל"ן בבעלותה ובשליטתה של החברה (בעקיפין) המאוגדת בברזיל (81.9%), וכן באמצעות קרנות להשקעה בנדל"ן וחברות בנות נוספות בברזיל בבעלותה המלאה של החברה (100%). גזית ברזיל עוסקת בפיתוח, ניהול והפעלה של נדל"ן מסחרי בסאו פאולו, בירת העסקים של אמריקה הלטינית והמטרופולין שלה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, גזית ברזיל מרכזת את פעילותה במטרופוליטן סאו פאולו, בו היא מחזיקה ומנהלת שבעה מרכזים מסחריים דומיננטיים, מגדל מסחרי אחד ובניין מגורים להשכרה, וכן מחזיקה בקרקע לפיתוח עתידי (מתוכם חמישה מרכזים מסחריים וכן קרקעות סמוכות להם בשווי כולל של 3,159 מיליון ריאל (כ-1,854 מיליון ש"ח) מוחזקים בידי Gazit Malls, כמפורט להלן).

* כהגדרתו בתקנות נדל"ן להשקעה.

בחודש פברואר 2024 השלימה Gazit Malls רישום ראשוני למסחר (IPO) של יחידות ההשתתפות שלה בבורסה לניירות ערך בסאו פאולו, ברזיל ('B3'), בדרך של הצעת מכר למשקיעים כשירים (להלן בסעיף זה: "הצעת המכר"), בהיקף של כ- 301 מיליון ריאל ברזילאי (כ-226 מיליון ש"ח). קודם להשלמת הצעת המכר סיווגה Gazit Malls את הונה לשני סוגי יחידות השתתפות – יחידות השתתפות בכירות המקנות תשואת דיבידנד עודפת לתקופה של 24 חודשים ממועד השלמת ההנפקה (סוג A; כ- 49% מההון המונפק ומזכויות ההצבעה) ויחידות השתתפות רגילות (סוג B; כ- 51% מההון המונפק ומזכויות ההצבעה). במסגרת הצעת המכר מכרה החברה חלק מיחידות ההשתתפות מסוג A. מלבד תשואת הדיבידנד העודפת, ליחידות ההשתתפות משני הסוגים זכויות זהות בהון המנפיקה ובזכויות ההצבעה. לאחר 24 חודשים כאמור, יחידות ההשתתפות מסוג B תהפוכנה ליחידות השתתפות מסוג A.

יחידות ההשתתפות שנמכרו במסגרת הצעת המכר מהוות כ-18.13% מהון המניות המונפק של Gazit Malls וזכויות ההצבעה בה. לאחר השלמת ההנפקה החזיקה החברה (בעקיפין) בכ-63% מיחידות ההשתתפות (סוג A) (ולמועד פרסום הדוח –63.8% ובמלוא יחידות ההשתתפות (סוג B) של המנפיקה).

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

במהלך תקופת הדוח ולאחריו רכשה Gazit Malls כ-309 אלפי מניות במהלך המסחר תמורת כ-20 מיליון ריאל, לרבות במסגרת תוכנית עשיית שוק. בעקבות זאת, נכון למועד פרסום הדוח מחזיקה גזית ברזיל בכ-82.3% מהון המניות של Gazit Malls.

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

הנתונים בטבלאות להלן הינם על בסיס איחוד מלא של Gazit Malls.

9.1. תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות הפעילות לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022 (באלפי ש"ח ובאלפי ריאל ברזילאי):

	לשנה שהסתיימה ביום					
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
	באלפי ש"ח			באלפי ריאל ברזילאי		
סך הכנסות הפעילות	177,597	192,219	174,052	258,886	260,960	266,887
רווחים (הפסדים) משערוכים	(57,096)	36,004	(246,506)	(92,530)	43,911	(367,745)
תוצאות הפעילות(*)	129,547	140,078	130,897	188,479	191,113	200,996
NOI מנכסים זהים	133,067	145,781	-	194,074	181,389	-
סה"כ NOI	147,316	161,585	147,532	214,856	219,357	226,253

(*) רווחי הפעילות מתייחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעילות לפי תקני IFRS בניטרול רווחי שערוך, פחת והכנסות והוצאות אחרות.

9.2. מאפיינים מאקרו כלכליים*:

	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
תוצר מקומי גולמי (PPP) (מיליארדי דולר ארה"ב)	4,702	4,456	4,180
תוצר לנפש (PPP) (דולר ארה"ב)	19,468	18,968	18,505
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)	3.4%	3.3%	3.0%
שיעור אינפלציה	4.4%	4.6%	9.3%
התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך	15.2%	10.4%	12.7%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך	BB / Ba1	BB / Ba2	BB- / Ba2
שיעור אבטלה	6.8%	8.0%	9.5%
שער חליפין ריאל ברזילאי - דולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר	0.162	0.206	0.189

(*) על פי נתוני בלומברג.

מאפיינים כלכליים נוספים:

בשנת 2024 כלכלת ברזיל חוותה צמיחה איתנה, כאשר התוצר המקומי הגולמי עלה ל-3.5%, לעומת 2.9% בשנת 2023. תוצאות אלו נבעו מצריכה מקומית חזקה ושיעורי אבטלה נמוכים. האינפלציה, כפי שנמדדה במדד IPCA, עמדה על 4.83%, מעבר ליעד הגבול העליון שקבע הבנק המרכזי. עלייה זו יוחסה בעיקר לעליית מחירי המזון והדלק. בתגובה ללחצים האינפלציוניים, העלה הבנק המרכזי את ריבית ה-SELIC ל-13.25% לשנה, במטרה לרסן את האינפלציה המתמשכת ולהחזיר את אמינות המדיניות המוניטרית, כאשר צפויות עליות ריבית נוספות. במישור הפיסקאלי, הממשלה עמדה ביעד הגירעון העיקרי שלה ורשמה גירעון של 43 מיליארד ריאל, שווה ערך ל-0.36% מהתמ"ג. תוצאה זו נתמכה על ידי הכנסות יוצאות דופן ודיבידנדים מחברות בבעלות ממשלתית. יצוין כי אנליסטים מזהירים מפני אתגרים פיסקאליים עתידיים עקב עליה בהוצאות החוב של ברזיל. שוק העבודה המשיך להתחזק, כאשר שיעור האבטלה ירד ל-6.6% בשנת 2024, הממוצע השנתי הנמוך ביותר מאז תחילת ההסדרה ההיסטורית בשנת 2012. למרות התרחישים המאתגרים בסביבת האינפלציה והריבית מחירי הנדל"ן בברזיל משתנים בין אזור לאזור וכן ביחס למדינות שכנות, אם כי ערים כמו סאו פאולו, בהן נמצא תיק הנכסים של גזית ברזיל, ממשיכות להישאר מתחמי השקעה מרכזיים.

9.3. נתונים מצרפיים עיקריים אודות נכסי גזית ברזיל

להלן נתונים עיקריים אודות הנכסים המניבים של גזית ברזיל:

	ליום	
	31.12.2024	31.12.2023
סה"כ שטחי נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי מ"ר)	165	150
שווי הוגן נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי ריאל ברזילאי)	3,158,630	3,207,682
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בריאל ברזילאי)	70	78
שיעור תפוסה ממוצע בפועל (*)(**)	לשנת 2024: 97.1% ליום 31 בדצמבר 2024: 97.4%	לשנת 2023: 95.0% ליום 31 בדצמבר 2023: 96.5%
מספר מבנים מניבים	7	6
שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה בפועל	6.6%	5.9%

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

(**) מרכזים מסחריים בלבד.

9.4. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים

תקופת הכרה בהכנסה		הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	שטח ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	נשוא
שנת 2025	רבעון 1	32,783	1,975	68	37	
	רבעון 2	32,783	2,673	43	137	
	רבעון 3	32,783	2,451	39	338	
	רבעון 4	32,783	3,576	62	338	
שנת 2026		114,638	11,048	143	2,145	
שנת 2027		96,847	11,407	120	2,009	
שנת 2028		85,873	11,777	136	2,192	
שנת 2029 ואילך		305,074	12,160	220	6,215	
סה"כ		733,564	57,067	831	13,411	

המידע הכלול בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בהתאם למידע שברשותה נכון למועד זה, ואין כל וודאות שיתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כתוצאה מהשפעות מאקרו כלכליות (כמפורט בסעיפים 5.1-5.5 ו- 9.3 לעיל) וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה.

9.5. נתונים מצרפיים אודות מבנים מניבים בהקמה בתחום הפעילות

בשנים 2022-2024 לגזית ברזיל לא היו מבנים מניבים בהקמה.

9.6. נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעילות

לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 31 בדצמבר, 2023 לגזית ברזיל קרקע להשקעה בסך של כ- 50 מיליוני ריאל ברזילאי (כ-29 מיליון ש"ח) בשטח כולל של כ-5,887 מ"ר.

9.7. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

להלן נתונים אודות נכסים שנמכרו ונרכשו על ידי גזית ברזיל בכל אחת מהשנים 2024, 2023 ו-2022:

		לשנה שנסתיימה ביום		
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	1	1	-
	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי ריאל ברזילאי)	19,172	562,000	-
	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ריאל ברזילאי)	-	22,043	-
	רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ריאל ברזילאי)	1,736	(78,528)	-
נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	1
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי ריאל ברזילאי)	-	-	33,662
	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)(**)	-	-	18

9.8. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, בגזית ברזיל 52 עובדים במשרה מלאה (לעומת 56 עובדים בשנת 2023), על פי החלוקה הבאה: הנהלה ואדמיניסטרציה – 8; מחלקת חשבות ופיננסים – 19; מחלקת תפעול ונכסים – 9; מחלקה משפטית – 7; מערכות מידע - 2 ומשאבי אנוש – 7 עובדים.

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

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

9.9. מימון

גזית ברזיל מממנת את השקעותיה בנכסים באמצעות הון חוזר, מקורות המועמדים לה על ידי החברה וכן באמצעות הנפקת אגרות חוב מסוג CRI (Real Estate Receivables Certificate) והון לגופים בברזיל.

אגרות החוב הונפקו לראשונה בשנת 2021 בהיקף של 650 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 393 מיליון ש"ח), בדרך של הצעה פרטית למשקיעים מוסדיים באמצעות חברת איגוח והן מובטחות בשעבוד על התזרים מהנכסים שבבעלותה. החוב הינו במח"מ של 6.2 שנים, צמוד למדד המחירים לצרכן בברזיל (IPCA) ונושא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.89%. החוב מובטח בשעבוד על זכויותיה של Gazit Malls בתקבולי השכירות ותקבולים אחרים שינבעו מכלל נכסיה. בשנת 2023 ביצעה Gazit Malls פרעון מוקדם יזום של אגרות החוב בהיקף של כ- 120 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 90 מיליון ש"ח). במסגרת אגרות החוב כאמור Gazit Malls התחייבה בתניות פיננסיות מקובלות, לרבות שמירה על יחס חוב לשווי נכסיה בהיקף שלא יעלה על 50% וכן התחייבה כי במקרה של רכישת נכס נוסף החוב בגינו לא יעלה על 40% משווי הנכס הנרכש. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת ה-CRI עומדת על כ- 781 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 460 מיליון ש"ח).

10. Gazit Horizons

10.1. Gazit Horizons הוקמה בשנת 2017 כחלק מתכניתה האסטרטגית של החברה להגדיל את החזקותיה בתיק הנדל"ן הפרטי שלה, תוך התמקדות בארה"ב ולאחר שהחברה מכרה את פלטפורמת הנדל"ן הציבורית שלה- Equity One Inc. Gazit Horizons עוסקת ברכישת נכסים מניבים בעלי פוטנציאל פיתוח או פיתוח מחדש, בדגש על אזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין ומרכזיים בערים הגדולות ברחבי ארה"ב בעיקר בפלורידה, ניו יורק, בוסטון ופילדלפיה. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, בבעלות Gazit Horizons 17 נכסים (מתוכם 6 נכסים בבעלות משותפת עם צדדים שלישיים).

הנכסים שנרכשו על ידי Gazit Horizons [1] הינם נכסים באיכות גבוהה באיזורים אורבאניים ומרכזיים, המושכרים בדרך כלל לשוכרים בודדים או למספר שוכרים. בכוונת Gazit Horizons להמשיך ולהשקיע לרוב בנכסים באיזורים בעלי דמוגרפיה חזקה, בהם תזהה הזדמנויות להצפת ערך, באמצעות ניהול פרואקטיבי של הנכסים, גיוון שימושים ובאמצעות הרחבה, שיפוץ ופיתוח מחדש.

בחודש אפריל 2022 החלה Gazit Horizons בהקמת בנין מגורי יוקרה להשכרה בדאון טאון של טמפה ביי בפלורידה ארה"ב (המוחזק יחד עם שותף מקומי) בהשקעה כוללת בהיקף של כ-175 מיליון דולר. הפרוייקט כולל הקמת בניין בן 334 דירות הממוקם על שפת הנהר באזור רובע האומנים המתפתח של העיר טמפה מול היכל התרבות ובצמוד למוזיאון האומנויות של טמפה. הפרויקט שכולל 130 מ"ר שטחי מסחר, הושלם והבניין קיבל את האישורים הסופיים לאכלוס בחודש ספטמבר 2024. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הושכרו 130 יחידות מגורים (39%).

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

בחודש פברואר 2024 הנפיקה החברה אגרות חוב מסדרה חדשה (סדרה יח) בהיקף של 410 מיליון ש"ח ע.נ. המובטחת, בין היתר, בשעבוד על מלוא הזכויות של Gazit Horizons ב- GHI Alpha Portfolio LLC ("ג'י אלפא") חברת בת (100%) של Gazit Horizons, המחזיקה בשישה נכסים מניבים בארה"ב. לפירוט נוסף אודות ג'י אלפא, ראו נספח א לדוח זה. לפירוט נוסף אודות הנפקת אגרות החוב ראה באור 4ג19 לדוחות הכספיים המאוחדים. הנתונים בסעיף 10 זה להלן כוללים גם את פעילותה של ג'י אלפא.

הנתונים בטבלאות להלן הינם על בסיס מאוחד.

[1] לרבות בבעלות משותפת עם חברה בת בבעלותה המלאה של החברה.

[2] לפירוט נוסף ראו דיווח מיידי מיום 11.1.2024 (אסמכתא: 2024-01-005601), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

10.2. תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות הפעילות לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022 (באלפי ש"ח ובאלפי דולר) (*):

	לשנה שהסתיימה ביום					
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
	באלפי ש"ח			באלפי דולר ארה"ב		
סך הכנסות הפעילות	111,014	114,716	94,692	30,010	31,055	28,163
רווחים (הפסדים) משערוכים	46,861	(3,046)	63,594	12,706	(1,119)	20,292
תוצאות הפעילות(**)	87,110	59,384	63,843	23,634	16,132	18,898
NOI מנכסים זהים (***)	65,926	62,283	-	17,823	16,861	-
סה"כ NOI	71,948	74,104	64,684	19,451	20,094	19,227

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

(**) רווחי הפעילות מתייחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעילות לפי תקני IFRS בניטרול רווחי שערוך, פחת והכנסות והוצאות אחרות.

(***) ה- NOI מנכסים זהים כולל נכסים בשליטה משותפת של Gazit Horizons עמד בשנים 2024 ו-2023 על 30,041 אלפי דולר (109,561 אלפי ש"ח), ו- 28,257 אלפי דולר (102,487 אלפי ש"ח), בהתאמה.

10.3. פרמטרים מאקרו- כלכליים*:

	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
תוצר מקומי גולמי (PPP) (מיליארדי דולר ארה"ב)	29,167	27,720	26,006
תוצר לנפש (PPP) (דולר ארה"ב)	76,209	74,528	72,790
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)	2.80%	2.90%	2.50%
שיעור אינפלציה	2.96%	4.13%	8.02%
התשואה על חוב ממשלתי לטווח ארוך	4.78%	4.03%	3.97%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך	AA+ו / Aaa	AA+ו / Aaa	AA+ו / Aaa
שיעור אבטלה	4.03%	3.60%	3.60%
שער חליפין ש"ח - דולר ארה"ב ליום 31 בדצמבר	3.647	3.627	3.519

(*) על פי נתוני בלומברג.

נתונים מאקרו-כלכליים נוספים:

ארה"ב נכנסת לשנת 2025 עם מומנטום חיובי במונחי צמיחה כלכלית והקלת אינפלציה, כאשר צמיחת התמ"ג בשנת 2025 מוערכת ב-2%-2.5%. הצרכנים שמהווים אבן יסוד בכלכלת ארה"ב, נשארים במצב טוב עם עליות חזקות במדד העושר וההכנסה. למרות ההאטה האחרונה בצמיחת המשרות, רווחי התאגידים חזקים וירידת שיעורי הריבית צפויה להגדיל מחדש את גיוסי העובדים בשנת 2025. משקי הבית והעסקים נשארים מוגנים יחסית מהשפעות הריבית הגבוהה בשל המשכנתא בריבית קבועה נמוכה וחוב תאגידי שנלקח בזמן מגיפת הקורונה.

בתחום הנדל"ן זמינות שטרי המסחר צפויה להישאר מוגבלת בשנת 2025. למרות ירידת שיעורי הריבית הנמוכים, עלות ההון הגבוהה עלולה להקשות על מימון פרויקטים והרחבות חדשות, במיוחד בשווקים בהם תעריפי השכירות עשויים שלא להצדיק את המימון בגינם. שיעור זמינות השטחים הקמעונאיים צפוי להישאר בשפל בשל שטחים מעטים שצפויים לשנת 2025 מה שעלול להוביל לעליה בדמי השכירות המבוקשים.

עלייתו של הנשיא טראמפ בפעם השנייה, מציגה גם הזדמנויות וגם סיכונים עבור תחום הנדל"ן המסחרי. מגזרי התעשייה והקמעונאות עלולים להיות מושפעים ממדיניות הסחר ומשינוי דפוסי הוצאות הצרכנים. למדיניות הפיסקאלית תהיה השפעה מסוימת גם על עלות ההון. למרות שתחזית ההוצאה הממשלתית אינה ודאית, עדיין ניכרת תמיכה בכלכלה בתחילת שנת 2025. פוטנציאל להקלות בתקנות הממשלתיות במגזרים מסוימים עשוי לתרום לכלכלה. מומנטום חיובי יעזור לכלכלה להסתגל למחירי יבוא גבוהים יותר ממכסים, אך היצע עבודה מופחת עלול לגרום ל-FED להאט את קצב הורדות הריבית כדי למנוע את עליית האינפלציה[1].

10.4. נתונים מצרפיים עיקריים אודות נכסי Gazit Horizons:

להלן נתונים עיקריים אודות הנכסים המניבים של Gazit Horizons:

	ליום	
	31.12.2024	31.12.2023
סה"כ שטחי נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי מ"ר)	55.0	67.0
שווי הוגן נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי דולר ארה"ב)(***)	434,521	433,645
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בדולר ארה"ב) (**)	60.2	59.4
שיעור תפוסה ממוצע בפועל(*)	ליום 31 בדצמבר 2024: 92.7%	ליום 31 בדצמבר 2023: 92.5%
	לשנת 2024: 92.6%	לשנת 2023: 92.5%
מספר מבנים מניבים	11	11
שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה בפועל	4.07%	3.87%

*) הנתונים מתייחסים גם להשקעות בחברות כלולות אשר מוצגת בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

**) הנתון של דמי שכירות אינו כולל דמי שכירות מדיור להשכרה.

***) לא כולל שני נכסים בפיתוח בשווי של 105,126 אלפי דולר ארה"ב.

10.5. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (*)

תקופת הכרה בהכנסה		הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)
שנת 2025	רבעון 1	22,214	56	5
	רבעון 2	19,928	62	5
	רבעון 3	17,879	67	5
	רבעון 4	15,709	48	4
שנת 2026		51,889	23	7
שנת 2027		39,166	8	3
שנת 2028		29,935	5	1
שנת 2029 ואילך		201,484	23	14
סה"כ		398,204	292	44

*) ההכנסות הצפויות אינן מתייחסות להכנסות מרווחי אקוויטי בגין השקעה בחברות כלולות.

**) ההכנסות מרכיבים משתנים הינן זניחות.

[1] CBRE 2025 Real Estate Market Outlook.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות החברה בהתאם למידע שברשותה נכון למועד זה, ואין כל וודאות שיתממש בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כתוצאה מהשפעות מאקרו כלכליות (כמפורט בסעיפים 5.1-5.5 ו- 10.3 לעיל) וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה.

10.6. בשנים 2024 - 2022 ל- Gazit Horizons לא היו מבנים בהקמה.

10.7. נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעילות

	לשנה שנסתיימה ביום	
	31.12.2024	31.12.2023
הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי דולר ארה"ב)	75,300	56,254
סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	2	2
סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)	41	41

10.8. להלן נתונים אודות נכסים שנרכשו על ידי Gazit Horizons בשנים 2022-2024:

		לשנה שנסתיימה ביום		
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	1	-	-
	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי דולר ארה"ב)(*)	15,025	-	-
	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	121	-	-
	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי דולר ארה"ב)	2	-	-
	רווח (הפסד) שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי דולר ארה"ב)	(10,633)	-	-
נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	1
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי דולר ארה"ב)	-	-	20,166
	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי דולר ארה"ב)	-	-	758
	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	-	-	1

(*) התמורה בניכוי משכנתא על הנכס שהועברה לרוכש בסך של כ- 127,127 אלפי דולר ארה"ב.

10.9. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ל-Gazit Horizons 15 עובדים (לעומת 17 עובדים בשנת 2023), במשרה מלאה.

בנוסף, Gazit Horizons מקבלת שירותים ממספר עובדים של חברה קשורה, Gazit Group USA.

העובדים הנ"ל מועסקים על ידי החברה ועל ידי Gazit Group USA ולרוב זכאים לשכר בסיס, הטבות שונות ומענקים שנתיים או מענקים תלויי ביצועים הכפופים לשיקול דעת ההנהלה.

לפרטים אודות תנאי כהונתו של מנכ"ל גזית הורייזון ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי.

.10.10. מימון

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

10.10.2 משכנתאות וקווי אשראי - סך ההתחייבויות של Gazit Horizons המובטחות בשעבודים ליום 31 בדצמבר 2024, עמדו על כ- 124 מיליון דולר בריבית בשיעור משוקלל של כ- 3% ותקופת פירעון ממוצעת של כ- 2 שנים. כמו כן, קיימות הלוואות בסך של 20 מיליון דולר בריבית משוקללת משתנה של 6.7%.

10.10.3 אמות מידה פיננסיות

בחלק מההלוואות והמשכנתאות של Gazit Horizons במהלך העסקים הרגיל קיימות התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות ואחרות (לרבות ביחס לנכסים ספציפיים). נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ולמועד הסמוך לאישור דוח זה, עומדת Gazit Horizons בכל אמות המידה שנקבעו.

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

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

.11.1. גזית קנדה

בחודש נובמבר 2019 הקימה החברה שותפות חדשה שתעסוק באיתור, ברכישה ובניהול נכסים בעלי שימוש מעורב בערים צפופות אוכלוסין בקנדה ובדגש, בשלב זה, על העיר טורונטו (להלן בסעיף זה: "השותפות"). השותפות הינה בבעלות החברה (60%), אשר השקיעה בשותפות כ-21 מיליון דולר קנדי, וכן בבעלות מר דורי סגל (40%), לשעבר דירקטור ומנכ"ל החברה, אשר השקיע בשותפות בשלב זה כ-14 מיליון דולר קנדי באמצעות חברה בשליטתו, ואשר מכהן כמנכ"ל השותפות. בנוסף, העמידה החברה (באמצעות חברה בת קנדית) לשותפות הלוואה בסך של עד 50 מיליון דולר קנדי בריבית שוק מקובלת.

במסגרת תוכנית המימושים של החברה, במהלך תקופת הדוח השלימה החברה עסקה למכירת 8 מנכסי השותפות למר סגל. במסגרת העסקה פרעה השותפות חלק מההלוואה שהעמידה לה החברה כך שיתרתה כיום עומדת על כ-13 מיליון דולר קנדי, וכן הוסכם כי לא יהיה ניתן להגדילה. בנוסף, במסגרת העסקה, ערבויות למשכנתאות בגין הנכסים שנמכרו הומחו לשותף.

לאחר השלמת העסקה ונכון למועד פרסום דוח זה, מחזיקה השותפות בכ-33% מנכס בטורונטו ששוויו עומד על כ-191 מיליון דולר קנדי, אשר חברה בת בבעלותה המלאה של החברה מחזיקה ב-33% נוספים שלו, והיתרה מוחזקת בידי צד שלישי.

.11.2. החזקה בתיק ניירות ערך ובקרנות השקעה

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

.12. התאמות בנדרשות ברמת החברה

התאמה לדוחות המאוחדים על המצב הכספי

		ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
		(מאוחד) (באלפי ש"ח)	
הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בצפון אירופה	13,772,576	15,452,110
	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה במרכז אירופה	6,414,941	6,206,635
	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בישראל	3,414,479	3,635,904
	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בגזית ברזיל	1,853,800	2,032,506
	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בגזית קנדה	-	182,881
	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה בגזית Horizons	1,584,698	1,572,830
	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה שסווגו כנכס מוחזק למכירה במרכז אירופה	763,031	1,971,733
	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה שסווגו כנכס מוחזק למכירה בצפון אירופה	307,922	-
	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה שסווגו כנכס מוחזק למכירה ברזיל	-	347,594
	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה שסווגו כנכס מוחזק למכירה בגזית Horizons	-	9,068
	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה בצפון אירופה	-	26,950
	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל	416,600	364,204
	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה בגזית Horizons	383,395	377,117
	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה במרכז אירופה	349,223	325,606
	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח במרכז אירופה	230,487	641,030
	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח בישראל	739,629	753,240
	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח בגזית ברזיל	29,345	66,775
	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה בפיתוח בגזית Horizons	274,619	204,033
	סה"כ קרקעות שסווגו כנכס מוחזק למכירה בגזית Horizons	-	545,864
	סה"כ קרקעות שסווגו כנכס מוחזק למכירה במרכז אירופה	227,780	28,081
	סה"כ (מאוחד)	30,762,525	34,744,161
הצגה בדוח על המצב הכספי	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי	27,040,494	29,082,866
	נדל"ן להשקעה שסווג כנכסים מוחזקים למכירה	1,070,953	2,328,395
	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי	1,149,218	1,093,877
	קרקעות	1,274,080	1,665,078
	קרקעות שסווגו כנכסים מוחזקים למכירה	227,780	573,945
	סה"כ	30,762,525	34,744,161

התאמה ל-FFO

לפרטים אודות FFO לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2024, 2023 ו-2022, ראו סעיף 2.3 לדוח הדירקטוריון.

ד. נושאים הרלבנטיים לכל תחומי הפעילות של הקבוצה

13. שיווק והפצה

החברה והחברות המאוחדות שלה עושות שימוש מעת לעת במספר ערוצי שיווק, קידום מכירות ופרסום, כמקובל בענפים ובאיזורים בהן הן פועלות. הקבוצה פועלת באמצעות אנשי שיווק פנימיים, עורכת פעילויות במתחמיה, לרבות עריכת פעילויות קהילתיות ומסחריות. פעילויות אלו נתמכות בפרסום מקומי תוך שימוש בנכסים הדיגיטליים של החברה וברשתות החברתיות, זאת מתוך מטרה לשמור ולקדם את המתחמים כמוקד משיכה לצרכנים באזור. שיווק יחידות מסחריות מתבצע בדרך כלל באמצעות שיווק פנימי ופעילות שוטפת מול משרדי תיווך.

14. תחרות

14.1. להערכת החברה, תחומי פעילותה מאופיינים ברמת תחרותיות גבוהה ביותר בשל מספרם הרב של הגופים הפועלים בתחומים אלו. חברות הקבוצה חשופות לתחרות מצד בעלי ומפתחי נדל"ן לסוגיו, חברות נדל"ן (עליהן נמנות גם חברות נדל"ן ציבוריות באזורי הפעילות של החברה), קרנות Private Equity, רשתות קמעונאיות, וכן בעלים ומפתחים אחרים של נדל"ן לסוגיו באיזורים בהם ממוקמים נכסי הקבוצה או שהקבוצה מנסה לחדור אליהם. להערכת הנהלת החברה, התחרות העיקרית של החברה הינה ברמה המקומית, ביחס לסביבתו של כל אחד מהנכסים שבבעלותה בהתאם לאופי הנכס ולמאפייני הסביבה שלו, ולכן אין ביכולתה להצביע על מתחרים משמעותיים ספציפיים.

כמו כן, בשנים האחרונות חשופה הקבוצה לתחרות מצד Online retailers (קמעונאים אשר מציעים פלטפורמות מסחר מקוונות ומנהלים את עסקיהם באינטרנט), אשר נתח המכירות שלהם גדל באופן משמעותי בשנים האחרונות אם כי ניכרת מגמת התייצבות בשיעור המכירות של שחקנים אלו וכן מגמת שילוב בין מכירות online למכירות בנכסים הפיזיים.

14.2. לרשות חלק מהמתחרים כאמור, עומדים משאבים כלכליים הגדולים באופן משמעותי מהמשאבים העומדים לרשות הקבוצה. היתרון התחרותי העומד לרשות מתחרים אלו, מקטין את כוח המיקוח של הקבוצה ועלול להוביל לפגיעה ברווחיות הקבוצה. לחברה ולחברות המאוחדות שלה מספר יתרונות תחרותיים, המסייעים להן להתמודד עם מתחריהן, ואשר, לדעתן, מהווים גורמי הצלחה קריטיים בתחומי פעילותה, ובהם: מיקום נכסים אטרקטיבי בערים מרכזיות באזורים אורבאניים צומחים בעלי שיעור גידול אוכלוסייה ושיעורי צפיפות והכנסה לנפש גבוהים, המאופיינים בחסמי כניסה גבוהים; ניהול פרו-אקטיבי של הנכסים תוך הקפדה על יצירת תמהיל שוכרים (לרבות שילוב שוכרים בעלי חשיפה נמוכה לתחרות מצד רכישות באינטרנט) וכן רמת תחזוקה גבוהה של הנכסים לאורך זמן; הנהלה בכירה בעלת ניסיון והישגים מוכחים; הנהלות מקומיות בעלות ניסיון, ידע והכרה עם תחום הפעילות של החברה בכל איזורי הפעילות השונים; תמהיל שוכרים הכולל רשתות קמעונאיות ואחרות המספקות טובין ושירותים יומיומיים של האוכלוסייה בדגש על מוצרי מזון, פארמה ובנקאות הפועלים גם בעתות חרום או הגבלות תנועה. ברשתות אלו, מעצם טיבן, ניכרת תנועת קונים ערה והן עמידות יותר לתנודות בכלכלה או למצבי חרום; קיומה ושמירתה של מערכת יחסים איתנה עם השוכרים, ופיזור שוכרים רחב (למועד הדוח לחברה ולחברות מאוחדות שלה מעל 6,500 הסכמי שכירות, כאשר דמי השכירות מהשוכר הגדול ביותר מהווים כ-2.8% מסך הכנסות מהשכרה בשנת הדוח (כ- 3% בשנת 2023); מוניטין חזק, ניסיון עשיר, היכרות מעמיקה עם הענף וביצועים מוכחים לאורך כמעט שלושה עשורים; פריסה גיאוגרפית בעיקר בערים מרכזיות, עם יתרון למרכים פתוחים, דומיננטיות איזורית המאפשרת מגוון הזדמנויות השקעה ושיפור היכולת להתמודד עם השינויים המחזוריים בתנאים הכלכליים בשווקים השונים; יכולות פיננסיות משמעותיות וגישה לשוקי הון שונים, הכוללת דירוג אשראי גבוה; שימור מלאי קרקעות בסמיכות לחלק מנכסי הקבוצה ויכולת לייצר זכויות בניה נוספות לשימושים מעורבים בנכסים קיימים הנמצאים באזורים אורבאניים בהם קיים ביקוש רב לנכסים אלו, וניסיון בהשבחה, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים;

15. רכוש קבוע

לפרטים בדבר הרכוש הקבוע של החברה והחברות הבנות שלה, ראו באור 13 לדוחות הכספיים.

16. נכסים לא מוחשיים

החברה הינה הבעלים של מספר סימני שירות רשומים בישראל, בארה"ב, באירופה ובברזיל, ביניהם, ג'י סיטי G, AAA, LOCATION LOCATION LOCATION, בעיצובים שונים.

נכון למועד הדוח נכסים בלתי מוחשיים לא הוכרו כנכס בדוחות הכספיים של החברה.

17. הון אנושי

17.1. המבנה הארגוני

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה (שאינן מתוארות בנפרד בדוח זה) 98 עובדים קבועים במשרה מלאה, על פי החלוקה הבאה: 89 עובדים המועסקים בישראל (מתוכם 22 עובדים בחטיבת המטה ו- 67 עובדים בחטיבת תפעול נדל"ן (סה"כ 91 עובדים בשנת 2023) המועסקים בעיקר במחלקות חשבות, כספים, משפטית, אנליזה ופיתוח עסקים, מנהלה ומטה; וכן 9 עובדים המועסקים במטה ארה"ב (8 עובדים בשנת 2023).

הנהלת החברה מורכבת ממנכ"ל (אשר הינו בעל השליטה בחברה ומכהן גם כסגן יו"ר הדירקטוריון), משנה למנכ"ל וסמנכ"לית התפעול של החברה המכהנת גם כמנכ"לית חטיבת הנדל"ן ישראל, סמנכ"ל כספים, סמנכ"לית יועצת משפטית ומזכירת החברה, סמנכל"ית כלכלה ושוק ההון, וכן 6 סמנכ"לים נוספים ברמת החטיבות.

17.2. מדיניות תגמול ותנאי העסקה

עובדי החברה מועסקים על בסיס חוזים אישיים וזכאים, על פי רוב, לשכר בסיס, תנאים סוציאליים מקובלים ומענקים, הכפופים לשיקול הדעת של הנהלת החברה. חלק מהעובדים כאמור זכאים להטבות שונות בהתאם לבכירות המשרה, לרבות לתגמול ארוך טווח במנגנונים המבוססים על ניירות ערך של החברה.

17.3. בחודש אוגוסט 2023 אימצה החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה (אשר החליפה מדיניות תגמול קודמת). מדיניות התגמול חלה על נושאי משרה בחברה וכן על דירקטורים בחברה, לרבות אלו הממלאים בה תפקיד נוסף (למעט בעל השליטה בחברה וקרוביו). על פי מדיניות התגמול, חבילת התגמול לנושאי המשרה בחברה תכלול שלושה רכיבים עיקריים: (א) שכר שוטף ורכיבים נלווים לו; (ב) מענקים שנתיים; ו- (ג) תגמול הוני ארוך טווח, תוך קביעת היחס ביניהם, כמפורט במדיניות התגמול. כמו כן, מדיניות התגמול קובעת תקרות על לחבילת התגמול. לפרטים נוספים בדבר מדיניות התגמול של החברה, כפי שאושרה, ראו דוח זימון אסיפה מיום 29 ביוני 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-060697).

17.4. לפרטים אודות תגמול הדירקטורים ונושאי המשרה הבכירים בקבוצה ראו תקנה 21 לחלק ד' לדוח התקופתי.

17.5. הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה זכאים לביטוח, שיפוי ופטור (לפרטים ראו תקנה 29א לחלק ד' לדוח התקופתי).

17.6. לחברה תלות בהמשך פעילותו של סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ובעל שליטה בה, מר חיים כצמן.

17.7. תגמול בניירות ערך בחברה - מעת לעת מקצה החברה מניות וניירות ערך המירים למניות לנושאי משרה בחברה ולעובדים שלה ושל חברות בנות בבעלותה המלאה, כמפורט להלן.

(א) תוכנית 2011

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

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

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

(ג) התחייבות נושאי המשרה להחזיק במניות החברה

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

17.8. הכשרות עובדים

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

18. הון חוזר

18.1. החברה וחברות הבנות הפרטיות בשליטתה נוהגות לממן את פעילותן, בין היתר, בדרך של קבלת דיבידנדים מהחברות המוחזקות שלהן, הענקה וקבלה של הלוואות בינחברתיות נושאות ריבית, קווי אשראי, הלוואות ואגרות חוב ממקורות חיצוניים וכן מהתזרים מפעילות שוטפת של חברות אלו. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון. לפרטים נוספים אודות מדיניות החברה ביחס להון החוזר וכן יתרות הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות של החברה והחברות הבנות שלה ראו סעיף 3.5 לדוח הדירקטוריון. לפרטים אודות מדיניות האשראי של החברה והחברות הבנות שלה ראו סעיף 3.7 לדוח הדירקטוריון.

18.2. תמצית הרכב ההון החוזר – נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ההון החוזר של החברה והחברות המאוחדות שלה מורכב בצד הנכסים בעיקר ממזומנים ושווי מזומנים, פקדונות, הלוואות לזמן קצר, כולל בטוחות סחירות בסך של כ-2.6 מיליארד ש"ח, לקוחות וחייבים בסך של כ-0.5 מיליארד ש"ח, ונכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח. בצד ההתחייבויות כולל ההון החוזר של החברה והחברות הבנות שלה בעיקר אשראי לזמן קצר וחלויות שוטפות של התחייבויות בסך כולל של כ-1.9 מיליארד ש"ח, ספקים וזכאים בסך של כ-0.7 מיליארד ש"ח והתחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-0.5 מיליארד ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה עומדים קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים, לא מנוצלים, למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסך של כ-5.0 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 2.1 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה, נכון לתאריך הדיווח וסמוך למועד פרסום הדוח) הכוללים מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות והשקעות לזמן קצר בהיקף של כ-2.6 מיליארד ש"ח, נכון ליום 31 בדצמבר 2024).

במהלך ולאחר תקופת הדוח, החברה פעלה להארכת קווי האשראי הקיימים שלה כמפורט בסעיף 19.3 להלן.

19. מימון

19.1. החברה נוהגת לממן את פעילותה בעיקר מפעילותה השוטפת, מהונה העצמי, מהנפקת אגרות חוב, מאשראי בנקאי והנפקות הון. החברה נוהגת ליטול אשראי במח"מ ומטבעות שונים בהתאם להשקעותיה (כיום בעיקר: שקל, אירו ודולר ארה"ב) אשר נושא ריבית משתנה או קבועה. במקרים בהם החברה לוקחת הלוואות במטבע שונה ממטבע ההשקעה, החברה נוהגת לעיתים לבצע עסקאות הגנה על המטבע ו/או הריבית. לפרטים ראו סעיף 19.11 להלן.

להלן נתונים מסכמים אודות פעילות המימון ברמת החברה והחברות המאוחדות שלה וכן נתונים לגבי החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה. לנתונים בדבר פעילות המימון ברמת החברות המאוחדות של החברה, בתחומי הפעילות השונים, ראה בסעיפים 6.11, 7.11, 9.9, ו-10.10 לעיל.

לעניין השפעות מאקרו כלכליות, לרבות שיעורי האינפלציה, השינויים בשיעורי הריבית והתנודות בשערי מטבעות החוץ ראו סעיף 5.2 לדוח.

19.2. במהלך תקופת הדוח ביצעה החברה הנפקת הון לציבור של מניות וכתבי אופציה למניות בתמורה נטו של כ-268 מיליוני ש"ח. לפרטים ראו באור 25ט' לדוחות הכספיים.

19.3. סיכום מצבת התחייבויות וקווי אשראי של החברה והחברות המאוחדות שלה

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכמה מצבת ההתחייבויות נושאות הריבית של החברה והחברות המאוחדות שלה לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 23.5 מיליארד ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 כ-24.3 מיליארד ש"ח).

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה ולחברות מאוחדות שלה קווי אשראי מתחדשים בסך של כ-2.6 מיליארד ש"ח, מתוכם נוצלו למועד האמור סך של כ-0.2 מיליארד ש"ח.

19.4. קווי אשראי של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה:

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מתחדשים ממספר בנקים ומוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ-0.2 מיליארד ש"ח נוצל למועד האמור. נכון למועד פרסום הדוח, קווי האשראי של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה מובטחים באמצעות מניות סחירות (CTY) ושאינן סחירות (בעיקר G Europe) וכן בשעבוד נכסי נדל"ן. קווי אשראי אלו הינם מול גופים מממנים עמם לחברה קשרים ארוכי טווח והם מתחדשים מעת לעת לתקופות של שלוש עד ארבע שנים, ונכון למועד דוח זה הם מסתיימים בשנים 2025-2027, כאשר מתוכם בשנת 2025 יעמוד למחזור קו אשראי של החברה בהיקף של כ-73 מיליון ש"ח, והיתרה בשנת 2027. במהלך שנת 2024 האריכה ועדכנה החברה מספר הסכמי אשראי והלוואות מובטחות בהיקף של כ- 1.7 מיליארד ש"ח לשנים 2027-2029. בחודש דצמבר 2024, פרעה החברה ביוזמתה הלוואות מובטחות בסך של כ-0.2 מיליארד ש"ח.

קווי אשראי נושאים מרווח שנתי בשיעור ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר 2024 של כ-2.3% ושיעור ריבית ממוצע כולל של כ- 6.9%. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, שיעבדה החברה לטובת קווי האשראי האמורים, בין היתר, כ- 39.0 מיליון מניות CTY (המהוות כ- 21% מהון מניותיה של CTY) וכ- 68 מיליון מניות G Europe (המהוות כ- 23% מהון מניותיה). לפרטים נוספים ראו באור 20 לדוחות הכספיים. נכון למועד פרסום הדוח, משועבדות לטובת קווי האשראי האמורים כ- 34.5 מיליון מניות CTY (המהוות כ- 19% ממניותיה של החברה ב- CTY) וכ- 26.6 מיליון מניות G Europe (המהוות כ- 9% מהון מניותיה). בנוסף כ- 166 מיליון מניות G Europe משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') שהנפיקה החברה (כ- 55% מהון מניותיה של G Europe) ו-19.7 מיליון מניות CTY משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כא') (כ-11% מהון מניותיה של CTY).

ל-G Europe מספר דרכים להעלאת כספים לחברה, הכוללים חלוקת דיבידנד והלוואות בין חברתיות. חלוקת דיבידנד מ-G Europe כפופה למגבלות הקבועות בתנאי אגרות החוב שלה, הכוללים מגבלת חלוקה במקרה שבו שיעור המינוף ברוטו של G Europe יעלה על 60% (נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עמד שיעור המינוף ברוטו של G Europe על 39.7%), וכן מבחני חלוקה הקבועים בדין הרלבנטי. לפרטים אודות הסכמי אשראי בין החברה ו-G Europe ראו סעיף 7.11.5. לדוח.

19.5. אגרות חוב של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה: נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה אגרות חוב ואגרות חוב להמרה בסך של כ- 6.8 מיליארד ש"ח שאינן מובטחות בשעבוד וכן אגרות חוב בסך של כ- 3.8 מיליארד ש"ח המובטחות בשעבוד. המח"מ הממוצע של אגרות החוב כאמור, הינו 3.1 שנים והריבית הממוצעת בגינן עומדת על 3.25%.

במהלך תקופת הדוח הנפיקה החברה אגרות חוב בהיקף של כ-3.4 מיליארד ש"ח ע.נ. (בתמורה ברוטו בסך של כ- 3.4 מיליארד ש"ח) בדרך של הרחבת סדרות אג"ח וכן הנפקת סדרות חדשות של אגרות חוב.

אגרות חוב של החברה מובטחות בשעבוד נדל"ן בישראל (סדרת טו' המובטחת בשעבוד על מספר נכסי נדל"ן וסדרה יט' המובטחת בשעבוד שני על נכס נדל"ן), בשעבוד על מניות G Europe (סדרה טז') בשעבוד על מניות חברה בת המחזיקה בנכסי נדל"ן בארה"ב (סדרה יח'), בשעבוד על נכס נדל"ן בפולין ובשעבוד הון המניות של החברה שמחזיקה בנכס זה וכן בשעבוד התמורה מהלוואות בעלים שהועמד לחברת הנכס (סדרה כ'), וכן בשעבוד על מניות CTY (סדרה כא'), לרבות הזכויות הנלוות לנכסים אלו. לפרטים נוספים ראו באור 19ג' לדוח. בהתאם לדוח דירוג מחודש נובמבר 2024, S&P Maalot אשררה את דירוגי סדרות אגרות החוב של החברה (סדרות יב', יג', יד', טז', יז', יט' וכא'), ברמת דירוג של ilA- עם תחזית יציבה. כמו כן, אשררה את דירוג סדרת אגרות החוב המובטחות בנכסים ובמניות חברת נכס (סדרות טו', יח' וכ') ברמת דירוג של ilA עם תחזית יציבה.

בהתאם לדוח דירוג מחודש נובמבר 2024, אשררה מידרוג את הדירוג של סדרות אגרות החוב של החברה (סדרות יב', יג', יד', טז', יז', יט' וכא') ברמת דירוג של A3.il עם אופק יציב וכן אשררה את דירוג אגרות החוב (סדרות טו', יח' וכ') ברמת דירוג של A2.il עם אופק יציב.

לפירוט אודות היסטוריית הדירוג של אגרות החוב של החברה ראו סעיף 6ג' לדוח הדירקטוריון.

לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה, לרבות אודות אמות המידה הפיננסיות לאגרות החוב ופרטים אודות הנכסים ששועבדו לטובת חלק מסדרות אגרות החוב ראו נספח ב' לדוח הדירקטוריון ובאור 19 לדוחות הכספיים.

לחברה תוכנית לרכישה חוזרת של אגרות חוב , מכוחה ביצעה החברה רכישות חוזרות של אגרות החוב שלה כמפורט בסעיף 3.9 לדוח הדירקטוריון.

אגרות החוב (סדרות יב', יג', יד', טז ו-כ') מהוות סדרה מהותית * של החברה. לפרטים אודות סדרות אלו ראו באור 19 לדוחות הכספיים וסעיף 6 לדוח הדירקטוריון.

19.6. משכנתאות כנגד שעבוד נדל"ן בישראל:

סך המשכנתאות של החברה בתחום פעילות ג'י ישראל המובטחות בשעבודים על נכסי החברה בישראל ליום 31 בדצמבר 2024, עמד על כ- 2.0 מיליארד ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 היה כ- 2.2 מיליארד ש"ח). החוב האמור הינו בריבית קבועה בשיעור משוקלל של כ- 3.6% ומח"מ ממוצע של כ- 3.8 שנים.

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

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

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

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

בנוסף, כחלק מהתחייבויותיה של החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב נטלה החברה התחייבויות שונות. לפירוט נוסף ראו באור 19 לדוחות הכספיים.

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

* בהתאם להוראות סעיף 10ב'13 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים). תשל-1970.

אשר במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הסכם מימון מסויים מאפשרים למלווה להיפרע גם מהבטוחות שהועמדו לטובתו מכוח הסכם מימון אחר שיש לחברה מולו. בנוסף, חלק מסדרות אגרות החוב הסחירות של החברה כוללות מנגנון Cross Default ביחס להעמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת ובמרבית סדרות אגרות חוב גם ביחס להעמדה לפרעון מיידי של מימון בנקאי מהותי (כהגדרתו בשטרי הנאמנות הרלבנטיים).

נכון למועד הדוח סך כל הסכמי האשראי והמשכנתאות של החברה (וחברות בנות בבעלותה המלאה, למעט G Europe), הקשורים זה בזה בתנייות הפרה צולבת כאמור עומד על כ- 4.1 מיליארד ש"ח. כמו כן, כאמור סך אגרות החוב הסחירות של החברה הכוללות מנגנון הפרה צולבת (ביחס לסדרות אגרות חוב אחרות ו/או מימון בנקאי מהותי) עומד על כ- 9.5 מיליארדי ש"ח.

19.8. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ובסמוך למועד אישור דוח זה, עומדות החברה וחברות הבנות בבעלותה המלאה בכל אמות המידה הפיננסיות החלות ביחס אליהן. כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, כל החברות המאוחדות של החברה עומדות בכל אמות המידה הפיננסיות החלות ביחס אליהן, ולמיטב ידיעת החברה, לא חל כל שינוי בסטטוס האמור נכון למועד דוח זה.

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

אמות מידה	הרף המינימאלי הנדרש	חישוב אמות המידה נכון ליום 31.12.2024
הון עצמי מינימאלי	4 מיליארד ש"ח *	4.18 מיליארד ש"ח
EPRA Direct Result ממוצע במהלך שני רבעונים רצופים אחרונים	גבוה מ- 60 מיליון ש"ח	133 מיליון ש"ח
יחס התחייבויות נושאות ריבית נטו לסך המאזן	לא יעלה על 75%	62.4%
יחס התחייבויות נושאות ריבית נטו לסך המאזן	לא יעלה על 77.5%	68.9% **
שווי נכסים לא משועבדים (סולו מורחב)	לא יפחת מ- 200 מיליון	1,081 מיליון דולר
דירוג מינימלי	BBB בדירוג S&P מעלות או Baa2 בדירוג מידרוג	A- A3

* נכון למועד פרסום הדוח, הרף המינימלי הנדרש בהסכמי האשראי עודכן ל- 3.2-3.5 מיליארד ש"ח וכן 950 מיליון דולר ארה"ב.

** מחושב כחוב בניכוי מזומנים, פיקדונות ונגזרים לסך מאזן בסולו מורחב.

לפרטים אודות סכום סך ההלוואות שיועמדו לפירעון מיידי במקרה הפרה של כל אחת מהעילות המפורטות לעיל ראו סעיף 19.6 לעיל.

19.10. סיכום יתרות הלוואות של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה:

להלן מצבת האשראי וההלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות) של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה, שהתקבלו למימון פעילותן, אשר אינן מיועדות לשימוש ייחודי, נכון ליום 31 בדצמבר 2024:

	יתרה (במיליוני ש"ח)	שיעור ריבית משוקלל	שיעור ריבית אפקטיבית	תקופת פירעון ממוצעת (שנים)(*)
הלוואות ממוסדות פיננסיים בריבית משתנה מובטחות בשעבוד	2,187	4.76%	4.76%	2.89
הלוואות ממוסדות פיננסיים בריבית קבועה מובטחות בשעבוד	2,433	3.06%	3.06%	5.57
הלוואה ממוסדות פיננסים בריבית קבועה שאינה מובטחת בשעבוד	292	6.00%	6.00%	2.75
אגרות חוב בריבית קבועה מובטחות בשעבוד	3,823	2.95%	3.61%	4.61
אגרות חוב בריבית קבועה שאינן מובטחות בשעבוד	6,766	3.42%	4.08%	2.59
סה"כ	15,501	3.49%	3.94%	3.60

* תקופת הפירעון הממוצעת מתייחסת לפירעונם של תשלומי הקרן והריבית.

19.11. סיכום יתרות האשראי של החברה ושל החברות המאוחדות שלה:

להלן פירוט יתרות האשראי של החברה[1] ושל החברות המאוחדות שלה (במיליוני ש"ח), נכון ליום 31 בדצמבר 2024:

	החברה[1]	CTY	סה"כ
יתרות בגין אגרות חוב (סחירות ולא סחירות)	10,589	5,984	16,573
יתרות בגין אשראי בנקאי ומוסדות פיננסיים[2]	4,912	1,975	6,887
סה"כ התחייבויות	15,501	7,959	23,460
מסגרות מאושרות של קווי אשראי מתחדשים	1,056	1,576	2,632
ניצול מסגרות אשראי[3]	185	-	185
יתרה לניצול	871	1,576	2,447
ערבויות כלפי צדדים שלישיים במהלך העסקים הרגיל	359	-	359

(1) החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה.

(2) כולל ניצול מסגרות אשראי מאושרות.

(3) כולל ניצול בגין הנפקת ערבות.

19.12. עסקאות החלף:

החברה בוחנת מעת לעת אפשרות לגיוס מקורות נוספים ככל שתידרש לכך, לרבות לצורך מימוש האסטרטגיה העסקית שלה וכן לשיפור ההון החוזר ולמחזור חוב, בהתאם לתנאי השוק.

מרבית הנפקות החוב של החברה בשוק ההון המקומי (כ- 95%), הינן צמודות למדד. במקביל, לחברה התחייבויות הנקובות בשקל צמוד מדד, בעוד מרבית נכסי החברה נקובים במטבע חוץ בהתאם למטבעות הפעילות של הקבוצה. על מנת לצמצם את החשיפה המטבעית של ההון העצמי לשינויים בשערי החליפין, מבצעת החברה, בין היתר, עסקאות החלף לתקופות קצרות וארוכות, בהתאם לצורך, בה החברה מחליפה את החבות השקלית בחבות במטבע חוץ, בהתאם להסכמי ISDA (International Swap and Derivatives Association) בין החברה ובין מוסדות בנקאיים שונים. עסקאות ההחלף הארוכות מבוצעות בעיקרן בהתאמה מלאה ללוחות הסילוקין של אגרות החוב (קרן וריבית). כולל עסקאות ההחלף החוב צמוד מדד (במאוחד) עומד על כ- 38%. כמו כן, ביחס למרבית מעסקאות ההחלף התקשרה החברה בהסכמי CSA (Credit Support Annex) הקובעים מנגנוני התחשבנות שוטפים בין החברה ובין המוסד הבנקאי מולו מתבצעת עסקת ההחלף, בקשר עם שוויין ההוגן של אותן עסקאות. למידע בדבר עסקאות החלף ראו באור 34ג' לדוחות הכספיים וכן סעיף 4 לדוח הדירקטוריון.

20. מיסוי

לפרטים בדבר חוקי המס החלים על הקבוצה בישראל, הסכמי שומות מס של החברה, שומות שבמחלוקת, ולהשלכות דיני המס על חברות הקבוצה בחו"ל, ראו באור 23 לדוחות הכספיים.

21. איכות הסביבה

21.1. הקבוצה פועלת מתוך שאיפה לניהול פעילותה על פי עקרונות הקיימות ובאופן ידידותי לסביבה, ומאמינה כי שילוב עקרונות הקיימות באסטרטגיה העסקית של הקבוצה מבטיחה הצלחה וצמיחה בת קיימא לטווח הארוך. אחריות חברתית הייתה ותמשיך להיות נושא המשקף את גישתה החיובית והאקטיבית של הקבוצה כלפי נושאים סביבתיים וקהילתיים. לפיכך, הקבוצה משקיעה משאבים רבים לשימור הסביבה תוך הצבת יעדים עתידיים המבטאים את מחויבותה לכך ובונה מרכזים מסחריים ידידותיים לסביבה. הקבוצה סבורה כי בטווח הארוך הצרכנים, הקמעונאים ושאר חברות יצאו נשכרים מאופן פעילות זה. כך למשל, שימוש באנרגיה ירוקה ופעילות מחזור חומרים שונים, מיטיבים עם הקהילה, שומרים על איכות הסביבה ובטווח הארוך מובילים לחיסכון בעלויות עבור החברה. כמו כן, להערכת הקבוצה, המודעות ההולכת וגוברת לשמירה על היבטי הקיימות תגרום לאוכלוסייה להעדיף לבקר במרכזי מסחר "ירוקים" על פני מרכזים רגילים, ובאופן זה תוביל להשבחת שווים של נכסי הקבוצה.

21.2. לאור המגמות האחרונות בתחום ומתוך שאיפה לצעוד איתן קדימה, במהלך תקופת הדוח ביצעה החברה בחינה מחודשת, הסדרה ומיקוד של פעילות החברה בתחום האחריות התאגידית. במסגרת זאת, במהלך תקופת הדוח ביצעה החברה סקר פערים לבחינה ועדכון הנושאים המהותיים לחברה בתחום, במטרה להכווין את התנהלות החברה בדגש על הנושאים בעלי ההשפעה המשמעותית ביותר לפעילות החברה ולמחזיקי הענין זה. בנוסף, החברה פועלת לגיבוש מדיניות ESG, הקובעת את העקרונות המרכזיים המתיישבים עם ערכי החברה וחזונה ומגדירה את כללי הפעולה המנחים את החברה בכל הנוגע לאימוץ ויישום פרקטיקות אחראיות ומיטיבות בתחומי הסביבה, החברה וניהול התאגיד. במסגרת זאת, מינתה החברה ממונה על התחום בדרגת סמנכ"ל וכן מנהלת אחריות תאגידית, וכן לחברה ועדת אחריות תאגידית ברמת דירקטוריון החברה.

21.3. החברה משתתפת בדירוג 'מעלה' משנת 2006 ונכון למועד הדוח מדורגת בדרוג הגבוה ביותר- 'פלטינה פלוס'. החל משנת 2011 מפרסמת החברה דוח אחריות תאגידית (ESG) על פי עקרונות GRI, המשקף גם את פעילותן של החברות המאוחדות, G Europe ו-CTY.

21.4. החברה מקדמת מספר פרויקטים בתחום שימור הסביבה בישראל, ובראשם פרויקט מגדל משרדים בראשון לציון אשר נבנה על פי תקן LEED GOLD. כמו כן, החברה השלימה מספר פעולות בנכסיה לצמצום צריכת האנרגיה שלה, לרבות התקנת מערכות פוטו וולטאיות על גגות נכסיה, התקנת עמדות טעינה לרכבים חשמליים, מעבר לנורות LED, התקנת חיישני תנועה לתאורה, ומעבר למערכות מיזוג יעילות אנרגטית. כמו כן, החברה בוחנת מגוון פתרונות אפשריים לצמצום טביעת הרגל הפחמנית שלה ולפעילות ירוקה בנכסיה, לרבות בהקשר של טיפול בפסולת, וכן החלה בפיילוט לטיפול בפסולת אורגנית והפיכתה למים באחד מנכסיה.

21.5. באירופה, החברות הבנות, G Europe ו- CTY, פועלות על פי תוכניות מבוססות יעדים ארוכי טווח וזוכות להכרה ולדירוג גבוה על פעילותן בתחום מטעם ארגונים מובילים בתחום. בקרב החברות הנורדיות, נחשבת CTY כחלוצה ביישום עקרונות קיימות במרכזיה המסחריים, ואף זוכה להכרה ולפרסים בשל כך. ל- CTY תוכנית מבוססת יעדים כמותיים לקידום ולבקרה על פרמטרים כגון ניהול פסולת, מחזור, חומרי בניה, שימוש יעיל במשאבים (אנרגיה ומים), ואיכות האוויר. בהתאם למדיניות הקיימות של CTY ועל מנת לשקף בצורה טובה יותר את סדרי העדיפויות של CTY והשפעתה על הקהילה הסובבת אותה, נקבעו מטרות ויעדים מאתגרים לשנים הקרובות, ביניהם תוכנית לאיפוס פחמן עד 2030. דוח הקיימות של CTY לשנת 2023 הוכרז כאחד מהטובים בתעשייה, וכן היא זכתה בפרס EPRA Gold Award בתחום ה- Sustainability Best Practices בפעם האחד עשר ברציפות ובפרסים ודירוגים נוספים. החל משנת 2016, CTY הטמיעה את השימוש בתעודת BREEAM, המוענקת בגין עמידה בבנצ'מרק חיצוני המגדיר אמות מידה סביבתיות שמטרתן לסייע בשיפור הביצועים הסביבתיים של מבנים קיימים.

G Europe שואפת לייעל את פעילותה ונכסיה באמצעות פעולות ברוח עקרונות הקיימות. בשנת 2021 קיבלה G Europe בפעם השלישית ברציפות את מדליית הזהב של EPRA Sustainability Best Practices Recommendations. במאי 2021 הפכה G Europe לחברה בארגון הבניינים הירוקים הפולני, וכן הוענק לה אות ה-5 Green Star בסקר Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).

21.6. החברה והחברות המאוחדות שלה כפופות, מעצם החזקתן בנכסי מקרקעין, לחקיקה ותקינה פדרלית, מדינתית ומקומית בנושא איכות הסביבה. בהקשר לכך הן עלולות להימצא אחראיות בגין, ולשאת בעלות פינויים או תיקונם של מפגעים שונים, זיהומים וחומרים רעילים המצויים או הנפלטים מנכסיהן (וכן עלולות לשאת בקנסות ופיצויים בגין מפגעים, כאמור), אשר עלותם עלולה להיות גבוהה ואף לעלות על ערכם של הנכסים הרלבנטיים. אי פינוי המפגעים עלול להשפיע לרעה על יכולתן של החברה והחברות המאוחדות שלה למכור, להשכיר או לשעבד נכסים בהם מצויים מפגעים אלו, ואף לגרור תביעה משפטית. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, החברה והחברות המאוחדות שלה פועלות לתיקון ליקויים או מפגעים סביבתיים שאותרו על ידן, אך אין כל וודאות כי לא יתגלו בעתיד ליקויים או מפגעים סביבתיים נוספים, לרבות כאלו שנוצרו בתקופה שבה היו הנכסים בבעלות צדדים שלישיים מהם נרכשו הנכסים וטרם התגלו. בנוסף, לשינויים עתידיים בדיני איכות הסביבה (אשר חלה בהם מגמת החמרה בשנים האחרונות) עלולה להיות השפעה לרעה על מצבה של החברה, הן בהיבטים התפעוליים והן בהיבטים הפיננסיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, החברה מעריכה כי העלויות הצפויות בקשר עם אחריות בגין נזקים הקשורים בהיבטי איכות סביבה אינן מהותיות לחברה ולחברות המאוחדות שלה.

22. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

22.1. פעילות הקבוצה כפופה לחוקים ותקנות שונים באיזורי הפעילות השונים, בהיבטים שונים כמקובל לגבי פיתוח והפעלה של נכסי מקרקעין מסחריים באותם איזורים, ובין היתר בהיבטים הבאים: דיני תכנון ובנייה, רגולציה על הקמת ופיתוח נכסי מקרקעין, דינים במישור המוניציפאלי בקשר לרישוי השימוש בנכסים והפעלתם, דינים הנוגעים לנגישות, דיני הגנת הסביבה, הגנת הפרטיות, בטיחות בעבודה והגבלים עסקיים. כמו כן, במסגרת

פעילותן השוטפת כפופות חברות הקבוצה לרגולציה בתחומים נוספים, לרבות, דיני עבודה, הגנת הפרטיות, מיסוי, קניין רוחני ועוד.

22.2. החברה, וכן CTY, G Europe[1] ו- Gazit Malls, בהיותן תאגידים מדווחים כפופות לרגולציה בתחום דיני ניירות ערך ולכללי הבורסה (לרבות כללי ממשל תאגידי) החלים על כל אחת מהחברות הללו, בהתאם למקום התאגדותן ולמקום המסחר בניירות הערך שלהן. עמידה בדרישות אלו כרוכה בעלויות גבוהות לחברה ולחברות הקבוצה האמורות, והפרתן עלולה להטיל על חברות אלו קנסות ואף לעלות לכדי הפרה מנהלית או עבירה פלילית.

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

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

22.5. הוראות חוק הריכוזיות מחייבות את המאסדר[3] המוסמך על פי דין לבצע הקצאה של זכות לגורם ריכוזי בענף מבין הענפים המופיעים בחוק הריכוזיות בטרם הקצאת זכויות כאמור לגורמים שברשימת הגורמים הריכוזיים.

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

23. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים

הסכם רה-ארגון עם קבוצת נורסטאר

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

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

---

[1] בחודש פברואר 2022 נמחקה G Europe ממסחר בעקבות מיזוגה לתוך חברה בת בבעלותה המלאה של החברה. ל- G Europe אגרות חוב הנסחרות בבורסה של לוקסמבורג.

[2] ראו לעניין זה עדכון לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ולרשימת הגורמים הריכוזיים שפרסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות בחודש פברואר 2025.

[3] היינו רגולטור המוסמך לבצע הקצאת זכויות במשאבים מסוימים.

א. <u>תניית אי התחרות</u>

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

ב. <u>הסכם לקבלת שירותים</u>

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

24. הליכים משפטיים

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

25. יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

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

- מיקוד ההשקעה בנדל"ן מניב במספר קטן יחסית של נכסים, אך בשווי רב מאוד וככל שניתן בעירוב שימושים ('נכסי מבצר') בערים מרכזיות, באזורים צפופי אוכלוסין, עם, ככל האפשר, חיבור או סמיכות לתחבורה ציבורית (כגון: תחנות רכבת, אוטובוסים וכו') ועם נגישות רגלית גבוהה (walkability index), באמצעות החזקה ישירה או עקיפה בנכסים.
- מכירה של נכסים בעלי פוטנציאל צמיחה מוגבל ו/או יעילות תפעולית נמוכה, לרבות על בסיס בחינת סוג הנכס ומיקומו הגאוגרפי, תוך ייעוד התמורה לביסוס הצמיחה באזורים אורבאניים ושיפור היעילות התפעולית ועלויות ההון של החברה, כמו גם הורדת המינוף בקבוצה.
- פעילות סלקטיבית ומושכלת בתחום השכרת, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים, בתחום המסחר, המשרדים, המגורים או בעלי שימושים מעורבים, מתוך שאיפה להרחבת פורטפוליו הנכסים ולפיזור סיכונים

להעלאת התשואה ובעיקר שדרוג תיק הנכסים הקיים. החברה והחברות המאוחדות שלה תשאפנה, כי פעילות הפיתוח לא תעלה לידי שיעור מהותי מסך נכסיהן.

- ניהול עצמי ואקטיבי – הפעילות במדינות השונות מתבצעת באמצעות הנהלות מקומיות מנוסות המכירות את השוק המקומי. המומחיות, הידע, הניסיון, הקשרים והכרת הסביבה העסקית, מאפשרים לחברה לנקוט באסטרטגיה אקטיבית, שיש בה כדי לקדם את הצמיחה הפנימית, בין היתר תוך התאמת נכסי החברה להתפתחויות בשוק, הגנה ומיצוב גבוה של תיק הנכסים הקיים, וניצול הזדמנויות לרכישה ופיתוח נכסים באזורים צפופי אוכלוסין. יכולות אלו מאפשרות לחברה גם ניהול נכסים או חברות נדל"ן עבור שותפים תמורת דמי ניהול מתאימים.
- בחינת הזדמנויות של מיזוגים ורכישות של חברות נדל"ן (ובכלל זאת גם חברות ציבוריות), תוך ביצוע רכישות ממוקדות והתקשרות בהסכמים למיסוד יחסים אסטרטגיים עם חברות אחרות.
- ניצול התשתית הניהולית והמימונית הקיימת בחברה לשם בחינת כניסה לתחומי השקעה נוספים המשיקים לתחום פעילותה של החברה ו/או שיש להם מאפיינים דומים מבחינת אופי ההשקעה וזאת באמצעות חבירה לגורם בעל מומחיות בתחום או באמצעות הקמת תשתית ניהולית עצמאית.
- המשך יצירת שיתופי פעולה עם גופים מוסדיים בארץ ובעולם, תוך ניהול הנכסים שבבעלות השותפויות כאמור, באופן המביא לידי ביטוי את ניסיונה ומומחיותה בניהול נכסים אלו.
- שמירה על רמת נזילות נאותה המאפשרת ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקן של החברה והחברות המאוחדות שלה, וכן ניהול מצבת התחייבויות הפרוסה לאורך שנים רבות. שמירה על מתאם כלכלי גבוה ככל האפשר, בין המטבע בו נרכשים נכסיה לבין המטבע בו נלקחו ההתחייבויות בגין רכישתם, מתוך מגמה להחזיק את הונה העצמי במטבעות של השווקים השונים בהם היא פועלת ובשיעורים דומים לשיעור הנכסים במטבעות השונים מתוך סך הנכסים, ותוך עריכה, מעת לעת, של עסקאות הגנה לצמצום חשיפה כאמור לשינויים בשערי מטבע חוץ. לפרטים אודות מדיניות החברה וכן סטייה ממנה, ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון.
- הרחבת הגמישות הפיננסית בשווקי ההון הבין לאומיים והגדלת החשיפה בפני משקיעים מוסדיים מקומיים ובינלאומיים, ובכלל זה שיפור דירוג החוב של החברה תוך שאיפה לקבלת דירוג אשראי בינלאומי במטרה להוריד את עלויות החוב של החברה.
- ייחוס חשיבות רבה לשקיפות ואמינות מול המשקיעים (בעלי מניות ומחזיקי אגרות חוב).
- החברה והחברות המאוחדות שלה מאמינות, כי ההון האנושי המועסק בהן הינו אחד המשאבים החשובים ביותר שלהן. שימור ההון האנושי לאורך זמן מהווה בסיס איתן לצמיחת פעילות החברה והחברות המאוחדות שלה ויצירת ערך לבעלי מניותיהן.

.25.2. בחודש ספטמבר 2024 אישר דירקטוריון החברה תוכנית אסטרטגית לשנת 2028 ("תכנית אסטרטגית 2028"), המתייחסת לצמיחה רב זרועית: (א) צמיחה אורגנית – באמצעות דיוק תמהיל השוכרים, העלאת כמות המבקרים בנכסים והגדלת הפדיונות בנכסי הקבוצה הקיימים; (ב) העצמת זכויות בנכסי הקבוצה – באמצעות הרחבה ופיתוח של נכסים קיימים וכן הוספת שימושים כגון מגורים, משרדים ואחרים; ו- (ג) רכישה סלקטיבית של נכסים בעלי פוטנציאל השבחה ביעדי המיקוד העסקי של הקבוצה והשבחתם, ייזום ובניית נכסים למכירה; (ד) המשך מכירת נכסים/כניסה לשותפויות בנכסים שהשבחתם הושלמה.

במסגרת הצגת התכנית האסטרטגית, הציגה החברה את יעדי לשנת 2028, כדלקמן: (א) הון עצמי בהיקף של כ- 8.5 מיליארד ש"ח; (ב) שיעור מינוף הנמוך מ- 50%; ו- (ג) IRR בשיעור של 17%.

היעדים כאמור, מבוססים על המשך השבחת תיק הנכסים הקיים של החברה, רכישה ופיתוח של נכסים חדשים ביעדי המיקוד העסקי והשבחתם, מכירת כ- 10 מיליארד ש"ח נכסים נוספים (לרבות השתתפויות בנכסים ייזום ובניית נכסים למכירה).

מבחינת הפיזור הגיאוגרפי של נכסי הקבוצה (במונחי שווי נכסים בסולו המורחב), צופה החברה גידול בהיקף הנכסים בצפון אמריקה (מ- 16% ל- 36%) ובישראל (מ- 24% ל- 28%), לצד קיטון בהיקף הנכסים באירופה (מ- 51% ל- 34%) וברזיל (מ- 9% ל- 2%). כמו כן, בכוונת החברה להגדיל את שיעור הדיור להשכרה התיק הנכסים שלה (מ- 5% ל- 12%). השינוי בפיזור הגיאוגרפי נובע מתוכנית מימוש הנכסים לצד השקעות שבכוונת החברה לבצע ביעדי המיקוד שלה והשבחתם, כאשר השקעות כאמור תבוצענה כתלות בהתקדמות החברה בתוכנית מימוש הנכסים שלה.

25.3. תוכנית אסטרטגיית 2028 הינה בהמשך לתוכנית המימושים עליה הכריזה החברה בחודש אוקטובר 2022 למימוש נכסים שאינם נכסי ליבה (non-core) או שהחברה מיצתה את השבחתם. לפרטים בדבר מימוש התוכנית ראו סעיף 1.1 לדוח.

25.4. במקביל, בהתאם לאסטרטגיה האמורה של החברה, להערכת החברה, היא צפויה להמשיך ולהשקיע בחלק מהפלטפורמות הקיימות שלה, תוך דגש על הרחבת פעילות הזרועות הפרטיות של החברה. לפרטים אודות פרויקטים בפיתוח בטריטוריות השונות ראו תחת תיאור הפעילות בכל אחד מהמגזרים בהם פועלת החברה תחת סעיפים 6-10 לדוח.

25.5. כמו כן, החברה רואה בתחום האנרגיה המתחדשת כתחום המשיק לפעילותה, ולכן, תבחן אפשרות להיכנס לתחום כאמור הן במסגרת נכסיה והן כעסק נפרד לרבות במסגרת מאמצי התייעלות וחיסכון.

25.6. בכוונת החברה לממן את השקעותיה הצפויות, ככל שתמומשנה, מהונה העצמי, מפעילותה השוטפת, מגיוסי הון ציבוריים, פרטיים ואשראי בנקאי, וכן ממימוש השקעות אחרות של החברה, בהתאם לאסטרטגיה לעיל. האמור בסעיף זה לעיל כפוף להתפתחויות הכלכליות והאחרות באזורים הרלבנטיים, לרבות המשך קצב האינפלציה ושיעורי הריבית במשק וכן מלחמת 'חרבות ברזל' והשפעותיהן על פעילות הקבוצה, כמפורט בסעיפים 5.1-5.5 לדוח.

הערכותיה של החברה בדבר מימוש התכנית האסטרטגית שלה וכן השגת יעדיה האמורים לעיל, הינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות אלו מבוססות על תוכניות החברה והנחות של החברה כפי שהן נכון למועד זה, ואילו יעדיה של החברה הם בבחינת חזון ויעד, המבוססים במידה מהותית על ציפיותיה והערכותיה, בין היתר, לגבי התפתחויות כלכליות ואחרות (ענפיות וכלליות) ועל השתלבותן אלה באלה. כמו כן, תוכניות ההשקעה של החברה המפורטות לעיל כפופות לתזרים המזומנים הפנוי של החברה וליכולותיה הפיננסיות, וכן להזדמנויות ההשקעה בשווקים הרלבנטיים ולמצב הכלכלי והפיננסי בשווקים אלו ובעולם לרבות השפעת האינפלציה ושיעור הריבית, וכן למצבים מיוחדים כגון מלחמת 'חרבות ברזל'. הערכותיה וציפיותיה של החברה לרבות בקשר עם יכולתה לממש את החזון ולהשיג את היעדים שהעמידה לעצמה, לרבות תוכנית מימוש הנכסים ותוכנית ההשקעה שלה, אינן ודאיות והן עשויות שלא להתממש או להתממש בחלקן והנהלת החברה רשאית לסטות מהם או לשנותן, כתלות בגורמים שונים, לרבות תנאים מאקרו-כלכליים שאינם בשליטת החברה, בהם קצב האינפלציה, שיעורי הריבית, והשפעות ארועים טריטוריאליים (לרבות מלחמת 'חרבות ברזל' ושינויי חקיקה בישראל), וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 5 ובסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה. במקביל, יובהר, כי הנהלת החברה תבחן מעת לעת את תוכניותיה ותעדכן אותן בהתאם לשינויים אלו ואחרים.

26. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח

לפרטים אודות אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראו באור 37 לדוחות הכספיים.

27. מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים

ראו באור 36 לדוחות הכספיים.

28. גורמי סיכון של החברה

28.1. <u>סיכוני מאקרו</u>

28.1.1. שינוי בתנאי מימון – פעילות החברה והחברות המאוחדות שלה ממומנת מהנפקות הון ומגיוסי חוב בשוקי ההון השונים וכן ממימון ממוסדות פיננסיים. פגיעה ביכולת הגיוס של החברה והחברות המאוחדות שלה עלולה להגביל את פעילותן באופן מהותי.

תוצאותיהן העסקיות של החברה והחברות המאוחדות שלה, תלויות בין היתר ביכולתן לגייס בעתיד הלוואות או הון ובתנאי גיוסים כאמור, לשם פירעון ההלוואות ולתזרים המזומנים הנדרשים לפעילותן. יכולת המימון של החברה והחברות המאוחדות שלה עלולה להיות מושפעת משלל סיבות ובכלל זה חוסר זמינות או מחסור במקורות מימון חיצוניים, שינויים בתנאי מימון קיימים, שינויים בתוצאות הפעילות שלהן, שינויים חקיקתיים (לרבות הטלת מגבלות רגולטוריות על היקפי האשראי של הקבוצה, כמפורט בסעיפים 22.4 ו-22.5 לעיל), והידרדרות במצב הכלכלי באזורי פעילותן. כמו כן, תיתכן השפעה על תוצאות פעילותן של החברות המאוחדות כתוצאה משינויים בשערי הריבית (לרבות כמפורט בסעיף 5.2 לדוח), אולם לנוכח העובדה כי מרבית התחייבויותיהן של החברה והחברות המאוחדות הינן בריבית קבועה, השפעתם של שינויים בשערי הריבית הינה מוגבלת. להיקפי החוב של החברה והחברות המאוחדות שלה עלולה להיות השלכה מהותית עליהן, לרבות באופן הקצאת חלק מהותי מתזרים המזומנים לפירעון הלוואות, וכן היא עלולה לפגוע ביכולת להקצות משאבים לתפעול, פיתוח ורכישת נכסים, ביכולת לחלק דיבידנדים וביכולת הגיוס. בנוסף, לחברה התחייבויות בשקל צמודות למדד ומכאן קיימת חשיפה לשינויים במדד. החברה נוהגת לבצע עסקאות החלף עבור חלק מהתחייבויות הצמודות למדד לריבית קבועה. כמו כן, להפרת התחייבויות של החברה ו/או החברות המאוחדות בהסכמי מימון, לרבות התחייבויות לשמירה על יחסים פיננסיים המושפעים גם מגורמי שוק החיצוניים לחברה ולחברות המאוחדות ומגבלות בדבר שינוי שליטה (לרבות האפשרות שעצם העמדה לפרעון מיידי מכוח הסכם מימון אחד תגרור אחריה העמדה לפרעון מיידי של אשראים נוספים, כמפורט בסעיף 19.7 לדוח), עלולות להיות השלכות מהותיות, כגון דרישה לפירעון מוקדם של ההלוואות, מימוש נכסים ומימון מחדש בתנאים פחות טובים. בנוסף, שינוי (או שינוי צפוי) בדירוג החוב של אילו מהחברות המאוחדות, עלול להשפיע על נגישותן לשווקים פיננסיים ולהעלות את עלויות האשראי שלהן, וכן עלולים להשפיע על מחיר השוק של אגרות החוב שלהן ועל סחירותן וכן עשויים להשפיע לרעה על יכולת גיוסי החוב או ההון בשוק ההון ו/או ממוסדות פיננסיים.

כמו כן, תנאי שוק או גורמים אחרים עלולים להשפיע על יכולת החברה והחברות המאוחדות שלה לגוון באופן יעיל את מקורות המימון שלהן באמצעות קבלת מימון ממקורות אחרים.

28.1.2. שינויים בשערי חליפין –לחברה חשיפה מטבעית של הונה העצמי בעיקר לאירו, לדולר ארה"ב, לריאל הברזילאי ולדולר הקנדי, באופן שהתחזקות המטבעות הזרים ביחס לשקל מגדילה את הונה העצמי והיחלשות של שעריהם מקטינה את הונה העצמי. השפעות כאמור מתקזזות אל מול עסקאות החלף בסיס הצמדה וריבית מסוג SWAP ו- Forward שהחברה מבצעת וכן באופן חלקי אל מול עסקאות Call Options, הכל בהתאם למדיניות ניהול הסיכונים של החברה (כמפורט בסעיף 4 לדוח הדירקטוריון). כמו כן, שינויים בשערי החליפין משפיעים על השווי ההוגן של מכשירים פיננסים נגזרים (בעיקר מסוג SWAP, Forward ו-Call Options), אשר מטרתם להעניק הגנה מפני החשיפה הכלכלית. רווחיות החברה עלולה להיות מושפעת באופן מהותי לרעה מהעדר הגנה או הגנה חלקית בפני שינויים בשערי החליפין. לפרטים אודות סטיה ממדיניות הניהול הסיכונים של החברה ראו סעיף 4.2 לדוח הדירקטוריון.

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

28.1.3. שינויים בשוקי ההון – חלק מנכסי החברה מורכב ממניות של CTY, חברה ציבורית המוחזקת על ידי החברה, ואשר מרביתן משמשות כבטוחות לקווי האשראי של החברה, וכן ממניות גזית ברזיל, אשר חלק ממניותיה נסחר בבורסה של סאו פאולו. כמו כן, לחברה תיק החזקות בני"ע (כמפורט בסעיף 11.2 לדוח). אשר על כן, שינויים בשווקי ההון ותנודתיות במחירי המניות עקב שינויים בתנאי השוק וגורמים נוספים שאינם בשליטת החברה, עלולים להשפיע על שווי מניות החברה וחברות הקבוצה ועל ביצועי החברה ותוצאות פעילותה, אשר עלולים, בין היתר, להקטין את היקפי האשראי של החברה המובטח במניות אלו, להגביל את יכולתן של חברות הקבוצה לגייס מימון נוסף וכן לחשוף את החברה למצב של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכמי האשראי.

28.1.4. תנאים מאקרו כלכליים המשפיעים על אזורים גיאוגרפיים מסוימים – לנכסי הקבוצה פריסה גיאוגרפית רחבה בערים שונות ברחבי העולם, אשר כל אחד מהם חשוף מטבעו לתנאים מאקרו ומיקרו כלכליים שונים, להם השפעה על פעילותם ושווים של הנכסים. חלק מהותי משטחי הקבוצה הניתנים להשכרה ממוקמים בעיקר בהלסינקי, שטוקהולם, וורשה, סאו פאולו, בוסטון, מיאמי, ניו יורק ואזור גוש דן, באופן המגביר את הסיכון שהקבוצה תושפע מהותית לרעה באופן מהותי עקב שינוי בתנאים הכלכליים שישררו באיזורים אלה או באחד מהם, לדוגמא מלחמת 'חרבות ברזל' והשפעתה כמפורט בסעיף 5.5 לדוח.

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

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

כמו כן, מגיפות רחבות היקף היוצרות שיעורי תחלואה גבוהים, כדוגמת מגיפת הקורונה, משפיעות לרעה על הביקוש והצריכה של חלק מבתי העסק במתחמי המסחר ועלולות להשפיע לרעה על הכנסות הקבוצה, על תזרימי המזומנים השוטפים ועל יכולת המימון והמחזור של החוב של החברה.

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

28.2. <u>סיכונים ענפיים</u>

28.2.1. שינויים בהרגלי הצריכה – עיקר נכסי הקבוצה הינם מרכזים מסחריים, המתבססים על חנויות מזון, פארמה, אופנה ושירותים, בעיקר שירותי רפואה, מכוני כושר ובתי קולנוע. לשינוי בהרגלי הצריכה באזורים הסמוכים לאותם מרכזים מסחריים, כגון מעבר לרכישה במרכזים או פלטפורמות מסוגים אחרים או מעבר לרכישה

באמצעות האינטרנט (סחר מקוון) קיימת השפעה מהותית על תמהיל השוכרים, על שטחי המסחר המוקצים לענפי הצריכה והבילוי ועל הכנסות החברה משוכרים שונים. מגמות אלה משפיעות גם על מנגנוני קביעת דמי השכירות בהסכמי שכירות עתידיים וסך כל השפעותיהם עלול להשפיע לרעה על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות. כחלק מהמגמות הבולטות בשנים האחרונות בתחום הרגלי הצריכה, עדות חברות הקבוצה לגידול גובר בהיקפי הרכישות המבוצעות באמצעות האינטרנט באופן העלול לפגוע בהיקפי המכירות של שוכרים מסויימים ולהשפיע על הביקושים לשטחי מסחר בידי שוכרים אלו. כמו כן, שינויים כאמור עלולים לפגוע בתקבולים שמקבלות חברות הקבוצה המבוססים על היקף המכירות בנכס. מגמה זאת התחזקה באופן משמעותי במהלך מגפת הקורונה אך התמתנה לאחר מכן.

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

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

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

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

כמו כן, חוק הריכוזיות כולל, בין היתר, התייחסות לנושאי שליטה באמצעות מבנה אחזקות פירמידאלי והפרדה בין גופים ריאליים משמעותיים וגופים פיננסיים משמעותיים. לפרטים ראו סעיף 22 לדוח. כמו כן, במסגרת הוראות חוק הריכוזיות הוטל על שר האוצר ונגיד בנק ישראל לקבוע הוראות לעניין מגבלות על אשראי שיינתן לתאגיד או לקבוצה עסקית בידי גופים פיננסיים, במצטבר, בהתחשב בין היתר בחבות של כל תאגיד או בסך חברות הקבוצה העסקית. הטלת מגבלות כאמור, עלולה לפגוע ביכולתה של הקבוצה לגייס אשראי לשם פירעון הלוואות

ולתזרים המזומנים הנדרש לפעילותה ולפגוע בתוצאותיה העסקיות של הקבוצה. בנוסף, החברה נשלטת על ידי נורסטאר החזקות אינק., אשר הינה חברה ציבורית, וככזו נחשבת כ'חברת שכבה שניה' על פי חוק הריכוזיות. משכך, החברה מנועה מלשלוט בחברות ציבוריות אחרות הרשומות למסחר בישראל, באופן שעלול למנוע מהחברה ניצול הזדמנויות עסקיות.

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

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

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

28.2.9. סביבה תחרותית – הקבוצה חשופה לתחרות משמעותית ברכישת נכסים או בנית נכסים חדשים על ידי מתחרים. הגברת התחרותיות ברכישת נכסים ובהתקשרות עם דיירים עלולה להפחית את כמות הנכסים הפנויים לרכישה, להעלות את מחירי הנכסים המיועדים לרכישה, להפחית את היכולת למשוך שוכרים ואת דמי השכירות, להפחית את שיעורי התפוסה, להגדיל את עלויות התפעול ולפגוע בתשואה המתקבלת מנכסי הקבוצה. כמו כן, למתחרי

הקבוצה עלולים להיות יתרונות כתוצאה, בין היתר, מעלות אשראי נמוכה יותר, תפעול יעיל יותר ועמידות גבוהה יותר לסיכון (לתיאור התחרות בתחומי פעילות הקבוצה ראו סעיף 14 לעיל).

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

28.2.11. סיכונים הנובעים מהשפעת גורמים חיצוניים על ערך נכסי הקבוצה ועל פעילותה – הקבוצה חשופה לסיכונים הנובעים מהעובדה שהערכת שווי נכסי מקרקעין הינה סובייקטיבית ולא וודאית מטבעה, ולסיכונים הנובעים מכך שערך הנכסים עלול להיות מושפע מגורמים שונים אשר הינם מחוץ לשליטת הקבוצה, לרבות תנאי השוק בכללו ובכלל זה שוקי הנדל"ן, הנדל"ן המסחרי בכלל והנדל"ן בתחומי פעילותה של הקבוצה בפרט, העדר נזילות בהשקעות בנדל"ן, תנאים כלכליים כלל ארציים, אזוריים או מקומיים, תנאים ואירועים פוליטיים (לרבות כמפורט בסעיפים 5.1-5.5 לדוח), עודף שטחים להשכרה, תנאים דמוגרפיים, התנהגות צרכנית, שיעורי אבטלה, קרבה ונגישות של נכסים מתחרים, גישה לתחבורה ציבורית, שינויי חקיקה, הפקעה, מסי רכוש והעברה ותשלומים אחרים, וגידול בהוצאות תפעול (לרבות הוצאות אנרגיה). סיכונים אלה ואחרים עלולים להוביל להשכרה במחיר נמוך מכפי שתוכנן, להוצאות תפעול גבוהות מכפי שתוכנן לשיעורי תפוסה נמוכים, לאי חידוש חוזי שכירות או חידושם בתנאים פחות אטרקטיביים מהיבט המשכיר (לרבות בכל הנוגע לשוכרי עוגן), לתופעות לוואי שליליות של עזיבת דיירים קטנים, לאפשרות של נשיאה בהוצאות בגין נכסים אותם לא תצליח הקבוצה להשכיר, ולנשיאה בעלויות לא מתוכננות בגין פעולות תיווך ואיתור שוכרים חדשים.

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

28.3. <u>סיכונים מיוחדים לחברה</u>

28.3.1. שינוי בנטל המס בקשר עם פעילות החברות המאוחדות של החברה – הקבוצה חשופה לשינויים אפשריים בנטל המס בקשר עם פעילותן של החברה ושל חברות הקבוצה, לרבות בשל שינויים בדיני המס החלים באזורי פעילותן של חברות הקבוצה או בשל אי התממשות הנחות של החברה לגבי הטיפול המיסויי החל על הכנסות הקבוצה. בנוסף, הקבוצה מנהלת מספר הליכים מול רשויות המס השונות (כמפורט בבאור 23).

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

28.3.3. השליטה בחברה – לבעלת השליטה בחברה, נורסטאר שיעור החזקות גבוה הקרוב לרף של 50% באופן שבנסיבות מסויימות (כתלות בשיעור בעלי המניות המשתתפים באסיפת בעלי המניות של החברה) יקל עליה בקבלת החלטות מסוימות באסיפה הכללית של החברה על אף התנגדות שיעור ניכר מבעלי מניות המיעוט, ובכלל כך היכולת למנות דירקטורים (שאינם דח"צים) בחברה. יחד עם זאת, בהתאם להוראות חוק החברות, יכולתה של נורסטאר לפעול כבעלת שליטה מוגבלת, הן לאור חובותיה כלפי החברה וכלפי בעלי מניות המיעוט וכן לאור הצורך בקבלת הסכמת בעלי מניות המיעוט בנושאים מסוימים אשר לבעלת השליטה עניין אישי בהם, הכל כקבוע בהוראות הדין.

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

משכך, השליטה בחברה וכן ההשלכות של שינוי השליטה בחברה, עלולות להרתיע צדדים שלישיים מלנסות להשתלט על החברה, באופן שעלול להשפיע על מחיר המניה של החברה.

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

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

28.3.6. מבנה החזקות בקבוצה ושליטת החברה בחברות הקבוצה – בין היתר, פועלת החברה באמצעות חברות שאינן בבעלותה המלאה, ומתוכן נכון למועד פרסום הדוח CTY הינה חברה אשר חלקים משמעותיים מהון המניות

המונפק שלה מוחזק על ידי הציבור כמו גם על ידי בעלי מניות משמעותיים אחרים, וכן החל מחודש פברואר 2024 Gazit Malls הנפיקה חלק ממניותיה לציבור בברזיל. עד לחודש פברואר 2022 חלק משמעותי מהון המניות של G City Europe היה מוחזק על ידי הציבור ונכון למועד זה אגרות החוב שלה מוחזקות על ידי הציבור ונסחרות בבורסה של לוקסמבורג. כתאגיד מדווח, חברות אלו כפופות למגבלות משפטיות ורגולטוריות המקובלות לחברות ציבוריות ותאגידים מדווחים. החברה, על אף היותה בעלת שליטה ב-CTY וב- Gazit Malls, עלולה להיות במצב בו היא אינה יכולה לנקוט בדרכי פעולה מסוימות ללא האישור הנדרש מבעלי מניות אחרים של החברה המאוחדת כאמור (בין על פי דין ובין מכוח מסמכי התאגדות). כמו כן, נכון למועד זה, בהתאם להוראות החוק הפיני, החברה לא תוכל להגדיל את החזקותיה ב- CTY מעבר לרף של 50% ללא ביצוע הצעת רכש ליתר מניות CTY. קיום החזקות בעלי מניות אחרים בחברה האמורה עלול להגביל את יכולת החברה לנקוט בדרכי פעולה מסוימת ובכלל זה להגדיל את שיעור החזקותיה בחברה האמורה, לאחד פעילויות דומות, לייצר סינרגיות אשר יכול ותהיה קיימת בין חברות שונות או לארגן מחדש את מבנה הקבוצה. כמו כן, ייתכן והחברה לא תוכל לקבוע את מועד והיקף הדיבידנד המשולם על ידי חלק מהחברות המאוחדות שלה, באופן העלול לפגוע בתזרים המזומנים של החברה וביכולתה של החברה לשרת את החוב שלה. בנוסף, הקבוצה חשופה לסיכונים הכרוכים בבעלות משותפת בנכסים עם צדדים שלישיים, לרבות הצורך בקבלת הסכמת שותפי הקבוצה בנכסים כאמור לשם קבלת החלטות, והאפשרות לחילוקי דעות בין הקבוצה לבין שותפיה כאמור, וכן סיכונים הנובעים מהפיכתם של השותפים לחדלי פירעון, מהחשיפה למימון השקעת חלקם של השותפים בנכסים המשותפים, והשלכותיהם של סיכונים אלה על תפעול הנכסים המשותפים. איחוד הנכסים בדוחות הכספיים על פי כללי ה-IFRS מבוצע בהתאם למידת השליטה האפקטיבית או המשפטית. שינויים בשליטת החברה בחברות הבנות עלולים לגרום לשינוי בהצגת ההשקעה בחברות הבנות בדוחות הכספיים של החברה וכן להשפיע על תפיסת המשקיעים את החברה. בנוסף, על מנת לעמוד בחובת הדיווח של החברה כחברה ציבורית, החברה נסמכת על מידע אותו היא מקבלת מהחברות המאוחדות. החברה מאמינה כי היא מקבלת מהחברות הבנות את המידע המהותי הנדרש לה. כמו כן, CTY, הרשומה למסחר בבורסה של הלסינקי, פינלנד (OMX), ו- Gazit Malls, הרשומה למסחר בבורסה של סאו פאולו, כפופות לחובות דיווח לא אחידות, על כן ייתכן כי החברה לא תוכל להציג מידע מסוים באופן בו מציגות אותו חברות נדל"ן אחרות באיזורים מסוימים.

בנוסף, עם פרוץ מלחמת 'חרבות ברזל' הוצת גל אנטישמיות ברחבי העולם, אשר התבטא, בין היתר, בארועי אלימות כמו גם בהטלת חרם על חברות ישראליות. בהיותה של החברה חברה ישראלית, קיים חשש כי גל האנטישמיות יופנה גם כלפי חברות הקבוצה הפעילות מחוץ לישראל.

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

28.3.8. סיכוני סייבר ואבטחת מידע – מתקפת סייבר הינה מתקפה זדונית המבוצעת במרחב הדיגיטלי ומטרתה לשבש, לגנוב, להשבית או לפגוע בתשתיות המחשוב או המידע בהן. מתקפה זו, על תשתיות המחשוב של הקבוצה, עלולה להשפיע לרעה על פעילות החברה ועסקיה לרבות זליגת מידע עסקי או פרטי, נזק למוניטין הקבוצה, נזק פיננסי וכדומה. לאור המצב הביטחוני במדינה, עולות ההתרעות אודות תקיפות סייבר שמקורן בגורמים ביטחוניים זרים אשר מטרתם לפגוע בחברות גדולות במשק הישראלי. לאור כך, להערכת הקבוצה, מערכות המידע של הקבוצה היו וצפויות להיות יעד למתקפות סייבר מצד גורמים זדוניים, לרבות קבוצות טרור בשל היותה חברה ישראלית. למיטב ידיעת הקבוצה, נכון למועד הדוח, הקבוצה לא חוותה אובדן, שיבוש של מידע או נזק משמעותי אחר חיוני כתוצאה ממתקפת סייבר על פעילותה ועל מערכותיה. חברות הקבוצה משקיעות באופן שוטף, במערכות הגנה ועדכונן, מנגנוני גיבוי, ניטור ונהלי התאוששות, במטרה להקטין את הסיכון העומד להן. בנוסף,

חברות הקבוצה פועלות לגיבוי המידע שלהן, במטרה להפחית את הפגיעה האפשרית ממתקפות סייבר על מערכותיהן ולהגביר את יכולת התאוששות מאסון. כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת אמצעי הגנה חדשים ומתקדמים הנדרשים מפני סיכונים אלו ופועלת בכדי להתאימם לסיכונים הקיימים וכן להגברת מודעות עובדיה בנושא. עם זאת, אופי מתקפות הסייבר וחדירת גורמים בלתי מורשים למערכות המידע משתנה ללא הרף והופך יותר ויותר מתוחכם, דבר המצמצם את יכולתה של החברה להתמודד באופן מלא עם התקפת סייבר מתוחכמת. לפיכך, ייתכן ועל אף אמצעי ההגנה הננקטים על ידי החברה, החברה לא תצליח להתגונן באופן מלא ולמנוע את כלל הנזקים העלולים להיגרם כתוצאה מחדירה למערכותיה או את ההשפעות הכלכליות של פגיעה זו. כאמור, החברה פועלת לשפר את יכולת התגובה שלה להתקפות סייבר ע"י שיפור מתמיד של מערך ההגנה, הגברת המודעות בקרב עובדי הקבוצה, הקצאת משאבים ייעודיים וחיזוק מערך ה- IT וזאת על מנת לשמור על שלמות המידע, אמינותו וזמינותו תוך מינימום פגיעה עסקית. בין היתר, החברה מבצעת הערכת סיכוני סייבר תקופתית ורציפה, במטרה לזהות, למפות ולמזער חשיפות אבטחה ברשת ובתהליכי הקבוצה וחברה לניטור 24/7 של פעילות החברה ואיתור אירועי אבטחה חשודים. כמו כן, לחברה וועדת דירקטוריון ייעודית בנושא סייבר ודירקטוריון החברה מקבל סקירה מקיפה בנושא ודן בהמלצותיה.

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

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

נספח א'

תיאור עסקי GHI Alpha Portfolio LLC

("ג'י אלפא")

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

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

1. פעילות ג'י אלפא ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. כללי

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

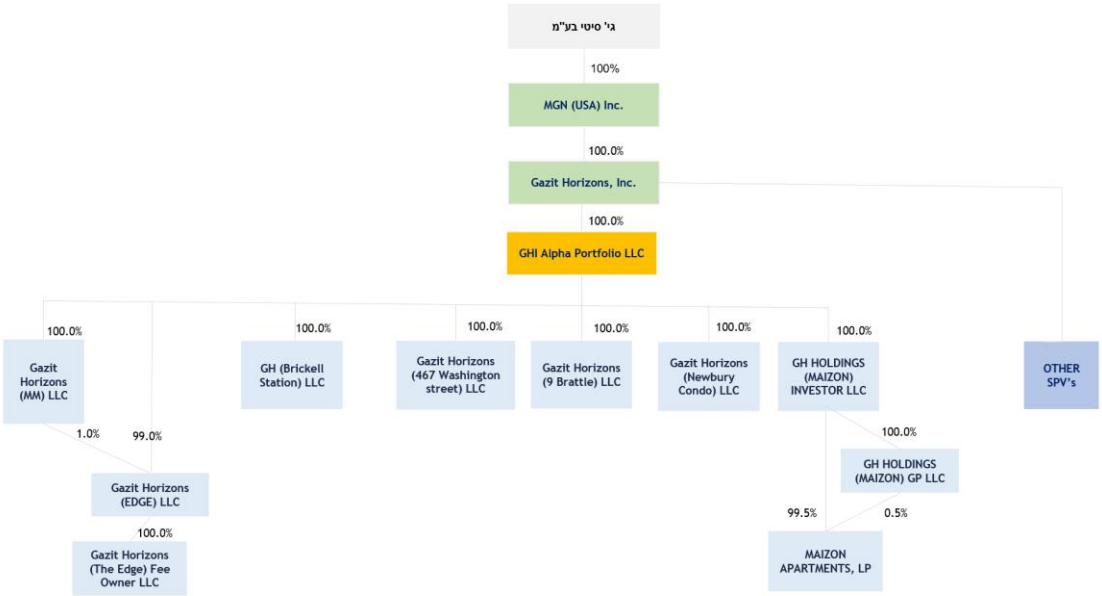
ביום 4 בפברואר 2024 ג'י אלפא וגזית הורזיין התקשרו בהסכם (Contribution Agreement) מכוחו העבירה גזית הורייזן ל- ג'י אלפא כנגד הקצאת הון את את מלוא החזקותיה ב-6 תאגידים פרטיים בבעלותה המלאה, אשר כל אחד מהם מחזיק בנכס מניב, כמפורט בתרשים בסעיף 1.3 להלן (ה- "Contribution Agreement").

נכון למועד זה, מחזיקה ג'י אלפא (בעקיפין) בשישה נכסים מניבים בשווי כולל של כ- 282.6 מיליון דולר. לפרטים אודות נכסי ג'י אלפא ראו סעיף 6 להלן.

1.2. לאור הקמת ג'י אלפא ביום 23 באוקטובר 2023 והעברת חברות מאוחדות שהיו בשליטת גזית הורייזן תחתיה, כאמור לעיל, ערכה ג'י אלפא תמצית דוחות כספיים פרופורמה הכוללים מאזן לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 , ודוחות על רווח או הפסד ודוחות על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022, בהתאם להוראות תקנה 9א ו- 38ב לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970, המשקפים את תוצאות הפעילות של ג'י אלפא במאוחד, כאילו החברות המאוחדות שלה למועד זה היו מאוחדות בדוחותיה הכספיים בתקופות האמורות. תיאור פעילות ג'י אלפא בפרק זה, לרבות כלל נתוני ההשוואה והנתונים הכספיים המצויים בו הינם על בסיס פרופורמה.

1.3. <u>מבנה ג'י אלפא</u>

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



1.4. תחומי הפעילות

ג'י אלפא באמצעות התאגידים בשליטתה עוסקת בניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר ומגורים להשכרה באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים הגדולות בארה"ב, בניו יורק, בוסטון ומיאמי, ונכון למועד הדוח בבעלותה 6 נכסים מניבים בשווי של כ- 282.6 מיליוני דולר. לפרטים נוספים אודות תחומי הפעילות של ג'י אלפא, ראו סעיף 6.1 להלן.

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

3. חלוקת דיבידנדים

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

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

3.3. נכון למועד זה, ג'י אלפא לא נטלה על עצמה מגבלות כלשהן ביחס לחלוקת דיבידנד, למעט מגבלות מכח שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יח') של החברה ("שטר הנאמנות"). לפרטים נוספים, ראו באור 19ג'4 לדוחות הכספיים.

ב. מידע אחר

4. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים בדבר הכנסות והוצאות פעילותה של ג'י אלפא לפי הדוחות הכספיים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2024 (באלפי דולר ארה"ב):

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024

	תחום המסחר	תחום המגורים להשכרה	מאוחד
הכנסות מחיצוניים	6,676	10,116	16,792
עלויות	1,184	3,850	5,034
רווח מפעולות רגילות	5,492	6,266	11,758
סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות	142,047	150,827	292,874
סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות	26,967	64,248	91,215

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023

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

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022

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

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

לפרטים עיקריים אודות מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית בארה"ב, לרבות חסמי כניסה ויציאה לתחומי הפעילות, אשר להערכת החברה יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של ג'י אלפא או ההתפתחויות ב- ג'י אלפא, ראו סעיפים 5.1, 5.2, 5.6 – 5.10 וכן סעיף 10.3 לחלק א' בדו"ח התקופתי של החברה לשנת 2024, אשר נספח זה מצורף אליו ("הדוח התקופתי" ו- "פרק תיאור עסקי החברה", לפי העניין).

ג. תיאור תחומי הפעילות של ג'י אלפא

6. כללי

ג'י אלפא, באמצעות חברות בשליטתה, עוסקת בניהול נכסים מניבים בעלי פוטנציאל פיתוח מחדש, בדגש על אזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין ומרכזיים בערים הגדולות ברחבי ארה"ב, בניו יורק, בוסטון ומיאמי. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, מחזיקה ג'י אלפא ב- 6 נכסים באמצעות תאגידים בבעלותה המלאה.

6.1. ג'י אלפא פועלת בשני מגזרים:

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

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

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

6.2. תמצית תוצאות הפעילות

לפרטים אודות הקמת ג'י אלפא והעברת חברות מאוחדות של גזית הורייזן ל- ג'י אלפא, ראו סעיף 1 לעיל.

להלן תמצית תוצאות הפעילות (פרופורמה) לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022 (באלפי דולר), בחלוקה לשני מגזרי הפעילות של ג'י אלפא:

תחום המסחר

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
	באלפי דולר ארה"ב		
סך הכנסות הפעילות	6,676	6,296	5,778
רווחים (הפסדים) משערוכים	6,041	3,187	(3,840)
רווחי הפעילות(*)	5,492	5,124	4,777
NOI מנכסים זהים	5,492	4,737	-
סה"כ NOI	5,492	5,134	4,777

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

תחום המגורים להשכרה

	לשנה שהסתיימה ביום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
	באלפי דולר ארה"ב		
סך הכנסות הפעילות	10,116	9,654	8,627
רווחים (הפסדים) משערוכים	(7,824)	(3,900)	30,495
רווחי הפעילות(*)	6,266	5,557	5,445
NOI מנכסים זהים	6,266	5,557	-
סה"כ NOI	6,266	5,557	5,445

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

6.3. פרמטרים מאקרו- כלכליים*:

לפרטים אודות פרמטרים מאקרו כלכליים בארה"ב לשנים 2024 ו- 2023, ראו סעיף 10.3 לפרק תיאור עסקי החברה וכן בסעיף 3.3 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024.

6.4. נתונים מצרפיים עיקריים אודות נכסי ג'י אלפא

להלן נתונים עיקריים אודות הנכסים המניבים של ג'י אלפא(*)

תחום המסחר	ליום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
סה"כ שטחי נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי מ"ר)	10.4	10.4	10.4
שווי הוגן נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי דולר ארה"ב)	133,708	126,339	121,519
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בדולר ארה"ב) (**)	49.07	44.66	44.19
שיעור תפוסה ממוצע בפועל(*)	ליום 31 בדצמבר 2024: 95.7% לשנת 2024: 96.4%	ליום 31 בדצמבר 2023: 97.0% לשנת 2023: 94.0%	ליום 31 בדצמבר 2022: 89.0% לשנת 2022: 90.0%
מספר מבנים מניבים	5	5	5
שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה בפועל	4.1%	4.1%	4.1%

תחום המגורים להשכרה	ליום		
	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
סה"כ שטחי נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי מ"ר)	19.2	19.2	19.2
שווי הוגן נדל"ן מניב (במאוחד) (באלפי דולר ארה"ב)	148,906	156,600	160,500
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בדולר ארה"ב) (**)	41.1	40.4	37.6
שיעור תפוסה ממוצע בפועל(*)	ליום 31 בדצמבר 2024: 92.4% לשנת 2024: 92.7%	ליום 31 בדצמבר 2023: 92.8% לשנת 2023: 94.4%	ליום 31 בדצמבר 2022: 96.0% לשנת 2022: 95.0%
מספר מבנים מניבים	1	1	1
שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה בפועל	4.2%	3.5%	3.4%

* מובהר כי מתוך הנכסים הכלולים בטבלה זאת, נכס בשווי של כ-20 מיליון דולר ארה"ב הינם מקרקעין המושכרים לבעלי המבנה הקיים עליהם בדרך של ground lease, וכן נכס מניב בשווי של כ-27 מיליון דולר ארה"ב אשר השווי ההוגן שלו נגזר בעיקר מערך הקרקע, ומכאן שהתשואה השוטפת מנכסים אלו נמוכה יותר מהתשואה ביחס לשלושת הנכסים האחרים הכלולים בטבלה.

6.5. <u>הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים</u>

תחום המסחר

תקופת הכרה בהכנסה		הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי דולר ארה"ב)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)
שנת 2025	רבעון 1	1,353	-	-
	רבעון 2	1,358	-	-
	רבעון 3	1,363	-	-
	רבעון 4	1,530	-	-
שנת 2026		5,902	1	-
שנת 2027		5,864	2	1
שנת 2028		4,805	1	-
שנת 2029 ואילך		43,506	15	9
סה"כ		65,681	19	10

*) ההכנסות מרכיבים משתנים הינן זניחות.

תחום המגורים להשכרה

תקופת הכרה בהכנסה		הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	מספר הסכמי שכירות מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)
שנת 2025	רבעון 1	2,244	53	4
	רבעון 2	1,683	60	4
	רבעון 3	1,027	67	5
	רבעון 4	448	48	4
שנת 2026		82	14	1
סה"כ		5,484	242	18

*) הסכמי השכירות בתחום המגורים להשכרה הינן לזמן קצר של כשנה

**) ההכנסות מרכיבים משתנים הינן זניחות.

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

6.6. בשנים 2024 – 2022 לג'י אלפא לא היו מבנים בהקמה.

6.7. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, אין לג'י אלפא מלאי קרקעות להשקעה.

6.8. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לג'י אלפא אין שוכר עיקרי[1].

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

6.9. להלן נתונים אודות נכסים שנרכשו על ידי Gazit Horizons בשנים 2022-2024:

		לשנה שנסתיימה ביום		
		31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	1
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי דולר ארה"ב)	-	-	20,166
	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד) (באלפי דולר ארה"ב)	-	-	758
	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	-	-	1.1

*) הנכס שנרכש בשנת 2022 משויך לתחום המסחר.

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

6.10.1. 'Maizon Apartments' הצגת הנכס

א. להלן פרטים אודות נכס החברה ביום 31 בדצמבר 2024:

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

[1] שטחי המסחר הינם בבעלות צד שלישי ואינם גלומים בשווי הנכס.

[2] לפרטים אודות מגבלות החלות על השימוש בנכס מכוח ההסכם עם הבעלים של החלק המסחרי ראו סעיף ז' להלן.

ב. נתונים עיקריים:

נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס – 100%)	2024	2023	2022
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי דולר ארה"ב)	148,906	156,600	160,500
רווח או הפסדי שערוך (באלפי דולר ארה"ב)	(7,824)	(3,900)	30,495
שיעור תפוסה ממוצע (%)	92%	91%	96%
סה"כ הכנסות (באלפי דולר ארה"ב)	10,116	9,654	8,627
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (דולר ארה"ב)	41.1	40.4	37.6
דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש בחוזים שנחתמו בתקופה (דולר ארה"ב)	44.4	43.1	39.29
NOI (באלפי דולר ארה"ב)	6,266	5,557	5,445
NOI מותאם (באלפי דולר ארה"ב)	7,410	6,430	5,828
שיעור תשואה בפועל (%)	4.21%	3.50%	3.40%
שיעור תשואה מותאם (%)	4.98%	4.10%	3.60%
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	242	243	251
שער חליפין	3.647	3.627	3.519

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים אודות הכנסות ועלויות בקשר עם הנכס ליום 31 בדצמבר 2024, לפי חלק החברה בנכס (100%), באלפי דולר ארה"ב:

	2024	2023	2022
מדמי שכירות – קבועות	9,270	8,871	7,842
מדמי שכירות – משתנות	846	783	785
סה"כ הכנסות	10,116	9,654	8,627
ניהול, אחזקה ותפעול	3,850	4,097	3,182
סה"כ עלויות:	3,850	4,097	3,182
NOI:	6,266	5,557	5,445

ד. שוכרים עיקריים בנכס

אין בנכס שוכרים עיקריים.

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס 100%)	2025	2026*
מרכיבים קבועים	5,402	82
מרכיבים משתנים (אומדן)**		

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

** ההכנסות מרכיבים משתנים הינן בהיקף זניח.

ו. מימון ספציפי

מימון ספציפי		הלוואה א'
יתרות בדוח על מצב הכספי 31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר	
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך (מיליוני דולר)	63.75
שווי הוגן ליום 31.12.2024 (מיליוני דולר ארה"ב):	52.3	
תאריך נטילת הלוואה מקורי	08/06/2021	
גובה הלוואה מקורי (מיליוני דולר ארה"ב):	63.75	
שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2024 (%):	ריבית קבועה של 2.71%	
מועדי פירעון קרן וריבית:	תשלומי ריבית כל חודש, קרן נפרעת ב 7/1/2028	
תניות פיננסיות מרכזיות:	שווי נטו[1] מינימלי של גזית הורייזן לא יפחת מ-60 מיליון דולר ארה"ב.	
	יתרות נזילות של גזית הורייזן לא יפחתו מ- 2 מיליון דולר ארה"ב	
תניות מרכזיות אחרות (לרבות שווי קרקע, התקדמות בנייה, התקדמות בהשכרה, מציאות שוכרי מפתח וכדומה):	אין	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום תקופת הדיווח:	לא	
האם מסוג non-recourse :	כן. יחד עם זאת, יצוין כי לטובת ההלוואה הועמדה ערבות מטעם חברת האם גזית הורייזן ביחס למקרי הפרה מסויימים של הסכם ההלוואה. (לפרטים לגבי הערבות, ראו סעיף 6.16. להלן.	

[1] שווי נטו מוגדר כסך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות של גזית הורייזן.

ז. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם הנכס ביום 31 בדצמבר 2024:

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31.12.2024 (באלפי דולר ארה"ב)
שעבודים- דרגה ראשונה	על הנכס רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 8 ביוני 2021 לטובת גוף מממן מוסדי, כמפורט בסעיף 1.1.1.6 לעיל.	63,750
שעבודים- דרגה שנייה	לא רלבנטי	
הגבלה על מבנה הבית המשותף	קיימות מגבלות מכוח הדין המקומי האוסרות את רישום יחידות הדיור להשכרה כבית משותף עד לחודש יוני 2030	
מגבלות על שימוש בחלק משטחי החניה*	הבעלים של השטחים לשימוש מסחרי בנכס הינו בעל זכויות שימוש בלעדיות ביחס ל- 74 מקומות חניה	
מגבלות על שינוי ייעוד*	שינוי ייעוד ממגורים לכל ייעוד אחר טעון הסכמת הבעלים של החלק המסחרי של הנכס	
מגבלות על שינויים מבניים בנכס*	מגבלות ביחס לשינויים קונסטרוקטיביים במבנה אשר ישפיעו באופן מהותי על מערכות התפעול של הנכס, עלויות התפעול, גישה וכו'	
מגבלות העברה*	איסור על העברת הנכס בחלקים	
מגבלות תפעוליות*	מגבלות ביחס לשימוש בחלקים המשותפים לנכס	

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

ח. פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכות שווי לנכס שבוצעה ע"י מעריכי שווי חיצוניים ועל ידי החברה ב- 3 שנים האחרונות:

	השווי שנקבע (באלפי דולר ארה"ב)	זהות מעריך השווי	האם מעריך השווי בלתי תלוי	האם קיים הסכם שיפוי	תאריך תוקף הערכת שווי	מודל הערכת שווי
2024	148,800	Newmark	כן	לא	30.6.2024	היוון הכנסות
2023	156,600	Newmark	כן	לא	30.6.2023	היוון הכנסות
2022	160,500	ה"ש פנימית	לא	לא	31.12.2022	היוון הכנסות ו-DCF

פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי

(גישת היוון תזרימי מזומנים):

סעיף	2024	2023	2022
שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחישוב (מ"ר)	19,209	19,209	19,209
שיעור תפוסה בשנה +1 (%)	N/A	N/A	96%
שיעור תפוסה בשנה +2 (%)	N/A	N/A	96%
שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	96%	95%	96%
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 1 (דולר ארה"ב)	N/A	N/A	48.27
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה + 2 (דולר ארה"ב)	N/A	N/A	49.72
דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (בדולר ארה"ב)	46.29	45.93	42.11
תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי דולר ארה"ב)**	6,696	6,655	6,914
שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	4.5	4.25	4.25

ניתוחי רגישות לשווי:	שינוי בשווי באלפי דולר ארה"ב	
שיעורי תפוסה		
עליה של 5%	11,191	11,130
ירידה של 5%	(11,165)	(12,382)
שיעור היוון		
עליה של 0.25%	(7,262)	(8,707)
ירידה של 0.25%	7,705	9,779
דמי שכירות ממוצעים למ"ר		
עליה של 5%	11,838	11,811
ירידה של 5%	(10,636)	(11,825)

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

6.10.2. 'The Edge' מרכז מסחרי בשטח של כ- 5.5 אלפי מ"ר, אשר הינו חלק מפרויקט לשימושים מעורבים, הממוקם על קו החוף בשכונת Williamsburg בברוקלין, ניו-יורק, אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2024 שוויו עומד על כ- 61 מיליוני דולר. הנכס מושכר בשיעור של כ- 94.5%. להלן פרטים נוספים על The Edge:

The Edge	נתונים כלליים		
אזור	ניו יורק, ארה"ב		
ציון מטבע הפעילות	דולר ארה"ב		
שימוש עיקרי	מסחרי (מרכז קניות)		
עלות הקמה (מליוני דולר)	47.3		
חלק החברה בנכס (%) (זכויות הון/זכויות הצבעה)	בעלות מלאה של חברה בת המוחזקת בשיעור של 100%		
שטח ברוטו (מ"ר)	5,516		
שטח בר השכרה (מ"ר) מסחר	5,516		
נתונים תפעוליים	2024	2023	2022
	מיליוני דולר, אלא אם צוין אחרת		
ערך בספרים בסוף התקופה (מיליוני ש"ח)	222	221	201
שווי הוגן בסוף התקופה	63	61	57
הכנסות מדמי שכירות בתקופה	3.3	3.4	3.4
בפועל בתקופה NOI	2.9	2.9	3.1
שיעור תשואה בפועל (%)	4.5%	5.2%	5.4%
שיעור התשואה המתואם (%)	4.6%	5.3%	5.5%
שיעור התשואה על העלות (%)	6.0%	6.8%	6.5%
יחס שווי הנכס לחוב (LTV) (%)	41%	43%	46%
רווחי (הפסדי) שערוך	1.9	3.4	(0.3)
שיעור התפוסה לתום התקופה (%)	94.2%	94.5%	100%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר/חודש	46.48	46.06	46.62
פדיון ממוצע למ"ר/לשנה (*)	557.8	552.68	559.49
נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט), במקרה בו שימשה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקביעת ערכם של הנתונים			
עיתוי הערכת השווי	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2022
זיהוי מעריך השווי וניסיונו	Newmark Valuation & Advisory	Newmark Valuation & Advisory	CohnReznick
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	Blended sales comparison and income capitalization	Blended sales comparison and income capitalization	Blended sales comparison and income capitalization
הנחות נוספות בבסיס שיעור היוון (%)	Terminal Cap 6.0%	Terminal Cap 5.75%	Terminal Cap 5.5%
	DCF Discount Rate 7.0%	DCF Discount Rate 6.75%	DCF Discount Rate 6.5%

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

בנכס קיימים 3 שוכרים ששיעור ההכנסות המצטבר בגינם (מתוך סך ההכנסות של המרכז המסחרי כולו) הינו 59.5%. הסכמי השכירות עם השוכרים הנ"ל הינם לתקופות הנעות בין 3 ל- 8 שנים, כאשר מועד סיום הסכם השכירות הקרוב ביותר של אחד השוכרים הינו 31 בדצמבר, 2027. ככלל, דמי השכירות מורכבים מדמי שכירות בסיסיים בלבד אשר יכולים להתעדכן כלפי מעלה מדי תקופה, והכל כפי שנקבע בהסכם.

6.11. הון אנושי

נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לג'י אלפא אין עובדים. ג'י אלפא מקבלת שירותים מגזית הורייזן ללא תמורה.

6.12. שיווק והפצה

לפרטים, ראו סעיף 13 לפרק תיאור עסקי החברה.

6.13. תחרות

לפרטים, ראו סעיף 14 לפרק תיאור עסקי החברה.

6.14. רכוש קבוע

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

6.15. הון חוזר

תמצית הרכב ההון החוזר – נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ההון החוזר של ג'י אלפא מורכב בצד הנכסים בעיקר ממזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים בסך של כ-9,049 אלפי דולר . בצד ההתחייבויות כולל ההון החוזר של ג'י אלפא בעיקר ספקים וזכאים בסך של כ- 660 אלפי דולר.

6.16. מימון

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

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

ב. מצבת התחייבויות של ג'י אלפא

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכמה מצבת ההתחייבויות נושאות הריבית של ג'י אלפא לתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של 90 מיליון דולר (ללא שינוי בהתחייבויות בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022). ההתחייבויות כולן הינן בגין משכנתאות כנגד שעבוד נדל"ן, כמפורט להלן.

לג'י אלפא ולחברות מאוחדות שלה שתי הלוואות ממוסדות בנקאיים המובטחות בשעבודים על שניים מנכסי ג'י אלפא אשר ליום 31 בדצמבר 2024 עמדה יתרתם על כ- 90 מיליון דולר (ללא שינוי בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022). החוב האמור הינו בריבית קבועה בשיעור משוקלל של כ-2.98% ומח"מ ממוצע של כ 2.72 שנים, כמפורט להלן:

- הסכם הלוואה בין Maizon Apartments LP (תאגיד המוחזק במלואו על ידי ג'י אלפא והמחזיק בזכויות בנכס Maizon) לבין גוף מוסדי אמריקאי מחודש ינואר 2021 בהיקף של 63.75 מיליוני דולר, המובטח בשעבוד על הנכס Maizon ובערבות של גזית הורייזן. ההלוואה הינה בתוקף עד לחודש יולי 2028 ונושאת ריבית קבועה[1]. לפרטים נוספים, ראו סעיף 6.10.1 (ו') לעיל.
- הסכם הלוואה בין Gazit Horizons (Edge) Fee Owner LLC (DE) (תאגיד המוחזק במלואו על ידי ג'י אלפא והמחזיק בזכויות בנכס- 'The Edge') לבין גוף מוסדי אמריקאי מחודש אוגוסט 2014 בהיקף של 26 מיליוני דולר, המובטח בשעבוד על הנכס The Edge ובערבות של החברה. ההלוואה הינה בתוקף עד לחודש מאי 2026 ונושאת ריבית קבועה[2].

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

[2] ראה ה"ש 1 לעיל.

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

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

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

ד. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 ובסמוך למועד פרסום דוח זה, עומדות ג'י אלפא וחברות הבנות בבעלותה המלאה בכל אמות המידה הפיננסיות החלות ביחס אליהן.

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

אמת המידה	הרף המינימאלי הנדרש	חישוב אמת המידה נכון ליום 31.12.2024
שווי נטו[2] מינימלי של גזית הורייזן	60 מיליון דולר	516 מיליון דולר
יתרות נזילות של גזית הורייזן	2 מיליון דולר	18 מיליון דולר
שווי נטו[3] של ג'י סיטי	50 מיליון דולר	1.1 מיליארד דולר
יתרות נזילות של ג'י סיטי	1 מיליון דולר	705 מיליון דולר

מיום 31 בדצמבר 2024 ועד סמוך למועד דוח זה, לא נטלה ג'י אלפא אשראים חדשים.

6.17. מיסוי

לפרטים אודות דיני המס החלים על חברות מאוחדות של החברה בארה"ב, ראו באור 23 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2024.

6.18. איכות הסביבה

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

לחברה מדיניות ESG, החלה גם על ג'י אלפא, אשר, בין היתר, מציגה את מדיניות החברה בנושאים סביבתיים וקהילתיים. אחריות סביבתית, הייתה ותמשיך להיות נושא המשקף את גישתה החיובית והאקטיבית של החברה כלפי נושאים סביבתיים וקהילתיים.

---

[1] מקרה של הליכי מימוש, הגורם שייכנס בנעלי הלווה יידרש לעמוד בתנאים הקבועים בהלוואה להעברה, וכן יידרש לעמות בכל ההתחייבויות של הלווה תחת הסכמי ההלוואה.

[2] שווי נטו מוגדר כסך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות של גזית הורייזן.

[3] שווי זה יקבע על ידי החברה בהתאם ל- GAAP ואשר יאושר באופן סביר על ידי המלווה.

ב. ג'י אלפא והחברות המאוחדות שלה כפופות, מעצם החזקתן בנכסי מקרקעין, לחקיקה ותקינה פדרלית, מדינתית ומקומית בנושא איכות הסביבה. בהקשר לכך הן עלולות להימצא אחראיות בגין, ולשאת בעלות פינויים או תיקונם של מפגעים שונים, זיהומים וחומרים רעילים המצויים או הנפלטים מנכסיהן (וכן עלולות לשאת בקנסות ופיצויים בגין מפגעים, כאמור), אשר עלותם עלולה להיות גבוהה ואף לעלות על ערכם של הנכסים הרלבנטיים. אי פינוי המפגעים עלול להשפיע לרעה על יכולתן של ג'י אלפא והחברות המאוחדות שלה למכור, להשכיר או לשעבד נכסים בהם מצויים מפגעים אלו, ואף לגרור תביעה משפטית. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ג'י אלפא והחברות המאוחדות שלה פועלות לתיקון ליקויים או מפגעים סביבתיים שאותרו על ידן, אך אין כל וודאות כי לא יתגלו בעתיד ליקויים או מפגעים סביבתיים נוספים, לרבות כאלו שנוצרו בתקופה שבה היו הנכסים בבעלות צדדים שלישיים מהם נרכשו הנכסים וטרם התגלו. בנוסף, לשינויים עתידיים בדיני איכות הסביבה (אשר חלה בהם מגמת החמרה בשנים האחרונות) עלולה להיות השפעה לרעה על מצבה של ג'י אלפא, הן בהיבטים התפעוליים והן בהיבטים הפיננסיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ג'י אלפא מעריכה כי העלויות הצפויות בקשר עם אחריות בגין נזקים הקשורים בהיבטי איכות סביבה אינן מהותיות ל- ג'י אלפא ולחברות המאוחדות שלה.

6.19. <u>מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד</u>

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

6.20. <u>הליכים משפטיים</u>

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

6.21. <u>יעדים, אסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>

ג'י אלפא הינה חברה ייעודית שהוקמה לצורך איגוח של מספר נכסים, בבעלותה ובשליטתה המלאות של גזית הורייזן. האסטרטגיה העסקית המובאת להלן הינה האסטרטגיה העסקית של גזית הורייזן הרלבנטית גם לג'י אלפא.

להלן תמצית נושאי הליבה באסטרטגיית ג'י אלפא והחברות המאוחדות שלה. האסטרטגיה והיעדים כאמור ייבחנו, מעת לעת, על רקע ההתפתחויות בסביבתה העסקית והמאקרו-כלכלית של ג'י אלפא:

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

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

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

6.22. <u>גורמי סיכון של ג'י אלפא</u>

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

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

	עמוד
החברה ופעילותה	95
מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה	101
הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעילותו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו	109
דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם	121
היבטי ממשל תאגידי	123
פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות ע"י הציבור	125
נספחים	131

ג'י סיטי בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

דירקטוריון ג'י סיטי בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "תאריך הדיווח"):

1. החברה ופעילותה

1.1. מבוא

החברה, במישרין ובאמצעות חברות פרטיות וציבוריות מוחזקות שלה[1] (להלן יחדיו: "הקבוצה") עוסקת בניהול, השבחה, פיתוח ורכישה של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים בישראל, צפון ומרכז אירופה, צפון אמריקה וברזיל, 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". הקבוצה מתמקדת בנכסים בעלי נגישות גבוהה וחיבור להסעות המונים (רכבות, אוטובוסים, מטרו וכו') שקיים בהם פוטנציאל להעצמת זכויות הבניה ולהגדלת הערך ותזרים המזומנים על ידי ניהול פרו-אקטיבי, השבחה, הוספת שימושים, פיתוח ופיתוח מחדש, וכן החברה בוחנת הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים או נוספים באיזורי פעילותה ובאיזורים נוספים. במקביל, פועלת הקבוצה למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה או נכסים שבהם קיים, להערכת הקבוצה, פוטנציאל צמיחה מוגבל ו/או באיזורים שהקבוצה מעוניינת לצמצם את פעילותה בהם, וכן להכנסת שותפים בנכסים מיוצבים שהשבחתם הושלמה.

פעילות הקבוצה מתבצעת בישראל במישרין על ידי החברה וביתר הטריטוריות באמצעות חברות בנות, אשר בהן החברה מתווה בלעדית את האסטרטגיה ומפקחת על ניהולן: G City Europe Limited (לשעבר: Atrium European Real Estate Limited) ("G Europe") (100%), הפועלת במרכז אירופה (בעיקר בפולין) Gazit Horizons Inc. (100%) בארה"ב ("Gazit Horizons"), ו- Gazit Malls FII (81.9%), שהינה קרן להשקעות בנדל"ן[2] בשליטתה של החברה (בעקיפין) הפועלת בברזיל, אשר בחודש פברואר 2024 נרשמה למסחר לראשונה בבורסה בברזיל (IPO) ("Gazit Malls") (כמפורט בסעיף 9ג' לפרק תאור עסקי החברה), וכן באמצעות חברות בנות נוספות בבעלותה המלאה של החברה (להלן ביחד: "גזית ברזיל"). כמו כן, פועלת הקבוצה בצפון אירופה באמצעות Citycon Oyj (להלן: "CTY"), חברה ציבורית בשליטת החברה (כ- 49.5%), לה אסטרטגיה דומה לזו של החברה.

1.2. בחודש ספטמבר 2024 אימצה החברה תוכנית אסטרטגית לשנת 2028 ("תכנית אסטרטגית 2028"), המתייחסת לצמיחה רב זרועית:

(א) צמיחה אורגנית – באמצעות דיוק תמהיל השוכרים, העלאת כמות המבקרים בנכסים והגדלת הפדיונות בנכסי הקבוצה הקיימים.

(ב) העצמת זכויות בנכסי הקבוצה – באמצעות הרחבה ופיתוח של נכסים קיימים וכן הוספת שימושים כגון מגורים, משרדים ואחרים.

(ג) רכישה סלקטיבית של נכסים בעלי פוטנציאל השבחה ביעדי המיקוד העסקי של הקבוצה והשבחתם, ייזום ובניית נכסים למכירה.

(ד) המשך מכירת נכסים/כניסה לשותפויות בנכסים שהשבחתם הושלמה, ובנכסים שהחברה בונה או תבנה למכירה.

---

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

[2] 'FII' – Fundo De Investimento Imobiliario.

הרכישות ומכירת נכסים כאמור יעשו תוך שמירה על יחסי נזילות ומאזן נאותים ומתוך מטרה להעצים את הונה העצמי של החברה ולהוריד את יחס החוב למאזן ("LTV") לכ-50%.

בהתאם לתכנית אסטרטגית 2028, מבחינת הפיזור הגיאוגרפי של נכסי הקבוצה (במונחי שווי נכסים בסולו המורחב), בכוונת החברה לפעול להגדלת חלקה של צפון אמריקה (מ-16% לכ-36%) וישראל (מ-24% ל-28%), לצד קיטון בהיקף הנכסים באירופה (מ-51% ל-34%) וברזיל (מ- 9% ל-2%). כמו כן, בכוונת החברה להגדיל את שיעור הדיור להשכרה בתיק הנכסים שלה (מ-5% ל-12%). השינויים כאמור נובעים מתוכנית מימוש הנכסים לצד השקעות שבכוונת החברה לבצע ביעדי המיקוד שלה, כאשר השקעות כאמור תבוצענה כתלות בהתקדמות החברה בתוכנית מימוש הנכסים שלה וכן בשים לב לפוטנציאל המימוש של הנכסים לאחר השבחתם.

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 ועשויה להשתנות כתוצאה משינויים מאקרו כלכליים כמו גם מהיווצרות או מהעדר הזדמנויות עסקיות לקדם חלקים מסוימים של התכנית האסטרטגית.

תכנית אסטרטגית 2028 הינה בהמשך לתוכנית המימושים עליה הכריזה החברה בחודש אוקטובר 2022 למימוש נכסים אשר אינם נכסי ליבה (non-core) או שהחברה מיצתה את השבחתם ("תוכנית מימוש הנכסים").

נכון למועד פרסום הדוח, ומאז חודש אוקטובר 2022, השלימה הקבוצה מימוש נכסים בהיקף כולל של כ-5.3 מיליארד ש"ח, כדלקמן: G Europe - 3.6 מיליארד ש"ח; ג'י ישראל - 0.6 מיליארד ש"ח; Gazit Horizons - 0.6 מיליארד ש"ח; גזית ברזיל - 0.5 מיליארד ש"ח.

בנוסף למכירת הנכסים כאמור, ביצעה הקבוצה הצעה ראשונה לציבור (IPO) של Gazit Malls בהיקף של 301 מיליון ריאל ברזילאי (כ-226 מיליון ש"ח), בדרך של הצעת מכר של חלק מאחזקותיה של החברה אשר הושלמה ביום 1 בפברואר 2024.

כמו כן, בחודש פברואר 2024 הודיעה CTY על תוכנית התייעלות ומימוש נכסים בהיקף של 950 מיליון אירו, מתוכה עד למועד הדוח מומשו נכסים בהיקף של כ- 475 מיליון אירו שאינם נכסי ליבה. CTY צפויה לממש נכסים נוספים בהיקף של 250 מיליון אירו עד לסוף שנת 2025 ואת יתרת תכנית המכירות עד לתום שנת 2026 (לפרטים ראו סעיף 6.1 לפרק תאור עסקי החברה).

הערכותיה של החברה בדבר מימוש תוכניתה האסטרטגית, לרבות מכירת נכסים וביצוע השקעות כאמור, היקפם והתמורה בגינם הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות אלו מבוססות על תוכניות החברה, כפי שהן נכון למועד זה, והן מבוססות במידה מהותית על ציפיותיה והערכותיה, בין היתר, לגבי התפתחויות מאקרו כלכליות ואחרות (ענפיות וכלליות) ועל השתלבותן אלה באלה. כמו כן, תוכניות ההשקעה של החברה כפופות לתזרים המזומנים הפנוי של החברה וליכולותיה הפיננסיות, וכן להזדמנויות ההשקעה בשווקים הרלבנטיים ולמצב הכלכלי והפיננסי בשווקים אלו ובעולם וכן להשפעות האינפלציה, שיעורי הריבית, וכן למצבים מיוחדים כגון מלחמת 'חרבות ברזל'. הערכותיה וציפיותיה של החברה לרבות בקשר עם יכולתה לממש את האסטרטגיה והיעדים שהעמידה לעצמה, לרבות תוכנית מימוש הנכסים ותוכנית ההשקעה שלה, אינם ודאיות והן עשויות שלא להתממש או להתממש בחלקן והנהלת החברה רשאית לסטות מהם או לשנותן, כתלות בגורמים שונים, לרבות תנאים מאקרו-כלכליים שאינם בשליטת החברה, בהם קצב האינפלציה, שיעורי הריבית, והשפעות ארועים טריטוריאליים (לרבות מלחמת 'חרבות ברזל' ושינויי חקיקה בישראל), וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה. במקביל, יובהר, כי הנהלת החברה תבחן מעת לעת את תוכניותיה ותעדכן אותן בהתאם לשינויים אלו ואחרים.

1.3. נכסי הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2024

	מדינות פעילות	שיעור החזקה	נכסים מניבים	נכסים בפיתוח	קרקעות	שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)
CTY	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	49.5%	31	-	-	999
G Europe	פולין וצ'כיה	100.0%	14	1	3	387
Gazit Brasil	ברזיל (סאו פאולו)	81.9%	7	-	1	165
ג'י ישראל	ישראל	100.0%	10	1	2	144
Gazit Horizons	ארה"ב	100.0%	11	2	1	55
סה"כ בספרי החברה			73	4	7	1,750
נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)			4	-	1	75
סה"כ			77	4	8	1,825

	יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח				
	מדינות פעילות	נכסים מניבים	נכסים בפיתוח[1]	קרקעות	סך הכל
		מיליוני ש"ח			
CTY	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	14,081	-	-	14,081
G Europe	פולין, צ'כיה	7,178	349	458	7,985
Gazit Brasil	ברזיל (סאו פאולו)	1,859	-	29	1,888
ג'י ישראל	ישראל	3,435	417	740	4,592
Gazit Horizons	ארה"ב	1,585	383	275	2,243
סה"כ בספרי החברה		[2] 28,138	1,149	1,502	30,789
נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)		1,528	-	6	1,534
סה"כ		29,666	1,149	1,508	32,323

1 כולל הרחבות לנכסים מניבים.

2 מיתרת הנכסים המניבים המיוחסים לסולו המורחב (לא כולל CTY), סכום של כ-0.9 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 31 בדצמבר 2024:

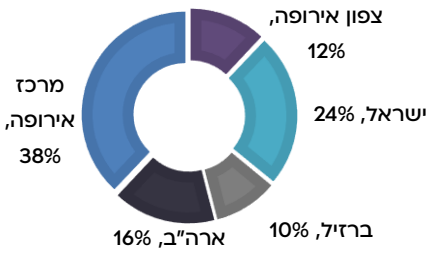
	מדינה	כמות נכסים	יתרה בספרים מיליוני ש"ח
G Europe	צ'כיה, טורקיה ורומניה	3	[1]1,029
CTY	נורבגיה ופינלנד	2	308
סה"כ בספרי החברה		5	[2]1,337

1 ברומניה ובטורקיה מדובר בקרקעות בסך של כ-27 מיליון ש"ח ו-201 מיליון ש"ח, בהתאמה.

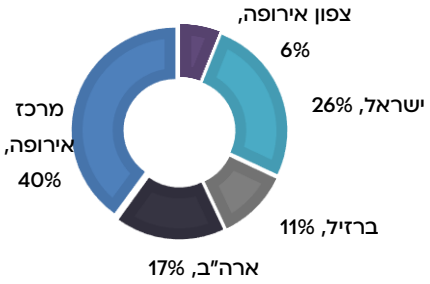
2 מתוך היתרה מכירתם של נכסים בהיקף של כ-960 מיליון ש"ח השלמה לאחר תאריך הדיווח.

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

ערך בספרים

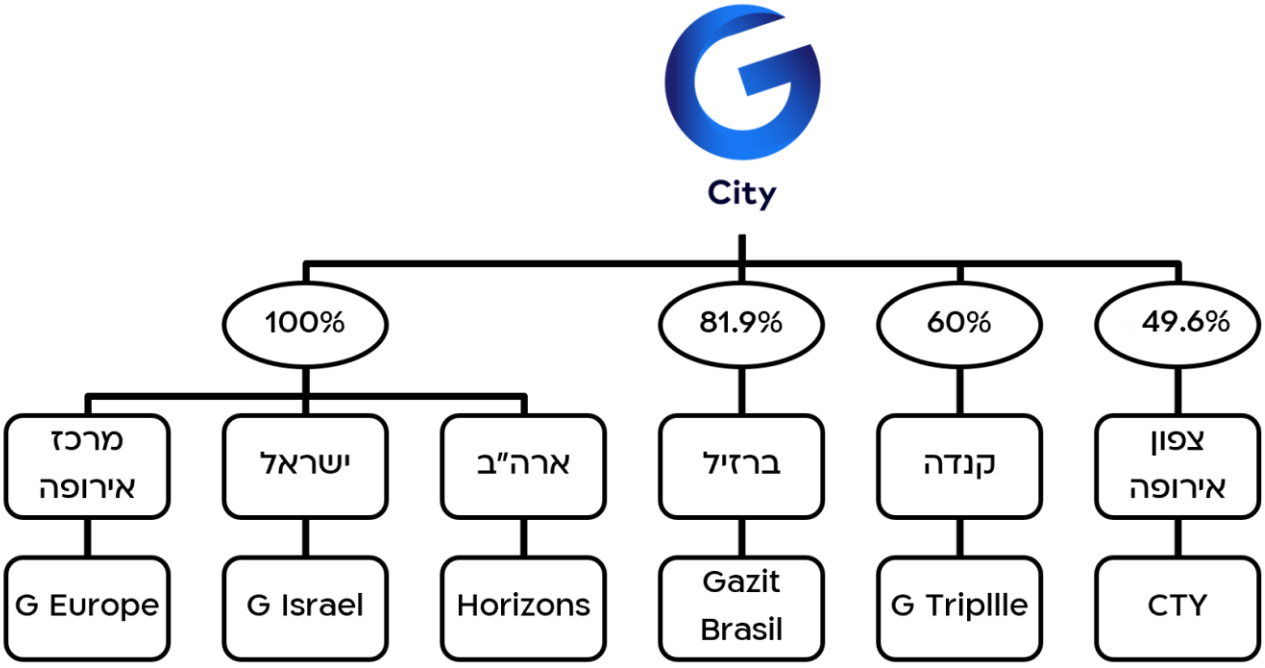


שווי שוק*



* ההשקעה ב-CTY מוצגת לפי שווי שוק.

1.5. להלן מבנה ההחזקות העיקריות של החברה (מבנה ההחזקות ושיעור ההחזקה ליום 31 בדצמבר 2024):



1.6. דגשים לשנת 2024 (להלן: "תקופת הדוח")

מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
יחס החוב נטו לסך מאזן (סולו מורחב)[1]	69.8%	66.6%
יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד)[2]	62.4%	62.0%
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה	4,180	4,837
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)	21.0	26.0

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	שינוי
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	2,533	2,438	3.9%
NOI[3]	1,734	1,667	4.0%
NOI בנטרול הפעילות ברוסיה ונכסים נוספים שנמכרו[4]	1,728	1,546	11.8%
תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (בש"ח)[5]	2.40	2.09	14.8%
FFO [6]	490	505	(3.0%)
FFO למניה (בש"ח)[6]	2.65	2.85	(7.0%)
FFO ללא שינוי בשערי החליפין	490	494	(0.8%)
FFO למניה ללא שינוי בשערי החליפין	2.65	2.79	(5.0%)
FFO בנטרול הפעילות ברוסיה ונכסים נוספים שנמכרו[8]	488	420	16.2%
FFO למניה (בש"ח) בנטרול הפעילות ברוסיה ונכסים נוספים שנמכרו	2.64	2.37	11.4%
כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים)	184,892	177,052	4.4%
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה[7]	779	1,491	-
מימוש נדל"ן להשקעה[7]	1,791	1,386	-
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	38	(767)	-
הנפקת אגרות חוב	5,588	611	-
פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב	(4,459)	(2,767)	-
רווח נקי (הפסד) לבעלי המניות של החברה	52	(1,203)	-
רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)	0.28	(6.79)	-
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	696	650	-

1 השפעת שערי החליפין תרמה לעלייה של כ-2.7% ביחס החוב נטו לסך מאזן (סולו מורחב) לעומת השנה הקודמת. כמו כן, השפעת השינוי בשערי החליפין עד בסמוך למועד פרסום הדוח גורמת לירידה ביחס זה של כ-0.6%. יובהר כי נתונים אלה מבוססים על נתוני החוב נטו וסך המאזן כפי שהיו ביום ה-31 בדצמבר 2024, אשר תורגמו בהתאם לשערי החליפין הקיימים בסמוך למועד הפרסום. יחס זה כפי שיהיה לתום הרבעון הראשון לשנת 2025 (ליום 31 במרס 2025), ייקבע בהתאם לשערי החליפין לאותו יום, וכן בהתאם לשינויים בחוב נטו וסך המאזן (סולו מורחב) שיקרו בפועל ברבעון הראשון לשנת 2025.

2 בהתחשב בתמורה ממכירות נכסים שהושלמו לאחר תאריך הדיווח, יחס זה הינו 61.3%. לפרטים אודות יחס החוב נטו לסך מאזן (מאוחד) הכולל ריבית שנצברה בגין חוב זה ראה סעיף 6 להלן.

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

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

5 ראה סעיף 2.2 להלן

6 ה- FFO מוצג על פי גישת ההנהלה ובהתאם לכללי הרשות לניירות ערך. לחישוב ה-FFO, ראה סעיף 2.3 להלן.

7 מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה.

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

- NOI מנכסים זהים עלה בכ-8.1% בשנת 2024 לעומת שנת 2023 (כ-9.2% על בסיס איחוד יחסי), לפירוט ראה סעיף 3.2 להלן.
- בשנת 2024 נרשמה עלייה במספר המבקרים בנכסי הקבוצה של כ-2.3% ועלייה בפדיונות שוכרים בהיקף של 5.3% לעומת שנת 2023.

- ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ-5.0 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-2.1 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה, הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח).
- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, הדולר הקנדי, האירו והריאל הברזילאי לעומת הש"ח ההון, העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה קטן בשנת 2024 בכ-774 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות גידור מטבע) (778 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של השנה). השפעת שערי החליפין תרמה לעלייה של כ-2.7% ביחס החוב נטו לסך המאזן בסולו מורחב.
- ככלל, תנודות בשערי החליפין של דולר ארה"ב, הדולר הקנדי, האירו והריאל הברזילאי מול הש"ח משפיעות באופן הבא:
  - עלייה בשערי החליפין של המטבעות האמורים מול הש"ח השפעה חיובית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, ה-NOI ועל ה-FFO הכלכלי כתוצאה מתרגום המט"ח בשערים גבוהים יותר לשקלים. מנגד נרשמת השפעה שלילית על הרווח הנקי של החברה עקב הפסד משערוך של מכשירי ההגנה (הנגזרים הפיננסים) הבא לידי ביטוי בדוח הרווח והפסד דרך גידול הוצאות המימון.
  - לירידה בשערי החליפין הללו אל מול הש"ח השפעה שלילית על הנכסים, ההון העצמי של החברה, ה-NOI ועל ה-FFO הכלכלי והשפעה חיובית על הרווח הנקי של החברה עקב שערוך חיובי של מכשירי ההגנה הבאה לידי ביטוי בדוח רווח והפסד דרך קיטון הוצאות המימון.
- תנודות בשערי החליפין של הקורונה הנורווגית 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.

1.7. דירוג החוב של חברות הקבוצה:

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

* אגרות חוב (סדרה טו'), (סדרה יח') ו-(סדרה כ') של החברה, המובטחות בשעבוד, מדורגות על ידי S&P Maalot ומידרוג ברמת דירוג ilA ו- A2.il, בהתאמה.

* אגרות החוב של CTY מדורגות על ידי S&P ברמת דירוג של -BBB.

2. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה

2.1. תמצית החזקות החברה, ליום 31 בדצמבר 2024

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך/נכסים	כמות (במיליונים)	שיעור החזקה (%)	ערך בספרים (מיליון ש"ח)	שווי שוק ליום 31.12.2024 (מיליון ש"ח)
CTY	מניה (OMX)	91.3	49.5	2,335	1,115[1]
ישראל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	4,586	-
ברזיל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	1,888	-
ארה"ב[2]	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	3,003	-
קנדה[2]	נכסים מניבים	-	-	59	-
אירופה[2]	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	7,000	-
סך הכל נכסים		-	-	18,871	-

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

אגרות חוב של החברה	9,443
אגרות חוב של G Europe	1,143
התחייבויות למוסדות פיננסיים	4,915
סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים *)	15,501[3]
התחייבויות כספיות אחרות[4]	815
סה"כ התחייבויות כספיות	16,316
בניכוי נכסים כספיים [5]	3,115
בניכוי השקעות אחרות[6]	33
התחייבויות כספיות, נטו[7]	13,168

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

שנה	אגרות חוב של החברה	אגרות חוב של G Europe	מוסדות פיננסיים		משכנתאות	סה"כ	%
			מובטח	לא מובטח			
2025	1,297	320[8]	32	36	187	1,872	12.1%
2026	1,191	-	11	36	877	2,115	13.6%
2027[9]	1,484	823	21	218	793	3,339	21.5%
2028	1,729	-	26	-	1,121	2,876	18.6%
2029	1,799	-	31	-	310	2,140	13.8%
2030	733	-	38	-	863	1,634	10.5%
2031	1,210	-	43	-	-	1,253	8.1%
2032 ולאחריה	-	-	272	-	-	272	1.8%
סה"כ	9,443	1,143	474	290	4,151	15,501	100%

1 מחיר מנית CTY ליום 31 בדצמבר, 2024 הינו 3.22 אירו למניה.

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

3 מתחילת יישום תוכנית המימושים, החברה פרעה חובות בסך של כ-2.75 מיליארד ש"ח עד ליום ה-31 בדצמבר 2024, ועוד כ-0.8 מיליארד ש"ח לאחר תאריך הדיווח.

4 כולל בעיקר ספקים, זכאים ויתרות זכות בסך של כ-0.6 מיליון ש"ח ומכשירים פיננסים נגזרים בסך של כ-0.2 מיליון ש"ח.

5 כולל בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח, נכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-1.0 מיליארד ש"ח, הלוואות וחייבים בסך של כ-0.8 מיליארד ש"ח ומכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ-0.1 מיליארד ש"ח.

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

7 לא כולל אגרות חוב היברידיות של G Europe בסך של כ-751 מיליון ש"ח, עתודה למסים נדחים בסך של כ-326 מיליון ש"ח בגין נדל"ן להשקעה והשקעות אחרות וכ-446 מיליון ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה בחלק מנכסי החברה.

8 היתרה נפרעה נכון למועד פרסום דוח זה.

9 סכומי הפירעון בשנת 2027 כוללים משכנתה המיוחסת לנכס המוחזק למכירה בהיקף של כ-466 מיליון ש"ח, אשר מכירתו הושלמה לאחר תאריך הדיווח.

2.2. תזרים מפעילות שוטפת – סולו מורחב

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר	
	2024	2023	2024	2023
	מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)			
מקורות זמינים לחלוקה מחברה ציבורית[1]	175	136	37	37
מקורות זמינים לחלוקה מחברות פרטיות[2]	843	892	234	204
סך הכל הכנסות	1,018	1,028	271	241
הוצאות הנהלה וכלליות	(67)	(68)	(15)	(10)
הוצאות ריבית, נטו	(492)	(576)	(125)	(158)
מסים	(15)	(14)	(4)	(4)
סך הכל הוצאות	(574)	(658)	(144)	(172)
תזרים מפעילות שוטפת	444	370	127	69
תזרים מפעילות שוטפת למניה (בש"ח)	2.40	2.09	0.70	0.38

1 מחושב לפי Adjusted FFO בניכוי הוצאות הוניות (capex) שוטפות.

בשנים 2024 ו-2023 חולק דיבידנד מחברה בת ציבורית בסך של כ-111 מיליון ש"ח וכ-179 מיליון ש"ח, בהתאמה, ובתקופה של 3 חודשים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023, חולק דיבידנד בסך של כ-29 וכ-46 מיליון ש"ח, בהתאמה.

2 כולל הכנסות מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית (לא כולל אגרות חוב היברידיות) והוצאות הוניות בנכסים (CAPEX) בסך של 45 מיליון ש"ח ו-60 מיליון ש"ח בשנים 2024 ו-2023, בהתאמה.

2.3. FFO (Funds From Operations):

כמקובל בחברות נדל"ן מניב, החברה נוהגת לפרסם מידע אודות תוצאות הפעילות השוטפת שלה בנוסף ומבלי לגרוע מנתוני הרווח או הפסד החשבונאיים. 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 בדוח השנתי בדבר תיאור עסקי התאגיד של חברות נדל"ן להשקעה, כאשר בינואר 2025 פרסמה הרשות לניירות ערך כללים מנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה-FFO, במסגרתם קבעה הרשות כללים לעניין חישוב FFO לפי גישת הרשות וכן לחישוב ה-FFO לפי גישת ההנהלה ("Adjusted FFO" או "AFFO").

ה-FFO הינו מדד מקובל למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. ה-FFO לפי גישת הרשות מחושב כרווח הנקי (הפסד) בנטרול רווחים או הפסדים משערוכי נכסים לשוויים ההוגן, שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים דרך רווח או הפסד, רווחים או הפסדים ממימוש נכסים וסוגי רווח או הפסד נוספים שנקבעו בכללי הרשות.

ה-Adjusted FFO מחושב כ-FFO תוך ביצוע התאמות נוספות הנדרשות לדעת הנהלת החברה על מנת להציג מדד כלכלי המשקף את הרווח התפעולי מפעילות חוזרת ונשנית של החברה אשר הינו בר השוואה לתקופות קודמות ולתוצאות חברות דומות.

התאמות הנדרשות לרווח הנקי (הפסד) החשבונאי מפורטות בטבלה להלן. מדדים אלה אינם מבוססים על כללי חשבונאות מקובלים.

החברה סבורה כי מדד ה-Adjusted FFO משקף באופן נאות את תוצאותיה התפעוליות של החברה, ומאפשר 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.

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

להלן חישוב ה-FFO וה-FFO הכלכלי למניה של החברה המחושבים על פי כללי הרשות לניירות ערך* (מספרי ההשוואה עודכנו בהתאם לכללים המנחים של הרשות שפורסמו בינואר 2025):

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר	
	2024	2023	2022	2024	2023
	מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)				
רווח נקי (הפסד)	96	(1,320)	(1,236)	(305)	(554)
התאמות:					
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	(38)	767	450	427	711
הפסד הון ממכירת נדל"ן להשקעה	330	681	116	218	5
שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים לרבות נגזרים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	(15)	130	988	(92)	(22)
עלויות רכישה שהוכרו ברווח או הפסד	-	-	1	-	-
התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	(108)	(48)	47	8	17
מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים	53	94	(340)	(92)	11
הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות[1]	39	18	43	12	7
FFO לפי גישת הרשות	357	322	69	176	175
חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל	(280)	(158)	(202)	(76)	(47)
ריבית בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה	(96)	(113)	(98)	(24)	(26)
FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה	(19)	51	(231)	76	102
התאמות נוספות (המיוחסות לבעלי המניות של החברה)					
הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער[2]	328	328	539	5	(21)
פחת והפחתות	20	24	20	7	7
רווח מפדיון מוקדם אגרות חוב היברידיות	92	97	-	5	46
התאמות אחרות[3]	69	5	96	36	6
FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)	490	505	424	129	140
AFFO למניה (בש"ח)	2.65	2.85	2.59	0.71	0.78
AFFO ללא שינוי בשערי החליפין	490	494		129	125
AFFO למניה ללא שינוי בשערי החליפין (בש"ח)	2.65	2.79		0.71	0.70
כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים)[4]	184,892	177,052	164,362	182,298	179,659

* 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 לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024, 2023 ו-2022 הינו 47 מיליון ש"ח, 160 מיליון ש"ח ו-38 מיליון ש"ח, בהתאמה, ול-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2024 ו-2023, הינו 3 מיליון ש"ח ו-33 מיליון ש"ח, בהתאמה. לפירוט נוסף, לרבות החיסכון התזרימי העתידי הנובע מהרכישות החוזרות, ראה בהמשך סעיף 2.5.

1. כוללות בעיקר הוצאות חד פעמיות הנובעות מהוצאות רה ארגון בקבוצה, מענקים מיוחדים הקשורים ישירות למכירת נכסים והוצאות/הכנסות חד פעמיות הקשורות לתביעות משפטיות.
2. ראה גם סעיף 2.4 להלן.
3. כוללות בעיקר הוצאות שכר מבוסס מניות, ביטול הפחתת ניכיון הנובע מרכיב ההמרה של אגרת חוב להמרה, ניטרול הוצאות מימון בגין נכסים בתקופת התייצבות והוצאות מימון חד פעמיות.
4. ממוצע משוקלל לתקופה.

להלן פירוט מקורות ה- FFO

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)		
FFO מפעילות הנדל"ן המניב			
הכנסות			
NOI מנדל"ן להשקעה	844	886	863
חלק הקבוצה ב-FFO של CTY	192	174	192
חלק הקבוצה ב-FFO של חברות מוחזקות למעט CTY	20	32	44
סך הכל הכנסות	1,056	1,092	1,099
הוצאות			
מימון ריאלי, נטו	(380)	(518)	(402)
הנהלה וכלליות	(165)	(185)	(197)
מסים שוטפים	(16)	(16)	(16)
סך הכל הוצאות	(561)	(719)	(615)
FFO מפעילות הנדל"ן המניב	495	373	484
FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב (ש"ח)	2.68	2.11	2.94
FFO מפעילויות מימון מיוחדות			
הכנסות			
רווח מרכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות	139	257	38
הוצאות			
הוצאות מימון רכישת אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות[1]	(48)	(12)	-
קופון בגין אגרות חוב היברידיות	(96)	(113)	(98)
סך הכל הוצאות	(144)	(125)	(98)
FFO מפעילויות מימון מיוחדות	(5)	132	(60)
FFO למניה מפעילויות מימון מיוחדות (ש"ח)	(0.03)	0.74	(0.35)
סך FFO לפי גישת ההנהלה	490	505	424
FFO למניה לפי גישת ההנהלה (ש"ח)	2.65	2.85	2.59

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. בשנת 2022 הוצאות אלה לא היו מהותיות.

2.4. התאמת הכנסות צמודות למדד המחירים לצרכן להוצאות ריבית צמודות למדד המחירים לצרכן

הכנסות הקבוצה מדמי השכירות צמודות לעליה במדד המחירים לצרכן ("המדד"), ברוב הנכסים במדינות הפעילות. ההצמדה כאמור תורמות לגידול בהכנסות הקבוצה ובשווי נכסיה.

החברה מתאמת לצרכי חישוב ה-FFO גישת הנהלה מחד את העלייה (ירידה) בשווי ההוגן של הנדל"ן המניב ומאידך את רכיב הפרשי המדד מהוצאות המימון בדוחותיה, ומוסיפה את הוצאות הריבית על אגרות חוב היברידיות.

נכון לשנת 2024 כ-81% מדמי השכירות, בנטרול חלק המיעוט, הינם מחוזי שכירות אשר בהם דמי השכירות צמודים למדד באופן חוזי ומתעדכנים באופן חודשי עד שנתי, בהתאם למקובל באזורי הפעילות השונים של הקבוצה.

במקביל, לשנת 2024 כ-43% מסך החוב של הקבוצה בנטרול חלק המיעוט, הינו צמוד למדד המחירים לצרכן (כולל השפעת עסקאות החלף).

בשנת 2024, באם החברה הייתה מייצרת התאמה מלאה בין שיעור ההכנסות צמודות המדד לבין שיעור חוב צמוד המדד, בנטרול חלק המיעוט, אזי בשנת 2024 חוב בסך של כ-7.7 מיליארד ש"ח היה מוחלף ממסלול ריבית קבועה לא צמודה לחוב בריבית קבועה צמוד מדד, והפרשי המדד לשנה בגינם היו מקטינים את הוצאות המימון לצרכי FFO גישת הנהלה, בהתאם.

בשנת 2025 החברה החלה לבצע עסקאות החלף מדד כאמור לטובת יצירת מתאם גבוה יותר בין ההכנסות צמודות המדד לחוב צמוד מדד ונכון למועד פרסום הדוח התקשרה החברה בעסקאות החלף בהיקף של כ-1.7 מיליארד ש"ח.

2.5. רכישת אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות

החברה משתמשת בחלק משמעותי מתמורות שהתקבלו בגין מכירות נכסי נדל"ן כחלק מתוכנית המימושים עליה הודיעה החברה לטובת רכישה חוזרת של אגרות חוב סחירות של החברה ושל 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-2.1 מיליארד ש"ח ע.נ. בתמורה לכ-1.9 מיליארד ש"ח.

בנוסף, רכשה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה אגרות חוב היברידיות בהיקף כולל של כ-373 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה לכ-222 מיליוני ש"ח.

החל מהרבעון הראשון לשנת 2023, הרווח מפדיון מוקדם של אגרות החוב, המשקף 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 השימוש במקורות הכספיים שלה, שחלקן נובעים ממכירות נכסים, גישה זאת מייצגת באופן נאות יותר את חישוב ה-FFO של פעילותה.

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 בגין אותן אגרות חוב:

תקופה	סך ע.נ. 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	190.7	2.9	30.8
2025			116.0
2026			75.4
2027			22.7
2028			4.7
סה"כ	2,479.6	360.9	360.9

2.6. <u>שווי נכסי נקי (EPRA NRV, EPRA NTA ו- EPRA NDV)</u>

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 שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח לשווי הוגן ונטרול השווי ההוגן של נגזרים פיננסיים (למעט נגזרים פיננסיים המשמשים כהגנה מטבעית אשר בגינם מנוטרל הפער בין שווים ההוגן לשווי הפנימי); את נתוני ה-EPRA NTA שהינו מדד נוסף המשקף את השווי הנכסי הנקי (בהנחה כי החברה קונה ומוכרת נכסים) בהתאמות מסוימות לחלק מהעתודה למסים נדחים בגין שערוך 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	
	2024	2023
	מיליוני ש"ח	
EPRA NRV		
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	4,180	4,837
נטרול– עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)[1]	671	841
התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו[2]	(21)	(33)
EPRA NRV	4,830	5,645
EPRA NRV למניה (בש"ח)	24.2	30.3
EPRA NTA		
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	4,180	4,837
נטרול– עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)[1]	378	484
התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים	(169)	(228)
התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו[2]	(21)	(33)
EPRA NTA	4,368	5,060
EPRA NTA למניה (בש"ח)	21.9	27.1
EPRA NDV		
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	4,180	4,837
התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים	(169)	(228)
התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווין ההוגן	348	1,209
EPRA NDV	4,359	5,818
EPRA NDV למניה (בש"ח)	21.8	31.2
מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפים)[3]	199,554	186,378

1. בניכוי מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס בצירוף עסקים. בחישוב EPRA NTA נלקח 50% מהעתודה למס.
2. הסכום מייצג את השווי ההוגן בניכוי השווי הפנימי (Intrinsic Value) של עסקאות גידור 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. אירועים מהותיים בקבוצה בתקופת הדוח ולאחריו

3.1.1. השקעות ומימושים עיקריים של נדל"ן להשקעה

א. CTY

- במהלך השנה CTY השלימה מכירות נכסים בנורבגיה, שבדיה ואסטוניה, בהיקף של כ-354 מיליון אירו. מכירות אלה הן חלק מתוכנית מכירת הנכסים של CTY בהיקף כולל של כ-950 מיליון אירו, מתוכה הושלמו מכירות בהיקף של כ-475 מיליון אירו עד לתאריך הדיווח.
- בחודש פברואר 2024, הושלמה רכישת חלק השותף (50%) בנכס Kista Galleria הממוקם בשטוקהולם, שבדיה, בתמורה לכ-2.5 מיליון אירו (כ-10 מיליון ש"ח). במסגרת הרכישה CTY נטלה את מלוא החוב שהיה בגין הנכס בסך של כ-2.4 מיליארד קרונות שבדיות (כ-850 מיליון ש"ח). ראה גם ביאור 8א' לדוחות הכספיים.

ב. G Europe

- בחודש ינואר 2024 הושלמה מכירת הנכס Arkady Pankrac הממוקם בעיר פראג, צ'כיה בתמורה ברוטו של כ-259 מיליון אירו.
- בחודש נובמבר 2024, הושלמה מכירת הנכס Raclawicka, נכס למגורים, הממוקם בעיר קרקוב, פולין, בתמורה ברוטו של כ-20.1 מיליון אירו.
- בחודש פברואר 2025 הושלמה מכירת הנכס Flora בהיקף של כ-201 מיליון אירו לאחר התאמות מחיר, לרבות בגין השקעות הוניות ותיקונים וכן בגין שכירויות.
- בחודש ינואר 2025 הושלמה מכירת קרקע בטורקיה בהיקף של כ-53 מיליון אירו.

ג. ג'י ישראל

- בחודש דצמבר מכרה החברה 50% מזכויותיה והתחייבויותיה בארבעה מנכסי החברה בתל אביב וסביון בתמורה לכ-487 מיליון ש"ח.

ד. גזית ברזיל

- 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. במהלך תקופת הדוח ולאחריה גזית ברזיל רכשה כ-309 אלפי מניות במהלך המסחר בהיקף של כ-20 מיליון ריאל ברזילאי לרבות כחלק מתוכנית עשיית שוק. ראה גם ביאור 8ו' לדוחות הכספיים.

ה. Gazit Horizons

- בחודש ינואר 2024 השלימה Gazit Horizons את מכירת הנכס Bridge Tower הממוקם בעיר ניו יורק בארה"ב בתמורה לכ-153 מיליון דולר.

ו. קנדה

- בחודש אוקטובר 2024 השלימה גזית קנדה (באמצעות שותפות המוחזקת 60% על ידה), מכירת כל נכסי השותפות (למעט נכס אחד) לשותף באותה שותפות.

3.1.2. פעילות מימון ואירועים מהותיים אחרים

א. לפרטים בדבר הנפקת הון שביצעה החברה בתמורה נטו של כ-268 מיליון ש"ח, ראו ביאור 25ט' לדוחות הכספיים.

ב. לפרטים בדבר הנפקת הון על ידי CTY בהיקף של כ-48 מיליון אירו והשתתפות החברה בהנפקה, ראה ביאור 8ד'5 לדוחות הכספיים.

ג. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב חדשות והרחבת סדרות אגרות חוב קיימות על ידי חברות הקבוצה, בהיקף כולל של כ-3.4 מיליארד ש"ח ע.נ., בין היתר במסגרת הצעת רכש חליפין במסגרתה החליפה החברה כ-248 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יב'), ראה ביאורים 19ג' ו-19ד' לדוחות הכספיים.

ד. לפרטים בדבר החלפת אגרות חוב היברידיות שביצעה CTY בתמורה להנפקת סדרת אגרות חוב היברידיות חדשה ותשלום במזומן, לפרטים נוספים ראה ביאור 8ד'4 לדוחות הכספיים.

ה. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה בהיקף של כ-188 מיליון ש"ח ע.נ., ראה באור 19ג'14 לדוחות הכספיים.

ו. במהלך תקופת הדוח ביצעה החברה רכישה עצמית של כ-5.2 מיליון מניות החברה בתמורה לכ-57 מיליון ש"ח.

ז. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של CTY בהיקף של כ-405.2 מיליון אירו ע.נ., ראה ביאור 19ד'3 לדוחות הכספיים.

ח. בחודש יוני 2024 CTY השלימה פדיון מוקדם יזום של מלוא יתרת אגרות החוב (סדרה 2024) בסך של כ-97 מיליון אירו.

ט. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות של G Europe בהיקף של כ-265 מיליון אירו ע.נ. (כולל באמצעות הצעת רכש) וכ-68 מיליון אירו ע.נ., בהתאמה, ראה באורים 19ה' ו-8ג'4 לדוחות הכספיים.

י. בחודש מאי 2024 האריכה CTY את תקופת הסכם המימון בהיקף של 650 מיליוני אירו (המורכב מקו אשראי מתחדש בהיקף של 400 מיליוני אירו והלוואה בסך 250 מיליוני 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).

יא. ביום 30 ביוני 2024 אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרות יא', יב', יג', יד', יז', יט', טז') של החברה, ברמת דירוג 'ilA-', ועדכנה את אופק הדירוג משלילי ליציב, כמו כן 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 1 ביולי,2024 אשררה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרות יא', יב', יג', יד', טז' יז' ו-יט') של החברה ברמת דירוג 'A3.il', וכאן אשררה את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרות טו' ו-יח') של החברה ברמת דירוג 'A2.il' ועדכנה את אופק הדירוג משלילי ליציב.

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

יד. לאחר תאריך הדיווח, בפברואר 2025, G Europe ביצעה פדיון מוקדם יזום של מלוא יתרות אגרות החוב (סדרה 2025) בסך של כ-85 מיליון אירו.

טו. לאחר תאריך הדיווח, במרס 2025, CTY ביצעה רכישה עצמית של 100 מיליון אירו ע.נ. אגרות החוב (סדרה 2026) בתמורה לכ-97 מיליון אירו, באמצעות הצעת רכש.

טז. לאחר תאריך הדיווח אישררה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג אגרות החוב של CTY ברמת דירוג -BBB והורידה את דירוג המנפיק של CTY לרמת דירוג +BB, עם אופק דירוג יציב.

3.2. פעילות במקרקעין

נתונים תפעוליים עיקריים ופרויקטים בפיתוח

	נכסים מניבים[1]	שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	שיעור תפוסה 31.12.2024	שיעור תפוסה 31.12.2023
ג'י ישראל	10	144	98.0%	97.7%
גזית ברזיל	7	165	97.4%[6]	96.8%
Gazit Horizons	13	69	92.7%	92.5%
CTY	31	999	95.3%	96.0%
G Europe	14	387	95.2%[4]	94.6%

	ממוצע דמי שכירות בסיסיים 31.12.2024	ממוצע דמי שכירות בסיסיים 31.12.2023	שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים[2] לתקופת הדוח	OCR[5] 2024	תזרים נטו מנכסים (מיליון) Q4.2024	תזרים נטו מנכסים (מיליון) Q4.2023
ג'י ישראל	124.3 ש"ח	124.2 ש"ח	11.3%[3]	11.0%	62.3 ש"ח	43.0 ש"ח
גזית ברזיל	R$ 88.5	R$ 78	7.0%	10.8%	R$ 62.0	R$ 46.1
Gazit Horizons	$ 60.2	$ 59.4	6.0%	-[5]	$ 4.5	$ 5.3
CTY	€ 25	€ 24	4.6%	9.4%	€ 54.3	€ 50.5
G Europe	€ 24.8	€ 23.6	14.5%	12.8%	€ 26.1	€ 27.4

1 כולל נכסים בשליטה משותפת.

2 שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים בשנת 2024 לעומת שנת 2023.

3 ללא נטרול הוצאות ארנונה חד פעמיות בתקופת הדוח, שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים לתקופת הדוח בג'י ישראל הינו 10.1%.

4 לא כולל נדל"ן למגורים.

5 OCR (Occupancy Cost Ratio - עומס פדיון) הינו היחס בין דמי השכירות והניהול לבין הפדיון. החברה לא מקבלת את נתוני הפדיון בנכסים המסחריים של Horizons.

6 בגין מרכזים מסחריים בלבד.

פרויקטים בתכנון, הקמה ופיתוח*

פרויקטים בבנייה	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של החברה	מועד השלמה צפוי	השקעה בפועל ליום 31.12.2024	שווי הוגן ליום 31.12.2024	עלות משוערת להשלמה	NOI שנתי צפוי[1]	תשואה צפויה על עלות ההשקעה
						(100%, מ' ש"ח)			
G City ראשל"צ	מגדל משרדים בבנייה[2]	65,100	100%	2026	258	417	555	74	9.2%
Ostrobramska, Warsaw[3]	פרויקט דיור להשכרה Ostrobramska הכולל 442 דירות וכ-1,500 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע בצמוד לקניון הקיים פרומנדה. יבנה על חלקת קרקע בבעלות החברה.	16,000	100%	Q1/2025	168	241	33	15	7.7%
		סה"כ			426	658	588	89	

(1) NOI צפוי בשנה יציבה בהנחה של תפוסה מלאה.

(2) בכוונת החברה למכור חלק מהמגדל. בהנחת מכירת כל המשרדים ושטחי החניות, החברה צופה רווח יזמי של כ-155 מיליון ש"ח.

(3) ליום 31 בדצמבר 2024 החברה השלימה את בניית שני בניינים (C+B מתוך שלושה בפרויקט, כ-183 יחידות מתוך 442) והשכירה 172 יחידות למועד פרסום הדוח.

קרקעות לפיתוח עתידי	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של החברה	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן ליום 31.12.2024 (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	279
בית כאל	הקמת מגדלים לשימושים מעורבים כ-70,000 מ"ר משרדים, כ-11,000 מ"ר מגורים וכ-6,300 שטחי מסחר[1].	90,100	100%	TBD	399
בריקל, מיאמי	הקמת מגדל לשימושים מעורבים בן 61 קומות, אושרה הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 504 יחידות בפרויקט.	42,000	100%	TBD	275
Promenada Village, Warsaw	פרויקט דיור למכירה Promenada Village, הכולל 372 דירות למכירה (כ-15,800 מ"ר) וכ-2,400 מ"ר של שטחי מסחר בקומת הקרקע (החלק המסחרי יישאר בבעלות החברה), הסמוך לקניון פרומנדה הקיים. נבנה על קרקע בבעלות החברה המשמשת כיום כחניון.	18,200	100%	Q4/2027	85
Promenada Retail Extension 2, Warsaw	פרויקט הרחבת מרכז הקניות פרומנדה הכולל את המותג Primark, כ-35–50 חנויות נוספות (כ-25,000 מ"ר נוספים) ו-318 מקומות חניה נוספים.	25,000	100%	Q4/2028	91
Wolska, Warsaw	פרויקט המגורים להשכרה Wolska, הכולל עד 570 דירות (כ-16,700 מ"ר). מיועד לפיתוח בניין PRS בגובה 105 מטרים בלב אזור העסקים בוורשה. רכישת מגרש בשטח כולל של 3,175 מ"ר הושלמה ברבעון הרביעי של 2024.	16,700	100%	Q1/2029	58
		סה"כ			1,187

(1) החברה תבחן בעתיד את ההיתכנות הכלכלית לבעלות חלקית על המבנה בין בדרך של הכנסת שותפים ובין בדרך של מכירת שטחים לקונים פוטנציאליים.

* הנתונים לעיל כוללים מידע אודות פרויקטים בתכנון והקמה (לרבות תוספת שטח צפויה, לוחות זמנים להשלמה, עלויות השלמה רווח יזמי צפוי 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 לדוח). ככל שתנאי השוק כאמור ישתנו או שגורמי הסיכון יתממשו, יתכן ויחולו שינויים בלוחות הזמנים, בעלויות וב- NOI הצפוי בהתאמה.

3.3. השפעת הסביבה הכללית והמאקרו כלכלית על פעילות הקבוצה

לפרטים בדבר הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה ראה סעיף א.5 לפרק תיאור עסקי התאגיד.

3.4. מדיניות חלוקת דיבידנד

לחברה מדיניות ארוכת טווח לשתף את בעלי מניותיה ברווחי החברה באמצעות חלוקת דיבידנד רבעוני שוטף, בכפוף לתזרימי המזומנים של החברה, תוכניותיה העסקיות, מגבלות הדין והתחייבות של החברה. יחד עם זאת, במסגרת מדיניות החברה לפעול לחיזוק ההון ולהורדת המינוף, בגין שנת 2023 ובגין הרבעון הראשון לשנת 2024 החליט דירקטוריון החברה שלא לחלק דיבידנד. ביום 14 באוגוסט 2024, החליט דירקטוריון החברה על חזרה למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה כאמור, ובהתאם החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לרבעונים השלישי והרביעי לשנת 2024 ולרבעון הראשון לשנת 2025, בהיקף של 0.10 ש"ח למניה (סה"כ של 18.2 מיליוני ש"ח), 0.10 ש"ח למניה (סה"כ של 18.1 מיליוני ש"ח), בהתאמה. כמו כן, ביום 19 במרס 2025 אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד רבעוני בגין שנת 2025 בסך של 0.125 ש"ח למניה (המשקף קצב שנתי של 0.5 ש"ח למניה בגין שנת 2025), 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 ("חוק החברות").

3.5. מצב כספי

	ליום 31 בדצמבר		
	2024	2023	
סעיף בדוח על המצב הכספי	מליוני ש"ח		הערות והסברים
מזומנים ושווי מזומנים	1,991	638	להסברים על תזרים המזומנים ראה סעיף 3.8 להלן.
השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני	982	1,131	השינוי נובע בעיקר מהתחזקות השקל אל מול מטבעות הפעילות של הקבוצה, בקיזוז רכישת השותף בעסקה המשותפת Kista בשבדיה.
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח (כולל נכסים המוחזקים למכירה)	30,801	34,819	עיקר הקיטון נובע ממימוש נכסים בסך של כ-3.9 מיליארד ש"ח במהלך תקופת הדוח וכן קיטון בסך של כ-2 מיליארד ש"ח כתוצאה מהתחזקות השקל אל מול מטבעות הפעילות של הקבוצה, בקיזוז השקעות בנדל"ן בהיקף של כ-1.9 מיליארד ש"ח.
נכסים אחרים	2,247	2,285	תנועות מהותיות בתקופה: גידול במזומנים מוגבלים של כ-480 מיליון ש"ח בגין תמורה ממכירת נכסים שהופקדה בנאמנות עד להשלמת התנאים לשחרורה, גידול זה קוזז על ידי פירעון של הלוואת מוכר שניתנה בסך של כ-240 מיליון ש"ח ומימוש של מוניטין המקושר לנכסים שנמכרו בסך של כ-100 מיליון ש"ח, וכן על ידי קיטון בשווי ההוגן של נכסים ונגזרים פיננסים בסך של כ-90 מיליון ש"ח.
סך נכסים	36,021	38,873	
התחייבויות נושאות ריבית ואגרות חוב	22,994	22,947	תנועות מהותיות בתקופה: קבלת הלוואות והנפקת אגרות חוב בסך של כ-6.5 מיליארד ש"ח פרעון הלוואות ואגרות חוב בסך של כ-6.9 מיליארד ש"ח הפרשי הצמדה בגין החוב הצמוד בסך של כ-0.3 מיליארד ש"ח
התחייבויות המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה	494	1,652	עיקר הקיטון נובע ממימוש נכסים וההתחייבויות הקשורות אליהן במהלך השנה
התחייבויות אחרות	2,435	2,944	הקיטון נובע בעיקר מקיטון בגובה ההתחייבות בגין שוויים ההוגן של נגזרים פיננסיים בסך של כ-260 מיליון ש"ח, וקיטון בהפרשה למסים נדחים בסך של כ-200 מיליון ש"ח
סך התחייבויות	25,923	27,543	
הון המיוחס לבעלי המניות	4,180	4,837	הקיטון נובע בעיקר מהפסד כולל אחר של כ-850 מיליון ש"ח (בעיקר מתרגום דוחות כספיים), רכישת מניות באוצר ותשלום דיבידנדים בסך כולל של כ-100 מיליון ש"ח, בקיזוז התמורה מהנפקת מניות וכתבי אופציה בסך של כ-270 מיליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	5,918	6,493	הקיטון נובע בעיקר מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהפסד הכולל האחר בסך של כ-420 מיליון ש"ח, רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות בסך של כ-340 מיליון ש"ח, תשלום דיבידנדים וריבית למחזיקי אגרות חוב היברידיות בסך כולל של כ-300 מיליון ש"ח, בקיזוז הנפקה בחברה בת לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-450 מיליון ש"ח.
סך הון	10,098	11,330	
סך הכל התחייבויות והון	36,021	38,873	

3.6. תוצאות הפעילות

א. להלן תוצאות הפעילות לשנים 2022-2024

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)		
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	2,533	2,438	2,303
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות	799	771	720
הכנסה תפעולית, נטו	1,734	1,667	1,583
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	38	(767)	(450)
הוצאות הנהלה וכלליות	(321)	(349)	(374)
הכנסות אחרות	222	5	14
הוצאות אחרות	(549)	(686)	(130)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	114	(2)	(51)
רווח (הפסד) תפעולי	1,238	(132)	592
הוצאות מימון	(1,285)	(1,340)	(2,263)
הכנסות מימון	219	272	117
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	172	(1,200)	(1,554)
מסים על הכנסה (הטבת מס)	76	120	(318)
רווח נקי (הפסד)	96	(1,320)	(1,236)
מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	52	(1,203)	(1,340)
זכויות שאינן מקנות שליטה	44	(117)	104
	96	(1,320)	(1,236)
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)			
סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה	0.28	(6.79)	(8.15)
סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל למניה	0.28	(6.79)	(8.15)

להלן דוח על הרווח הכולל לשנים 2022-2024

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
רווח נקי (הפסד)	96	(1,320)	(1,236)
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד			
רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	(31)	(51)	2
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד			
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(1,230)	1,048	1,008
רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים	(15)	(81)	146
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	(1,276)	916	1,156
סה"כ הפסד כולל	(1,180)	(404)	(80)
מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה	(803)	(665)	(553)
זכויות שאינן מקנות שליטה	(377)	261	473
	(1,180)	(404)	(80)

ב. ניתוח תוצאות הפעילות לשנת 2024

	ליום 31 בדצמבר		
	2024	2023	
סעיף בדוח על הרווח או הפסד	מליוני ש"ח		הערות והסברים
הכנסה תפעולית, נטו (NOI)	1,734	1,667	גידול של כ-4% לעומת שנת 2023, הנובע בעיקר מגידול בהכנסות מנכסים זהים של כ-8.1%, בקיזוז NOI מנכסים שנמכרו בתקופת הדוח (כ-121 מיליון ש"ח בשנת 2023).
שיעור מההכנסות	68.5%	68.4%	
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח	38	(767)	עליית הערך בתקופת הדוח הושפעה בעיקר מעלייה בתזרים נטו מהנכסים, כולל השפעות עליית המדד, בקיזוז השפעת עליית שיעורי ההיוון הממוצעים באזורי הפעילות של הקבוצה*.
הוצאות הנהלה וכלליות	(321)	(349)	הקיטון נובע בעיקר מהתייעלות ב-G Europe
הוצאות אחרות, נטו	(327)	(681)	כוללות בעיקר הפסדי הון מעסקאות מכירת נכסים, חלקם באזורים גאוגרפיים שהקבוצה חדלה לפעול בהם ובכללם טורקיה, אשר כוללים גם הפחתות מוניטין שקשור לנכסים שנמכרו, בקיזוז רווח הון בסך של כ-184 מיליון ש"ח מרכישת השותף ב-Kista Galleria. בשנת 2023 ההפסד כלל בעיקר הפסד של כ-518 מיליון ש"ח בעקבות מכירת נכסי הקבוצה ברוסיה.
חלק ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	114	(2)	הרווחים בשנת 2024 נובעים בעיקר משיערוכי נכסים בעסקאות המשותפות המטופלות בשיטת השווי המאזני.
רווח (הפסד) תפעולי	1,238	(132)	
הוצאות מימון, נטו	(1,066)	(1,068)	
מסים על הכנסה	(76)	(120)	הקיטון בהוצאות נובע בעיקר מקיטון בהוצאות המסים השוטפים בסך של 72 מיליון ש"ח בשנת 2024, לעומת כ-153 מיליון ש"ח בשנת 2023.
רווח נקי (הפסד)	96	(1,320)	

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

	צפון אירופה	מרכז אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב
31 בדצמבר 2024	6.2	6.3	6.7	7.7	5.1
31 בדצמבר 2023	6.0	6.2	6.6	7.6	4.9

ג. להלן תוצאות הפעילות לשנת 2024 על בסיס רבעוני

	רבעון 4 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	רבעון 4 2024	שנת 2024
	מיליוני ש"ח					
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	657	621	632	643	637	2,533
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות	235	203	194	200	202	799
הכנסה תפעולית, נטו	422	418	438	443	435	1,734
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן						
להשקעה בפיתוח, נטו	(711)	(4)	344	125	(427)	38
הוצאות הנהלה וכלליות	(94)	(97)	(71)	(65)	(88)	(321)
הכנסות אחרות	-	185	-	-	37	222
הוצאות אחרות	(5)	(121)	(3)	(179)	(246)	(549)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	(24)	3	107	16	(12)	114
רווח (הפסד) תפעולי	(412)	384	815	340	(301)	1,238
הוצאות מימון	(261)	(307)	(370)	(462)	(259)	(1,285)
הכנסות מימון	138	53	51	59	169	219
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(535)	130	496	(63)	(391)	172
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	19	44	78	40	(86)	76
רווח נקי (הפסד)	(554)	86	418	(103)	(305)	96
מיוחס ל:						
בעלי מניות החברה	(284)	(77)	329	(131)	(69)	52
זכויות שאינן מקנות שליטה	(270)	163	89	28	(236)	44
	(554)	86	418	(103)	(305)	96

להלן דוח על הרווח הכולל לשנת 2024 על בסיס רבעוני

	רבעון 4 2023	רבעון 1 2024	רבעון 2 2024	רבעון 3 2024	רבעון 4 2024	שנת 2024
	מיליוני ש"ח					
רווח נקי (הפסד)	(554)	86	418	(103)	(305)	96
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):						
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד						
הפסדים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	(19)	-	-	-	(31)	(31)
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד						
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(252)	(241)	92	375	(1,456)	(1,230)
רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים	(91)	29	5	(46)	(3)	(15)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	(362)	(212)	97	329	(1,490)	(1,276)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	(916)	(126)	515	226	(1,795)	(1,180)
מיוחס ל:						
בעלי מניות החברה	(605)	(166)	333	22	(992)	(803)
זכויות שאינן מקנות שליטה	(311)	40	182	204	(803)	(377)
	(916)	(126)	515	226	(1,795)	(1,180)

3.7. 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 היברידיות, אגרות חוב להמרה, גיוסי הון, קווי אשראי והלוואות לזמן ארוך (לרבות הלוואות מגובות בשעבוד על נכסים), המשמשים בעיקרם לשם רכישה, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים, פירעון התחייבויות, השקעות בחברות מוחזקות והשקעות אחרות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה קווי אשראי מאושרים[3] לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסך כולל של כ-5.0 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-2.1 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה), הכוללים מזומן והשקעות לזמן קצר בסך של כ-2.6 מיליארד ש"ח וקווי אשראי מאושרים לא מנוצלים למשיכה מיידית בסך של כ-2.4 מיליארד ש"ח.

כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה ולחברות המאוחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ-9.8 מיליארד ש"ח (כ-31.7% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

מתוכם, ברמת הסולו המורחב, לחברה נכסים שאינם משועבדים בהיקף של כ-3.9 מיליארד ש"ח (כ-2.5 מיליארד ש"ח ב- G Europe, כ-0.9 מיליארד ש"ח בארה"ב, כ-0.3 מיליארד ש"ח בברזיל וכ-0.2 מיליארד ש"ח בישראל).

[3] קווי אשראי חתומים מול מוסדות פיננסיים על פיהם מחוייבים מוסדות אלו להעמיד לקבוצה אשראי כאמור, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכמים, ובגינם משלמות חברות הקבוצה עמלות שונות לרבות עמלת הקצאת אשראי.

ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה על פי דוחותיה המאוחדים של החברה הון חוזר חיובי, ולפי דוחותיה הנפרדים (סולו) הון חוזר שלילי בסך של כ-1.0 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 מאושרים[1] אשר ניתנים לניצול באופן מיידי בסך של כ-2.4 מיליארד ש"ח וכ-0.9 מיליארד ש"ח, בהתאמה. 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.

3.8. תזרים מזומנים

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת הסתכם בשנת 2024 בכ-696 מיליון ש"ח לעומת כ-650 מיליון ש"ח בשנת 2023.

בשנת 2024 החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן בעיקר באמצעות מימוש נדל"ן להשקעה בסכום נטו מהשקעות בנדל"ן של כ-1,012 מיליון ש"ח, באמצעות הנפקת הון והצעת מכר של חברות בנות בתמורה לסך של כ-328 מיליון ש"ח, מהנפקה של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות בסכום נטו של כ-888 מיליון ש"ח ובאמצעות הנפקה של מניות וכתבי אופציה של החברה בסכום נטו מרכישת מניות באוצר של כ-211 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפרעון הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ-1,558 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ-171 מיליון ש"ח, ולתשלום ריבית למחזיקי אגרות חוב היברידיות בסך של כ-168 מיליון ש"ח.

3.9. תוכנית רכישה

א. ביום 28 במרס 2024 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה (חלף תכנית קודמת), בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ע.נ., ביחס לכלל סדרות אגרות החוב שבמחזור, בתוקף עד ליום 31 במרס 2025. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה. עד למועד פרסום הדוח רכשה החברה אגרות חוב בהיקף של כ-145 מיליון ש"ח ע.נ. מכוח תוכנית זו. ביום 19 במרס 2025 אימץ הדירקטוריון תוכנית חדשה בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ע.נ. ביחס לכלל אגרות החוב שבמחזור, בתוקף עד ליום 31 במרס 2026.

ב. ביום 27 במאי 2024 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח, 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-57 מיליון ש"ח. ביום 19 במרס 2025 עדכן דירקטוריון החברה את התוכנית באופן שהיקפה עודכן ל 100 מיליון ש"ח נוספים (לא כולל הסכום שנרכש עד כה) וכן היא הוארכה עד ליום 31 במרס 2026.

4. דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

4.1. האחראים בחברה לנושא דיווח וניהול סיכוני שוק הינם מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה (לפרטים אודותיהם ראה תקנות 26 ו- 26א' לפרק פרטים נוספים אודות החברה).

4.2. לפרטים בדבר סיכוני השוק אליהם חשופה הקבוצה ראה באור 34א' לדוחות הכספיים.

החברה הגדירה את הסיכונים הבאים כמהותיים: סיכון נזילות, סיכון מטבע, סיכוני ריבית ואינפלציה, סיכון שווי הוגן, סיכוני אשראי וסיכון מחיר. לפירוט והרחבה ראה בפרק זה וכן בבאור 34א' לדוחות הכספיים. הבקרה וניהול הסיכונים הפיננסיים והתפעוליים מתבצע על בסיס מתודולוגיה אחידה ברמת החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה:

א. סיכוני נזילות: לחברה מדיניות של שמירה על רמת נזילות נאותה בכל עת ובהתאם לצרכי החברה, וזאת על מנת להבטיח עמידה בהתחייבויותיה וכן לאפשר ניצול הזדמנויות עסקיות בתחומי פעילותה, גם בעתות של משברים בשווקי ההון והחוב בארץ ובעולם. החברה עוסקת באופן שוטף בניהול תזרים מזומנים וכן מנהלת תחזיות של תזרים המזומנים בתרחישי קיצון, על מנת לזהות סיכוני נזילות אפשריים ולבחון הרגישות לאותם סיכונים. לחברה מדיניות של שמירה על היקף משמעותי של מזומן, שווה מזומן ומסגרות אשראי מחייבות עם מוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים תוך חתירה לגיוון מקורות המימון כולל כניסה לשווקי הון וחוב ברחבי העולם.

ב. סיכוני מטבע: 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. בשנים האחרונות, לאור התנודתיות הגבוהה יחסית בשערי החליפין של המט"ח ביחס לשקל, המגדילות באופן ניכר את סיכוני הנזילות, החברה פעלה בשנה האחרונה לנטרול זמני של עיקר תיק הנגזרים וכתוצאה מכך להגדלת חשיפת ההון העצמי בעיקר לאירו, דולר ארה"ב וריאל ברזילאי. לאחרונה החליט דירקטוריון החברה לחזור באופן מדורג ולהגדיל את היקף עסקאות ההגנה.

לפרטים בדבר החשיפה המטבעית של החברה בעבור מטבעות הפעילות (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח וריאל ברזילאי), נכון ליום 31 בדצמבר 2024, ראה טבלה המצורפת כנספח א' לדוח הדירקטוריון.

ג. סיכוני ריבית ואינפלציה: לחברה התחייבויות בשקל צמודות למדד ומכאן קיימת חשיפה לשינויים במדד. חשיפה זו מצומצמת יותר במרבית השווקים בהן החברה פועלת בהם נהוג להצמיד את דמי השכירות למדד המחירים לצרכן. בשנת 2025 החברה החלה לבצע עסקאות החלף מדד כאמור לטובת יצירת התאמה כלכלית טובה יותר של מתאם גבוה יותר בין ההכנסות צמודות המדד לחוב צמוד המדד. כמו כן, החברה בוחרת בדרך כלל לבצע גיוסי חוב עם מח"מ ארוך ומנהלת לוח סילוקין עם פריסה מאוזנת לאורך השנים.

ד. סיכון שווי הוגן: לחברה קיימת חשיפה בגין השינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים אשר משפיעים על הרווח או הפסד וכן על הונה העצמי של החברה. מדיניות החברה הינה להיכנס למכשירים פיננסיים נגזרים לשם הגנה בלבד.

ה. סיכוני אשראי: נכון ליום 31 בדצמבר 2024, שוויו ההוגן הכולל של פורטפוליו המכשירים פיננסיים נגזרים של החברה הינו חיובי לטובת החברה, לכן היא חשופה לסיכון שהצד הנגדי לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה. מדיניות החברה הינה לבצע פעילות במכשירים פיננסיים נגזרים עם מוסדות פיננסיים המצויים בשווקים מפותחים במערב אירופה ובצפון אמריקה בעלי איתנות פיננסית גבוהה (לפי דירוג האשראי החיצוני). כמו כן הפעילות מבוצעת תחת הסכמי ISDA ו-CSA (Credit Support Annex) אשר במסגרתם קיימת התחשבנות שבועית מעל רף כספי קבוע מראש. בהתחשבנות מופקד על ידי מי מהצדדים מזומן כבטוחה במזומן כבטוחה כנגד שווי המכשירים הפיננסיים הנגזרים, וזאת על מנת לצמצם את החשיפה לסיכוני אשראי. ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת הפקדות הבנקים לחברה הינה כ-543 מיליון ש"ח (במטבעות דולר ארה"ב/אירו) המהווים בטוחה במזומן.

ו. סיכון מחיר: נכון ליום 31 בדצמבר 2024 כחלק מניהול הנזילות לחברה השקעות במכשירים פיננסיים סחירים אשר בגינן החברה חשופה לסיכון בגין התנודתיות במחיר נייר הערך הנקבע בהתבסס על מחירי שוק. החברה בוחנת מעת לעת ובהתאם למקרה, במסגרת מדיניות ניהול סיכונים, כניסה לעסקאות הגנה לצמצום החשיפה לסיכון מחיר.

במהלך שנת 2024 לא חלו שינויים מהותיים במדיניות ניהול סיכוני השוק.

4.3. למצבת נגזרים פיננסיים ראה באור 34 לדוחות הכספיים.

4.4. שינויים בשערי מטבע חוץ – החל מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2024 פוחת הש"ח כנגד הדולר האמריקאי בשיעור של כ-0.6% ותוסף הש"ח כנגד האירו, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי בשיעור של כ-5.4%, כ-20.9% וכ-7.4%, בהתאמה. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 31 בדצמבר 2024, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, החל מיום 31 בדצמבר 2024 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, פוחת הש"ח כנגד האירו, הריאל הברזילאי, הדולר האמריקאי והדולר הקנדי בשיעור של כ-5.5%, כ-9.6%, כ-0.7% וכ-1.1%, בהתאמה.

בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2024 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-3.4%. כמו כן, החל מיום 31 בדצמבר 2024 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-0.3%.

4.5. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות:

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

4.6. בתקופה שמיום 1 בינואר 2024 ועד למועד אישור הדוחות הכספיים, האחראים על נושא דיווח וניהול סיכוני שוק בחברה קיימו ומקיימים דיונים שוטפים בנושא החשיפה לסיכוני שוק ובהם שינויים בשערי מטבע חוץ ובשערי הריבית. בנוסף, בתקופה האמורה, דירקטוריון החברה דן בסיכונים האמורים ובמדיניות החברה לגביהם, בישיבות בהן, בין היתר, אושרו הדוחות הכספיים וכן במסגרת ישיבות נוספות ייעודיות לנושא.

5. היבטי ממשל תאגידי

5.1. 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 כעשור. במסגרת המיזם מסייעת החברה למערכות החינוך ביישובי הפריפריה בנגב, ובכלל זה תמיכה לבתי ספר יסודיים ותיכוניים, גני ילדים ומרכזים לגיל הרך.

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

סך תרומות הקבוצה בשנת 2024 הסתכמו לכ-3.3 מיליון ש"ח.

5.2. גילוי בדבר המבקר הפנימי

לפרטים בדבר פעילות המבקר הפנימי בתאגיד, ראה נספח ג' לדוח הדירקטוריון.

5.3. שכר טרחה רואי חשבון מבקר

רואי החשבון של התאגיד: קוסט פורר גבאי את קסירר (Ernst & Young).
שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים את דוחותיה הכספיים של החברה וחברות מאוחדות של החברה בתקופת הדוח הינו כדלקמן:

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

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
שכר בגין שרותי ביקורת ונלוות	2,772	2,772
שכר אחר	654	654
סה"כ	3,426	3,426

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

ב. משרדים "Ernst & Young" פינלנד ו-"Deloitte" פינלנד (CTY):

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
שכר בגין שרותי ביקורת ונלוות	5,484	3,988
שכר אחר	-	798
סה"כ	5,484	4,786

החל מהביקורת לשנת 2024 "Ernst & Young" פינלנד הוחלפו על ידי "Deloitte" פינלנד כרואי החשבון של CTY בעקבות רוטציה המחוייבת ברגולציה המקומית.

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

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
שכר אחר	93	201
סה"כ	93	201

ד. משרד "Ernst & Young" בברזיל:

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
שכר בגין שרותי ביקורת ונלוות	376	406
שכר אחר	165	183
סה"כ	541	589

ה. משרד "Ernst & Young" ישראל (G Europe):

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	
שכר בגין שרותי ביקורת ונלוות	2,480	3,976
שכר אחר	-	554
סה"כ	2,480	4,530

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

6. פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות על ידי הציבור

א. ליום 31 בדצמבר 2024 קיימות במחזור 10 סדרות של אגרות חוב סחירות שהנפיקה החברה, כמפורט בטבלה להלן:

	מועד הנפקה	ע.נ. במועד ההנפקה	ע.נ. אגרות החוב במחזור 31/12/24	ע.נ. אגרות החוב שבמחזור בתוספת הפרשי הצמדה 31/12/24	סך הריבית הצבורה ליום 31/12/24	יתרה בדוחות הכספיים ליום 31/12/24	שווי בורסאי ליום 31/12/24	סוג הריבית ושיעורה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	בסיס ותנאי הצמדה (קרן+ריבית)
		אלפי ש"ח			מיליוני ש"ח						
אגרות חוב (סדרה יב')[1]	אוקטובר 2013 [2]	2,957,801	1,825,171	2,098.8	-	2,111	2,104.4	קבועה 4.00%	5 תשלומים כאשר התשלום הראשון בחודש יוני 2023 בשיעור של 10%, תשלום שני ושלישי בחודש יוני בשנים 2024-2025 בשיעור של 15% כל אחד והתשלום הרביעי והחמישי בחודש יוני בשנים 2026-2027 בשיעור של 30% כל אחד.	משולמת פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר	הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן
אגרות חוב (סדרה יג')[1]	פברואר 2018 [3]	2,166,260	1,715,993	2,003.1	-	2,002	1,975.1	קבועה 3.28% [12]	6 תשלומים כאשר התשלום הראשון בחודש יוני 2021 בשיעור של 5%, תשלום שני בחודש יוני 2022 בשיעור של 10%, תשלום שלישי בחודש יוני 2023 בשיעור של 5%, תשלום רביעי בחודש יוני 2025 בשיעור של 30%, תשלום חמישי בחודש יוני 2026 בשיעור של 10% ותשלום שישי בחודש יוני 2028 בשיעור של 40%.	משולמת פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר	הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן
אגרות חוב (סדרה יד')[1]	ינואר 2020 [4]	1,777,800	980,630	1,123.2	5.1	1,023	975.6	קבועה 1.79% [12]	5 תשלומים כאשר התשלום הראשון בחודש ספטמבר 2022 בשיעור של 17.5%, תשלום שני בחודש ספטמבר 2023 בשיעור של 15%, תשלום שלישי בחודש ספטמבר 2024 בשיעור של 15%, תשלום רביעי בחודש ספטמבר 2029 בשיעור של 25% ותשלום חמישי בחודש ספטמבר 2031 בשיעור של 27.5%.	משולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרס ו- 30 בספטמבר	הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן
אגרות חוב (סדרה טו')	אוקטובר 2020 [5]	401,800	369,656	426.4	1.4	420	413.1	קבועה 1.33% [12]	4 תשלומים כאשר התשלום הראשון בחודש מרס 2024 בשיעור של 8%, תשלום שני בחודש מרס 2025 בשיעור של 15%, תשלום שלישי בחודש מרס 2027 בשיעור של 30% ותשלום רביעי בחודש מרס 2028 בשיעור של 47%.	משולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרס ו- 30 בספטמבר	הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן
אגרות חוב (סדרה טז')[1]	אוגוסט 2021 [6]	1,602,732	1,417,399	1,602.8	7.1	1,537	1,476.8	קבועה 1.75% [12]	4 תשלומים כאשר התשלום הראשון בחודש מרס 2024 בשיעור של 12.5%, תשלום שני בחודש מרס 2027 בשיעור של 25%, תשלום שלישי בחודש מרס 2028 בשיעור של 20% ותשלום רביעי בחודש מרס 2029 בשיעור של 42.5%.	משולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרס ו- 30 בספטמבר	הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן
אגרות חוב (סדרה יז')	יולי 2023 [7]	574,138	574,138	574.1	15.9	487	624.7	קבועה 5.5% [12]	2 תשלומים כאשר התשלום הראשון בחודש יוני 2025 בשיעור של 10% ותשלום שני בחודש יוני 2029 בשיעור של 90%.	משולמת פעם בשנה ביום 30 ביוני	הקרן והריבית אינם צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן
אגרות חוב (סדרה יח')	פברואר 2024 [8]	410,000	410,000	424.2	5.2	419	449.0	קבועה 4.83%	4 תשלומים כאשר התשלום הראשון בחודש ספטמבר 2026 בשיעור של 15%, תשלום שני בחודש ספטמבר 2028 בשיעור של 20%, תשלום שלישי בחודש ספטמבר 2030 בשיעור של 30% ותשלום רביעי בחודש ספטמבר 2031 בשיעור של 35%.	משולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרס ו- 30 בספטמבר	הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן
אגרות חוב (סדרה יט')	אפריל 2024 [9]	495,266	491,552	506.9	5.3	501	518.9	קבועה 4.15%	15 תשלומים חצי שנתיים כאשר 14 תשלומים בשיעור של 0.75% ישולמו בין השנים 2024 עד 2031 (החל מחודש ספטמבר 2024 ועד חודש מרס 2031, ותשלום אחרון בשיעור 89.5% שישולם בספטמבר 2031.	משולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרס ו- 30 בספטמבר	הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן
אגרות חוב (סדרה כ')[1]	יולי 2024 [10]	645,000	645,000	654.6	7.0	641	688.0	קבועה 4.24%	10 תשלומים חצי שנתיים כאשר 9 תשלומים בשיעור של 2% ישולמו בין השנים 2026 עד 2030 (החל מחודש מרס 2026 ועד חודש מרס 2030, ותשלום אחרון בשיעור 82% שישולם בספטמבר 2030.	משולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרס ו- 30 בספטמבר	הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן
אגרות חוב (סדרה כא')	נובמבר 2024 [11]	300,000	300,000	300.3	1.9	305	301.8	קבועה 4%	5 תשלומים כאשר התשלום הראשון בחודש מרס 2027 בשיעור של 10%, תשלום שני בחודש מרס 2028 בשיעור של 15%, תשלום שלישי בחודש מרס 2029 בשיעור של 15%, תשלום רביעי בחודש מרס 2030 בשיעור של 20% ותשלום אחרון בחודש מרס 2031 בשיעור של 41%.	משולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרס ו- 30 בספטמבר	הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המחירים לצרכן

(1) סדרות אגרות חוב אלו מהוות סדרה מהותית בהתאם לתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

(2) אגרות החוב (סדרה יב') הונפקו לראשונה בחודש אוקטובר 2013, על פי תשקיף מדף, אז הונפקו כ-720 מיליון ע.נ.. בחודשים אפריל 2014, ינואר 2015, אפריל 2015 ואוגוסט 2015 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה כ-621 מיליון ש"ח ע.נ., כ-752 מיליון ש"ח ע.נ., כ-414 מיליון ש"ח ע.נ. וכ-451 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יב'), בהתאמה, על פי דוחות הצעת מדף.

(3) אגרות החוב (סדרה יג') הונפקו לראשונה בחודש פברואר 2018, על פי תשקיף מדף, אז הונפקו כ-860 מליון ש"ח ע.נ.. בחודשים ספטמבר ואוקטובר 2018, וספטמבר ואוקטובר 2024 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה כ-400 מליון ש"ח ע.נ., כ-541 מליון ש"ח ע.נ., כ-250 מיליון ש"ח ע.נ. וכ-115 מיליון ש"ח ע.נ., בהתאמה, על פי דוחות הצעת מדף.

(4) אגרות חוב (סדרה יד') הונפקו לראשונה בחודש ינואר 2020, על פי תשקיף מדף, אז הונפקו 600 מיליון ש"ח ע.נ.. בחודשים אפריל 2020, אוקטובר 2021, יולי 2024 ו-נובמבר 2024 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה כ-400 מילון ש"ח ע.נ., כ- 273 מיליון ש"ח ע.נ., כ-200 מיליון ש"ח ע.נ. וכ-305 מיליון ש"ח ע.נ., בהתאמה.

(5) אגרות חוב (סדרה טו') הונפקו לראשונה בחודש אוקטובר 2020 על פי תשקיף מדף אז הונפקו 328 מיליון ש"ח ע.נ. בחודש נובמבר 2023 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה כ-74 מיליון ש"ח ע.נ.. אגרות חוב (סדרה טו') מובטחות בשעבוד על נדל"ן בישראל, ראה סעיף ז' להלן.

(6) אגרות חוב (סדרה טז') הונפקו לראשונה בחודש אוגוסט 2021 על פי תשקיף מדף, אז הונפקו כ-453 מיליון ש"ח ע.נ.. בחודשים אוקטובר 2021, מרס 2022, מאי 2024 ונובמבר 2024 הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרה כ-327 מיליון ש"ח ע.נ.,, כ- 177 מיליון ש"ח ע.נ., כ-350 מיליון ש"ח ע.נ., בהתאמה. אגרות חוב (סדרה טז') מובטחות בשעבוד על מניות G Europe, ראה סעיף ז' להלן.

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

(8) אגרות חוב (סדרה יח') הונפקו לראשונה בחודש פברואר 2024 על פי תשקיף מדף אז הונפקו 410 מיליון ש"ח ע.נ.. אגרות חוב (סדרה יח') מובטחות בשעבוד על מלוא החזקת החברה בחברת נדל"ן בארה"ב, ראה סעיף ז' להלן.

(9) אגרות חוב (סדרה יט') הונפקו לראשונה בחודש אפריל 2024 על פי תשקיף מדף אז הונפקו כ-495 מיליון ש"ח ע.נ.. אגרות חוב (סדרה יט') מובטחות בשעבוד על נדל"ן בישראל, ראה סעיף ז' להלן.

(10) אגרות חוב (סדרה כ') הונפקו לראשונה בחודש יולי 2024 על פי תשקיף מדף אז הונפקו 645 מיליון ש"ח ע.נ.. אגרות חוב (סדרה כ') מובטחות בשעבוד על נדל"ן בפולין ועל מלוא החזקת החברה בחברה המחזיקה בנכס, ראה סעיף ז' להלן.

(11) אגרות חוב (סדרה כא') הונפקו לראשונה בחודש נובמבר 2024 על פי תשקיף מדף אז הונפקו 300 מיליון ש"ח ע.נ.. אגרות חוב (סדרה כא') מובטחות בשעבוד על מניות CTY, ראה סעיף ז' להלן.

(12) ראה סעיף ט' להלן.

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

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

ג. להלן פרטים אודות דירוג אגרות החוב שבמחזור

	מועד הנפקה	דרוג S&P Maalot בסמוך למועד ההנפקה	דירוג מידרוג בסמוך למועד ההנפקה	דירוג S&P Maalot למועד אישור הדוח התקופתי [1]	דירוג מידרוג למועד אישור הדוח התקופתי [1]	תאריך ואסמכתא של הדוח המיידי אודות הדירוג העדכני של S&P Maalot [2]	תאריך ואסמכתא של הדוח המיידי אודות הדירוג העדכני של מידרוג [2]
אגרת חוב (סדרה יב')	אוקטובר 2013	AA-/ Stable	Aa3	A-/ Stable	A3/ Stable	24/11/2024 אסמכתא: 2024-15-618052	24/11/2024 אסמכתא: 2024-15-617992
אגרת חוב (סדרה יג')	פברואר 2018	AA-/ Stable	Aa3/ Stable	A-/ Stable	A3/ Stable	24/11/2024 אסמכתא: 2024-15-618052	24/11/2024 אסמכתא: 2024-15-617992
אגרות חוב (סדרה יד')	ינואר 2020	AA-/ Stable	Aa3/ Stable	A-/ Stable	A3/ Stable	24/11/2024 אסמכתא: 2024-15-618052	24/11/2024 אסמכתא: 2024-15-617992
אגרות חוב (סדרה טו')[3]	אוקטובר 2020	AA/ Negative	Aa2/ Negative	A/ Stable	A2/ Stable	24/11/2024 אסמכתא: 2024-15-618052	24/11/2024 אסמכתא: 2024-15-617992
אגרות חוב (סדרה טז')[4]	אוגוסט 2021	AA-/ Watch Negative	Aa3/ Negative	A-/ Stable	A3/ Stable	24/11/2024 אסמכתא: 2024-15-618052	24/11/2024 אסמכתא: 2024-15-617992
אגרות חוב (סדרה יז')[5]	יולי 2023	A-/ Negative	A3/ Negative	A-/ Stable	A3/ Stable	24/11/2024 אסמכתא: 2024-15-618052	24/11/2024 אסמכתא: 2024-15-617992
אגרות חוב (סדרה יח')[6]	פברואר 2024	A/ Negative	A2/ Negative	A/ Stable	A2/ Stable	24/11/2024 אסמכתא: 2024-15-618052	24/11/2024 אסמכתא: 2024-15-617992
אגרות חוב (סדרה יט')[7]	אפריל 2024	A-/ Negative	A3/ Negative	A-/ Stable	A3/ Stable	24/11/2024 אסמכתא: 2024-15-618052	24/11/2024 אסמכתא: 2024-15-617992
אגרות חוב (סדרה כ')[8]	יולי 2024	A/ Stable	A2/ Stable	A/ Stable	A2/ Stable	24/11/2024 אסמכתא: 2024-15-618052	24/11/2024 אסמכתא: 2024-15-617992
אגרות חוב (סדרה כא')[9]	נובמבר 2024	A-/ Negative	A3/ Negative	A-/ Stable	A3/ Stable	24/11/2024 אסמכתא: 2024-15-618052	24/11/2024 אסמכתא: 2024-15-617992

(1) בין מועד הנפקת סדרות החוב ועד למועד הסמוך לאישור הדוח התקופתי נקבעו דירוגים נוספים לסדרות דלעיל בתאריכים המפורטים בטבלה בסעיף ד' להלן.

(2) הדוחות המיידים הכלולים בעמודה זו מובאים בזאת על דרך ההפנייה.

(3) אגרות החוב (סדרה טו') מובטחות בשעבוד על נדל"ן בישראל.

(4) אגרות החוב (סדרה טז') מובטחות בשעבוד על מניות G Europe שבבעלות חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה.

(5) אגרות החוב (סדרה יז') ניתנות להמרה למניות החברה.

(6) אגרות החוב (סדרה יח') מובטחות בשעבוד על מניות ג'י אלפא, תאגיד בבעלותה המלאה של גזית הורייזון המחזיק בששה נכסים בארה"ב.

(7) אגרות החוב (סדרה יט') מובטחות בשעבוד שני על נדל"ן בישראל.

(8) אגרות החוב (סדרה כ') מובטחות בשעבוד על נדל"ן בפולין וכן על מניות החברה המחזיקה בנדל"ן.

(9) אגרות החוב (סדרה כא') מובטחות בשעבוד על מניות CTY שבבעלות חברה בת בבעלותה המלאה של החברה.

ד. פרטים בדבר היסטוריית דירוג האשראי של סדרות אגרות החוב שבמחזור

S & P Maalot			מידרוג		
תאריך	סדרת אגרות חוב	דירוג	תאריך	סדרת אגרות חוב	דירוג
24/10/13	יב'	AA-/Stable	24/10/13	יב'	Aa3 יציב
24/12/13	יב'	AA-/Stable	24/12/13	יב'	Aa3 יציב
23/04/14	יב'	AA-/Stable	24/04/14	יב'	Aa3 יציב
14/08/14	יב'	AA-/Stable	19/10/14	יב'	Aa3 יציב
26/01/15	יב'	AA-/Stable	26/01/15	יב'	Aa3 יציב
20/08/15	יב'	AA-/Stable	25/08/15	יב'	Aa3 יציב
04/08/16	יב'	AA-/Stable	22/11/16	יב'	Aa3 יציב
02/08/17	יב'	AA-/Stable	21/11/17	יב'	Aa3 יציב
19/07/18	יב', יג'	AA-/Stable	25/11/18	יב', יג'	Aa3 יציב
25/07/19	יב', יג'	AA-/Stable	29/12/19	יב', יג'	Aa3 יציב
19/07/20	יב', יג', יד'	AA-/Negative	27/07/20	יב', יג', יד'	Aa3
8/08/21	יב', יג', יד', טז'	AA-/Watch Negative	12/10/20	יב', יג', יד'	Aa3
	טו'	AA/Watch Negative		טו	Aa2
20/01/22	יב', יג', יד', טז'	A+/Stable	27/07/21	יב', יג', יד'	Aa3
	טו'	AA-/Stable		טו'	Aa2
30/06/22	יב', יג', יד', טז'	A+/Negative	24/03/22	יב', יג', יד', טז'	A1 יציב
	טו'	AA-/Negative		טו'	Aa3 יציב
24/11/22	יב', יג', יד', טז'	A-/Negative	25/12/22	יב', יג', יד', טז'	A3 שלילי
	טו'	A/Negative		טו'	A2 שלילי
29/6/23	יב', יג', יד', טז'	A-/Negative	07/12/23	יב', יג', יד', טז', יז'	A3 שלילי
	טו'	A/Negative		טו'	A2 שלילי
30/06/24	יב', יג', יד', טז', יז', יט'	A-/Stable	04/02/24	יב', יג', יד', טז', יז'	A3 שלילי
	טו', יח', כ'	A/Stable		טו', יח'	A2 שלילי
24/11/24	יב', יג', יד', טז', יז', יט', כא'	A-/Stable	01/07/24	יב', יג', יד', טז', יז', יט'	A3 יציב
	טו', יח', כ'	A/Stable		טו', יח'	A2 יציב
			24/11/24	יב', יג', יד', טז', יז', יט', כא'	A3 יציב
				טו', יח', כ'	A2 יציב

ה. במהלך שנת 2024 וליום 31 בדצמבר 2024 עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות בגין כל אחת מסדרות אגרות החוב של החברה. לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב הנ"ל לפירעון מיידי על פי שטרי הנאמנות הנ"ל, ולא התקבלו הודעות מאת מי מהנאמנים בקשר לכך.

ו. ביום 30 בספטמבר 2024 בוצע פירעון סופי של אגרות חוב (סדרה יא').

ז. בטוחות לאגרות החוב (סדרה טו')

התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה טו') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות החברה בקשר עם 4 נכסי מקרקעין בישראל ("הנכסים המשועבדים"), כמפורט בסעיף 4.6 על פי דוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 22 באוקטובר, 2020 (מס' אסמכתא 2020-01-106162) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה. ביום 1 בדצמבר 2024 התקשרה החברה בהסכם מחייב עם מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ומנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ (להלן ביחד: "מנורה") למכירת 50% מזכויותיה והתחייבויותיה בארבעה נכסים, מתוכם שניים מהנכסים המשועבדים לטובת אגרות החוב (סדרה טו') - ג'י כוכב הצפון וג'י סביון, וחלקים כאמור שוחררו מהשעבוד שנרשם לטובת מחזיקי אגרות החוב. ערך חלקה של החברה בנכסים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה טו') ליום 31 בדצמבר 2024, הינו כ-461 מיליון ש"ח.

בנוסף לשעבוד כאמור, טרם השלמת עסקת המכר עם מנורה, בהתאם להתחייבויות החברה מכוח הוראות שטר הנאמנות, ובהתאם להוראות סעיפים 5.6 ו-5.7 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה טו'), העמידה החברה ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית ובלתי חוזרת בסך של 85 מיליוני ש"ח כנגד שחרור השעבוד על 50% מזכויות החברה בשניים מהנכסים המשועבדים טרם השלמת עסקת המכר. בנוסף, בהתאם להוראות סעיף 5.4.11 לשטר הנאמנות החברה התקשרה 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 בחברה[1]. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב וכן אודות הנכסים המשועבדים, כנדרש על פי תקנות רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות הנדל"ן להשקעה, ראו ביאור 19ג'7 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 לדצמבר 2024 והערכות שווי המצורפות לדוח התקופתי.

בטוחות לאגרות חוב (סדרה טז')

התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה טז') הובטחו בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על שני חשבונות המניות המשועבדות (מניות G Europe) וכל זכויות החברות המשעבדות בחשבונות המניות המשועבדות. יחד עם זאת, 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). בהתאם, נכון למועד דוח זה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז) 166 מיליון מניות G Europe בתעודה והחשבונות המשועבדים נסגרו.

לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה טז') ראו ביאור 19ג'6 לדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודות G Europe, ראה סעיף 7 לפרק א' לדוח התקופתי וכן דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024 של G Europe אשר פורסמו בדוח מיידי של החברה ביום 2 במרס 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-013697) אשר המידע הכלול בו מובא על דרך ההפניה. ה-EPRA NRV למניה של G Europe ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 3.42 אירו למניה.

בטוחות לאגרות החוב (סדרה יח')

התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יח') אשר הונפקו 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 של ג'י אלפא. כמו כן, ג'י אלפא העמידה ערבות להתחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יח'). ג'י אלפא הינה הבעלים של ששה נכסים מניבים בארה"ב, אשר נכון למועד זה שווים עומד על כ-283 מיליוני דולר. 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), אשר המידע הכלול בהם מובא על דרך ההפניה.

לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה יח') ראו ביאור 19ג'4 לדוחות הכספיים של החברה. לפרטים נוספים אודות ג'י אלפא, כנדרש על פי תקנות רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות הנדל"ן להשקעה ראו פרק א' לדוח התקופתי.

בטוחות לאגרות החוב (סדרה יט')

התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יט') מובטחות במשכנתא מדרגה שניה על מלוא זכויותיה של החברה בנכס מקרקעין שבבעלות החברה (מתחם G ראשון לציון) וכן בשעבוד קבוע מדרגה שנייה על ההכנסות המשועבדות הנובעות מהנכסים המשועבדים (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות), כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות (סדרה יט'), המצורף כנספח ב' לדוח הצעת מדף של החברה אשר פורסם ביום 9 באפריל 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-041019) והתיקון לשטר אשר פורסם ביום 28 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-612201), אשר המידע הכלול בהם מובא על דרך ההפניה. ערכו של הנכס המשועבד האמור ליום 31 בדצמבר 2024 הינו 2,045 מיליוני ש"ח.

[1] לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 14 בנובמבר 2024 ו- 12 בדצמבר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-616054 ו- 2024-01-621084, בהתאמה).

לפרטים בדבר זכותה של החברה להרחבת הסדרה, וכן החלפת, מכירת ושחרור הנכסים המשועבדים, ראו ביאור 19ג'3 לדוחות הכספיים של החברה.

לפרטים נוספים אודות הנכס המשועבד האמור, כנדרש על פי תקנות רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות הנדל"ן להשקעה ראו פרק א' לדוח התקופתי והערכת השווי המצורפת לדוחות אלו.

בטוחות לאגרות החוב (סדרה כ')

התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה כ') מובטחות כדלקמן: (1) משכנתא מדרגה ראשונה, מוגבלת בסכום השווה ל-175% מקרן אגרות החוב, על זכויות בנכס מקרקעין בוורשה, פולין ('G Targowek') הנמצא בבעלות חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה (בסעיף זה: "חברת הנכס"); (2) שעבוד ראשון בדרגה, מוגבל לסכום השווה ל-175% מקרן אגרות החוב על הנכסים הניידים ויתר הנכסים שבבעלות חברת הנכס (למעט נכסי נדל"ן); (3) שעבוד ראשון בדרגה מוגבל בסכום השווה ל-175% מקרן אגרות החוב, על כלל חשבונות הבנק של חברת הנכס; (4) המחאת זכויות חברת הנכס בהכנסות המשועבדות, (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות), ובהתאם לתנאים המפורטים בשטר כאמור; (5) שעבוד ראשון בדרגה, מוגבל לסכום השווה ל-175% מקרן אגרות החוב, על מלוא הון המניות של החברה המחזיקה בחברת הנכס ("חברת האם"); ו-(6) המחאת זכויותיה של חברת האם בהלוואת בעלים שהועמדה לה על ידי חברת הנכס, הכל כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה כ') המצורף כנספח ב' לדוח הצעת מדף של החברה אשר פורסם ביום 14 ביולי 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-073495) והתיקון לשטר אשר פורסם ביום 6 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-009257), אשר המידע הכלול בהם מובא על דרך ההפניה. ערכו של הנכס המשועבד האמור ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ-239.7 מיליון אירו.

לפרטים בדבר זכותה של החברה להרחבת הסדרה, וכן החלפת, מכירת ושחרור הנכסים המשועבדים, ראו ביאור 19ג'2 לדוחות הכספיים של החברה.

לפרטים נוספים אודות הנכס המשועבד האמור, כנדרש על פי תקנות רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות הנדל"ן להשקעה ראו פרק א' לדוח התקופתי וכן הערכת שווי המצורפת לדוח התקופתי.

בטוחות לאגרות החוב (סדרה כא')

התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות של 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" ו-"חשבון המניות המשועבדות", בהתאמה) וכל זכויות החברה המשעבדת בחשבון המניות המשועבדות, על כל המופקד בו (למעט חריגים), אשר נכון למועד זה מוחזקות בו כ- 19.7 מיליון מניות CTY. לפרטים נוספים, לרבות ביחס להסכם המשמורת, ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות המצורף כנספח ב' לדוח הצעת המדף של החברה כפי שתוקן ביום 28 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-611780), אשר המידע הכלול בו מובא על דרך ההפניה. שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה כא') כולל מנגנונים של הוספה, הסרה, מכירה או החלפה של שעבודים ומחיקת המניות המשועבדות ממסחר וכן מנגנונים ביחס להרחבת סדרת אגרות החוב, הכל כמפורט בסעיפים 5.6 עד 5.11 לשטר הנאמנות כאמור, אשר המידע האמור בו נכלל על דרך ההפניה. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה כא') ראו ביאור 19ג'1 לדוחות הכספיים של החברה. לפרטים נוספים אודות CTY, ראה סעיף 6 לפרק א' לדוח התקופתי וכן דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2024 של CTY אשר פורסמו בדוח מיידי של החברה ביום 27 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-013368) אשר המידע הכלול בו מובא על דרך ההפניה.

ח. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב חדשות והרחבת סדרות אגרות חוב קיימות על ידי חברות הקבוצה, בהיקף כולל של כ-3.4 מיליארד ש"ח ע.נ., בין ביתר במסגרת הצעת רכש חליפין במסגרתה החליפה החברה כ-248 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יב') ראה ביאור 19ג' לדוחות הכספיים.

ט. בעקבות הורדת דירוג החברה בשנת 2022, חלה תוספת ריבית לחלק מסדרות אגרות החוב של החברה, בהתאם להוראות שטרי הנאמנות כדלקמן :

אגרת חוב (סדרה יג') החל מיום 1 בינואר 2023, התווספה לריבית של אגרות החוב תוספת ריבית בשיעור של כ-0.5%. הריבית השנתית המעודכנת לאחר תוספת הריבית עומדת על 3.28%.

אגרות חוב (סדרה יד') החל מיום 1 באפריל 2023, התווספה לריבית של אגרות החוב תוספת ריבית בשיעור של כ-0.5%. הריבית השנתית המעודכנת, לאחר תוספת ריבית, עומדת על 1.79%.

אגרות חוב (סדרה טו') החל מיום 1 באפריל 2023, התווספה לריבית של אגרות החוב תוספת ריבית בשיעור של כ-0.25%. הריבית השנתית המעודכנת, לאחר תוספת ריבית, עומדת על 1.33%.

אגרות חוב (סדרה טז') החל מיום 1 באפריל 2023, התווספה לריבית של אגרות החוב תוספת ריבית בשיעור של כ-0.5%. הריבית השנתית המעודכנת, לאחר תוספת ריבית, עומדת על 1.75%.

שיעור הריבית לכלל הסדרות המוזכרות לעיל, יעמוד לתוקפו עד לפרעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב או עד לתחילת תקופת הריבית הראשונה שלאחר עליית הדירוג בחזרה לדירוג A2 או דירוג מקביל גבוה של חברת דירוג מקבילה, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

י. 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 31 בדצמבר 2024
הון עצמי מינימלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מליוני 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	1,146
הון עצמי מינימלי (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	1,146
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יב' נמוך מ- 80%, במשך 4 רבעונים רצופים יג' - נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים	[1]63.0%
בצירוף דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יב' ו- יג - "-ilBBB'/ilBaa3'	'ilA-'/'ilA3'
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יד', יז', כא'- נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים	62.4%
	טו', טז', יח', יט', כ' - נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים	[1]63.0%
דירוג מינימלי של אגרות החוב	יד', יז', יט' ו-כא' – טו', יח' ו-כ' -	'ilBBB-'/'ilBaa3' 'ilA-'/'ilA3' 'ilA'/'ilA2'

[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 31 בדצמבר 2024 וסמוך למועד אישור הדוחות, עומדת החברה באמות המידה ביחס לכל אגרות החוב הקיימות במחזור.

19 במרס, 2025		
תאריך אישור דוח הדירקטוריון	אהוד ארנון, יו"ר הדירקטוריון	חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

נספח א' לדוח הדירקטוריון

מידע נוסף בדבר חשיפה מטבעית ליום 31 בדצמבר 2024

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 שנותר לאחר ביצוע עסקאות נגזרים, כפי שהיה ידוע לחברה ליום 31 בדצמבר 2024. הטבלה האמורה מציגה את מצבת הנכסים ואת מצבת ההתחייבויות שבמאזן החברה (במטבע המקור ובשקלים חדשים[1]) ואת שיעורם מסך נכסי החברה ומסך התחייבויותיה, בהתאמה, על בסיס איחוד יחסי[2], 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	5,167	782	4,142	42	3,463	-
מצבת נכסים בש"ח	5,167	2,853	15,726	107	2,039	25,892
% מסך הנכסים	20	11	61	-	8	100
מצבת התחייבויות במטבע מקור	12,046	352	2,006	-	1,189	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	(2,500)	(8)	555	-	-	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	9,546	344	2,561	-	1,189	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה לעסקאות החלף	9,546	1,255	9,723	-	700	21,224
% ההתחייבויות	45	6	46	-	3	100
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	(4,379)	438	1,581	42	2,274	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח[4,5]	(4,379)	1,598	6,003	107	1,339	4,668
% מסך ההון העצמי	(94)	34	129	2	29	100

1 על פי שערי חליפין ליום 31 בדצמבר 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 בגין הפעילות בשבדיה שהמטבע הינו קרונה שבדית (SEK), הפעילות בנורבגיה שהמטבע הינו כתר נורבגי (NOK) ובגין הפעילות של המגורים להשכרה בפולין שהמטבע הינו זלוטי. כמו כן, הנתונים לגבי CTY מתבססים על ה- EPRA NRV למניה של CTY.

4 מייצג את ההון המיוחס לבעלי מניות החברה בנטרול מוניטין ומסים נדחים בגין שערוך נדל"ן להשקעה כפי שהיה ידוע ביום 31 בדצמבר 2024.

5 לאחר תאריך הדיווח, החברה התקשרה בעסקאות החלף שבהם הגדילה את נכסיה, נטו בש"ח והקטינה את נכסיה, נטו באירו ובדולר ארה"ב, על מנת לבצע התאמה מלאה יותר של החשיפה המטבעית לפרופורציית מצבת הנכסים.

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

G סביון

א. <u>הצגת הנכס</u>

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס- 50%)	פירוט ליום 31 בדצמבר 2024
שם הנכס	G סביון
מיקום הנכס	במקרקעין הידועים כגוש 6691 חלקות 55 ו- 63 וכן גוש 6722 חלק מחלקה 147 המצויים ברחוב השיקמה 1, סביון.
שטח הנכס – פיצול לפי שימושים (מ"ר)	שטח קרקע של 30,079 מ"ר וכן שטח קרקע של 409.9 מ"ר, הכולל מס' מבנים המשמשים כמרכז מסחרי, משרדים ומרפאות בשטח כולל של 8,085 מ"ר לשיווק.
מבנה ההחזקה בנכס	מוחזק 50% על ידי החברה בע"מ[1]
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס	50%
שמות השותפים בנכס:	ביום 31.12.2024 מכרה החברה מחצית בלתי מסוימת מזכויותיה במגרש המסחרי ובמבנה המסחרי למנורה מבטחים ביטוח בע"מ, (המחזיקה ב- 116/1,000 חלקים בלתי מסוימים) ו- מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ (המחזיקה ב- 884/1,000 חלקים בלתי מסוימים) (שתקראנה יחד להלן: "מנורה"), בתמורה לכ-128.6 מיליון ש"ח. כאמור, מנורה מחזיקה במחצית בלתי מסוימת מהזכויות במגרש המסחרי ובמבנה המסחרי.[2]
פירוט זכויות משפטיות בנכס	כמפורט מטה ביחס למצב רישום הזכויות המשפטיות.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	קרקע בשטח של כ-13 דונם ללא זכויות בניה עליה ניתן לקדם תב"ע לשינוי יעוד למגורים.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי הוגן
פרטים על נכס שנמכר	ביום 31.12.2024 השלימה החברה מכירת הנכס למנורה. לפרטים ראו סעיף 6ז'.

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

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

[2] מובהר כי מגרש פנוי בשטח של כ- 13 דונם שאינו מהווה חלק מהמגרש המסחרי לא נכלל בזכויות שמכרה החברה למנורה, ועל כן זכויות החכירה בו נותרו בבעלות החברה בלבד, בכפוף לאופציה שהוקנתה למנורה לרכוש מחצית מהזכויות במגרש הנ"ל בהתאם להוראות הסכם השיתוף שנערך בין הצדדים ביום 1.12.2024. כמו כן, מובהר כי הזכויות שמכרה החברה למנורה אינן כוללות את מקרקעי הדואר כהגדרתם לעיל בהערת שוליים 1.

לטובת ג'י ישראל רשומות משכנתא מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום וכן הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, התשכ"ט- 1969, על זכויות סופר גדול בחלקה 147 כמפורט לעיל, וזאת מכוח הסכם מכר G סביון.

החברה הינה הבעלים של מלוא הזכויות החוזיות, לרבות הזכות להירשם כחוכרת, מכוח הסכם מכר מיום 21.8.2018 שנחתם בין ג'י ישראל לבין סביון - משרדים ומסחר, שותפות מוגבלת 550259816 ("סביון משרדים") ולבין סופר גדול סביון, שותפות מוגבלת 550259808 ("סופר גדול") במסגרתו רכשה ג'י ישראל את מלוא זכויות סביון משרדים וסופר גדול במקרקעי G סביון ("הסכם מכר G סביון").

ביום 31.12.2024 מכרה החברה מחצית בלתי מסוימת מזכויותיה במגרש המסחרי ובמבנה המסחרי למנורה. כאמור, מנורה מחזיקה במחצית בלתי מסוימת מהזכויות במגרש המסחרי ובמבנה המסחרי כמפורט להלן: מחצית חלקים בלתי מסוימים בחלקות 55 ו- 63 בגוש 6691 ו- 205/279,279 חלקים בלתי מסוימים ביחס לחכירה של סופר גדול בחלקה 147 בגוש 6722 וכן 7,419/279,279 חלקים בלתי מסוימים ביחס לחכירה של סביון משרדים בחלקה 147 בגוש 6722.

בהתאם להוראות ההסכם בין החברה לבין מנורה, החברה פועלת לרשום לטובת מנורה הערת אזהרה ומשכנתה בדרגה ראשונה נוספת ללא הגבלה בסכום. כמו כן, בהמשך לכך פועלת החברה לתיקון משכנתה בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום שניתנה על ידי החברה לטובת הנאמן רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ[1] ("רזניק נאמנויות") כך שזו לא תחול על אותה מחצית בלתי מסוימת מהזכויות שמכרה החברה למנורה.

<u>בחלקות 55 ו-63 בגוש 6691:</u>

(1) על זכויות סביון משרדים בחלקות רשומה מיום 4.1.2021 משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת רזניק נאמנויות לפי שטר מס'333/2021/2.

(2) על זכויות סביון משרדים בחלקות רשומה מיום 4.1.2021 משכנתא מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום לטובת ג'י ישראל לפי שטר מס' 333/2021/1 וכן הערת אזהרה לטובת ג'י ישראל מיום 23.12.2018 לפי שטר מס' 52412/2018/2 בתנאי שטר מקורי 37985/2018/6 (ביחס לחלקה 55) ומיום 6.8.2019 לפי שטר מס' 38636/2019/1 בתנאי שטר מקורי 37985/2018/12 (ביחס לחלקה 63), זאת מכוח חוזה המכר מיום 21.8.2018 .

(3) על זכויות סביון משרדים בחלקה 63 רשומה מיום 21.11.2023 הערת אזהרה לטובת ג'י סיטי לפי שטר מס' 55813/2023/1 מכוח חוזה מיום 26.12.2018.

(4) על זכויות החכירה בחלקות קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

(5) על החלקות רשומה מיום 23.12.2018 הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק לפי שטר מס' 52412/2018/13.

(6) על החלקות רשומה מיום 19.2.2023 הערה על יעוד המקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק לפי שטר מס' 10603/2023/1 (ביחס לחלקה 55) ושטר מס' 10603/2023/2 (ביחס לחלקה 63).

(7) על חלקה 63 רשומה מיום 5.3.2024 הערת אזהרה לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ לפי שטר מס' 10963/2024/1, זאת מכוח חוזה מיום 20.7.2023 ביחס לחדר טרנספורמציה.

<u>בחלקה 147:</u>

(1) בחלקה 147 רשומים חוכרים שונים וכן משכנתאות שונות על זכויותיהם שאינם רלבנטיים למסמך זה.

(2) על זכויות החכירה של סביון משרדים בחלקה 147 קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

(3) על זכויות סביון משרדים בחלקה 147 רשומה מיום 4.1.2021 משכנתא מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום לטובת ג'י ישראל לפי שטר מס' 333/2021/1 וכן רשומה לטובת ג'י ישראל הערת אזהרה מיום 23.12.2018 לפי שטר מס' 52412/2018/10 בתנאי שטר מקורי 37985/2018/16, וזאת מכוח חוזה המכר מיום 21.8.2018.

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

(4) על זכויות החכירה של סופר גדול בחלקה 147 קיימת הגבלה בהעברה ולא קיימת הגבלה בירושה.

(5) על זכויות סופר גדול בחלקה 147 רשומה מיום 24.12.2020 משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת רזניק נאמנויות לפי שטר מס' 60251/2020/2.

(6) על זכויות סביון משרדים בחלקה 147 רשומה מיום 4.1.2021 משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת רזניק נאמנויות לפי שטר מס' 333/2021/2.

(7) על זכויות סופר גדול בחלקה 147 רשומה מיום 24.12.2020 משכנתא מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום לטובת ג'י ישראל לפי שטר מס' 60251/2020/1 וכן רשומה לטובת ג'י ישראל הערת אזהרה מיום 10.12.2020 לפי שטר מס' 57283/2020/1 בתנאי שטר מקורי 50788/2020/4, וזאת מכוח חוזה המכר מיום 21.8.2018.

(8) על החלקה רשומה הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק.

(9) על החלקה רשומה הערה על יעוד המקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק.

בתחומי המקרקעין הידועים כחלקות 55 ו/או 63 גוש 66391 ו/או חלקה 147 בגוש 6722, מצוי סניף דואר בשטח בנוי של כ-149 מ"ר המצוי על שטח של 600 מ"ר שהוחכר למדינת ישראל על פי הסכם חכירה מיום 25.6.1968 שנחתם בין קרן קיימת לישראל לבין מדינת ישראל וכן מבנה דואר בשטח בנוי של כ-149 מ"ר (יחד לעיל ולהלן: "מקרקעי הדואר"). מקרקעי הדואר אינם נכללים בהגדרת G סביון ומשכך שאינם מהווים חלק מהנכס.

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

ב. נתונים עיקריים

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס- 50%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022	בתאריך רכישת הנכס	
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח): חלק מניב	250,738	218,218	81,148		
שווי הוגן עתודת קרקע בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	16,100	15,700	118,306		
סה"כ שווי הוגן (באלפי ש"ח)	266,838	233,918	199,454	עלות רכישה (באלפי ש"ח) (כולל מגרש סמוך וזכויות בנייה)	117,150
רווחי (הפסדי) שערוך - בנטרול הפחתה של מס רכישה ששולם (באלפי ש"ח)	27,709	18,719	34,307	מועד הרכישה	21 באוגוסט 2018
שיעור תפוסה ממוצע (%)*	92.3%	92.4%	99.3%		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	7,063	7,442	3,227		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	15,646	6,843	5,597		
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	162.2	154.5	145.8		
דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	125	151	114		
NOI (באלפי ש"ח)	11,580	5,202	4,306		
NOI מותאם[1] (באלפי ש"ח)	11,580	5,280	4,582		
שיעור תשואה בפועל – חלק מניב (%)[2]	4.6%	5.8%	5.3%		
שיעור תשואה מותאם – חלק מניב (%)	4.6%	5.9%	5.7%		
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	58	49	30		
פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע**	2,871	3,438	3,607		

*עבור שטחי מסחר ומשרדים בלבד וללא מבנה בהקמה.

**המידע אודות פדיון השוכרים בנכס הינו מידע חלקי המתייחס לשוכרים מסוימים אשר דיווחו לחברה על הפדיון החודש שלהם ומהווים כ- 54% משטחי המסחר.

[1] כולל בין היתר, נטרול הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים משנת 2022.

[2] במהלך התקופה הסתיימה הבנייה של הרחבת הנכס, התשואה חושבה על ה-NOI ועל שווי הנכס לפני ההרחבה.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

הנתונים לפי 100%	שנת 2024	שנת2023	שנת 2022
		אלפי ש"ח	
הכנסות:			
מדמי שכירות – קבועות	12,089	5,824	4,878
מדמי ניהול	2,278	900	674
מדמי שכירות- משתנות	1,279	120	45
סה"כ הכנסות	15,646	6,843	5,597
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה	4,066	1,641	1,290
סה"כ עלויות:	4,066	1,641	1,290
NOI:	11,580	5,202	4,306

ד. שוכרים עיקריים בנכס

	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	האם שוכר עוגן?	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (בשנים)	אופציות להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
שוכר A	10%	כן	לא	מרכול	4.2/5	19.9	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	-

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

נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס- 50%)	לשנת 2025	לשנת 2026	לשנת 2027	לשנת 2028	לשנת 2029 ואילך
			אלפי ש"ח		
מרכיבים קבועים	13,864	11,092	7,412	4,192	690
מרכיבים משתנים (אומדן)	-	-	-	-	-
סה"כ	13,864	11,092	7,412	4,192	690

ו. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2024 (במיליוני ש"ח)
הגבלה בהעברה ובירושה	על זכויות החכירה של סביון משרדים במקרקעין קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.	
הגבלה בהעברה	על זכויות החכירה של סופר גדול במקרקעין קיימת הגבלה בהעברה.	
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	על זכויות סביון משרדים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת רזניק נאמנויות מיום 4.1.2021 לפי שטר מס'333/2021/2.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	על זכויות סופר גדול בחלקה 147 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת רזניק נאמנויות מיום 24.12.2020 לפי שטר מס' 60251/2020/2.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה שניה ללא הגבלה בסכום	על זכויות סביון משרדים במקרקעין רשומה משכנתא מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום לטובת ג'י ישראל מיום 4.1.2021 לפי שטר מס' 333/2021/1.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה שניה ללא הגבלה בסכום	על זכויות סופר גדול בחלקה 147 רשומה משכנתא מדרגה שניה וללא הגבלה בסכום לטובת ג'י ישראל מיום 24.12.2020 לפי שטר מס' 60251/2020/1.	ללא הגבלה בסכום
שעבוד מדרגה ראשונה	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד קבוע מספר 95 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 19.11.2020 לטובת רזניק נאמנויות (הכל כמפורט בשעבוד מספר 95 ועפ"י עדכון מיום 10.9.2024).	ללא הגבלה בסכום
הערות אזהרה	על זכויות סביון משרדים בחלקה 55 רשומה הערת אזהרה לטובת ג'י ישראל מיום 23.12.2018 לפי שטר מס' 52412/2018/2 בתנאי שטר מקורי 37985/2018/6, זאת מכוח חוזה המכר מיום 21.8.2018.	
הערת אזהרה	על זכויות סביון משרדים בחלקה 63 רשומה הערת אזהרה לטובת ג'י ישראל מיום 6.8.2019 לפי שטר מס' 38636/2019/1 בתנאי שטר מקורי 37985/2018/12, זאת מכוח חוזה המכר מיום 21.8.2018.	
הערת אזהרה	על זכויות סופר גדול בחלקה 147 רשומה לטובת ג'י ישראל הערת אזהרה מיום 10.12.2020 לפי שטר מס' 57283/2020/1 בתנאי שטר מקורי 50788/2020/4, זאת מכוח חוזה המכר מיום 21.8.2018.	
הערת אזהרה	על חלקה 63 רשומה מיום 5.3.2024 הערת אזהרה לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ לפי שטר מס' 10963/2024/1, זאת מכוח חוזה מיום 20.7.2023 ביחס לחדר טרנספורמציה.	
הערת אזהרה	על חלקה 63 רשומה מיום 21.11.2023 הערת אזהרה לטובת החברה לפי שטר מס' 55813/2023/1 מכוח הסכם מיום 26.12.2018.	

תנאי הסכם החכירה	החברה רשאית להעביר זכויותיה לצד ג' בתנאים המפורטים בפסקאות ב' ו- ג' לסעיף 13 לחוזה חכירה מיום 15.7.2012. העברת זכויות שלא במסגרת האמור לעיל, טעונה הסכמת המחכירה (רשות מקרקעי ישראל).
זכות הצעה ראשונה מכוח הסכם השיתוף	כל העברת זכויות שאינה בגדר העברה מותרת כהגדרתה בסעיף בהסכם השיתוף, תיעשה בכפוף לזכות הצעה ראשונה שתינתן לצד השני כמפורט בסעיף בהסכם השיתוף.
זכות הצטרפות מכוח הסכם השיתוף	בנוסף לזכות הצעה ראשונה מכוח הסכם השיתוף, למנורה הוענקה זכות הצטרפות למקרה שבו ג'י סיטי תבקש למכור את זכויותיה במקרקעין, זאת בהתאם לתנאים המפורטים בסעיף 13.5 להסכם השיתוף.
מנגנון היפרדות מכוח הסכם השיתוף	במהלך תקופה בת שישה חודשים מהמועד בו תודיע החברה למנורה על שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכם המכר), תעמוד למנורה הזכות להפעיל מנגנון היפרדות (BMBY) במהלך תקופה בת 6 חודשים . לאחר משלוח הודעה כאמור, לחברה 30 יום להודיע אם היא רוצה למכור או לרכוש במחיר שהוצע.

[1] כאמור ביום 31.12.2024 מכרה החברה מחצית בלתי מסוימת מזכויותיה במגרש המסחרי ובמבנה המסחרי למנורה. רישום הזכויות ע"ש מנורה טרם הושלם. כמו כן, החברה פועלת לרשום לטובת מנורה הערת אזהרה ומשכנתה בדרגה ראשונה נוספת ללא הגבלה בסכום, וכן פועלת החברה לתיקון משכנתה בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום שניתנה על ידי החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה טו') רזניק נאמנויות.

ז. פרטים אודות הערכת שווי

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
השווי שנקבע לסוף התקופה (אלפי ש"ח)[1]	266,176	233,918	199,454
זהות מעריך השווי	ספי רביב	ספי רביב	ספי רביב
האם המעריך בלתי תלוי	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי[2]	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי	30/06/2024	30/09/2023	31/12/2022
מודל הערכת השווי	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים

פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי				
הערכה בגישת היוון תזרימי המזומנים (Income Approach)	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)- כל סוגי היחידות ללא בעלות זרה	7,999	7,991	7,876
	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)	91%	73%	66.8%
	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)	100%	100%	100%
	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%	100%	100%
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 (ש"ח) – בנטרול יחידות ללא שטח	159.2	155.6	143.4
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2 (ש"ח) – בנטרול יחידות ללא שטח	162.1	157.2	143.6
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) – בנטרול יחידות ללא שטח	162.1	157.2	143.6
	שיעור היוון משוקלל לצורך הערכת שווי (%)	6.18%	6.3%	6.4%
	NOI מייצג	16,239	15,005	13,470

ניתוח רגישות לשווי[3]		שינוי בשווי באלפי ש"ח		
שיעורי תפוסה		הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	הנכס ב-100%
שיעורי היוון	עליה של 0.25%	(10,200)	(9,081)	(7,831)
	ירידה של 0.25%	11,070	9,832	8,464
דמי שכירות ממוצעים למטר	עליה של 5%	13,010	11,700	10,548
	ירידה של 5%	(13,010)	(11,700)	(10,548)

[1] השווי כולל שווי יתרת קרקע ללא זכויות בניה בשטח של כ- 13 דונם לטובת תכנון עתידי.

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

[3] לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים, כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

G רוטשילד

א. הצגת הנכס

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

מצב רישום זכויות משפטיות:	זכויות הבעלות בחלקה 243 בגוש 3934 רשומות במושע על ג'י ישראל (51/100 חלקים בלתי מסוימים) ועל שם ריט 1 (49/100 חלקים בלתי מסוימים). זכויות הבעלות במקרקעין בחלקות 242 ו-244 בגוש 3934 רשומות בשלמות על שם עיריית ראשון לציון. ביום 1.12.2020 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות הבעלות של ג'י ישראל בחלקה 243 לטובת רזניק נאמנויות לפי שטר מס' 50868/2020/1. החברה זכאית להירשם כבעלת 51% מזכויות החכירה בחלקים מחלקות 242 ו-244 בגוש 3934. נכון למועד זה, ג'י ישראל רשומה כבעלת זכויות חכירה של 124/226 חלקים מהזכויות בחלקה 242 בגוש 3934 (62 מ"ר במפלס 1- ו-62 מ"ר במפלס 2-) ושל 120/127 חלקים מהזכויות בחלקה 244 בגוש 3934 (120 מ"ר במפלס 1-). על זכויות החכירה של ג'י ישראל בחלקים מחלקות 242 ו- 244 בגוש 3934, קיימת הגבלה בהעברה ובירושה וכן רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון, לפי שטר 11179/2020/2 מיום 5.3.2020 על פי בקשה מיום 14.3.2018, כי מתחת לפני הקרקע יותר שימוש לחניון של המרכז המסחרי בגוש 3934 חלקות 242 ו-244 בהתאם להוראות רצ/36/7/1 ולהסכם החכירה עם עיריית ראשל"צ מתאריך 25.1.98. בנוסף, ביחס לזכויות החכירה של ג'י ישראל בחלקים מחלקות 242 ו- 244 בגוש 3934 נרשמו ביום 2.7.2023 הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה לפי שטר מס' 31409/2023/1 על פי פרסום בילקוט פרסומים מס' 11452 מיום 27.6.2023, וכן ביום 8.7.2024 הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה לפי שטר מס' 31811/2024/1 על פי פרסום בילקוט פרסומים מס' 12512 מיום 1.7.2024. ביום 7.3.2021 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החכירה של ג'י ישראל בחלקות 242 ו-244 לפי שטר מס' 11931/2021/1. בסעיף ו' להלן מופיע פירוט של המשכנתא והשעבודים הרשומים על זכויות החברה בנכס כאמור.

[1] יובהר כי ביום 20.4.2021 ג'י ישראל מוזגה עם ולתוך החברה במיזוג סטטוטורי. נכון למועד זה טרם הושלמה העברת הזכויות על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין.

ב. נתונים עיקריים

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס- 51%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	246,069	229,014	228,057	
שווי הוגן זכויות בניה (באלפי ש"ח)	7,500	9,346	9,112	
סה"כ שווי הוגן (באלפי ש"ח)	253,569	238,360	237,169	117,150
רווחי (הפסדי) שערוך (באלפי ש"ח) - חלק החברה	7,212	(1,266)	(2,224)	מועד הרכישה 1 ביוני 2005
שיעור תפוסה ממוצע (%)*	98.8%	96.4%	94.6%	
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	12,754	12,398	12,416	
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	24,934	22,606	20,738	
דמי שכירות ממוצעים בפועל למטר (לחודש) (ש"ח)	106.0	101.5	98.6	
דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)[1]	87	86	53	
NOI (באלפי ש"ח)	14,870	13,493	11,552	
NOI מותאם (באלפי ש"ח)	14,870	13,903	11,967	
שיעור תשואה בפועל (%)	6.0%	5.9%	5.07%	
שיעור תשואה מותאם (%)[2]	6.0%	6.1%	5.25%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	84	86	85	
פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע[3]	1,518	1,386	1,286	

* עבור שטחי מסחר ומשרדים בלבד

[1] במהלך התקופה נחתמו הסכמים חדשים בגין משרדים בלבד.

[2] בשנת 2023 כולל נטרול זיכויים שניתנו בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" ובשנת 2022 כולל נטרול הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים.

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

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

הנתונים לפי 100%	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
		אלפי ש"ח	
הכנסות:			
מדמי שכירות – קבועות	15,230	15,124	14,161
מדמי ניהול	6,696	6,444	5,993
מדמי שכירות- משתנות	3,007	1,038	584
סה"כ הכנסות	24,934	22,606	20,738
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה[1]	10,064	9,114	9,187
סה"כ עלויות:	10,064	9,114	9,187
NOI:	14,870	13,493	11,552

ד. שוכרים עיקריים בנכס

	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	האם שוכר עוגן?	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (בשנים)	אופציות להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
שוכר A	4%	כן	לא	מרכול	1.5/5	15	צמוד למדד המחירים לצרכן	ערבות בנקאית	-
שוכר B	11%	כן	לא	ספורט וכושר	5.8/12	5	צמוד למדד המחירים לצרכן	ערבות בנקאית	-
שוכר C	5%	כן	לא	פארם	5/12.4	10	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	-

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

נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס- 51%)	לשנת 2025	לשנת 2026	לשנת 2027	לשנת 2028	לשנת 2029 ואילך
			אלפי ש"ח		
מרכיבים קבועים	13,867	8,372	4,750	3,213	3,278
מרכיבים משתנים (אומדן)	598	314	243	214	94
סה"כ	14,465	8,686	4,992	3,428	3,372

[1] כולל בין היתר הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים משנת 2022.

ו. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2024 (במיליוני ש"ח)
שעבוד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד קבוע מספר 70 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 4.1.2010 לטובת ריט 1 בקשר לרכישת זכויותיה של ריט 1 ב-G רוטשילד (הכל כמפורט בשעבוד 70 ועפ"י עדכון מיום 20.4.2021)	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בחלקה 243 בגוש 3934 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות ג'י ישראל לטובת רזניק נאמנויות לפי שטר מספר 50868/2020/1 מיום 1.12.2020	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בחלקות 242 ו-244 בגוש 3934 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות ג'י ישראל לטובת רזניק נאמנויות לפי שטר מספר 11931/2021/1 מיום 7.3.2021	ללא הגבלה בסכום
שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד קבוע מספר 96 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 1.12.2020 לטובת רזניק נאמנויות (הכל כמפורט בשעבוד מספר 96 ועפ"י עדכון מיום 8.9.2024)	ללא הגבלה בסכום
שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד קבוע מספר 102 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 7.3.2021 לטובת רזניק נאמנויות (הכל כמפורט בשעבוד מספר 102 ועפ"י עדכון מיום 8.9.2024)	ללא הגבלה בסכום
הגבלה בהעברה ובירושה	על זכויות החכירה של ג'י ישראל בחלקות 242 ו-244 קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.	
תנאי הסכם החכירה	בהתאם להסכם החכירה החברה אינה רשאית להעביר זכויותיה לצד ג'. לכן, יש לקבל את הסכמת העירייה (בכובעה כבעלים הרשום של המקרקעין) לרישום השעבוד על זכויות החברה בחלקים מחלקה 242 ומחלקה 244 ולכך שהשעבוד לא ייחשב כהעברת זכויות. ביום 28.2.2021 התקבלה הסכמת העירייה לרישום השעבודים לטובת רזניק נאמנויות.	
הסכמת הדואר	יש לקבל את הסכמת חברת הדואר מראש ובכתב לשעבוד, בהתאם להוראות חוזה לשירותי הדואר שנחתם בין דואר ישראל לבין החברה מיום 18.5.2017. ביום 15.11.2020 התקבלה הסכמת הדואר לשעבוד.	
מגבלות מכוח הסכם השיתוף עם ריט 1	לצורך שעבוד הזכויות מכוח הסכם השיתוף שנחתם בין החברה לבין ריט 1 מיום 4.12.2009, יש לקבל כתב הסכמה מהממשכן המופנה לריט 1 לפיו הוא מאשר כי השעבוד יהא כפוף להוראות הסכם השיתוף. ביום 25.10.2020 ניתן כתב הסכמה מריט 1 לשעבוד.	
זכות סירוב ראשונה	העברת זכויות של כל צד בהסכם השיתוף כפופה לזכות סירוב של הצד השני לרכוש את הזכויות.	
זכות הצטרפות	לריט 1 הוענקה זכות הצטרפות למקרה שבו החברה תבקש למכור את זכויותיה ב-G רוטשילד.	

מכירה כפויה	החברה רשאית לכפות על ריט 1 למכור את זכויותיה יחד עמה (ככל שלא מומשה זכות הסירוב הראשונה קודם לכן).
מנגנון היפרדות	הצד המעוניין בהיפרדות יודיע לשני כי ברצונו למכור זכויותיו או לרכוש את זכויות הצד השני, ויכלול בהודעתו את מחיר הממכר. ככל והצד השני לא ייתן הודעת קיבול יחול הליך התמחרות (בחלוף 45 ימי עסקים לאחר מועד קבלת ההודעה) במסגרתו הצד השני יהיה רשאי להסכים או להציע הצעה נגדית – לרכוש את זכויות הצד הראשון במחיר הגבוה בכפולות של 400,000 ₪ (אולם בהתאמה לחלק היחסי של הצד הנמכר במקרקעין – 49% או 51%) מהמחיר הנקוב בהודעה. הצד הראשון יהיה רשאי לתת הצעה נגדית וחוזר חלילה, עד שצד ייתן הודעת קיבול להצעה שניתנה לו.

ז. פרטים אודות הערכת שווי

נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס- 51%)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
השווי שנקבע לסוף התקופה (אלפי ש"ח)	253,569	238,360	237,169
זהות מעריך השווי	יהודה זיסר	יהודה זיסר	יהודה זיסר
האם המעריך בלתי תלוי	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי[1]	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2022
מודל הערכת השווי	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי			
הערכה בגישת היוון תזרימי המזומנים (Income Approach)	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)- כל סוגי היחידות ללא בעלות זרה	13,136	13,120	13,121
	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)	98%	96%	94%
	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)	98%	98%	100%
	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%	100%	100%
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 (ש"ח) – בנטרול יחידות ללא שטח	106.6	101.7	88.0
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2 (ש"ח) – בנטרול יחידות ללא שטח	106.6	101.7	90.8
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) – בנטרול יחידות ללא שטח	107.2	102.2	95.2
	שיעור היוון משוקלל לצורך הערכת שווי (%)	7.10%	7.25%	7.15%
	NOI מייצג	17,587	16,842	16,548

ניתוח רגישות לשווי[2]		שינוי בשווי באלפי ש"ח		
שיעורי תפוסה		הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	הנכס ב-100%
שיעורי היוון	עליה של 0.25%	(8,420)	(7,732)	(7,819)
	ירידה של 0.25%	9,030	8,285	8,385
דמי שכירות ממוצעים למטר	עליה של 5%	12,290	11,444	10,488
	ירידה של 5%	(12,290)	(11,444)	(10,488)

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

[2] לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים, כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

G כוכב הצפון

א. הצגת הנכס

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס- 50%)	פירוט ליום 31 בדצמבר 2023
שם הנכס	G כוכב הצפון.
מיקום הנכס	מקרקעין הידועים כחלקה 28 בגוש 7186 והמצויים ברחוב יערי מאיר 21-19, בשכונת כוכב הצפון, בתל אביב-יפו.
שטח הנכס – פיצול לפי שימושים(מ"ר)	G כוכב הצפון כולל שטח בנוי של כ- 2,100 מ"ר בקומת הקרקע וכן שטח בנוי של כ- 3,615 מ"ר (מתוכן כ- 114 מ"ר לאחסנה) בקומת מרתף, וכולל מבנה בן קומה אחת מעל מרתף המורכב משלושה אגפים המחוברים ביניהם על ידי פרגולה היקפית.
מבנה ההחזקה בנכס	מוחזק 50% על ידי החברה בע"מ[1]
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס	50%
שמות השותפים בנכס:	ביום 31.12.2024 מכרה החברה מחצית בלתי מסוימת מזכויותיה במקרקעין למנורה, בתמורה לכ-55.3 מיליון ש"ח.
תאריך רכישת הנכס	ג'י ישראל רכשה את זכויותיה בנכס מחברת טרמוסינטקס בע"מ (להלן: "המעביר"), על פי הסכם מכר מיום 18.7.2017. זכויות המעביר בנכס הינן מכוח הסכם פיתוח שנחתם בין העירייה לבין המעביר מיום 15.1.2013. זכויות החברה במתחם כאמור הועברו אליה במסגרת המיזוג הסטטוטורי מיום 20.4.2021. ביום 11.12.2023 נרשמו זכויות החכירה ע"ש החברה לפי שטר מס' 66924/2023/1.
פירוט זכויות משפטיות בנכס	החברה רשומה כחוכרת של חלקה 28 בגוש 7186, למעט בשטח חדר החשמל ושטחי 50 מקומות חניה אשר הוקצו לבעלי הזכויות בחלקה 26, כהגדרתן להלן[2]
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	תכנית המתאר של ת"א תא/5000 מאפשרת הוספת זכויות בכפוף להכנת תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי הוגן
מצב רישום זכויות משפטיות:	זכויות הבעלות במקרקעין בחלקה 28 בגוש 7186 רשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית תל אביב – יפו לפי שטר מס' 22719/2002/37 מיום 2.7.2002. ביום 2.12.20 נרשמה ג'י ישראל בלשכת רישום המקרקעין כחוכרת של הנכס מכוח חוזה החכירה שנחתם בינה לבין העירייה מיום 20.5.2020 ובד בבד נרשמה על זכויותיה של ג'י ישראל משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן וכן הערת אזהרה לטובת חברת החשמל לישראל, בגין חוזה חכירה מיום 11.3.2019 שנחתם בין ג'י ישראל לבין חברת חשמל, לפיו החכירה ג'י ישראל לחברת החשמל חדר טרנספורמציה (לעיל ולהלן: "חדר החשמל"). ביום 11.12.2023 נרשמה החברה בלשכת רישום המקרקעין כחוכרת של הנכס בעקבות המיזוג הסטטוטורי מיום 20.4.2021 לפי שטר מס' 66924/2023/1. כפועל יוצא מרישום החברה בלשכת רישום המקרקעין כחוכרת של הנכס בעקבות המיזוג הסטטוטורי כאמור, עודכנה ביום 17.12.2023 הערת האזהרה שנרשמה לטובת חברת החשמל בגין חדר טרנספורמציה לפי שטר מס' 67918/2023/1. ביום 12.6.2014 נחתם חוזה חכירת משנה בין המעביר לבין יסדה בע"מ ("חוזה חכירת המשנה" ו- "חוכר המשנה", בהתאמה), אליו מצורף תשריט בו מסומנות החניות האמורות ("חניות חלקה 26") מכוחו החכיר המעביר את חניות חלקה 26 לחוכר המשנה בהתאם לתקופת החכירה הנזכרת בחוזה חכירת המשנה. המעביר התחייב לרשום את זכויות החכירה של חוכר המשנה בלשכת רישום המקרקעין. על הזכויות במקרקעין רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור בגין זכות מעבר לציבור במעברים ציבוריים ובכיכר להולכי רגל בשטח 1563.50 מ"ר לפי שטר מס' 16877/2015/2 מיום 22.4.2015. ביום 31.12.2024 מכרה החברה מחצית בלתי מסוימת מזכויותיה במקרקעין למנורה. בהתאם להוראות ההסכם שבין הצדדים, נרשמו ביום 18.2.2025 על מחצית מזכויותיה של החברה. הערת אזהרה לטובת מנורה לפי שטר מס' 10963/2025/1 ומשכנתה בדרגה ראשונה נוספת ללא הגבלה בסכום לטובת מנורה לפי שטר מס' 10963/2025/2. כמו כן, ביום 6.1.2025 תוקנה לפי שטר מס' 1110/2025/1 משכנתה בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום שניתנה על ידי החברה לטובת הנאמן רזניק נאמנויות, כך שזו לא תחול על אותה מחצית בלתי מסוימת מהזכויות שמכרה החברה למנורה. בסעיף ו' להלן מופיע פירוט של המשכנתא והשעבודים הרשומים על זכויות החברה בנכס כאמור.

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

[3] כאמור, החברה מכרה 50% מהזכויות הבלתי מסויימות בנכס למנורה. רישום הזכויות ע"ש מנורה טרם הושלם.

ב. נתונים עיקריים

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס- 50%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ₪)	110,663	108,411	105,090	
רווחי (הפסדי) שערוך - בנטרול הפחתה של מס רכישה ששולם(באלפי ש"ח)	2,146	3,217	(922)	
שיעור תפוסה ממוצע (%)	90.8%	90.2%	90.2%	עלות רכישה (באלפי ש"ח) (כולל מגרש סמוך וזכויות בנייה) 105,000
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	2,112	2,098	2,097	מועד הרכישה 18 ביולי 2017
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	7,540	6,806	5,942	
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	285.6	277.5	267.7	
דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)		324	318	
NOI (באלפי ש"ח)	5,629	5,474	4,537	
NOI מותאם[1] (באלפי ש"ח)	5,629	5,630	5,158	
שיעור תשואה בפועל – חלק מניב (%)	5.1%	5.0%	4.3%	
שיעור תשואה מותאם[2]– חלק מניב (%)	5.1%	5.2%	4.9%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	25	25	25	
פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע [2]	3,843	3,728	3,510	

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

הנתונים לפי 100%	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
		אלפי ש"ח	
הכנסות:			
מדמי שכירות – קבועות	6,360	5,784	4,962
מדמי ניהול	1,059	1,022	977
מדמי שכירות- משתנות	121	-	4
סה"כ הכנסות	7,540	6,806	5,942
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה	1,911	1,332	1,406
סה"כ עלויות:	1,911	1,332	1,406
NOI:	5,629	5,474	4,537

[1] בשנת 2023 כולל נטרול זיכויים שניתנו בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" ובשנת 2022 כולל נטרול הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים.

[2] המידע אודות פדיון השוכרים בנכס הינו מידע חלקי המתייחס לשוכרים מסוימים אשר דיווחו לחברה על הפדיון החודשי שלהם ומהווים כ-29% משטחי המסחר.

ד. שוכרים עיקריים בנכס

	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	האם שוכר עוגן?	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (בשנים)	אופציות להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
שוכר A	14%	כן	לא	מרכול	4.6/5	14.9	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	-
שוכר B	12%	כן	לא	הסעדה	4.8/5	5	צמוד למדד המחירים לצרכן	ערבות בנקאית	-

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

נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס- 50%)	לשנת 2025	לשנת 2026	לשנת 2027	לשנת 2028	לשנת 2029 ואילך
	אלפי ש"ח				
מרכיבים קבועים	6,496	5,746	4,584	4,173	2,955
מרכיבים משתנים (אומדן)	-	-	-	-	-
סה"כ	6,496	5,746	4,584	4,173	2,955

ו. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 2024.31.12 (במיליוני ש"ח)
משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום	משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום לטובת רזניק נאמנויות לפי שטר מס' 1110/2025/1 מיום 6.1.2025 על זכויות החברה בחלקה 28, בגוש 7186, למעט מחצית בלתי מסוימת מזכויותיה של החברה שנמכרו למנורה.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום	משכנתא מדרגה ראשונה נוספת וללא הגבלה בסכום לטובת מנורה לפי שטר מס' 10963/2025/2 בגין מחצית בלתי מסוימת מהזכויות במקרקעין.	ללא הגבלה סכום
שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד מספר 97 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 2.12.2020 לטובת רזניק נאמנויות (הכל כמפורט בשעבוד מספר 97 ועפ"י עדכון מיום 28.1.2025)	ללא הגבלה בסכום
הערת אזהרה לטובת חברת חשמל לישראל	על זכויות החברה בע"מ במקרקעין רשומה הערת אזהרה לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ מיום 17.12.2023 לפי שטר מס' 67918/2023/1, בתנאי שטר מקורי מס' 55286/2020/4 בגין חדר החשמל שהוחכר לחברת חשמל על ידי ג'י ישראל והידוע כחדר ת"ט בילויה מעוז 3-1, אשר ישמש כתחנת טרנספורמציה לשני שנאים.	
הערת אזהרה לטובת מנורה	הערת אזהרה מיום 18.2.2025 לטובת מנורה בגין מחצית בלתי מסוימת מהזכויות במקרקעין לפי שטר מס' 10963/2025/1.	
זכויות חברת יסדה בע"מ במקבץ של 50 מקומות חניה תת קרקעיים	חברת יסדה זכאית להירשם כבעלת זכות חכירת משנה במקבץ של 50 מקומות חניה תת קרקעיים ובנוסף אמורה להירשם לטובתה זכות מעבר בלתי ייחודית לחניות אשר הוקצו לה, בדרך גישה אשר תסומן על ידי הצדדים על גבי תשריט.	
הגבלה בהעברה ובירושה	על זכויות החכירה של החברה קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.	
תנאי הסכם החכירה	החברה רשאית להעביר זכויותיה לצד ג' בכפוף להתקיים התנאים המפורטים בסעיף 17 לחוזה חכירה מיום 20.5.2020 לרבות שליחת הודעה בכתב ומראש לקבלת הסכמת עיריית תל אביב (בכובעה כבעלים הרשום של המקרקעין). ביום 28.1.2025 קיבלה החברה את הסכמת העירייה לרישום משכנתה בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת מנורה וכן להעברת מחצית בלתי מסוימת מזכויותיה במקרקעין למנורה.	
זכות הצעה ראשונה מכוח הסכם השיתוף	כל העברת זכויות שאינה בגדר העברה מותרת כהגדרתה בהסכם השיתוף, תיעשה בכפוף לזכות הצעה ראשונה שתינתן לצד השני כמפורט בהסכם השיתוף (לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 בנובמבר 2024 (אסמכתא- 2024-01-616054 ;"דיווח בדבר עסקת מנורה").	
זכות הצטרפות מכוח הסכם השיתוף	בנוסף לזכות הצעה ראשונה מכוח הסכם השיתוף, למנורה הוענקה זכות הצטרפות למקרה שבו החברה תבקש למכור את זכויותיה במקרקעין, זאת בהתאם לתנאים המפורטים בהסכם השיתוף. לפרטים נוספים ראו דיווח בדבר עסקת מנורה.	
מנגנון היפרדות מכוח הסכם השיתוף	במהלך תקופה בת שישה חודשים מהמועד בו תודיע החברה למנורה על שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכם המכר), תעמוד למנורה הזכות להפעיל מנגנון היפרדות (BMBY) במהלך תקופה בת 6 חודשים . לאחר משלוח הודעה כאמור, לחברה 30 יום להודיע אם היא רוצה למכור או לרכוש במחיר שהוצע.	

ז. פרטים אודות הערכת שווי

(נתונים לפי 100%)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
השווי שנקבע לסוף התקופה (אלפי ש"ח)	110,600	108,411	105,090
זהות מעריך השווי	ספי רביב	ספי רביב	ספי רביב
האם המעריך בלתי תלוי[1]	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2022
מודל הערכת השווי	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים

	פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי			
הערכה בגישת היוון תזרימי המזומנים (Income Approach)	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)- כל סוגי היחידות ללא בעלות זרה	2,307	2,307	2,325
	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)	89%	91%	90%
	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)	100%	100%	100%
	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%	100%	100%
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 (ש"ח) – בנטרול יחידות ללא שטח	273.5	271.4	254.3
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2 (ש"ח) – בנטרול יחידות ללא שטח	284.3	274.4	253.8
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) – בנטרול יחידות ללא שטח	284.3	274.4	253.8
	שיעור היוון משוקלל לצורך הערכת שווי (%)	6.0%	6.0%	6.0%
	מייצג NOI	7,033	6,787	6,575

ניתוח רגישות לשווי[2]		שינוי בשווי באלפי ש"ח		
		הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	הנכס ב-100%
שיעורי תפוסה*	ירידה של 5%	(4,686)	(4,523)	(4,384)
שיעורי היוון	עליה של 0.25%	5,094	4,917	4,765
	ירידה של 0.25%	5,811	4,640	5,900
דמי שכירות ממוצעים למטר	עליה של 5%	(5,811)	(4,640)	(5,900)
	ירידה של 5%	(4,686)	(4,523)	(4,384)

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

[2] לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים, כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

מרכז חורב

א. הצגת הנכס

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס- 50%)	פירוט ליום 31 בדצמבר 2024
שם הנכס	מרכז חורב
מיקום הנכס	מקרקעין הידועים כגוש 10782 חלקות 134 (בחלק), 140 (בחלק), 67, 71, 74, 77, 83 (בחלק)
שטח הנכס – פיצול לפי שימושים(מ"ר)	גוש 10782 חלקה 134 - שטח רשום של 4,235 מ"ר ובשטח בנוי של 28,870 מ"ר הכולל 7 קומות מעל 4 קומות מרתף לחניה ומחסנים, 3 קומות המשמשות למרכז קניות (כולל קומה הכוללת שטחי גלריה), קומה אחת טכנית, ו-3 קומות משרדים / מרכז רפואי. גוש 10782 חלקה 140 - שטח רשום של 534 מ"ר אשר בנויות עליו 4 קומות מרתף מתחת למפלס הקרקע המהוות 49.5 מקומות חניה, בשטח כולל של 1,898 מ"ר, וכן משרד בשטח של 18 מ"ר בקומה הראשונה המשמש כתחנת מוניות. גוש 10782 חלקה 67 - שטח רשום של 383 מ"ר. ללא שטח בנוי. גוש 10782 חלקה 71 - שטח רשום של 881 מ"ר. ללא שטח בנוי. גוש 10782 חלקה 74 - שטח רשום של 877 מ"ר. על החלקה מבנה קשיח מבטון ובלוקים הכולל גג רעפים חלקי. המבנה כולל 4 מפלסים (שני מפלסים נמוכים ממפלס רח' פיק"א) בשטח כולל של כ-550 מ"ר. גוש 10782 חלקה 77 - שטח רשום של 865 מ"ר. ללא שטח בנוי. גוש 10782 חלקה 83 - שטח רשום של 96 מ"ר. ללא שטח בנוי.
מבנה ההחזקה בנכס	מוחזק 50% ע"י החברה[1]
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס	50%
שמות השותפים בנכס:	נ.ת.מ. נכסי תחבורה ומסחר בע"מ.
פירוט זכויות משפטיות בנכס	כמפורט מטה ביחס למצב רישום הזכויות המשפטיות.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	כ- 2,500 מ"ר עיקרי בחלקות הנוספות. בנוסף תכנית המתאר של חיפה חפ/2000 מאפשרת תוספת זכויות בניה בכפוף להכנת תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	שווי הוגן

מצב רישום זכויות משפטיות:	מלוא זכויות החברה בנכס המצוי במקרקעין הידועים כגוש 10782, חלק מחלקות 134[2] ו- 140, ברחוב חורב 15, פינת דרך פיק"א בשכונת אחוזה בחיפה הידוע כ"קניון מרכז חורב" הכולל שטח בנוי של 26,996 מ"ר הכולל 7 קומות מעל 4 קומות מרתף לחניה ומחסנים, 3 קומות משמשות למרכז קניות (כולל קומה הכוללת שטחי גלריה), קומה אחת טכנית, ו-3 קומות משרדים / מרכז רפואי וכן מלוא זכויות החברה במקרקעין הידועים חלק מחלקות 67, 83, 71, 74 ו- 77 בגוש 10782, הסמוכות לקניון מרכז חורב אשר על חלקן מצוי מבנה הכולל 4 מפלסים בשטח כולל של כ- 550 מ"ר למעט מקרקעי עיריית חיפה כמפורט להלן[3]. החכירה שבמקרקעין הידועים כחלקה 140 בגוש 10782 מתייחסת ל-4 קומות מרתף מתחת למפלס הקרקע המהוות 49.5 מקומות חניה, בשטח כולל של 1,898 מ"ר, וכן משרד המשמש כתחנת מוניות בשטח של 18 מ"ר בקומה הראשונה שמתחת לכיכר המצויה במפלס הקרקע של מרכז חורב. זכויות הבעלות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל ב- 2121/4235 חלקים בלתי מסוימים בתתי חלקות 1 ו- 20 שבחלקה 134 גוש 10782, וכן ב- 303/605 חלקים בלתי מסוימים בתתי חלקות 2 עד 5, 7 ו-8, 10 עד 19, 22 עד 97 ו- 99 שבחלקה 134 בגוש 10782. זכויות הבעלות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל בתתי חלקות 100 ו- 101 (בשלמות) שבחלקה 134 בגוש 10782. זכויות החכירה המהוונות לתקופת חכירה שעתידה להסתיים ביום 9.5.2055, הרשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל ב- 1/2 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 140 בגוש 10782. זכות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם גיי ישראל ב- 1/2 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 67 בגוש 10782. זכות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל ב- 1/4 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 83 בגוש 10782. זכות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל ב- 1/2 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 71 בגוש 10782[3]. זכות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל ב- 1/2 חלקים בלתי מסוימים בתתי חלקות 1 ו- 2 שבחלקה 74 בגוש 10782. זכות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין על שם ג'י ישראל ב- 1/2 חלקים בלתי מסוימים בחלקה 77 בגוש 10782.

[1] ביום 20.4.2021 ג'י ישראל מוזגה עם ולתוך החברה במיזוג סטטוטורי. נכון למועד זה טרם הושלמה העברת הזכויות על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין.

[2] חלקה 74 בגוש 10782 רשומה כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין.

[3] לטובת עיריית חיפה רשומה חכירה על חלק מחלקה 71 בגוש 10782 לפי שטר 4781/2015/1 מיום 13.10.15 לתקופה של 999 שנים וזאת בהקשר עם שטח של 40 מ"ר המסומן בתשריט והמשמש כדרך וכן בחלק מחלקות 71 ו- 77 בגוש 10782 לפי שטר 15/1962 מיום 1.1.1962 לתקופה של 999 שנים.

	הבעלות בתתי החלקות בחלקה 134 בגוש 10782 משותפת לג'י ישראל ול- נ.ת.מ. למעט תתי חלקות 6, 9, 21 ו- 98 שבחלקה 134 כאמור אשר אינן בבעלות ג'י ישראל ואינן מהוות חלק מהנכס המשועבד ולמעט תתי חלקות 100 ו-101 אשר הינן בבעלות מלאה של ג'י ישראל. הבעלות בחלקות 67, 71, 74 ו- 77 בגוש 10782 משותפת לג'י ישראל ול- נ.ת.מ. הבעלות בחלקה 83 בגוש 10782 משותפת לג'י ישראל, ל- נ.ת.מ. ולצדדים שלישיים. זכויות הבעלות בחלקה 140 בגוש 10782 רשומות בלשכת רישום המקרקעין על שם עיריית חיפה. ג'י ישראל הינה בעלת זכויות חכירה מהוונות (לתקופה שהינה עד ליום 9.5.2055) ב-50% בלתי מסויימים בחלקה 140. על חלקה 134 רשומה זיקת הנאה לטובת עיריית חיפה לפי שטר 3267/2015/1012, לפיה חלקה 134 משועבדת בזכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל לכלל הציבור בשטח כולל בהיקף של 151.1 מ"ר. על תתי חלקות 71, 74, 75 ו-77 בחלקה 134 רשומות הערות על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לפי שטר 21828/2018/1 לטובת עיריית חיפה, לפי ישיבה מספר 87 מיום 18.12.17. על חלקות 67, 83 בגוש 10782 רשומה הערה בדבר הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, לפי שטר 5362/1988 מיום 01.01.1988. על חלקה 67 בגוש 10782 רשומה זיקת הנאה לפי שטר 1985/1958/100 מיום 29.04.1958 לפיה חלקה 67 נהנה מזכות מעבר בחלקה 83 בגוש 10782. על חלקה 83 רשומה זיקת הנאה לפי שטר 1985/1958/100 מיום 29.04.1958 לטובת חלקות נהנות 67 ו-75 בגוש 10782 ולפיה חלקות אלו נהנות מזכות מעבר בחלקה 83. על זכויות כל הבעלים בחלקות 71 ו- 77 בגוש 10782 רשומה חכירה לטובת עיריית חיפה על חלק מהמקרקעין לפי שטר 15/1962 מיום 01.01.1962 לתקופה של 999 שנים. בנוסף, רשומה לטובת עיריית חיפה חכירה נוספת על חלק מחלקה 71 בגוש 10782 לפי שטר 47801/2015/1 מיום 13.10.2015 לתקופה של 999 שנה וזאת בקשר עם שטח של 40 מ"ר המסומן בתשריט והמשמש כדרך (לעיל ולהלן: "מקרקעי עיריית חיפה"). על זכויות כל הבעלים בחלקה 71 רשומה הערה בדבר הפקעת חלק מהחלקה לטובת עיריית חיפה לפי שטר 6793/1997/3 מיום 11.02.1997 וכן הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לפי שטר 6707/2015/1 מיום 09.02.2015 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה. על זכויות הרכוש המשותף של כל הבעלים בחלקה 74 רשומה חכירה לטובת עיריית חיפה על חלק מהמקרקעין לתקופה של 999 שנים לפי שטר 6973/1976/1. על חלקה 77 רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לפי שטר 6707/2015/1 מיום 09.02.2015 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה. ביום 14.7.2010 נחתם הסכם שיתוף בין נ.ת.מ לבין ג'י ישראל בקשר עם חלקות 134, 140, 67 ו-83 במקרקעי מרכז חורב ("הסכם שיתוף חורב") המעגן את מערכת יחסי השיתוף בין הצדדים האמורים בקשר עם G חורב (בחלקות 134, 140, 67 ו-83). בסעיף ו' להלן מופיע פירוט של המשכנתאות והשעבודים הרשומים על זכויות החברה בנכס כאמור.

ב. נתונים עיקריים

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס- 50%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן חלק מניב בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	244,873	236,281	236,432	
שווי הוגן חלקות סמוכות בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	25,500	25,500	25,500	
סה"כ שווי הוגן (באלפי ש"ח)	270,373	261,781	261,932	
רווחי (הפסדי) שערוך (באלפי ש"ח) - חלק החברה	2,640	(138)	9,714	מועד הרכישה 26 ביולי 2006
שיעור תפוסה ממוצע (%) *	93.7%	92.6%	94.7%	
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)[1]	12,089	12,005	12,103	
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	22,616	21,051	17,184	
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	126.8	122.2	116.7	
דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)[2]	114	82	127	
NOI (באלפי ש"ח)	16,163	14,168	13,984	
NOI מותאם (באלפי ש"ח) [3]	16,163	16,806	16,778	
שיעור תשואה בפועל (%)	6.6%	6.0%	5.9%	
שיעור תשואה מותאם (%)	6.6%	7.1%	7.1%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	55	53	53	
פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע[4]	2,337	2,121	2,044	

* עבור שטחי מסחר ומשרדים בלבד

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

הנתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס- 50%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
		אלפי ש"ח	
הכנסות:			
מדמי שכירות – קבועות	17,230	15,949	12,738
מדמי ניהול	5,386	5,103	4,446
מדמי שכירות- משתנות	-	-	-
סה"כ הכנסות	22,616	21,051	17,184
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה[5]	6,453	6,884	3,200
סה"כ עלויות:	6,453	6,884	3,200
NOI:	16,163	14,168	13,984

[1] כולל שטחים בבעלות צדדים שלישיים בהיקף של 2,550 מ"ר.

[2] הנ"ל מתייחס לשטחים שהושכרו, הן מסחר והן משרדים בנכס.

[3] בשנת 2022 כולל הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים משנת 2020 ובשנת 2023 כולל הפרשה בגין הוצאות שנים קודמות.

[4] המידע אודות פדיון השוכרים בנכס הינו מידע חלקי המתייחס לשוכרים מסוימים אשר דיווחו לחברה על הפדיון החודשי שלהם ומהווים כ-56% משטחי המסחר.

[5] כולל בין היתר הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים משנת 2022.

ד. שוכרים עיקריים בנכס

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 50%) (%)	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	האם שוכר עוגן?	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (בשנים)	אופציות להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
שוכר A	18%	כן	לא	רפואה	1.7/5	9.9	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	-
שוכר B	5%	כן	לא	רפואה	1.7/5	9.9	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	-
שוכר C	5%	כן	כן	פארם	0.8/5	14.9	צמוד למדד המחירים לצרכן	-	-

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

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס – 50%) (%)	לשנת 2025	לשנת 2026	לשנת 2027	לשנת 2028	לשנת 2029 ואילך
	אלפי ש"ח				
מרכיבים קבועים	11,956	6,536	3,211	1,858	1,822
מרכיבים משתנים (אומדן)	431	50	26	15	-
סה"כ	12,387	6,586	3,237	1,873	1,822

ו. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2024 (במיליוני ש"ח)
חכירה	בחלקה 77 רשומה חכירה על כל הבעלים לטובת עיריית חיפה על חלק מהמקרקעין לפי שטר 15/1962 מיום 01.01.1962 לתקופה של 999 שנים, עם הגבלה בהעברה והגבלה בירושה.	
חכירה	בחלקה 71 רשומה חכירה לפי שטר 47801/2015/1 מיום 13.10.2015 על כל הבעלים לטובת עיריית חיפה בדבר העברת דרך בשטח של 40 מ"ר לתקופה של 999 שנה עם הגבלה בהעברה והגבלה בירושה וכן רשומה חכירה על כל הבעלים לטובת עיריית חיפה על חלק מהמקרקעין לפי שטר 15/1962 מיום 1.1.1962 לתקופה של 999 שנים, עם הגבלה בהעברה והגבלה בירושה.	
חכירה	בחלקה 74 רשומה חכירה על חלק מהחלקה לטובת עיריית חיפה לפי שטר 6973/1976/1.	
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בחלקה 71 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק נאמנויות על פי שטר מספר 58760/2020/1 מיום 9.11.2020.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בחלקה 71 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק נאמנויות על פי שטר מספר 58760/2020/1 מיום 9.11.2020.	ללא הגבלה בסכום

משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בתת חלקה 1 בחלקה 74 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק נאמנויות על פי שטר מספר 58760/2020/1 מיום 9.11.2020.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בתת חלקה 2 בחלקה 74 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק נאמנויות על פי שטר מספר 58760/2020/1 מיום 9.11.2020.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בחלקה 77 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק נאמנויות על פי שטר מספר 58760/2020/1 מיום 9.11.2020.	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בתתי חלקות 1-5, 7-8, 10-20, 22-97, 99-101 בחלקה 134 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק נאמנויות על פי שטר מספר 58729/2020/1 מיום 9.11.2020	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בחלקה 67 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק נאמנויות על פי שטר מספר 58729/2020/1 מיום 9.11.2020	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בחלקה 83 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק נאמנויות על פי שטר מספר 58729/2020/1 מיום 9.11.2020	ללא הגבלה בסכום
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בחלקה 140 בגוש 10782 רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה לטובת רזניק נאמנויות על פי שטר מספר 58729/2020/1 מיום 9.11.2020	ללא הגבלה בסכום
שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד מספר 93 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 9.11.2020 לטובת רזניק נאמנויות (הכל כמפורט בשעבוד מספר 93 ועפ"י עדכון מיום 10.9.2024)	ללא הגבלה בסכום
שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	ביום 20.4.2021 נרשם שעבוד מספר 94 ברשם החברות לפי תאריך יצירה מיום 9.11.2020 לטובת רזניק נאמנויות (הכל כמפורט בשעבוד מספר 94 ועפ"י עדכון מיום 18.9.2024)	ללא הגבלה בסכום
הגבלות מכוח הסכם השיתוף	כתנאי לרישום שעבוד, יש לקבל כתב הסכמה מהממשכן המופנה לנ.ת.מ. נכסי תחבורה ומסחר בע"מ, לפיו הוא מאשר כי השעבוד יהא כפוף להוראות הסכם השיתוף. ביום 19.10.2020 התקבל כתב הסכמה מנ.ת.מ לשעבוד.	
זכות סירוב ראשונה	העברת זכויות של כל צד בהסכם השיתוף כפופה לזכות סירוב של הצד השני לרכוש את הזכויות.	

ז. פרטים אודות הערכת שווי

נתונים לפי 100%- (חלק התאגיד בנכס- 50%)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
השווי שנקבע לסוף התקופה (אלפי ש"ח)	267,193	261,781	261,887
זהות מעריך השווי	יהודה זיסר	יהודה זיסר	יהודה זיסר
האם המעריך בלתי תלוי	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי[1]	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי	30.09.2024	30.09.2023	31.12.2022
מודל הערכת השווי	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי			
הערכה בגישת היוון תזרימי המזומנים(Income Approach)	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)- כל סוגי היחידות ללא בעלות זרה	10,194	10,171	10,234
	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)	94%	93%	93%
	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)	100%	100%	100%
	שיעור תפוסה מייצג מתוך שטח בר השכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%	100%	100%
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 (ש"ח) – בנטרול יחידות ללא שטח	126.9	122.7	100.1
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2 (ש"ח) – בנטרול יחידות ללא שטח	126.9	122.8	102.0
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) – בנטרול יחידות ללא שטח	127.6	123.3	103.2
	שיעור היוון משוקלל לצורך הערכת שווי (%)	7.4%	7.4%	7.25%
	מייצג NOI	18,010	17,586	17,219

ניתוח רגישות לשווי[2]		שינוי בשווי באלפי ש"ח		
שיעורי תפוסה		הנכס ב-100%	100%הנכס ב-	הנכס ב-100%
שיעורי היוון	עליה של 0.25%	(7,840)	(7,659)	(7,916)
	ירידה של 0.25%	8,389	8,195	8,482
דמי שכירות ממוצעים למטר	עליה של 5%	11,920	11,664	8,688
	ירידה של 5%	(11,920)	(11,664)	(8,745)

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

[2] לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים, כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

G ראשון לציון

א. הצגת הנכס

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס- 100%)	פירוט ליום 31 בדצמבר 2024
שם הנכס	G ראשון לציון
מיקום הנכס	אזור התעשיה המערבי, ראשון לציון
שטח הנכס – לשיווק	מסחר – 74,516 אחר – 3,574 סה"כ – 78,090
שטח הנכס בהקמה	משרדים – 64,210 מסחר – 4,951
מבנה ההחזקה בנכס	החזקה על ידי החברה במישרין
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס	100%
שמות השותפים בנכס:	-
תאריך רכישת הנכס	2006-2007
פירוט זכויות משפטיות בנכס	זכויות הבעלות במקרקעין בחלקות 342, 349, 391 ו- 520 בגוש 3946 רשומות בשלמות על שם החברה. על זכויות הבעלות במקרקעין של החברה רשומות משכנתאות כמפורט להלן: - בגין חלקות 342, 349 ו- 391 רשומות משכנתאות מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת שיין שירותיי נאמנות שוק ההון בע"מ החל מיום 23.12.2019. - בגין חלקה 520 רשומה משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת שיין שירותי נאמנות שוק ההון בע"מ החל מיום 1.6.2021. - בגין חלקות 342, 349 ו- 520 רשומות משכנתאות מדרגה שניה ללא הגבלה בסכום לטובת רזניק נאמנויות החל מיום 2.5.2024. - בגין חלקה 391 רשומה משכנתה מדרגה שניה ללא הגבלה בסכום לטובת רזניק נאמנויות החל מיום 10.6.2024. בסעיף 1.8 להלן מופיע פירוט נוסף של המשכנתאות והשעבודים הרשומים על זכויות החברה בנכס כאמור.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	-
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	שווי הוגן

להלן נתוני פדיון, לרבות פדיון למטר ודמי שכירות למטר וכן עומסי דמי שכירות ודמי ניהול*:

	2024 (ממוצע חודשי)	2023 (ממוצע חודשי)	2022 (ממוצע חודשי)
פדיון למ"ר (ש"ח) (**)	1,422	1,256	1,268
עומס שכ"ד (אחוזים)	8.7%	9.3%	8.5%
עומס שכ"ד ודמ"נ (באחוזים)	10.6%	11.4%	10.3%

* עבור שטחי מסחר בלבד.

** המידע אודות פדיון השוכרים בנכס הינו מידע חלקי המתייחס לשוכרים מסוימים אשר דיווחו לחברה על הפדיון החודש שלהם ומהווים כ- 54% משטחי המסחר.

ב. נתונים עיקריים

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס- 100%)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022	בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה של החלק המניב (באלפי ש"ח)	1,628,700	1,483,796	1,499,483	-
שווי הוגן בסוף התקופה עתודות קרקע/ מבנים בהקמה (באלפי ₪)	416,600	364,204	161,517	-
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	2,045,300	1,848,000	1,661,000	265,827 (***)
רווחי (הפסדי) שערוך (באלפי ש"ח) - חלק החברה	106,753	60,574	31,232	מועד הרכישה 2006-2007
שיעור תפוסה ממוצע (%) (*)	98%	98%	99%	
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	76,628	75,530	76,577	
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	136,559	124,171	119,084	
דמי שכירות ממוצעים בפועל למטר (לחודש) (ש"ח) (*)	106	100	97	
דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)[1]	87	86	53	
NOI (באלפי ש"ח)	97,995	87,689	87,721	
NOI מותאם (באלפי ש"ח)(**)	99,695	93,813	87,014	
שיעור תשואה בפועל (%)	6.0%	5.9%	5.9%	
שיעור תשואה מותאם (%)	6.1%	6.3%	5.8%	
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	119	117	122	

(*) עבור שטחי מסחר בלבד.

(**) כולל נטרול הפרשה לחומ"ס בסך של כ1.7 מש"ח , נטרול זיכויים שניתנו בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" ובנטרול הוצאות חומ"ס בסך כולל של כ-6.1 מש"ח בשנת 2023, כ-0.7 מש"ח הפיכת הפרשה בגין חומ"ס בשנת 2022.

(**) לא כולל עלויות בנייה ופיתוח שהושקעו לאחר תאריך הרכישה.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

הנתונים לפי 100%	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
		אלפי ש"ח	
הכנסות:			
מדמי שכירות – קבועות	94,546	84,401	82,366
מדמי ניהול	21,246	20,087	18,989
מדמי שכירות- משתנות	20,768	19,683	17,729
סה"כ הכנסות	136,559	124,171	119,084
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול לרבות שיווק וללא העמסות מטה[2]	36,864	36,482	32,070
סה"כ עלויות:	36,864	36,482	32,070
NOI:	99,695	87,689	87,014

[1] במהלך התקופה נחתמו הסכמים חדשים בגין משרדים בלבד.

[2] כולל בין היתר הוצאות חומ"ס בגין חובות השוכרים משנת 2022.

ד. שוכרים עיקריים בנכס

	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	האם שוכר עוגן?	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (בשנים)	אופציות להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
שוכר A	12%	כן	לא	בתי קולנוע	2.2/17	12	צמוד למדד המחירים לצרכן	ערבות בנקאית	

ה. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים

להלן נתונים אודות הכנסות צפויות (מדמי שכירות בלבד) בגין חוזי שכירות בנכס שנכון למועד פרסום שטר הנאמנות חתומים ותקפים וכן בהתאם לאמור בסעיף 1.3 לעיל. הנתונים להלן הינם בהנחת אי מימוש אופציות של השוכרים להארכת תקופת השכירות.

	לשנת 2025	לשנת 2026	לשנת 2027	לשנת 2028	לשנת 2029 ואילך
	אלפי ש"ח				
מרכיבים קבועים	86,428	73,913	51,253	34,838	68,345
מרכיבים משתנים (אומדן)	1,779	1,625	357	15	16
סה"כ	88,207	75,537	51,610	34,853	68,362

ו. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס*

פרטים	
מהות ההשבחה	הקמת מגדל משרדים בגובה 32 קומות מעל 2 קומות מסחר
השטחים הנוספים שיתווספו (במ"ר)	משרדים – 64,210 מסחר – 4,951
מצב סטטוטורי	התקבל היתר בניה
תקציב הקמה (באלפי ש"ח)	813,600
יתרה מתוכננת שטרם הושקעה בפועל (באלפי ש"ח)	586,312
שיעור השטחים שלגביהם נחתמו הסכמים להשכרה מתוך השטחים הנוספים	למועד זה טרם הושכרו שטחים.
תוספת שנתית צפויה ל- NOI	67,300,000 ש"ח
סטטוס ביצוע	שלד וגרעין בביצוע קומה 20 מתוך 34
תאריך צפי להשלמה	רבעון 3, 2026

(*) הנתונים המוצגים הינם כפרויקט להשכרה, החברה שוקלת למכור חלקים מבניין המשרדים ולכשיהיו בידי החברה נתונים הרלוונטיים למכירה הם יוצגו בדוחות הבאים.

הערכותיה של החברה בדבר הקמת בניין המשרדים, לרבות ביחס להיקף השטחים שיתווספו, תוספת ל- NOI, תקציב ההקמה וצפי להשלמת הבנייה, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות כאמור אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש ובעיקרן אינן בשליטת החברה ותלויות, בין היתר, במצב הכלכלי ובשוק הנדל"ן וכן בשל גורמי הסיכון החלים על החברה, כמפורט בסעיף 28 לחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2023. ככל שתנאי השוק כאמור ישתנו, יתכן ויחולו שינויים ו/או עיכובים בהשלמת הבנייה, וכן יתכנו שינויים בנתונים המובאים בטבלה זו לעיל.

ז. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג		פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2024 (במיליוני ש"ח)
משכנתה	דרגה ראשונה	משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת שיין שירותיי נאמנות שוק ההון בע"מ, כמפורט להלן: - בגין חלקות 342, 349 ו- 391 לפי שטר מס' 55862/2019/1 מיום 23.12.2019. - בגין חלקה 520 לפי שטר מס' 295/2014/4 מיום 1.6.2021. לפרטים, ראו סעיף 5.1 – 5.3 לשטר הנאמנות.	ללא הגבלה בסכום
	דרגה שניה	משכנתה מדרגה שניה ללא הגבלה בסכום לטובת רזניק נאמנויות, כמפורט להלן: - בגין חלקות 342, 349 ו- 520 לפי שטר מס' 20371/2024/1 מיום 2.5.2024. - בגין חלקה 391 לפי שטר מס' 26883/2024/1 מיום 10.6.2024. לפרטים, ראו סעיף 5.1 – 5.3 לשטר הנאמנות.	ללא הגבלה בסכום
שעבוד	דרגה ראשונה	ביום 20.4.2021 נרשמו שעבודים מספר 90, 91 לפי תאריך יצירה מיום 18.12.2019 ושעבוד מספר 92 לפי תאריך יצירה מיום 23.12.2019 לטובת שיין שירותי נאמנות שוק ההון בע"מ (הכל כמפורט בשעבודים מספר 92-90).	ללא הגבלה בסכום
	דרגה שניה	- ביום 2.5.2024 נרשם בגין חלקות 342, 349 ו- 520, שעבוד מספר 129 לפי תאריך יצירה מיום 2.5.2024 לטובת רזניק נאמנויות (הכל כמפורט בשעבוד מספר 129 ועפ"י עדכון מיום 25.9.2024). - ביום 10.6.2024 נרשם בגין חלקה 391 שעבוד מספר 130 לפי תאריך יצירה מיום 10.6.2024 לטובת רזניק נאמנויות (הכל כמפורט בשעבוד מספר 130).	ללא הגבלה בסכום

ח. פרטים אודות הערכת שווי

נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס- 100%)	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
השווי שנקבע לסוף התקופה (אלפי ש"ח)	2,045,300	1,848,000	1,661,000
זהות מעריך השווי	ברק, פרידמן, קפלנר, שימנקביץ ושות'	ברק, פרידמן, קפלנר, שימנקביץ ושות'	קונפורטי, רביב, זיסר
האם המעריך בלתי תלוי	כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי[1]	כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
מודל הערכת השווי	גישת היוון הכנסות ושיטת החילוץ[2]	גישת היוון הכנסות ושיטת החילוץ	גישת היוון הכנסות ושיטת החילוץ
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי			
הערכה בגישת היוון תזרימי המזומנים (Income Approach) — שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) – כל סוגי היחידות	מסחר – 74,516 אחר – 3,574 סה"כ – 78,090	מסחר – 74,207 אחר – 3,417 סה"כ – 77,624	מסחר – 74,234 אחר – 3,610 סה"כ – 77,845
שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)	98.1%	98.4%	98.9%
שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)	100%	100%	99.2%
שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	100%	100%	100%
דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 (ש"ח) [43]	106	100	97
דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2 (ש"ח) [3]	107	100	99
דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח) [3]	107	100	99
שיעור היוון משוקלל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	6.79%	6.81%	6.57%
NOI מייצג באלפי ש"ח	109,915	100,234	100,178

ניתוח רגישות לשווי[5]		שינוי בשווי באלפי ש"ח		
שיעורי תפוסה		הנכס ב-100%	הנכס ב-100%	הנכס ב-100%
שיעורי היוון	עליה של 0.25%	(-)57,417	(-) 52,200	(-) 55,800
	ירידה של 0.25%	(+) 61,804	(+) 56,200	(+) 60,200
דמי שכירות ממוצעים למטר	עליה של 5%	(+) 80,890	(+) 58,700	(+) 61,900
	ירידה של 5%	(-) 80,890	(-) 58,700	(-) 61,900

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

[2] גישת היוון ההכנסות לנכסים המניבים ושיטת החילוץ הנגזרת מגישת העלות להערכת שווי מגדל משרדים בהקמה.

3 שטחי מסחר כולל בתי קולנוע.

[5] לא נערכו ניתוחי רגישות לשיעורי התפוסה, מאחר שדמי השכירות בשמאות מחושבים לכלל השטחים, כך שלמעשה ניתוחי הרגישות האחרים שחושבו מגלמים את השינויים בשיעורי התפוסה.

ט. מימון ספציפי

ביום 15.12.2019 ג'י ישראל (אשר מוזגה עם ולתוך החברה בשנת 2021) התקשרה עם גופים מקבוצת כלל חברה לביטוח בע"מ בהסכם מימון להעמדת 3 הלוואות בסך כולל של עד 1 מיליארד ש"ח. ההלוואה הראשונה בסך של 400 מ' ש"ח נלקחה בחודש דצמבר 2019, ההלוואה השנייה בסך של 480 מ' ש"ח נלקחה בחודש מרץ 2020 וההלוואה השלישית בסך של 120 מ' ש"ח נלקחה בחודש פברואר 2023. הנתונים בטבלה שלהלן משקללים את שלוש ההלוואות שנלקחו כאמור תחת הסכם המימון.

מימון מסויים (חלק החברה – 100%)			
יתרה בדוח המאוחד על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	ליום 31.12.2024	מוצג כהלוואה לזמן קצר	33,179 (כולל ריבית צבורה) (בניכוי הוצאות נדחות - 29,388)
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך	1,003,246 (בניכוי הוצאות נדחות - 994,950)
	ליום 31.12.2023	מוצג כהלוואה לזמן קצר	15,605 (כולל ריבית צבורה) (בניכוי הוצאות נדחות – 12,327)
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך	893,281 (בניכוי הוצאות נדחות – 883,354)
שווי הוגן ליום 31.12.2024			902,761 ₪
תאריך נטילת הלוואה מקורי			15.12.2019
גובה הלוואה מקורי			1,000,000,000 ₪. ראו לעיל פירוט לעניין משיכות מתוך מסגרת ההלוואה.
שיעור הריבית הממוצעת האפקטיבית ליום 31.12.2024			1.23%
מועדי פירעון ריבית וקרן			ריבית משולמת רבעונית. קרן כ- 0.81% אמורטיזציה רבעונית, והיתרה כ-84% בולט בינואר 2030
תניות פיננסיות מרכזיות			יחס ה- LTV לא יעלה בכל עת על 75% (יחס ה- LTV עומד על כ-51% נכון ליום 31.12.2024) יחס כיסוי לא ירד מ- 1.25 (יחס הכיסוי עומד על כ-2.2 נכון ליום 31.12.2024) דירוג הלווה לא יפחת מ- BBB או baa2 על ידי מעלות או מידרוג (הנמוך מבין הדירוגים שיהיו באותה עת)
תניות מרכזיות אחרות			תנאים מקובלים להעמדת האשראי לפירעון מיידי (לפרטים ראו סעיף 19.7 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2022)
האם החברה עומדת בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2024			כן
האם מסוג non-recourse			לא

G Targowek

א. הצגת הנכס

נתונים לפי 55% (חלק החברה בנכס[1])	פירוט ליום 31.12.2024
שם הנכס:	מרכז הקניות אטריום טרגובק (Atrium Targowek Shopping Center)
מיקום הנכס:	רחוב Głębocka 15, ורשה 03-287, פולין.
שטחי הנכס:	שטח המקרקעין - 107,003 מ"ר, מתוכם שטח להשכרה - 38,449 מ"ר; אחסון – 2,012 מ"ר; ו- 2,173 מקומות חניה.
מבנה ההחזקה בנכס:	הנכס מוחזק ישירות (100%) בידי CH Targowek sp. Z o. o., המוחזקת במלואה על ידי חברה קפריסאית. החברה הקפריסאית הינה בבעלותה המלאה של Gazit Midas Limited (חברה פרטית המאוגדת בג'רזי), המוחזקת במלואה על ידי החברה. חלק מהנכס מוחזק בשותפות יחד עם Carrefour Polska Sp. Z o. o. ("קרפור"), כמפורט להלן.
חלק התאגיד בפועל בנכס:	1. 100% מזכויות הבעלות בגוש 28-09-4, חלקה מספר 31/17, בשטח של 22,549 מ"ר ("נכס מס' 1"). 2. 100% מזכויות הבעלות בגוש 28-09-4, חלקות מספר 31/70 ו- 31/71, בשטח של 6,554 מ"ר. 3. 34.78% מזכויות הבעלות בגוש 28-09-4, חלקה מספר 31/69, בשטח של 65,126 מ"ר ("נכס מס' 3"). 4. 53.55% מזכויות הבעלות בגוש 28-09-4, חלקה מספר 31/72, בשטח של 12,774 מ"ר ("נכס מס' 4"). נכס מס' 3 ביחד עם נכס מס' 4 יכונו להלן: "הנכסים המשותפים".
שמות השותפים בנכס:	יובהר, כי בין קרפור לבין CH Targowek הסכם לשיתוף וניהול בקשר לנכסים המשותפים כמפורט בשטר הנאמנות. כל הסכמי השכירות שנתוניהם הכוללים מובאים כאן הינם הסכמים ש- CH Targowek בלבד צד להם, ולא קיימים הסכמי שכירות בנכס אשר קרפור ביחד עם CH Targowek הינן המשכירות. ל- CH Targowek וקרפור בעלות משותפת בחניון הנכס.
תאריך רכישת הנכס:	החברה רכשה את החברה שמחזיקה בעקיפין ב- CH Targowek (אשר מחזיקה בנכס) בחודש אוגוסט 2008.
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	בעלות על 5 חלקות בשטח כולל של 107,003 מ"ר, מתוכן שתי חלקות בבעלות משותפת כדלקמן: בעלות על 34.78% מתוך 65,126 מ"ר ובעלות על 53.55% מתוך 12,774 מ"ר.
מצב רישום זכויות משפטיות:	בעלות רשומה כמפורט לעיל.
זכויות בנייה בלתי מנוצלות משמעותיות:	כ-5,000 מ"ר (שטח ברוטו הניתן להשכרה) בהתאם לתכנית הכללית החלה על הנכס.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	אין.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	ברמת הקבוצה לפי IFRS – על בסיס שווי הוגן.

[1] החברה מחזיקה בנכס בשותפות, כמפורט להלן. בהתאם להוראות הסכם הניהול והשיתוף בין הצדדים, כהגדרתו בשטר הנאמנות, החברה בעלת הזכויות הבלעדיות לפירות וההתחייבויות ביחס לנכס, והפרטים להלן בנספח זה מתייחסים למלוא חלקה של החברה בנכס, לרבות כפי שנקבע בין הצדדים בהסכם השיתוף.

ב. נתונים עיקריים

נתונים לפי 55% (חלק החברה בנכס)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	239,100	230,000	228,2000
ערך בספרים בסוף שנה (באלפי אירו)	239,688	230,215	228,490
רווחי (הפסדי) שערוך (באלפי אירו) - חלק החברה	6,394	1,664	(86)
שיעור תפוסה ממוצע (%)	98.62%	98.45%	98.42%
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	40,115	40,057	39,504
סה"כ הכנסות (באלפי אירו)	18,256	17,298	15,637
דמי שכירות ממוצעים בפועל למטר (לחודש) (אירו)	33.41	30.17	30.67
דמי שכירות ממוצעים (לחודש) למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו)	24.6	37.70	39.60
NOI (באלפי אירו)	14,421	13,487	11,723
NOI מותאם (באלפי אירו)	14,372	14,008.2	12,902.7
שיעור תשואה בפועל (%)	6.02%	5.9%	5.1%
שיעור תשואה מותאם (%)	6.0%	6.1%	5.6%
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	152	151	153
פדיון ממוצע (לחודש) למטר רבוע(*)	214.0	236.0	205.8

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

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

נתונים לפי 55% (חלק החברה בנכס)	שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
		אלפי אירו	
הכנסות:			
מדמי שכירות – קבועות	12,412	12,482	10,964
מדמי ניהול	0	0	0
מדמי שכירות- משתנות	5,844	4,816	4,673
סה"כ הכנסות	18,256	17,298	15,637
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול, לרבות שיווק וללא העמסות מטה(1)	3,485	3,204	3,345
הקצאת עלויות ניהול	350	607	569
סה"כ עלויות:	3,835	3,811	3,914
NOI:	14,421	13,487	11,723

ד. שוכרים עיקריים בנכס

נתונים לפי 55% (חלק החברה בנכס)	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%)	האם שוכר עוגן?	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מהכנסות הנכס?	שיוך ענפי של השוכר	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (בשנים)	אופציות להארכה (בשנים)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות (אם קיימות)	ציון תלות מיוחדת
Multikino	14%	כן	לא	בידור	5.1 / 6.6	--	--	ערבויות בנקאיות	--
H&M	8%	כן	לא	אופנה	24.8 / 30.9	--	--	ערבויות חברת אם	--
ZARA	7%	כן	לא	אופנה	9.1 / 15.2	--	--	--	--

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

להלן נתונים אודות הכנסות (מדמי שכירות בלבד) צפויות בגין חוזי שכירות בנכס שנכון לתאריך הדיווח חתומים ותקפים. כמו כן, הנתונים להלן הינם בהנחת אי מימוש אופציות של השוכרים להארכת תקופת השכירות.

נתונים לפי 55% (חלק החברה בנכס)	לשנת 2025	לשנת 2026	לשנת 2027	לשנת 2028	לשנת 2029 ואילך
	אלפי אירו				
מרכיבים קבועים	11,440	9,582	6,393	4,236	4,236
מרכיבים משתנים (אומדן)	1,265	1,226	1,208	1,168	1,152
סה"כ	12,705	10,808	7,601	5,404	5,387

הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים ב-Targowek הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוסס על חישוב ההכנסות הנובעות מחוזי שכירות תקפים נכון למועד פרסום שטר הנאמנות. הערכות החברה בדבר ההכנסות הצפויות אינן וודאיות והן עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, וזאת מסיבות שונות, שאינן בהכרח בשליטתה וביניהן הסדרים מיוחדים, כגון הנחות, שיוסכמו בין CH Targowek sp. Z o. o לבין שוכרים מסוימים, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, חוסנם הכלכלי של השוכרים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 28 לדוח תיאור עסקי החברה.

ו. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

סוג	פירוט	הסכום המובטח על ידי השעבוד ליום 31.12.2024 (במיליוני אירו)
אחר	קיומן של זיקות הנאה, זכויות שימוש בדרך, הזכות להיכנס לנכס המשועבד לטובת חלקות סמוכות, לרבות חלקות שאינן כלולות בנכס המשועבד. ביחס לנכס מס' 1 (כהגדרתו לעיל), קיומה של זכות שימוש בהתקני חשמל לטובת חברת החשמל המקומית.	-

ז. פרטים אודות הערכת השווי

נתונים לפי 55% (חלק החברה בנכס)		שנת 2024	שנת 2023	שנת 2022
השווי שנקבע לסוף התקופה (באלפי אירו)		239,100	230,000	228,200
זהות מעריך השווי		סבילס (Savills)	סבילס (Savills)	סבילס (Savills)
האם המעריך בלתי תלוי?[1]		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
מודל הערכת השווי		DCF	DCF	DCF
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי:				
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים	שטח בר השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) – כל סוגי היחידות	40,462	40,462	40,466
	שיעור תפוסה בשנה + 1 (%)	98.1%	96.2%	96.0%
	שיעור תפוסה בשנה + 2 (%)	94.2%	96.7%	96.2%
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	98.3%	98.4%	97.8%
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 (אירו)	363.2 / 30.2	330.5 / 27.5	290.4 / 24.2
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2 (אירו)	362.2 / 30.2	362.8 / 30.2	313.7 / 26.1
	דמי שכירות בסיסיים חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (אירו)	362.2 / 30.2	362.8 / 30.2	313.2 / 26.1
	Discount Rate (%)	7.20%	7.50%	7.50%
	Exit Cap. Rate (%)	6.35%	6.00%	5.80%
	Net (Initial) Yield At Current Rent (%)	6.19%	5.91%	5.48%
	NOI מייצג	14,799	12,730	12,509
ניתוח רגישות לשווי:			שינוי באלפי אירו	
שיעור תפוסה[2]	--	--	--	--
שיעור היוון	עלייה של 0.25%	233,800	224,500	222,400
	ירידה של 0.25%	244,700	235,900	234,600
דמי שכירות ממוצעים למטר	עלייה של 5%	249,000	240,000	240,200
	ירידה של 5%	229,100	219,900	216,200

ח. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

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

[2] מעריך השווי לא ביצע ניתוח רגישות לשווי תחת הנחה של שינוי בשיעור התפוסה.

לא רלבנטי

ט. מימון ספציפי

טרם השלמת ההנפקה העמידה G Targowek (כהגדרתה בשטר הנאמנות) הלוואה ל - CH Targowek sp. Z o. o בהיקף של עד 300 מיליון זלוטי, בתנאים המפורטים להלן:

מימון מסויים[1]			
יתרה בדוח המאוחד על המצב הכספי (באלפי אירו)	31/12/2024	מוצג כהלוואה לזמן קצר	2,256,246
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך	70,043,352
	31/12/2023	מוצג כהלוואה לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואה לזמן ארוך (*)	73,130,346
שווי הוגן ליום 31.12.2024			--
תאריך נטילת הלוואה מקורי (*)			15/7/24
גובה הלוואה מקורי			300,000,000 זלוטי
שיעור הריבית האפקטיבית ליום 31.12.2024			6.8%
מועדי פירעון ריבית וקרן			ריבית ב רבעונית קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד במועד פירעון ההלוואה, קרי עד ליום 31.12.2031, בכפוף לזכותה של הלווה לפרוע את ההלוואה, מעת לעת, ללא קנס פירעון מוקדם.
תניות פיננסיות מרכזיות			--
תניות מרכזיות אחרות			ההלוואה נחותה לאגרות החוב (סדרה כ'). ההלוואה מובטחת על פי הסכם המחאה לטובת מחזיקי אגרות החוב, על פיו, בקרות אירוע הפרה (כהגדרתו בשטר הנאמנות), לנאמן (עבור מחזיקי אגרות החוב) יהיו הזכויות לקבלת כספי ההלוואה. לפרטים ראו סעיף 5.2.7 לשטר הנאמנות.
האם החברה עומדת בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2024			--
האם מסוג non-recourse			לא

(*) הלוואה שניתנה ל-CH Targowek ע"י חברה מקבוצת G Europe ב1/1/219. כחלק מעסקת הרכישה, ההלוואה הוסבה וניתנה מחדש ע"י החברה הרוכשת - G Targowek.

[1] יובהר כי מלוא סכום ההלוואה נלקח על ידי CH Targowek, ולשותף בנכס אין כל חלק בהלוואה הנ"ל.

נספח ג' לדוח הדירקטוריון- גילוי בדבר המבקר הפנימי

המבקר הפנימי בתאגיד:

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

האם המבקר הפנימי הוא עובד החברה או אדם המעניק שירותי ביקורת פנימית מטעם גורם חיצוני:

המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנימית במתכונת של נותן שירותים חיצוני, באמצעות חברת פאהן קנה ניהול בקרה בע"מ.

עמידת המבקר הפנימי בדרישות חוקיות:

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

החזקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה:

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

קשרי המבקר הפנימי עם החברה או עם גוף הקשור אליה:

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

תפקידים נוספים של המבקר הפנימי בחברה:

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

תפקידים אחרים של המבקר הפנימי מחוץ לחברה:

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

דרך מינוי המבקר הפנימי:

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

זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי:

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

תוכנית העבודה של המבקר הפנימי:

תוכנית העבודה השנתית של המבקר הפנימי לשנת 2024 מבוססת על סקר סיכונים מחודש ינואר 2024. בתוכנית הובאו בחשבון הנושאים שנבדקו וצפויים להיבדק לאורך השנים על פי תוכנית רב שנתית. תוכנית העבודה נקבעה בשיתוף ועדת הביקורת והנהלת החברה ונדונה ואושרה על ידי ועדת הביקורת.

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

בחינת עסקאות מהותיות של החברה במהלך שנת 2024 על ידי המבקר הפנימי:

בתקופת הדוח המבקר הפנימי בחן עסקאות מהותיות, לרבות עסקאות עם בעלי עניין ובעלי שליטה כהגדרתן בחוק החברות.

ביקורת בחו"ל וביקורת של תאגידים מוחזקים:

חברות בנות פרטיות – דוחות הביקורת מתייחסים גם לחברות בנות פרטיות של החברה בחו"ל בתקופת הדוח. בשנת 2024 ערך המבקר הפנימי ביקורת על פעילות החברות הפרטיות –Gazit Horizons, Gazit Brasil ו-G Europe, זאת בהתאם לתוכנית עבודה שאושרה על ידי ועדת הביקורת של החברה.

חברות בנות ציבוריות - הביקורת הפנימית בחברות בנות ציבוריות של החברה הנסחרות בחו"ל כפופה למגבלות הדין החל עליהן. למיטב ידיעת החברה בחברת CTY במהלך שלושת הרבעונים הראשונים לשנת 2024, פעל מבקר פנים אחר על פי תוכנית עבודה שנקבעה על ידי האורגנים המוסמכים הרלוונטיים של CTY, אשר פעל בהתאם לתקינה המקצועית הבינלאומית בביקורת פנימית.

המבקר הפנימי קיים דיונים תקופתיים עם המבקר הפנימי של CTY, וזאת כחלק מבחינה כללית לגבי קיומם של תהליכי ביקורת פנים נאותים בחברה זאת, לרבות בחינת קיומה של תכנית עבודה שנתית ורב שנתית ומידת השלמתה, ביצוע סקר סיכונים, דיווח אודות ממצאי דוחות הביקורת לאורגנים המוסמכים ובקרה אחר יישום המלצות.

במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2024, המבקר הפנימי של החברה מונה לשמש כמבקר הפנימי של חברת CTY.

היקף העסקת המבקר הפנימי:

היקף העסקתו של המבקר הפנימי משתנה על פי תוכנית הביקורת השנתית. בשנת 2024 בוצעה פעילות ביקורת בהיקף עבודה של כ- 3,500 שעות, על פי החלוקה המוצגת בטבלה שלהלן:

	שעות עבודה
ביקורת פנימית בישראל	כ- 1,600 שעות
ביקורת פנימית בחברות בנות פרטיות של החברה מחוץ לישראל	כ- 1,900 שעות
סה"כ	כ- 3,500 שעות

היקף שעות עבודת המבקר נקבע על כ-3,500 שעות בהתאם לנושאי הביקורת שנכללו בתוכנית הביקורת השנתית לשנת 2024, לעומת כ-3,685 שעות ביקורת פנימית בשנת 2023. נציין כי היקף ההעסקה של המבקר הפנימי הינו גמיש, במובן זה שלאורך שנת 2024, ועם הדיונים בדוחות הביקורת השונים, רשאית ועדת הביקורת להתיר למבקר הפנימי להגדיל את היקף שעות הביקורת מעבר להיקף שנקבע מלכתחילה בתוכנית הביקורת השנתית.

התקנים המקצועיים על פיהם עורך המבקר הפנימי את הביקורת:

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

גישה חופשית למבקר הפנימי:

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

דוחות המבקר הפנימי:

מועד הגשה	נושא הדוח
יולי 2024	"גבייה משוכרים" ב-G-City Europe
יולי 2024	"התקשרויות עם שוכרים" ב-G-City Europe
יולי 2024	"שיווק והשכרה" ב-Gazit Horizons
יולי 2024	"אכיפה פנימית" בחברה
יולי 2024	"משאבי אנוש" בחברה
יולי 2024	"ניהול שוטף של נכסים (כפ"ס)" בחטיבת הנדל"ן בחברה
יולי 2024	"אבטחת אמצעי תשלום" ב-G-City Europe
ספטמבר 2024	"בטיחות במרכזים" ב-G-City Europe
ספטמבר 2024	"גבייה משוכרים" ב-Gazit Brasil
ספטמבר 2024	"ניהול שוטף של נכסים" ב-Gazit Brasil
ספטמבר 2024	"מימון והלוואות" ב-Gazit Horizons

מועד הגשה	נושא הדוח
ספטמבר 2024	"אבטחת אמצעי תשלום" ב-Gazit Horizons
דצמבר 2024	"שיווק ופרסום דיגיטלי" ב-Gazit Brasil
דצמבר 2024	"החזר הוצאות לעובדים ומנהלים" ב-Gazit Horizons
דצמבר 2024	"עסקאות עם בעלי עניין" בחברה
דצמבר 2024	"שימוש מעורב במטוס" בחברה
ינואר 2025	"רכש והתקשרויות" בחטיבת הנדל"ן בחברה
ינואר 2025	"ניהול שוטף של נכסים (ראשל"צ)" בחטיבת הנדל"ן בחברה
ינואר 2025	"רכש והתקשרויות עם ספקים" ב-G-City Europe
ינואר 2025	"הפרדת תפקידים" ב-G-City Europe
ינואר 2025	"תשלומים ויישום זכויות חתימה" ב-Gazit Brasil
ינואר 2025	"תיקון ליקויים ומעקבי יישום המלצות"
ינואר 2025	"מעקב פעילות מבקר פנימי בקבוצה"
ינואר 2025	"עדכון סקר סיכוני בקרה" בחברה
מרס 2025	"מיתוג" בחברה
מרס 2025	"פיקוח ודיווחים מחברות בנות" בחברה

ועדת הביקורת דנה בדוחות האמורים לעיל במהלך ישיבותיה בתאריכים 16 ביולי 2024, 12 בספטמבר 2024, 25 בדצמבר 2024, 28 בינואר 2025 ו- 17 במרס 2025.

<u>הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי:</u>

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

<u>תגמול המבקר הפנימי:</u>

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

ג'י סיטי בע"מ

חלק ג' - דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר	172
דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי	173
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	176
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד	178
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	179
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	180
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	183
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים	186
נספח א' לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות עיקריות המוחזקות בקבוצה	278

- - - - - - - - - - - - -

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144, בניין א
תל-אביב 6492102
טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com
טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

Building a better working world

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ג'י סיטי בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של ג'י סיטי בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר 2024. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן - תקן ביקורת 911). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך הגזברות; (3) בקרות על תהליך הערכת שווי נדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן - רכיבי הבקרה המבוקרים).

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2024.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024, ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 והדוח שלנו, מיום 19 במרס 2025, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

קוסט פורר גבאי את ק
דרך מנחם בגין 144, ב
תל-אביב 6492102
טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

טל. 6232525
פקס 5622555
ey.com

Building a better working world

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של ג'י סיטי בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-45% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2024 , והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-52% וכ-30% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2024, ו-2022, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותה חברה בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת:

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים , בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

בהתאם למתואר בביאורים 2 יא, 11 ו12 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות נמדד הנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא לפי שווי הוגן החל מהמועד בו שוויו ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.

יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2024, הינה בסך של 29,464 מיליוני ש"ח המהווים כ-82% מנכסי הקבוצה.

קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והוא כולל שיקול דעת של המופקדים על ממשל תאגידי וההנהלה בביצוע אומדנים והערכות. הערכות שווי נדל"ן להשקעה נערכות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים ומתבססות על הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר, 2024.

נכסי הנדל"ן בקבוצה נמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן וזאת מכיוון שלא היה בגינם מידע השוואתי מהימן ומשום שנתונים משמעותיים ששימשו במדידת השווי ההוגן אינם נצפים בשוק.

השווי ההוגן נקבע כדלקמן:

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה נקבע על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות וכן בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים. בביצוע הערכת השווי החברה משתמשת בהנחות מפתח אשר כוללות הערכות למחירי שכירות משוערים, ושיעורי היוון אשר מותאמים לאופי הנדל"ן ולתנאי השוק.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה נקבע בעיקר לפי שיטת החילוץ, ובמקרים מסוימים בשיטת ההשוואה. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה נאמד בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכסים בניכוי רווח יזמי ועלויות הקמה צפויות. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה הכרוך בפרויקטים מסוג זה. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בהערכות השווי ניתן למנות את משך הקמת הפרויקט, אומדן הזכויות של הנכס, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט ושיעור ההיוון הנדרש. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שוויו ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הנחות בסיס אלו, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית ביותר, ועל כן לשינוי באומדנים והנחות אלו עשויה להיות השפעה משמעותית על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה ולכן גם להשפיע על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, במפורט בביאורים 2ב, 2 יא, 11 ו12.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה הינו עניין מפתח בביקורת.

ביקורת נאותות מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת סובייקטיבי מצד רואה החשבון המבקר וכן נדרשים ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות ששימשו את ההנהלה בקביעת חישוב השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים:
- בחינת תהליך ההערכה לחישוב שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ואת התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקרות פנימיות מסוימות הקשורות לקביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.
- קיבלנו הערכות שווי חתומות והערכנו את הכשירות ואי התלות של מעריכי השווי אשר מעסיקה החברה.

- בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב, והבנו את הגישות ששימשו את מעריכי השווי של החברה בקביעת השווי ההוגן.
- סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס.
- בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן.
- בחינת סבירות האומדנים שנבחרו בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות השוטפות בשוק.
- הערכת נאותות הגילויים הקשורים לשיטות ההערכה וההנחות ששימשו את מעריכי השווי.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, והדוח שלנו מיום 19 במרץ 2025 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

תל-אביב, קוסט פורר גבאי את קסירר

19 במרס, 2025 רואי חשבון

		ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
	באור	מליוני ש"ח	
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	3	1,991	638
פקדונות והלוואות לזמן קצר	4	538	31
נכסים פיננסיים	10	43	26
נגזרים פיננסיים	34ג'	69	34
לקוחות והכנסות לקבל	5	98	143
חייבים ויתרות חובה	6	376	423
מסים שוטפים לקבל		2	4
		3,117	1,299
נכסים מוחזקים למכירה	7	1,337	2,977
		4,454	4,276
נכסים לא שוטפים			
השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני	8	982	1,131
השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה	9	381	592
נכסים פיננסיים	10	69	96
נגזרים פיננסיים	34ג'	173	290
נדל"ן להשקעה	11	27,041	29,083
נדל"ן להשקעה בפיתוח	12	2,423	2,759
רכוש קבוע, נטו	13	94	133
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	14	341	447
מסים נדחים	23ו'	63	66
		31,567	34,597
		36,021	38,873

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

		ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
	באור	מליוני ש"ח	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	15	38	185
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	16	1,870	4,053
נגזרים פיננסיים	34ג'	15	184
ספקים ונותני שירותים	17	89	138
זכאים ויתרות זכות	18	648	539
מסים שוטפים לשלם		10	105
		2,670	5,204
התחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה	7	494	1,652
		3,164	6,856
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב	19	14,941	13,150
התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים	20	6,145	5,559
נגזרים פיננסיים	34ג'	222	319
התחייבויות אחרות	21	335	339
מסים נדחים	23ו'	1,116	1,320
		22,759	20,687
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	25		
הון מניות		253	239
פרמיה על מניות		4,981	4,754
יתרת רווח		2,446	2,430
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ		(4,763)	(3,998)
קרנות אחרות		1,279	1,413
מניות אוצר		(16)	(1)
		4,180	4,837
זכויות שאינן מקנות שליטה	25ה'	5,918	6,493
סה"כ הון		10,098	11,330
		36,021	38,873

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

19 במרס, 2025			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	אהוד ארנון יו"ר הדירקטוריון	חיים כצמן מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון	גיל קוטלר סמנכ"ל כספים

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2024	2023	2022
		מליוני ש"ח		
	באור	(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)		
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	28	2,533	2,438	2,303
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות	29	799	771	720
הכנסה תפעולית, נטו		1,734	1,667	1,583
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה				
בפיתוח, נטו	11,12	38	(767)	(450)
הוצאות הנהלה וכלליות	30	(321)	(349)	(374)
הכנסות אחרות	31א'	222	5	14
הוצאות אחרות	31ב'	(549)	(686)	(130)
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות				
בשיטת השווי המאזני, נטו	8ב'	114	(2)	(51)
רווח (הפסד) תפעולי		1,238	(132)	592
הוצאות מימון	32א'	(1,285)	(1,340)	(2,263)
הכנסות מימון	32ב'	219	272	117
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה		172	(1,200)	(1,554)
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	23ז'	76	120	(318)
רווח נקי (הפסד)		96	(1,320)	(1,236)
מיוחס ל:				
בעלי מניות החברה		52	(1,203)	(1,340)
זכויות שאינן מקנות שליטה		44	(117)	104
		96	(1,320)	(1,236)
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)	33			
סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה		0.28	(6.79)	(8.15)
סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל למניה		0.28	(6.79)	(8.15)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
רווח נקי (הפסד)	96	(1,320)	(1,236)
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס) *):			
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד			
רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	(31)	(51)	2
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד			
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(1,230)	1,048	1,008
רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים	(15)	(81)	146
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	(1,276)	916	1,156
סה"כ הפסד כולל	(1,180)	(404)	(80)
מיוחס ל:			
בעלי מניות החברה (1)	(803)	(665)	(553)
זכויות שאינן מקנות שליטה	(377)	261	473
	(1,180)	(404)	(80)

(1) הרכב ההפסד הכולל המיוחס לבעלי מניות החברה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
רווח נקי (הפסד)	52	(1,203)	(1,340)
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(809)	667	651
רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים	(15)	(78)	135
רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	(31)	(51)	1
	(803)	(665)	(553)

*) למידע נוסף בדבר פרטי רווח (הפסד) כולל אחר והשפעת המס בגינם, ראה באור 25ד'.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
	הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר								
	מליוני ש"ח								
יתרה ליום 1 בינואר, 2024	239	4,754	2,430	(3,998)	1,413	(1)	4,837	6,493	11,330
רווח נקי	-	-	52	-	-	-	52	44	96
הפסד כולל אחר	-	-	-	(809)	(46)	-	(855)	(421)	(1,276)
סך הפסד כולל	-	-	52	(809)	(46)	-	(803)	(377)	(1,180)
הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה	18	236	-	-	14	-	268	-	268
מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה	- *)	29	-	-	(29)	-	- *)	-	- *)
רכישת מניות באוצר	-	-	-	-	-	(57)	(57)	-	(57)
מחיקת מניות באוצר	(4)	(38)	-	-	-	42	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	5	-	5	-	5
רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	87	-	87	(344)	(257)
ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(168)	(168)
דיבידנד שהוכרז **)	-	-	(36)	-	-	-	(36)	-	(36)
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת	-	-	-	44	(165)	-	(121)	449	328
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(135)	(135)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024	253	4,981	2,446	(4,763)	1,279	(16)	4,180	5,918	10,098

*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

**) בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.2 ש"ח למניה (סך כולל של כ-36 מיליון ש"ח), כ-18 מיליון ש"ח (0.1 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 9 בספטמבר 2024, וכ-18 מיליון ש"ח (0.1 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 10 בדצמבר 2024.

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

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
	הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	מבוקר								
	מליוני ש"ח								
יתרה ליום 1 בינואר, 2023	219	4,529	3,674	(4,702)	1,297	(1)	5,016	7,029	12,045
הפסד	-	-	(1,203)	-	-	-	(1,203)	(117)	(1,320)
רווח כולל אחר	-	-	-	667	(129)	-	538	378	916
סך הפסד כולל	-	-	(1,203)	667	(129)	-	(665)	261	(404)
הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה	20	221	-	-	-	-	241	-	241
מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה	-*)	4	-	-	(4)	-	-*)	-	-*)
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	-	-	5	5
הנפקת אגרות חוב להמרה	-	-	-	-	64	-	64	-	64
רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	199	-	199	(577)	(378)
ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(166)	(166)
מיון קרן הון נכסים פיננסיים שמומשה לעודפים	-	-	(41)	-	41	-	-	-	-
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת	-	-	-	37	(55)	-	(18)	105	87
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(164)	(164)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023	239	4,754	2,430	(3,998)	1,413	(1)	4,837	6,493	11,330

*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

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

*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי (הפסד)	96	(1,320)	(1,236)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
הוצאות מימון, נטו	1,066	1,068	2,146
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	(114)	2	51
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	(38)	767	450
פחת והפחתות	25	29	24
מסים על הכנסה (הטבת מס)	76	120	(318)
הוצאות אחרות, נטו	327	682	106
עלות תשלום מבוסס מניות	5	5	16
	1,347	2,673	2,475
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה	113	(45)	61
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות	(25)	32	(139)
	88	(13)	(78)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים	1,531	1,340	1,161
מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:			
ריבית ששולמה	(873)	(767)	(687)
ריבית שהתקבלה	112	83	118
דיבידנד שהתקבל	74	33	83
מסים ששולמו	(152)	(64)	(73)
מסים שהתקבלו	4	25	46
	(835)	(690)	(513)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	696	650	648

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות	(11)	(39)	(215)
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה	(779)	(1,491)	(1,359)
השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים	(8)	(29)	(23)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בניכוי מס ששולם	1,791	1,386	1,918
תמורה ממכירת רכוש קבוע	-	27	-
מתן הלוואות לזמן ארוך	-	(123)	(123)
פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך	243	116	13
השקעות בנכסים פיננסיים	(45)	-	(852)
תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ומשיכת פקדונות בניכוי מס ששולם	36	215	1,230
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה	1,227	62	589
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה	268	150	468
מימוש כתבי אופציה למניות החברה	- *)	- *)	- *)
רכישת מניות באוצר	(57)	-	-
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת	328	-	(1,100)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(36)	(53)	(204)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(135)	(164)	(379)
קבלת הלוואות לזמן ארוך	879	1,812	157
פרעון הלוואות לזמן ארוך	(817)	(211)	(195)
קבלת (פרעון) קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו	(1,479)	469	(617)
קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	(141)	(848)	702
פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב	(4,459)	(2,767)	(2,082)
הנפקת אגרות חוב	5,588	611	174
רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה	(241)	(200)	(24)
ריבית ששולמה בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה	(168)	(166)	(145)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(470)	(1,367)	(3,245)
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(100)	(81)	9
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	1,353	(736)	(1,999)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	638	1,374	3,373
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	1,991	638	1,374

*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
(א) פעולות מהותיות שלא במזומן			
מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים ופקדונות	611	245	94
דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה	-	-	53
רכישת אגרות חוב היברידיות בתמורה להנפקת מניות	-	91	-
רכישת אגרות חוב היברידיות בתמורה להנפקה בחברה בת	-	87	-
(ב) מידע נוסף			
מסים ששולמו ונכללו במסגרת פעילויות השקעה ומימון	-	-	98

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1 - כללי

א. החברה ופעילותה העסקית:

החברה, במישרין ובאמצעות חברות פרטיות וחברה ציבורית המוחזקות שלה (להלן יחדיו: "הקבוצה") עוסקת בניהול, השבחה, פיתוח ורכישה של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים המספקים את צרכי האוכלוסיה בצפון אמריקה, ישראל, צפון ומרכז אירופה וברזיל תוך התמקדות באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות.

מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב ("בורסת ת"א"), תחת הסימון "GCT".

ב. מצב עסקי החברה ונזילות החברה:

ליום 31 בדצמבר, 2024 בדוחותיה הכספיים המאוחדים עודף בהון החוזר בסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח ובדוחותיה הנפרדים של החברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1.0 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, הלוואות בנקאיות ומשכנתאות, וזאת כנגד השקעות בנכסים לטווח ארוך.

יצוין, כי לחברה ולחברות בנות פרטיות בבעלותה המלאה תזרים חיובי מפעילות שוטפת. יובהר כי אין מניעה להעביר כספים מהחברות הבנות בבעלותה המלאה באמצעות חלוקת דיבידנד או קבלת הלוואה (בכפוף למבחני החלוקה על פי הדין הרלבנטי וכן התחייבויות כלפי צדדים שלישיים).

כמו כן, לחברה קווי אשראי (ברובם בלתי מנוצלים) מחייבים עם מוסדות פיננסיים בסכומים משמעותיים, במסגרתם החברה ו/או החברות הבנות בבעלותה המלאה יכולות לנצל אשראי לתקופות שונות בהתאם לצרכיהן, ובכפוף לעמידה באמות מידה הקבועים בהסכמים אלו. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מובטחים מתחדשים כאמור ממספר בנקים ומוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים, בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ-0.2 מיליארד ש"ח נוצל למועד האמור. סמוך למועד פרסום דוח זה, יתרת קווי אשראי אלה היא כ-1 מיליארד ש"ח, מתוכה נוצל סך של כ-0.2 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 פרסום דוח זה עיקר הקווים כאמור מסתיימים בשנת 2027. לאור ניסיון העבר, החברה צופה כי תוכל להמשיך ולהאריך את מסגרות האשראי טרם מועד פרעונן.

קווי האשראי של החברה ושל חברות מאוחדות שלה, כוללים אמות מידה פיננסיות הכוללות, בין היתר, הון עצמי מינימאלי, שיעור מינוף, יחס חוב מנוצל לשווי בטוחות ועוד, כמפורט בבאור 20ד', נכון ל-31 בדצמבר 2024, וסמוך למועד פרסום דוח זה, עומדות החברה והחברות המאוחדות שלה בכל אמות המידה שנקבעו.

אסטרטגיית הקבוצה הינה התמקדות בנכסים אורבניים, תוך חיזוק ההון והורדת המינוף, ובמסגרת זאת בחודש בספטמבר 2024 אימצה החברה תוכנית אסטרטגית לשנת 2028 ("תכנית אסטרטגית 2028"), המתייחסת לצמיחה רב זרועית:
(א) צמיחה אורגנית – באמצעות דיוק תמהיל השוכרים, העלאת כמות המבקרים בנכסים והגדלת הפדיונות בנכסי הקבוצה הקיימים; (ב) העצמת זכויות בנכסי הקבוצה – באמצעות הרחבה ופיתוח של נכסים קיימים וכן הוספת שימושים כגון מגורים, משרדים ואחרים; (ג) רכישה סלקטיבית של נכסים בעלי פוטנציאל השבחה ביעדי המיקוד העסקי של הקבוצה והשבחתם, ייזום ובניית נכסים למכירה ו-(ד) המשך מכירת נכסים/כניסה לשותפויות בנכסים שהשבחתם הושלמה ובנכסים שהחברה בונה או תבנה למכירה. הרכישות ומכירת נכסים כאמור יעשו תוך שמירה על יחסי נזילות ומאזן נאותים ומתוך מטרה להעצים את הונה העצמי של החברה ולהוריד את יחס החוב למאזן ("LTV") לכ 50%.

באור 1 - כללי (המשך)

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 לקבוצה ותוך איזון בין צורכי החברה ועשוי להשתנות כתוצאה משינויים מאקרו-כלכליים כמו גם מהיווצרות או מהעדר הזדמנויות עסקיות לקדם חלקים מסוימים של התכנית האסטרטגית.

תכנית אסטרטגית 2028 הינה בהמשך לתוכנית המימושים עליה הכריזה החברה בחודש אוקטובר 2022 למימוש נכסים אשר אינם נכסי ליבה (non-core) או שהחברה מיצתה את השבחתם ("תכנית מימוש הנכסים").

נכון למועד פרסום הדוח, ומאז חודש אוקטובר 2022, השלימה הקבוצה מימוש נכסים בהיקף כולל של כ-5.3 מיליארד ש"ח, כדלקמן: G Europe - 3.6 מיליארד ש"ח; ג'י ישראל - 0.6 מיליארד ש"ח; Gazit Horizons - 0.6 מיליארד ש"ח; גזית ברזיל - 0.5 מיליארד ש"ח.

ג. מלחמת חרבות ברזל:

בחודש אוקטובר 2023 פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת טרור רצחנית על מדינת ישראל, אשר הובילה לפתיחתה של מלחמת "חרבות ברזל". מאז מנהלת מדינת ישראל לחימה בשבע גזרות שונות, לרבות בצפון הארץ, מול איראן והחות'ים ותימן. בחודש נובמבר 2024 נכנס לתוקפו הסכם הפסקת אש בין ישראל ובין ארגון חיזבאללה, וכן בחודש ינואר 2025 חתמה ישראל על הסכם הפסקת אשר זמנית ושחרור חטופים מול ארגון החמאס. סמוך למועד פרסום הדוח קרסה הפסקת האש מול חמאס ואין כל וודאות ביחס להמשך הלחימה, אופייה ועוצמותיה.

הלחימה כאמור הביאה לפינוי ישובים בעוטף עזה ובצפון, לגיוס מילואים מאסיבי, ונתנה אותותיה על כל ענפי המשק הישראלי. במקביל, המלחמה הביאה להצתת גל אנטישמיות חסר תקדים בעולם, ובין היתר, הטילה טורקיה חרם ייצוא למדינת 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.

המלחמה משפיעה על השוק באופן נרחב וההשפעות תלויות במידה רבה בהתפתחויות המלחמה בזירות השונות ובתרחישים השונים, לרבות השפעות על הכלכלה המקומית, השפעה על הצריכה והסקטור העסקי, שוק ההון, שינויים בשערי החליפין והריבית. השפעות המלחמה נבחנות באופן מתמיד על ידי החברה.

באור 1 - כללי (המשך)

ד. הגדרות בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	ג'י סיטי בע"מ.
החברה האם	-	נורסטאר החזקות אינק. (להלן - נורסטאר) באמצעות חברה בבעלותה המלאה (להלן יחדיו - קבוצת נורסטאר).
חברות מאוחדות	-	חברות אשר לחברה שליטה בהן, כולל שליטה אפקטיבית (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
עסקאות משותפות	-	חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשליטה משותפת ואשר מטופלות בדוחות הכספיים של החברה על בסיס השווי המאזני.
פעילויות משותפות	-	חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיים הסדר לשליטה משותפת על הזכויות בנכסים וההתחייבויות של הפעילויות המשותפות אשר מוצגים בדוחות החברה לפי חלקה היחסי בנכסים ובהתחייבויות, הכנסות והוצאות של אותה פעילות.
חברות בשליטה משותפת	-	עסקאות משותפות ופעילויות משותפות.
חברות כלולות	-	חברות אשר לחברה השפעה מהותית בהן (כהגדרתה ב-IAS 28) ואינן חברות מאוחדות או עסקאות משותפות ופעילויות משותפות שלה, ואשר השקעת החברה בהן מטופלת בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני.
חברות מוחזקות	-	חברות מאוחדות, חברה בשליטה משותפת וחברות כלולות.
הקבוצה	-	החברה, החברות המאוחדות והחברות בשליטה משותפת שלה המצוינות ברשימה המצורפת בנספח א.
בעלי עניין ובעל שליטה	-	כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
צדדים קשורים	-	כהגדרתם ב-IAS 24 (מתוקן).
G Europe	-	G City Europe Limited. (לשעבר: Atrium European Real Estate Limited), חברה מאוחדת (ראה באור 8ג').
CTY	-	Citycon Oyj, חברה מאוחדת (ראה באור 8ד').
תאריך הדיווח	-	31 בדצמבר, 2024.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח ומכשירים פיננסיים מסוימים, כולל מכשירים נגזרים, אשר נמדדים בהתאם לשוויים ההוגן, והשקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות אשר נמדדות לפי שיטת השווי המאזני.

החברה מציגה את פרטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

בסיס העריכה של הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - תקני IFRS) כפי שפורסמו על ידי המוסד הבינלאומי לתקינה חשבונאית (IASB).

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

מדיניות חשבונאית עקבית

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים יושמה באופן עקבי בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

השיקולים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

נושא	שיקולים עיקריים	השפעה אפשרית/הפניה
קיומה של שליטה אפקטיבית	• שיעור זכויות הצבעה מהותי ביחס להחזקות בעלי זכויות הצבעה אחרים, תוך התחשבות בהסכמי הצבעה. • מידת הפיזור של ההחזקות האחרות. • דפוסי ההצבעה באסיפות בעלי המניות הקודמות.	איחוד דוחות כספיים או יישום שיטת השווי המאזני והשפעות מדידה הנגזרות מכך- ראה באורים 2ג', ו-8ד'.
סיווג נכסים לא שוטפים כמוחזקים למכירה	החברה שוקלת עמידת נכסים לא שוטפים בתנאים לסיווג כמוחזקים למכירה: • קיומה של מחויבות החברה לתוכנית מכירה • קיומה של תוכנית לאיתור קונה. • צפי ברמה גבוהה (highly probable) שמימוש המכירה יסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג.	סיווג נכס המוחזק למכירה כנכס שוטף, ראה ביאורים 2יד' ו-7.
סיווג חכירה של נדל"ן להשקעה	סיווג חכירה כמימונית או תפעולית בהתאם לקריטריון העברת הסיכונים והתשואות בגין הנכס המוחכר • קיומה של אופציית רכישה במחיר הזדמנותי. • תקופת החכירה ביחס לאורך החיים הכלכלי של הנכס. • הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים ביחס לשווי ההוגן של הנכס.	רישום השקעה בנדל"ן והכנסות מהשכרה או השקעה פיננסית ורישום הכנסות ריבית, ראה באור 2יב'.
רכישות חברות בנות שאינן צירופי עסקים	בחינת העסקה לאור הגדרת "עסק" ב–IFRS 3 לשם החלטה האם העסקה מהווה צירוף עסקים או רכישת נכסים.	רישום תמורת הרכישה כהשקעה בנכס, או רישום השקעה בנכסים המזוהים נטו לרבות מוניטין ומיסים נדחים, ראה באור 2יג'.
מדידה מהימנה של שווי הוגן נדל"ן להשקעה בפיתוח	• האם הנדל"ן שבפיתוח ממוקם בשוק מפותח ונזיל • האם קיים אומדן מהימן לעלויות ההקמה • אישור הרשויות הרלוונטיות בדבר אופן ניצול הזכויות בקרקע, קיומה של תוכנית בניין עיר וקבלת היתרי בנייה • האם אחוז ניכר מהשטחים המיועדים להשכרה הושכר מראש לשוכרים	מדידת נדל"ן להשקעה בפיתוח בעלות או בשווי הוגן, ראה באור 12.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

אומדנים והנחות

הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה דורשת מההנהלה להפעיל שיקול דעת וליצור אומדנים והנחות אשר משפיעים על הסכומים המדווחים של ההכנסות, ההוצאות, הנכסים וההתחייבויות והגילוי של התחייבויות תלויות, בתקופת הדיווח. בגיבוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות. אי-ודאות הקשורה להנחות והאומדנים הללו יכולה להביא לתוצאות אשר דורשות התאמות מהותיות לערך בספרים של הנכסים או ההתחייבויות המושפעים בתקופות הבאות.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

נושא	אומדנים והנחות עיקריים	השפעה אפשרית/הפניה
הערכת שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח	שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, מחיר חידושי חוזים, ההסתברות והמועד להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשקעות הוניות נדרשות.	קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה למול רווחי (הפסדי) שיערוך בדוח רווח הפסד, ראה באורים 2יא', 11 ו-12.
ירידת ערך מוניטין	הנחת תזרימי המזומנים הצפויים ושיעור ההיוון המתאים לשם מדידת סכום בר השבה בתוספת התאמות מסוימות של יחידה מניבת מזומנים אליה הוקצה המוניטין.	קביעת הצורך בהפרשה לירידת ערך כנגד רווח והפסד, ראה באורים 2יג' ו-14.
רישום נכסי מסים נדחים והפרשה למסים שוטפים	צפי להכנסה חייבת עתידית תוך התחשבות בעיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ואסטרטגיית תכנון המס.	באורים 2טו' ו-23ו'.
קביעת שווי הוגן של נגזר (חוזה החלפה) פיננסי לא סחיר	היוון תזרימי המזומנים הצפויים בעקום בין בנקאי תוך התאמה לפערי הנזילות הבין מטבעיים, ציפיות האינפלציה וסיכון האשראי של הצדדים.	שיערוך נגזרים פיננסיים בדוח רווח או הפסד או בדוח על הרווח הכולל, ראה באור 34ב'.
הפרשה לתביעות משפטיות	בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים בהתבסס על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים המשפטיים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.	הכרה בהפרשות לתביעות משפטיות על בסיס הערכת סיכוייהן להתקבל, ראה באור 24ד'.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה ועד למועד בו הופסקה השליטה.

איחוד בשל שליטה אפקטיבית

הקבוצה מאחדת חברה מאוחדת על בסיס מבחנים לקיומה של שליטה אפקטיבית כנדרש על פי IFRS 10.

להלן פירוט חלק מהמאפיינים הנבחנים על-ידי הקבוצה, אשר בבחינת מכלול הנסיבות עשויים להצביע על קיומה של שליטה אפקטיבית:

1. החזקה בחלק משמעותי מזכויות ההצבעה (אף אם בפחות ממחציתן).
2. פיזור נרחב בקרב הציבור של יתר המניות המקנות זכויות הצבעה והיעדר גורם אחר מלבד הקבוצה המחזיק בחלק משמעותי מן המניות.
3. לקבוצה אחוז גבוה במיוחד מכוח ההצבעה המשתתף בפועל (קוורום) באסיפות הכלליות של בעלי המניות והסכמי הצבעה עם בעלי מניות אחרים המאפשרים בפועל את מינוי מרבית חברי הדירקטוריון.
4. לזכויות שאינן מקנות שליטה אין זכויות השתתפות בניהול או זכויות עדיפות אחרות, להוציא זכויות מגינות סטנדרטיות.

החברה מבצעת הערכה מתמשכת בדבר קיומה של שליטה אפקטיבית במושקעת בהתאם לשלושת המרכיבים של שליטה המפורטים בסעיף 7 ל-IFRS10.

בהתאם למבחנים ונסיבות אלו, הקבוצה מאחדת את CTY על בסיס שליטה אפקטיבית, בין היתר לאור החזקה בחלק משמעותי המסתכם בכ-49.5% מהון המניות וזכויות הצבעה של CTY לאורך שנת הדיווח, פיזור נרחב של החזקת יתר המניות בידי הציבור, איסור החל על בעלי המניות האחרים להחזיק מעל שיעור החזקתה של החברה ב-CTY או מעל 30% מהון המניות של CTY, לפי הגבוה מביניהם, מבלי לבצע הצעת רכש מלאה, לקבוצה אחוז גבוה במיוחד מכוח ההצבעה המשתתף באסיפות הכלליות המקנה בין היתר את היכולת בעקיפין למנות את מרבית הדירקטורים ובעקיפין את ההנהלה הבכירה.

זכויות שאינן מקנות שליטה מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה.

ברכישת זכויות שאינן מקנות שליטה על ידי הקבוצה ההפרש בין התמורה לבין היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שנרכשו נזקף במישרין כקיטון או גידול בהון בסעיף קרן הון מעסקאות עם הזכויות שאינן מקנות שליטה. במימוש החזקה בחברה בת, ללא איבוד שליטה, מוכר גידול או קיטון בהון בגובה ההפרש בין התמורה שהתקבלה בקבוצה לבין היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שמומשו בהתחשב גם במימוש מוניטין בגין החברה הבת, אם קיים, וכן בסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר, אם קיימים, בהתאם לירידה בשיעור ההחזקה בחברה הבת. עלויות עסקה בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה נזקפות אף הן להון.

יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין חברות מאוחדות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות המאוחדות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים.

ד. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מטבע הפעילות שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, נקבע בנפרד עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה. מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח.

הלוואות בינחברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין, ולפיכך מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, מטופלות כחלק מההשקעה, כאשר הפרשי שער הנובעים מהלוואות אלו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

2. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם. הפרשי הצמדה הנובעים מההתאמה כאמור, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים, נזקפים לדוח רווח או הפסד.

ה. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה מחזור תפעולי של שנה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

ו. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסים

נכסים פיננסים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

הקבוצה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

(א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסים, וכן

(ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

1א) הקבוצה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

1ב) מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר:

השקעות במכשירים הוניים אינן עומדות בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים מגדרים והגידור הינו אפקטיבי בהתאם להוראות IFRS 9.

בקשר עם מכשירים הוניים מסוימים שאינם מוחזקים למסחר, במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה ביצעה בחירה שאינה ניתנת לשינוי, להציג ברווח כולל אחר שינויים עוקבים בשווי ההוגן אשר אילולא כן היו נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים אלה לא ייזקפו לרווח או הפסד בעתיד גם לא בעת גריעת ההשקעה.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

הקבוצה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

עבור מכשירים פיננסיים בעלי סיכון אשראי נמוך, הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בהם לראשונה.

על אף האמור לעיל, הקבוצה מודדת תמיד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר עבור לקוחות או נכסים בגין חוזים עם לקוחות שנובעים מעסקות בתחולת IFRS 15, וכן עבור חייבים בגין חכירה שנובעים מעסקות בתחולת IFRS 16.

3. <u>התחייבויות פיננסיות</u>

במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.

לאחר ההכרה הראשונית, הקבוצה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. אשראי לזמן קצר מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל בערכו הנומינלי.

4. <u>גריעת התחייבויות פיננסיות</u>

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, הקבוצה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים השונים באופן מהותי, בין הקבוצה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין הקבוצה לבין אותו מלווה, הקבוצה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי היוון של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד.

5. <u>קיזוז מכשירים פיננסיים</u>

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת באופן מיידי זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של צדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. מכשירים פיננסיים נגזרים וחשבונאות גידור

בהתאם למדיניות ניהול הסיכונים שלה, הקבוצה מבצעת מעת לעת התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים לגידור התחייבויותיה הפיננסיות הנקובות במטבע חוץ או הנושאות ריבית משתנה. המכשירים הפיננסיים המגדרים כוללים, בין היתר, חוזי החלפת בסיס הצמדה ומטבע של קרן וריבית (Cross-Currency Swap), חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ, עסקאות החלפת ריבית (IRS) ואופציות, כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בשינויים בשיעורי הריבית ותנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ. הנגזרים הפיננסיים מוצגים בדוח על המצב הכספי כשוטפים או בלתי שוטפים בהתבסס על מועדי המימוש שלהם.

לאחר ההכרה הראשונית, הנגזרים הפיננסיים נמדדים לפי שווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים בגין נגזרים בגינם לא מיישמת החברה חשבונאות גידור נזקפים מיידית לדוח רווח או הפסד.

במועד ההתקשרות, ייעדה הקבוצה ותיעדה חלק מהמכשירים הפיננסיים לצורכי גידור חשבונאי. בחינת אפקטיביות הגידור נעשית על בסיס שוטף בכל תקופת דיווח.

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרת ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הישות לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליהן יועד הגידור. עסקאות גידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

גידור תזרימי מזומנים

החלק האפקטיבי של הרווח או ההפסד מהמכשיר המגדר מוכר כרווח כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מיידית בדוח רווח או הפסד. רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, בתקופות שהכנסת ריבית או הוצאת ריבית מוכרות או כאשר מכירה חזויה מתרחשת.

בהתרת עסקאות גידור, בין אם יועדו כגידור חשבונאי ובין אם לאו, כאשר העסקה כוללת גידור תזרים מזומנים בגין קרן וריבית, תזרימי המזומנים שנתקבלו או שולמו מסווגים בדוח על תזרימי המזומנים כפעילות מימון בגין התזרים המייצג את גידור רכיב הקרן וכפעילות שוטפת בגין התזרים המייצג את גידור רכיב הריבית. בהתרת עסקאות החלפת ריבית (IRS) תזרים המזומנים שהתקבל או שולם מוצג במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת.

גידור השקעה נטו בפעילות חוץ

גידור השקעה נטו בפעילויות חוץ, לרבות גידור של פריט כספי המטופל כחלק מההשקעה נטו, מטופל באופן דומה לגידור תזרימי מזומנים כאמור לעיל. עם מימוש פעילות החוץ מועבר הרווח או הפסד המצטבר שהוכר ברווח או הפסד כולל אחר לרווח או הפסד.

ח. מדידת שווי הוגן

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים הנסחרים בשוק פעיל נקבע על ידי מחיר מצוטט בתאריך הדיווח. בגין השקעות שלהן אין שוק פעיל, השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש בשיטות הערכה. שיטות אלו כוללות התבססות על עסקאות שבוצעו לאחרונה בתנאי שוק, התייחסות לשווי השוק הנוכחי של מכשיר אחר דומה במהותו, היוון תזרימי מזומנים או שיטות הערכה אחרות, למידע נוסף ראה באור 34ב'.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי, כגון נדל"ן להשקעה, מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. ראה גם באורים 11 ו-12.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

למידע נוסף בדבר השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי בדבר שווים ההוגן, ראה באור 34ב' ו- ג'.

ט. רכישת חברת נכס

במועד רכישת חברת נכס, הקבוצה בוחנת האם מדובר ברכישת עסק או נכס. בבחינת עסק החברה בוחנת האם יש לפחות תשומה ותהליך ממשי אחד אשר מייצרים יחד תפוקות. בעת רכישת עסק הרכישה מטופלת כצירוף עסקים. כאשר חברת הנכס אינה מהווה עסק העסקה מטופלת כרכישת נכסים והתחייבויות. ברכישת נכסים והתחייבויות עלות הרכישה כוללת עלויות עסקה, והינה מוקצית לנכסים וההתחייבויות המזוהים שנרכשו באופן יחסי בהתבסס על שווין ההוגן למועד הרכישה, תוך שיתוף בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה, אם קיימים, לפי חלקם בשווי ההוגן בנכסים המזוהים נטו הנ"ל במועד הרכישה. במקרה זה לא מוכר מוניטין ולא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

י. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות

השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מוצגות בשיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, השקעות אלו מוצגות בדוח על המצב הכספי לפי עלות (הכוללת עלויות עסקה) בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו לרבות רווח (הפסד) כולל אחר של החברות הכלולות והעסקאות המשותפות. שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת או סיווגן כהשקעות מוחזקות למכירה.

הקבוצה ממשיכה ליישם את שיטת השווי המאזני גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, ולהיפך.

החברה מיישמת את הוראות IFRS 5 על ההשקעה או חלק מההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת שמסווגת כמוחזקת למכירה. חלק כלשהו שנותר בהשקעה זו שלא מסווג כמוחזק למכירה, ממשיך להיות מטופל בשיטת השווי המאזני.

במועד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת והשווי ההוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

הדוחות הכספיים של החברה, החברות הכלולות והעסקאות המשותפות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים.

יא. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כיוון השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים, ועל ידי הנהלות חברות הקבוצה שהינן בעלות ידע מקצועי נרחב והכרות מעמיקה עם סוג הנכסים והשווקים בהן פועלת הקבוצה. למידע נוסף ראה באורים 11 ו-12.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. חכירות

הקבוצה כמחכיר

החברה מחכירה את נכסי הנדל"ן להשקעה שלה במסגרת חכירות תפעוליות.

חכירה תפעולית הינה עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס. החברה מסווגת את החכירות כחכירות תפעוליות בעיקר מפני שאורך תקופת החכירות קצר משמעותית מאורך חיי הנדל"ן.

יג. בחינת ירידת ערך של מוניטין בגין חברות מאוחדות

לצורך בחינת ירידת ערך, מוניטין שנרכש בצירוף עסקים מוקצה במועד הרכישה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים של הקבוצה שצפויות להפיק תועלת מצירוף העסקים.

הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מוניטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אירועים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בחינת סכום בר-ההשבה של יחידה מניבת מזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה מתייחס המוניטין. כל יחידה מניבת מזומנים שהוקצה אליה מוניטין מייצגת את הרמה הנמוכה ביותר בישות שבה קיים מעקב על המוניטין לצרכי ההנהלה הפנימיים, ובכל מקרה לא גדולה ממגזר פעילות. בנסיבות מסוימות, בבחינת ירידת הערך של המוניטין, סכום בר-ההשבה מותאם בגין ההפרש בין הערך הפנקסני לבין השווי ההוגן של עתודות למסים נדחים. כאשר סכום בר-השבה של יחידה מניבת מזומנים נמוך מהיתרה בדוחות הכספיים של יחידה מניבת מזומנים שאליה הוקצה המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך המיוחס ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות. למידע נוסף, ראה באור 14.

השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת באם יש צורך להכיר בהפסד בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן ושווי שימוש המחושב בהתבסס על הערכת שווי של תזרימי המזומנים נטו שמפיקה החברה הכלולה והעסקה המשותפת. הפסד כאמור מירידת ערך אינו מוקצה באופן ספציפי למוניטין הכלול בהשקעה ולפיכך בתקופות עוקבות ההפסד ניתן לביטול עד למלוא סכומו במידה שסכום בר-ההשבה של ההשקעה עלה.

יד. נכסים בלתי שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה

נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר יישובם ייעשה בעיקר באמצעות עסקת מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי, קיימת מחויבות של החברה למכירה, קיימת תוכנית לאיתור קונה והמימוש צפוי ברמת ודאות גבוהה (highly probable) להסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. נדל"ן להשקעה המוצג על פי מודל השווי ההוגן המסווג כנכס המוחזק למכירה בהתאם לאמור לעיל, ממשיך להיות מוצג בהתאם למודל זה ומוצג בדוח על המצב הכספי בנפרד, במסגרת נכסים מוחזקים למכירה.

כאשר החברה האם מחליטה לממש חלק מהחזקתה בחברה מאוחדת כך שלאחר המימוש תישאר לחברה האם החזקה שאינה מקנה שליטה, כל הנכסים וההתחייבויות המיוחסים לחברה המאוחדת מסווגים כמוחזקים למכירה וחלות הוראות IFRS 5 הרלוונטיות, לרבות הצגה כפעילות שהופסקה.

פעילות שהופסקה הינה פעילות שמומשה או שמסווגת כמוחזקת למכירה כאמור לעיל והיא מייצגת תחום פעילות עסקית משמעותי נפרד או אזור גיאוגרפי של פעילות שהוא עיקרי ונפרד.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. מסים על ההכנסה

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו. כל הפחתה והכרה כאמור נזקפות לרווח או הפסד.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

במקרים בהם הקבוצה מחזיקה בחברות נכס (Single asset entities), והאופן שבו הקבוצה צופה לממש את ההשקעה הוא על ידי מכירת מניות חברת הנכס ולא על ידי מימוש הנכס עצמו, הקבוצה מכירה במסים נדחים בהתייחס להפרשים הזמניים הפנימיים (inside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של הנכס לבין ערכו בספרים ובמידה ורלוונטי, גם ביחס להפרשים הזמניים החיצוניים (outside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של מניות חברת הנכס לבין חלק הקבוצה המחזיקה בנכסים נטו של חברת הנכס בדוחות המאוחדים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד קרוב לוודאי שמכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא מובאים בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת דיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת או בשל מדיניות הקבוצה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

טז. הכרה בהכנסות

ההכנסות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השירות מסופק ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

הכנסות משכירות

הכנסות משכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. הכנסות משכירות בהן קיימת עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרות כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר, וזאת רק כאשר קיימת וודאות לגבי גביית הפרשי שכירות בעתיד. הכנסות השכירות מוצגות בניכוי הפחתת תמריצי חכירה שניתנו לשוכרים בקו ישר על פני תקופת השכירות, באותם המקרים בהם השוכרים הם המוטב העיקרי מהתמריצים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. הפרשות

בהתאם ל-IAS 37, הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. היטלים המוטלים על החברה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות IFRIC 21, לפיה ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

הסכום המוכר כהפרשה יהיה האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק מחויבות בהווה הוא הסכום שהחברה הייתה משלמת, באופן רציונלי, כדי לסלק את המחויבות בסוף תקופת הדיווח או כדי להעבירה לצד שלישי באותו תאריך. כאשר ההפרשה הנמדדת כרוכה באוכלוסייה גדולה של פריטים, המחויבות נאמדת על ידי שקלול כל התוצאות האפשריות בהסתברויות המיוחסות אליהן. כאשר נמדדת מחויבות בודדת, התוצאה היחידה הסבירה ביותר יכולה להיות האומדן הטוב ביותר של ההפרשה.

יח. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים

נכס כשיר הוא נכס שנדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתו לשימושו המיועד או למכירתו והוא כולל נדל"ן להשקעה בפיתוח או פיתוח הדורש פרק זמן ממושך כדי להביאו למצב מכירה. הקבוצה מהוונת עלויות אשראי המיוחסות לרכישה ופיתוח של נכסים כשירים.

הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ספציפיות ועלויות אשראי שאינן ספציפיות על פי שיעור היוון משוקלל. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

לגבי נדל"ן להשקעה בפיתוח, המדידה של נכסים אלה הינה בשווי הוגן. הקבוצה מציגה את הוצאות המימון בדוח רווח או הפסד בניכוי מעלויות האשראי שהוונו לנכסים אלו לפני מדידתם בשווי הוגן.

עלויות אשראי כוללות הוצאות ריבית והוצאות אחרות המתהוות לישות בקשר לקבלת כספים באשראי.

היוון עלויות האשראי מתחיל כאשר הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, מתחילות הפעולות להכנת הנכס לשימושו המיועד ונגרמו עלויות אשראי ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל מלבד עלויות אשראי ישירות גם עלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל. החברה משהה את היוון עלויות האשראי במהלך תקופות ממושכות שבהן היא משהה את הפיתוח הפעיל של הנכס הכשיר. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר הושלמו באופן מהותי כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו.

יט. גילוי לתקני IFRS חדשים ופרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- 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 פיננסיות.

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 המאוחדים של החברה.

2. <u>תיקון ל- IFRS 16, חכירות</u>

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 המאוחדים של החברה.

3. <u>תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים</u>

בחודש מאי 2023 פרסם ה-IASB תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 7, דוח על תזרימי מזומנים, ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסים: 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. לתיקונים לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

<u>תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים בתקופה שלפני יישומם:</u>

4. <u>תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ</u>

בחודש אוגוסט 2023, פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ (להלן: "התיקון"), בכדי להבהיר כיצד ישות מעריכה האם מטבע ניתן להחלפה למטבע אחר וכן מהן הדרישות החשבונאיות (מדידה וגילוי) שישות נדרשת ליישם במקרים בהם מטבע אינו ניתן להחלפה למטבע אחר.

התיקון קובע את אופן קביעת שער החליפין המיידי בהעדר יכולת חליפין. דרישות הגילוי הנדרשות בהתאם לתיקון נועדו לסייע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין כיצד המטבע שאינו ניתן להחלפה למטבע האחר משפיע, או צפוי להשפיע על הביצועיים הפיננסים, המצב הפיננסי ועל תזרים המזומנים של הישות.

התיקון יישום לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2025 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי בכפוף למתן גילוי. ביישום התיקון ישות לא תציג מחדש מידע השוואתי. לחילופין, אם המטבע אינו ניתן להחלפה לתחילת התקופה השנתית שהתיקון מיושם בה לראשונה (מועד היישום לראשונה), ישות תתרגם נכסים, התחייבויות והון, בהתאם להוראות התיקון וההפרשים למועד היישום לראשונה יוכרו כהתאמה ליתרת הפתיחה של העודפים ו/או של הקרן מהפרשי תרגום, בהתאם להוראות התיקון.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

5. תיקונים ל IFRS 9- מכשירים פיננסיים ו-IFRS 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 הנ"ל מהווה מדיניות חשבונאית וישות אשר תבחר ליישם מדיניות זאת נדרשת ליישמה על כלל ההתחייבויות אשר מסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.
- הערכת מאפייני תזרים מזומנים חוזיים לצורך סיווג של נכסים פיננסיים - התיקונים 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 התווספו 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 המאוחדים של החברה.

6. 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

התקן החדש יישום 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.

באור 3 – מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מליוני ש"ח	
מזומנים ופקדונות למשיכה מיידית (1) (2)	1,910	586
פקדונות לזמן קצר (3)	81	52
	1,991	638

(1) ליום 31 בדצמבר 2024, היתרות מופקדות בתאגידים בנקאיים ונושאות ריבית בשיעור 3.9%-2.9%.

(2) מתוך סך המזומנים ושווי מזומנים ליום 31 בדצמבר 2024, סך של כ-55 מיליון נקוב בריאל ברזילאי, כ-201 מיליון נקוב בקרונה שוודית, כ-53 מיליון נקוב בקרונה נורווגית, כ-38 מיליון נקוב בזלוטי פולני, כ-90 מיליון נקוב בדולר ארה"ב, כ-1,422 באירו.

(3) ליום 31 בדצמבר 2024, כולל שלושה פיקדונות עיקריים בסך של 44 מיליון ש"ח, כ-16 מיליון ש"ח וכ-16 מיליון ש"ח הנקובים בש"ח, באירו ובדולר ארה"ב, בהתאמה. כלל הפיקדונות נושאים ריבית בשיעור ממוצע של כ-4%.

באור 4 – פקדונות והלוואות לזמן קצר

ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מליוני ש"ח	
חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות שניתנו	26	7
פקדונות מוגבלים (1)	512	24
	538	31

(1) סך של כ-487 אלפי ש"ח בגין מכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע בישראל.

באור 5 - לקוחות והכנסות לקבל

א. ההרכב

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מליוני ש"ח	
חובות פתוחים, נטו (ראה סעיף ב' ו- ג' להלן)	98	143

ב. אין חובות מהותיים של לקוחות בפיגור שלא נכללו במסגרת קבוצת החובות המסופקים.

ג. להלן התנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מליוני ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר	75	92
יתרות שהופרשו במהלך השנה	11	22
סכומים שנפרעו במהלך השנה	(15)	(25)
יתרות שנמחקו	(4)	(23)
הפרשי תרגום מטבע חוץ	(6)	9
יתרה ליום 31 בדצמבר	61	75

באור 6 – חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מליוני ש"ח	
מוסדות ממשלתיים	191	252
הוצאות מראש	110	99
חייבים בגין מימוש נכסים	-	26
ריבית לקבל	30	26
מקדמות לספקים	3	-
הלוואות לחברות כלולות	-	4
אחרים	42	16
	376	423

באור 7 – נכסים והתחייבויות מוחזקים למכירה

א. הרכב הנכסים המוחזקים למכירה:

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מליוני ש"ח	
נדל"ן להשקעה (*)	1,071	2,328
קרקעות ונדל"ן להשקעה בפיתוח (*)	228	574
נכסים אחרים	38	75
	1,337	2,977

(*) יתרת נכסים מוחזקים למכירה מורכבת בעיקר מנכסים מניבים, קרקעות ונדל"ן להשקעה בפיתוח במזרח וצפון אירופה אשר אינם מהווים נכסי ליבה.

לאחר תאריך הדיווח הושלמה מכירתם של כ- 763 מיליון ש"ח נדל"ן להשקעה בצ'כיה (יחד עם התחייבויות המיוחסות לאותו נכס בסך של כ- 466 מיליון ש"ח) וכן קרקע בסך של כ- 201 מיליון ש"ח בטורקיה.

ב. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, התחייבויות מיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה כוללות בעיקר הלוואות על נכסים המוחזקים למכירה באירופה בסך של כ-466 מיליון ש"ח (כ-945 מיליון ש"ח בשנת 2023).

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות

א. הרכב השקעה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (כולל הפרשים מקוריים):

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מיליוני ש"ח	
עסקאות משותפות (1) (3)	832	515
חברות כלולות	-(*)	-(*)
	832	515
הלוואות (2) (3)	150	616
	982	1,131

(*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח.

(1) כולל, בין היתר, השקעה בעסקאות משותפות המנהלות, מתפעלות ומפתחות נדל"ן מניב ואשר לתאריך הדיווח כולל בעיקר סך של 760 מיליון ש"ח בארה"ב (2023 - 626 מיליון ש"ח).

(2) כולל בעיקר הלוואה שניתנה לשותפות בקנדה בסך של כ-12.4 מיליון דולר קנדי (כ-31 מיליון ש"ח) אשר נושאת ריבית שנתית קבועה של 5% לפראון בנובמבר 2028 ושתי הלוואות שניתנו לשותפות בפולין בסך של כ-31 מיליון אירו (כ-119 מיליון ש"ח) הנושאות ריבית קבועה של 5% לפרעון בנובמבר 2028.

בשנת 2023 היתרה כללה הלוואה בסך של כ-111.3 מיליון אירו (כ-447 מיליון ש"ח) אשר ניתנה לעסקה המשותפת בשבדיה, ראה גם סעיף 3 להלן.

(3) ביום 29 בפברואר 2024, CTY השלימה את רכישת יתרת 50% מעסקה משותפת בשבדיה תמורת כ-2.5 מיליון אירו (כ-10 מיליון ש"ח) כך שלאחר הרכישה CTY מחזיקה ב- 100% מהעסקה המשותפת והיא אוחדה בדוחות החברה. 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, 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- 184 מיליון ש"ח) אשר מוצג בהכנסות אחרות, ראה באור 31.

ב. חלק הקבוצה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני כולל הפחתות הפרשים מקוריים (בהתאם לשיעור ההחזקה בהן בתקופה):

עסקאות משותפות-

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מיליוני ש"ח		
רווח נקי (הפסד)	114	(2)	(51)
רווח (הפסד) כולל אחר	(7)	(1)	8
רווח (הפסד) כולל	107	(3)	(43)

חברות כלולות-

בשנים 2022-2024 סך הרווח הכולל של החברות הכלולות היה נמוך מ-1 מיליון ש"ח.

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

מידע נוסף בגין השקעות בחברות מוחזקות

ג. השקעה ב-G Europe (חברה מאוחדת)

1. ליום 31 בדצמבר, 2024, מחזיקה החברה ב-100% מהון המניות וזכויות ההצבעה של G Europe.

ביום 18 בפברואר 2022 הושלמה עסקת המיזוג של חברה בת בבעלותה המלאה של החברה עם G Europe. במסגרת הסכם המיזוג רכשה חברת הבת את כל מניות G Europe שאינן בידי החברה שהיוו כ-25% מהון המניות של G Europe במחיר של 3.63 אירו למניה ובתמורה כוללת של כ-376 מיליון אירו (כ-1.4 מיליארד ש"ח) ששולמה במזומן. המחיר שיקף פרמיה של 23.9% על מחיר מניית G Europe במועד הגשת ההצעה בחודש אוגוסט 2021. בהתאם להסכם המיזוג, מחיר העסקה הותאם לחלוקת דיבידנד מיוחד בסך 0.6 אירו למניה עליו G Europe הכריזה ב-4 בפברואר 2022, ואשר שולם ביום 8 בפברואר 2022. תמורת עסקת המיזוג, כולל עלויות עסקה ולאחר הדיבידנד המיוחד, הסתכמה לסך של כ- 324 מיליוני אירו (1.2 מיליארד ש"ח). בעקבות העסקה הכירה החברה בקיטון בהון המיוחס לבעלי המניות של כ-18 מיליון ש"ח.

2. בחודש מאי 2021, הנפיקה G Europe 350 מיליון אירו של אגרות חוב היברידיות (בס"ק זה: "ניירות הערך"). ניירות הערך מטופלים כהון בדוחותיה הכספיים המאוחדים של G Europe הנערכים בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS), וכזכויות שאינן מקנות שליטה בדוחותיה הכספיים של החברה.

ניירות הערך אינם מקנים לבעליהם זכויות של בעלי מניות, ואינם מדללים את בעלי המניות הקיימים.

ניירות הערך נושאים ריבית קבועה של 3.625% לשנה עד לתאריך עדכון הריבית הראשון, ומחיר ההנפקה עמד על 98.197%. באפשרות G Europe להחליט לדחות את מועד תשלום הריבית השנתי כל עוד היא לא מחלקת דיבידנד או כל הון אחר לבעלי מניותיה. לניירות הערך אין מועד פירעון, אך G Europe יכולה לפרוע אותן לראשונה ביום 4 באוגוסט 2026, לאחר חמש שנים מיום הנפקתן ובכל מועד תשלום ריבית לאחר מכן.

אגרות חוב אלה אינן מובטחות והינן נחותות ביחס לחובות אחרים למעט להון המניות. כמו כן, הן אינן מקנות לבעליהן זכויות של בעל מניות ואינן מדללות את בעלי המניות הקיימים.

בשנת 2024 שולמה ריבית למחזיקי אגרות החוב ההיברידיות בסך 50 מיליון ש"ח, מתוכם כ-29 מיליון ש"ח לחברה בת בשליטה מלאה של החברה (בשנת 2023 - 52 מיליון ש"ח, מתוכם כ-3 מיליון ש"ח לחברה בת בשליטה מלאה של החברה).

3. בשנת 2023, רכשה הקבוצה כ-72 מיליון אירו ע.נ. אגרות חוב היברידיות של G Europe, מתוכן כ-45.9 מיליון אירו ע.נ. במסגרת עסקת החלפה תמורת הנפקת 7.6 מיליון מניות של החברה והיתרה בתמורה לכ-10 מיליון אירו (כ-40 מיליון ש"ח) במזומן. בעקבות עסקת ההחלפה והרכישות במזומן הכירה החברה ברווח מפדיון אגרות החוב ההיברידיות שנרשם כגידול בהון המיוחס לבעלי המניות בסך של כ-150 מיליון ש"ח.

4. במהלך השנה רכשה הקבוצה כ-67.9 מיליון אירו (כ-277 מיליון ש"ח) ע.נ אגרות חוב היברידיות של G Europe בתמורה לכ-45.3 מיליון אירו (כ-185 מיליון ש"ח). בעקבות הרכישה החברה הכירה ברווח מפדיון אגרות החוב בסך של כ-22.7 מיליון אירו (כ-91.3 מיליון ש"ח) כגידול בהון המיוחס לבעלי המניות שנזקף לקרנות הון.

5. לעניין תביעות משפטיות ש G Europe הינה צד להן, ראה באור 24ד'2.

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ד. השקעה ב- CTY (חברה מאוחדת)

1. ליום 31 בדצמבר, 2024 מחזיקה החברה בכ-49.5% מהון המניות וזכויות ההצבעה של CTY (כ-48.9% בדילול מלא). מניות CTY רשומות למסחר בבורסת הלסינקי שבפינלנד. ליום 31 בדצמבר, 2024 מחיר מניית CTY הינו 3.22 אירו.

החברה מאחדת את CTY על בסיס שליטה אפקטיבית, לפרטים נוספים ראה באור 2ג'.

הערך בספרי החברה ושווי השוק של ההשקעה ב CTY:

	31 בדצמבר 2024		31 בדצמבר 2023	
	שווי מאזני	שווי שוק	שווי מאזני	שווי שוק
	מליוני ש"ח			
מניות	2,335	1,115	2,765	1,827

2. מידע כספי תמציתי של CTY לפי תקני IFRS:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי-

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מליוני ש"ח	
נכסים שוטפים	1,869	330
נכסים לא שוטפים	14,467	16,553
התחייבויות שוטפות	(428)	(1,795)
התחייבויות לא שוטפות	(8,853)	(7,116)
נכסים, נטו	7,055	7,972
מיוחס ל-		
בעלי מניות החברה	2,335	2,765
זכויות שאינן מקנות שליטה	4,720	5,207
	7,055	7,972

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

מידע כספי תמציתי על הרווח (הפסד) הכולל-

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
הכנסות	1,286	1,156	1,066
רווח נקי (הפסד)	(144)	(490)	15
הפסד כולל אחר	(124)	(219)	(258)
הפסד כולל	(268)	(709)	(243)
מיוחס ל-			
בעלי מניות החברה	(197)	(429)	(183)
זכויות שאינן מקנות שליטה	(71)	(280)	(60)
	(268)	(709)	(243)
דיבידנד והחזר השקעה לזכויות שאינן מקנות שליטה	111	164	146
ריבית ששולמה למחזיקי אגרות חוב היברידיות (*)	139	114	100

(*) ראה סעיף 4 להלן.

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים-

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	520	506	353
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	775	(387)	388
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	29	(287)	(608)
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(64)	(6)	(11)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	1,260	(174)	122

3. ב-CTY קיימות מספר תכניות תגמול ביחידות מניה חסומות (RSU's) למנהלים ועובדים בהיקף של עד 294 אלפי מניות אשר ישולמו לניצעים בעיקר במניות וחלקן במזומן בהתקיים עמידה ביעדים מסוימים.

בשנת 2024 CTY העניקה למנכ"לית שלה אופציות למימוש של עד כ- 1,592 אלפי מניות, תקופת ההבשלה נקבעה בשלוש מנות שוות, החל ממועד ההענקה. בשנת 2024 לא היו מימושים של אופציות אלה. בעקבות סיום העסקה של מנכ"לית CTY בחודש אוקטובר 2024, חולטו כ- 1,061 אופציות בגין המנה השנייה והשלישית שטרם הובשלו.

4. ביום 22 בנובמבר 2019 הנפיקה CTY 350 מיליון אירו של אגרות חוב היברידיות.

אגרות חוב אלה נושאות ריבית קבועה של כ-4.5% לשנה עד לתאריך 22 בפברואר 2025, ולאחר מכן, הריבית תתעדכן בכל חמש שנים, לאחר תאריך הדיווח התעדכנה הריבית ל כ- 7.1%. בחודש יוני 2021 הנפיקה CTY 350 מיליון אירו של אגרות חוב היברידיות נוספות, הנושאות ריבית קבועה של 3.625% לשנה עד לתאריך עדכון הריבית הראשון.

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

באפשרות CTY להחליט לדחות את מועד תשלום הריבית השנתי בגין אגרות החוב ההיברידיות כל עוד היא לא מחלקת דיבידנד או כל הון אחר לבעלי מניותיה, אין להן מועד פירעון, אך CTY יכולה לפרוע אותן לאחר חמש שנים מיום הנפקתן ובכל מועד תשלום ריבית לאחר מכן.

אגרות החוב ההיברידיות מטופלות כהון בדוחותיה הכספיים המאוחדים של CTY הנערכים בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS). אגרות חוב אלה אינן מובטחות והינן נחותות לעומת חוב אחר למעט ביחס להון המניות. כמו כן, הן אינן מקנות לבעליהן זכויות של בעל מניות, ואינן מדללות את בעלי המניות הקיימים.

בשנת 2023 רכשה CTY כ-87 מיליון אירו ע.נ. אגרות חוב היברידיות, מתוכן כ-25.1 מיליון אירו ע.נ אגרות חוב היברידיות במסגרת עסקת החלפה תמורת הנפקה של כ-20.9 מניות CTY, והיתרה בתמורה לכ-39.2 מיליון אירו (כ-160 מיליון ש"ח).

כתוצאה מעסקת ההחלפה ומרכישת אגרות החוב ההיברידיות שהוזכרו לעיל, ירד שיעור האחזקה של החברה ב CTY מ-52.1% ל- 50.9% והחברה הכירה בגידול בהון המיוחס לבעלי המניות בסך של כ-31 מיליון ש"ח אשר נזקף לקרנות הון.

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

ליום 31 בדצמבר, 2024 יתרת ע.נ. אגרות חוב היברידיות הינה כ- 613 מיליון אירו (כ- 26 מיליון אירו ע.נ. מהנפקה 2019, כ- 321 מיליון אירו ע.נ. מהנפקה 2021 וכ- 266 מיליון אירו ע.נ. מהנפקה 2024).

5. בפברואר 2024 הנפיקה CTY לציבור 11.9 מיליון מניות רגילות בתמורה כוללת של כ-48.2 מיליון אירו (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 נזקף לקרנות הון.

החברה מאחדת את CTY על בסיס שליטה אפקטיבית, לפרטים נוספים ראה באור 2ג'.

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ה. מידע כספי תמציתי פרופורמה של חברת ג'י אלפא

בחודש פברואר 2024 החברה הנפיקה לציבור 410 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יח') המובטחות בשעבוד קבוע ראשון בדרגה על מלוא אחזקות החברה בתאגיד 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. באשר לתנאי אגרות החוב (סדרה יח'), לרבות מגבלות שהוטלו על ג'י אלפא, ראה ביאור 19ג'20.

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

מידע כספי תמציתי פרופורמה על המצב הכספי

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי דולר	
נכסים		
נכסים שוטפים		
מזומנים ושווי מזומנים	8,675	1,682
לקוחות והכנסות לקבל	64	258
חייבים ויתרות חובה	310	333
	9,049	2,273
נכסים לא שוטפים		
פקדונות	871	899
נדל"ן להשקעה	282,615	282,939
רכוש קבוע, נטו	339	272
	283,825	284,110
	292,874	286,383
התחייבויות והון		
התחייבויות שוטפות		
ספקים ונותני שירותים	444	564
זכאים ויתרות זכות	216	373
	660	937
התחייבויות לא שוטפות		
התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים	89,467	89,359
התחייבויות אחרות	1,088	1,132
	90,555	90,491
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	201,659	194,955
	292,874	286,383

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

מידע כספי תמציתי פרופורמה על הרווח או הפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי דולר		
הכנסות מהשכרה - מסחר	6,676	6,296	5,778
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה - מסחר	1,184	1,162	1,001
הכנסה תפעולית, נטו - מסחר	5,492	5,134	4,777
הכנסות מהשכרה - מגורים	10,116	9,654	8,627
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה - מגורים	3,889	4,097	3,182
הכנסה תפעולית, נטו - מגורים	6,227	5,557	5,445
סך הכנסה תפעולית, נטו	11,719	10,691	10,222
הוצאות הנהלה וכלליות	(77)	(10)	-
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	(1,783)	(713)	26,655
רווח תפעולי	9,859	9,968	36,877
הוצאות מימון, נטו	(2,635)	(2,783)	(2,785)
רווח נקי	7,224	7,185	34,092

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

מידע כספי תמציתי פרופורמה על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי דולר		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי (הפסד)	7,224	7,185	34,092
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד:			
הוצאות מימון, נטו	2,635	2,783	2,785
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו	1,783	713	(26,655)
פחת והפחתות	70	10	-
	4,488	3,506	(23,870)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה	(132)	(450)	(718)
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות	(321)	468	175
	(453)	18	(543)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים	11,259	10,709	9,679
מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:			
ריבית ששולמה	(2,677)	(2,714)	(2,701)
ריבית שהתקבלה	149	-	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	8,731	7,995	6,978
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה	(1,081)	(1,234)	(20,781)
השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים	(137)	(275)	(6)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(1,218)	(1,509)	(20,787)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
השקעת בעלים	14	2,072	20,421
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(534)	(8,440)	(6,985)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	(520)	(6,368)	13,436
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	6,993	118	(373)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	1,682	1,564	1,937
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	8,675	1,682	1,564

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

באורים עיקריים

1. כללי

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

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

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

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

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

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

3. הנחות פרופורמה

א. כלל נתוני ההשוואה והנתונים הכספיים המתייחסים לתקופה שלפני העברת התאגידים הפרטיים לג'י אלפא, הינם על בסיס פרופורמה.

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

ג. רכישות הנכסים ו/או החברות המאוחדות משתקפות בדוחות פרופורמה אלה כאילו נרכשו על ידי ג'י אלפא במועד רכישת החברות ו/או הנכסים במקור על ידי Gazit Horizons Inc., כאשר מימון הרכישות בוצע על ידי השקעות הוניות של Gazit Horizons Inc. בג'י אלפא.

ד. ג'י אלפא ו-Gazit Horizons Inc מאוחדות לצרכי מס הכנסה בארה"ב עם החברה האם שלהן MGN USA Inc. ("MGN"), כאשר חבות המס חלה על MGN, ולכן אין השפעות מס הכנסה בספרי החברה.

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ו. מידע כספי תמציתי פרופורמה של חברת טרגובק

בחודש יולי 2024 הנפיקה החברה לציבור 645 מיליון ש"ח ע.נ. 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 הלוואת בעלים שהועמדה לה (לפרטים נספים ראה באור 19א').

להלן מידע כספי תמציתי של חברת הנכס, ובאורים עיקריים:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי אירו	
נכסים		
נכסים שוטפים		
מזומנים ושווי מזומנים	4,338	1,521
לקוחות והכנסות לקבל	590	885
הלוואות לצדדים קשורים	1,008	6,565
חייבים ויתרות חובה	1,398	679
	7,334	9,650
נכסים לא שוטפים		
נדל"ן להשקעה	239,688	230,215
רכוש קבוע, נטו	32	22
	239,720	230,237
סה"כ נכסים	247,054	239,887
התחייבויות והון		
התחייבויות שוטפות		
ספקים ונותני שירותים	247	214
זכאים ויתרות זכות	4,423	2,024
התחייבות לזמן קצר בגין חכירות	421	215
	5,091	2,453
התחייבויות לא שוטפות		
הלוואות מצדדים קשורים	70,043	73,063
התחייבויות אחרות	11,632	9,410
	81,675	82,473
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	160,288	154,961
סה"כ הון והתחייבויות	247,054	239,887

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

מידע כספי תמציתי על הרווח או הפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי אירו		
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	18,256	17,298	15,638
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות	3,835	3,811	3,913
הכנסה תפעולית, נטו	14,421	13,487	11,725
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	7,380	1,664	(87)
הוצאות הנהלה וכלליות	2,428	1,584	2,135
רווח תפעולי	19,373	13,567	9,503
הוצאות מימון, נטו	5,619	9,240	3,096
רווח לפני מסים על ההכנסה	13,754	4,327	6,407
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	2,079	(798)	1,834
רווח נקי	11,675	5,125	4,573

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
		אלפי אירו	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
גבייה משוכרים	23,157	21,891	20,216
קבלת תשלום מחייבים	562	293	550
תשלום לספקים	(11,589)	(11,198)	(10,111)
מס ששולם	4	(82)	(255)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	12,134	10,904	10,400
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
השקעה בנדל"ן להשקעה	(2,038)	(1,078)	(1,387)
הלוואות שניתנו לחברות הקבוצה	(3,870)	(6,244)	-
פרעון הלוואות שניתנו לחברות הקבוצה	9,625	70	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	3,717	(7,252)	(1,387)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
קבלת הלוואות בין חברות הקבוצה	-	-	1,037
החזר הלוואות בין חברות הקבוצה	(6,701)	(4,474)	(52,037)
הפחתת הון	(6,348)	-	42,734
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(13,049)	(4,474)	(8,266)
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	14	83	(33)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	2,816	(739)	714
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	1,522	2,260	1,546
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	4,338	1,521	2,260

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), הממוקם בוורשה, פולין.

   החברה מוחזקת בבעלות מלאה (בעקיפין) על ידי החברה. 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 החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ו. 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).

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

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

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

בעקבות העסקה החברה הכירה בקיטון בהון המיוחס לבעלי המניות של כ-82 מיליון ש"ח אשר נזקפו לקרנות הון.

במהלך תקופת הדוח ולאחריו רכשה Gazit Malls כ-309 אלפי מניות במהלך המסחר תמורת כ-20 מיליון ריאל, לרבות במסגרת תוכנית עשיית שוק. בעקבות זאת, נכון למועד פרסום הדוח מחזיקה גזית ברזיל בכ-82.3% מהון המניות של Gazit Malls.

ז. החוקים הרלבנטיים בחלק ממדינות מושבן של החברות המוחזקות, מעמידים תניות מקובלות מסויימות לגבי תשלומי ריבית, חלוקת דיבידנדים, וחלוקות אחרות לבעלי מניות על ידי החברות המוחזקות. תניות אלו כוללות, בין היתר, יתרה מספקת של רווחים צבורים או קיומה של יכולת פרעון התחייבויות, כתנאי לביצוע החלוקה. כמו כן, חלוקת דיבידנד מ-G Europe כפופה למגבלות הקבועות בתנאי אגרות החוב שלה, הכוללים מגבלת חלוקה במקרה שבו שיעור המינוף של G Europe יעלה על 60% (נכון ליום 31 בדצמבר 2024 עמד שיעור המינוף של G Europe על 41.3%). ליום 31 בדצמבר, 2024 הקבוצה אינה רואה בתניות מקובלות אלו כמגבלה משמעותית.

ח. לגבי שעבוד חלק ממניות החברות המוחזקות להבטחת התחייבויות הקבוצה, ראה באור 27.

באור 9 – השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה

ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מליוני ש"ח	
הלוואות שניתנו (1)	357	481
פקדונות אחרים לזמן ארוך	11	29
שוכרים ואחרים	39	89
	407	599
בניכוי - חלויות שוטפות (באור 4)	26	7
	381	592

(1) כולל בעיקר סך של כ-340 מיליון הנקובות באירו ונושאות ריבית שנתית בשיעורים משתנים בין 5%-6%.

באור 10 – נכסים פיננסיים

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מליוני ש"ח	
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר		
יחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות (2)	5	43
	5	43
מוצג בזמן ארוך	5	43
	5	43
נכסים פיננסים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		
מניות סחירות (1)	46	31
יחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות (2)	61	48
	107	79
מוצג בזמן קצר	43	26
מוצג בזמן ארוך	64	53
	107	79
סך נכסים פיננסים	112	122

(1) מוצגות בשווי הוגן המתבסס על מחירים מצוטטים בשווקים פעילים (רמה 1 במדרג השווי ההוגן).

(2) קרנות השקעות בנדל"ן, בעיקר בהודו ואנגליה, מוצגות בשווי הוגן הנקבע בהתאם לשווי הנכסי הנקי (NAV) (רמה 3 במדרג השווי ההוגן).

באור 11 - נדל"ן להשקעה

א. התנועה וההרכב:

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מליוני ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר	31,411	29,020
רכישות ותוספות	1,645	1,452
העברה נטו מול נדל"ן להשקעה בפיתוח	104	2,250
מימושים	(3,259)	(2,263)
עליית (ירידת) ערך, נטו	201	(656)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(1,990)	1,608
יתרה ליום 31 בדצמבר	28,112	31,411
ההרכב:		
נדל"ן להשקעה	27,041	29,083
נכסים מוחזקים למכירה (באור 7)	1,071	2,328
	28,112	31,411

ב. נדל"ן להשקעה כולל בעיקר מרכזים מסחריים ושטחי מסחר אחרים, לרבות פרויקטים הנמצאים בתהליך פיתוח מחדש והרחבות. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע על-פי הערכות שווי שבוצעו בעיקר על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך (כ-97.12% במהלך שנת 2024 - במונחי שווי הוגן), כמו גם על-ידי הנהלות חברות הקבוצה. השווי ההוגן נקבע לפי תנאי השוק נכון לתאריך הדיווח, בין היתר, בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן מסוג דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות הקבוצה, וכן בהתבסס על שיטות להערכות שווי כגון שיטת ההכנסה (Direct Income Capitalization) ושיטת היוון תזרימי מזומנים (Discounted Cash Flows) זאת בהתאם לכללי הערכה בינלאומיים (IVS) שפורסמו על-ידי International Valuation Standards Committee (IVSC) או על-פי כללי ההערכה שפורסמו על-ידי Royal Institution of Chartered Surveyors (The "Red Book"), כמו גם בהתאם לכללי הערכות שווי מקומיים באזורי הפעילות של הקבוצה.

הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה שהוערך בשיטת ההכנסה או בשיטת היוון תזרימי מזומנים מתבססות על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים מחוזי שכירות קיימים בהתחשב בסיכון המובנה שלהם תוך שימוש באומדנים בגין חידושי חוזים וחוזי שכירות פוטנציאליים. בחישוב השווי ההוגן השתמשו מעריכי השווי בשיעורי היוון שנקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס וטיב השוכרים.

הנדל"ן להשקעה נמדד לפי רמה 3 במדרג השווי ההוגן. לא היו העברות של נדל"ן להשקעה מרמה 3 ואל רמה 3 בשנת 2024.

ג. להלן שיעורי ההיוון (Cap Rates) הממוצעים ודמי השכירות החודשיים הממוצעים למ"ר ששימשו במסגרת הערכות השווי, בגין הנכסים באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה:

שיעורי היוון ממוצעים

	צפון אירופה	מרכז אירופה(*)(**)	ישראל	ברזיל	ארה"ב
	%				
31 בדצמבר 2024	6.2	6.3	6.7	7.7	5.1
31 בדצמבר 2023	6.0	6.2	6.6	7.6	4.9

באור 11 - נדל"ן להשקעה (המשך)

דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (שווי שוק)

	אירו	אירו	ש"ח	ריאל ברזילאי	דולר אמריקאי
31 בדצמבר 2024	25.4	22.6	152.9	70.6	52.5
31 בדצמבר 2023	24.2	21.0	152.9	70.3	50.1

(*)דמי השכירות הממוצעים כמקובל בשווקים אלה אינם כוללים דמי ניהול.

להלן ניתוח רגישות של השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (השפעה על רווח (הפסד) לפני מס) לפרמטרים העיקריים ששימשו בהערכות השווי, בגין הנכסים באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה במאוחד:

	צפון אירופה	מרכז אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב
31 בדצמבר 2024	מליוני ש"ח				
עליה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור ההיוון	(546)	(203)	(123)	(46)	(92)
ירידה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור ההיוון	592	220	132	49	104
גידול של 5% בהכנסה תפעולית נטו מהשכרת מבנים (NOI)	704	268(*)	168	153	79
גידול של 5% בדמי השכירות הממוצעים בשוק	952	268(*)	159	95	114

(*) הפרש לא מהותי בין השפעת הגידול של 5% בדמי השכירות הממוצעים בשוק להשפעת הגידול של 5% בהכנסה התפעולית.

ד. באשר לשעבודים, ראה באור 27.

באור 12 - נדל"ן להשקעה בפיתוח

א. התנועה וההרכב:

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מליוני ש"ח	
יתרה ליום 1 בינואר	3,333	4,750
תוספות במשך השנה (ראה סעיף ג' להלן)	309	862
העברה נטו מול נדל"ן להשקעה	(104)	(2,250)
גריעות במשך השנה	(604)	(74)
ירידת ערך, נטו	(239)	(111)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(44)	156
יתרה ליום 31 בדצמבר	2,651	3,333
ההרכב:		
נדל"ן להשקעה בפיתוח	1,149	1,094
קרקעות לפיתוח עתידי	1,274	1,665
קרקעות ונדל"ן להשקעה בפיתוח המוחזקים למכירה (באור 7)	228	574
	2,651	3,333

ב. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בפיתוח הכולל מרכזים מסחריים ושטחי מסחר אחרים, נקבע לפי תנאי השוק הקיימים לתאריך הדיווח, בשיטת החילוץ (Residual Method) וזאת בהתבסס על היוון תזרימי המזומנים הצפויים מהנכס (DCF). השווי ההוגן נקבע על-ידי הנהלות חברות הקבוצה ומעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. אומדן השווי ההוגן מתבסס על תזרימי מזומנים הצפויים מהנכס כפרויקט מוגמר, תוך שימוש בשיעורי היוון המביאים בחשבון את הסיכון המובנה בנכס, לרבות סיכון הקמה וסיכון השכרה, אשר גבוהים משיעורי ההיוון המשמשים בהערכת שווי נכסים מניבים גמורים. יתרת אומדן העלויות להשלמת הפרויקט מקוזזת משווי הפרויקט המוגמר כאמור לעיל.

קרקעות לפיתוח עתידי נמדדות בשווין ההוגן תוך שימוש בין היתר בשיטת ההשוואה (כ-56.2% במונחי שווי הוגן). ביישום שיטת ההשוואה, מסתמכים מעריכי השווי והנהלות חברות הקבוצה על מחירי שוק של נכסים דומים תוך ביצוע ההתאמות הדרושות (כגון מיקום וגודל), ככל שמידע זה זמין. אולם, כאשר מידע כאמור אינו זמין, הקבוצה מיישמת שיטות הערכה מקובלות (בעיקר שיטת החילוץ), בהתבסס על התשואות בשוק תוך ביצוע התאמות נדרשות לפי העניין.

הנדל"ן להשקעה בפיתוח והקרקעות נמדדים לפי רמה 3 במידרג השווי ההוגן. לא היו העברות של נדל"ן להשקעה בפיתוח וקרקעות מרמה 3 ואל רמה 3 בשנת 2024.

במהלך שנת 2024 כ-67.7% (במונחי שווי הוגן) מהנדל"ן להשקעה בפיתוח והקרקעות הוערכו על ידי מעריכי שווי חיצוניים והיתר הוערך על ידי הנהלת הקבוצה תוך שימוש בשיטות הערכה מקובלות, בין היתר בהתבסס על נתוני שוק שהתקבלו ממעריכי שווי חיצוניים.

ג. בשנת 2024 עלויות מקרקעין בפיתוח כוללות עלויות אשראי שהוונו בסך של כ-115 מיליון ש"ח (בשנת 2023 - כ-56 מיליון ש"ח).

באור 12 - נדל"ן להשקעה בפיתוח (המשך)

ד. להלן שיעורי ההיוון (Cap Rates) הממוצעים ששימשו במסגרת הערכות השווי, בגין הנדל"ן להשקעה בפיתוח באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה

	מרכז אירופה	ישראל	ארה"ב
	%		
31 בדצמבר 2024	8.3	5.3	5.8
31 בדצמבר 2023	8.4	5.3	4.8

ה. ניתוח רגישות של השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בפיתוח, למעט לגבי פרוייקטים וקרקעות אשר אינם בעלי השפעה מהותית לדוחות הכספיים (השפעה על רווח (הפסד) לפני מס):

	מרכז אירופה	ישראל	ארה"ב
31 בדצמבר 2024	מיליוני ש"ח		
גידול של 5% בעלות הצפויה של הפרוייקט	(14)	(33)	(15)
גידול של 5% בהכנסה תפעולית חזויה נטו, מהשכרת מבנים (NOI חזוי)	18	9	29
עלייה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור ההיוון	(10)	(18)	(20)
ירידה של 25 נקודות בסיס (bp) בשיעור ההיוון	11	18	(2)
גידול של 5% במחיר מכירה למ"ר	5	41	-

ו. באשר לשעבודים, ראה באור 27.

באור 13 – רכוש קבוע, נטו

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מיליוני ש"ח	
מבנים	18	36
תוכנות, מחשוב וציוד משרדי	45	51
נכסי זכות שימוש	13	22
אחרים (בעיקר שיפורים במושכר)	18	24
	94	133

ב. בקשר להוצאות הפחת שהוכרו בדוח רווח או הפסד בגין הפחתת הרכוש הקבוע, ראה באור 30.

ג. באשר לשעבודים, ראה באור 27.

באור 14 – נכסים בלתי מוחשיים, נטו

ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מיליוני ש"ח	
מוניטין (1) (2)	341	447

(1) המוניטין ליום 31 בדצמבר 2024, ו-2023 מיוחס לנכסים בנורבגיה.

להלן התנועה במוניטין לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024:

	מיליוני ש"ח
יתרה לתחילת השנה	447
מימוש מוניטין בגין מכירת נכסים	(75)
הפרשי תרגום דוחות כספיים	(31)
יתרה לסוף שנה	341

(2) יתרת המוניטין כוללת את המוניטין מרכישת נכסים בנורבגיה על-ידי CTY במהלך שנת 2015. המוניטין יוחס ליחידות מניבות מזומנים אשר לגבי כל אחת מהן נבחן סכום בר ההשבה לתאריך הדיווח.

(3) המוניטין נבחן לירידת ערך לפחות אחת לשנה. לא נרשמה ירידת ערך מוניטין בתקופת הדוח.

באור 15 – אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר	31 בדצמבר	
	בסיס הצמדה	2024*)	2024	2023
		%	מיליוני ש"ח	
אשראי מתאגידים בנקאיים:	אירו	3.8%	38	185
סך הכל אשראי לזמן קצר			38	185

*) בריבית משתנה

ב. באשר לשעבודים, ראה באור 27.

באור 16 - חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות

ההרכב:

		31 בדצמבר	
		2024	2023
	באור	מיליוני ש"ח	
חלויות שוטפות של אגרות חוב	19	1,632	2,435
חלויות שוטפות של התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ואחרים	20	238	1,618
		1,870	4,053

באור 17 – ספקים ונותני שירותים

ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מליוני ש"ח	
חובות פתוחים	76	129
המחאות לפרעון	13	9
	89	138

באור 18 – זכאים ויתרות זכות

ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מליוני ש"ח	
ריבית לשלם	201	132
מוסדות ממשלתיים	147	69
הכנסות מראש ופקדונות משוכרים	70	89
עובדים	45	44
הפרשות אחרות (כולל להליכים משפטיים)	6	18
הוצאות לשלם	131	141
זכאים אחרים	48	46
	648	539

(1) מתוך סך יתרת הזכאים ויתרות זכות ליום 31 בדצמבר 2024, סך של כ-282 מיליון ש"ח נקוב באירו, כ-173 מיליון ש"ח נקוב בש"ח לא צמוד, כ-82 מיליון ש"ח נקוב בזלוטי פולני, כ-43 מיליון ש"ח נקוב בקרונה שבדית, כ-24 מיליון ש"ח נקוב בקרונה נורבגית וכ-19 מיליון ש"ח נקוב בדולר ארה"ב.

באור 19 - אגרות חוב

א. הרכב:

	סעיף	בסיס הצמדה	יתרת הערך הנקוב מליוני ש"ח	ריבית נקובה %	ריבית אפקטיבית %	יתרה בדוחות הכספיים 31 בדצמבר 2024 מליוני ש"ח	2023 מליוני ש"ח
החברה:							
אגרות חוב (סדרה יא')	ג'11	מדד	-	-	-		383
אגרות חוב (סדרה יב')	ג'10	מדד	1,825	4.00	3.65	2,111	2,815
אגרות חוב (סדרה יג')	ג'9	מדד	1,716	3.28	3.40	2,002	1,596
אגרות חוב (סדרה יד')	ג'8	מדד	981	1.79	3.16	1,023	834
אגרות חוב (סדרה טו')	ג'7	מדד	370	1.33	1.98	420	440
אגרות חוב (סדרה טז')	ג'6	מדד	1,417	1.75	2.98	1,537	1,004
אגרות חוב להמרה (סדרה יז')	ג'5	לא צמוד	574	5.50	10.29	487	470
אגרות חוב (סדרה יח')	ג'4	מדד	410	4.83	5.18	419	-
אגרות חוב (סדרה יט')	ג'3	מדד	492	4.15	4.40	501	-
אגרות חוב (סדרה כ')	ג'2	מדד	645	4.24	4.53	641	-
אגרות חוב (סדרה כא')	ג'1	מדד	300	4.00	3.65	305	-
סה"כ בחברה *)						9,446	7,542
חברות מאוחדות:							
אגרות חוב של CTY	ד'	אירו	6,023	3.32	3.44	5,970	4,968
אגרות חוב של CTY	ד'	קרונה נורווגית	14	2.88	2.90	14	819
אגרות חוב של G Europe (סדרה 2025)	ה'	אירו	322	4.25	4.80	321	1,310
אגרות חוב של G Europe (סדרה 2027)	ה'	אירו	848	2.63	3.00	822	946
						16,573	15,585
בניכוי - חלויות שוטפות של אגרות חוב						1,632	2,435
						14,941	13,150

*) לעניין עסקאות SWAP להחלפת בסיס הצמדה ומטבעות של חלק מאגרות החוב, ראה באור 34ג'.

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

ב. מועדי הפירעון

	31 בדצמבר 2024						
בסיס הצמדה	שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית והלאה	סה"כ
	מליוני ש"ח						
ש"ח	49	-	-	-	438	-	487
ש"ח צמוד מדד	1,248	1,191	1,484	1,730	1,361	1,945	8,959
אירו	321	1,316	1,734	1,297	1,129	1,316	7,113
קרונה נורווגית	14	-	-	-	-	-	14
	1,632	2,507	3,218	3,027	2,928	3,261	16,573

ג. מידע נוסף לגבי אגרות החוב בחברה:

1. בחודש נובמבר 2024 הנפיקה החברה כ-300 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה כא') בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית לאגרות החוב (סדרה יב') עבור כ-248 מיליון ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה יב'). אגרות החוב (סדרה כא') מובטחות: (א) בשעבוד ראשון בדרגה על חשבון משמורת (קסטודיאן) בו מופקדות מניות CTY שבבעלות חברה בת בבעלותה המלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "החברה המשעבדת" ו"חשבון המניות המשועבדות", בהתאמה) וכל זכויות החברה המשעבדת בחשבון המניות המשועבדות, על כל המופקד בו, למעט חריגים, הכל כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות לאגרות החוב. נכון למועד זה מוחזקות בחשבון המניות המשועבדות כ- 19.7 מיליון מניות CTY. החברה תהא רשאית לשעבד מניות CTY להבטחת אגרות החוב (סדרה כא') בהיקף שלא יעלה על 30% מהון המניות המונפק של CTY.

היקף הסדרה נקבע לפי יחס חוב לשווי בטוחה (LTV) של 100% או 90%, בהתאם לארועים הקבועים בשטר הנאמנות, 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 בקרות 'אירוע מטריד' ביחס ל- CTY, 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%.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה כא') התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, באמות המידה פיננסיות וכן הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה כא') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב. לפרטים נוספים ראו סעיף 11 להלן.

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

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

S&P Maalot, או דירוג מקביל לו, תוספת הריבית תגדל ל- 3%), בתנאים 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). 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 1.25% ("שיעור הריבית המקסימאלית"). יובהר, כי שיעור תוספת הריבית המקסימלית בשל ירידת דירוג ביחד עם אי עמידה באמות מידה פיננסיות יכול שתהיה 3.25%. בעקבות הצעת רכש החליפין כאמור, החברה הכירה בהפסד בסך של כ- 16 מיליון ש"ח.

2. בחודש יולי, 2024 הנפיקה החברה לציבור 645 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה כ') המובטחות, בין היתר, במשכנתא על נכס מניב ('Targowek') של חברת בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה ("הנכס המניב" ו-"חברת הנכס", בהתאמה) הממוקם בוורשה, פולין, בשעבוד על מלוא הון המניות של חברת הנכס וכן בשעבוד התמורה מהלוואות בעלים שהועמדה לחברת הנכס, וזאת בתמורה נטו בסכום של כ- 637 מיליון ש"ח. אגרות חוב (סדרה כ') עומדות לפירעון ב- 10 תשלומים חצי שנתיים כדלקמן: 9 תשלומים בשיעור של 2% כל אחד מהקרן, אשר ישולמו בימים 31 במרץ ו- 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (החל מיום 31 במרץ 2026 ועד יום 31 במרץ 2030), ותשלום אחרון בשיעור של 82% מהקרן שישולם ביום 30 בספטמבר, 2030. כמו כן, אגרות החוב (סדרה כ) צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.24%.

היקף הסדרה בהנפקה נקבע לפי יחס חוב משוקלל של 0.70 ("LTV"), המחושב בהתאם לשווי הנכס המניב המשועבד, 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 המניב ובכל מועד אחר לגביו 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 המניב.

במקרה של ירידה בדירוג האשראי מתחת לדירוג של -ilA 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 שהדרוג ירד לדירוג השווה או הנמוך מ- (BBB-) 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 עד ל- 0.5% (במקרה של הפרה של שתי אמות מידה פיננסיות). 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 1.25% ("שיעור הריבית המקסימאלית"). יובהר, כי שיעור תוספת הריבית המקסימלית בשל ירידת דירוג ביחד עם אי עמידה באמות מידה פיננסיות יכול שתהיה 3.25%.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה כ') התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, באמות מידה פיננסיות וכן הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה כ') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב. לפרטים נוספים ראו סעיף 11 להלן.

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'י סיטי. כמו כן, למעט כמפורט בשטר הנאמנות, חברת הנכס לא תיצור כל שעבוד שהוא. ככל שחברת הנכס תיטול כל הלוואה שהיא מקבוצת ג'י סיטי, הלוואה זו תהיה נחותה ביחס לאגרות החוב (סדרה כ'); (2) חברת הנכס לא תבצע כל מיזוג עם תאגיד אחר למעט עם תאגיד מקבוצת ג'י סיטי. כמו כן, החברה תחזיק, במישרין ו/או בעקיפין, בלפחות 50.01% בחברת האם וב- 100% מחברת הנכס. חברת הנכס תתנהל כישות עצמאית ונפרדת מכל תאגיד אחר הכלול בקבוצת ג'י סיטי; (3) חברת הנכס לא תרכוש נכסים נוספים (מלבד יתרת ההחזקה בנכסים המשותפים, כהגדרתם בשטר הנאמנות), אלא

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

במהלך העסקים הרגיל, והיא לא תשנה את תחום פעילותה. בנוסף, חברת הנכס לא תרכוש ולא תקים תאגידים כלשהם; (4) חברת הנכס לא תשנה את מסמכי ההתאגדות שלה באופן שיפגע בבטוחות שהעמידה לפי שטר הנאמנות; (5) חברת הנכס תהיה רשאית לשלם דמי ניהול נכס ודמי ניהול תפעוליים לחברה ו/או לכל חברה אחרת מקבוצת ג'י סיטי בתנאי שוק; ו- (6) חברת האם לא תיצור ולא תתחייב ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה.

למידע כספי תמציתי של חברת הנכס, ראה באור 18'.

3. בחודש אפריל 2024, הנפיקה החברה לציבור 495.2 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יט') המובטחות בשעבוד שני על נכס נדל"ן בבעלותה של החברה ששוויו למועד הדו"ח (חלק החברה) הינו כ-2,043 מיליון ש"ח, בתמורה ברוטו בסכום של כ-495 מיליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה יט') עומדות 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), כאשר התשלום הראשון שולם ביום 30 בספטמבר 2024, ותשלום אחרון בשיעור של 89.5% מהקרן ישולם ביום 30 בספטמבר, 2031. אגרות החוב (סדרה יט') צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.15%.

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

במקרה של ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-'ilA-' של S&P Maalot, או מתחת לדירוג 'A3' בסולם הדירוג של מידרוג או דירוג מקביל של חברת דירוג אחרת, תחול תוספת ריבית בשיעור כולל של עד 1% (וככל 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. 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). 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 1.25% ("שיעור הריבית המקסימאלית"). יובהר, כי שיעור תוספת הריבית המקסימלית בשל ירידת דירוג ביחד עם אי עמידה באמות מידה פיננסיות יכול שתהיה 3.25%.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה יט') התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, באמות מידה פיננסיות וכן הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יט') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב. לפרטים נוספים ראו סעיף 11 להלן.

4. בחודש פברואר 2024 הנפיקה החברה לציבור 410 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יח') בתמורה ברוטו בסך כ-410 GHI Alpha מיליון ש"ח. אגרות החוב (סדרה יח') מובטחות בשעבוד קבוע ראשון בדרגה על מלוא אחזקות החברה בחברת Portfolio LLC ("ג'י אלפא"), המוחזקות על ידי החברה באמצעות Gazit Horizons Inc, חברה בת בשליטתה המלאה (בעקיפין) של החברה והזכויות הנלוות לכך וכן משכון יחיד (Lien) של חשבון הבנק שהוקם ומוחזק על ידי ג'י אלפא. כמו כן, ג'י אלפא העמידה ערבות להתחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יח'). ג'י אלפא הינה הבעלים של ששה נכסים מניבים בארה"ב, אשר נכון למועד זה שווים עומד על כ-283 מיליוני דולר ארה"ב. למידע כספי תמציתי של ג'י אלפא, ראה

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

באור 8ה'.

אגרות החוב (סדרה יח') עומדות לפירעון בארבעה תשלומים לא שווים אשר ישולמו בין השנים 2026 עד 2031 (כולל) כדלקמן: תשלום ראשון ישולם ביום 30 בספטמבר 2026 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 30 בספטמבר 2028 בשיעור של 20% מהקרן, תשלום שלישי ישולם ביום 30 בספטמבר 2030 בשיעור של 30% מהקרן, תשלום רביעי ואחרון ישולם ביום 30 בספטמבר 2031 בשיעור של 35% מהקרן. כמו כן, אגרות החוב (סדרה יח') צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.83%.

היקף הסדרה 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 משעבוד), בעת החלפה של נכסים משעבוד, במועד חלוקה מג'י אלפא, בקרות 'אירוע מטריד' (כהגדרתו בשטר הנאמנות) ביחס לג'י אלפא, במועד כניסת שותף לנכסים שבבעלות ג'י אלפא ובכל מועד אחר לגביו נקבע בשטר הנאמנות כי החברה נדרשת לעמוד ב- LTV.

במקרה של ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-'A' של S&P Maalot, או מתחת לדירוג 'A2' בסולם הדירוג של מידרוג או דירוג מקביל של חברת דירוג אחרת, תחול תוספת ריבית בשיעור כולל של עד 1% (וככל שהדרוג ירד לדירוג השווה או הנמוך מ-BBB-" של S&P Maalot, או דירוג מקביל לו, תוספת הריבית תגדל ל 3%), בהתאם לתנאים ובמדרגות שנקבעו בשטר הנאמנות. בנוסף, במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים א' ו- ג' להלן, יוגדל שיעור הריבית 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 ריבית הבסיס בתוספת של 1.25% (או 3.25% במקרה שבו דירוג אגרות החוב ירד לדירוג השווה או הנמוך מדירוג (-BBB) של S&P Maalot או דירוג מקביל לו של חברת דירוג אחרת).

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה יח') התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, באמות מידה פיננסיות וכן הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יח') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב. לפרטים נוספים ראו סעיף 11 להלן.

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 ("תאגידי הנכס") לא ישלמו לחברה או חברה בשליטתה דמי ניהול, בכפוף לזכות שיפוי במקרה של נשיאה בעלויות תפעול שוטפות על ידי החברה; (3) כל חלוקה שהיא בגין מניות ג'י אלפא ("תמורת החלוקה") תופקד ישירות בחשבון הנאמנות. החברה תהא רשאית לפנות לנאמן ולהורות לנאמן לשחרר את תמורת החלוקה, כולה או חלקה, בהתקיים מספר תנאים מצטברים, ובכלל זה כי יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י"ח) שתהיינה קיימות במחזור, בתוספת ריבית, ריבית פיגורים והפרשי הצמדה, שנצברו, ככל שנצברו, עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה י"ח) לבין ההון העצמי של ג'י אלפא תעלה על 55%, לרבות במקרה בו כתוצאה מהחלוקה יעלה היחס על האמור לעיל; (4) ג'י אלפא ו/או תאגידי הנכס לא יעמידו ולא יתחייבו להעמיד מימון ו/או הלוואה ו/או בטוחה ו/או ערבות בכל אופן וצורה שהם לתאגידים מקבוצת ג'י 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 ייטלו כל חוב, מימון או הלוואה, למעט הלוואות הקיימות במועד החתימה על שטר הנאמנות ולא יתקשרו בהסכם לקבלת מימון ו/או הלוואה כאמור, בין במישרין ובין בעקיפין. על אף האמור, ג'י אלפא וחברות בערבון מוגבל בשליטתה תהיינה רשאיות ליטול חוב, מימון או הלוואה

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

(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, תהיינה רשאיות לעשות שימוש בכספים כאמור לצורך חלוקת דיבידנד, בכפוף לעמידה בהוראות שטר הנאמנות; (7) ג'י אלפא ותאגידי הנכס לא ייצרו ולא יתחייבו ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיהן; (8) ג'י אלפא, בשמה ובשם תאגידי 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 ובגין 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 תאגידי 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 תאגידי הנכס עם תאגידים אחרים, הכל בכפוף לתנאים והחריגים הקבועים בשטר הנאמנות.

5. לחברה אגרות חוב (סדרה יז') הניתנות להמרה למניות החברה. אגרות החוב תהיינה ניתנות להמרה באופן שבו כל 17.5 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יז') ניתנות להמרה למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.נ. של החברה, החל ממועד רישומן למסחר ועד 10 ימים לפני מועד פדיונן הסופי. יחס ההמרה כפוף להתאמות, לרבות במקרה של חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד (יחס ההמרה המתואם נכון למועד זה עומד על 17.25062 ש"ח). תמורת ההנפקה ברוטו עמדה על כ-414 מיליון ש"ח, מתוכה סך של כ-54 מיליון ש"ח יוחס לרכיב ההוני של אופציית ההמרה ונרשם לקרנות הון החברה בהתאם לכללי החשבונאות. סכום התמורה שיוחס לרכיב ההתחייבותי הינו בסך של כ-356 מיליון ש"ח, והוא מגלם ריבית אפקטיבית של כ-10.5%. בחודש נובמבר 2023 הרחיבה החברה את סדרת אגרות החוב בהיקף של 130 מיליון ש"ח ע.נ. במסגרת הנפקה פרטית, בתמורה כוללת ברוטו בסך 121.55 מיליון ש"ח, מתוכה סך של כ-9.9 מיליון ש"ח יוחס למרכיב ההוני של אופציית ההמרה ונרשם לקרנות הון החברה בהתאם לכללי החשבונאות. סכום התמורה שיוחס לרכיב ההתחייבותי הינו בסך של כ-111.65 מיליון ש"ח, והוא מגלם ריבית אפקטיבית של כ-9.59%.

החברה התקשרה בהסכם עשיית שוק בקשר עם אגרות החוב (סדרה יז') 'בהתאם להוראות הדין.

אגרות החוב (סדרה יז') אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו ונושאות ריבית שנתית בשיעור קבוע של 5.5% המשולמת פעם בשנה. כמו כן, קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון בשני תשלומים: תשלום ראשון על סך 10% מהקרן ביום 30 ביוני 2025 ותשלום שני על סך 90% מהקרן ביום 30 ביוני 2029.

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

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה יז') התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, באמות מידה פיננסיות וכן הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יז') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב. לפרטים נוספים ראו סעיף 11 להלן.

במקרה של אי עמידה בחלק מאמות המידה הפיננסיות, ובטרם חלפה תקופת הריפוי בגינם, החברה רשאית לרפא את ההפרה כאמור באמצעות שעבוד נכסים, בתנאים המפורטים בסעיף 4.3 לשטר הנאמנות.

6. לחברה אגרות החוב (סדרה טז') מובטחות בשעבוד קבוע על מניות G Europe שבבעלות חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה, כאשר נכון למועד דוח זה משועבדות 166 מיליון מניות G Europe לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז'), המהוות נכון למועד זה 55.3% מההון המונפק והנפרע של ועל כל הזכויות הנלוות של החברות המשעבדות במניות המשועבדות כאמור,

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

למעט חריגים ("השעבוד"), והכל כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות לאגרות החוב.

היקף השעבוד נקבע לפי יחס חוב לשווי בטוחה (LTV) של 65% ("LTV"), המחושב בהתאם לשווי הנכסי הנקי (EPRA NRV) של G Europe, כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות החוב. החברה נדרשת לעמוד ביחס LTV כאמור במועדי בדיקה ספציפיים המפורטים בשטר, לרבות בקרות 'אירוע מטריד' ביחס ל-G Europe, במועד מחיקת המניות המשועבדות ממסחר, הרחבת סדרה, מכירת מניות משועבדות, החלפת שעבוד, בעת שימוש בכספי חשבון הנאמנות עבור פדיון מוקדם (מלא או חלקי), וחלוקת דיבידנד מיוחד ב- G Europe (מעל רף כספי הקבוע בשטר) בלבד.

בעקבות מחיקת מניות G Europe ממסחר במהלך תקופת הדוח פעלה החברה מול הנאמן לאגרות החוב להפיכת מניות G Europe למניות בתעודה (חלף היותן מניות אלקטרוניות המופקודת אצל Euroclear) ולרישום שעבוד חדש על מניות G Europe כמניות בתעודה, תוך שחרור מניות עודפות משעבוד (בהתאם להוראות שטר הנאמנות).

אגרות החוב (סדרה טז') עומדות לפירעון בארבעה תשלומים לא שווים אשר ישולמו בין השנים 2024 עד 2029 (כולל) כדלקמן: תשלום ראשון ישולם ביום 31 במרץ 2024 בשיעור של 12.5% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 31 במרץ 2027 בשיעור של 25% מהקרן, תשלום שלישי ישולם ביום 31 במרץ 2028 בשיעור של 20% מהקרן, תשלום רביעי ואחרון ישולם ביום 31 במרץ 2029 בשיעור של 42.5% מהקרן. כמו כן, אגרות החוב (סדרה טז') צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 1.25%.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה כ') התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, באמות מידה פיננסיות וכן הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה כ') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב. לפרטים נוספים ראו סעיף 11 להלן.

עם הפיכת G Europe לחברה פרטית ומחיקת מניותיה ממסחר, החברה התחייבה גם שלא תבוצע חלוקת דיבידנד ב- G Europe, ככל שיחס המינוף של G Europe בסמוך לאחר מועד החלוקה כאמור, יעלה על 0.6; וכן יחס המינוף של G Europe בכל מועד בדיקה (כמפורט לעיל) לא יעלה על 0.6, בכפוף לתקופת ריפוי של שני רבעונים עוקבים לאחר מועד הבדיקה הרלוונטי. כמו כן, במקרה של ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-'A+' של S&P Maalot, או מתחת לדירוג 'A1' בסולם הדירוג של מידרוג או דירוג מקביל של חברת דירוג אחרת, תחול תוספת ריבית בשיעור כולל של עד 1% (וככל שהדרוג ירד לדירוג השווה או הנמוך מ- 'BBB-' של S&P Maalot, או דירוג מקביל לו, תוספת הריבית תגדל ל- 3%), בהתאם לתנאים ובמדרגות שנקבעו באגרת החוב. יחד עם זאת, בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיגורים והוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תעלה על ריבית הבסיס בתוספת 1%.

7. לחברה אגרות חוב (סדרה טו') במחזור אשר מובטחות בשעבוד קבוע שנרשם על חלקה של החברה (50%) בשני נכסי מקרקעין (ג'י כוכב הצפון וג'י סביון, כמפורט להלן) ועל שני נכסי מקרקעין נוספים בבעלותה (100%) ("הנכסים המשועבדים") ושווים המצרפי למועד הדו"ח (חלק החברה) הינו כ-460 מיליון ש"ח.

ביום 1 בדצמבר 2024 התקשרה החברה בהסכם מחייב עם מנורה מבטחים ביטוח בע"מ ומנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ (להלן ביחד: "מנורה"), למכירת 50% מזכויותיה והתחייבויותיה בארבעה נכסים, מתוכם שניים מהנכסים המשועבדים לטובת אגרות החוב (סדרה טו') - ג'י כוכב הצפון וג'י סביון. בתמורה ברוטו של כ-487 מיליוני ש"ח. בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה טו'), קודם לחתימה על עסקת המכר, העמידה החברה לטובת הנאמן לאגרות החוב (סדרה טו') ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית ובלתי חוזרת בסך של כ-85 מיליוני ש"ח כנגד שחרור השעבוד על 50% מזכויות החברה בנכסים המשועבדים. במסגרת ההתקשרות עם מנורה התקשרה החברה עם מנורה בהסכם שיתוף הכולל מגבלות על העברת זכויות ביחס לנכסים המשועבדים ג'י כוכב הצפון וג'י סביון, כדלקמן: זכות הצעה ראשונה הדדית, זכות הצטרפות שהוענקה למנורה בלבד, וכן מתן זכות למנורה להפעיל מנגנון היפרדות ('BMBY') במקרה של שינוי שליטה בחברה.

אגרות החוב (סדרה טו') עומדות לפירעון בארבעה תשלומים לא שווים אשר ישולמו בין השנים 2024 עד 2028 (כולל) כדלקמן: תשלום ראשון ישולם ביום 31 במרץ 2024 בשיעור של 8% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 31 במרץ 2025 בשיעור של 15%

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

מהקרן, תשלום שלישי ישולם ביום 31 במרץ 2027 בשיעור של 30% מהקרן, תשלום רביעי ואחרון ישולם ביום 31 במרץ 2028 בשיעור של 47% מהקרן. כמו כן, אגרות החוב (סדרה טו') צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 1.08%.

היקף הסדרה נקבע לפי יחס חוב לשווי בטוחה (LTV) של 75%, המחושב בהתאם לשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים, בהתאם להערכות שווי, כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות החוב. החברה נדרשת לעמוד ביחס LTV כאמור במועדי בדיקה ספציפיים המפורטים בשטר, לרבות בעת הרחבת סדרה, בעת החלפת ו/או הוספת נכסים משועבדים, בעת שחרור נכסים משעבוד, בעת מכירת נכס משועבד, וכן בכל מועד אחר לגביו נקבע בשטר כי החברה נדרשת לעמוד ביחס ה- LTV.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה טו') התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, באמות מידה פיננסיות וכן הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה טו') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב. לפרטים נוספים ראו סעיף 11 להלן.

כמו כן, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-'AA-' של S&P Maalot, או מתחת לדירוג 'Aa3' בסולם מידרוג, דירוג מקביל של חברת דירוג אחרת, תגרום לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 1% (וככל שהדרוג ירד לדירוג השווה או הנמוך מ- 'BBB-' של S&P Maalot, או דירוג מקביל לו, תוספת הריבית תגדל ל- 3%), בתנאים ובמדרגות שנקבעו באגרת החוב. יחד עם זאת, בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיגורים והוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תעלה על ריבית הבסיס בתוספת 1%.

8. לחברה אגרות חוב (סדרה יד') במחזור אשר עומדות לפירעון בחמישה תשלומים לא שווים אשר שולמו וישולמו בין השנים 2022 עד 2031 (כולל) כדלקמן: תשלום ראשון שולם ביום 30 בספטמבר 2022 בשיעור של 17.5% מהקרן, תשלום שני שולם ביום 30 בספטמבר 2023 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום שלישי שולם ביום 30 בספטמבר 2024 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום רביעי ישולם ביום 30 בספטמבר 2029 בשיעור של 27.5% מהקרן, תשלום חמישי ואחרון ישולם ביום 30 בספטמבר 2031 בשיעור של 25% מהקרן. כמו כן, אגרות החוב (סדרה יד') צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 1.29%.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה יד') התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, באמות מידה פיננסיות וכן הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יד') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב. לפרטים נוספים ראו סעיף 11 להלן.

אף על פי כן, במקרה של אי עמידה בחלק מאמות המידה הפיננסיות, החברה תהיה רשאית להעמיד בטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') חלף אמות המידה כאמור.

כמו כן, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-'ilA+' של S&P Maalot או מתחת לדירוג 'A1' בסולם מידרוג, תגרום לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 1% (וככל שהדרוג ירד לדירוג השווה או הנמוך מ- 'BBB-' של S&P Maalot, או דירוג מקביל לו, תוספת הריבית תגדל ל- 3%), בהתאם לתנאים והמדרגות שנקבעו באגרת החוב. יחד עם זאת, בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיגורים והוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תעלה על ריבית הבסיס בתוספת 1%.

9. לחברה אגרות חוב (סדרה יג') במחזור אשר עומדות לפירעון בשישה תשלומים לא שווים אשר שולמו וישולמו בין השנים 2021 עד 2028 (כולל) כדלקמן: תשלום ראשון שולם ביום 30 ביוני 2021 בשיעור של 5% מהקרן, תשלום שני שולם ביום 30 ביוני 2022 בשיעור של 10% מהקרן, תשלום שלישי שולם ביום 30 ביוני 2023 בשיעור של 5% מהקרן, תשלום רביעי ישולם ביום 30 ביוני 2025 בשיעור של 30% מהקרן, תשלום חמישי ישולם ביום 30 ביוני 2026 בשיעור של 10% מהקרן, תשלום שישי ואחרון ישולם ביום 30 ביוני 2028 בשיעור של 40% מהקרן. כמו כן, אגרות החוב (סדרה יג') צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.78%.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה יג') התחייבה החברה לעמוד, בין היתר, באמות מידה פיננסיות וכן הוראות שטר הנאמנות

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

ביחס לאגרות החוב (סדרה יג') כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב. לפרטים נוספים ראו סעיף 11 להלן.

כמו כן, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-'il.A+' של S&P Maalot או מתחת לדירוג 'A1' בסולם מידרוג, תגרום לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 1% (וככל שהדרוג ירד לדירוג השווה או הנמוך מ- 'BBB-' של S&P Maalot, או דירוג מקביל לו, תוספת הריבית תגדל ל- 3%), בהתאם לתנאים והמדרגות שנקבעו באגרת החוב. יחד עם זאת, בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיגורים והוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תעלה על ריבית הבסיס בתוספת 1%.

10. לחברה אגרות חוב (סדרה יב') במחזור אשר עומדות לפירעון בחמישה תשלומים לא שווים אשר שולמו וישולמו בין השנים 2023 עד 2027 (כולל) כדלקמן: תשלום ראשון שולם ביום 30 ביוני 2023 בשיעור של 10% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 30 ביוני 2024 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום שלישי ישולם ביום 30 ביוני 2025 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום רביעי ישולם ביום 30 ביוני 2026 בשיעור של 30% מהקרן, תשלום חמישי ואחרון ישולם ביום 30 ביוני 2027 בשיעור של 30% מהקרן. כמו כן, אגרות החוב (סדרה יב') צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%. כמו כן, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-'il.A-' של S&P Maalot ונמוך מדירוג 'A3' על פי סולם הדירוג של מידרוג, תגרום לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 1%, בהתאם לתנאים והמדרגות שנקבעו באגרת החוב. יחד עם זאת, בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיגורים והוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תעלה על 5%.

11. במסגרת שטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה החברה התחייבה לעמוד באמות המידה העיקריות הבאות:

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2024 וסמוך למועד אישור הדוחות, עומדת החברה באמות המידה ביחס לכל אגרות החוב הקיימות במחזור.

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

בנוסף, הוראות שטרי הנאמנות ביחס לאגרות החוב של החברה כוללות עילות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (בכפוף לרוב לתקופות ריפוי), 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 מסויימות בלבד) בהיקף של 10% או יותר מסך התחייבויותיה הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים, עילות שעניינן חדלות פירעון של החברה, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסי החברה, מימוש שעבודים על עיקר נכסי החברה, רישום הערת עסק חי בדוחות החברה למשך שני רבעונים רצופים (למעט סדרה יב'), עילות שעניינן אירועים בקשר עם הבטוחה לסדרת אגרות החוב הרלבנטית (כגון אירועי חדלות פירעון בקשר עם חברות המחזיקות במניות המשועבדות כולל גם ארועים מטרידים ביחס למניות הבטוחה).

בנוסף, התחייבה במסגרת הוראות שטרי הנאמנות כאמור החברה התחייבה 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 (למעט סדרה טו'). 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 (למעט סדרה יג' - 850 מיליון דולר) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים מבוקרים או סקורים.

12. בחודש ספטמבר 2024 פרעה החברה באופן סופי את אגרות חוב (סדרה יא') בהתאם לתנאיהן.

13. למועד הדו"ח הכספי ולמועד הדיווח עומדת החברה באמות המידה הנ"ל ביחס לסדרות אגרות החוב המפורטות לעיל.

14. במהלך שנת 2024 רכשה החברה כ-188.3 מיליון ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרות יב, יג, יד, טז) בתמורה של כ-188.8 מליון ש"ח, בהתאם לתוכנית רכישה עצמית של החברה. בעקבות הרכישה הכירה החברה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-21 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

15. בחודש מאי 2024, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 350.2 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה טז') המובטחות בשעבוד קבוע על מניות G Europe שבבעלות חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה, בתמורה ברוטו של כ-332 מיליון ש"ח, ובריבית אפקטיבית של 5.7% (צמוד מדד).

16. 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-190 מיליון ש"ח, ובריבית אפקטיבית של 6.01% (צמוד מדד).

17. 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-278 מיליון ש"ח, ובריבית אפקטיבית של 5.85% (צמוד מדד).

18. בחודש אוקטובר 2024, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 115 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יג') (שאינן מובטחות), בתמורה ברוטו של כ-129 מיליון ש"ח, ובריבית אפקטיבית של 5.9% (צמוד מדד).

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

19. בחודש נובמבר 2024, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 295 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה טז') המובטחות בשעבוד קבוע על מניות G Europe שבבעלות חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה, בתמורה ברוטו של כ-303 מיליון ש"ח, ובריבית אפקטיבית של 4.75% (צמוד מדד).

20. בחודש נובמבר 2024, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ- 305 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד') (שאינן מובטחות), בתמורה ברוטו של כ-295 מיליון ש"ח, ובריבית אפקטיבית של 5.01% (צמוד מדד).

21. ביום 19 במרס 2025 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.נ., ביחס לכל סדרות אגרות החוב שבמחזור, בתוקף עד ליום 31 במרס 2026. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה. תוכנית זאת הינה חלף תוכנית קודמת מיום 1 באפריל 2024 בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ע.נ., שהייתה בתוקף עד ליום 31 במרס, 2025.

22. 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.

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

24. 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.

25. בחודש מרס 2024, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יט') של החברה ברמת דירוג 'A3.il', עם אופק דירוג שלילי.

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

27. 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.

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

28. 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.
ועדכנה את אופק הדירוג משלילי ליציב.

29. 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.

30. 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.

31. 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.

ד. <u>אגרות חוב של CTY</u>

1. ל- CTY אגרות חוב הנסחרות בבורסה של הלסינקי, על פיהן התחייבה CTY לשמור על יחס של סך החוב לסך שווי נכסים שלא יעלה על 65% ויחס חוב מובטח לסך שווי נכסים שלא יעלה על 25%. בנוסף, שינוי שליטה ב- CTY כהגדרתו בהסכם אגרות החוב יעמיד למחזיקים זכות מיידית לפרעון אגרות החוב. לתאריך הדיווח עומדת CTY באמות מידה פיננסיות אלו.

2. בחודש מרס 2024 הנפיקה CTY 300 מיליון אירו ע.נ אגרות חוב (שאינן מובטחות) הנושאות ריבית שנתית של 6.5% ועומדות לפרעון במרץ 2029.

3. בחודש מרס 2024 רכשה CTY במסגרת הצעת רכש כ-213.2 מיליון אירו ע.נ. (כ-848 מיליון ש"ח) אגרות חוב תמורת כ-213.7 מיליון אירו (כ-850 מיליון ש"ח). בנוסף, בחודש דצמבר 2024, רכשה CTY במסגרת הצעת רכש כ-192 מיליון אירו ע.נ. (כ-768 מיליון ש"ח) אגרות חוב בתמורה של כ-194 מיליון אירו (כ-776 מיליון ש"ח).

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

5. בחודש דצמבר 2024 הנפיקה CTY 350 מיליון אירו ע.נ אגרות חוב (שאינן מובטחות) הנושאות ריבית שנתית של 5% ועומדות לפרעון במרץ 2030.

6. לאחר תאריך הדיווח אישררה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג אגרות החוב של CTY ברמת דירוג -BBB והורידה את דירוג המנפיק של CTY לרמת דירוג +BB, עם אופק דירוג יציב.

7. לאחר תאריך הדיווח, במסגרת הצעת רכש, רכשה CTY כ- 100 מיליון אירו (כ- 376 מיליון ש"ח) ע.נ. אגרות חוב של CTY נוספים, בתמורה לכ- 96.8 מיליון אירו (כ- 364.1 מיליון ש"ח).

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

ה. אגרות חוב של G Europe

1. ל- G Europe אגרות חוב הנסחרות בבורסה של לוקסמבורג, על פיהן התחייבה G Europe לשמור על יחס של סך החוב לסך שווי נכסים שלא יעלה על 60%, יחס חוב מובטח לסך שווי נכסים שלא יעלה על 40% ויחס כיסוי ריבית מאוחד (EBITDA מתואם להוצאות ריבית) שלא יפחת מ-1.5. לתאריך הדיווח עומדת G Europe באמות מידה פיננסיות אלו.

2. במהלך שנת 2024, רכשה הקבוצה כ-265 מיליון אירו (כ-1,060 מיליון ש"ח) ע.נ. אגרות חוב מסדרות 2025 ו-2027 של G Europe (כ-112 מיליון אירו ע.נ. נרכשו במסגרת הצעת רכש), בתמורה לכ-256 מיליון אירו (כ-1,024 מיליון ש"ח). בעקבות הרכישות הקבוצה הכירה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-7.1 מיליון אירו (כ-28 מיליון ש"ח).

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

4. לאחר תאריך הדיווח ביצעה G Europe פדיון מוקדם יזום מלא של סדרת 2025 בסך של כ- 85 מיליון אירו.

באור 20 – התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים

א. ההרכב

	ש"ח צמוד מדד	ש"ח לא צמוד	דולר קנדי	דולר של ארה"ב	אירו	קרונה שוודית	זלוטי פולני	ריאל ברזילאי	סה"כ
ליום 31 בדצמבר 2024	מליוני ש"ח								
לתאגידים בנקאיים	35	541	-	53	2,053	995	70	-	3,747
למוסדות פיננסיים	1,438	-	-	757	-	-	-	441	2,636
סך הכל	1,473	541	-	810	2,053	995	70	441	6,383
חלויות שוטפות	51	22	-	126	10	-	1	28	238
בניכוי חלויות שוטפות	1,422	519	-	684	2,043	995	69	413	6,145
ליום 31 בדצמבר 2023									
סך הכל	1,437	1,142	224	914	2,571	358	-	531	7,177
בניכוי חלויות שוטפות	1,390	217	128	757	2,211	358	-	498	5,559

	ש"ח צמוד מדד	ש"ח לא צמוד	דולר קנדי	דולר של ארה"ב	אירו	קרונה שוודית	זלוטי פולני	ריאל ברזילאי	סה"כ
ליום 31 בדצמבר 2024	מליוני ש"ח								
בריבית קבועה	1,473	69	-	742	-	329	-	441	3,054
שיעור ריבית אפקטיבית משוקלל (ב-%)	2.0	8.9	-	4.2	-	-	-	5.9	
בריבית משתנה	-	472	-	68	2,053	666	70	-	3,329
שיעור ריבית אפקטיבית משוקלל (ב-%)	-	8.0	-	6.9	4.8	5.5	7.2	-	

באור 20 – התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים (המשך)

ב. מועדי הפירעון

ליום 31 בדצמבר 2024	ש"ח צמוד מדד	ש"ח לא צמוד	דולר קנדי	דולר של ארה"ב	אירו	קרונה שוודית	זלוטי פולני	ריאל ברזילאי	סה"כ
	מליוני ש"ח								
שנה ראשונה - חלויות שוטפות	51	22	-	126	10	-	1	28	238
שנה שניה	52	22	-	238	611	21	1	33	978
שנה שלישית	53	297	-	224	945	21	1	42	1,583
שנה רביעית	421	23	-	222	452	21	1	45	1,185
שנה חמישית	34	177	-	-	35	603	66	48	963
שנה שישית ואילך	862	-	-	-	-	329	-	245	1,436
סך הכל בניכוי חלויות שוטפות	1,422	519	-	684	2,043	995	69	413	6,145
סך הכל	1,473	541	-	810	2,053	995	70	441	6,383

ליום 31 בדצמבר 2023	ש"ח צמוד מדד	ש"ח לא צמוד	דולר קנדי	דולר של ארה"ב	אירו	קרונה שוודית	ריאל ברזילאי	סה"כ
	מליוני ש"ח							
שנה ראשונה - חלויות שוטפות	47	925	96	157	360	-	33	1,618
שנה שניה	48	217	2	126	12	-	26	431
שנה שלישית	49	-	2	186	1,718	-	46	2,001
שנה רביעית	49	-	3	223	5	-	57	337
שנה חמישית	378	-	3	222	476	-	61	1,140
שנה שישית ואילך	866	-	118	-	-	358	308	1,650
סך הכל בניכוי חלויות שוטפות	1,390	217	128	757	2,211	358	498	5,559
סך הכל	1,437	1,142	224	914	2,571	358	531	7,177

ג. באשר לשעבודים, ראה ביאור 27.

ד. מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות

בחלק מההלוואות וקווי האשראי שמקבלות החברה וחברות מאוחדות שלה במהלך העסקים הרגיל, קיימות כמקובל התחייבויות לעמידה באמות מידה פיננסיות והתחייבויות אחרות אשר אי עמידה בהן תהווה עילה לפרעון מיידי, וביניהן ההתחייבויות הבאות:

באור 20 – התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים (המשך)

1. <u>בחברה ובחברות בנות בבעלות מלאה</u>

א. יחס חוב מנוצל לשווי בטוחות בטווח של 60%-75% כפי שנקבעו בהסכמי האשראי.

ב. הון עצמי מינימלי של החברה (לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) בסך של 4 מיליארד ש"ח, לאחר תאריך הדיווח עודכן ההון העצמי המינימלי ל-3.5 מיליארד ש"ח.

ג. יחס התחייבויות נושאות ריבית נטו לשווי המאזני של סך הנכסים של החברה על בסיס הדוחות המאוחדים, לא יעלה על 75%.

ד. יחס התחייבויות נושאות ריבית נטו לשווי המאזני של סך הנכסים של החברה על בסיס סולו מורחב (החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה) לא יעלה על 77.5%.

ה. יחס חוב מנוצל לשווי הבטוחות (מניות CTY משועבדות אשר שוויין ייקבע על בסיס ממוצע בין השווי הבורסאי לשווי המאזני) לא יעלה על 70%.

ו. EPRA Earnings הרבעוני הממוצע של החברה המחושב בהתאם להנחיות European Public Real Estate Association, במהלך שני רבעונים רצופים כלשהם, לא יפחת מ-60 מיליון ש"ח.

ז. יחס הון עצמי של CTY (לרבות הלוואות הוניות וללא זכויות מיעוט, נגזרים בשווים ההוגן והשפעת המס בגינם) לסך הנכסים של CTY לא יפחת מ- 30%.

ח. שיעור מניות CTY המשועבדות לבנק לא יפחת מ-15% מהון המניות המונפק והנפרע של CTY וכן במקרה בו גוף פיננסי (שאינו מנהל כספים של אחרים או עבור אחרים) יחזיק עבור עצמו מניות CTY בשיעור העולה על 15%, תשעבד החברה לטובת הבנק מניות CTY נוספות כך ששיעור המניות המשועבדות מתוך ההון המונפק והנפרע של CTY יהיה גבוה ב-5% לפחות משיעור CTY. אך לא יותר מ-30.1% מהון המניות המונפק והנפרע של CTY, ההחזקות של אותו גוף פיננסי בהון המונפק והנפרע של CTY. המוחזקות על ידי החברה במישרין ובעקיפין לא יפחת מ- 30% מסך הון המניות של CTY ט. שיעור מניות

י. יחס ה-EBITDA של CTY (בהתאמות מסוימות) להוצאות מימון נטו של CTY, לא יפחת מ-1.6.

יא. דירוג החברה לא יפחת מ- BBB לפי סולם הדירוג של מעלות או מ- baa2 לפי סולם הדירוג של מידרוג.

יב. יחסי כיסוי חוב בהלוואות שונות שלא יפחתו מ- 1.15-1.50.

יג. קיימות בחברה ובחברות מוחזקות אמות מידה פיננסיות מקובלות נוספות כגון יחסי כיסוי ריבית ו/או קרן, יחסי מינוף, הכנסה תפעולית מינימלית נטו (NOI) בגין נכס מניב משועבד כבטוחה ואמות מידה מקובלות נוספות ביחס לחברה ו/או ביחס לבטוחה הרלבנטית לאשראי (בין אם מדובר במניות ובין אם מדובר בנכס נדל"ן).

יד. בחלק ממסמכי האשראי של החברה ושל חברות מוחזקות שלה, כלולים תנאים מקובלים להעמדת האשראי לפרעון מיידי, ובהם: אי תשלום, הפרת התחייבות או מצג בהסכם האשראי, שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכמים השונים, לרבות בדרך של כהונה כנושא משרה) או בחברות אשר ניירות הערך שלהן משועבדים להבטחת האשראי, שינוי מבנה, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים כמקובל (לרבות בהקשר של חדלות פירעון, פירוק והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל), הפסקת פעילות החברה, שינוי עיקר פעילות החברה, הפסקת מסחר בניירות הערך המשועבדים להבטחת האשראי או של החברה, Cross Default ברפים ותנאים מסויימים, שווי מינימאלי של נכסים בלתי משועבדים ועוד.

טו. חלק מהסכמי המימון של החברה (אשר אינם עולים לכדי אשראי מהותי) כוללים אמות מידה ותנאים נוספים (כגון: עילות בקשר עם דירוג, שינוי שליטה וכו') אשר בהתקיימם מחויבת החברה לפרוע את האשראי בתוך תקופת הזמן הקבועה בהסכם, ובמקרה שלא תעשה כן למוסד הפיננסי תהא הזכות להעמיד את המימון לפירעון מיידי. בחלק מההסכמים כאמור, במקרה שבו תשוב החברה לעמוד באמות המידה שנקבעו בהסכם, היא תהא רשאית לשוב ולנצל את האשראי מכוחם.

2- <u>CTY.</u> ב

א. יחס חוב נטו לסך נכסים שלא יעלה על 60%.

ב. יחס כיסוי ריבית (EBITDA להוצאות ריבית נטו) מינימלי של 1.8.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 וסמוך למועד אישור הדוחות עומדות החברה והחברות המאוחדות שלה בכל אמות המידה שנקבעו.

באור 21 – התחייבויות אחרות

ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מליוני ש"ח	
פקדונות משוכרים (1)	25	24
התחייבויות בגין חכירות (2)	278	308
התחייבויות אחרות (3)	32	7
	335	339

(1) פקדונות משוכרים מתקבלים להבטחת עמידתם בתנאי השכירות. הפקדונות מוחזרים לשוכרים בתום תקופת השכירות, כשהם בעיקרם צמודים לאירו.

(2) יתרת ההתחייבויות בגין חכירות ליום 31 בדצמבר 2024, כוללת בעיקר כ-161 מיליון ש"ח בזלוטי פולני, כ-73 מיליון ש"ח בקרונה נורווגית, כ-36 מיליון ש"ח קורונה שבדית וכ-8 מיליון ש"ח ביורו.

(3) כולל התחייבות של כ- 5.4 מיליון אירו (כ- 21 מיליון ש"ח) לרכישת קרקע בפולין.

באור 22 - התחייבויות ונכסים בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימות תוכניות הטבה לאחר סיום העסקה. התוכניות ממומנות בדרך כלל על-ידי הפקדות לחברות ביטוח, קרנות פנסיה וקופות גמל והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת, כלהלן:

א. דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל ובברזיל מחייבים את הקבוצה לשלם לעובד הטבות בעת פיטורין או פרישה בנסיבות מסויימות. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הדין והסכם העסקה בתוקף ומבוסס על שכר העובד אשר מזכה בקבלת ההטבות לאחר סיום העסקה.

לגבי תשלומי הפיצויים בישראל, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל (תוכנית להפקדה מוגדרת).

ב. התחייבויות הקבוצה ביתר המדינות בהן היא פועלת, מכוסות באופן שוטף באמצעות תשלומים עבור קרנות פנסיה, ביטוח לאומי, ביטוח רפואי ואחרים ובאמצעות תשלומים בהם נושא העובד (כגון: דמי ביטוח אובדן כושר עבודה) כמתחייב על-פי הדין המקומי, ולפיכך הן מהוות במהותן תכניות להפקדה מוגדרת. תשלומים נוספים עבור ימי מחלה, הטבות בגין פיטורין ואחרים נתונים לשיקול דעתן של חברות הקבוצה, אלא אם נקבע אחרת בהסכם העסקה ספציפי.

ג. הפרשה להטבות בגין פיטורין מוכרת בדוחות הכספיים במועד בו התקבלה החלטה בדבר הפיטורין, במדינות בהן לקבוצה מחוייבות משפטית או משתמעת לתשלומן.

ד. הסכומים שנצברו בקרנות פנסיה, בפוליסות ביטוח מנהלים, בפוליסות ביטוח אחרות ובקופות גמל הרשומים על שם העובדים וההתחייבות בגינם, אינם מוצגים בדוח על המצב הכספי מאחר שאינם בשליטתה ובניהולה של החברה ושל החברות המאוחדות.

לתוכניות ההטבה לאחר סיום העסקה אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 23 - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

1. מיסוי בישראל

א. רווחי/הפסדי הון

מס רווח הון החל על חברות בישראל הינו מס החברות כאמור בסעיף ד' להלן.

ב. מיסוי הכנסות מדיבידנד

בהתאם להוראות סעיף 126(ב) לפקודת מס הכנסה ("הפקודה"), לא תיכלל בחישוב ההכנסה החייבת של החברה הכנסה מחלוקת רווחים או מדיבידנד שמקורם בהכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל שנתקבלו במישרין או בעקיפין מחבר בני אדם אחר החייב במס חברות בישראל.

בהתאם להוראות סעיף 126(ב) לפקודה, דיבידנד המתקבל בידי החברה מחברה זרה יתחייב בידיה בישראל בשיעור מס חברות, כאמור בסעיף ד' להלן, תוך מתן זיכוי בגין המס שנוכה במקור בחו"ל על הדיבידנד (זיכוי ישיר). עודף זיכוי ישיר ניתן להעברה עד לתום 5 שנות המס הבאות.

יחד עם זאת, לבקשת החברה ובהתקיים תנאים מסוימים, החברה רשאית לבחור בחלופה לפיה יוטל מס בשיעור מס חברות, כאמור בסעיף ד' להלן, ביחס להכנסה ברוטו ממנה חולק הדיבידנד (סכום הדיבידנד שחולק בתוספת המס שנוכה במקור ומס החברות הזר ששולם בגינו), תוך קבלת זיכוי הן בגין המס הזר ששולם על ההכנסה ממנה חולק הדיבידנד בחברה הזרה (זיכוי עקיף), והן בגין המס שנוכה במקור בחו"ל ביחס לאותו דיבידנד. יצוין, כי זיכוי עקיף ניתן עד לשתי רמות בלבד ובתנאים מסוימים. עודף זיכוי עקיף לא ניתן להעברה לשנים הבאות.

ג. רווחי/הפסדי הון ממכירת מניות של חברות בנות

רווח הון ריאלי שנבע לחברה ממכירת החזקותיה הישירות באחת או יותר מהחברות הזרות בקבוצה יתחייב במס בישראל, תוך קבלת זיכוי מהמס הזר ששולם בחו"ל בגין רווח ההון מאותה מכירה ובכפוף להוראות האמנה למניעת כפל מס הרלוונטית.

ד. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בישראל

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2021-2024 הינו 23%.

2. מיסוי בארה"ב

ביום 22 בדצמבר 2017 אושרה רפורמת מס מקיפה בארה"ב, אשר בין היתר הפחיתה את שיעור מס החברות הפדרלי בארה"ב ל-21%, החל מיום 1 בינואר 2018. במקביל שונו כללי התרת הוצאות ריבית בארה"ב, אשר כיום מוגבלת ל-30% מה-EBIDTA בשנת המס הרלבנטית.

ביום 27 למרץ 2020 אושר בארה"ב חוק ה- Coronavirus Aid, Relief and Economic Security (CARES) המעניק חבילת סיוע למען התמודדות עם משבר הקורונה. ה-CARES Act מעניק הקלות מיסויות לחברות, שמטרתן להקל על נזילות, ובכלל זה: אפשרות גרירה אחורה של הפסדים שנוצרו בשנים 2018-2020 למשך 5 שנים וביטול זמני של מגבלת ה-80% על ניצול הפסדים; צמצום מגבלת ניכוי הוצאות הריבית בהתאם לסעיף 163(j); הטבות של פחת מואץ והתרת הוצאות נוספות על שיפורים בנכסי נדל"ן.

על חלוקת דיבידנד מארה"ב לחברה מנוכה מס במקור בשיעור מופחת של 12.5% בהתאם להוראות אמנת המס בין ישראל לארה"ב ובתנאי שהחברה מחזיקה לפחות 10% מהון המניות של החברה המחלקת.

באור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

3. מיסוי בקנדה

על הכנסתן החייבת של חברות הקבוצה חל מס חברות אפקטיבי (פדרלי ופרובינציאלי) בשיעורים של כ- 31%-23% לגבי רווח הון המופק בידי חברה קנדית, עשויה רק מחצית מרווח ההון להתחייב במס חברות בקנדה באם הנכס נמכר עד ה-25 ביוני 2024. חברה קנדית אשר מכרה נכס לאחר תאריך זה עשויה להתחייב בתשלום מס חברות בקנדה בגין 2/3 מרווח ההון. בהתקיים תנאים מסוימים, עשוי דיבידנד המתקבל בידי חברה קנדית שלא להתחייב במס בקנדה או לא להשפיע על הכנסתה החייבת של החברה הקנדית מקבלת הדיבידנד. לפי כללי ה-FAPI עשויה החברה הקנדית להתחייב במס בקנדה על רווחים פסיביים בלתי מחולקים של חברה זרה תוך מתן הקלה בגין המס הזר שהוטל על אותם רווחים. ככלל, חלוקת דיבידנד מחברה קנדית לתושב זר חייבת בניכוי מס במקור בשיעור של 25%. שיעורי מס מופחתים עשויים להתאפשר בהתאם לאמנת המס הרלוונטית (במידה שחלה). בהתאם לאמנת המס בין ישראל לקנדה, על חלוקת דיבידנד יחול ניכוי במקור בשיעור מופחת של 5% במידה והחברה המקבלת מחזיקה לפחות 25% מהון המניות של החברה המחלקת (אחרת, שיעור הניכוי עומד על 15%). כמו כן, בהתאם לאמנה בין ישראל לקנדה, שיעור ניכוי המס במקור על ריבית עומד על 10% (או 5% במידה והריבית משולמת למוסדות פיננסיים).

4. מיסוי בפינלנד

הפעילות בפינלנד מבוצעת באמצעות חברת CTY. שיעור מס החברות בפינלנד בשנת 2024 הינו 20%. ככלל, תחת הדין הפנימי, שיעור ניכוי מס במקור על חלוקת דיבידנד מפינלנד הינו 20% (או 35% במקרים מסויימים). שיעור ניכוי מס במקור על חלוקת דיבידנד מפינלנד לישראל עומד על 5% בהתאם להוראות אמנת המס בין ישראל לפינלנד (במידה ושיעור ההחזקה הינו לפחות 10%, אחרת שיעור ניכוי המס במקור הינו 15%). בעקבות שינוי חקיקה בפינלנד, החל מה- 1 בינואר 2014, הניכוי במקור חל גם על החזר השקעה של חברות נסחרות (שינוי החקיקה הנ"ל לא יחול על חברות שאינן נסחרות, אלא בתנאים מסוימים).

החברה קיבלה אישור מרשויות המס בפינלנד לפיו במידה והיא אינה יכולה להזדכות בישראל על המס שנוכה בפינלנד, החברה תוכל לדרוש החזר מרשות המס הפינית.

5. מיסוי בנורבגיה

הפעילות בנורבגיה מבוצעת באמצעות חברה נורבגית המוחזקת על-ידי חברת CTY. שיעור מס החברות בנורבגיה בשנת 2024 הינו 22%. ככלל, תחת הדין הפנימי, שיעור ניכוי מס במקור על חלוקת דיבידנד מנורבגיה הינו 25%. שיעור ניכוי במקור מופחת עשוי להתאפשר תחת אמנות המס השונות. בחלוקת דיבידנד מנורבגיה למדינות החברות ב-EEA (European Economic Area) השיעור הינו 0% (בהנחה ועומדים בתנאים הקבועים בחוק, למעט במקרים מסוימים).

6. מיסוי בשבדיה

הפעילות בשבדיה מבוצעת באמצעות חברות שבדיות המוחזקות על ידי חברת CTY. ככלל, שיעור מס החברות בשבדיה בשנת 2024 הינו 20.6%. שיעור ניכוי במקור על חלוקת דיבידנד משבדיה תחת הדין הפנימי הינו 30%. שיעור ניכוי במקור מופחת עשוי להתאפשר תחת אמנות המס השונות. ככלל, לא יחול ניכוי במקור על דיבידנד המחולק לחברה זרה הזהה במהותה לחברה שבדית בערבון מוגבל (aktiebolag) ואשר אינה נחשבת חברה במקלט מס (למעט במקרים מסוימים).

באור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

7. מיסוי בהולנד

בשנת 2022, שיעור מס החברות בהולנד על הכנסות הגבוהות מ-395 אלפי אירו עמד על 25.8% (הכנסות שעד 395 אלפי אירו כפופות למס בשיעור של 15%). החל משנת 2023, שיעור מס החברות בהולנד על הכנסות הגבוהות מ-200 אלפי אירו עמד על 25.8% (הכנסות שעד 200 אלפי אירו כפופות למס בשיעור של 19%).

בהתקיים תנאים מסוימים, הכנסות החברה ההולנדית מהחזקותיה בגרמניה יהיו פטורות ממס בהולנד. בעקבות שינוי חקיקה בהולנד, החל מה- 1 בינואר 2018, שיעור הניכוי במקור לגבי דיבידנד ירד ל-0% בהתקיים תנאים מסוימים.

8. מיסוי בגרמניה

ככלל, שיעור מס החברות (כולל מס סולידריות) בגרמניה הינו 15.825% (בהנחה שעל החברה לא חל Trade Tax, אחרת כ-30%). חלוקת רווחי שותפות גרמנית לחברה ההולנדית המחזיקה בה אינה חייבת במס בגרמניה, לפי דין פנימי. תשלומי ריבית מגרמניה לתושב זר פטורים מניכוי מס במקור בגרמניה לפי דין פנימי, למעט במקרים מסוימים. רווחי הון ממכירת מניות של חברה גרמנית עשויים להתחייב במס בגרמניה, אך 95% מהרווח עשוי להיות פטור ממס בגרמניה בהתקיים התנאים לפטור ההשתתפות הגרמני.

9. מיסוי באי ג'רזי

שיעור מס החברות באי ג'רזי הינו 0% (למעט ביחס לתחומי פעילות ספציפיים עליהם מוטל מס בשיעור של 10% או 20%). שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מג'רזי לישראל הינו 0% ככלל, רווח הון בג'רזי אינו ממוסה.

החל משנת 2019, מיושמים באי ג'רזי חוקים ותקנות הנוגעים למהות הכלכלית (Substance Economic) ולפיהם אפשר שחברות ושותפויות שהתאגדו באי יידרשו לדווח בין היתר על סוגי הפעילות שלהן, וכן לעמוד בכללי מהות כלכלית על אדמת האי ג'רזי (קרי, עובדים, משרדים, ניהול, רמת הוצאות, ציוד וכו') בכפוף לסוג הפעילות שלהן.

10. מיסוי בפולין

הפעילות בפולין מבוצעת באמצעות חברות פולניות המוחזקות בעקיפין על-ידי G Europe. שיעור מס החברות בפולין הינו 19%. שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מפולין תחת הדין הפנימי הינו 19%. שיעור מס מופחת עשוי להתאפשר תחת אמנות המס השונות.

החל מינואר 2018, נכנס לתוקף תיקון חקיקה בפולין הכולל, בין היתר, הוראות לגבי קיזוז הפסדים וכן כללי מימון דק המגבילים את ניכוי הוצאות המימון בפולין.

בנוסף, בוצע שינוי חקיקה בפולין, ונקבעו כללים שונים בנוגע לניכוי מס במקור. באופן כללי, לפי הכללים החדשים, לגבי תשלומי דיבידנד, ריבית, תמלוגים ועבור שירותים לתושב חוץ, הנמוכים מסכום של 2 מיליון זלוטי פולני בשנת מס אחת, הכללים להגשת בקשה וניכוי לפי אמנה נותרו זהים (למעט הגדרה מחמירה יותר של בעל זכות שביושר). במצב של תשלומים כאמור בסכום העולה על 2 מיליון זלוטי פולני לתושב חוץ, על המשלם לנכות במקור על הסכום שמעבר ל-2 מיליון זלוטי פולני (19% לגבי דיבידנד ו-20% עבור ריבית, תמלוגים ושירותים מתושב חוץ). לאחר מכן, ניתן להגיש בקשה ולדרוש חזרה את המס שנוכה בכפוף לעמידה בתנאי האמנה/פטור. יצויין כי ישנם חריגים והוראות נוספות לכללים אלו. כללי הניכוי במקור החדשים בתוקף החל מיום 1 בינואר 2022.

כמו כן, מספר חברות בנות המוחזקות על ידי G Europe בעקיפין נמצאות בהליכי שומות מול שלטונות המס בחו"ל.

באור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

11. מיסוי בדנמרק

הפעילות בדנמרק בוצעה באמצעות חברות דניות המוחזקות בעקיפין על-ידי G Europe. ככלל, שיעור מס החברות בדנמרק הינו 22%. ככלל, שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מדנמרק לתושבי חוץ עומד על 27%. עם זאת, בחלוקת דיבידנד מדנמרק למדינות זרות החברות ב-EEA, המחזיקות לפחות 10% מהחברה הדנית, עשוי לחול פטור מניכוי מס במקור בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים. שיעור מופחת נוסף או פטור עשויים לחול בהתאם לאמנות למניעת כפל מס ולתנאים הקבועים בהן.

כמו כן, בשנת 2019, הקבוצה החלה בהליכי חיסול של החברות בדנמרק לאחר שקיבלה החלטת מיסוי חיובית בנוגע לניכוי מס במקור. לפרטים בדבר החלטת מיסוי הנמצאת בבחינה של רשויות המס הדניות, ראה באור 24ה'.

12. מיסוי בצ'כיה

הפעילות בצ'כיה מבוצעת באמצעות חברות צ'כיות המוחזקות על-ידי G Europe. שיעור מס החברות המקסימלי בצ'כיה הינו 21%, ככלל, שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מצ'כיה תחת הדין הפנימי הינו 15% (או 35% במקרים מסוימים). בחלוקת דיבידנד מצ'כיה למדינות החברות ב-EEA יחול פטור מניכוי במקור (למעט במקרים מסוימים). בנוסף, שיעור מס מופחת עשוי להתאפשר תחת אמנות המס השונות.

13. מיסוי בקפריסין

G Europe וחברות בנות בבעלותה הינן תושבות מס בקפריסין. ככלל, שיעור מס החברות בקפריסין הינו 12.5%. ככלל, שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מקפריסין תחת הדין הפנימי הינו 0%. יצוין כי, על חלוקה של דיבידנדים למדינות שהינן חלק מהרשימה השחורה של האיחוד האירופאי יחול ניכוי מס במקור בשיעור של 17% על חלוקות דיבידנדים, ועל תשלומי ריבית לחברות תושבות מדינות שהינן חלק מהרשימה השחורה של האיחוד האירופאי יחול ניכוי מס במקור בשיעור של 17%.

14. מיסוי ברוסיה

ככלל, שיעור מס החברות ברוסיה הינו 20%, ככלל, שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מרוסיה תחת הדין הפנימי הינו 15% לתושבי חוץ, שיעור מופחת עשוי להתאפשר תחת אמנות המס השונות. הפעילות ברוסיה בוצעה באמצעות חברות המוחזקות על-ידי G Europe ונמכרה במהלך שנת 2023.

15. מיסוי באסטוניה

ככלל, שיעור מס החברות באסטוניה הינו 20%, אך מס זה חל רק בעת חלוקת רווחים ותשלומים מסוימים נוספים ולא על הרווחים הצבורים. ככלל, בהתאם לדין הפנימי, שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מאסטוניה לתושבי חוץ הינו 0%. הפעילות באסטוניה מבוצעת באמצעות חברות המוחזקות על-ידי G Europe.

באור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

16. מיסוי בברזיל

שיעור המס האפקטיבי על חברות בברזיל (בעלות מחזור גבוה מ-240 אלפי ריאל ברזילאי) הינו 34%. שיעור המס על חלוקת דיבידנד מחברה תושבת ברזיל תחת הדין הפנימי הינו 0%, למעט במקרים מסוימים. הפעילות בברזיל מבוצעת בעיקר באמצעות קרנות נדל"ן. קרנות הנדל"ן פטורות ממס על הכנסותיהן, בהתקיים תנאים מסוימים. חלוקת רווחים מהקרן לבעלי היחידות כפופה לניכוי מס במקור של 15% לזרים ו- 20% למקומיים על מרכיב הרווח.

ב. שומות מס סופיות

לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

ג. מיזוג חברות בנות בישראל

ביום 7 בינואר 2018, קיבלה חברת בת בישראל של החברה, את אישור רשות המסים בישראל, למיזוג לתוך חברת בת בעקיפין (להלן – החברה הקולטת) ביחד עם שתי חברות בנות בעקיפין של החברה מועד המיזוג נקבע ליום 31 בדצמבר 2016.

ד. מיזוג חברה בת בישראל

ביום 28 ביולי, 2020 קיבלה החברה מרשות המסים בישראל, החלטת מיסוי בהסכם (להלן: "החלטת המיסוי"), בדבר מיזוג בהתאם לסעיף 103ג לפקודת מס הכנסה, של חברת ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "ג'י ישראל"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עם ולתוך החברה (כחברה הקולטת). מועד שינוי המבנה בהתאם להחלטת המיסוי הינו ה-31 בדצמבר, 2018. בהתאם להחלטת המיסוי ג'י ישראל העבירה את כל נכסיה והתחייבויותיה, ובכלל זה את כל העובדים, לתוך החברה, תוך חיסולה של ג'י ישראל ללא פירוק, והכל בדרך של מיזוג סטטוטורי בהתאם להוראות הפרק הראשון לחלק השמיני לחוק החברות. החלטת המיסוי מותנת בקיומם המלא של התנאים הקבועים בפקודת מס הכנסה ובהחלטת המיסוי, ובין היתר נקבע כי עלות ההשקעה של החברה במניות ג'י ישראל, תימחק ותבוטל לחלוטין. לגבי נכסי המקרקעין המועברים במיזוג יחול מס רכישה מופחת בשיעור 0.5%. כמו כן, הוטלו מגבלות הנוגעות לאופן קיזוז הפסדים שנצברו עובר למועד שינוי המבנה וכן הפסדים שהיו גלומים בנכסים המועברים ובחברות המשתתפות בשינוי המבנה.

ה. הפסדים מועברים לצורכי מס ליום 31 בדצמבר, 2024

לחברה ולחברות מאוחדות בבעלותה המלאה של החברה בישראל הפסדים לצורכי מס מועברים לשנים הבאות. בגין הטבת המס הגלומה בהפסדים אלה, רשמו החברות נכסי מסים נדחים שיתרתם לתאריך הדיווח הסתכמה בכ-650 מיליון ש"ח (2023 - 633 מיליון ש"ח) אשר קוזזו מיתרת העתודה למס בחברות.

לחברה מאוחדת של החברה בארה"ב הפסדים לצורכי מס מועברים לשנים הבאות בסך של כ-148 מיליון ש"ח (בשנת 2023 כ-249 מיליון ש"ח), בגינם נרשמו נכסי מסים נדחים בסך של כ- 54 מיליון ש"ח.

לחברה מאוחדת בבעלות מלאה של החברה המאוגדת באי ג'רזי וחברות בנות שלה הפסדים לצורכי מס הכנסה מועברים לשנים הבאות המוערכים בכ-266.5 מיליון ש"ח (בשנת 2023 כ-355 מיליון ש"ח) בגינם נרשמו נכסי מסים נדחים בסך של כ-27 מיליון ש"ח. נכסי מסים נדחים שלא הוכרו בגין הפסדים אלה הינם בסך של כ-44 מיליון ש"ח.

לחברה מאוחדת בבעלות חלקית של החברה בפינלנד וחברות בנות שלה הפסדים לצורכי מס הכנסה מועברים לשנים הבאות המוערכים בכ-756 מיליון ש"ח (בשנת 2023 כ-809 מיליון ש"ח) בגינם נרשמו נכסי מסים נדחים בסך של כ-104 מיליון ש"ח. בגין הפסדים בסך של כ-246 מיליון ש"ח מתוך הפסדים אלה לא נרשמו נכסי מסים נדחים.

באור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

ו. מסים נדחים, נטו

הרכב ותנועת המסים הנדחים:

	בגין נדל"ן להשקעה ונכסים קבועים ברי פחת	בגין הפסדים להעברה לצורכי מס	אחרים	סה"כ
	מליוני ש"ח			
יתרה ליום 1 בינואר 2022	(2,164)	452	(282)	(1,994)
זקיפה לקרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	141	9	(49)	101
זקיפה לרווח כולל אחר	-	-	75	75
זקיפה לרווח או הפסד	(55)	328	76	349
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	(2,078)	789	(180)	(1,469)
זקיפה לקרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	(152)	-	4	(148)
זקיפה לרווח כולל אחר	-	-	7	7
זקיפה לרווח או הפסד	127	(153)	59	33
מיון בשל נכסים מוחזקים למכירה	327	(1)	(3)	323
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	(1,776)	635	(113)	(1,254)
זקיפה לקרן הון בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	86	(9)	-	77
זקיפה לרווח כולל אחר	-	-	10	10
זקיפה לרווח או הפסד	18	23	(46)	(5)
תנועה במסים נדחים בגין מימוש נכסים	109	3	-	112
מיון בשל נכסים מוחזקים למכירה	7	-	-	7
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	(1,556)	652	(149)	(1,053)

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי מס הנעים בין 19% ל-32.47% (לפי שיעורי המס הצפויים לחול בעת מימושם כולל מס פדרלי ומס מדינה).

מימוש יתרת נכסי המסים נדחים מותנה בקיום הכנסה חייבת בשנים הבאות בגובה ההפסדים.

המסים הנדחים מוצגים כדלקמן:

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מליוני ש"ח	
במסגרת נכסים לא שוטפים	63	66
במסגרת התחייבויות לא שוטפות	(1,116)	(1,320)
	(1,053)	(1,254)

באור 23 - מסים על ההכנסה (המשך)

ז. מסים על ההכנסה (הטבת מס) הכלולים בדוחות רווח או הפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
מסים שוטפים (1)	72	153	61
מסים בגין שנים קודמות	(1)	-	(30)
מסים נדחים	5	(33)	(349)
	76	120	(318)

(1) המסים השוטפים כוללים מס רווחי הון, מס שנוכה במקור מריבית ומדיבידנד ששילמו חברות מאוחדות זרות לחברה וכן הוצאות מסים שוטפים בגין פעילותן של חברות הקבוצה.

ח. מסים על ההכנסה המתייחסים לרווח כולל אחר ולסעיפי הון אחרים

לעניין מסים על הכנסה המתייחסים לרווח כולל אחר ולסעיפי הון אחרים ראה באורים 23ו' ו-25ח'.

ט. להלן התאמה בין שיעור המס הסטטוטורי לשיעור המס האפקטיבי:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	172	(1,200)	(1,554)
שיעור המס הסטטוטורי	23.0%	23.0%	23.0%
מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי	40	(276)	(357)
עלייה (ירידה) במסים הנובעת בגין:			
הכנסות פטורות, הכנסות החייבות בשיעורי מס מיוחדים והוצאות לא מוכרות	(8)	(12)	26
שינוי ביתרת ההפסדים לצורכי מס והפרשים זמנים אחרים שבגינם לא נזקפו מסים נדחים, נטו	150	306	88
יצירת מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס והפרשים זמניים משנים קודמות	14	17	(11)
מסים בגין שנים קודמות	(1)	-	(30)
מסים בגין חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	(24)	1	13
הפרש בשיעור המס החל על הכנסות של חברות בחו"ל והפרשים אחרים	(95)	84	(47)
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	76	120	(318)
שיעור מס אפקטיבי	44.2%	-	-

באור 24 - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. התקשרויות

1. חברות הקבוצה התקשרו בהסכמי חכירה תפעולית עם שוכרים בנוגע לנכסים שבבעלותן. להלן פירוט דמי החכירה המינימליים לקבל בגין הסכמי החכירה:

	31 בדצמבר 2024
	מליוני ש"ח
שנה ראשונה	908
שנתיים עד חמש שנים	1,959
שנה שישית ואילך	994
סה"כ	3,861

2. לגבי התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, ראה באור 35.

ב. ערבויות

1. ליום 31 בדצמבר, 2024, חברות מאוחדות של החברה ערבות להלוואות מגופים שונים, בשל נכסים להשכרה בפיתוח בבעלותן המשותפת עם שותפים וכן ערבויות בנקאיות במהלך העסקים הרגיל שלהן, בסך של כ- 359 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2023 כ- 656 מיליון ש"ח).

2. חברות בנות בבעלות מלאה של החברה ערבות להלוואות ולקווי אשראי שקיבלה החברה מתאגידים בנקאיים ומאחרים ללא הגבלה בסכום. כמו כן, שיעבדו החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה מניות CTY ו-G Europe ונדל"ן של חברות מאוחדות להבטחת אשראי (לרבות אגרות חוב סחירות) שקיבלו החברה וחברות בנות בבעלות מלאה של החברה.

3. באשר לבטחונות שהוענקו להבטחת ערבויות, ראה באור 27.

ג. התחייבויות תלויות להשלמת פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים ואחרות

לחברות מאוחדות של החברה התחייבויות חוץ מאזניות להשלמת פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים אשר לתאריך הדיווח מסתכמות לסך של כ-561 מליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2023 כ-798 מיליון ש"ח).

לתאריך הדיווח, ל- CTY התחייבות תלויה להחזר מע"מ תשומות שהתקבל בסך של כ- 257 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2023 כ- 340 מיליון ש"ח), באם יימכר המקרקעין נשוא התשומות ליישות פטורה ממע"מ במהלך 10 השנים הבאות.

ד. תביעות משפטיות

1. קיימים מספר הליכים משפטיים נגד החברה וחברות מאוחדות של החברה בקשר עם מהלך העסקים הרגיל שלהן, לרבות בשל פגיעות גוף ורכוש שהתרחשו במרכזים מסחריים ובנכסים אחרים שלהן. להערכת החברה, סכומי התביעות, אינם מהותיים (בנפרד או במצטבר) לתוצאות החברה.

2. נסיבות רכישת ניירות ערך המייצגים מניות של G Europe ("ADCs") באוסטריה בשנת 2007 וכן הנפקת ניירות ערך וארועים אחרים הכרוכים בכך היוו בסיס לחקירות רגולטוריות באוסטריה, במהלך תקופת הדוח חקירות כאמור נסגרו.

בהתאם, בחודש יוני 2024 סך ההפרשה שבוצעה בדוחותיה הכספיים של G Europe. בגין ההליכים המפורטים לעיל בהיקף של כ-2.6 מיליון אירו בוטלה.

באור 24 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

כמו כן, נכון למועד זה ממשיכים ההליכים הפליליים נגד Julius Meinl ואחרים בקשר עם אירועים שהתרחשו בשנת 2007 וקודם לכן. בקשר לכך פירמת עורכי הדין המייצגת מספר משקיעים שהשקיעו במועד התרחשות האירועים האמורים ב- G Europe, טענה כי G Europe הינה אחראית בגין מספר אירועי תרמית, הפרת אמונים והפרת ה- Austrian Stock Corporation Act וה-Austrian Capital Market Act בגין אותם אירועים. התובע הציבורי הורה ל-G Europe להשיב לטענות האמורות והחל בהליכי חקירה פליליים כנגד G Europe על בסיס ה-Austrian Corporate Criminal Liability Act. ישנו חוסר בהירות באשר לתחולתה של חקיקה זו, אשר נכנסה לתוקף ב- 2006 על G Europe. בכל מקרה, G Europe מאמינה כי אין זה ראוי שתמצא אחראית בגין אירועים אלה ועל כן בכוונתה להגן על עצמה באופן אקטיבי מפני הליכים אלה. ביום 14 במאי 2024 התקבלה החלטה על סגירת ההליכים הפליליים כנגד החברה.

3. בחודשים יולי ואוגוסט 2014 הוגשו במחלקה לעניינים כלכליים בבית המשפט המחוזי בתל-אביב בקשות לאישור תובענות כייצוגיות, כנגד א.דורי בנייה בע"מ ("דורי בניה"), קבוצת א.דורי בע"מ ("דורי קבוצה"; כיום - קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ"), דירקטורים ונושאי משרה שלהן ורואה החשבון המבקר שלהן, וכן כנגד החברה וג'י ישראל (שהתמזגה לתוך החברה). עניינן של הבקשות נזק שנגרם כביכול לציבור המשקיעים בדורי בניה ו/או בדורי קבוצה, לפי העניין, כתוצאה מפרסום מידע מטעה לכאורה בדיווחי דורי בניה, לרבות בדוחות הכספיים שלה, ואי דיווח במועד על מידע שלילי מהותי אודות תוצאותיה הכספיות ומצבה הכספי של דורי בניה, ובאופן נגרר אודות תוצאותיה הכספיות של דורי קבוצה. עילות התביעה בבקשות האמורות כוללות עילות מכוח חוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968, ביניהן הכללת פרטים מטעים בדוחות הכספיים ודיווחים חסרים ומטעים, עוולת רשלנות מדיני הנזיקין, הפרת חובה חקוקה (ביחס להוראות חוק ניירות ערך ותקנות מכוחו וכן חוק החברות) וקיפוח המיעוט, והכל בהתייחס לדיווחיה של דורי בניה. הבקשות האמורות היו בסכומים הנעים בין 13 מיליון ש"ח ל- 75 מיליון ש"ח והן אוחדו להליך אחד (למעט 3 בקשות שנמחקו). ממועד הגשת הבקשות לאישור תובענות כייצוגיות ניהלו הצדדים מספר הליכים בפני בית המשפט, שבסופם ניתנה הסכמה עקרונית להסמיך את בית המשפט לסיים את המחלוקת בדרך של פשרה על פי סעיף 79א לחוק בתי המשפט [נוסח משולב], התשמ"ד-1984. לאחר שבית המשפט דחה את התנגדות הנאמן הזמני שמונה לא.דורי בניה במסגרת הליכי חדלות הפרעון שלה להסדר הפשרה, במהלך תקופת הדוח אישר בית המשפט את הסדר הפשרה, כמפורט להלן.

ביום 19.8.2024 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 מיליוני ש"ח שישלמו כלל המשיבים. כן נקבע כי מאחר ומדובר בהסכמה על דרך הפשרה, אין בה כשלעצמה לקבוע אחריות של מי מהמשיבים לנזקי מי מהקבוצות המיוצגות ואין בה כדי להקרין על כל הליך אחר.

4. בחודש ינואר 2024 הגיש עו"ד עופר שפירא, בתפקידו כנאמן דורי בניה במסגרת הליכי חדלות הפירעון שלה (להלן בפסקה זו – "הנאמן"), תביעה אזרחית בסכום של 500 מיליוני ש"ח כנגד החברה, וכן כנגד דורי קבוצה (ובשמה הנוכחי, קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ, להלן בפסקה זו – "קבוצת לוזון"), רואי החשבון שלה, שורה ארוכה של דירקטורים ונושאי משרה שכיהנו בדורי בניה בתקופות שונות שקדמו לכניסתה להליכי חדלות פירעון, ותאגידי ביטוח שונים (להלן יחד בפסקה זו – "הנתבעים").

כתב התביעה מייחס לנתבעים אחריות בגין נזקים שנגרמו כביכול בשלוש תקופות שונות: (1) התקופה שקדמה לגילוי הסטיות באומדני דורי בניה אשר הובילו להגשת התביעה הייצוגית הנדונה בסעיף 3 לעיל; (2) התקופה שבין גילוי הסטיות לבין מכירת השליטה בקבוצת לוזון (ובעקיפין גם השליטה בדורי בניה); (3) התקופה שבין מכירת השליטה בדורי בניה לפתיחת הליכי חדלות הפירעון שלה, בשנת 2019.

באור 24 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ביחס לחברה, נטען כי הפרה את חובת ההגינות שלה כבעלת שליטה בדורי בניה, בין היתר, בכך שידעה על הכשלים בניהול החברה אולם נמנעה מלנקוט בפעולות כלשהן בעניין, הזרימה כספים לדורי בניה והכווינה אותה להוסיף ולפעול למרות שהיה ברור שאין ביכולתה להמשיך בפעילותה, וכן משום שסייעה לתכנן ולבצע עסקה שפגעה בנושי דורי בניה. כן נטען כי החברה הפרת את חובתה במסגרת מכירת השליטה בדורי בניה (שנעשתה למעשה במסגרת מכירת השליטה בקבוצת לוזון).

מרבית הנתבעים (ובהם החברה) הגישו בקשות לסילוק התביעה על הסף ובקשות לדחיית המועד להגשת כתב הגנה עד לאחר ההכרעה בבקשות לסילוק על הסף. בית המשפט קבע כי המועד להגשת כתב ההגנה יידחה בשלב זה, נוכח הבקשות שהוגשו בעניין וכן התקיים דיון בבקשות המחיקה על הסף והצדדים ממתינים להחלטת בית המשפט בעניין.

בשלב מקדמי זה של ההליך, בו טרם הוגש כתב ההגנה מטעם החברה, וממילא טרם הושלמו הבדיקות העובדתיות הרלוונטיות, נראה כי הסיכויים לקבלת התביעה נמוכים מהסיכויים לדחייתה.

5. במהלך תקופת הדוח ולאחריה גזית ברזיל מנהלת מספר הליכים משפטיים מול מספר גופים ורשויות שונות בקשר עם הנכס Internacional לרבות בגין טענות שונות בקשר עם חוקיות תפעול הקניון והחניון שלו, אך למועד זה לא נתקבלה כל החלטה שמשפיעה על תפעולו. גזית ברזיל הגישה לעירייה תוכנית חדשה בקשר עם מגרש החניה. יישום התוכנית כפוף להליכים מנהליים המתנהלים בפני העיריה, אשר נכון למועד זה לא פגעו בקבלת היתר לנכס ולחניון.

באוקטובר 2024 ניתן היתר לקניון לבנות רחבת חניה על מנת להגדיל את מספר מקומות החניה. למען הזהירות, יצוין כי ככל שהליכים כאמור יוכרעו לרעת החברה ויטילו מגבלות על השימוש בחניון, עשוי הדבר להטיל על החברה עלויות נוספות ו/או להטיל מגבלות שונות בקשר עם תפעול הנכס אותן החברה אינה יודעת להעריך.

6. ג'י אירופה, שהינה הבעלים חברה בת שבבעלותה מקרקעין בטורקיה ("חברת הבת" ו"המקרקעין"), הגישה תביעה לביטול שינוי רישום שבוצע על ידי צד ג' באופן לא חוקי בבעלות של חברת הבת במקרקעין. החברה פעלה מול בית המשפט וכן מול גורמי אכיפה החוק בטורקיה להשבת הקרקעות לבעלותה, ובחודש יולי 2024 בית המשפט פסק לטובת החברה וקבע כי הקרקע נרשמה שלא כדין על שם הצד שכנגד וג'י אירופה (באמצעות חברה בת) היא הבעלים החוקיים הבלעדי בקרקע כאמור. בחודש אוקטובר 2024, נסגר ההליך המשפטי לטובת ג'י אירופה. בחודש ינואר 2025 מכרה ג'י אירופה את כל חלקות הקרקע שהיו בבעלותה בטורקיה.

ה. בשנת 2019, ג'י אירופה החלה בהליכי חיסול של חברות בדנמרק לאחר שקיבלה החלטת מיסוי חיובית בנוגע לניכוי מס במקור. החלטת המיסוי בנוגע לניכוי מס במקור כתוצאה מפירוק הפעילות בדנמרק בשנת 2019 נמצאת כעת בבחינת הרשויות הדניות. להערכת ג'י אירופה הסיכויים לחבות מס בגין הניכוי במקור הינם נמוכים. בשלב זה, ג'י אירופה אינה יכולה לאמוד את חבות המס והעלויות הנלוות הצפויות באופן מהימן, עם זאת, החבות יכולה להיות בסכום משמעותי.

באור 25 - הון

א. ההרכב:

	31 בדצמבר 2024		31 בדצמבר 2023		1 בינואר 2023	
	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע
	מספר מניות					
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	500,000,000	199,230,717	500,000,000	186,151,227	500,000,000	166,612,252
מניות רגילות המוחזקות על ידי החברה		1,262,345		56,430		56,430
סך הכל	500,000,000	200,493,062	500,000,000	186,207,657	500,000,000	166,668,682

ב. התנועה בהון המניות המונפק והנפרע:

	2024	2023	2022
	מספר מניות		
יתרה לתחילת השנה	186,207,657	166,668,682	151,820,662
מימוש כתבי אופציה למניות (עובדים ונושאי משרה)	-	-	61,791
הבשלת מניות חסומות (עובדים ונושאי משרה)	67,701	105,445	193,028
הקצאת מניות (עובדים ונושאי משרה)	-	-	93,201
ביטול מניות המוחזקות על ידי החברה	(3,994,196)	-	-
הנפקת מניות (ראה סעיף ט' להלן)	18,211,900	19,433,530	14,500,000
יתרה לסוף השנה	200,493,062	186,207,657	166,668,682

ג. הרכב קרנות הון אחרות:

	31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	(28)	4	14
עסקאות עם בעלי שליטה	147	147	147
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	1,059	1,138	994
תשלום מבוסס מניות	10	12	16
קרן גידור תזרימי מזומנים	13	26	104
תקבולים על חשבון כתבי אופציה	14	22	22
מרכיב הוני של אגרות חוב להמרה	64	64	-
	1,279	1,413	1,297

באור 25 - הון (המשך)

ד. מידע נוסף בדבר רווח (הפסד) כולל:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים	(1,257)	1,059	953
השפעת המס	27	(11)	55
סה"כ	(1,230)	1,048	1,008
רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים	(8)	(80)	138
חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	(7)	(1)	8
סה"כ	(15)	(81)	146
רווח (הפסד) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	(31)	(51)	2
סה"כ	(31)	(51)	2
סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר	(1,276)	916	1,156

ה. הרכב זכויות שאינן מקנות שליטה:

	ליום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
החלק בשווי המאזני *)	2,824	2,887	3,075
אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה **)	3,075	3,580	3,929
כתבי אופציה וקרן הון מתשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות	19	26	25
	5,918	6,493	7,029

*) לרבות קרנות הון והחלק בהפרשים מקוריים מיוחסים.

**) לפרטים נוספים בדבר אגרות חוב היברידיות, ראה באורים 8ג'2 ו-8ד'4.

ו. דיבידנד

לחברה מדיניות ארוכת טווח לשתף את בעלי מניותיה ברווחי החברה באמצעות חלוקת דיבידנד רבעוני שוטף, בכפוף לתזרימי המזומנים של החברה, תוכניותיה העסקיות, מגבלות הדין והתחייבות של החברה. יחד עם זאת, במסגרת מדיניות החברה לפעול לחיזוק ההון ולהורדת המינוף, בגין שנת 2023 ובגין הרבעון הראשון לשנת 2024 החליט דירקטוריון החברה שלא לחלק דיבידנד. ביום 14 באוגוסט 2024, החליט דירקטוריון החברה על חזרה למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה כאמור, ובהתאם החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לרבעונים השלישי והרביעי לשנת 2024 בהיקף של 0.10 ש"ח למניה (סה"כ של 18.2 מיליוני ש"ח) ו-0.10 ש"ח למניה (סה"כ של 18.1 מיליוני ש"ח), בהתאמה.

כמו כן, ביום 19 מרס 2025 אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד רבעוני בגין שנת 2025 בסך של 12.5 אגורות למניה (המשקף קצב שנתי של 50 אגורות למניה).

האמור לעיל כפוף לקיומם של רווחים ראויים לחלוקה במועדים הרלוונטיים וכפוף להוראות כל דין רלוונטיות לחלוקת הדיבידנד ולהחלטות אשר החברה רשאית לקבל, לרבות לעניין יעוד אחר לרווחיה ושינוי מדיניות זאת.

לפרטים בדבר הכרזת דיבידנד לאחר תאריך הדיווח ראה באור 37א'.

באור 25 - הון (המשך)

ז. ניהול ההון בחברה

החברה בוחנת ומנתחת את הונה במונחי הון כלכלי, כלומר עודף השווי ההוגן של נכסיה על פני התחייבויותיה נושאות הריבית. החברה מנהלת את הונה במטבעות הפעילות בהן היא פועלת בשיעורים דומים לשיעור הנכסים במטבע האמור מכלל נכסיה על פי איחוד יחסי. אולם, להנהלת החברה ניתנת האפשרות להקטין או להגדיל החשיפה המטבעית מעת לעת בהתאם, תוך התחשבות בניהול סיכוני תזרים המזומנים.

החברה מנהלת את הונה בדגש על גמישות כלכלית נרחבת להמשך השקעותיה בתחומי עיסוקה, רמת נזילות גבוהה וכן שואפת כי יהיו ברשותה נכסים חופשיים ונקיים מכל שיעבוד.

בהתאם לדיונים שנערכים בדירקטוריון החברה, קבעה החברה את יחסי ההון הרצויים לשם השגת תשואה נאותה לבעלי מניותיה בסיכון אשר הוגדר כנמוך. מעת לעת החברה חורגת מיחסי ההון אותם היא קבעה כנאותים לשם ביצוע השקעות מהותיות, תוך קביעת יעדים לחזרה ליחסים נאותים בזמן סביר.

החברה והחברות המאוחדות שלה מגייסות הון בשווקים בהן הן פועלות לאורך שנים.

החברה בוחנת את יחסי ההון שלה על בסיס מאוחד (כולל חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה), על בסיס סולו מורחב (החברה והחברות בבעלותה המלאה) בהתייחס להון של החברות המאוחדות הציבוריות שלה על בסיס שווי מאזני, וכן בהתבסס על יחסי תזרימי מזומנים.

ח. תוכנית רכישה

ביום 27 במאי 2024 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח ע.נ., 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-57 מיליון ש"ח. ביום 19 במרס 2025 עדכן דירקטוריון החברה את התוכנית באופן שהיקפה עודכן ל-100 מיליון ש"ח נוספים (לא כולל הסכום שנרכש עד כה) וכן היא הוארכה עד ליום 31 במרס 2026.

ט. הנפקת מניות

בחודש דצמבר 2024, הנפיקה החברה לציבור על פי תשקיף מדף 18.2 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת ו- 6 מיליון כתבי אופציה סחירים המירים למניות החברה. תמורת ההנפקה בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לכ-268 מיליון ש"ח.

י. רכישה עצמית

במהלך התקופה, רכשה החברה כ-5.2 מיליון ע.נ. מניות של החברה, בתמורה לכ- 57 מיליון ש"ח. המניות שנרכשו הינן מניות רדומות. כמו כן, במהלך התקופה ביטלה החברה כ- 4 מיליון ע.נ. מניות רדומות. נכון למועד הדוח כ- 1.3 מיליון ע.נ. מניות הינן מניות רדומות.

באור 26 - תגמול מבוסס מניות

א. החל מחודש דצמבר 2011 מפעילה החברה תוכנית תגמול מבוסס מניות (להלן - תוכנית התגמול), לפיה רשאית החברה להעניק לדירקטורים, לעובדים, לנושאי משרה ולנותני שירותים כתבי אופציה, מניות רגילות, מניות חסומות ומכשירי תגמול אחרים כמפורט בתוכנית התגמול, הניתנים למימוש לעד 13.2 מיליון מניות החברה, במשטרי ומסלולי מס שונים.

ב. בשנים 2023-2024 הקצתה החברה, כחלק מתוכנית התגמול האמורה בסעיף א' לעיל, כתבי אופציה ויחידות מניה חסומות (RSUs) לעובדים ולנושאי משרה בה.

ג. להלן מידע בדבר מספר האופציות למניות החברה והממוצע המשוקלל של מחיר המימוש המקורי שלהן:

	לשנה שהסתיימה ביום			
	31 בדצמבר 2024		31 בדצמבר 2023	
	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש
		ש"ח		ש"ח
אופציות למניות לתחילת השנה	4,328,889	23.30	4,506,273	26.41
אופציות למניות שהוענקו במשך השנה	135,888	11.09	1,353,859	12.32
אופציות למניות שחולטו במשך השנה	-	-	(882,263)	22.76
אופציות למניות שפקעו במשך השנה	(2,844,867)	28.65	(648,980)	22.76
אופציות למניות לסוף השנה	1,619,910	12.87	4,328,889	23.30
אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה	553,654	13.75	2,909,948	28.47

כל אחד מכתבי האופציה האמורים לעיל, ניתן למימוש למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ. של החברה בתוספת מימוש צמודה למדד המחירים לצרכן, בכפוף להתאמות לרבות בגין הנפקת מניות הטבה, הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד. תוספת המימוש נקבעת כממוצע מחיר המניה ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה. כל אחד מהניצעים יהא רשאי לממש את כתבי האופציה גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise). תקופת ההבשלה נקבעה בשלוש מנות שוות החל מחלוף שנה ממועד ההקצאה והאופציות תפקענה בחלוף שנה מתום תקופת ההבשלה של המנה האחרונה.

באור 26 - תגמול מבוסס מניות (המשך)

ד. להלן מידע בדבר מספר יחידות המניה של החברה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2024	2023
מניות חסומות לתחילת שנה	226,955	252,160
מניות חסומות שהוענקו	53,122	172,647
מניות חסומות שחולטו	-	(92,406)
מניות חסומות שהבשילו	(67,700)	(105,446)
מניות חסומות לסוף שנה	212,377	226,955

כל אחת מה-RSUs ניתנות למימוש למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ. של החברה.

תקופת ההבשלה עבור ה- RSUs נקבעה באחת עד ארבע מנות שוות החל מחלוף שנה ממועד ההקצאה.

במקרה של חלוקת דיבידנד, יהיו הניצעים זכאים לתגמול כספי המשקף את ההטבה בגין חלוקת הדיבידנד בגין ה- RSUs שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד, למעט RSUs אשר הוענקו למנכ"ל גזית הורייזן.

ה. תגמול הוני אחר:

בחודש מאי 2021, העניקה החברה למנכ"ל לשעבר של חברה בת זכות לקבלת מניות של החברה בשווי של 0.8 מיליוני דולר ארה"ב, תקופת ההבשלה היתה שנה ממועד הענקת התגמול ההוני. במהלך 2022 הוקצו לניצע כ- 93 אלפי מניות, בהתאם לתנאי התכנית. נכון לתאריך הדוח, אין למנכ"ל לשעבר של החברה הבת זכויות נוספות לקבלת מניות של החברה.

ו. ההוצאות שהוכרו בדוחות הרווח או ההפסד בגין המכשירים ההוניים האמורים בסעיפים ג'-ה' לעיל בשנים 2024, 2023 ו-2022, הסתכמו לכ-5 מיליוני ש"ח, סכום הנמוך ממיליון ש"ח וכ-7 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

ז. עסקאות המסולקות במזומן

ליום 31 בדצמבר, 2024 קיימות כ-518 אלפי יחידות RSU המסולקות במזומן (ליום 31 בדצמבר 2023 כ-724 אלפי יחידות RSU המסולקות במזומן).

ליום 31 בדצמבר, 2024 קיימת בדוחות הכספיים התחייבות בגין תוכניות תגמול המסולקות במזומן בסכום של כ-3 מיליון ש"ח (2023 - סכום של כ-2 מיליון ש"ח).

באור 27 – שעבודים

להבטחת חלק מהתחייבויות הקבוצה, לרבות ערבויות שניתנו על-ידי בנקים לטובת אחרים, מושכנו זכויותיה במקרקעין שונים שבבעלותה ושועבדו נכסים אחרים, לרבות זכות לקבלת כספים משוכרים, זכויות על-פי חוזים עם מזמיני עבודות, כספים וניירות ערך בחשבונות בנק מסויימים ושעבודים צפים. כמו כן, שועבדו חלק ממניות חברות מוחזקות ומניות של חברות אחרות המוחזקות על ידי חברות הקבוצה.

יתרות ההתחייבויות המובטחות הינן כדלקמן:

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מליוני ש"ח	
התחייבויות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)	4,263	6,850
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)	3,823	1,696
התחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה	466	1,405
	8,552	9,951

באור 28 - הכנסות מהשכרת מבנים

בשנים 2022-2024 לקבוצה אין אף שוכר אשר ההכנסות ממנו עולות על 10% מסך ההכנסות מהשכרת מבנים. לפירוט ההכנסות מהשכרה לפי מגזרים תפעוליים ואזורים גיאוגרפיים, ראה באור 36.

באור 29 – הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
שכר עבודה ונלוות	25	34	45
אגרות והיטלים על נכסים	88	80	82
אחזקה ותיקונים	183	171	152
חשמל ומים	217	199	179
ביטוח ושמירה	77	73	71
הפרשה לחובות מסופקים ואבודים	(4)	(2)	(5)
אחרות	213	216	196
	799	771	720

באור 30 – הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
שכר עבודה ודמי ניהול (1)	171	180	212
שינוי מבני	27	3	1
שכר טרחה מקצועי	60	58	54
פחת	24	29	23
אחרות (כולל משרד ואחזקתו) (2)	39	79	84
	321	349	374

(1) לגבי שכר עבודה ודמי ניהול לבעלי עניין, ראה באור 35ג'.

(2) בניכוי הכנסות דמי ניהול מחברה בעלת עניין, ראה באור 35ד'.

באור 31 – הכנסות והוצאות אחרות

א. הכנסות אחרות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
רווח הון	31	-	11
אחרות (1)	191	5	3
	222	5	14

(1) כולל רווח ב-CTY מרכישת יתרת 50% מהעסקה המשותפת Kista, ראה ביאור 8א.

ב. הוצאות אחרות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
הפסד הון (1)	358	160	23
אחרות (2)(3)(4)	191	526	107
	549	686	130

(1) הפסד ממכירת נכסים בצפון ומזרח אירופה וארה"ב.

(2) בשנת 2024 כולל סך של כ-75 מיליון ש"ח הנובע מהפחתת מוניטין בגין מימוש נכסים בנורווגיה (בשנת 2022 כ-90 מיליון ש"ח).

(3) כולל הפסד של כ-115 מיליון ש"ח מהסכם למכירת קרקע בטורקיה, מכירת הקרקע הושלמה לאחר תאריך הדיווח.

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

כחלק מעסקת המכירה, הפעילות הוערכה בשווי הוגן על ידי מעריכי שווי חיצוניים ליום 31 במרס, 2023. הערכת השווי התקבלה על ידי הרשויות ברוסיה, ועל מנת לאשר את המכירה, בהתאם לרגולציה המקומית שאימצה ממשלת רוסיה בקשר עם מימוש השקעות זרות במדינה, התמורה ברוטו שנקבעה על ידי הרשויות הינה נמוכה בכ-52% משווי הנכסים, כתוצאה מכך מחיר המכירה נקבע על 11.7 מיליארד רובל (כ-495 מיליון ש"ח).

התמורה נטו בסך של כ-115.6 מיליון אירו (כ-460 מיליון ש"ח) התקבלה במלואה בחברה.

בהתאם לכללי החשבונאות, הסכם זה נחשב לחוזה מכביד, והפסד של כ-136.3 מיליון אירו (כ-518 מיליון ש"ח), הכולל עלויות עסקה, הוכר בדוח הרווח או הפסד של הקבוצה.

באור 32 – הוצאות והכנסות מימון

א. הוצאות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
הוצאות מימון בגין אגרות חוב	712	591	517
הוצאות מימון בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים ואחרים	279	314	193
שערוך נגזרים פיננסיים *)	-	122	707
הוצאות מימון בגין עסקאות חכירה	6	6	7
הפסד מהשקעות בניירות ערך, נטו	7	1	183
הוצאות מימון בגין הפרשי הצמדה, נטו	351	334	528
הפרשי שער והוצאות מימון אחרות **)	45	28	161
בניכוי - עלויות אשראי שהוונו לעלות מקרקעין בפיתוח	(115)	(56)	(33)
	1,285	1,340	2,263

*) בעיקר מעסקאות מגדרות מסוג SWAP.

**) בשנת 2022, כולל הוצאה חד פעמית בסך של כ-82 מיליון ש"ח בגין עליית הריבית הנקובה של אגרות החוב של החברה בעקבות הורדת דירוגי האשראי של החברה.

ב. הכנסות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
הכנסות מדיבידנד	33	7	30
הכנסות ריבית מחברות מוחזקות	-	25	24
הכנסות ריבית	100	66	25
שערוך נגזרים פיננסיים *)	52	-	-
רווח מפדיון מוקדם של התחייבויות ונגזרים	34	160	38
הכנסות מהפרשי שער ואחרות	-	14	-
	219	272	117

*) בעיקר מעסקאות מגדרות מסוג SWAP ועסקאות אקדמה.

באור 33 – רווח נקי (הפסד) למניה

פרוט כמות המניות והרווח (הפסד) ששימשו בחישוב רווח נקי (הפסד) למניה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2024		2023		2022	
	כמות מניות משוקללת	רווח נקי	כמות מניות משוקללת	הפסד	כמות מניות משוקללת	הפסד
	אלפים	מליוני ש"ח	אלפים	מליוני ש"ח	אלפים	מליוני ש"ח
כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח נקי (הפסד) בסיסי	184,892	52	177,052	(1,203)	164,362	(1,340)
השפעת מניות רגילות פוטנציאליות מדללות	139	-	-	-	-	-
כמות המניות והרווח לצורך חישוב רווח נקי (הפסד) מדולל	185,031	52	177,052	(1,203)	164,362	(1,340)

באור 34 - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילותה הגלובאלית של הקבוצה חושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים, וביניהם סיכוני שוק (לרבות סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון ריבית וסיכון מחיר), סיכוני אשראי וסיכוני נזילות. אסטרטגיית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

להלן מידע נוסף בדבר הסיכונים הפיננסיים וניהולם:

1. סיכון מטבע חוץ

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית ולפיכך חשופה לסיכוני מטבע כתוצאה מהחשיפה לשינוי בשערי החליפין של מטבעות שונים. מדיניות הקבוצה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות (בעיקר אירו, דולר ארה"ב, ש"ח, ריאל ברזילאי, קרונה שבדית וקרונה נורבגית), באמצעות כניסה מעת לעת לעסקאות הגנה לניהול החשיפה המטבעית. בשנים האחרונות, לאור התנודתיות הגבוהה יחסית בשערי המט"ח ביחס לשקל בתקופה הנוכחית, המגדילה באופן משמעותי סיכוני נזילות (פירוט מטה), החליט דירקטוריון החברה על נטרול זמני של עסקאות ההגנה וכתוצאה מכך להגדלת חשיפת ההון העצמי בעיקר לאירו, דולר ארה"ב וריאל ברזילאי. לאחרונה החליט דירקטוריון החברה לחזור באופן מדורג ולהגדיל את היקף עסקאות ההגנה. הנהלת החברה בוחנת את מאזן ההצמדה המטבעי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתפתחויות בשערי החליפין, לפרטים ראה סעיף ג' להלן.

באור 34 - מכשירים פיננסיים (המשך)

2. סיכון מדד המחירים לצרכן

לקבוצה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב אשר צמודות למדד המחירים לצרכן. הצמדת הסכמי השכירות בישראל למדד המחירים לצרכן מצמצמת ההשפעה השלילית כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן על התחייבויות החברה הצמודות למדד.

לפרטים בגין סכום המכשירים הפיננסיים אשר צמודים למדד המחירים לצרכן שבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן ובדבר עסקאות החלפת בסיס הצמדה בהן התקשרה החברה לשם הגנה מפני חשיפה זו, ראה סעיף ג' להלן.

3. סיכוני ריבית

התחייבויות הנושאות ריבית משתנה חושפות את הקבוצה לסיכון בתזרים מזומנים ואלו הנושאות ריבית קבועה חושפות את הקבוצה לסיכוני ריבית תחת שווי הוגן. כחלק מאסטרטגית ניהול הסיכונים, מקיימת הקבוצה תמהיל נאות בין חשיפה לריבית קבועה וריבית משתנה. הקבוצה מבצעת מעת לעת ובהתאם לתנאי השוק עסקאות להחלפת ריבית משתנה לריבית קבועה ולהיפך, לשם הגנה על התחייבויותיה מפני שינויים בשיעורי הריבית (ראה סעיף ג' להלן). לתאריך הדיווח כ-97.5% מהתחייבויות הקבוצה (85.4% לא כולל עסקאות החלפת ריבית) היו בריבית קבועה (ליום 31 בדצמבר, 2023 כ- 89.5%, לא כולל עסקאות החלפת הריבית כ- 81.5%). למידע נוסף בדבר שיעורי הריבית ומועדי הפרעון, ראה גם באורים 20 ו- 19.

4. סיכון מחיר

כחלק מניהול הנזילות, החברה מבצעת מעת לעת השקעות במכשירים פיננסיים סחירים בבורסה לניירות ערך ושאינם סחירים, מניות, תעודות השתתפות בקרנות נאמנות ואגרות חוב, המסווגים כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד וכנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, אשר בגינן הקבוצה חשופה לסיכון בגין התנודתיות במחיר נייר הערך הנקבע בהתבסס על מחירי שוק. היתרה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2024 של השקעות אלה הינה כ- 46 מיליון ש"ח (31 בדצמבר, 2023 כ- 31 מיליון ש"ח). החברה בוחנת מעת לעת במסגרת מדיניות ניהול סיכונים, כניסה לעסקאות הגנה לצמצום החשיפה לסיכון מחיר. כמו כן יצוין כי חלק מקווי האשראי העומדים לניצול על ידי החברה מובטחים, בין היתר, במניות מוחזקות סחירות, אשר ירידה במחירן בבורסה עלול להוביל לקיטון ביכולת הניצול של אותם קווי אשראי.

5. סיכון אשראי

תוצאות הקבוצה מושפעות מן האיתנות הפיננסית של לקוחותיה. הקבוצה אינה חשופה לריכוזים משמעותיים של סיכוני אשראי. הקבוצה בוחנת באופן שוטף את טיב הלקוחות והיקף האשראי שנתנה ללקוחותיה. בהתאם, לעיתים מבצעת הקבוצה הפרשה לחובות מסופקים בהתבסס על סיכון האשראי של לקוחות מסויימים.

מזומנים ופקדונות מופקדים במוסדות פיננסיים עם איתנות פיננסית בדירוג נאות.

בקשר עם עסקאות החלפת בסיס ההצמדה והמטבע של התחייבויות (ראה סעיף ג' להלן), התקשרה החברה ביחס לרובן בהסכמים (credit support annexes או "CSA") הקובעים מנגנוני התחשבנות שוטפים בקשר עם שוויין ההוגן של העסקאות בדרך של הפקדת מזומן נושא ריבית כבטוחה. לפיכך, היא חשופה באופן מוגבל לסיכון שהצד הנגדי לא יעמוד בהתחייבויותיו כלפי החברה. מדיניות החברה הינה לבצע פעילות מכשירים פיננסיים נגזרים עם מוסדות פיננסיים בעלי איתנות פיננסית גבוהה.

6. סיכון נזילות

מדיניות הקבוצה הינה להנפיק הון וכן ליטול מימון לזמן ארוך, בין היתר דרך הנפקת אגרות חוב, אגרות חוב להמרה, אגרות חוב היברידיות, הלוואות בנקאיות ומשכנתאות וזאת כנגד השקעות בנכסים לטווח ארוך. כמו כן, על מנת לשמר את איתנותה הפיננסית ולהפחית תלות בשוק ההון והחוב, לחברה קווי אשראי מחייבים זמינים לניצול (בד"כ לתקופות של 3-4 שנים) עם מוסדות פיננסיים בסכומים משמעותיים, במסגרתם החברה ו/או החברות הבנות בבעלותה מלאה יכולות לנצל אשראים לתקופות שונות בהתאם לצרכיה.

לקבוצה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך כולל של כ-2.4 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מיידי. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל בתוספת תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת, יאפשרו לכל אחת מחברות הקבוצה לעמוד בפרעון התחייבויותיהן לזמן הקצר.

בקשר עם עסקאות החלפת בסיס ההצמדה והמטבע של התחייבויות (ראה סעיף ג' להלן), התקשרה החברה ביחס לחלקן בהסכמים (credit support annexes או "CSA") הקובעים מנגנוני התחשבנות שוטפים בקשר עם שוויין ההוגן של העסקאות. לפיכך, עלולה החברה להידרש להעביר למוסד הבנקאי מעת לעת סכומים מהותיים בהתאם לשווי ההוגן של העסקאות האמורות. בשנים האחרונות ולמול התנודתיות הגבוהה יחסית בשערי החליפין והיחלשות השקל, החברה נכנסה לעסקאות הגנה מפני תנודתיות קיצונית של שערי המט"ח על מנת לצמצם סיכון הנזילות תחת הסכמי ה-CSA. לאחרונה החליטה החברה לחזור באופן מדורג ולהגדיל את היקף עסקאות ההגנה.

למידע בדבר מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה, ראה סעיף ד' להלן.

ב. שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן:

	רמה במדרג השווי ההוגן	31 בדצמבר 2024		31 בדצמבר 2023	
		יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן
		מליוני ש"ח			
נכסים פיננסיים					
השקעות והלוואות לזמן ארוך	3	362	362	506	506
התחייבויות פיננסיות					
אגרות חוב	2\1	16,573	16,439	15,585	14,358
התחייבויות נושאות ריבית למוסדות פיננסיים ולאחרים	2	6,383	6,156	7,177	6,919
		22,956	22,595	22,762	21,277
סה"כ התחייבויות פיננסיות, נטו		(22,594)	(22,233)	(22,256)	(20,771)

באור 34 - מכשירים פיננסיים (המשך)

להלן אופן קביעת השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים:

מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הנכסים השוטפים וסעיפי ההתחייבויות השוטפות מהווים קירוב לשווי ההוגן.

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נסחרים בשוק פעיל (כגון ניירות ערך סחירים, אגרות חוב, אגרות חוב להמרה) חושב על פי שערי הסגירה המצוטטים לתאריך הדיווח (רמה 1 במדרג השווי ההוגן). ליום 31 בדצמבר 2024, השווי ההוגן של אגרות חוב בהיקף של כ-1.1 מיליארד ש"ח, אשר אינן נסחרות או שנסחרות בשוק בעל רמת נזילות נמוכה, הוערך בשיטת הערכה (רמה 2 במדרג השווי ההוגן) כמפורט להלן (ליום 31 בדצמבר, 2023 כ- 2 מיליארד ש"ח).

השווי ההוגן של ההלוואות בריבית משתנה שווה בקירוב לערכן הנקוב.

השווי ההוגן של מכשירי חוב שאינם נסחרים, או שנסחרים בשוק בעל רמת נזילות נמוכה, נקבע באמצעות שימוש בשיטות הערכה, בעיקר ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהוונים בעקומי ריבית רלוונטיים, אשר להערכת הנהלת החברה ומעריכי שווי חיצוניים, משקפים את תנאי השוק לתאריך הדיווח, לרבות סיכון האשראי של מי מהצדדים לעסקה, לפי העניין.

השווי ההוגן של חוזי אקדמה בגין מטבע חוץ מחושב בהתייחס לשערים עתידיים מצוטטים עבור חוזים עם מועדי פרעון דומים ובנוסף, הסכומים מהוונים בריבית הרלוונטית והשווי מותאם לסיכון האשראי של הצד השני לעסקה (רמה 2 במדרג השווי ההוגן).

השווי ההוגן של חוזי החלפת ריבית וחוזי החלפת בסיס הצמדה ומטבעות הכוללים החלפת קרן וריבית, נקבעים באמצעות היוון תזרימי המזומנים הצפויים של מי מהצדדים לעסקה בעקומי הריבית הרלוונטיים ובהתחשב בסיכוני נזילות בין מטבעות (CBS), ציפיות האינפלציה וסיכון האשראי של הצדדים. (רמה 2 במדרג השווי ההוגן).

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ליתרות הסגירה של הנכסים הפיננסים הנמדדים בשווים ההוגן במדרג רמה 3:

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מליוני ש"ח	
יתרה לתחילת השנה	91	194
תוספות	14	14
החזר השקעה	-	(64)
ירידת ערך הנזקפת לרווח או הפסד	(7)	(15)
שיערוך לשווי הוגן הנזקף לקרן הון	(32)	(54)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	-	16
יתרה לסוף השנה	66	91

*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח.

היתרה מהווה יחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות, למידע נוסף ראה באור 10.

בשנת 2024 לא היו העברות של מכשיר פיננסי כלשהו בין רמה 1 ורמה 2, וכן לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3.

באור 34 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מכשירים פיננסים נגזרים.

להלן מידע לגבי עסקאות החלף בסיס הצמדה ומטבעות, עסקאות החלפת ריבית, עסקאות אקדמה, אופציות ומכשירים פיננסיים נגזרים אחרים:

סוג העסקה	מטבע העסקה	יתרת סכום העסקה במיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024	2023	בסיס הצמדה/ריבית לקבל*)			בסיס הצמדה/ריבית לשלם*)			יתרת משך חיים ממוצע	שווי הוגן במיליוני ש"ח ליום 31.12.24	31.12.23
החלף בסיס הצמדה ומטבעות	אירו - שקל	2,313	2,778	צמוד מדד	4.0%	- 1.3%	קבוע	5.1%	- 2.1%	1.8	734	669
	דולר ארה"ב - שקל	444	501	צמוד מדד	2.8%	- 1.3%	קבוע	5.8%	- 4.0%	2.7	74	63
	קרונה נורווגית -אירו	420	-	קבוע	5.0%		קבוע	7.0%	- 7.0%	5.2	(5)	-
	קרונה שבדית - אירו	1,057	1,117	קבוע	1.63%		קבוע	-0.19%	- -1.71%	3.2	60	64
החלף בסיסי הצמדה	אירו	949	1,500	קבוע	4.4%		צמוד מדד	3.1%	- 2.4%	6.2	(229)	(342)
החלף ריבית קבועה/משתנה	אירו	2,138	1,650	משתנה			קבועה			3.0	(12)	1
	דולר ארה"ב	-	49	משתנה			קבועה			-	-	-*)
	דולר קנדי	-	128	משתנה			קבועה			-	-	8
	קרונה שוודית	672	-	משתנה			קבועה			4.0	12	-
עסקאות אקדמה	מטבעות שונים	5,140	4,800							קצרות מועד	(97)	(183)
											537	280
התחייבויות מסוג CSA, נטו											(532)	(459)
											5	(179)

*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

באור 34 - מכשירים פיננסיים (המשך)

להלן השווי ההוגן של נגזרים פיננסיים שיועדו למטרת גידור חשבונאי הכלולים בטבלה לעיל:

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מליוני ש"ח	
התחייבויות	(114)	(162)
	(114)	(162)

ד. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים (כולל ריבית) בסכומים לא מהוונים:

31 בדצמבר, 2024	עד שנה	שנתיים עד 3 שנים	4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	מליוני ש"ח				
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (לא כולל חלויות שוטפות)	38	-	-	-	38
ספקים ונותני שירותים	89	-	-	-	89
זכאים ויתרות זכות	661	-	-	-	661
אגרות חוב	2,112	6,662	6,737	3,516	19,027
הלוואות נושאות ריבית ממוסדות פיננסיים ואחרים	558	3,002	2,358	1,240	7,158
התחייבויות בגין חכירה	26	47	38	20	131
התחייבויות פיננסיות אחרות	27	-	-	25	52
	3,511	9,711	9,133	4,801	27,156

31 בדצמבר, 2023	עד שנה	שנתיים עד 3 שנים	4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	מליוני ש"ח				
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (לא כולל חלויות שוטפות)	189	-	-	-	189
ספקים ונותני שירותים	137	-	-	-	137
זכאים ויתרות זכות	645	-	-	-	645
אגרות חוב	2,926	6,442	6,037	1,649	17,054
הלוואות נושאות ריבית ממוסדות פיננסיים ואחרים	2,278	937	2,170	1,640	7,025
התחייבויות בגין חכירה	27	52	42	35	156
התחייבויות פיננסיות אחרות	22	-	-	24	46
	6,224	7,431	8,249	3,348	25,252

באור 34 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. מבחני רגישות של מכשירים פיננסיים בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לגבי יתרות כספיות - שינויים בשיעורי ריבית

השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס לשנה בגין עליית ריבית של 1%	ריבית דולר ארה"ב	ריבית דולר קנדי	ריבית אירו	ריבית שקלית
	מליוני ש"ח			
31.12.2024	(1)	-	(21)	(5)
31.12.2023	(1)	(2)	(26)	(11)

מבחן רגישות לגבי יתרות כספיות - שינוי אבסולוטי במדד המחירים לצרכן

השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס	+2%	+1%	-1%	-2%
	מליוני ש"ח			
31.12.2024	(219)	(109)	109	219
31.12.2023	(173)	(87)	87	173

מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי אבסולוטי במדד המחירים לצרכן

השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס	+2%	+1%	-1%	-2%
	מליוני ש"ח			
31.12.2024	40	10	(10)	(40)
31.12.2023	35	9	(9)	(35)

באור 34 - מכשירים פיננסיים (המשך)

	מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי יחסי בשערי חליפין			
	+10%	+5%	-5%	-10%
השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס	מליוני ש"ח			
31.12.2024				
שינוי בשע"ח אירו	276	138	(138)	(276)
שינוי בשע"ח דולר ארה"ב	(47)	(23)	23	47
שינוי בשע"ח קרונה שבדית	(219)	(110)	110	219
שינוי בשע"ח קרונה נורווגית	(279)	(139)	139	279
31.12.2023				
שינוי בשע"ח אירו	(142)	(71)	71	142
שינוי בשע"ח דולר ארה"ב	(53)	(27)	27	53
שינוי בשע"ח דולר קנדי	1	-	-	(1)
שינוי בשע"ח קרונה שבדית	181	97	(114)	(247)
שינוי בשע"ח קרונה נורווגית	(354)	(177)	177	354

	מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי יחסי בשערי חליפין			
	+10%	+5%	-5%	-10%
השפעה על ההון לפני מס (גידור חשבונאי)	מליוני ש"ח			
31.12.2024				
נגזרים מגדרים שע"ח אירו	281	138	(131)	(258)
נגזרים מגדרים שע"ח דולר ארה"ב	48	24	(24)	(48)
נגזרים מגדרים שע"ח קרונה שבדית	1	1	(1)	(1)
31.12.2023				
נגזרים מגדרים שע"ח אירו	1,230	587	(531)	(1,005)
נגזרים מגדרים שע"ח דולר ארה"ב	237	113	(102)	(193)
נגזרים מגדרים שע"ח קרונה נורווגית	(1)	-	-	1

באור 34 - מכשירים פיננסיים (המשך)

	מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי אבסולוטי בשיעורי הריבית			
	+2%	+1%	-1%	-2%
השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס	מליוני ש"ח			
31.12.2024				
שינוי בריבית אירו	(3)	(1)	2	3
שינוי בריבית דולר ארה"ב	23	12	(12)	(25)
שינוי בריבית שקלית ריאלית	(127)	(64)	65	132
שינוי בריבית קרונה שבדית	60	31	(32)	(66)
31.12.2023				
שינוי בריבית אירו	88	45	(48)	(99)
שינוי בריבית דולר ארה"ב	31	16	(17)	(35)
שינוי בריבית דולר קנדי	2	1	(1)	(2)
שינוי בריבית שקלית ריאלית	(190)	(96)	99	200
שינוי בריבית קרונה שבדית	81	41	(44)	(90)

	מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי אבסולוטי בשיעורי הריבית			
	+2%	+1%	-1%	-2%
השפעה על ההון לפני מס (גידור חשבונאי)	מליוני ש"ח			
31.12.2024				
שינוי בריבית אירו	73	37	(38)	(77)
שינוי בריבית קרונה שבדית	4	2	(2)	(3)
שינוי בריבית קרונה נורווגית	11	6	(6)	(12)
שינוי בריבית זלוטי פולני	5	3	(3)	(6)
31.12.2023				
שינוי בריבית אירו	134	68	(71)	(145)
שינוי בריבית קרונה נורווגית	21	11	(11)	(23)

באור 34 - מכשירים פיננסיים (המשך)

מבחני רגישות של מכשירים פיננסיים והנחות העבודה העיקריות

מבחני הרגישות לעיל הינם בגין גורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעילות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד או השינוי בהון (לפני מס) עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלבנטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון והנכסים וההתחייבויות הפיננסיים נעשו על בסיס מהותיות החשיפה ביחס לכל סיכון בהנחה שכל שאר המשתנים קבועים. ניתוחי הרגישות מתייחסים לגידול פוטנציאלי במשתנים הרלוונטים, בשיעורים אותם העריכה החברה כמתאימים, לפי העניין. קיטון בשיעור דומה ישפיע בשינוי מקביל בכיוון הפוך, למעט אם צויין אחרת. בנוסף:

1. מבחני הרגישות לשינויים בריבית לגבי יתרות כספיות בוצעו על יתרת התחייבויות לזמן ארוך בריבית משתנה לתאריך הדיווח.
2. בהתאם למדיניות החברה, כאמור בסעיף א' לעיל, נוהגת החברה לגדר את עיקר החשיפות שלה למטבע, בין היתר באמצעות שמירה על מתאם גבוה בין המטבע בו נרכשו הנכסים לבין המטבע בו ניטלו ההתחייבויות. לפיכך, החשיפות הכלכליות בגין הנכסים בניכוי יתרות פיננסיות, לשינויים בשערי החליפין של מטבעות הינן בהיקף נמוך יחסית. עם זאת, קיימת חשיפה חשבונאית לשינויים במטבע חוץ ובשיעורי הריבית בגין עסקאות החלפת בסיס הצמדה ומטבעות אשר לא יועדו לצורך גידור חשבונאי, כמוצג בטבלה לעיל.
3. החשיפות החשבונאיות העיקריות בגין נגזרים פיננסיים הינן בגין שינויים בשוויים ההוגן בשל שינוי ריבית, מדד ומטבע, אשר עשויים להשפיע על רווח או הפסד או במישרין על ההון, בשל עסקאות שאינן מיועדות כגידור חשבונאי ועסקאות שיועדו כגידור חשבונאי, בהתאמה.
4. מזומנים ושווי מזומנים, כולל נכסים פיננסיים המופקדים או מוחזקים עד לטווח של שנה, לא נכללו בטבלאות החשיפה לשינויים בריבית.

ו. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

31 בדצמבר, 2024

	יתרה ליום 1 בינואר 2024	תזרים מזומנים	השפעת שינויים בשערי חליפין	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024
הלוואות לזמן קצר	185	(141)	(6)	-	38
הלוואות לזמן ארוך	7,177	(1,417)	(263)	886	6,383
אגרות חוב	15,585	1,129	(433)	292	16,573
סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון	22,947	(429)	(701)	1,177	22,994

31 בדצמבר, 2023

	יתרה ליום 1 בינואר 2022	תזרים מזומנים	מיון להתחייבויות המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה	השפעת שינויים בשערי חליפין	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
הלוואות לזמן קצר	952	(848)	-	81	-	185
הלוואות לזמן ארוך	5,713	2,070	(940)	293	41	7,177
אגרות חוב	17,148	(2,156)	-	584	9	15,585
סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון	23,813	(934)	(940)	957	50	22,947

באור 35 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. הכנסות בעלי עניין

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
הכנסות דמי ניהול מהחברה האם (סעיף ד')	2.2	1.7	1.7
הכנסות ריבית מחברות מוחזקות	-	25	24
הכנסות דיבידנד מחברות כלולות	42	26	52

ב. הוצאות ותשלומים אחרים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2024		2023		2022	
	מספר מקבלים	מליוני ש"ח	מספר מקבלים	מליוני ש"ח	מספר מקבלים	מליוני ש"ח
שכר דירקטורים (1)	7	1.9	6	1.9	8	2.0
שכר עבודה ונלוות (2)	2	10.0	2	9.5	2	7.6

(1) בשנים 2023-2022 כולל שווי תגמול מבוסס מניות שהוענק לדירקטורים בשווי של כ-0.2 מיליון ש"ח בכל שנה.

(2) בדבר תנאי העסקתם (כולל תגמול מבוסס מניות) של סגן יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה ומנכ"ל החברה ושל חתנו, המכהן כמנכ"ל גזית הורייזן, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, ראה פירוט בסעיף ג' להלן.

ג. הסכמי העסקה

1. סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, מר חיים כצמן

א. החל מיום 1 בפברואר 2018 מכהן מר כצמן כסגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, העסקתו של מר כצמן מוסדרת בהסכם העסקה שחודש מעת לעת, ולאחרונה חודש. בחודש אפריל 2024, לאחר קבלת אישור האסיפה הכללית של (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה). הסכם ההעסקה הנוכחי הינו לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 1 בפברואר 2024, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים לבטל את ההסכם בהודעה של 180 ימים מראש ("הסכם 2024").

על פי הסכם 2024 עלות העסקה השנתית הכוללת המקסימלית ששולמה למר כצמן לא תעלה על 5.75 מיליון ש"ח צמוד למדד (בס"ק זה "תקרת התגמול") בהנחת תשלום המענק המקסימלי בגין שנה רלוונטית וביחד עם התשלומים שישולמו לו בגין כהונתו בחברות הבנות שאינן בבעלותה המלאה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת (על פי הסכם העסקה שקדם להסכם 2024 עמדה עלות העסקה השנתית המקסימאלית על 5.6 מיליון ש"ח צמוד למדד).

בגין כהונתו בחברה זכאי מר כצמן לשכר קבוע ונלוות וכן למענק שנתי כמפורט להלן:

שכר קבוע - השכר הקבוע שישולם למר כצמן מידי החברה סולו (בס"ק זה "השכר הקבוע מהחברה") יחושב כסך השווה ל-60% מתוך ההפרש בין תקרת התגמול לבין העלות הכוללת של התגמולים שישולמו למר כצמן על ידי חברות הבת שאינן בבעלותה המלאה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת (ההפרש כאמור "עלות ההעסקה השנתית בחברה סולו"). השכר הקבוע מהחברה ועלות ההעסקה השנתית בחברה סולו יעודכנו אחת לשנה קלנדרית בגובה העלייה במדד המחירים לצרכן ביחס למדד בגין חודש דצמבר 2023.

מענק שנתי מבוסס יעדים - כחלק מתקרת התגמול, מר כצמן יהיה זכאי למענק שנתי בשיעור של 40% מתוך עלות ההעסקה השנתית בחברה סולו בשנה מסוימת, כפי שתהא מעת לעת ועד לסך מקסימלי של 2.3 מיליוני ש"ח (צמוד למדד; בהנחה שהחברה סולו תישא במלוא תקרת התגמול), אשר ישולם באופן ובתנאים הבאים:

באור 35 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

מחצית מהמענק (קרי, עד לסך מקסימלי של 1.15 מיליוני ש"ח) אשר תשולם בכל שנה בה עלתה תשואת ה-FFO[1] השנתית על ההון של החברה[2] ("התשואה") על 5%.

יתרת המענק אשר לא שולמה בכל מדידה שנתית, תשולם בתום 3 שנות ההסכם, אם וככל שהתשואה השנתית הממוצעת בתקופת שלוש שנות ההסכם עלתה על 5% ("המענק הנדחה").

בהתאם לנתוני התשואה, בגין שנת 2024 זכאי מר כצמן לתשלום מענק שנתי במזומן בסך של 2,046 אלפי ש"ח בגין שנת 2024 שמחציתו משולמת בסמוך למועד אישור הדוח הכספי השנתי ומחציתו תדחה לתום תקופת ההסכם ובכפוף לעמידה ביעד התשואה התלת-שנתי, כמפורט לעיל.

בהתאם, בשנת 2024 היה מר כצמן זכאי לשכר שנתי המשקף עלות שנתית לחברה (סולו, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, בהתבסס על נתוני התגמול של מר כצמן מחברות בת של החברה בשנת 2024, כמפורט להלן) בסך של 5,772 אלפי ש"ח.

בנוסף לשכר הקבוע, על פי הסכם 2024, מר כצמן זכאי לימי מחלה והבראה בהתאם להוראות הדין ול-30 ימי חופשה בשנה, והכל בתנאי שעלות ההעסקה השנתית לא תעלה על עלות ההעסקה השנתית בחברה סולו כהגדרתה לעיל.

במקרה של סיום העסקה או אי חידוש ההסכם מר כצמן יהיה זכאי לתגמולים שונים בשווי שיכול להגיע עד לסך של עלות העסקה שנתית.

כמו כן, מר כצמן יהיה זכאי להחזר הוצאות בגין הוצאות שיוציא בפועל במסגרת עבודתו כמנכ"ל, כמקובל בחברה.

ב. בהתאם להסכם יעוץ עם G Europe משנת 2009 (כפי שעודכן מעת לעת) זכאי מר כצמן, המכהן כיו"ר הדירקטוריון של G Europe, לתמורה שנתית בסך של כ-700 אלפי אירו בגין שירותי ייעוץ והחזר הוצאות מ-G Europe . בגין מרבית שנת 2024 ויתר מר כצמן על התגמול מ- G Europe ושולם לו סך של כ-58 אלפי אירו.

ג. בגין שנת 2024 זכאי מר כצמן במסגרת כהונתו כיו"ר הדירקטוריון של CTY לגמול דירקטורים שנתי בסך של כ-165 אלפי אירו. בהתאם להחלטת CTY, בגין שנת 2024 גמול כאמור שולם למר כצמן בדרך של הנפקת מניות CTY בשווי האמור.

2. <u>מנכ"ל גזית הורייזן, מר צבי גורדון</u>

א. מר גורדון, חתנו של מר כצמן, כיהן כסמנכ"ל השקעות בחברה החל מחודש יוני 2017 ועד לחודש אוגוסט 2023. החל משנת 2023 מכהן מר גורדון כמנהלה הכללי של חברת הבת גזית הורייזן.

החל מיום 15 במרס 2023 מועסק מר גורדון מכוח הסכם העסקה שאושר בחודש אוגוסט 2023 על ידי האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון), בתוקף לשלוש שנים החל מיום 15 במרס 2023 (בסעיף זה "הסכם 2023"; הסכם זה החליף הסכם קודם עם מר גורדון). על פי הסכם 2023 זכאי מר גורדון לשכר שנתי בסך של 380,000 דולר ארה"ב (צמוד לעלייה שנתית במדד המחירים בצרכן בארה"ב). כמו כן, מר גורדון זכאי למענק שנתי במזומן, בסכום כולל אשר לא יעלה על 75% משכר הבסיס השנתי לו זכאי מר גורדון בגין שנה כלשהי, בכפוף לעמידה ביעדים. גובה המענק השנתי יקבע בהתאם לעמידה Same Store NOI של גזית הורייזן שינוע באופן לינארי בין 3% ל-5%, החל מזכאות של רבע מהמענק השנתי ב-3% ועד למלוא המענק השנתי ב-5%. בשנת 2024 עמד ה - Same Store NOI של גזית הורייזן על 6.4%, וסך המענק השנתי שהוענק למר גורדון עמד בהתאם על סך של 285 אלפי דולר.

[1] ה-FFO הינו ה-FFO שיפורסם על ידי החברה בדוחות הדירקטוריון שלה בגין השנים 2021 עד 2023.

[2] "הון של החברה" יחושב כהון העצמי של החברה על פי דוחותיה המאוחדים (לא כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) הידועים ביום כניסת התנאים כאמור לעיל לתוקף (קרי, 31 בדצמבר 2020), בתוספת גיוסי הון ובניכוי דיבידנדים מיוחדים במהלך התקופה, והכל משוקלל זמן.

באור 35 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

במקרה של סיום העסקתו של מר גורדון לפני חלוף שלוש שנים (למעט בנסיבות בהן זכאית החברה לסיים את ההסכם ללא זכות לפיצויי פיטורין), וכן במקרה של התפטרות בנסיבות בהן רואים על פי דין את ההתפטרות כפיטורים, במקרה של פטירה או אובדן כושר עבודה, היה מר גורדון זכאי ל: (א) תקופת הודעה מוקדמת של 90 ימים במהלכה יהיה מר גורדון זכאי לקבל את השכר הקבוע וההטבות המגיעים לו בתקופת ההודעה; ו-(ב) חלק יחסי מהמענק השנתי לו יהיה מר גורדון זכאי בגין השנה בה הסתיימה כהונתו. במקרה של סיום העסקתו של מר גורדון ביוזמת החברה בתקופה של 12 חודשים לאחר שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכם) או ביוזמת מר גורדון במהלך תקופה של 60 ימים שתחל בחלוף 12 חודשים ממועד קרות אירוע של שינוי שליטה כאמור, מר גורדון זכאי (חלף התגמול המפורט בסעיף זה לעיל): האצת תקופת הבשלה של כל רכיבי התגמול ההוני אשר הוקצו לו ואשר טרם הגיע מועד הבשלתם וכן מענק שנתי בגובה 6 משכורות חודשיות (בנוסף לתקופת ההודעה המוקדמת ותקופת ההסתגלות).

בהתאם להסכם 2023 עם מר גורדון, הוקצו למר גורדון 607,072 כתבי אופציה (לא סחירים) לרכישת מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, כתבי האופציה כאמור ניתנים למימוש במחיר מימוש של 12.59 ש"ח למניה (צמוד למדד וכפוף להתאמות מקובלות אך ללא התאמה לדיבידנד) כמו כן, הוקצו למר גורדון 66,165 יחידות מניה חסומות. כתבי האופציה ויחידות המניה החסומות יבשילו בשלוש מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. כתבי אופציה שלא ימומשו בתוך 90 ימים ממועד סיום התקשרותו של מר גורדון עם החברה, יפקעו. מועד הפקיעה הסופי של כל כתבי האופציה הינו בתום 4 שנים ממועד הענקתם. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise). יחידות המניה החסומות אינן צוברות דיבידנד.

כן זכאי מר גורדון לתנאים סוציאליים ותנאים נלווים מקובלים (והחברה תישא בגילום המס הנובע בגין הטבות אלו) וכן לשיפוי, פטור וביטוח כמקובל בחברה.

ב. החל מחודש יוני 2020 מכהן מר גורדון כדירקטור ב- CTY. בגין כהונתו כאמור זכאי מר גורדון לגמול דירקטורים כמקובל ב- CTY, אשר בתקופת הדוח הסתכם ל- 77 אלפי אירו, ואשר הוענק למר גורדון בדרך של הקצאת מניות CTY. גמול כאמור מקוזז מהשכר לו זכאי מר גורדון מהחברה.

ד. <u>התקשרות בהסכם עם נורסטאר</u>

ביום 1 בפברואר, 2012 התקשרה החברה בהסכם עם נורסטאר ועם נורסטאר ישראל בע"מ ("הסכם גזית-נורסטאר") כפי שעודכן לאחרונה בחודש נובמבר 2023, בקשר עם הנושאים הבאים:

1. הסכם למתן שירותים - נורסטאר תשלם לחברה תשלום חודשי בסך של 178.5 אלפי ש"ח (עד לחודש נובמבר 2023 – 133 אלפי ש"ח) צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן בישראל בתוספת מע"מ בגין שירותים שונים. ההסכם הינו לתקופה של 3 שנים ומתחדש אוטומטית לתקופות בנות 3 שנים כל אחת, כאשר כל צד רשאי להודיע על אי חידושו (בכפוף לדרישות חוק החברות). השירותים יכללו שירותי מזכירות, ניהול כספים, גזברות, מחשוב, תקשורת, שירותים משפטיים, טיפול במימון בנקאי, שוק הון והשקעות.

באור 35 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

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

ה. <u>יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:</u>

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מליוני ש"ח	
ריבית לקבל מעסקה משותפת וחברה כלולה (באור 6)	-	26
הלוואות לזמן ארוך לחברות המוצגות בשיטת השווי המאזני (באור 8א')	150	616
הלוואות לזמן קצר לעסקה משותפת וחברה כלולה (באור 6)	-	4

ו. <u>חברות מאוחדות</u>

לפרטים בדבר עסקאות ויתרות עם חברות מאוחדות, ראה באור 8.

באור 36 - מידע מגזרי

א. <u>כללי</u>

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי דירקטוריון החברה לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, החברה מדווחת על חמישה מגזרים ברי דיווח בהתאם לגישת ההנהלה ב- IFRS 8. החלוקה למגזרים נעשית על בסיס המיקום הגיאוגרפי של פעילות החברה. מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) עוקבת אחר תוצאות המגזרים בנפרד על מנת להקצות את המשאבים ולהעריך את תוצאות המגזר, אשר במקרים מסוימים נמדדים באופן שונה מהסכומים המדווחים בדוחות הכספיים המאוחדים, כמפורט להלן.

הוצאות מימון, הכנסות מימון ומסים על הכנסה מנוהלים על בסיס קבוצתי ולכן לא הוקצו למגזרי הפעילות השונים.

מגזר צפון אירופה הינו תחת חברה בת ציבורית בשליטת החברה, יתר המגזרים הינם בבעלות מלאה של החברה.

מגזרים אחרים כוללים בין היתר פעילויות אשר עונות על ההגדרה האיכותית ל"מגזר תפעולי" בהתאם ל-IFRS 8 מאחר שהן מהוות רכיב עסקי של התאגיד אשר מניב הכנסות והוצאות וקיים לגביו מידע כספי שנסקר בנפרד על-ידי הנהלת החברה, אך אינן מגיעות לסף הכמותי המחייב את הצגתן כמגזר בר דיווח, והן כוללות בעיקר את קנדה.

באור 36 - מידע מגזרי (המשך)

ב. נתונים כספיים על בסיס מגזרי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

	צפון אירופה (1)	מרכז אירופה (1)(8)	ישראל	ברזיל	ארה"ב (1)	מגזרים אחרים (1)	התאמות למאוחד (7)-(2)	מאוחד
	מליוני ש"ח							
הכנסות המגזר								
הכנסות מחיצוניים (2)	1,286	593	355	178	157	34	(70)	2,533
רווח (הפסד) גולמי (3)	859	411	240	147	95	17	(35)	1,734
תוצאות המגזר (4)(8)	734	368	219	129	73	13	(298)	1,238
מידע לגבי רווח והפסד:								
פחת והפחתות (3)	11	9	3	-	1	-	1	25
רווחי (הפסדי) שערוך (4)	(471)	433	86	(57)	166	(15)	(104)	38
הוצאות (הכנסות) אחרות	125	172	(11)	(5)	39	(2)	9	327
חלק ברווחי (הפסדי) מוחזקות	(3)	-	(1)	-	-	-	118	114
נכסי המגזר								
נכסים תפעוליים שוטפים (5)	454	1,079	32	58	24	1	2,806	4,454
נכסים תפעוליים לא שוטפים (5)	14,153	7,126	4,591	1,893	3,522	258	(958)	30,585
השקעות בחברות מוחזקות	13	-	(6)	-	-	-	975	982
סך הכל נכסים	14,620	8,205	4,617	1,951	3,546	259	2,823	36,021
מידע לגבי נכסים:								
נדל"ן להשקעה (9)	14,081	7,178	3,414	1,854	1,974	258	(1,718)	27,041
נדל"ן להשקעה בפיתוח (9)	-	925	1,157	29	1,547	-	(1,235)	2,423
השקעות בנכסים לא שוטפים (6)	1,529	109	185	16	37	1	-	1,877
התחייבויות המגזר (7)	286	328	62	19	29	7	25,192	25,923

באור 36 - מידע מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

	צפון אירופה (1)	מרכז ומזרח אירופה (1)	ישראל	ברזיל	ארה"ב (1)	מגזרים אחרים (1)	התאמות למאוחד (7)-(2)	מאוחד
	מליוני ש"ח							
הכנסות המגזר								
הכנסות מחיצוניים (2)	1,206	662	305	192	150	38	(115)	2,438
רווח (הפסד) גולמי (3)	807	450	197	162	97	21	(67)	1,667
תוצאות המגזר (4)(8)	703	395	186	140	58	16	(1,630)	(132)
מידע לגבי רווח והפסד:								
פחת והפחתות (3)	12	10	4	-	-	-	3	29
רווחי (הפסדי) שערוך (4)	(1,001)	183	(137)	36	131	(21)	42	(767)
הוצאות (הכנסות) אחרות	10	667	1	-	-	-	3	681
חלק ברווחי (הפסדי) מוחזקות	6	6	1	-	-	-	(15)	(2)
נכסי המגזר								
נכסים תפעוליים שוטפים (5)	207	2,137	36	416	567	3	910	4,276
נכסים תפעוליים לא שוטפים (5)	16,880	7,317	4,791	2,114	3,139	355	(1,130)	33,466
השקעות בחברות מוחזקות	15	-	(7)	-	-	7	1,116	1,131
סך הכל נכסים	17,102	9,454	4,820	2,530	3,706	365	896	38,873
מידע לגבי נכסים:								
נדל"ן להשקעה (9)	16,145	8,179	3,637	2,381	1,985	355	(3,599)	29,083
נדל"ן להשקעה בפיתוח (9)	27	1,119	1,117	67	1,490	-	(1,061)	2,759
השקעות בנכסים לא שוטפים (6)	390	501	626	35	68	2	(9)	1,613
התחייבויות המגזר (7)	395	476	66	31	81	7	26,487	27,543

באור 36 - מידע מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

	צפון אירופה (1)	מרכז ומזרח אירופה (1)	ישראל	ברזיל	ארה"ב (1)	מגזרים אחרים (1)	התאמות למאוחד (7)-(2)	מאוחד
	מליוני ש"ח							
הכנסות המגזר								
הכנסות מחיצוניים (2)	1,113	731	263	174	127	33	(138)	2,303
רווח (הפסד) גולמי (3)	744	479	195	148	83	15	(81)	1,583
תוצאות המגזר (4)(8)	638	368	167	131	56	12	(780)	592
מידע לגבי רווח והפסד:								
פחת והפחתות (3)	9	10	1	-	-	-	4	24
רווחי (הפסדי) שערוך (4)	(292)	(80)	35	(247)	76	(41)	99	(450)
הוצאות (הכנסות) אחרות	109	(1)	8	1	-	5	(6)	116
חלק ברווחי (הפסדי) מוחזקות	(12)	-	(1)	-	-	-	(38)	(51)

ג. באורים למידע מגזרי

1. נתוני מגזר "צפון אירופה" כוללים 50% מהעסקה המשותפת 'Kista Galleria' עד להשלמת רכישת חלק השותף בחודש פברואר 2024. נתוני 'מגזרים אחרים' כוללים 60% מהשותפות בקנדה. נתוני מגזר "ארה"ב" כוללים את חלק המגזר בעסקאות המשותפות שלו. נתוני מגזר "מרכז ומזרח אירופה" כוללים 75% מהעסקה המשותפת 'Pankrac Shopping Centre k.s' עד להשלמת רכישת חלק השותף (25%) ע"י G Europe בחודש אפריל בשנת 2023, וכן 50% מעסקה משותפת בפולין (להלן יחדיו: "העסקאות המשותפות"), כנגד התאמות למאוחד.
2. לקבוצה אין הכנסות בין מגזריות. התאמות בגין הכנסות המגזר כוללות בעיקר התאמה בגין העסקאות המשותפות כאמור לעיל.
3. התאמות למאוחד בכלל הסעיפים המוצגים כוללות את השפעת ההתאמות כאמור לעיל.
4. החל מהדוחות השנתיים לשנת 2024, תוצאות המגזר (רווח תפעולי מגזרי) מייצגות את הרווח התפעולי החשבונאי בניכוי שיערוך נכסים, הוצאות והכנסות אחרות (כולל הפחתות מוניטין) ופחת והפחתות. סעיפים אלו מפורטים בנפרד בביאור והם מופיעים כהתאמות למאוחד של תוצאות המגזר, בנוסף . לאמור בסעיף 3 לעיל. מספרי ההשוואה בשנים 2023 ו-2022 הותאמו למפרע כדי לשקף נתונים אלה באופן השוואתי. כמו כן, כוללות התאמות אלו הוצאות הנהלה וכלליות שאינן מוקצות למגזרים בסך של כ-79 מיליון ש"ח, כ-86 מיליון ש"ח וכ-75 מיליון ש"ח והוצאות (הכנסות) אחרות, נטו שאינן מוקצות למגזרים בסך של כ-(5) מיליון ש"ח, כ-2 מיליון ש"ח וכ-(3) מיליון ש"ח, בגין השנים 2024, 2023 ו-2022, בהתאמה.
5. הנכסים התפעוליים השוטפים כוללים בעיקר: לקוחות, חייבים ונכסים מוחזקים למכירה. הנכסים התפעוליים הלא שוטפים כוללים בעיקר: נדל"ן להשקעה, נדל"ן בפיתוח, מוניטין ורכוש קבוע. התאמות למאוחד כוללות בעיקר נכסים פיננסיים, מסים נדחים, נגזרים פיננסיים, מוניטין (ברמת קבוצת ג'י סיטי) והתאמה בגין נכסי העסקאות המשותפות כאמור לעיל.
6. השקעות בנכסים לא שוטפים כוללות בעיקר השקעות ברכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, לרבות באמצעות צירופי עסקים.

באור 36 - מידע מגזרי (המשך)

7. התחייבויות המגזר כוללות התחייבויות תפעוליות כגון ספקים, זכאים, פקדונות משוכרים ודמי חכירה לשלם. התאמות למאוחד כוללות בעיקר מסים נדחים, נגזרים פיננסיים, התחייבויות נושאות ריבית והתאמה בגין התחייבויות תפעוליות של העסקאות המשותפות כאמור לעיל.
8. בחודש אפריל 2023, מגזר מרכז ומזרח אירופה השלים את מכירת כל פורטפוליו הנכסים ברוסיה. בהתאם לרגולציה המקומית, התמורה ברוטו שנקבעה הייתה נמוכה ב-52% משווי הנכסים בספרי החברה, על כן נרשם הפסד מחוזה מכביד בסך של כ-518 מיליון ש"ח הכלול ברווח התפעולי של המגזר, ראה גם ביאור 31ב'.
9. סעיפי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח כוללים גם נכסים המסווגים כנכסים המוחזקים למכירה, בנוסף להתאמות המוזכרות בסעיף 1 לעיל.

באור 37 - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. ביום 19 במרס, 2025 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 12.5 אגורות למניה (סך כולל של כ- 25 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 8 באפריל, 2025 לבעלי המניות של החברה ביום 1 באפריל, 2025.

ב. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב CTY, בדרך של הצעת רכש, לאחר תאריך הדיווח, ראה ביאור 19ד'7.

ג. לפרטים בדבר פדיון מוקדם של אגרות חוב של G Europe לאחר תאריך הדיווח, ראה ביאור 19ה'5.

ד. לפרטים בדבר עדכון דירוג החוב והמנפיק של CTY לאחר תאריך הדיווח, ראה ביאורים 19ד'6.

רשימת החברות המוחזקות העיקריות בקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2024 (1)

	שיעור הבעלות ליום 31 בדצמבר			ארץ הרישום	מידע נוסף בבאור
	2024	2023	הערה		
	%				
M.G.N USA INC.	100	100	(2)	ארה"ב	
GAZIT HORIZONS INC.	100	100	(3)	ארה"ב	
GAZIT CANADA INC.	100	100	(2)	קנדה	
CITYCON OYJ.	49.5	50.9	(4)	פינלנד	8ד'
GAZIT BRASIL LP.	100	100	(3)	ארה"ב	
G CITY EUROPE LIMITED	100	100	(3)	האי ג'רזי	8ג'
CH Targowek sp. Z o. o.	100	100	(3)	פולין	8ו'
GHI Alpha LLC	100	-	(3)	ארה"ב	8ה'

(1) הרשימה אינה כוללת חברות לא פעילות, חברות עם פעילות לא מהותית וחברות מוחזקות של החברות המוזכרות לעיל.

(2) מוחזקת במישרין על ידי החברה.

(3) מוחזקת באמצעות חברות מאוחדות.

(4) מוחזקת במישרין ובאמצעות חברות מאוחדות.

- - - - - - - - - - -

חלק ד - פרטים נוספים על החברה

שם החברה:	ג'י סיטי בע"מ (להלן: "החברה" או "התאגיד")
מס' חברה ברשם:	520033234
כתובת:	אהרון בקר 8, תל- אביב 6964316
כתובת דואר אלקטרוני:	IR@gazitgroup.com
טלפון:	03-6948000
פקסימיליה:	03-6961910
תאריך הדוח על המצב הכספי:	31 בדצמבר, 2024
תאריך הדוח:	19 במרס, 2025

תקנה 10א': תמצית דוחות רווח כולל רבעוניים

לתמצית הדוחות על הרווח הכולל לשנת 2024 על בסיס רבעוני ראו סעיף 3.5(ג) לדוח הדירקטוריון.

תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות הערך (*)

- בחודש פברואר 2024 הנפיקה החברה כ- 410 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יח'), המובטחות בשעבוד על מניות חברה בת המחזיקה בשישה נכסי נדל"ן בארה"ב, בדרך של הנפקת סדרה חדשה. בדוח הצעת המדף הודיעה החברה כי בכוונתה להשתמש בתמורת ההנפקה לצורך הגדלת הגמישות הפיננסית שלה, בעיקר לצורך רכישת אגרות החוב הסחירות שלה, כחלק מתוכנית הרכישה החוזרת של החברה, ופירעון חוב קיים שמועד פרעונו מגיע בשנה הקרובה והכל תוך הארכת מח"מ החוב של החברה ובהתאם להחלטות הנהלת החברה, כפי שיהיו מעת לעת.
- בחודש אפריל 2024 הנפיקה החברה כ- 495 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יט'), המובטחות בשעבוד קבוע מדרגה שניה על זכויות בקשר לנכס נדל"ן בישראל, בדרך של הנפקת סדרה חדשה. בדוח הצעת המדף הודיעה החברה כי בכוונתה להשתמש בתמורת ההנפקה לצורך מיחזור חוב (לרבות בדרך של רכישת אגרות החוב הסחירות שלה) והכל תוך הארכת מח"מ החוב של החברה, וכן לצורך פעילותה השוטפת.
- בחודש מאי 2024, הנפיקה החברה כ-350 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה טז'), המובטחות במניות חברת G Europe (חברה בת בבעלותה המלאה של החברה) בדרך של הרחבת סדרה. בדוח הצעת המדף הודיעה החברה כי בכוונתה להשתמש בתמורת ההנפקה לצורך מיחזור חוב ולפעילותה השוטפת של החברה, והכל, בהתאם להחלטות הנהלת החברה, כפי שיהיו מעת לעת.
- בחודש יולי 2024, הנפיקה החברה כ-645 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה כ'), המובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות חברה בת בבעלותה המלאה (בעקיפין) של החברה, על נכס נדל"ן בפולין, וכן בשעבוד על הון המניות של החברה שמחזיקה בנכס הממושכן ושעבוד התמורה מהלוואות בעלים שהועמדה לחברת הנכס, בדרך של הנפקת סדרה חדשה. בדוח הצעת המדף הודיעה החברה כי בכוונתה להשתמש בתמורת ההנפקה לצורך רכישת CH Targowek מאת חברה בת בבעלות מלאה של G Europe. G Europe תהיה רשאית להשתמש בתמורת הרכישה כאמור לפעילותה השוטפת, לרבות לצורך ביצוע רכישות עצמיות של אגרות חוב שהנפיקה, והכל על פי שיקול דעתה הבלעדי.
- בחודש יולי 2024, הנפיקה החברה כ-200 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד') למשקיעים מסווגים, בדרך של הרחבת סדרה. בדוח הצעת המדף הודיעה החברה כי בכוונתה להשתמש בתמורת ההנפקה לצורך מחזור חוב פיננסי ולמימון פעילותה העסקית השוטפת של החברה, והכל, בהתאם להחלטות הנהלת החברה, כפי שיהיו מעת לעת.
- בחודש ספטמבר 2024, הנפיקה החברה כ-115 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יג') למשקיעים מסווגים, בדרך של הרחבת סדרה. בדוח הצעת המדף הודיעה החברה כי בכוונתה להשתמש בתמורת ההנפקה לצורך מחזור חוב ולמימון פעילותה העסקית השוטפת של החברה, והכל, בהתאם להחלטות הנהלת החברה, כפי שיהיו מעת לעת.
- בחודש נובמבר 2024, הנפיקה החברה כ-247 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה כא') המובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על מניות סיטיקון, בדרך של הצעת רכש חליפין חלקית לאגרות חוב (סדרה יב') והנפקת סדרה חדשה. בדוח הצעת המדף צוין כי אגרות החוב (סדרה כא') מוצעות בתמורה למכירה לחברה של אגרות החוב (סדרה יב') ולפיכך לחברה לא תהיה כל תמורה במזומן בגין הקצאת אגרות החוב המחליפות על פי דוח הצעת המדף.
- בחודש נובמבר 2024, הנפיקה החברה כ-295 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה טז') וכ-305 מיליון ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד'), בדרך של הרחבת סדרה. בדוח הצעת המדף הודיעה החברה כי בכוונתה להשתמש בתמורת ההנפקה לצורך מיחזור חוב ולפעילותה השוטפת של החברה, והכל, בהתאם להחלטות הנהלת החברה, כפי שיהיו מעת לעת.
- בחודש דצמבר 2024, הנפיקה החברה כ-18 מיליון מניות רגילות של החברה וכ-6 מיליון כתבי אופציה למניות (סדרה 11). בדוח הצעת המדף הודיעה החברה כי בכוונתה להשתמש בתמורת ההנפקה לצורך הקטנת החוב הפיננסי הקיים של החברה וכן לפעילות השוטפת של החברה על פי החלטות החברה כפי שתתקבלנה מעת לעת.

למועד דוח זה, עומדת החברה ביעדי התמורה שנקבעו בדוחות הצעת המדף המפורטים לעיל.

(*) לא כולל הנפקות פרטיות שלא מכוח תשקיף המדף של החברה.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות

להלן רשימת ההשקעות של החברה בכל אחת מחברות הבנות והחברות הכלולות נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי:

שם החברה		סוג נייר הערך וערכו הנקוב	כמות מוחזקת	ערך בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח) (*)	שיעור אחזקה בהון המניות המונפק (%)	שיעור אחזקה בזכויות הצבעה ובסמכות למנות דירקטורים (%)	מחיר בבורסה לתאריך הדו"ח על המצב הכספי
השקעות בחברות פרטיות המוחזקות על ידי החברה							
גזית-גלוב החזקות (1992) בע"מ (בפירוק מרצון)		מניה 1 ש"ח	432	(171,710)	100	100	-
		מניות נדחות	1	-	100	100	-
ג. גלוב פיתוח בע"מ		מניה 0.01 ש"ח	100	(81,376)	100	100	-
אכד בנין והשקעות בע"מ		מניה 1 ש"ח	12,076	(2,750)	100	100	-
		מניות הנהלה 1 ש"ח	500	-	100	100	-
		מניה מיוחדת 1 ש"ח	1	-	100	100	-
החברה לניהול מרכז חורב בע"מ		מניה 1 ש"ח	5,000	(5,618)	50	50	-
ג'י.אל.אי- ניהול נכסים בע"מ		מניה 1 ש"ח	602,000	(4,567)	100	100	-
MGN (USA) Inc.	(1)	מניה 1$	2,142	3,089,792	100	100	-
Gazit Canada Inc.	(2)	מניה 0.01$ קנדי	1,206	144,933	100	100	-
Gazit America Inc.	(2)	מניות 1$ קנדי	100	-	100	100	-
Gazit Europe (Netherlands) B.V.	(3)	מניה 1 אירו	18,500	(606,919)	100	100	-
Gazit Europe (Asia) B.V.	(4)	מניה 1$	18,000	93,553	100	100	-
G- Netherlands B.V.		מניה 18 אירו	1,000	-	100	100	-
Gazit Midas Limited	(5)	מניה 1 אירו	1,000	1,632,823	100	100	-
Gazit Gaia Limited	(6)	מניה 1 אירו	1,000	-	100	100	-
Gazit Brasil	(7)	זכויות השתתפות	-	1,147,495	100	100	-
G Targowek Limited		מניה 1 אירו	2,000	206,190	100	100	-
השקעות בחברות ציבוריות (אשר חלקן מוחזקות על ידי החברות הבנות הפרטיות המפורטות לעיל)							
Citycon oyj ("CTY").	(8)	מניה 0.27 אירו	91,259,016	2,334,505	49.5	49.5	3.218 אירו

(*) לפי הדוח הכספי הנפרד של החברה, נכון למועד הדוח על המצב הכספי.

(1) MGN (USA) Inc. מחזיקה ב-100% מ- Gazit Horizons Inc., Gazit 1995 Inc., MGN America LLC., Gazit Group USA Inc., Gazit First Generation Inc..

(2) הערך של Gazit America בדוחות הכספיים נכלל ביתרת הערך של Gazit Canada.

(3) Gazit Europe (Netherlands) B.V מחזיקה בקבוצת חברות גרמניות אשר אינן מוצגות בנפרד.

(4) Gazit Europe (Asia) B.V משקיעה בקרן תושבת מאוריציוס להשקעות בנדל"ן בהודו.

(5) Gazit Midas Limited ו-Gazit Gaia Limited מחזיקות יחד 100% מהון המניות של G City Europe Limited.

(6) הערך של Gazit Gaia בדוחות הכספיים נכלל ביתרת הערך של Gazit Midas.

(7) שותפות אמריקאית המוחזקת על-ידי החברה בשיעור של 94% וחברות בנות בבעלות מלאה בשיעור של 6% אשר מחזיקה ב- Gazit Brasil Ltda. וכן ב- FIM Norstar.

(8) חלק מההחזקה במניות CTY הינה במישרין וחלקה באמצעות Gazit Europe Netherlands B.V. ל-CTY חברות בנות פרטיות אשר אינן מוצגות בנפרד בטבלה.

להלן פירוט יתרת אגרות חוב, שטרי הון והלוואות החברה לחברות בנות וקשורות שלה:

החברה	בסיס הצמדה	יתרה מדווחת ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)	שנות פדיון (בהתאם להסכם)
MGN (USA) Inc.	דולר ארה"ב	131	2025
Gazit Midas Limited	אירו	1,053	2028
Gazit Gaia Limited	אירו	1,305	2028
G City Europe Limited	אירו	3	2026
Gazit Germany	אירו	3	2024
G- Netherlands B.V.	אירו	-	2026
ג.גלוב פיתוח בע"מ	ללא בסיס הצמדה	81	(*)
גזית גלוב החזקות (1992) בע"מ (בפירוק מרצון)	ללא בסיס הצמדה	172	(*)
ג'י.אל.אי - ניהול נכסים בע"מ	ללא בסיס הצמדה	5	(*)
אכד בנין והשקעות בע"מ	ללא בסיס הצמדה	3	(*)

(*) ההלוואות מתחדשות מעת לעת באופן אוטומטי, בכפוף לאפשרות סיומן בהתאם לתנאי ההסכמים בגינן.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות(*)

תאריך השינוי	מהות השינוי	שם החברה	סוג נייר הערך	סה"כ ערך נקוב	עלות (אלפי ש"ח)	עלות ממוצעת ליחידה
1-12/24	החזר השקעה (**)	Gazit Brasil Ltda., FIM Norstar	יחידות השתתפות ומניות	430,000,000	370,419	BRL 1.00
03/24	רכישת מניות בהנפקה	Citycon Oyj.	מניה רגילה	3,700,000	58,476	EUR 4.05

(*) לא כולל השקעות זניחות בהקמת חברות בנות לא פעילות בתקופת הדוח.

(**) ראה הערה (7) לתקנה 11. ההשקעה הנקובה לעיל כוללת את השקעת החברה ואת השקעת Gazit South America Inc.

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות והכנסות מהן

להלן פירוט הרווח (ההפסד) הכולל של כל חברה בת או חברה קשורה של החברה לשנת 2024 וכן הכנסות החברה מאותן חברות מדיבידנד, דמי ניהול וריבית (באלפי ש"ח):

שם החברה	רווח (הפסד)	רווח (הפסד) כולל אחר	סה"כ רווח (הפסד) כולל	דיבידנד	דמי ניהול	הכנסות (הוצאות) ריבית
ג.ג פיתוח בע"מ	(1)	-	(1)	-	-	-
גזית-גלוב החזקות (1992) בע"מ (בפירוק מרצון)	(1)	-	(1)	-	-	-
אכד בנין והשקעות בע"מ	(6,698)	-	(6,698)	-	-	2,474
ג'י.אל.אי - ניהול נכסים בע"מ	(4)	-	(4)	-	-	-
MGN (USA) INC.[1]	214,167	(96)	214,071	-	592	11,868
Gazit Canada Inc.	12,386	(1,982)	10,404	-	-	(24,201)
Gazit America Inc						
Citycon oyj	(136,597)	59,985	(76,612)	65,755	-	-
Gazit Europe (Netherlands) B.V.[2]	(51,299)	-	(51,299)	-	-	141
G- Netherlands B.V.[3]	(10,603)	-	(10,603)	-	-	18,937
Gazit Europe (Asia) B.V.	35,954	(31,300)	4,654	-	-	(5,461)
Gazit Brasil Ltda.[4]	4,232	-	4,232	-	-	-
Gazit Midas Ltd[5]	247,892	3,748	251,640	-	-	48,131
Gazit Gaia Ltd[5]				-	-	69,037
G Targowek Limited	10,525	-	-	-	-	8,470

(1) תוצאות MGN (USA) Inc כוללות את תוצאות Gazit Horizons Inc., Gazit 1995 Inc., Gazit Group USA, MGN America LLC.

(2) מייצג את תוצאות פעילות החברה בגרמניה.

(3) תוצאות G- Netherlands B.V כוללות את תוצאות G- Plovdiv EAD, G-Bulgaria EAD ו- G-Macedonia LTD.

(4) מייצג את תוצאות פעילות Gazit Brasil Ltda וכן את תוצאות פעילות FIM Norstar אשר שתיהן מוחזקות על-ידי Gazit Brasil LP (שותפות אמריקאית המחזיקה בה).

(5) הרווח כולל את תוצאותיה של Gazit Gaia Limited ו- Gazit Midas Limited.

תקנה 20: מסחר בבורסה

בשנת הדוח נרשמו למסחר 18,279,601 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ., שהונפקו כתוצאה מהנפקת הון והבשלת יחידות מניה חסומות (RSU), כמו כן בשנת הדוח נמחקו מהמסחר 3,994,196 מניות כתוצאה ממחיקת מניות רדומות.

לפרטים אודות אגרות חוב שנרשמו למסחר בתקופת הדוח ראו תקנה 10ג' לעיל ונספח ב' לדוח הדירקטוריון.

בשנת 2024 לא חלה הפסקת מסחר בניירות הערך של החברה בבורסה, למעט הפסקת מסחר אחת לפני פדיון סופי של אגרות החוב (סדרה יא').

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שניתנו בגין שנת 2024 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בקבוצה (החברה או תאגיד שבשליטתה) ושל שלושת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה עצמה שהתגמולים ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה, וכן פרטים בדבר תגמולים אשר ניתנו לבעלי עניין בחברה:

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)						
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	שכר[1]	מענק	תשלום מניות	מבוסס	דמי יעוץ	אחר	סך הכל
עדי ימיני	מנכ"ל Gazit Group USA	מלאה	0.11%	2,320	2,071	[2]4,240		-	[3] 1,440	10,071
סקוט בול	מנכ"ל CTY (לשעבר)	מלאה	--	1,184	2,348	2,188		-	[4]866	6,586
מיה שטארק	מנכ"לית גזית ברזיל	מלאה	-	1,997	1,014	--		-	[5]3,139	6,150
חיים כצמן	סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, יו"ר דירקטוריון CTY ו- G Europe		[6] 0.2%	[7]3,726	2,046	-		-	-	5,772
הנריקה גיבסון	מנכ"ל CTY (לשעבר)	מלאה	--	1,205	1,200	780			[8]1,420	4,605
צבי גורדון	מנכ"ל Gazit Horizons		0.04%	1,645	1,086	1,529		-	-	4,284
קרן כליפה	משנה למנכ"ל וסמנכלית תפעול, מנכלית חטיבת הנדלן	מלאה	0.0%	1,729	904	392		-	-	3,025
רמי (רומנו) ווייסנברגר	סמנכ"ל וחשב (לשעבר)	מלאה	0.09%	1,657	710	286		-	-	2,653
דירקטורים		-	-	1,919	-	-		-	-	1,919

(1) בכל הנוגע לדירקטורים בחברה נכלל תחת עמודה זו גמול דירקטורים במזומן בגין שנת 2024.

(2) הסכום האמור מייצג את ההוצאה החשבונאית שנרשמה בגין יחידות פאנטום. התשלום השנתי בפועל בגין יחידות הפאנטום הסתכם בשנת 2024 לכ- 630 אלפי דולר, כמפורט בסעיף ג' להלן.

(3) כולל תשלום בגין מענק מכירות נכסים ומענק שימור, כמפורט בסעיף ג' להלן.

(4) כולל תשלום בגין גמול דירקטורים ומענקים בקשר עם סיום כהונתו של מר בול.

(5) כולל תשלום בגין מענק מכירת נכסים והחזר הוצאות רילוקיישן, כמפורט בסעיף ה.

(6) מתייחס להחזקותיו של מר כצמן בחברה במישרין. לתיאור החזקותיו של מר כצמן בנורסטאר החזקות אינק., בעלת השליטה בחברה, ראו תקנה 21א' להלן.

(7) מחצית מסכום המענק הינה בגין מענק נדחה לו יהיה זכאי מר כצמן רק בכפוף לעמידה ביעד תשואת FFO על פני שלוש שנים, כמפורט בסעיף ב'.

(8) כולל תשלומים בקשר עם סיום כהונתה של הגב' גינסטרום.

א. <u>נתונים נוספים והסברים לטבלה – כללי</u>

1. סכומי התגמול הינם במונחי עלות לחברה או לחברה מאוחדת, בהתאם לעניין. סכומי השכר כוללים את עלות הרכיבים הנלווים לשכר.
2. שיעורי ההחזקה הכלולים בטבלה הנם סמוך למועד פרסום הדו"ח, בהתאם למידע המצוי בידי החברה.
3. קביעת ואישור התגמול לו היה זכאי מר חיים כצמן בתקופת הדוח בחברת הבת הציבורית הזרה CTY נעשתה על פי כללי הדין החלים על CTY, לרבות כללי הבורסה בה רשומה CTY למסחר וכללי ממשל תאגידי מקובלים, כמפורט להלן: האסיפה הכללית השנתית של בעלי מניות CTY קובעת את שכרו של יו"ר הדירקטוריון ושל יתר הדירקטורים של CTY, בהתבסס על הצעת דירקטוריון CTY המבוססת על המלצת ועדת המינויים והתגמול שלה (אשר מרבית חבריה הינם דירקטורים בלתי תלויים ב- CTY, ואשר מר כצמן עומד בראשה). דירקטוריון CTY בישיבתו הראשונה לאחר בחירתו באסיפה הכללית ממנה את היו"ר ואת סגניו מבין חבריו.

ביחס ל- G Europe, ההסכם בינה ובין מר כצמן אושר לראשונה בהיותה חברה ציבורית וחודש מעת לעת על ידי דירקטוריון G Europe, בהתאם להמלצת ועדת המינויים הבלתי תלויה שלה. עם מחיקתה ממסחר מאושר ההסכם (ככל שיידרש) בידי דירקטוריון G Europe (ללא השתתפות מר כצמן).

ב. <u>נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, מר חיים כצמן</u>

החל מיום 31 בינואר 2018 מכהן מר כצמן כמנכ"ל וכסגן יו"ר דירקטוריון החברה.

השכר הנקוב בטבלה הנו בגין שירותי ניהול שמעניק מר כצמן לחברה בת בבעלותה המלאה של החברה וכן לחברות בנות פרטיות נוספות בקבוצה וכן בגין גמול דירקטורים מ- CTY בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון CTY.

1. <u>פירוט בדבר התגמול של מר כצמן בגין כהונתו בחברה</u>

בחודש אפריל 2024 אישרה האסיפה הכללית את חידוש הסכם העסקתו של מר כצמן (חלף הסכם שהיה בתוקף עד ליום 31 בינואר 2024), לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה. הסכם ההעסקה היה לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 1 בפברואר 2024, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים לבטל את ההסכם בהודעה של 180 ימים מראש.

על פי ההסכם נקבע כי עלות העסקה השנתית הכוללת המקסימאלית שתשולם למר כצמן לא תעלה על 5.75 מיליון ש"ח צמוד למדד ("תקרת התגמול") בהנחת תשלום המענק המקסימלי בגין שנה רלוונטית וכולל התשלומים שישולמו לו בגין כהונתו בחברות הבנות של החברה (לרבות חברות בנות שאינן בבעלותה המלאה של החברה), כפי שיהיו מעת לעת, כאשר רכיב שכר שוטף ותנאים נלווים יעמוד על עלות שנתית מקסימלית לחברה סולו של כ-3,450 אלפי ש"ח (צמוד למדד).

בהתאם, בשנת 2024 היה מר כצמן זכאי לשכר שנתי המשקף עלות לחברה (סולו, נכון ליום 31 בדצמבר 2024, בהתבסס על נתוני התגמול של מר כצמן מ- CTY בשנת 2024, כמפורט בס"ק 3 להלן) בסך של כ- 5,772 אלפי ש"ח (כולל המענק השנתי בגין 2024), כמפורט להלן.

בגין כהונתו בחברה היה זכאי מר כצמן לשכר קבוע ונלוות וכן למענק שנתי כמפורט להלן:

(א) שכר קבוע - השכר הקבוע שישולם למר כצמן מידי החברה סולו ("השכר הקבוע מהחברה") יחושב כסך השווה ל-60% מתוך ההפרש בין תקרת התגמול לבין העלות הכוללת של התגמולים שישולמו למר כצמן על ידי חברות הבת שאינן בבעלותה המלאה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, כמפורט בסעיף 3 להלן (ההפרש כאמור - "עלות ההעסקה השנתית בחברה סולו"). השכר הקבוע מהחברה ועלות ההעסקה השנתית בחברה סולו יעודכנו אחת לשנה קלנדרית בגובה העלייה במדד המחירים לצרכן ביחס למדד בגין חודש דצמבר 2023.

(ב) מענק שנתי ומענק שנתי נדחה - כחלק מתקרת התגמול, מר כצמן זכאי למענק שנתי בשיעור של 40% מתוך עלות ההעסקה השנתית בחברה סולו בשנה מסוימת, כפי שתהא מעת לעת ועד לסך מקסימלי של 2,300 אלפי ש"ח (בהנחה שהחברה סולו תישא במלוא תקרת התגמול), אשר ישולם באופן ובתנאים הבאים:

(1) מחצית מהמענק (קרי, עד לסך מקסימלי של 1,150 אלפי ש"ח) תשולם בכל שנה בה עלתה תשואת ה-FFO[1] השנתית על ההון של החברה[2] ("התשואה") על 5%.

(2) יתרת המענק אשר לא שולמה בכל מדידה שנתית, תשולם בתום 3 שנות ההסכם, אם וככל שהתשואה השנתית הממוצעת בתקופת שלוש שנות ההסכם עלתה על 5% ("המענק הנדחה").

בהתאם, בגין שנת 2024 זכאי מר כצמן לתשלום מענק שנתי במזומן בסך של 2,046 אלפי ש"ח שמחציתו משולמת בסמוך למועד אישור הדוח הכספי לשנת 2024 ומחציתו תדחה לתום תקופת ההסכם, ותשלום בכפוף לעמידה ביעד התשואה התלת-שנתי, כמפורט לעיל.

בנוסף לשכר הקבוע, מר כצמן זכאי לימי מחלה והבראה בהתאם להוראות הדין ול-30 ימי חופשה בשנה, הניתנים לצבירה עד 60 ימים, והכל בתנאי שעלות ההעסקה השנתית בפועל לא תעלה על עלות ההעסקה השנתית בחברה סולו (כהגדרתה לעיל).

מר כצמן זכאי להחזר הוצאות בגין הוצאות שיוציא בפועל במסגרת עבודתו כמנכ"ל, כמקובל בחברה (כגון שירות נסיעות וכיוצ"ב) וכן יחול עליו נוהל טיסות לצורכי עבודה, לרבות לעניין הצטרפות רעייתו לנסיעות עסקיות לצורכי החברה ללא עלות (כולל ביחס לטיסות טרנס-אטלנטיות מסחריות) כמפורט בתקנה 22 להלן.

בגין כהונתו כאמור, מר כצמן לא זכאי לתגמול הוני.

במקרה בו תסתיים תקופת ההסכם מבלי שייחתם עם מר כצמן הסכם העסקה חדש בגין כהונתו כמנכ"ל החברה, יהא מר כצמן זכאי לתשלום השכר הקבוע בגין שישה חודשים נוספים (במהלך תקופה זו מר כצמן לא יהיה זכאי לתשלום כלשהו בגין תקופת הודעה מוקדמת).

במקרה בו תבקש החברה לסיים את ההסכם לפני חלוף שלוש שנים (למעט בנסיבות בהן זכאית החברה לסיים את ההסכם ללא זכות לפיצויי פיטורין), יהא מר כצמן זכאי לתנאים הבאים: (א) תקופת הודעה מוקדמת של 180 יום במהלכה מר כצמן יהא זכאי לקבלת השכר הקבוע; (ב) שכר קבוע בגין שישה חודשים נוספים וכן (ג) לחלק יחסי של המענק השנתי בהתאם למועד סיום העסקה ובכפוף לעמידה ביעד ה-FFO (כאשר חלקו היחסי של המענק הנדחה ישולם בתום 3 שנות ההסכם בכפוף לעמידה ביעד התלת שנתי (כאמור בסעיף (ב)(2) לעיל) גם במקרה בו ההסכם הסתיים קודם לכן מכל סיבה שהיא). במקרה של פטירה או נבצרות חו"ח יהא מר כצמן (או עזבונו) זכאי לתשלום השכר הקבוע בגין 12 חודשים (במהלך תקופה זו מר כצמן לא יהא זכאי לתשלום כלשהו בגין תקופת הודעה מוקדמת).

[1] ה-FFO הינו ה-FFO שיפורסם על ידי החברה בדוחות הדירקטוריון שלה בגין השנים 2024 עד 2026.

[2] "הון של החברה" יחושב כהון העצמי של החברה על פי דוחותיה המאוחדים (לא כולל זכויות מיעוט) הידועים ביום כניסת התנאים כאמור לעיל לתוקף (קרי, 31 בדצמבר 2023), בתוספת גיוסי הון ובניכוי דיבידנדים מיוחדים במהלך התקופה, והכל משוקלל זמן.

2. <u>פירוט בדבר התגמול של מר כצמן מ-G Europe</u>

מר כצמן, המכהן כיו"ר דירקטוריון G Europe, מעניק לקבוצת G Europe שירותים על פי הסכם עם חברה בבעלותה המלאה של G Europe מחודש אוגוסט 2008. ההסכם מתחדש מעת לעת לתקופות בנות שנה אחת כל אחת, אלא אם אחד הצדדים יודיע על רצונו שלא לחדש את ההסכם. בתמורה לשירותים זכאי מר כצמן לתמורה שנתית אשר בגין שנת 2024 עמדה על 700 אלפי אירו, אולם מר כצמן וויתר על שכרו מ- G Europe בגין מרבית תקופת הדוח, ובגין שנת 2024 היא הסתכמה בכ- 58 אלפי אירו. כמו כן, זכאי מר כצמן להחזר הוצאות שהוציא בקשר עם מתן השירותים (מר כצמן אינו זכאי לשכר דירקטורים מ- G Europe). התמורה לה זכאי מר כצמן מקוזזת מתקרת התגמול המשולם לו בהתאם לסעיף 1 לעיל.

3. <u>פירוט בדבר גמול דירקטורים של מר כצמן מ-CTY</u>

החל מחודש יוני 2010 מכהן מר כצמן כיו"ר הדירקטוריון של CTY. בגין כהונתו כיו"ר CTY בשנת 2024 זכאי מר כצמן לגמול שנתי בסך 165 אלפי אירו (המקוזז מתקרת התגמול המשולם לו בהתאם לסעיף 1 לעיל). בהתאם למדיניות CTY בתקופת הדוח, הגמול לשנת 2024 נתקבל בדרך של הקצאת 43,163 מניות CTY בשווי כולל של 165 אלפי אירו.

4. כמו כן, מר כצמן זכאי להסדרי שיפוי וביטוח מטעם החברה (לפרטים ראו בתקנה 29א' להלן) והחברות הבנות שלה בהן הוא מכהן כדירקטור, בהתאם להסדרים החלים על יתר חברי הדירקטוריון בחברות האמורות.

ג. <u>נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי מנכ"ל Gazit Group USA Inc ("Gazit USA"), מר עדי ימיני</u>

1. החל מחודש ינואר 2016 ועד לחודש אוגוסט 2023 כיהן מר ימיני כסמנכ"ל הכספים וכמשנה למנכ"ל החברה. בנוסף, החל מחודש ספטמבר 2018 מכהן מר ימיני כמנכ"ל חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, Gazit USA, ונכון למועד זה הוא ממשיך לכהן בתפקיד זה וכן בתפקידים אחרים בקבוצה, כמפורט להלן.

2. בחודש אוגוסט 2023 התקשרו מר ימיני ו- Gazit USA בהסכם העסקה לתקופה של 4 שנים החל מיום 1 בספטמבר 2023 ועד ליום 31 באוגוסט 2027, אלא אם יסתיים קודם על ידי מי מהצדדים בהודעה מוקדמת בת 90 ימים ("הסכם 2023").

בגין כהונתו כאמור מר ימיני זכאי לשכר חודשי בסכום של 43,750 דולר ארה"ב, לתנאים סוציאליים ותנאים נלווים מקובלים.

מר ימיני זכאי למענק שנתי, שייקבע על פי יעדים ועל פי שיקול דעת ועדת התגמול של החברה, כאשר בונוס המטרה עומד על 500 אלפי דולר, והמענק המקסימאלי עומד על 600 אלפי דולר.

בגין שנת 2024 הוענק למר ימיני מענק שנתי בהיקף של 560 אלפי דולר.

בנוסף, מר ימיני זכאי למענק מכירות בגין מכירת נכסים שבוצעו החל מיום 1 בינואר 2023 ועד למועד סיום העסקתו כדלקמן : (א) מענק בשיעור של 0.3% מהתמורה שתתקבל בגין מכירת נכסים בברזיל (לרבות בדרך של הנפקה לציבור); (ב) מענק בשיעור של 0.25% מהתמורה שתתקבל ממכירת מניות CTY בידי החברה או מדיבידנד מיוחד שתחלק CTY; ו- (ג) מענק בשיעור של 0.5% מהתמורה שתתקבל ממכירת נכסים בקנדה. בהתאם, במהלך תקופת הדוח שולם למר ימיני מענק בסך כ-299 אלפי דולר בגין הנפקת חברה הבת Gazit Malls בבורסה של סאו פאולו, ברזיל, ומכירת נכסים בקנדה.

3. לפי הסכם 2023, מר ימיני זכאי למענק שימור בסך 360 אלפי דולר, אשר ישולם בארבעה תשלומים שווים בסך 90 אלפי דולר כל אחד, החל מחלוף שנה ממועד תחילת הסכם 2023, בכפוף לכך שמר ימיני ימשיך להיות מועסק בחברה במהלך כל תקופת ההסכם כאמור.

4. במקרה של סיום העסקתו של מר ימיני ביוזמת החברה (למעט במקרה של פיטורין בגין עילה), לרבות במקרה של התפטרות בדין פיטורין או אובדן כושר עבודה, יהא מר ימיני זכאי לתגמול כדלקמן: (א) הודעה מוקדמת של 90 ימים בגינה יהא זכאי למלוא שכרו וכן לכל ההטבות הנלוות לו; (ב) פיצויי פיטורין בהיקף של 120% מהיקף שכר הבסיס השנתי ו- 120% מהיקף המענק השנתי ששולם למר ימיני בשנה הקודמת לסיום העסקתו של מר ימיני; (ג) חלק יחסי מהמענק השנתי לו זכאי מר ימיני בהתאם למועד סיום העסקה; (ד) האצת תקופת ההבשלה של החלק היחסי מהמנה השנתית הרלבנטית של יחידות הפאנטום (ראו סעיף 6 להלן) אשר הוקצו למר ימיני וטרם הגיע מועד הבשלתם; (ה) האצת תשלומי מענק השימור שטרם הגיע מועד הבשלתם; (ו) תשלום ביטוח בריאות לתקופה של שנה נוספת ממועד סיום העסקתו.

מר ימיני יהא זכאי לתגמולים כמפורט בסעיף זה לעיל גם במקרה של סיום העסקתו ביוזמת החברה במהלך 12 חודשים מחלוף שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכם) או במקרה של סיום העסקה ביוזמת מר ימיני במהלך 60 ימים מחלוף 12 חודשים ממועד שינוי שליטה בחברה כאמור.

5. כמו כן, בהתאם להסכמי ההעסקה, מר ימיני זכאי גם לשיפוי, פטור וביטוח כמקובל בחברה.

6. במסגרת ההתקשרויות עם מר ימיני, הוענק לו תגמול הוני בדרך של הקצאת יחידות מניה חסומות מסוג פאנטום בהיקף כולל של 2.4 מיליון דולר. יחידות אלו מחקות תגמול הוני ומבוססות על שווי מניית החברה, והן מבשילות בארבע מנות שנתיות שוות החל מחלוף שנה מיום 1 בספטמבר 2023, בכפוף לכך שמר ימיני יהיה מועסק בקבוצה, ועם הבשלתן יהא מר ימיני זכאי לגמול כספי השווה למכפלת יחידות הפאנטום בשווי מניית החברה (לפי מחירה הממוצע במהלך 30 ימים מסחר שקדמו למועד ההבשלה). כמו כן, במועד ההבשלה יהא מר ימיני זכאי לסכום הדיבידנד שחילקה החברה החל ממועד הענקה ועד למועד ההבשלה בגין כמות היחידות שתוקצנה לו, וכן כמות יחידות הפאנטום תהא כפופה להתאמות מקובלות. בגין המנה הראשונה של יחידות הפאנטום שהבשילה במהלך תקופת הדוח הוענק למר ימיני סך של כ 630 אלפי דולר.

7. <u>גמול בגין כהונתו של מר ימיני כדירקטור ב- CTY</u>

החל משנת 2023 מכהן מר ימיני כדירקטור ב- CTY. בגין כהונתו כאמור זכאי מר ימיני לגמול דירקטורים כמקובל ב- CTY, אשר הסתכם בשנת 2024 בסך של 78,600 אירו. בהתאם למדיניות CTY בתקופת הדוח, הגמול לשנת 2024 נתקבל בדרך של הקצאת 43,163 מניות CTY בשווי כולל של 78,600 אירו. גמול כאמור מקוזז מהשכר לו זכאי מר ימיני מהחברה.

ד. <u>נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי סקוט בול, לשעבר מנכ"ל החברה המאוחדת CTY</u>

1. מר סקוט בול כיהן כמנכ"ל CTY החל משנת 2019. בחודש מרץ 2024 סיכם מר בול עם CTY על סיום כהונתו כמנהלה הכללי בתוקף החל מיום 1 באפריל 2024. החל מחודש אוקטובר 2024 ועד לחודש מרץ 2025 כיהן כממלא מקום מנכ"ל CTY.

2. בגין תקופת העסקתו של מר בול בשנת 2024 שולם למר בול שכר (כולל הטבות נלוות) בסך כולל של כ- 296 אלפי אירו.

3. במהלך חודש מרץ 2024, נחתם הסכם סיום העסקה בין מר בול לבין CTY, במסגרתו סוכמו תנאי סיום כהונתו ב CTY (חלף המנגנון שנקבע בהסכם העסקה מולו) כדלקמן: (א) אקסלרציה מלאה ושחרור מתקופת חסימה של המניות החסומות וכן של כתבי האופציה ההמירים שהוקצו למר סקוט במהלך שנת 2022; (ב) זכאות למענק שנתי בגין שנת 2024, אשר יהיה מבוסס על עמידה ביעדים, וגובהו ינוע בטווח שבין כמחצית עד מלוא השכר השנתי; ו- (ג) תשלום עבור ביטוח בריאות עד לסוף שנת 2024.

4. הטבלה דלעיל כוללת תחת הסעיף "תשלום מבוסס מניות" את העלות שנרשמה בשנת הדו"ח בדוחות הכספיים של החברה בגין ניירות ערך לא סחירים שהוקצו למר בול במסגרת הסכם העסקתו, והבשיל בהתאם להסכם סיום העסקתו, כמפורט לעיל.

5. בנוסף בגין כהונתו כדירקטור ב- CTY הוענקו למר בול גמול בסך כ- 83 אלפי אירו.

ה. <u>נתונים נוספים והסברים לטבלה – פרטים לגבי מיה שטרק, מנכ"לית החברה המאוחדת גזית ברזיל</u>

1. גברת מיה שטרק מכהנת כמנכ"לית גזית ברזיל מחודש אפריל 2013, וכן כמנהלת פיתוח עסקי לאמריקה הלטינית ב- Gazit USA. להלן תיאור עיקרי הסכמי העסקה של הגב' שטרק בחברות אלו.

2. על פי הסכם העסקה בגין כהונתה כמנכ"לית גזית ברזיל מחודש אוגוסט 2023 (אשר החליף את הסכם ההעסקה הקודם בין הצדדים באותם תנאים), זכאית גב' שטרק לשכר בסיס חודשי בסך של כ- 81 אלפי ריאל ברזילאי (צמוד למדד המחירים לצרכן), בצירוף תנאים סוציאליים, רכב והחזר הוצאות כמקובל. כמו כן, גב' שטרק עשויה להיות זכאית למענק שנתי מבוסס יעדים, בהיקף של עד 10 משכורות חודשיות, כאשר בגין שנת 2024 הוענק לגב' שטרק מענק שנתי בסך של כ- 690.5 אלפי ריאל.

כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה של 120 יום מראש. במקרה של סיום העסקתה של גב' שטרק ביוזמת החברה (למעט בגין עילה) תהא הגב' שטרק זכאית למענק השנתי בגין תקופת העסקתה. כמו כן, במקרה של סיום העסקתה של הגב' שטרק מכל סיבה שהיא, תהא זכאית להוצאות מעבר בהיקף של 116 אלפי ריאל ברזילאי.

3. על פי הסכם העסקתה בקשר עם כהונתה כמנהלת פיתוח עסקי בגזית ארה"ב מחודש אוגוסט 2023 (אשר החליף את הסכם ההעסקה הקודם בין הצדדים), גב' שטרק זכאית לשכר בסיס שנתי בסך 220 אלפי דולר ארה"ב ולמענק שנתי מבוסס יעדים בהיקף של עד 100% משכרה השנתי. בקשר עם ההסכם הנ"ל, בגין שנת 2024 הוענק לגב' שטרק מענק שנתי בסך של כ- 145.4 אלפי דולר ארה"ב.

הסכם העסקה הינו בתוקף עד לחודש אוגוסט 2025, כאשר כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת של 120 ימים. במקרה של סיום העסקה ביוזמת החברה או הגב' שטרק במהלך 12 החודשים שלאחר אירוע שינוי שליטה בחברה, תהא הגב' שטרק זכאית למענק בגובה המענק השנתי של כל תקופת ההעסקה.

על פי הסכם העסקה גב' שטרק זכאית למענק שימור בסך 250 אלפי דולר ארה"ב, ובלבד שגב' שטרק עדיין תהיה מועסקת בגזית ארה"ב ותתגורר בברזיל עד למועד סיום ההעסקה.

כמו כן, על פי הסכם העסקה גב' שטרק תהא זכאית למענק מכירה בסך 3.3 מיליון דולר ארה"ב שישולם באופן יחסי למכירה של עד 75% מתיק הנכסים של גזית ברזיל. מכוח הסכם זה, במהלך תקופת הדוח שולם לגב' שטרק מענק בסך של כ- 542 אלפי דולר בגין הנפקת גזית ברזיל.

ו. נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי הנריקה גינסטרום, לשעבר מנכ"לית החברה המאוחדת CTY

1. גב' הנריקה גינסטרום כיהנה כמנכ"לית CTY בין 1 באפריל 2024 ליום 8 באוקטובר 2024. קודם לכן כיהנה הגב' גינסטרום כסמנכ"לית התפעול של CTY.

2. על פי הסכם העסקתה בגין כהונתה כמנכ"לית CTY גב' גינסטרום הייתה זכאית לשכר בסיס שנתי בסך של כ-400 אלפי אירו ולהטבות נלוות כמקובל. כמו כן, על פי הסכם העסקתה היתה הגב' גינסטרום זכאית למענק שנתי בהיקף של עד 100% משכר הבסיס השנתי, בכפוף לעמידה ביעדים, וכן הוקצה לה תגמול הוני בהיקף של 300 אלפי אירו, שהיה צפוי להבשיל בשלוש מנות שוות על פני שלוש שנים.

3. במהלך תקופת הדוח נחתם הסכם סיום העסקה בין גב' גינסטרום לבין CTY, במסגרתו סוכמו תנאי סיום כהונתה ב CTY כדלקמן: (א) זכאות לתשלום בסך של כ-315 אלפי אירו; (ב) האצת הבשלה לסכום של 25,000 מניות חסומות שהוקצו לה מכוח תוכנית של CTY, והיו עתידות להבשיל בחודש אפריל 2025; (ג) האצת הבשלה של 530,616 אופציות של CTY שהוענקו לה במסגרת תוכנית האופציות של CTY.

ז. נתונים נוספים והסברים לטבלה – פרטים לגבי מנכ"ל חברת הבת, Gazit Horizons , מר צבי גורדון

1. מר גורדון, חתנו של מר כצמן, כיהן כסמנכ"ל השקעות בחברה החל מחודש יוני 2017 ועד לחודש אוגוסט 2023. החל משנת 2023 מכהן מר גורדון כמנהלה הכללי של גזית הורייזון.

2. החל מיום 15 במרס 2023 מועסק מר גורדון מכוח הסכם העסקה שאושר בחודש אוגוסט 2023 על ידי האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון), בתוקף לשלוש שנים החל מיום 15 במרס 2023 (בסעיף זה "הסכם 2023"). הסכם זה החליף הסכם קודם בין הצדדים. על פי הסכם 2023, זכאי מר גורדון לשכר שנתי בסך של 380,000 דולר ארה"ב (צמוד לעלייה שנתית במדד המחירים בצרכן בארה"ב). כמו כן, מר גורדון זכאי למענק שנתי במזומן, בסכום כולל אשר לא יעלה על 75% משכר הבסיס השנתי לו זכאי מר גורדון בגין שנה כלשהי, בכפוף לעמידה ביעדים. גובה המענק השנתי יקבע בהתאם לעלייה השנתית ב- Same Store NOI של גזית הורייזן, בטווח שנע באופן לינארי בין 3% ל-5%, החל מזכאות של רבע מהמענק השנתי בעלייה של 3% ועד למלוא המענק השנתי בעלייה של 5% לפחות.

בשנת 2024 שיעור העלייה השנתית של ה- Same Store NOI של גזית הורייזן עמד על 6.4% וסך המענק השנתי שהוענק למר גורדון עמד בהתאם על סך של כ- 293 אלפי דולר.

במקרה של סיום העסקתו של מר גורדון לפני חלוף שלוש שנים (למעט בנסיבות בהן זכאית החברה לסיים את ההסכם ללא זכות לפיצויי פיטורין), וכן במקרה של התפטרות בנסיבות בהן רואים על פי דין את ההתפטרות כפיטורים, במקרה של פטירה או אובדן כושר עבודה, מר גורדון זכאי ל: (א) תקופת הודעה מוקדמת של 90 ימים במהלכה יהיה מר גורדון זכאי לקבל את השכר הקבוע וההטבות המגיעים לו בתקופת ההודעה; ו-(ב) חלק יחסי מהמענק השנתי לו יהיה מר גורדון זכאי בגין השנה בה הסתיימה כהונתו.

במקרה של סיום העסקתו של מר גורדון ביוזמת החברה בתקופה של 12 חודשים לאחר שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכם) או ביוזמת מר גורדון במהלך תקופה של 60 ימים שתחל בחלוף 12 חודשים ממועד קרות אירוע של שינוי שליטה כאמור, מר גורדון זכאי (חלף התגמול המפורט לעיל): להאצת תקופת הבשלה של כל רכיבי התגמול ההוני אשר הוקצו לו ואשר טרם הגיע מועד הבשלתם וכן למענק שנתי בגובה 6 משכורות חודשיות (בנוסף לתקופת ההודעה המוקדמת).

כן זכאי מר גורדון לתנאים סוציאלים ותנאים נלווים מקובלים (והחברה תישא בגילום המס הנובע בגין הטבות אלו) וכן לשיפוי, פטור וביטוח כמקובל בחברה.

3. הטבלה דלעיל כוללת, תחת הסעיף "תשלום מבוסס מניות" את העלות שנרשמה בשנת הדו"ח בדוחות הכספיים של החברה בגין ניירות ערך לא סחירים שהוקצו למר גורדון לפי הסכם 2023:

מועד הענקה	כמות	מחיר מימוש	שווי
אוגוסט 2023	592,835 כתבי אופציה(א)	12.59 ש"ח	שווי הוגן של כתב אופציה– 3.894 ש"ח
	66,165 יחידות מניה חסומות (RSU) (ב)		לפי שווי של 12.63 ש"ח ליחידה

(א) פרטים נוספים בקשר עם כתבי האופציה: מחיר המימוש האמור בטבלה צמוד למדד המחירים לצרכן וכפוף להתאמות מקובלות (לרבות בגין חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות אך ללא התאמה לדיבידנד). כתבי האופציה יבשילו ב- 3 מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. כתבי אופציה אשר לא ימומשו בתוך 90 ימים ממועד סיום התקשרותו של מר גורדון עם החברה, יפקעו. מועד הפקיעה הסופי של כל כתבי האופציה הינו בתום 4 שנים ממועד הענקתם. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise).

(ב) פרטים נוספים בקשר עם יחידות מניה חסומות (RSU): יחידות המניה החסומות יבשילו בשלוש מנות שוות החל מחלוף שנה ממועד הענקה. יחידות המניה החסומות אינן צוברות דיבידנד.

4. גמול בגין כהונתו של מר גורדון כדירקטור ב- CTY

החל מחודש יוני 2020 מכהן מר גורדון כדירקטור ב- CTY. בגין כהונתו כאמור זכאי מר גורדון לגמול דירקטורים כמקובל ב- CTY, אשר הסתכם בשנת 2024 בסך של כ- 77 אלפי אירו. בהתאם למדיניות CTY בתקופת הדוח, הגמול לשנת 2024 נתקבל בדרך של הקצאת 14,601 מניות CTY בשווי כולל של כ- 77 אלפי אירו. גמול כאמור מקוזז מהשכר לו זכאי מר גורדון מ- Gazit Horizons.

ח. נתונים נוספים והסברים לטבלה - פרטים לגבי קרן כליפה, משנה למנכ"ל וסמנכ"לית תפעול, מנכ"לית חטיבת הנדל"ן בחברה

1. גב' קרן כליפה מונתה לכהן כמנכ"לית חטיבת הנדל"ן של החברה החל מחודש ספטמבר 2022. בחודש אוגוסט 2023 מונתה כסמנכ"לית תפעול, ובחודש מאי 2024 מונתה גם כמשנה למנכ"ל החברה.
2. על פי הסכם ההעסקה, כפי שתוקן מעת לעת, עד לחודש יוני 2024 היתה הגב' כליפה זכאית לשכר בסיס חודשי בסך 85,000 ש"ח (צמוד למדד), והחל מחודש יולי 2024 עודכן שכרה לסך של 105 אלפי ש"ח (צמוד למדד), בצירוף תנאים סוציאליים, רכב ותנאים נלווים כמקובל, וכן לפטור, התחייבות לשיפוי וכיסוי ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה. הסכם ההעסקה הינו לתקופה בלתי קצובה, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים להביא את ההסכם לסיומו בהודעה של 180 ימים מראש. בגין תקופת ההודעה המוקדמת, גב' כליפה תהא זכאית למלוא השכר וכן לכל ההטבות הנלוות לו.
3. בהתאם להסכם ההעסקה, גב' כליפה עשויה להיות זכאית למענק שנתי בסכום כולל אשר אינו עולה על 75% משכרה השנתי, שייקבע על פי יעדים מדידים ועל פי שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. בגין שנת 2024 הוענק לגב' כליפה מענק שנתי בסכום כולל של 903.8 אלפי ש"ח.

4. במקרה של סיום העסקתה של גב' כליפה ביוזמת החברה בתקופה של 12 חודשים לאחר אירוע של שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכם) או ביוזמת גב' כליפה במהלך תקופה של 60 ימים שתחל בחלוף 12 חודשים ממועד קרות אירוע של שינוי שליטה כאמור, תהא גב' כליפה זכאית (חלף התגמול המפורט לעיל) למענק בגובה 200% משכרה השנתי הבסיסי בגין אותה שנה בה הושלם שינוי השליטה.
5. בחודש ספטמבר 2023 הוענק לגב' כליפה תגמול הוני בדרך של הקצאת כתבי אופציה ויחידות מניה חסומות. הטבלה דלעיל כוללת, תחת הסעיף "תשלום מבוסס מניות" את העלות שנרשמה בשנת הדו"ח בדוחות הכספיים של החברה בגין ניירות ערך לא סחירים שהוענקו לגב' כליפה:

מועד הענקה	כמות	מחיר מימוש	שווי
ספטמבר 2023	128,586 כתבי אופציה (לא סחירים) (א)	12.11 ש"ח	שווי הוגן לכתב אופציה 4.462 ש"ח
	17,992 יחידות מניה חסומות (RSU) (ב)		לפי שווי של 10.63 ש"ח ליחידה

(א) פרטים נוספים בקשר עם כתבי האופציה: מחיר המימוש בטבלה צמוד למדד המחירים לצרכן וכפוף להתאמות מקובלות (לרבות בגין חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות ודיבידנד). כתבי האופציה הבשילו ב-3 מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. כתבי האופציה שהוקצו על פי הסכם ההעסקה הנוכחי עם על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלולי רווח הון. כתבי אופציה אשר לא ימומשו בתוך 90 ימים ממועד סיום יחסי העבודה עם החברה, יפקעו במלואם. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise).

(ב) פרטים נוספים בקשר עם יחידות מניה חסומות (RSU): יחידות המניה החסומות יבשילו בשלוש מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם.

ט. נתונים נוספים והסברים לטבלה – פרטים לגבי סמנכ"ל וחשב (לשעבר) של החברה, מר רומנו (רמי) וייסנברגר

1. מר וייסנברגר הועסק בחברה החל משנת 2004, וכיהן כסמנכ"ל וחשב החברה החל מחודש אפריל 2011 ועד ליום 30 ביוני 2024. בחודש מאי 2024 סיכם מר וייסנברגר עם החברה על סיום כהונתו כסמנכ"ל וחשב החברה, וחדל לכהן כנושא משרה בכירה בחברה ביום 31 במאי 2024, כמפורט להלן.
2. על פי הסכם ההעסקה מחודש מרץ 2021 ("הסכם 2021") מר וייסנברגר היה זכאי לשכר חודשי ברוטו בסך של 85 אלפי ש"ח (צמוד למדד), תנאים סוציאליים, רכב חברה ותנאים נלווים כמקובל, וכן לפטור, התחייבות לשיפוי וכיסוי ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כמקובל בחברה. בהתאם להסכם 2021 מר וייסנברגר היה זכאי למענק שנתי בסכום כולל אשר אינו עולה על 75% משכרו השנתי, שייקבע על פי יעדים מדידים ועל פי שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.
3. בחודש מאי 2024 נחתם הסכם סיום העסקה בין מר וייסנברגר לבין החברה ("הסכם סיום ההעסקה"). בהתאם להסכם סיום ההעסקה, בתקופה שבין 1 ביולי 2024 ועד ליום 30 ביוני 2025, ישהה מר וייסנברגר בתקופת הודעה מוקדמת ("מועד סיום יחסי העבודה" ו-"תקופת ההודעה המוקדמת", בהתאמה). במהלך תקופת ההודעה המוקדמת הסכם 2021 ימשיך לחול על הצדדים, ומר וייסנברגר יעניק לחברה שירותי ייעוץ וחפיפה. בגין שירותיו בתקופת ההודעה המוקדמת, מר וייסנברגר יהיה זכאי לכל התשלומים והתנאים הנלווים להם היה זכאי על פי הסכם 2021.

בנוסף, על פי הסכם סיום ההעסקה, בגין שנת 2024 הוענק למר וייסנברגר למענק שנתי בסך של 710 אלפי ש"ח.

4. במסגרת הסכם 2021 וההתקשרויות קודמות, הוענק למר וייסנברגר תגמול.

הטבלה דלעיל כוללת, תחת הסעיף "תשלום מבוסס מניות" את העלות שנרשמה בשנת הדו"ח בדוחות הכספיים של החברה בגין ניירות ערך לא סחירים שהוענקו למר וייסנברגר:

מועד הענקה	כמות	מחיר מימוש	שווי
מרס 2021	130,163 כתבי אופציה (לא סחירים) (א)	20.406 ש"ח	שווי הוגן לכתב אופציה 5.732 ש"ח
	38,478 יחידות מניה חסומות (RSU) (ב)		לפי שווי של 20.39 ש"ח ליחידה
	35,070 יחידות מניה חסומות (RSU) (ג)		לפי שווי של 20.39 ש"ח ליחידה

(א) פרטים נוספים בקשר עם כתבי האופציה: מחיר המימוש בטבלה צמוד למדד המחירים לצרכן וכפוף להתאמות מקובלות (לרבות בגין חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות ודיבידנד). כתבי האופציה הבשילו ב-4 מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. כתבי האופציה שהוקצו על פי הסכם ההעסקה הנוכחי עם על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלולי רווח הון. כתבי אופציה אשר לא ימומשו בתוך 90 ימים ממועד סיום יחסי העבודה (כהגדרתו בסעיף 3 לעיל) של מר וייסנברגר עם החברה, יפקעו במלואם. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise).

(ב) פרטים נוספים בקשר עם יחידות מניה חסומות (RSU): יחידות המניה החסומות הבשילו בארבע מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם.

(ג) יחידות מניה חסומות שהוענקו בחודש מרס 2021 כמענק שימור אשר הבשילו במנה אחת בתום 4 שנים ממועד הענקתן.

י. נתונים נוספים והסברים לטבלה – פרטים לגבי גמול דירקטורים

1. הדירקטורים החיצוניים בחברה וכן יתר הדירקטורים בחברה שאינם ממלאים תפקיד נוסף בה וכן שאינם נמנים על בעלי השליטה בה, כפי שיהיו מעת לעת, זכאים לגמול דירקטורים כדלקמן: (א) גמול שנתי בגובה הגמול השנתי המירבי שניתן לשלמו לדירקטור מומחה בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול"), בהתאם לדרגתה של החברה, כפי שתהא מעת לעת; ו- (ב) גמול ישיבה בגובה הגמול הקבוע על פי תקנות הגמול, בהתאם לדרגתה של החברה.

2. נוסף על האמור לעיל, זכאים מר קניגסברג, גב' כהן, מר ערמוני ומר בר און המכהנים מטעם החברה כדירקטורים בגזית ברזיל, ב-Gazit Horizons וב-G City Europe, לגמול שלא יעלה על סכום הנמוך מבין: (1) סכום שיחושב לפי מספר הישיבות של דירקטוריון חברת הבת הרלוונטית בהן ישתתפו, כאשר הגמול בגין כל ישיבה לא יעלה על הסכום המרבי לישיבה כאמור בתקנות הגמול, לפי דרגתה של חברת הבת הרלוונטית; או (2) הגמול השנתי הקבוע בתקנות הגמול לחברה בדרגתה של חברת הבת. בשנת 2024 שילמה החברה כ- 13 אלפי ש"ח למר קניגסברג בגין כהונתו בגזית ברזיל, כ- 20 אלפי ש"ח לגב' כהן בגין כהונתה ב-Gazit Horizons וכ- 31 אלפי ש"ח למר ערמוני בגין כהונתו ב-G City Europe (מר בר און מונה כדירקטור בגזית הורייזן ובגזית ברזיל לאחר תקופת הדוח).

3. בחודש יוני 2018 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את תנאי העסקתו של מר ארנון כיו"ר הדירקטוריון של החברה. מר ארנון זכאי ל: (1) גמול שנתי בסך השווה ל-130% מהגמול השנתי המשולם לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, כפי שיהיה מעת לעת; (2) גמול השתתפות בישיבה השווה לגמול ההשתתפות לו זכאים כלל הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, כפי שיהיה מעת לעת (לפירוט ראו סעיף 1 לעיל). מר ארנון זכאי גם לביטוח דירקטורים ונושאי משרה, פטור וכתב התחייבות לשיפוי, בנוסחים המקובלים בחברה.

4. ביום 27 בדצמבר 2018 אישרה האסיפה הכללית (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) הענקה לדירקטורים בחברה (שאינם דירקטורים חיצוניים או דירקטורים בלתי תלויים או דירקטורים הנמנים עם בעל השליטה בחברה), המכהנים גם כדירקטורים בחברות בנות הנמצאות בשליטתה ובבעלותה המלאה של החברה, כפי שיהיו מעת לעת, גמול דומה (בשינויים המחויבים) לזה שמועמק ו/או שיועמק לדירקטורים חיצוניים המכהנים בתפקיד נוסף בחברה, כפי שיהיה מעת לעת. נכון למועד זה אין דירקטור הזכאי לתגמול מכח סעיף זה (לפרטים אודות הגמול המועמק לה"ה קניגסברג, ערמוני, לגב' כהן ולמר בר און בגין כהונתם כדירקטורים בחברות בנות פרטיות של החברה, ואשר הובא לאישור האורגנים של החברה בנפרד, ראו סעיף 2 לעיל).

<u>תקנה 21א: בעל השליטה בתאגיד</u>

בעלת השליטה בחברה הינה נורסטאר החזקות אינק. ("נורסטאר"), אשר הינה חברה תושבת חוץ הרשומה בפנמה אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.

למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בנורסטאר הינו מר חיים כצמן, המחזיק במניות נורסטאר באמצעות חברות פרטיות בבעלותו ובבעלות בני משפחתו כ- 9.34% מהון המניות המונפק של נורסטאר ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא), במישרין ובעקיפין, באמצעות First US Financial LLC,[1] המחזיקה בכ- 7.34% מהון המניות של נורסטאר ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא), וכן באמצעות Aurora Capital Holdings LLC (להלן: "Aurora"),[2] המחזיקה בכ-12.12% מהון המניות של נורסטאר ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא) ("Aurora", "FUF" וביחד עם מר כצמן: "קבוצת כצמן").

בנוסף, נחשבת קבוצת כצמן כ"מחזיקה ביחד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, עם Katzman Family Foundation, המחזיקה בכ-2.62% מהון המניות המונפק של נורסטאר ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא).

בנוסף להחזקות קבוצת כצמן בנורסטאר, מר כצמן ו- Aurora מחזיקים במישירין בכ- 0.202% ו- 0.4% מהון המניות של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ- 0.168% ו- 0.3% בדילול מלא).

כמו כן, ביום 27 במרץ 2022, התקשר מר כצמן בהסכם עם א.י.ל סלע 1991 בע"מ ("סלע"), מכוחו העניקה סלע למר כצמן ייפוי כוח להצביע בגין כל מניות סלע בחברת נוסרטאר (אשר נכון למועד דוח זה מהוות כ- 3.85% מהון המניות של נורסטאר ומזכויות ההצבעה בה), כפי שתהיינה מעת לעת. במסגרת ההסכם העניקה סלע לקבוצת כצמן זכות סירוב ראשונה ביחס לניירות ערך של חברת נורסטאר שסלע תרצה למכור, ומר כצמן העניק לסלע זכות הצטרפות במקרה של מכירת מניות נורסטאר על-ידי קבוצת כצמן, והכל למעט במקרה של העברה לנעבר מורשה. בהתאם להוראות ההסכם האמור, הפכה סלע לחלק מקבוצת השליטה בחברת נורסטאר. ההסכם יעמוד בתוקף עד למוקדם מבין חלוף חמש שנים ממועד ההתקשרות או עד למועד בו מי מהצדדים (לרבות נעבר מורשה של הצדדים) אינו מחזיק עוד בניירות ערך של נורסטאר.

---

[1] FUF הנה חברה זרה בשליטת מר חיים כצמן, כאשר מר כצמן מחזיק ב- 72.8% מהון מניותיה והיתרה מוחזקת על ידי מר מרטין קליין.

[2] Aurora מוחזקת באמצעות: תאגיד בבעלות מר כצמן ובני משפחתו (32.1%); Katzman Family Foundation Inc. (29.8%); First US Financial LLC (8.3%); Martin Klein (16.6%); David Klein (3.3%); KHG (Holdings LLC (6.6% (תאגיד זר בשליטת Juda Klein ו- Ari Friedman); Oved Anter (3.3%).

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

1. הסכם עם נורסטאר – לפרטים אודות ההסכם בין החברה ובין נורסטאר וחברה בבעלותה המלאה של נורסטאר ראו סעיף 23 בפרק א' לדוח התקופתי.
2. לפרטי הסכמי ההעסקה והתגמול של מר חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בחברה, עם חברות הקבוצה, ראו פירוט תחת תקנה 21 לעיל.
3. לפרטי תנאי כהונתו של מר צבי גורדון, חתנו של מר חיים כצמן, כמנכ"ל חברת Gazit Horizons וכדירקטור ב-CTY, ראו בתקנה 21 לעיל.
4. לפרטי ביטוח נושאי משרה, פטור והתחייבות לשיפוי, אשר גם ה"ה חיים כצמן, בעל השליטה בחברה ומר צבי גורדון, חתנו של מר כצמן, הנם מוטבים מכוחם, ראו פירוט תחת תקנה 29א' להלן.
5. בחודש פברואר 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, נוהל להסדרת צירופם של נוסעים שאינם מעורבים בעסקי הקבוצה (כפי שעודכן מעת לעת), בין שהינם "קרובים" של בעל השליטה ובין שאינם, לנסיעות עסקיות בלבד במטוס בבעלות החברה המבוצעות לצרכיה של החברה, לרבות חברות פרטיות בבעלותה (לאחר מכירת מטוס החברה במהלך תקופת הדוח, הנוהל חל על צירוף נוסעים כאמור לטיסות פרטיות במטוס שהחברה חוכרת או בבעלותה החלקית). על פי הנוהל נושא המשרה הרלבנטי יישא בתשלום בגין הנוסע שנלווה אליו על פי מנגנון שנקבע בנוהל, ובלבד שסך שווי השימוש המעורב במטוס בשנה קלנדרית לא יעלה על 1 מיליון ש"ח. עם מינויו של מר כצמן כמנכ"ל החברה, הנוהל עודכן כך שמנגנון התשלום לא יחול ביחס להצטרפותה של רעייתו לנסיעות עסקיות של מר כצמן המבוצעות לצרכי החברה.
6. בשנת 2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, נוהל להחכרת מטוס בבעלות חלקית של החברה לנורסטאר, מעת לעת, בהתאם לזמינות המטוס ובכפוף לצרכי החברה. עלות ההחכרה תיקבע על-פי מחירון, הנקבע על ידי חברת הניהול החיצונית של המטוס, ובאופן זהה לצדדים שלישיים החוכרים את המטוס. בשנת הדוח מטוס החברה לא הוחכר לשימוש נורסטאר ובסוף שנת 2023 המטוס נמכר.
7. ביום 9 בדצמבר 2024, אישר דירקטוריון החברה את השתתפות בעלת השליטה בחברה, נורסטאר החזקות אינק (באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה, נורסטאר ישראל בע"מ) במכרז למשקיעים מסווגים במסגרת הנפקת הון לציבור שביצעה החברה. במסגרת המכרז הוקצו לבעלת השליטה כאמור 1,899,500 מניות רגילות ו-626,835 אופציות סדרה 11. לפרטים נוספים ראו סעיף 2 לפרק א' לדוח התקופתי.
8. עסקאות זניחות: על פי החלטת דירקטוריון החברה, העסקאות הבאות תחשבנה עסקאות זניחות (לצורך תקנה 41(א)(6)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע – 2010):

א. השכרת נכסים, במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק, לבעל עניין (לרבות בעל שליטה), לחברות בשליטתו או לחברות שהוא בעל עניין בהן (כל אלה ייקראו להלן: "צדדים קשורים"), כאשר ההכנסות בגין השכירות השנתית של הנכסים לא יעלו (במצטבר) על 0.1% מההכנסות השנתיות מהשכרת נכסים בדוח המאוחד של החברה.

ב. התקשרות של החברה לרכישה משותפת של שירותים או מוצרים מצד ג' ביחד עם צדדים קשורים, הנעשית במהלך העסקים הרגיל של החברה ובתנאי שוק, ואשר וועדת הביקורת קבעה, כי חלוקת העלויות וההוצאות בהתקשרות הינה הוגנת ושוויונית בהתחשב בנסיבות העניין, כאשר ההוצאות השנתיות בגין התקשרויות כאמור (במצטבר) אינן עולות על 0.1% מההוצאות הגולמיות השנתיות בדוח המאוחד של החברה בשנה שקדמה למועד ההתקשרות. לדעת החברה, היקפים כאמור של עסקאות הם זניחים ביחס להיקף פעילות החברה, ועל כן עונים על דרישות תקנה 41(א)(6)(1) האמורה.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין

לתיאור עדכני בדבר החזקותיהם של בעלי העניין בחברה במניות ובניירות הערך האחרים של החברה ושל חברות מוחזקות שלה, ראו דוח מיידי מיום 7 בינואר 2025 בדבר מצבת החזקות בעלי עניין בחברה (מספר אסמכתא: 2025-01-002056). המידע המפורט בדוח האמור מובא כאן על דרך ההפנייה.

תקנה 24א: הון רשום, הון המונפק וניירות ערך המירים

לפרטים אודות ההון הרשום וההון המונפק של החברה סמוך למועד הדוח ראו באור 25 לדוחות הכספיים.

לפירוט אודות ניירות הערך ההמירים של החברה סמוך למועד הדוח ראו באור 26 לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של החברה

למרשם בעלי המניות של החברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 2 במרס 2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-013672), אשר האמור בו נכלל להלן על דרך ההפניה.

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

להלן פרטים אודות חברי הדירקטוריון, לפי מיטב ידיעת החברה

שם:	אהוד ארנון, יו"ר הדירקטוריון
מספר זיהוי:	50001239
תאריך לידה:	9.5.1950
מען להמצאת כתבי בי-דין:	טשרניחובסקי 15, ירושלים 92531
נתינות:	ישראלית, אוסטרית
חברות בוועדות הדירקטוריון:	ועדת מינויים וממשל תאגידי, ועדת אחריות תאגידית, ועדת נדל"ן ישראל
משמש כדירקטור חיצוני:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם הדירקטור בלתי תלוי:	לא
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקיד/ים אותם הוא ממלא):	לא
תאריך תחילת כהונה:	28.3.2018
השכלה:	בוגר בכלכלה ויחסים בינלאומיים, האוניברסיטה העברית; מוסמך במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מכהן כדירקטור בחברת אאיי נדל"ן בע"מ כיהן כדירקטור בחברת Hertz Properties Group Limited עד לחודש דצמבר 2024
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	אאיי נדל"ן בע"מ
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	חיים כצמן - סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה
מספר זיהוי:	030593859
תאריך לידה:	4.11.1949
מען להמצאת כתבי בי-דין:	1696 NE Miami Gardens, North Miami Beach FL 33179, USA
נתינות:	ישראלית, אמריקאית
חברות בועדות הדירקטוריון:	ועדת השקעות, ועדת נדל"ן ישראל
משמש כדירקטור חיצוני:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	לא
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקיד/ים אותם הוא ממלא):	מנכ"ל החברה. ראו להלן לגבי כהונתו כיו"ר דירקטוריון וכדירקטור בחברות שונות המוחזקות על ידי החברה.
תאריך תחילת כהונה:	1.5.1995
השכלה:	תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת תל-אביב.
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ונורסטאר החזקות אינק.. יו"ר הדירקטוריון של החברות הבאות: G Europe, CTY, Gazit Horizons וגזית ברזיל וחברות בנות פרטיות נוספת בקבוצה; לשעבר דירקטור ב- First Capital Inc.
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	נורסטאר החזקות אינק., G Europe, CTY וחברות בנות פרטיות שלהן ושל החברה וכן ב-Katzman Family Foundation כח (2000) אחזקות בע"מ וגני בנימינה בע"מ. כמו כן, מכהן מר כצמן כדירקטור בתאגידים זרים באמצעותן מוחזקת השליטה בנורסטאר החזקות אינק.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא (אך חתנו, מר צבי גורדון, מכהן כמנכ"ל Gazit Horizons, חברה בבעלותה המלאה של החברה)

שם:	זהבית כהן (*)
מספר זיהוי:	058344797
תאריך לידה:	16.11.1963
מען להמצאת כתבי בי-דין:	רחוב ברקוביץ 4, מגדל המוזיאון קומה 22, תל אביב 6423806
נתינות:	ישראלית, אמריקאית
חברות בועדות הדירקטוריון:	ועדת ביקורת ומאזן של החברה, ועדת תגמול, ועדת אחריות תאגידית, ועדת מינויים וממשל תאגידי, ועדת השקעות.
משמש כדירקטור חיצוני:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	כן
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקיד/ים אותם הוא ממלא):	דירקטורית ב- Gazit Horizons
תאריך תחילת כהונה:	8.3.2016
תאריך סיום כהונה:	7.3.2025
השכלה:	בוגרת בחשבונאות - אוניברסיטת דיוקיין, ארה"ב; מוסמכת במימון - אוניברסיטת פיטסבורג, ארה"ב; מוסמכת בחשבונאות - אוניברסיטת פנסילבניה, ארה"ב
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מנכ"לית אייפקס פרטנרס ישראל בע"מ;
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	Apax Partners Israel Ltd, Apax Partners LLP, Amy Consulting Ltd, Ten - Petroleum Company Ltd, Swan Debtco Ltd, Swan Holdco Ami Ltd, Swan Topco Ltd., Zebra Holdco Ltd., Zebra Midco Ltd, Zebra Topco Ltd, Tiger Topco Ltd, Tiger Midco Ltd. Tiger Holdco Ltd., Moose Topco Ltd. Moose Midco Ltd. Moose Holdco Ltd., Gorilla Topco Ltd., Gorilla Midco Ltd., Gorilla Holdco Ltd., Max Stock Ltd., Goor Topco Ltd, Goor Holdco Ltd, Rot Topco Ltd., Rot Midco Ltd., Rot Holdco Ltd., Ramet-Trom Ltd., Mac Topco Ltd., Rich Topco Ltd., S.R Accord Ltd, Gazit Horizons Inc., Coy Holdco Ltd, Coy Midco Ltd, Coy Topco Ltd, Native Systems Ltd , Infinity Labs R&D Ltd., Lynx Ferret Holdco Ltd., Lynx Ferret Topco Ltd, Zuchon Topco Ltd, Cheetah Holdco Ltd, Cheetah Topco Ltd, U.J. Knowledge Farm Veterinary and Orthopedics Ltd, Vetneuro Ltd, Zebra - Veterinary Emergency Services Ltd, Pet-DI Ltd, Vet Center Holding Ltd, Globetrotter Holding GP 2 LLC.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

(*) הגב' כהן סיימה את כהונתה כדירקטורית בחברה ביום 7 במרס 2025.

שם:	לימור שופמן גוטמן
מספר זיהוי:	024388191
תאריך לידה:	27.8.1969
מען להמצאת כתבי בי-דין:	אחד העם 136, תל אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות הדירקטוריון:	ועדת ביקורת ומאזן של החברה, ועדת תגמול, ועדת אחריות תאגידית ועדת מינויים וממשל תאגידי
משמש כדירקטור חיצוני:	כן
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	כן (דירקטורית חיצונית)
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקיד/ים אותם הוא ממלא):	לא
תאריך תחילת כהונה:	1.1.2019
השכלה:	בוגרת משפטים, אוניברסיטת בר אילן; לימודי תעודה בפסיכולוגיה חיובית, מרכז מיטיב לחקר ויישום הפסיכולוגיה החיובית ובית הספר לפסיכולוגיה במרכז הבינתחומי הרצליה; הכשרה לאימון על-ידי ארגון המאמנים הבינלאומי The Co-Active Institute.
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	חברת הועד המנהל ויו"ר של עמותת ProWoman; מייסדת עמותת IMFA אשר מפעילה בית חולים שיקומי אינטגרטיבי פרטי (מדיקל קר); חברת ועד מנהל במוזיאון נחום גוטמן, מנטורית ומאמנת של מנהלים ויזמים; יזמית חברתית
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	מוזיאון ע"ש נחום גוטמן
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	שמואל האוזר
מספר זיהוי:	053488342
תאריך לידה:	13.5.1955
מען להמצאת כתבי בי-דין:	אמירים 19, סביון
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות הדירקטוריון:	ועדת ביקורת ומאזן של החברה, ועדת תגמול, ועדת השקעות, ועדת מינויים וממשל תאגידי, ועדת אחריות תאגידית
משמש כדירקטור חיצוני:	כן
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	כן (דירקטור חיצוני)
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקיד/ים אותם הוא ממלא):	לא
תאריך תחילת כהונה:	1.1.2019
השכלה:	בוגר בסטטיסטיקה וכלכלה, האוניברסיטה העברית; מוסמך במימון, האוניברסיטה העברית; דוקטורט, Temple University, פילדלפיה, ארה"ב
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	יו"ר הרשות לניירות ערך בישראל; סגן נשיא ופרופסור למימון בקריה האקדמית אונו; פרופסור למימון אמריטוס בביה"ס מן המניין לניהול באוניברסיטת בן גוריון עד לחודש ינואר 2023; יו"ר .Bank esh Ltd; חבר בוועדה המייעצת בחברת etoro, חבר בועדת ההשקעות של המכון הישראלי לדמוקרטיה, יו"ר משותף במוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות; חבר בוועדה המייעצת של המפקח על הבנקים בבנק ישראל; חבר בועדת רישיונות של המפקח על הבנקים בבנק ישראל; חבר בוועדה המייעצת של רשות שוק ההון ביטוח וחיסכון; חבר בוועדה להסדר חוב של משרד האוצר; חבר הוועדה המייעצת של Cyber Regtech, שותף ב-Quantex expected return.
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	סלקום בע"מ, (Pocketful) יו"ר Bank esh Ltd.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	אביעד (עדי) ערמוני
מספר זיהוי:	055992598
תאריך לידה:	7.7.1959
מען להמצאת כתבי בי-דין:	הרכס 16, תל אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות הדירקטוריון:	ועדת ביקורת ומאזן של החברה, ועדת סייבר (במהלך תקופת הדוח כיהן גם בועדת התגמול של החברה)
משמש כדירקטור חיצוני:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	כן
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקיד/ים אותם הוא ממלא):	דירקטור ב - G Europe
תאריך תחילת כהונה:	26.5.2020
השכלה:	דוקטורט (PhD) במנהל עסקים ומערכות מידע (אוניברסיטת תל אביב); מוסמך במימון (אוניברסיטת תל אביב); בוגר הנדסת תעשייה וניהול (אוניברסיטת תל אביב)
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מייסד ומנכ"ל KBIS LTD; דיקן בית ספר למנהל עסקים וראש תחום מערכות מידע – המכללה למנהל לאור השכלתו ונסיונו המקצועי הרב של מר ערמוני בתחום מערכות המידע, למר ערמוני הבנה ורקע בתחום אבטחת המידע
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	דירקטור ב G City Europe, ע. בינה יעוץ וניהול בע"מ, גיתרטק בע"מ, ק.בי.אי.אס.בע"מ
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	מר מודי קנינגסברג
מספר זיהוי:	007715915
תאריך לידה:	30.12.1946
מען להמצאת כתבי בי-דין:	הפרדס 8 קריית אונו
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות הדירקטוריון:	ועדת ביקורת ומאזן של החברה, ועדת תגמול, ועדת סייבר
משמש כדירקטור חיצוני:	כן
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	כן
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקיד/ים אותם הוא ממלא):	דירקטור בגזית ברזיל
תאריך תחילת כהונה:	1.1.2022
השכלה:	B.A כלכלה מורחב, אוניברסיטת תל אביב.
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	דירקטור חיצוני, יו"ר ועדת ביקורת וחבר בועדת השקעות בקופת הגמל "גל" ו- "כלנית" של הסתדרות המורים; דירקטור חיצוני וחבר בועדת ביקורת ותקציב ועדת ההשקעות בקרן הפנסיה וקופת התגמולים של הסוכנות היהודית; דירקטור חיצוני, יו"ר ועדת ביקורת וחבר בועדת השקעות בקופת הגמל של הסתדרות המח"ר; דירקטור חיצוני וחבר בועדת ביקורת ותקציב ועדת ההשקעות בחברה לניהול קופת התגמולים והפנסיה של עובדי הסוכנות היהודית לארץ ישראל בע"מ
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	גזית ברזיל, גל וכלנית ניהול קופות גמל
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	רוני בר-און
מספר זיהוי:	008516262
תאריך לידה:	2.6.1948
מען להמצאת כתבי בי-דין:	פנינה זלצמן 6, תל אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות הדירקטוריון:	ועדת ביקורת ומאזן של החברה, ועדת תגמול, ועדת מינויים וממשל תאגידי, ועדת השקעות
משמש כדירקטור חיצוני:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	לא
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקיד/ים אותם הוא ממלא):	דירקטור בגזית ברזיל ובגזית הורייזן
תאריך תחילת כהונה:	19.6.2024
השכלה:	בוגר במשפטים, האוניברסיטה העברית, ירושלים
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	דירקטור בחברה (בין השנים 2013-2022), וכן דירקטור בחברת Terminal X, דלק קידוחים, אלרוב נדל"ן ומלונאות, ג'י סיטי. יו"ר דירקטוריון בחברת תמר פטרולים.
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	Terminal X; תמר פטרולים (יו"ר), בגזית ברזיל, גזית הורייזן
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	נגה קנז ברייר
מספר זיהוי:	22433072
תאריך לידה:	4.10.1966
מען להמצאת כתבי בי-דין:	אבידן 20, תל אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בועדות הדירקטוריון:	ועדת תגמול, ועדת מינויים וממשל תאגידי, ועדת סייבר, ועדת נדל"ן ישראל
משמש כדירקטור חיצוני:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תלוי:	כן
האם עובד של החברה, חברה בת/קשורה או של בעל עניין (פירוט התפקיד/ים אותם הוא ממלא):	לא
תאריך תחילת כהונה:	8.3.2025
השכלה:	בוגרת בכלכלה ומינהל עסקים, אוניברסיטת חיפה; בעלת רשיון לניהול תיקי השקעות; בוגרת קורס דירקטורים ונושאי משרה במסגרת להב, אוניברסיטת תל-אביב
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	דירקטורית חיצונית בחברות ביג מרכזים מסחריים, חילן, אלטשולר שחר גמל, MGG, נובל פרופרטיס, אקונרג'י, להב אל.אר ואו.אר.טי
פירוט החברות בהן מכהן כדירקטור (מלבד החברה):	דירקטורית חיצונית בחברות חילן, MGG, אקונרג'י ולהב אל.אר
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה

להלן פרטים אודות נושאי המשרה הבכירה בחברה, שאינם מכהנים כדירקטורים, לפי מיטב ידיעת החברה:

שם:	קרן כליפה
מספר זיהוי:	033475864
תאריך לידה:	26.11.1976
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	משנה למנכ"ל וסמנכ"לית תפעול, מנכ"לית חטיבת נדל"ן ישראל
תאריך תחילת כהונה:	1 בספטמבר 2022
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"לית מחלקת נכסים בהראל חברה לביטוח בע"מ, דירקטורית בחברת ויתניה, דירקטורית בחברת הראש, אזוריט, אשטרום ניהול
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	גיל קוטלר
מספר זיהוי:	022308498
תאריך לידה:	10.4.1966
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	סמנכ"ל כספים בחברה
תאריך תחילת כהונה:	1.9.2023
השכלה:	בוגר בכלכלה וחשבונאות (אוניברסיטת תל אביב); בוגר הכשרה למנהלים (אוניברסיטת הרווארד)
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	פיתוח עיסקי ופיננסי ב- Labtech London Limited; מ"מ מנכ"ל ומשנה למנכ"ל לפיתוח עסקי בחברה לנכסים ובנין בע"מ; סמנכ"ל כספים ראשי בקבוצת אלעד ארה"ב; סמנכ"ל כספים בחברת השקעות דיסקונט בע"מ ואיי.די.בי חברה לפיתוח בע"מ.
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	רויטל כחלון
מספר זיהוי:	036307221
תאריך לידה:	12.6.1979
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	סמנכ"לית, יועצת משפטית ומזכירת החברה
תאריך תחילת כהונה:	1.6.2015
השכלה:	בוגרת במשפטים ובמינהל עסקים – האוניברסיטה העברית בירושלים
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"לית מטה, יועצת משפטית ומזכירת החברה
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	שירי ליזה ברקאי
מספר זיהוי:	033353871
תאריך לידה:	22.1.1977
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	סמנכ"לית כלכלה ושוק ההון
תאריך תחילת כהונה:	27.5.2024
השכלה:	תואר ראשון במנהל עסקים במכללה למנהל, התמחות בראיית חשבון
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל מטה, ראש המחלקה הכלכלית
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	אלי מועלם
מספר זיהוי:	040015968
תאריך לידה:	9.6.1980
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	חשב ראשי
תאריך תחילת כהונה:	מאי 2024
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות באוניברסיטת תל אביב תואר שני במנהל עסקים באוניברסיטת תל אביב
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	חשב
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	דורון כהן
מספר זיהוי:	028015592
תאריך לידה:	10.10.1970
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	מבקר פנימי בחברה, ב- G City Europe, ב- CTY ובנורסטאר החזקות אינק.
תאריך תחילת כהונה:	22.7.2019
השכלה:	רו"ח, בוגר במנהל עסקים - הקריה האקדמית קרית אונו
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	שותף ומנהל ביקורת בפאהן קנה ניהול ובקרה בע"מ
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

תקנה 26ב: מורשה חתימה של התאגיד

נכון לתאריך הדוח, אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד

"קוסט פורר גבאי את קסירר"- רו"ח, דרך מנחם בגין 144, תל אביב.

תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון

אין.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

א. תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, בדרך אחרת, או חלוקת מניות הטבה:
לפרטים אודות חלוקת דיבידנד בתקופת הדוח ראו דוחות מאוחדים על השינויים בהון וביאור 25ו' לדוחות הכספיים.
רכישה עצמית של מניות החברה: במהלך תקופת הדוח, החברה רכשה מניות רגילות של החברה במסגרת תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש מאי 2024 כמפורט בסעיף 3.9 בדוח הדירקטוריון.
שינוי ההון הרשום או המונפק של החברה:
שינוי בהון הרשום – אין.
שינוי בהון המונפק - ראו תקנה 20 לעיל.

ב. שינוי תזכיר או תקנון החברה: אין.

ג. פדיון ניירות ערך בני פדיון: אין.
פדיון מוקדם של אגרות חוב: אין. אך יצוין כי בתקופת הדוח ביצעה החברה רכישה עצמית של אגרות חוב בהתאם לתוכנית רכישת ניירות ערך של החברה אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה בחודש מרס 2024 כמפורט בסעיף 3.9 בדוח הדירקטוריון. כמו כן, בחודש נובמבר 2024 ביצעה החברה הצעת רכש חליפין לאגרות חוב סדרה יב' במסגרתה רכשה החברה 247,933,884 ש"ח ע.נ. ממחזיקי אגרות חוב סדרה יב'.
עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין החברה ובעל עניין בה: אין

ד. החלטות האסיפה הכללית בעניינים המפורטים בסעיפים א' עד ג' לעיל שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון: אין.

ה. החלטות אסיפה כללית שנתית ומיוחדת:

1. ביום 7 באפריל 2024 התקבלו ההחלטות הבאות (ראו דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת מיום 29 בפברואר 2024; אסמכתא: 2024-01-021231, ודוח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית מיום 7 באפריל 2024; אסמכתא: 2024-01-039759), אשר המידע הכלול בהם מובא בזאת על דרך ההפניה:
   1.1. אישור תנאי העסקתו של מנכ"ל החברה, מר חיים כצמן.
   1.2. הענקה מחדש של כתב פטור לסגן יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, מר חיים כצמן.
   1.3. הענקה מחדש של כתב התחייבות לשיפוי לסגן יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, מר חיים כצמן.
2. ביום 24 בדצמבר 2024 התקבלו ההחלטות הבאות (ראו דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת מיום 19 בנובמבר 2024 (אסמכתא: 2024-01-617029) ודוח מיידי בדבר תוצאות האסיפה הכללית מיום 24 בדצמבר 2024 (אסמכתא: 2024-01-626963), אשר המידע הכלול בהם מובא בזאת על דרך ההפניה:
   2.1. מינוי מחדש של הדירקטורים החיצוניים המכהנים בחברה: מודי קניגסברג, שמואל האזור ולימור שופמן גוטמן.

תקנה 29א: החלטות החברה

א. אישור פעולות לפי סעיף 255 לחוק החברות: אין.

ב. פעולה לפי סעיף 254(א) לחוק החברות אשר לא אושרה, בין אם הובאה לאישור כאמור בסעיף 255 לחוק החברות ובין אם לאו: אין.

ג. עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות, ובלבד שהמדובר בעסקה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות, אשר התקבלו בשנת הדוח: במהלך חודש פברואר 2024 השלימה CTY הנפקת מניות לציבור בהיקף של 11.9 מיליון מניות רגילות ובתמורה כוללת של כ- 48.2 מיליון אירו. החברה רכשה במסגרת ההנפקה 3.7 מיליון מניות CTY, בתמורה כוללת של כ- 15 מיליון אירו.

ד. פטור, ביטוח או התחייבות לשיפוי, לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, שבתוקף בתאריך הדוח:

- ביטוח: נכון לתאריך הדוח קיים ביטוח נושאי משרה אשר חודש לאחרונה בחודש אפריל 2024 והחברה פועלת לחידושו. הביטוח כאמור חודש בהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיום 28 בדצמבר 2021, אשר אישרה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את רכישת ביטוח נושאי משרה בגבולות כיסוי מקסימאלי בסך 125 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ולשנה). בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, נכון למועד הדוח גבול הכיסוי עומד על סך 75 מיליון דולר ארה"ב (למקרה ולשנה). פוליסת הביטוח מכח החלטת האסיפה הכללית תחודש מעת לעת לתקופות ביטוח נוספות כאשר החידוש האחרון מכוח החלטה זו ייעשה לתקופת ביטוח שתסתיים לא יאוחר מאשר בחלוף חמש שנים מיום 12 בינואר 2023 (קרי עד חודש ינואר 2028 (כולל)). ההתקשרות ברכישת פוליסת הביטוח תהיה בתנאי שוק והיא אינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. לעניין זה, ועדת התגמול תאשר במועד חידוש הפוליסה כי עלות פרמיית הביטוח וההשתתפות העצמית לחברה יהיו בהתאם לתנאי שוק במועד עריכת הפוליסה וכי העלות של הפוליסה אינה מהותית לחברה, וזאת בהתבסס על המידע שיימסר להם מיועצי הביטוח של החברה.
- כמו כן, בעקבות מחיקת מניותיה של החברה ממסחר בבורסות של טורונטו וניו יורק, רכשה החברה פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה מסוג Run-Off עד לגבולות אחריות של 100 מיליון דולר (גבולות האחריות בפוליסה הקיימת), בתוספת הוצאות משפט סבירות מעבר לגבול האחריות בהתאם לסעיף 66 לחוק חוזה ביטוח, תשמ"א – 1981. פוליסת הביטוח כאמור תכסה את אחריות נושאי המשרה והדירקטורים המכהנים ואשר כיהנו בחברה עד ליום 12 במרס 2019, וזאת בגין מעשיהם או מחדליהם בתקופת כהונתם בחברה עד למועד כאמור, בשל רישום מניות החברה למסחר בבורסות בניו יורק (NYSE) ובטורונטו (TSX). הפוליסה תהיה לתקופה של 7 שנים (קרי, עד ליום החל מיום 11 במרס 2026).
- בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, הקובע, בין היתר, כי עסקאות שעניינן תנאי כהונה והעסקה של בעל שליטה יאושרו אחת לשלוש שנים, בימים 7 באפריל 2024 ו-7 באוגוסט 2023, בהתאמה, במסגרת אישור תנאי כהונתם והעסקתם על ידי האסיפה הכללית של ה"ה חיים כצמן, המכהן כסגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ושל צבי גורדון, חתנו של מר כצמן, המכהן כמנכ"ל Gazit Horizons, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, אישרה האסיפה הכללית (לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול) את החלת ביטוח נושאי משרה ופוליסת ה-Run-Off על ה"ה כצמן וגורדון (לפרטים נוספים ר' דיווחים מידיים של החברה מהימים 7 באפריל 2024 ו-7 באוגוסט 2023 (אסמכתאות: 2024-01-039759 ו- 2023-01-090801, בהתאמה), בתנאים זהים ליתר נושאי המשרה בחברה.
- שיפוי - בהתאם להוראות תקנון החברה, ובהתאם להחלטת האסיפה הכללית של החברה מהימים 31 בדצמבר 2006, 13 בדצמבר 2011 ו- 17 באוקטובר 2017, החברה התחייבה להעניק שיפוי מראש לכל מי שמכהן כנושא משרה בחברה (כולל דירקטורים), לרבות נושא משרה בחברה, המכהן מטעם החברה או על פי בקשתה כנושא משרה בחברה אחרת (קרי, חברה בת של החברה, תאגיד קשור של החברה או תאגיד אחר, באשר הוא (לרבות תאגיד

זר), אשר החברה מחזיקה ו/או תחזיק מעת לעת בניירות הערך שלו/או בזכויות ההצבעה בו ו/או בזכות למינוי דירקטורים בו) וכן לבעלי תפקידים נוספים בחברה או בחברה אחרת של החברה. ההתחייבות לשיפוי ניתנה בגין חבויות והוצאות, בהתאם להוראות חוק החברות, וזאת בקשר לסדרת אירועים (עילות שיפוי) המפורטים בכתב השיפוי וכן שיפוי בגבולות המותר על פי חוק ייעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א – 2011. סכום השיפוי המרבי שעשויה החברה לשלם לכל נושאי המשרה, כאמור לעיל, במצטבר, על פי כתב ההתחייבות, לא יעלה על שיעור של 25% מההון העצמי של החברה לפי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה שיפורסמו לפני תשלום השיפוי בפועל. במסגרת תנאי כהותנו של מר חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, זכאי מר כצמן לכתב שיפוי כמקובל בחברה (לפרטים אודות חידוש הסכם העסקה של מר כצמן, הכפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה, לרבות חידוש כתב השיפוי מכוחו ראו סעיף ב' לתקנה 21 לעיל).

- פטור - החברה החליטה לפטור מראש את נושאי משרה כאמור (לרבות דירקטורים) מאחריות בשל נזק שנגרם ו/או יגרם לחברה על יד נושא המשרה עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, למעט במקרה של הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כהגדרתה בחוק החברות. בהתאם למדיניות התגמול המעודכנת של החברה, כתבי פטור, ככל שיוענקו (החל ממועד אימוץ מדיניות כאמור), לא יחולו על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי (למעט עניין אישי הנובע מכהונה כנושא משרה בחברה וגם כנושא משרה בחברה קשורה של החברה). פטור כאמור הוענק גם למר חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה ולמר צבי גורדון, חתנו של מר כצמן, המכהן כמנכ"ל Gazit Horizons, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה, במסגרת תנאי העסקתם בחברה.
- לפרטים ולנוסח כתבי ההתחייבות לשיפוי והפטור ראו דוח זימון אסיפה כללית מיום 5 בספטמבר 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-078685) ודוח זימון אסיפה כללית מתקן מיום 24 בדצמבר 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-126159).

19 במרס, 2025	ג'י סיטי בע"מ
תאריך	שם החברה

שמות החותמים	תפקידם
אהוד ארנון	יו"ר הדירקטוריון
חיים כצמן	סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

שאלון ממשל תאגידי

עצמאות הדירקטוריון				
			נכון	לא נכון
1.		בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א.(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצונים השונים): דירקטור א': מודי קניגסברג דירקטור ב': שמואל האוזר דירקטור ג' : לימור שופמן גוטמן	√	

		מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3.		
.2		שיעור[5] הדירקטורים הבלתי תלויים[6] המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 62.5% שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון[7] התאגיד[8]: 33% ☐ לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).	-----	-----
.3		בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).	√	
.4		כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).	√	

[5] לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

[6] לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב "ככפיפות" לעניין שאלה זו.

[7] חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

[8] לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב "ככפיפות" לעניין שאלה זו.

		אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.		
.5		כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: ☒כן ☐לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.	√	
.6		בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור: זהות: _____.	√	

		תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). שיעור נוכחותו[9] בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: -, נוכחות אחרת: ☐לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		

[9] תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

כשירות וכישורי הדירקטורים				
			נכון	לא נכון
7.		בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה)[10]. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –		√
	א.	פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: מידי אסיפה כללית שנתית של בעלי המניות של החברה		
	ב.	הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: החלטה מיוחדת של האסיפה הכללית, דהיינו 75% או יותר מכוח ההצבעה של כלל המניות אשר מחזיקיהן נכחו והצביעו לאותה החלטה.		
	ג.	מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: מניין חוקי באסיפות כלליות של החברה יתהווה כאשר יהיו נוכחים לפחות שני בעלי מניות בעלי זכויות הצבעה (בעצמם או על ידי באי כוח) המחזיקים ביחד לפחות 30% מזכויות ההצבעה בחברה.		

[10] חברת אינרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

		ד.	הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: רוב בעלי המניות המחזיקים במניות המקנות להם 60% או יותר מכוח ההצבעה של כלל המניות אשר מחזיקיהן נכחו והצביעו ביחס לאותה החלטה (למעט נמנעים), בין בעצמם ובין על ידי שלוח, ולרבות כתב הצבעה.		
8.			התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: × כן ☐לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)	√	
9.		א.	בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: שלושה דירקטורים	√	-----
		ב.	מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית[11]: שמונה דירקטורים בעלי כשירות מקצועית[12]: --		

[11] לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

[12] ר' ה"ש 9.

			במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.		
10.		א.	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: _____.	√	
		ב.	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 6 נשים: 2.	_____	_____

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)				
			נכון	לא נכון
11.			מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: רבעון ראשון (שנת 2024): 7 רבעון שני: 4 רבעון שלישי: 7 רבעון רביעי: 8	-----	-----
	ב.		לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור[13] השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים). *מאחר וועדת הביקורת משמשת גם כוועדת התגמול וכוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, שיעורי ההשתתפות בישיבות ועדת הביקורת מתייחסים גם לישיבותיה כוועדת התגמול וכוועדה לבחינת הדוחות הכספיים.	-----	-----

[13] ר' ה"ש 2.

			שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון	שיעור השתתפותו בישיבות ועדת ביקורת*[14]	שיעור השתתפו תו בישיבות הועדה לבחינת הדוחות כספיים[15]	שיעור השתתפו תו בישיבות ועדת תגמול[16]	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר (תוך ציון שם הועדה)	
			אהוד ארנון	100%				ועדת מינויים וממשל תאגידי – 100%	
			חיים כצמן	92%				ועדת השקעות דירקטוריונית- 100%	
			מודי קניגסברג	96%	100%			ועדת סייבר- 100%	
			אביעד ערמוני	92%	100%			ועדת סייבר- 100%	

[14] לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

[15] לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

[16] לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

			זהבית כהן	100%	100%				ועדת מינויים וממשל תאגידי – 100% ועדת השקעות דירקטוריונית- 100%	
			שמואל האוזר	100%	100%				ועדת מינויים וממשל תאגידי – 100% ועדת השקעות דירקטוריונית- 100%	
			לימור שופמן	100%	100%				ועדת מינויים וממשל תאגידי – 100%	
			רוני בר און[17]	100%	100%				ועדת מינויים וממשל תאגידי – 100%	

[17] מר בר און מכהן כדירקטור בחברה החל מיום 19.6.2024, שיעורי ההשתתפות המוצגים הינם החל ממועד תחילת כהונתו.

12.		בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.	√	

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון				
			נכון	לא נכון
13.		בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א.(2) לחוק החברות), ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: _____.	√	
14.		בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א.(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.	√	

15.		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות[18]. × לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		
16.		המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –	√	
	א.	תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.	_____	_____
	ב.	הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות[19]: ☐ כן ☐ לא *(יש לסמן x במשבצת המתאימה)*	_____	_____
17.		בעל שליטה או קרובו אינו מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		√

18 בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

19 בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

ועדת הביקורת				
			נכון	לא נכון
18.		בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -	-----	-----
	א.	בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	√	
	ב.	יו"ר הדירקטוריון.	√	
	ג.	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	√	
	ד.	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	√	
	ה.	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	√	

19.		מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	√	
20.		מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : -----.	√	
21.		ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	√	
22.		בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	√	
23.		בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	√	

24.	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	√	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
			נכון	לא נכון
25.	א.	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: בין יומיים לארבעה ימים, לפי הענין	-----	-----
	ב.	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2024): 3 דוח רבעון שני: 2 דוח רבעון שלישי: 1	-----	-----

		דוח שנתי: 1		
	ג.	מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2024): 3 דוח רבעון שני: 3 דוח רבעון שלישי: 2 דוח שנתי: 2		
26.		רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____	√	
27.		בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:	-----	-----

	א.	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	√	
	ב.	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	√	
	ג.	יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	√	
	ד.	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	√	
	ה.	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	√	
	ו.	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	√	
	ז.	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	√	
	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.		-----	-----

ועדת תגמול

			נכון	לא נכון
28.		הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה). ☐ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).	√	
29.		תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	√	
30.		בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	-----	-----
	א.	בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	√	
	ב.	יו"ר הדירקטוריון.	√	

		ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	√	
		ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	√	
		ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	√	
31.		בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.	√	
32.		ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג1)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____	√	

מבקר פנים			
		נכון	לא נכון
33.	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.		√
34.	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: ראו נספח ג' לדוח הדירקטוריון.	√	
35.	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות[20]): 3,500	-----	-----
	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	√	

[20] כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים ובביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

36.	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	√	

עסקאות עם בעלי עניין			
		נכון	לא נכון
37.	בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין – - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 2		√

	- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגנים הקבועים בדין: x כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). ____.		
38.	למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר)[21]. אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו: ☐ כן ☐ לא	√	

[21] לפרטים אודות הסכם אי תחרות בין החברה ובין בעלת השליטה בה, נורסטאר החזקות אינק, ראו סעיף 23 לפרק תיאור עסקי החברה. כמו כן, לחברות בבעלות מר כצמן, בעל השליטה בחברה, ובני משפחתו, החזקות ושותפות אישיות רבות שנים בבנייני מגורים, הכוללים מספר חנויות בהיקף זניח, במיקומים שבהם לחברה אין פעילות דומה.

	(יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		

יו"ר הדירקטוריון: אהוד ארנון

יו"ר ועדת הביקורת והוועדה לבחינת הדוחות הכספיים: מודי קניגסברג

ג'י סיטי בע"מ

חלק ה' – נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2024

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד לפי תקנה 9ג'	336
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה	338
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה	340
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה	341
נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה	342
נתונים נוספים למידע כספי נפרד	345

- - - - - - - - - - - - -

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144, בניין A,
תל-אביב 6492102

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

לכבוד

בעלי המניות של חברת ג'י סיטי בע"מ

רח' אהרון בקר 8, תל-אביב

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר

<u>על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970</u>

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של ג'י סיטי בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 2,773 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 ואשר חלקה של החברה ברווחי (בהפסדי) החברות הנ"ל הסתכם לסך של (39) מיליוני ש"ח ו-58 מיליוני ש"ח לשנים שהסתיימו בתאריך 31 בדצמבר 2024 ו-2022 בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב,

19 במרס, 2025

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

ג'י סיטי בע"מ

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2024 (להלן – תאריך הדיווח) המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המיוחסים לחברה עצמה, המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים.

		ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
	מידע נוסף	מליוני ש"ח	
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	א	123	152
פקדונות לזמן קצר		488	-
נכסים פיננסיים	ב	1	14
נגזרים פיננסיים	ג	45	34
חייבים ויתרות חובה		109	113
לקוחות והכנסות לקבל		15	26
מסים שוטפים לקבל		-	2
		781	341
נכסים לא שוטפים			
נכסים פיננסיים		61	48
נגזרים פיננסיים	ג	42	99
נדל"ן להשקעה		3,414	3,637
נדל"ן להשקעה בפיתוח		1,157	1,117
השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה		16	24
הלוואות לחברות מאוחדות	ה	3,164	2,411
השקעות בחברות מאוחדות		7,776	9,169
רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו		19	37
		15,649	16,542
סה"כ נכסים		16,430	16,883

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

	מידע נוסף	ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
		מליוני ש"ח	
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	ג	1,406	2,580
הלוואות לזמן קצר מחברות מאוחדות	ה	130	168
נגזרים פיננסיים	ג	-	163
ספקים ונותני שירותים		25	19
זכאים ויתרות זכות	ג	182	89
סה"כ התחייבויות שוטפות		1,743	3,019
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	ג	2,197	1,896
הלוואות מחברות קשורות	ה	-	430
אגרות חוב	ג	8,147	6,460
התחייבויות אחרות		13	8
נגזרים פיננסיים	ג	150	202
מסים נדחים	ד	-	31
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		10,507	9,027
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	ו		
הון מניות		253	239
פרמיה על מניות		4,981	4,754
יתרת רווח		2,446	2,430
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ		(4,763)	(3,998)
קרנות אחרות		1,279	1,413
מניות אוצר		(16)	(1)
סה"כ הון		4,180	4,837
סה"כ התחייבויות והון		16,430	16,883

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

19 במרס, 2025			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	אהוד ארנון יו"ר הדירקטוריון	חיים כצמן מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון	גיל קוטלר סמנכ"ל כספים

		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	מידע נוסף	2024	2023	2022
		מליוני ש"ח		
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות		355	304	262
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות		115	106	67
הכנסה תפעולית, נטו		240	198	195
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה				
בפיתוח, נטו		86	(137)	51
הוצאות הנהלה וכלליות		(58)	(56)	(66)
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו		4	(1)	(8)
הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות	ה	3	2	2
רווח (הפסד) מחברות מאוחדות, נטו		320	(360)	(266)
רווח (הפסד) תפעולי		595	(354)	(92)
הוצאות מימון		(762)	(824)	(1,626)
הכנסות מימון		112	43	7
הוצאות מימון מחברות מאוחדות, נטו	ה	129	11	(19)
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה		74	(1,124)	(1,730)
מסים על הכנסה (הטבת מס)	ד	22	79	(390)
רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה		52	(1,203)	(1,340)

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

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה	52	(1,203)	(1,340)
רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):			
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:			
רווח (הפסד) מהפרשי תרגום מטבע חוץ	(91)	38	(318)
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה	(91)	38	(318)
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות	(764)	500	1,105
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה	(855)	538	787
סה"כ הפסד כולל המיוחס לחברה	(803)	(665)	(553)

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

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה			
רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה	52	(1,203)	(1,340)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:			
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:			
פחת והפחתות רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים	3	3	3
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	521	770	1,638
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו	(86)	137	(51)
הפסד (רווח) בגין חברות מאוחדות, נטו	(320)	360	266
עלות תשלום מבוסס מניות	3	1	3
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	(4)	-	-
מסים על הכנסה (הטבת מס)	22	79	(390)
	139	1,350	1,469
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:			
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה	90	(43)	13
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות	96	(1)	(8)
	186	(44)	5
מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:			
ריבית ששולמה	(382)	(472)	(352)
ריבית שהתקבלה	143	58	113
מסים ששולמו	(83)	-	-
מסים שהתקבלו	-	-	46
דיבידנד שהתקבל מחברות מאוחדות	66	102	142
	(256)	(312)	(51)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת של החברה	121	(209)	83

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

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה			
השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים	(1)	(1)	(1)
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה	(183)	(502)	(255)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם	-	154	-
מימוש השקעות בחברות מאוחדות	224	901	507
קבלת (מתן) הלוואות לחברות מאוחדות, נטו	(884)	25	304
תמורה ממכירת (השקעה) בנכסים פיננסיים ופקדונות, נטו	22	51	(6)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה	(822)	628	549
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה			
הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה	268	150	468
מימוש כתבי אופציה למניות	- *)	- *)	- *)
קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	-	-	(168)
רכישת מניות באוצר	(57)	-	-
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(36)	(53)	(204)
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה	3,058	611	174
פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב	(1,435)	(1,171)	(869)
משיכת (פרעון) קווי אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו	(1,232)	(397)	(593)
פרעון הלוואות לזמן ארוך	(618)	(115)	(178)
קבלת הלוואות לזמן ארוך	736	444	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה	684	(531)	(1,370)
הפרשי תרגום בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים	(12)	(32)	(39)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(29)	(144)	(777)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	152	296	1,073
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	123	152	296

*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
פעילות מהותית שלא במזומן של החברה			
דיבידנד לשלם	-	-	53
קבלת דיבידנד מחברה מאוחדת כנגד פרעון הלוואות מחברה מאוחדת	813	1,169	-
רכישת אגרות חוב היברידיות של חברה בת בתמורה להנפקת מניות	-	91	-
מכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע כנגד פקדונות	487	-	-

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

א. כללי

1) ליום 31 בדצמבר, 2024 (להלן- תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 1.0 מיליארד ש"ח, סך של כ-0.8 מיליארד ש"ח ללא חוב מחברות בנות בבעלות מלאה. לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ- 0.9 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מיידי וכן נכסים מוחזקים למכירה בחברות מאוחדות בבעלותה המלאה של החברה בסך של כ-1 מיליארד ש"ח. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל בתוספת תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה לזמן קצר.

2) לפרטים נוספים בדבר מצב עסקי החברה ונזילות החברה ראה ביאור 1ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.

3) לפרטים בדבר השפעת מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה ראה ביאור 1ד' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. יתרת מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות לזמן קצר המיוחסת לחברה

עיקר יתרת המזומנים ושווי מזומנים לתאריך הדיווח הינה בש"ח.

סעיף פקדונות לזמן קצר מורכב ברובו מכ-487 מיליוני ש"ח מזומן מוגבל ממכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע.

ג. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה בהתאם ל- IFRS 7:

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מליוני ש"ח	
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:		
מניות סחירות (1)	1	14
יחידות השתתפות בקרנות השקעה פרטיות (2)	61	48
	62	62
מוצג בזמן קצר	1	14
מוצג בזמן ארוך	61	48
	62	62

(1) מוצגות בשווי הוגן המתבסס על מחירים מצוטטים בשווקים פעילים (רמה 1 במדרג השווי ההוגן).

(2) קרן השקעות בנדל"ן, מוצגות בשווי הוגן הנקבע בהתאם לשווי הנכסי (NAV) (רמה 3 במדרג השווי ההוגן).

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה

1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מליוני ש"ח	
הוצאות לשלם	16	15
ריבית לשלם	58	38
מוסדות ממשלתיים	89	10
הפרשות אחרות (כולל להליכים משפטיים)	4	5
זכאים אחרים	15	21
	182	89

2. התחייבויות כספיות לא שוטפות מיוחסות לחברה

ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מליוני ש"ח	
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (1)	2,305	3,255
אגרות חוב (2)(3)	9,445	7,681
	11,750	10,936

(1) הרכב הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים:

	שיעור הריבית האפקטיבית	31 בדצמבר	
		2024	2023
	%	מליוני ש"ח	
בש"ח לא צמוד *)	7.98%	472	1,142
בש"ח לא צמוד	8.86%	69	-
בש"ח צמוד	1.97%	1,480	1,447
בדולר ארה"ב *)		-	72
בדולר ארה"ב	6.00%	292	326
בדולר קנדי *)		-	96
באירו *)		-	186
		2,313	3,269
בניכוי הוצאות נדחות		(9)	(14)
		2,304	3,255
בניכוי חלויות שוטפות ואשראי לזמן קצר		(107)	(1,359)
		2,197	1,896

*) בריבית משתנה.

להבטחת אשראי שהתקבל מתאגידים בנקאיים, שיעבדו החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה מניות של חברות מוחזקות, ראה גם באור 24ב'1 לדוחות המאוחדים.

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

(2) לעניין הרכב אגרות חוב, ראה באור 19 לדוחות המאוחדים.

למידע נוסף, בדבר תנאי ודירוג אגרות החוב, הנפקת אגרות חוב, הרחבת אגרות חוב ואמות מידה פיננסיות, ראה באור 19 לדוחות המאוחדים.

(3) מועדי פרעון:

	תאגידים בנקאיים ואחרים	אגרות חוב
	מליוני ש"ח	
שנה ראשונה - חלויות שוטפות	107	1,299
שנה שניה	111	1,191
שנה שלישית	569	1,486
שנה רביעית	444	1,731
שנה חמישית	211	1,801
שנה שישית ואילך	862	1,938
	2,197	8,147
	2,304	9,446

4. מכשירים פיננסיים המיוחסים לחברה

א) סיווג ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה

כל ההתחייבויות הפיננסיות, למעט מכשירים פיננסיים נגזרים, נמדדות בעלות מופחתת. מכשירים פיננסיים נגזרים נמדדים בשווי הוגן כנגד רווח והפסד וקרן הון, ראה סעיפים ג' ו-ד' להלן.

ב) גורמי סיכון פיננסיים המיוחסים לחברה

פעילותה הגלובאלית של החברה חושפת אותה לסיכונים פיננסיים שונים, וביניהם סיכוני שוק (לרבות סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד המחירים לצרכן, סיכון ריבית, סיכון שווי הוגן וסיכון מחיר), סיכוני אשראי וסיכוני נזילות. אסטרטגיית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים שלה. החברה משתמשת בין היתר בנגזרים פיננסיים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

להלן מידע נוסף בדבר הסיכונים הפיננסיים וניהולם:

1) סיכון מטבע חוץ

החברה פועלת באמצעות חברות מוחזקות בפריסה בינלאומית ולפיכך חשופה לסיכוני מטבע כתוצאה מהחשיפה לשינוי בשערי החליפין של מטבעות שונים. מדיניות הקבוצה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות (בעיקר אירו, דולר ארה"ב, ש"ח, וריאל ברזילאי), באמצעות כניסה מעת לעת לעסקאות הגנה לניהול החשיפה המטבעית. בשנים האחרונות לאור התנודות בשערי המט"ח ביחס לשקל בתקופה הנוכחית, המגדילה באופן משמעותי סיכוני נזילות (פירוט מטה), החליט דירקטוריון החברה על נטרול זמני של עסקאות ההגנה וכתוצאה מכך להגדלת חשיפת ההון העצמי בעיקר לאירו, דולר ארה"ב וריאל ברזילאי. לאחרונה החליט דירקטוריון החברה לחזור באופן מדורג ולהגדיל את היקף עסקאות ההגנה. כמו כן, הנהלת החברה בוחנת את מאזן ההצמדה המטבעי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתפתחויות בשערי החליפין, לפרטים ראה סעיף ה' להלן.

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

2) סיכון מדד המחירים לצרכן

לחברה אגרות חוב שהונפקו אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן. מנגד, החברה נכנסה במרוצת השנים לעסקאות החלף שהקטינו את סך החוב צמוד למדד (כולל השפעת עסקאות החלף). בשנת 2025 החברה החלה לבצע עסקאות החלף מדד כאמור לטובת יצירת מתאם גבוה יותר בין ההכנסות צמודות המדד לחוב צמוד מדד. לגבי פירוט על המכשירים הפיננסיים אשר צמודים למדד המחירים לצרכן, שבגינם קיימת לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן ראה סעיף ו' להלן.

3) סיכוני ריבית

התחייבויות הנושאות ריבית משתנה חושפות את החברה לסיכון בתזרים מזומנים ואלו הנושאות ריבית קבועה חושפות את החברה לסיכוני ריבית בגין שווי הוגן. כחלק מאסטרטגיית ניהול הסיכונים, מקיימת החברה תמהיל נאות בין חשיפה לריבית קבועה וריבית משתנה (ראה סעיף ה' להלן). לתאריך הדיווח כ-96.0% מהתחייבויות החברה היו בריבית קבועה (ליום 31 בדצמבר, 2023 – 86.0%). למידע נוסף בדבר שיעורי הריבית ומועדי הפרעון, ראה סעיף ג(3) לעיל.

4) סיכון מחיר

לחברה מכשירים פיננסיים סחירים בבורסה לניירות ערך, המסווגים כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד וכן מכשירים פיננסיים נגזרים אשר בגינן החברה חשופה לסיכון בגין התנודות במחיר ניירות הערך בהתבסס על מחיר שוק. כמו כן יצוין כי חלק מקווי האשראי העומדים לניצול על ידי החברה מובטחים, בין היתר, במניות מוחזקות סחירות, אשר ירידה במחירן בבורסה עלול להוביל לקיטון ביכולת הניצול של אותם קווי אשראי.

5) סיכוני אשראי

החברה אינה חשופה לריכוזים משמעותיים של סיכוני אשראי. מזומנים ופקדונות מופקדים במוסדות פיננסיים עם איתנות פיננסית בדירוג נאות.

6) סיכוני נזילות

מדיניות החברה היא לשמר איזון בין קבלת מימון לזמן ארוך בין היתר, דרך הנפקת אגרות חוב, הלוואות בנקאיות לבין שימוש בקווי אשראי מחייבים מבנקים בישראל ובינלאומיים, לתקופות של 3 עד 4 שנים במסגרתם יכולה החברה לנצל אשראים לתקופות שונות בהתאם לצורך.

ליום 31 בדצמבר, 2024 (להלן – תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ- 1.0 מיליארד ש"ח, סך של כ- 0.8 מיליארד ש"ח ללא חוב מחברות בנות בבעלותה המלאה. לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ- 0.9 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מיידי וכן נכסים מוחזקים למכירה בחברות מאוחדות בבעלותה המלאה של החברה בסך של כ-1 מיליארד ש"ח. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל בתוספת תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה לזמן קצר.

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

בקשר עם עסקאות החלפת בסיס ההצמדה והמטבע של התחייבויות (ראה סעיף ה' להלן), התקשרה החברה ביחס לחלקן בהסכמים הקובעים מנגנוני התחשבנות שוטפים בקשר עם שוויין ההוגן של העסקאות ("CSA"). לפיכך, עלולה החברה להידרש להעביר למוסד הבנקאי מעת לעת סכומים מהותיים בהתאם לשווי ההוגן של העסקאות האמורות.

הטבלה שלהלן מציגה את מועדי הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים (כולל ריבית) בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר, 2024

	עד שנה	שנתיים עד 3 שנים	4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	מליוני ש"ח				
ספקים ונותני שירותים	25	-	-	-	25
זכאים ויתרות זכות	182	-	-	-	182
אגרות חוב	1,600	3,139	3,988	2,119	10,846
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	174	832	710	873	2,589
	1,981	3,971	4,698	2,992	13,642

ליום 31 בדצמבר, 2023

	עד שנה	שנתיים עד 3 שנים	4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	מליוני ש"ח				
ספקים ונותני שירותים	19	-	-	-	19
זכאים ויתרות זכות	89	-	-	-	89
אגרות חוב	1,434	2,635	2,672	1,648	8,389
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	1,474	476	702	887	3,539
	3,016	3,111	3,374	2,535	12,036

ג) שווי הוגן המיוחס לחברה

	31 בדצמבר 2024		31 בדצמבר 2023	
	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן
	מליוני ש"ח			
התחייבויות פיננסיות				
אגרות חוב (1)	9,446	9,478	7,681	7,099
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (2)	2,304	2,179	3,255	3,126
סה"כ התחייבויות פיננסיות	11,750	11,657	10,936	10,225

(1) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח, לפי רמה 1 במדרג השווי ההוגן.

(2) השווי ההוגן מבוסס על טכניקות הערכה, לפי רמה 2 במדרג השווי ההוגן. השווי ההוגן של הלוואות בריבית משתנה שווה בקירוב לערכן הנקוב. למידע נוסף ראה באורים 2יא' ו-34ב' לדוחות המאוחדים.

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לזמן ארוך, אשראי והלוואות שנתקבלו מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

ד) סיווג מכשירים פיננסיים המיוחסים לחברה לפי מדרג שווי הוגן

המכשירים הפיננסיים המוצגים במאזן לפי שווי הוגן מסווגים, לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים, למדרג שווי הוגן כדלהלן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי ההוגן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים (ניירות ערך סחירים).

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין (נגזרים פיננסיים).

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

במהלך שנת 2024 לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשיר פיננסי כלשהו בין רמה 1 ורמה 2 וכן, לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשיר פיננסי כלשהו.

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

ה) מכשירים פיננסים נגזרים

1. להלן מידע לגבי עסקאות החלף בסיס הצמדה ומטבעות, עסקאות החלפת ריבית ועסקאות אקדמה, אופציות ומכשירים פיננסים נגזרים אחרים:

סוג העסקה	מטבע העסקה	יתרת סכום העסקה במליוני ש"ח		בסיס הצמדה/ריבית לקבל			בסיס הצמדה/ריבית לשלם			יתרת משך חיים ממוצע	שווי הוגן במליוני ש"ח	
		31.12.2024	31.12.2023								31.12.2024	31.12.2023
החלף בסיס הצמדה ומטבעות	אירו- שקל	2,313	2,778	צמוד מדד	4.00%	- 1.29%	קבוע	5.12%	- 2.12%	1.8	734	669
	דולר ארה"ב - שקל	444	501	צמוד מדד	2.80%	- 1.29%	קבוע	5.84%	- 4.00%	2.7	74	63
החלף בסיסי הצמדה	אירו	949	1,500	קבוע	4.40%		צמוד מדד	3.12%	- 2.38%	6.2	(229)	(342)
עסקאות אקדמה	מטבעות שונים	3,345	3,304							קצרות מועד	(110)	(163)
											469	227
תקבולים מסוג CSA, נטו											(532)	(459)
											(63)	(232)

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

ו) מבחני רגישות של מכשירים פיננסיים בגין שינוי בגורמי שוק

	מבחן רגישות לגבי יתרות כספיות - שינוי אבסולוטי בשיעורי ריבית			
השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס לשנה בגין עליית ריבית של 1% *)	ריבית דולר ארה"ב	ריבית דולר קנדי	ריבית אירו	ריבית שקלית
	מליוני ש"ח			
31.12.2024	-	-	-	(5)
31.12.2023	(1)	(1)	(2)	(11)

*) ירידת ריבית בשיעור זהה תביא להשפעה זהה, אך בכיוון ההפוך, על הרווח וההפסד.

	מבחן רגישות לגבי יתרות כספיות - שינוי אבסולוטי במדד המחירים לצרכן			
השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס	+2%	+1%	-1%	-2%
	מליוני ש"ח			
31.12.2024	(210)	(105)	105	210
31.12.2023	(173)	(87)	87	173

	מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי אבסולוטי במדד המחירים לצרכן			
השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס	+2%	+1%	-1%	-2%
	מליוני ש"ח			
31.12.2024	40	20	(20)	(40)
31.12.2023	35	17	(17)	(35)

ג. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

	מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי יחסי בשערי חליפין			
	+ 10%	+ 5%	- 5%	- 10%
השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס	מליוני ש"ח			
31.12.2024				
שינוי בשע"ח אירו	(228)	(114)	114	228
31.12.2023				
שינוי בשע"ח אירו	(290)	(145)	145	290
שינוי בשע"ח דולר ארה"ב	(53)	(27)	27	53

	מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים - שינוי יחסי בשערי חליפין			
	+ 10%	+ 5%	- 5%	- 10%
השפעה על ההון לפני מס (גידור חשבונאי)	מליוני ש"ח			
31.12.2024				
שינוי בשע"ח אירו	280	138	(131)	(257)
31.12.2023				
שינוי בשע"ח אירו	1,228	586	(530)	(1,003)
שינוי בשע"ח דולר ארה"ב	237	113	(102)	(193)

	מבחן רגישות לגבי נגזרים פיננסיים- שינוי אבסולוטי בשיעורי הריבית			
	+2%	+1%	-1%	-2%
השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס	מליוני ש"ח			
31.12.2024				
שינוי בריבית אירו	102	52	(55)	(112)
שינוי בריבית דולר ארה"ב	23	12	(12)	(25)
שינוי בריבית שקלית ריאלית	(127)	(64)	65	132
31.12.2023				
שינוי בריבית אירו	172	88	(93)	(192)
שינוי בריבית דולר ארה"ב	31	16	(17)	(35)
שינוי בריבית שקלית ריאלית	(190)	(96)	99	200

באשר להנחות העבודה העיקריות לגבי מבחני רגישות של מכשירים פיננסיים, ראה באור 34ה' לדוחות המאוחדים.

ד. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסים לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה

1. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

למידע בדבר חוקי המס החלים על החברה, ראה באור 23א'1 לדוחות המאוחדים.

2. שומות מס של החברה

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

3. החלטת מיסוי לשינוי מבנה בקבוצת גזית קנדה וארה"ב

ביום 31 במרץ 2015 ניתן על ידי רשות המיסים אישור לשינוי מבנה בקבוצת גזית קנדה וארה"ב כדלקמן: בשלב הראשון, הוליווד פרופרטיס לטד (להלן - "הוליווד") העבירה 92.5% ממניות גזית קנדה אינק (להלן – "גזית קנדה") לחברה בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 104ג' לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א- 1961 (להלן – "פקודת מס הכנסה").

בשלב השני, גולדן אואק אינק (להלן – "גולדן") העבירה 33.33% ממניות MGN (USA) Inc. (להלן – "MGN") לחברה בפטור ממס בהתאם להוראות סעיף 104ג' לפקודת מס הכנסה.

בשלב השלישי, החברה העבירה את מלוא החזקותיה במניות גזית 2003 אינק (להלן – "גזית 2003") לגזית קנדה, בתמורה להנפקת מניות, בהתאם להוראות סעיף 104א לפקודת מס הכנסה.

בשלב הרביעי בוצע מיזוג בין גזית קנדה לגזית 2003 במסגרתו העבירה גזית 2003 את כל נכסיה והתחייבויותיה לגזית קנדה. במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים ומגבלות ביחס למכירה עתידית של המניות המועברות ולאופן קיזוז ההפסדים בגין מכירת המניות המועברות. בין היתר נקבע כי מועד שינוי המבנה יהיה מועד העברת המניות בפועל, נקבעו כללים לעניין המחיר המקורי של המניות המועברות לאחר ההעברה וכן לעניין הרווחים הראויים לחלוקה בכל אחת מהחברות. כמו כן, החלטת המיסוי מותנית בקיומם המלא של יתר התנאים הקבועים בהחלטת המיסוי, ובכפוף בכל תנאי חלק ה-2 לפקודת מס הכנסה.

4. החלטת מיסוי למיזוג חברות בנות בישראל

ביום 7 בינואר 2018, ניתן אישור רשות המסים בישראל למיזוג (להלן: "החלטת המיסוי") בהתאם להוראות סעיף 103ג לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א- 1961 (להלן – "פקודת מס הכנסה"), בין חברת ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "החברה הקולטת") לבין החברות גזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ, ג'י ווסט בע"מ וג'י כפר סבא בע"מ (להלן: "החברות המעבירות"), על פיו, יעבירו החברות המעבירות את כל נכסיהן והתחייבויותיהן ובכלל זה, את כל העובדים, ואת כל התחייבויותיהן בגין העובדים המועברים, לחברה הקולטת, תוך חיסולן ללא פירוק, ובתמורה להקצאת מניות של החברה הקולטת לחברה, (להלן: "המיזוג" או "שינוי המבנה"). מועד המיזוג נקבע ליום 31 בדצמבר 2016.

במסגרת החלטת המיסוי נקבעו תנאים ומגבלות ביחס למכירה עתידית של מניות החברה הקולטת וכן של הנכסים המועברים במסגרת המיזוג וכן הוטלו מגבלות הנוגעות לאופן קיזוז הפסדים שנצברו עובר למועד המיזוג וכן בנוגע להפסדים שהיו גלומים בנכסים המועברים ובחברות המעבירות.

כמו כן, החלטת המיסוי מותנית בקיומם המלא של יתר התנאים הקבועים בהחלטת המיסוי, ובכפוף לתנאי חלק ה-2 לפקודת מס הכנסה.

ד. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסים לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (המשך)

5. החלטת מיסוי למיזוג חברה בת בישראל

ביום 28 ביולי, 2020 קיבלה החברה מרשות המסים בישראל, החלטת מיסוי בהסכם (להלן: "החלטת המיסוי"), בדבר מיזוג בהתאם לסעיף 103ג לפקודת מס הכנסה, של חברת ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ (להלן: "ג'י ישראל"), חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עם ולתוך החברה (כחברה הקולטת). מועד שינוי המבנה בהתאם להחלטת המיסוי הינו ה-31 בדצמבר, 2018. בהתאם להחלטת המיסוי תעביר ג'י ישראל, את כל נכסיה והתחייבויותיה, ובכלל זה את כל העובדים, לתוך החברה, תוך חיסולה של ג'י ישראל ללא פירוק, והכל בדרך של מיזוג סטטוטורי בהתאם להוראות הפרק הראשון לחלק השמיני לחוק החברות. החלטת המיסוי מותנת בקיומם המלא של התנאים הקבועים בפקודת מס הכנסה ובהחלטת המיסוי, ובין היתר נקבע כי עלות ההשקעה של החברה במניות ג'י ישראל, תימחק ותבוטל לחלוטין. לגבי נכסי המקרקעין המועברים במיזוג יחול מס רכישה מופחת בשיעור 0.5%. כמו כן, הוטלו מגבלות הנוגעות לאופן קיזוז הפסדים שנצברו עובר למועד שינוי המבנה וכן הפסדים שהיו גלומים בנכסים המועברים ובחברות המשתתפות בשינוי המבנה.

6. הפסדים מועברים לצורכי מס המיוחסים לחברה

לחברה הפסדים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות. בגין הטבת המס הגלומה בהפסדים אלו, רשמה החברה מסים נדחים לקבל שיתרתם לתאריך הדיווח הסתכמה בכ-391 מיליון ש"ח (בשנת 2023 כ-417 מיליון ש"ח), אשר קוזזו מיתרת התחייבות מסים נדחים שבספרי החברה.

7. מיסים נדחים המיוחסים לחברה

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מליוני ש"ח	
שערוך השקעות פיננסיות לשווי הוגן	(18)	(44)
הפסדים להעברה	391	417
שערוך נדל"ן להשקעה ונדלן בפיתוח	(373)	(404)
	-	(31)

8. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה הכלולים בדוחות רווח והפסד

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
מסים שוטפים	26	59	-
מסים נדחים	(4)	20	(366)
מסים בגין שנים קודמות	-	-	(24)
	22	79	(390)

ד. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסים לחברה וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (המשך)

9. בשנת 2024 נרשמו הכנסות מסים נדחים בסך של כ-27 מיליון ש"ח אשר נזקפו כנגד הוצאות מסים נדחים ברווח כולל אחר בסעיף התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים (בשנת 2023 הוצאות מסים נדחים בסך של כ-11 מיליון ש"ח ובשנת 2022 הכנסות מסים נדחים בסך של כ-55 מיליון ש"ח), ראה באור 25ד'.

ה. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מאוחדות

1. יתרות עם חברות מאוחדות

א. ההרכב

	31 בדצמבר	
	2024	2023
	מליוני ש"ח	
נכסים לא שוטפים		
השקעות בחברות מאוחדות	7,776	9,169
הלוואות וחובות לזמן ארוך *)	3,164	2,411
התחייבויות שוטפות		
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך *)	130	168
התחייבויות לא שוטפות		
הלוואות לזמן ארוך *)	-	430

*) ראה סעיף 4 להלן.

2. יתרות עם חברות מאוחדות

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
הכנסות דמי ניהול 3(א) ו-3(ב)	3	2	2
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	129	11	(19)

3. התקשרויות עם חברות קשורות

א. החברה התקשרה בהסכמים עם חברות מוחזקות זרות אשר על פיהם תעניק החברה שירותים לחברות המוחזקות תמורת סכום קבוע, הסכום שנגבה על ידי החברה מן החברות המוחזקות בשנים 2024, 2023 ו-2022 הינו כ-1 מיליון ש"ח.

ב. בדבר דמי ניהול מנורסטאר ישראל, ראה באור 35ד' לדוחות המאוחדים.

ה. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מאוחדות (המשך)

4. הלוואות לחברות מאוחדות

	בסיס הצמדה	שיעור הריבית %	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023
			מליוני ש"ח	
חברות בנות בבעלות מלאה בארה"ב	דולר	L+ 1.25	132	11
חברה בת בבעלות מלאה בגרמניה	אירו	E+ 0.5	3	3
חברה בת בבעלות מלאה בהולנד	אירו	-	-	722
חברות בנות בבעלות מלאה בקפריסין	אירו	E+ 1.5	2,361	1,281
חברה בת בבעלות מלאה בקפריסין	אירו	4.18	408	-
חברות בנות בבעלות מלאה בישראל	שקלי	ללא ריבית	260	394
			3,164	2,411

5. הלוואות מחברות מאוחדות

	בסיס הצמדה	שיעור הריבית %	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2023
			מליוני ש"ח	
חברות בנות בבעלות מלאה בארה"ב	דולר	ללא ריבית	-	45
חברה בת בבעלות מלאה בקנדה*)	דולר קנדי	C+ 1	87	500
חברה בת בבעלות מלאה בהולנד*)	דולר	L+ 2	43	53
			130	598

*) ההלוואות תפרענה בשנת 2025

6. מועדי פירעון

הלוואות לחברות מאוחדות (בבעלות מלאה)

	מליוני ש"ח
שנה ראשונה	132
שנה שניה	6
שנה שלישית	-
שנה רביעית	2,358
שנה חמישית	-
שנה שישית ואילך	408
מתחדש כל שנה *)	260
	3,164

*) הלוואות לחברות מאוחדות אשר מתחדשות לשנה נוספת, למעט כאשר הודיע אחד הצדדים על אי חידוש ההלוואה על פי תנאי ההסכם.

ה. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מאוחדות (המשך)

7. דיבידנד שנתקבל מחברות מאוחדות

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	מליוני ש"ח		
CTY	66	102	142
קנדה	499	1,169	-
חברות בנות בבעלות מלאה בקפריסין *)	341	-	-
	906	1,271	142

*) התקבל לאחר תאריך הדיווח.

ו. הון המיוחס לבעלי מניות החברה

1. לעניין הקצאה של מכשירי תגמול הוניים לעובדי החברה ולנושאי משרה של החברה, ראה באור 26 לדוחות המאוחדים.
2. לפרטים בדבר הנפקת כ- 18.2 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת וכ- 6 מיליון כתבי אופציה סחירים המירים למניות החברה, ראה באור 25ט' לדוחות הכספיים המאוחדים.
3. לפרטים בדבר עדכון מדיניות הדיבידנד של החברה, ראה באור 25ו' לדוחות הכספיים המאוחדים.
4. במהלך התקופה, רכשה החברה כ-5.2 מיליון מניות של החברה, בתמורה לכ-56.6 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.

ז. מידע נוסף

1. לפרטים בדבר תנאי העסקתו של מר חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון, בעל שליטה ומנכ"ל החברה, ראה באור 35ג'1 לדוחות הכספיים המאוחדים.
2. לפרטים בדבר דירוגים שבוצעו על ידי חברות דירוג בתקופת הדוח, ראה ביאורים 19ג'20, 19ג'21, 19ג'22, 19ג'23, 19ג'24, 19ג'25, 19ג'26, 19ג'27, 19ג'28 ו- 19ג'29.
3. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב של החברה בתקופת הדוח, ראה ביאורים 19ג'1, 19ג'2, 19ג'3, 19ג'4 ו- 19ג'14 לדוחות הכספיים המאוחדים.
4. במהלך שנת 2024 רכשה החברה כ-295 מיליון ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרות יב, יג, יד, טז) בתמורה של כ-301 מיליון ש"ח, בעקבות הרכישה הכירה החברה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-30 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

ח. אירועים לאחר תאריך הדיווח

ביום 19 במרס, 2025 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 12.5 אגורות למניה (סך כולל של כ- 25 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 8 באפריל, 2025 לבעלי המניות של החברה ביום 1 באפריל, 2025.

חלק ו'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

לפי תקנה 9ב' לתקנות ניירות ערך בישראל

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התשל-1970:

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא 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, בקרות 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.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון כללה: הערכת סיכוני הדיווח הכספי והגילוי, ברמת התאגיד המאוחד, מיפוי התהליכים וקביעת התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, מיפוי היחידות העסקיות הרלוונטיות להערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקרות מפצות, הערכת אפקטיביות התפעול של הבקרות והערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית.

רכיבי הבקרה הפנימית, בקרות ברמת הארגון (Entity Level Controls), בקרות על תהליך עריכת הדוחות הכספיים וסגירתם ובקרות כלליות על מערכות המידע (ITGC). תהליכים אשר זוהו על ידי ההנהלה כתהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, הינם: תהליך הערכת שווי נדל"ן להשקעה ותהליך הגזברות.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, ההנהלה ודירקטוריון התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2024 הינה אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, חיים כצמן, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של ג'י סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2024 (להלן: "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

19 במרס, 2025

חיים כצמן, מנכ"ל וסגן יו"ר דירקטוריון

ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, גיל קוטלר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של ג'י סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2024 (להלן: "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

19 במרס, 2025

גיל קוטלר,

סמנכ"ל כספים

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

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

19 במרס, 2025

לכבוד:
הדירקטוריון של ג'י סיטי בע"מ
אהרון בקר 8
תל-אביב

ג.א.נ.,

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

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

1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 19 במרס, 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.
2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 19 במרס 2025 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.
3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 19 במרס, 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון