



דוח תקופתי לשנת 2023

2	חלק א' – תיאור עסקיו החברה
79	חלק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
117	חלק ג' – דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023
228	חלק ד' – פרטים נוספים על החברה (לרבות שאלון ממשל תאגיד)
276	חלק ה' – דוחכספי נפרד ליום 31 בדצמבר 2023
291	חלק ו' – דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הנילוי

חלק א' – תיאור עסקית החברה – תוכן עניינים

<u>עמוד</u>	
3	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
9	השיקעות בהן החברה עוסקת במנiotיה בשנתיים האחרונים
10	חולקת דיבידנדים בשנתיים האחרונים
11	מידע כספי לגבי תחומי הפעולות של החברה
13	סבירה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
18	רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים בצפון אירופה
31	רכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים במרכז ובמרכז אירופה
40	ג' ישראל
45	גזית ברזיל
49	Gazit Horizons
53	פעילות נוספת של החברה אשר בנפרד אין עלות לכך מנגד
54	התאמות הנדרשות ברמת החברה
55	נושאים הרלוונטיים לכל תחומי הפעולות של הקבוצה

נורסטאר החזקות אינק.

דוח תקופתי בדבר תיאור עסקית החברה

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

- א. תיאור ההתפתחות הכלכלית של עסקית החברה ותיאור תמציתי של תחומי הפעולות של החברה
 1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
 1.1. קבוצת נורסטאר אינק. - כללי

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 פעילותה העיקרי של נורסטאר החזקות אינק. ("החברה") וחברה בת בבעלותה המלאה (להלן ייחדיו: "קבוצת נורסטאר אינק."), הינה החזקה בגין סיטי בע"מ ("ג'י סיטי"¹), חברת ציבורית ישראלית אשר מנוטה רשומות למסחר בבורסה לנירות ערך בתל-אביב בע"מ ("בורסת ת"א"). נכון למועד אישור הדוח מחזיקה קבוצת נורסטאר אינק. בכ- 48.13% מהן המניות של ג'י סיטי, והיא אפוא בעלת השליטה בה. כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת הזדמנויות כניסה לתחומיים אחרים, בכפוף להתחייבותה לאירועים, כגון כנסים או כנסים בינלאומיים (כמפורט בסעיף 24.1 לדוח).

ג'י סיטי, במשרין ובאמצעות חברות פרטיות וציבוריות מוחזקות שלה (ביחד: "קבוצת ג'י סיטי"), עוסקת בניהול, פיתוח ורכישה של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים, לרבות מסחר, מגורים ומשרדים המספקים את צורכי האוכלוסייה, בצפון אמריקה, ישראל, ברזיל, צפון ומרכז אירופה, תוך התמקדות באזורי אורבניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות.

הסטרטניה של קבוצת ג'י סיטי הינה התמקדות בנכסים ובאזורים אשר קיימים בהם פוטנציאל להעצמת העיר ותזרים המזומנים על ידי ניהול פרו-אקטיבי, השבחה, הוספת שימושים, פיתוח ופיתוח חדש, וכן ג'י סיטי בוחנת הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים או נוספים באזורי פעילותה ובאזורים נוספים. במקביל פועלת קבוצת ג'י סיטי למכירת נכסים שאינם נכסים ליבנה או נכסים שביהם, להערכת קבוצת ג'י סיטי, פוטנציאלי צמיחה מוגבל ו/או באזורי שקבוצת ג'י סיטי מעוניינת לצמצם את פעילותה בהם, בין היתר של מכירת נכס בודד ו/או באמצעות מכירת חלק מהחזקותיה בחברות המחזיקות נכסים באזוריים אלו.

החברה והחברות המאוחדות על-ידי (לרוב קבוצת ג'י סיטי) תיקראנה להלן ייחדיו: "קבוצת נורסטאר- ג'י סיטי".² החברה הינה חברת החזקות פנימית שהתקיימה באוגוסט 1962 כחברה ציבורית מוגבלת במניות בהתאם להוראות חוק החברות הפנימי הכללי². נירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסת ת"א.

קבוצת נורסטאר אינק רכשה מדינית ישראל בחודש דצמבר 1993 (יחד עם צד שלישי) את השליטה בגין סיטי, והחל מחודש מאי 1998 הינה בעלת המניות העיקרי בגין סיטי.

בחודש אוגוסט 1998, חתמו ג'י סיטי, החברה ונורסטאר ישראל בע"מ, חברת בבעלותה המלאה של החברה ("נורסטאר ישראל"), על הסכם לביצוע הקצתה פרטית של מניות ג'י סיטי לחברת ולנורסטאר ישראל, אשר נועד לרכץ במסנרת ג'י סיטי את כל פעילות הנדל"ן והחזקות בתחום הנדל"ן של קבוצת נורסטאר אינק. ושל ג'י סיטי. בהתאם לכך, נקבעה בהסכם הנו"ל הוראת אי תחרות (כפי שיעודכנה בהסכם בין הצדדים ממועד נובמבר 2017), על פייה, בנסיבות הקבועות בהסכם, התחייבת קבוצת נורסטאר שלא לעסוק בתחום הנדל"ן ולא להחזיק במניות של חברות העוסקות בנדל"ן בתחום פעילות עיקרי. לפרטים נוספות לגבי ההזדמנויות בין הצדדים ראו סעיף 24.1 לדוח. מכח הסכם ההקצתה האמור החלה החברה לאחד את ג'י סיטי בדוחותיה החל מיום 1 ביולי 1998.

¹ ג'י סיטי נתאגדה בחודש מאי 1982, והוא רשומה למסחר בבורסה לנירות ערך בתל-אביב בע"מ (החל משנת 1983) תחת הסיכון "GCT".

² בחודש מאי 2011 שינה החברה את שמה מנדית אינק. לשמה הנוכחי.

1.2.

קבוצת ג'י סיטי – כלל

בהתאם לאסטרטגיה האמורה, פועלת ג'י סיטי בשנים האחרונות להגדלת שיעור הנדל"ן הפרט (דהינו, פעילות שאינה מוחזקת דרך חברות ציבוריות), ובמסגרת זאת, בחודש פברואר 2022 החלימה ג'י סיטי עסקה לרכישת בעלי מניות המיעוט של G City Europe Limited (לשעבר: European Real Estate Limited ("Europe G")¹), שהיתה חברת ציבורית בשליטת ג'י סיטי, ומחייבת מניותה ממוחזר בבורסה של וינה ושל אמסטרדם. החל מחודש פברואר 2022 מחזיקה ג'י סיטי ב- 100% מ- Europe G. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.1 לelow.

פעילות קבוצת ג'י סיטי מתבצעת בישראל במישרין על ידי ג'י סיטי וביתר הטריטוריות באמצעות חברות בתונות, אשר בהן ג'י סיטי מתוויה בילדות את האסטרטגיה ומפקחת על ניהול: Europe G (100%), הפועלת במרכז אירופה, Gazit Horizons Inc (100%) באראה"ב ("Gazit Horizons") וחברה בת בבעלותה המלאה של ג'י סיטי הפועלת בקנדה ("גזית Gazit Malls"), לרבות באמצעות שותפות TrippleI (60%). כמו כן, ג'י סיטי פועלת בברזיל בעיקר באמצעות Gazit Malls FII (82%), שהינה קרן להשקעות בנדל"ן בשליטת ג'י סיטי (בעקבות) המאוגדת בברזיל, אשר בחודש פברואר 2024 נרשמה למוחזר לראשונה בבורסה (IPO) בברזיל ("Gazit Malls") (כמפורט בסעיף 9 להלן), וכן באמצעות חברות בתונות נוספות בבעלותה המלאה של ג'י סיטי (להן בלבד: "גזית ברזיל"). בנוסף, פועלת קבוצת ג'י סיטי בczpon אירופה באמצעות ("CYT Oyj, Citycon", חברות ציבוריות בשליטת ג'י סיטי, לה אסטרטגיה דומה זו של ג'י סיטי (כ- 49.6%).

פעילות ג'י סיטי בישראל, Europe G, גזית ברזיל, Gazit Horizons ו-CYT מאווחות בדוחות הכספיים של ג'י סיטי והחברה וכל אחת מהן מהווה תחום פעילות נפרד.

חלק מאסטרטגיית קבוצת ג'י סיטי למקוד בנכסים אוירבניים, תוך חיזוק ההון והורדת המחיר, במהלך תקופה הדוח נקטה ג'י סיטי במספר פעולות פרוaktיביות ממשמעותית, כדלקמן:

א. מימוש נכסים אשר אינם נכסי ליבה (core-hosch) או שניי סיטי מיצתה את השבחתם. במסגרת זאת, במהלך תקופה הדוח ועד למועד פרסום דוח זה, השילימו ג'י סיטי וחברות בבעלותה המלאה מכירת נכסים בהיקף כולל של כ- 4 מיליארד ש"ח. לפרטים אודות תוכנית האסטרטגית של ג'י סיטי למימוש נכסים ראו סעיף 1.2 להלן.

ב. הצעה ראשונה לציבור (IPO) של Gazit Malls בהיקף של 301 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 226 מיליון ש"ח), בדרך של הצעת מכרך של חלק מאחזקותיה של ג'י סיטי אשר הושלמה ביום 1 בפברואר 2024.

ג. הנפקת הון פרטית של מניות ג'י סיטי בהיקף של כ- 150 מיליון ש"ח במהלך תקופה הדוח, במסגרת להקוח חלק מספר גופים מוסדיים מוביילים וכן החברה ובעל השליטה בה ג'י סיטי (באמצעות החברה בשליטתו).

ד. הקפתה מדיניות חלוקת דיבידנד - במהלך תקופה הדוח החליט דירקטוריון ג'י סיטי כי לא יחולק דיבידנד לבני מניותה בגין שנת 2023. כמו כן, ביום 28 במרץ 2024, החליט דירקטוריון ג'י סיטי כי לא יחולק דיבידנד לבני מניותה בין הרבעון הראשון לשנת 2024. דירקטוריון ג'י סיטי ישוב ויבחנו את מדיניות חלוקת הדיבידנד שלא לרבעונים הבאים לשנת 2024, לרבות בהתאם להתקדמות תוכנית מימוש הנכסים עליה הודיעה ג'י סיטי ביום 25 באוקטובר 2022, וכפי שעדכנה מעת לעת, כמפורט להלן, כמו גם שיקולים נוספים, ובכפוף ל מבחני החלוקת הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ("חוק החברות").

1.2.1. ביום 25 באוקטובר 2022 פרסמה ג'י סיטי תוכנית למימוש נכסים קבוצת ג'י סיטי, אשר עוככנה מעת לעת, בהיקף של כ- 7 מיליארד ש"ח ("תוכנית למימוש הנכסים"). על פי תוכנית למימוש הנכסים, בכונת ג'י סיטי לממש נכסים בשווי כולל של כ- 7 מיליארד ש"ח באירופה, בברזיל, ארה"ב ישראל, כאשר נכון למועד זה השילימה ג'י סיטי מכירת נכסים בהיקף של 4 מיליארד ש"ח בשווי דומה לשווים בספר ג'י סיטי (למעט מכירת הנכסים ברוסיה, כמפורט בסעיף 1.8. לelow).

¹ 'FII' – Fundo De Investimento Imobiliario

היקף מימוש הנכסים וקצב התקדמות קבוצת ג'י סיטי במימוש כאמור, לרבות קצב העמדת הנכסים למכירה בחלוקת בין הטריטוריות השונות בהן פועלת קבוצת ג'י סיטי, הינה דינאמית ומבצעת בהתאם לתנאי השוק בטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה ובהתאם לשיקול דעת הנהלת ג'י סיטי, תוך התחשבות בשיקולים מאקרו כלכליים ושיקולים ספציפיים לג'י סיטי וטור איזון בין צורכי ג'י סיטי להשתתfaction של הנכסים.

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

סה"כ	בשוק	מתקדמים	השולם	בשלבי מסא ומota
5,190	1,278	1,096	2,816	ג'י אירופה
299	145	-	154	ישראל
567	-	-	567	נדית הוריין
904	38	368	498	נדית ברזיל*
סה"כ	1,461	1,464	4,035	

בנוספ, חברה בת בעלותה המלאה של ג'י סיטי השלימה קבלת מימון מובטח בנכסים באירופה בהיקף של כ- 237 מיליון אירו, וכן בכוננות ג'י סיטי לפועל לקבלת מימון שיובטחו בנכסים נוספים נקיים מחוב (בעיקר נכסים באירופה), שבוגן חלקם התקבלו מסמכי כוונות לא מחיבים, בהיקף מצטבר של מעל 235 מיליון אירו.

הערכתותיה של ג'י סיטי בדבר מכירת נכסים, לרבות היקף הנכסים שימוששו, התמורה שתתתקבל בנינט ומועד המימוש וכן קבלת מימון בגיןם, הינו בגדר מידע צופה פנוי עתיד כהנדרטו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות כאמור אין ודאיות, עשויות שלא להתmesh ובעיקרן אין בשליטת ג'י סיטי ותלויה, בין היתר ואמר לעיל, במצב הכלכלי ובסוק הנדדי"ן בשוקיים השונים בהם ממוקמים הנכסים ובهم פועלת קבוצת ג'י סיטי. ככל שהנסיבות השוקicas כאמור ישנהו, יתכן ויחולו שינויים או יעדים במימוש הנכסים מעבר למפורט לעיל.

כמו כן, בחודש פברואר 2024 הודיעה CTY על תוכנית התיעילות ומימוש וכיסים בהיקף של 950 מיליון אירו (לפרטים ראה סעיף 6.1 להלן).

נכסים קבוצת ג'י סיטי ליום 31 בדצמבר 2023:

סה"כ בינוי להשכרה	שיעור החזקה	נכסים מניבים	נכסים בפיתוח	נכסים אחרים	מידנות פעילות	פינלנד, נורבגיה, שבידיה, אסטוניה ודנמרק	CTY
1,011	-	-	-	34	50.9%	פולין וצ'כיה	G Europe
400	-	-	15	100.0%	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil	
150	1	-	6	100.0%	ישראל	Gazit Horizons	ג'י ישראל
156	-	3	10	100.0%	ארה"ב		
67	1	3	11	100.0%	קנדה		
18	-	-	1	100.0%			נדית קנדה
סה"כ בספרי החברה		6	77			8	נסכים בשליטה משותפת (איחוד יחסוי)
79	-	-	8				
סה"כ	2	6	85				

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

¹ כולל הרוחבות לנכסים מניבים.

* כמו כן, לגי סיטי וחברות המאוחדות שלה מקrkען לפיתוח עתידי, וכן זכויות בניה בלתי מנוצלות לשימושים שונים (לרובות למגורים) בנכסים מניבים קיימים.

להלן פירוט הנכסים המשותפים נכסים המוחזקים למכירה הכלולים בסך נכסים הקבועה ליום 31 בדצמבר 2023:

מיליאני ש"ח	מיקום נכסים	יתרה בספרים	מדינה
1,2075	2	צ'כיה	G Europe
347	1	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil
555	1	ארה"ב	Gazit Horizons
2,977	4		סה"כ בספריה החברה

¹ כולל לקרקע ברוחמה בסך של כ- 28 מיליון ש"ח.

² מתוך היתרה מכירותם של נכסים בהיקף של כ- 1,590 מיליון ש"ח הושלמה לאחר מועד הדוח.

నוכן ליום 31 בדצמבר 2023, לגי סיטי אין שוכר עיקרי¹ ולמועד האמור השוכרים אשר מניבים את ההכנסה הגובאה ביותר עבור גי סיטי וחברות המאוחדות שלה מבין כלל שוכריה הימם Kesko שהינה רשת סופרמרקטים מובילה בארץות הנורדיות, אשר ההכנסה ממנה היועטה כ% 3 מההכנסות של גי סיטי (במאוחד) מהשכרה בשנת 2023 וכן S Group, שהינה רשת פינית העוסקת בין היתר בעסקים הנשייעות, הסופרמרקטים והאירות, אשר ההכנסה ממנה היועטה כ- 2.5% מההכנסות של גי סיטי (במאוחד) מהשכרה בשנת 2023.

¹ הגדתו בטיפות תקנות ניירות ערך (פרטי השקוף מבנה ואוצרה), תשכ"ט- 1969, אשר פורסמה בחודש דצמבר 2013, המונעת את הנחיית היגיון בקשר לפעולות נדל"ן להשקעה (כפי שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש ינואר 2011) בטקנות ניירות ערך האמור.

1.5. להלן תיאור עסקי קבוצת ג'י סיטי והתפתחות עסקיה בטריטוריות השונות בהן היא פועלת:

פעילות פרטית:

ישראל – נכון למועד הדוח, ג'י סיטי הינה הבעלים של 13 מרכזי G בישראל בשווי של כ- 4,796 מיליון ש"ח, תוך התמקדות באזרז גוש דן. במהלך השנה השלה נ'י סיטי הרחבה ושיפוץ הנכס G סבון במסגרת נוספת נוסףו שטחי מסחר בהיקף של 5,300 מ"ר. כמו כן, לב'י סיטי פרויקטים נוספים של שטחי משרדים ומסחר בנכסים קיימים שלה, המציגים בשלבי תכנון ובייצוע, ובכלל זה פרויקט בתל השומר להקמת בניין מגורי להשכלה וכן פרויקט להקמת מגדל משרדים רב קומות בראשון לציון בתחום של ג'י סיטי, אשר השלמתו צפויה ב- 2026. במקביל, במסגרת תוכנית מיימוש הנכסים, במהלך תקופה הדוח השלה נ'י סיטי עסקה למכירת המרכז המסחרי G יבנה. לפרטים ראה סעיף ג' 8 לדוח.

מרכז אירופה – במרכז אירופה פועלת קבוצת ג'י סיטי באמצעות Europe G, שנשחרה עד ליום 18 בפברואר 2022 בבורסה של וינה, אוסטריה (VSE) ובבורסת Euronext NYSE באנטוורפן, הולנד. נכון למועד הדוח Europe G הינה הבעלים של 15 נכסים בשווי של כ- 1.55 מיליארדי ש"ח. לפירות אוזות מיזוג בין Europe G לבין חברת בת בעלותה המלאה של ג'י סיטי, ראו סעיף 1.2. Europe G פועלת בעיקר בורשה שבפולין ובפראג שבצ'כיה. חלק מתכניות מיימוש הנכסים בקבוצת ג'י סיטי, במהלך תקופה הדוח השלה Europe G עוסקת למכירת נכסים בהיקף כולל של כ- 575 מיליון אירו. בחודש אפריל 2023, מכירה Europe G את תיק נכסה ברוסיה, במטרה לצמצם את חשיפה למלחמות המתחנות בין רוסיה לאוקראינה. במקביל, המשיכה Europe G להוציא לפועל את האסטרטניה שלה להגדרת פעילותה בתחום המגורים להשכלה, נכון למועד זה בעלותה 788 יחידות דיור להשכלה וכן 441 יחידות צמודות ביפויו. לפרטים ראה סעיף 7 לדוח.

ארה"ב – "Gazit Horizons, זרוע הנדל"ן" הפרטית של קבוצת ג'י סיטי בארה"ב, פועלת באזורי אורבניים צפופי אוכלוסין בערים הנגדות בארה"ב, בעיקר בניו יורק, בוסטון, מיامي ופלטלפה, נכון למועד הדוח בעלותה (לרובות עם שותפים) 11 נכסים מניבים בשווי של כ- 434 מיליון דולר. במהלך תקופה הדוח המשיכה Gazit Horizons בפיתוח מגדל מגורים יוקרה להשכלה בטמפה, פלורידה (יחד עם שותף מקומי), ומיסיטה צפוייה במהלך 2024. במקביל, במסגרת תוכנית מיימוש הנכסים, בחודש ינואר 2024 השלה Gazit Horizons מכירת נכס בארה"ב בתמורה לכ- 153 מיליון דולר. לפרטים ראה סעיף 10 לדוח.

ברזיל – נכון למועד הדוח מוחזקים 5 מנכסי קבוצת ג'י סיטי בברזיל בשווי של 2,085 מיליון ש"ח באמצעות Gazit Malls, שהיא קרן השקעות בndl'ן בשליטתה של ג'י סיטי (בעקבות) המאגדת בברזיל, אשר כאמור בחודש פברואר 2024 נרשמה למסחר לראשונה (IPO) בדרך של הצעת מכיר, וכיום מוחזקת על ידי ג'י סיטי (בעקבות) בשיעור של כ- 8.82%. בנוסף לקבוצה שני נכסים בשווי של 369 מיליון ש"ח המוחזקים באמצעות חברת בעלותה המלאה של ג'י סיטי (בעקבות).

במהלך תקופה הדוח בהתאם לתוכנית מיימוש הנכסים של קבוצת ג'י סיטי, השלה נזית בברזיל עסקאות למכירת חלקה בשני מרכזי מסחריים בברזיל בתמורה לכ- 562 ו- 93 מיליון ריאל (סה"כ כ 485 מיליון ש"ח). לפרטים ראה סעיף 9 לדוח.

קנדה – החל משנת 2019 פועלת ג'י סיטי בקנדה, בעיקר בטורונטו, באמצעות נזית קנדיה, בעיקר באמצעות שותפות (60%) Gazit Triplex, אשר נכון למועד הדוח בעלותה 7 נכסים בשווי של כ- 108 מיליון דולר קנדי, לרבות - 33% מנכס אשר חברה בת בעלותה המלאה של ג'י סיטי מחזיקה בו - 33% נוספים שלו, והיתר מוחזקת בידי צד שלישי, כמפורט בסעיף 11.1 לדוח.

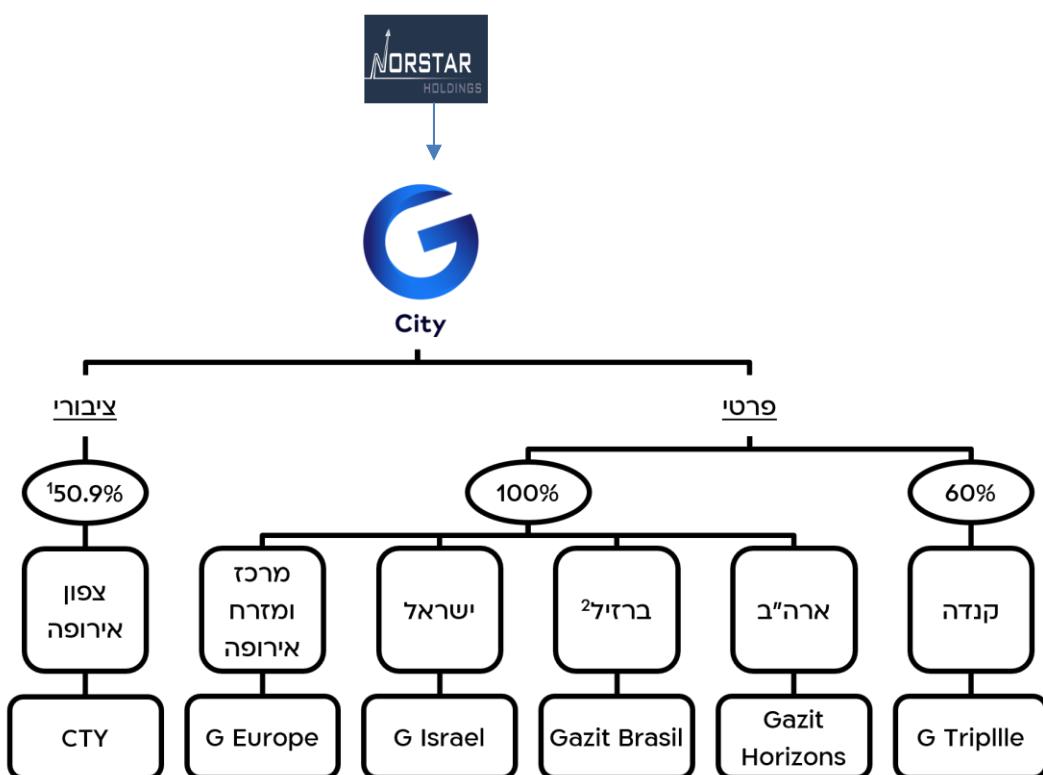
החזקה ציבורית:

czpion אירופה - בczpion אירופה פועלת קבוצת ני' סיטי באמצעות CTY, חברת ציבורית הנסחרת בבורסה של הלסינקי, פינלנד (XOM), הפועלת בפינלנד, נורבגיה, שוודיה, אסטוניה ודנמרק. נכון למועד הדוח CTY הינה הבעלים של 34 נכסים בשווי של כ- 15.5 מיליארדי ש"ח. במהלך תקופה הדוח המשיכה CTY בהשחתת תיק הנכסים שלה ובחזקת המאחז שלה. במסגרת זאת, בחודש נובמבר 2022 הודיעה CTY על כוונתה למכור נכסים שאינם נכסי' ליבת בשווי כולל של 500 מיליון אירו ובחודש פברואר 2024 החליטה CTY להגדיל את היעד למכירת נכסים להיקף כולל של 950 מיליון אירו מתוכנים להימכר בתוך תקופה של 24 חודשים וכן הודיעה על מספר צעדי התSELLות נוספים. במקביל, במהלך הרביעון הראשון לשנת 2023 השלים CTY את פיתוח בנייני המגורים בסמור לנכס ב-[Lippavaara](#).

מבנה הקבוצה

להלן תיאור מבנה החברות העיקריים בקבוצת נורסטאר-ני' סיטי נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

תיאור קבוצת נורסטאר - ני' סיטי יוצג להלן תוך חלוקה לתחומי הפעילות המפורטים לעיל, למעט ביחס למידע אשר הינו לבנוני לכל תחומי הפעולות ואשר יוצג במאוחדר ולמעט מידע בנושאים מסוימים, המתיחס לתיאור ני' סיטי אשר יוצג בנפרד. הנתונים הכלולים במסגרת התיאור של כל אחד מתחומי הפעולות של נדל"ן להשקעה, יוצגו בהתאם לאיזורים הגיאוגרפיים העיקריים בהם מתרכזת הפעילות בתחום.



¹ לפרטים בדבר הנפקת מנויות ב- CTY לאחר תאריך הדיווח והשתתפות ני' סיטי בהנפקה וטור ירידת לשיעור החזקה של כ- 49.6% ראה באור 8ד' לדווחות הכספיים.

² לפרטים בדבר הנפקת חלק מהפעולות בברזיל בחודש ינואר 2024, ראה באור 5א' לדווחות הכספיים.

- השקעות בהן החברה ועסקאות במניותה בשנתיים האחרונים**
- .2. בינואר 2022 רכשה ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ ("ישראל קנדה") כ-3.8 מיליון מניות של החברה מיד קבוצת עצמן (בעלת השליטה בחברה, כהנדורתה בתקנה 21א לפיק'ד לדוח התקופתי) במחיר של 50.55 ש"ח למניה. בעקבות הרכישה (בצירוף החזקות נוספות של ישראל קנדה) הפכה ישראל קנדה לבעל עניין בחברה.
- .2.2. בחודש דצמבר 2022 השלים החברה הנפקת 2,859,003 מניות רגילות בנות 1 דולר ערך נקוב כל אחת של החברה, אשר הוציאו בדרך של זכויות לבני המניות הרגילות של החברה על פי דוח הצעת מדף.
- .2.3. בחודש ינואר 2023 השלים החברה הנפקת 20,377,600 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 1 דולר ערך נקוב כל אחת, יחד עם 10,188,800 אופציות רכישה (סדרה 2), רשומות על שם, על פי דוח הצעת מדף. אופציות הרכישה (סדרה 2) מוקנות, כל אחת, הזכות לרכוש מהחברה מניות רגילות של ג'י סייטי, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, מונפקות ונפרעות במלואן, אשר בבעלות נורסטאר ישראל בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה. ביום 24 בינואר 2023 החברה פרסמה את תוכאות ההנפקה במסגרת החברה הנפקה 20,377,600 מניות רגילות ו- 10,188,800 אופציות רכישה (סדרה 2).
- .2.4. בחודש דצמבר 2023 השלים החברה הנפקה של 1,179,062 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 1 דולר ערך נקוב כל אחת על פי דוח הצעת מדף (המהווה גם מפרט הצעת רכש) בדרך של רכש חליפין להחלפת אופציות הרכישה (סדרה 2) של החברה בתמורה להנפקת מניות רגילות של החברה. ביום 1 בינואר 2024 פרסמה החברה את תוכאות ההנפקה במסגרת החברה הנפקה 1,179,062 מניות רגילות של החברה.
- .2.5. לפרטים אודות תוכנית לרכישה עצמית של מניות של החברה שהייתה בתוקף במהלך שנת 2023, ראה סעיף 4.9 לדוח הדירקטוריון. בשנת הדוח לא בוצעו רכישות מכוח תוכנית זו.

.3.

חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונים

בטבלה שלහן מ羅צ'ם נתונים אודות דיבידנד אשר חילקה החברה לבני מניות (מרתף פרמייה על מניות) מיום 1 בינואר 2022 ועד סמוך למועד פרסום זו"ח זה:

תאריך חילקה	סכום (באלפי ש"ח)
11 בינואר 2022	כ- 29,329 (0.9 ש"ח למניה)

יתרת הרוחים הניתנים לחילקה (על פי מבחן הרווח כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט-1999) ליום 31 בדצמבר 2023, עמדה על סך של כ-2,382 מיליון ש"ח.

לחברה אין מובלות על חילקת דיבידנד במסגרת התchia"ביות פיננסיות לנופים פיננסיים וככלפי מחזיקי אגרות החוב שלאה, למעט התchia"בות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות יב' ו- יג'), לא לחלק דיבידנד במאזמנן כל עוד הוניה העצמי (בנצי זכויות שאין מקנות שליטה) נמור מסך של 1.25 מיליארד ש"ח, או שכטוצאה מחלוקת הדיבידנד כאמור ירד הוניה העצמי של החברה (בנצי זכויות שאין מקנות שליטה) מתחת ל- 1.25 מיליארד ש"ח. כן התchia"בה החברה כי לא תבצע חילקה, במידה ובמועד החלטתה על החלוקת או כתוצאה מביצועה מתќיימת עיליה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או שהחברה מפירה איזו מהטה"ביותה המהוותיות כלפי מחזיקי אגרות החוב.

לפרטים בדבר מדיניות חילקת דיבידנד שאימץ דירקטוריון החברה, ראו סעיף 4.4 לצד הדירקטוריון.

ב. מידע אחר4. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן תמצית הנזונים הכספיים לגבי כל אחד מתחומי הפעילויות של החברה (במיליוני ש"ח), כמפורט מelow ביאור 35 לדוחות הכספיים, בדבר מוגרים תפעוליים של החברה.

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023

מאות	(*)	התאמות		עמילוות המאוחד	אחרות	ארה"ב	ברזיל	ישראל	ישראל	אירופה	אירופה	מרכז צפון ומזרח	מרכז	הכנסות בתחום הפעילויות		
		לדוח	מכוח											מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
2,438	(115)	38	150	192	305	662	1,206									
100%	(5%)	2%	6%	8%	13%	27%	49%									
2,581	835	22	79	52	124	944	525									
(1)	(240)	8	33	70	91	(141)	178									
(142)	(710)	8	38	70	90	(141)	503									
39,004	1,027	365	3,706	2,530	4,820	9,454	17,102									
28,149	27,093	7	81	31	66	476	395									
<u>סך ההתחייבות המוחסנת לתחומי הפעילות</u>																

(* לפרטים אודות התאמות שבוצעו לסכומים בדוחות הכספיים המאוחדים ראה ביאור 35 לדוחות הכספיים).

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2022

מאות	(*)	התאמות		עמילוות המאוחד	אחרות	ארה"ב	ברזיל	ישראל	ישראל	אירופה	אירופה	מרכז צפון ומזרח	מרכז	הכנסות בתחום הפעילויות		
		לדוח	מכוח											מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
2,303	(138)	33	127	174	263	731	1,113									
100%	(6%)	1%	6%	8%	11%	32%	48%									
1,720	510	25	71	44	105	372	593									
237	(259)	4	26	67	81	179	139									
346	(389)	4	30	63	77	180	381									
39,716	2,639	367	3,174	2,598	4,483	9,745	16,710									
28,340	26,931	16	450	36	67	493	347									
<u>סך ההתחייבות המוחסנת לתחומי הפעילויות</u>																

(* לפרטים אודות התאמות שבוצעו לסכומים בדוחות הכספיים המאוחדים ראה ביאור 35 לדוחות הכספיים).

לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021

התאמות										מרכז ומזרח	צפון	ישראל	ארה"ב	אחרות	פעילות	המאוחד	לדוח	לדוח	התקנות
מאותך	(*)	ארה"ב	אחרות	פעילות	המאוחד	לדוח	לדוח	התקנות											
מילוני ש"ח																			
2,296	(123)	34	92	138	249	737	1,169										הכנסות בתחום הפעולות		
100%	(5%)	1%	4%	6%	11%	32%	51%										מחיצוניים		
443	(665)	25	73	51	117	342	500										שיעור הכנסות בתחום הפעולות		
702	222	5	8	48	73	164	182										עלויות בתחום הפעולות		
1,151	320	4	11	39	59	231	487										רווח מפעולות רגילות		
מיוחס לבעליים של החברה																			
מיוחס לבעליות רגילות																			
מקנות שליטה																			

(*). פרטיים אוזות ההתקנות שבוצעו לסכומים בדוחות הכספיים המאוחדים רואו באור 35 לדוחות הכספיים.

החברה מדוחת על מספר מנזרים תפעוליים, כמפורט בסעיף 1.2 לעיל.

לפירוט אוזות השינויים בכל אחד מהפרמטרים דלעיל בשנים 2022 ו-2023 רואו סעיף 4.5 לדוח הדירקטוריון.

5. **סביבה כללית והשפעת נורמים חיצוניים על פעילות קבוצת נורסטאר-ג'י סיטי**
- 5.1. כללי - תחום הנדל"ן המניב חשוב מטענו גם להתפתחויות בסביבה העסקית-כלכליות, כמו גם לשינויים בענף הנדל"ן המוביל. אי לכך, גורמים כגון שינוי דמוגרפיים, שינוי בתעמי הצרכנים, שינוי בכוח ובהרגלי הקניה של צרכנים, לרבות התחזקות פלטפורמות צרכנות חלופיות ובראשן הסחר המקוון, בניית נכסים חדשים המתחרים בנכסים הקבוצה, ירידה בהיקף הפעולות הכלכלית, בין באופן כללי ובין באיזור ספציפי, שינוי בשערם ריבית, שינוי בשערם החליפין של מטבחות, תנודות בשיעורי אינפלציה וגורמים אחרים, עשויים להשפיע על יכולתם של שוכרי נכסים לעמוד בהתחרויות לפני הקבוצה וכן על יכולת הקבוצה להמשיך ולהשכיר את נכסיה באותן רמות מחירים ובאותם שיעורי תפוצה. למעשה מופיע בעמ"ף 28 לדוח להן, החברה וג'י סיטי לא אמדו את ההשפעה של אירועים והתפתחויות כאמור על פעילותיה.
- להלן יפורטו המגמות העיקריות בסביבה הכלכלית המשפיעות על פעילות הקבוצה. כמו כן, לאחר והקבוצה פועלה באזורי גיאוגרפיים בעלי מאפייני שוק שונים ובסיבות מאקרו-כלכליות שונות, וכן השונות בתיאור מאפייני השוק והסבירה המacro-כלכליות אשר עשויים להיות רלוונטיים לפעולות הקבוצה בכל אחת מהمدن העיקריות בהן היא פועלה וביחס לכל אחד מתחומי פעילותה, יבוא התיאור אודות כל אחד מתחומי הפעולות בנפרד (ראו סעיפים 6.3, 7.3, 8.3 ו- 9.2).
- 5.2. תנודות בשיעורי האינפלציה, הריבית והמטבעות – החל משלהי שנת 2021, עם יציאת מרבית מדינות העולם ממשבר הקורונה וביטול מגבלות שהוטלו בשל המגפה, חלה עלייה ניכרת בשיעורי האינפלציה בטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה, אשר הובילו לעלייה בפעולות הכלכלית המולבאלית שלמותה בעלייה בביטחון לסתורות ומוצרים. במקביל, בעקבות המלחמה שפרצה בין רוסיה לאוקראינה והנסכויות הכלכליות שהוטלו על רוסיה במהלך שנת 2022, נרשמו עלויות במחירים האנרגיה וחומר הגלם השונים, אשר השפיעו גם הם על מגמת עליית האינפלציה.
- שנת 2023 המשיכה להתאפיין במגמת העלייה בשיעורי האינפלציה בישראל ובעולם. בהתאם, במנגנון העלייה בשיעור האינפלציה, נקטו הבנקים המרכזיים בעולם בצדדים מוניטריים והעלו את שיעורי הריבית באופן משמעותי בטריטוריות אלו, כחלק מההתמודדות עם עליית המחרירים ובמטרה לנסות לבлом אותה. מגמה זו אפיינה בעיראה את החzinן הראשוני של שנת 2023.
- כך, למשל, במהלך החzinן הראשוני של תקופת הדוח העלה בנק ישראל את הריבית מרבית בשיעור של 3.5% עד 4.75%. במהלך חודש מאי 2023 ועד תום תקופת הדוח, עמדה ריבית בנק ישראל על 4.75% ללא שינוי.¹ החל משלהי שנת 2023, חלה האטה בשיעורי האינפלציה בהשוואה לשנת 2022 ולהzinן הראשוני של שנת 2023, אם כי על אף ההאטה, שיעורי האינפלציה כאמור נותרו גבוהים. בסיכון של דבר במהלך שנת 2023 מגדד המחרירים לצרךן עלה בשיעור של 3% (לעומת 5.3% בשנת 2022)² ובחודש ינואר 2024 עלה המגדד בשיעור של כ-3.3% (לעומת 5.4% ביינואר 2023). בהתאם, בחודש ינואר 2024, וכן למועד פרסום הדוח, הודיע בנק ישראל על הורדת הריבית לשיעור של 4.5%³ ובchodש פברואר השנה אותה ללא שינוי. על פי תחזיות מאקרו כלכליות עדכניות שפורסמו בנק ישראל, האינפלציה צפויה לרדת לשיעור של 2.4% בשנת 2024, והריבית המוניטרית צפויה לרדת ולעומוד על 3.75%-4% ברבעון הרביעי של שנת 2024.⁵

¹ <https://www.boi.org.il>² הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2024/019/10_24_019b.pdf³ <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/bbb21-01-243>⁴ <https://boi.org.il/publications/pressreleases/26-02-2024/>⁵ <https://boi.org.il/publications/regularpublications/staff-forecast/27-11-235>

במקביל, באירופה העלה הבנק המרכזי האירופאי את הריבית עד לשיעור של 4.5%, נכון למועד פרסום הדוח, ובארה"ב עלתה לשיעור של 5.5%, נכון למועד פרסום הדוח.¹ יחד עם זאת, בארה"ב ובגוש האירו הותירו הבנקים המרכזיים את הריבית כאמור על כנה, ואottonו כי היא אינה צפיה לרדת במהלך החודשים הקרובים, אלמנט אשר מיתן את הציפיות בשוק ביחס לשיעור הריבית.² תחזיות הצמיחה שפורסמו על ידי קרן המטבע העולמית עד למועד פרסום דוח זה, מצביעות ברובן על המשך האטה בצמיחה במהלך שנת 2024, במקביל לתהتمנותם בסביבת האינפלציה.

לשיעורי האינפלציה והריבית השפעה על כוח הקניה של צרכנים, על דמי השכירות שנoba ג'י סייטי (כמפורט להלן), על שווי הנכסים (הhabiוס, בין השאר, על הכנסות השכירות) וכן על מחירי האשראי והוצאות המימון של ג'י סייטי. הכנסותיה של הקבוצה משכר דירה במדיניות הפעולות של הקבוצה, למעט ארה"ב, צמודות ברובן (מעל 90%) לעליה במדד המחיירים לצרכן ותורמות לנידול בהכנסותיה וכן בשווי נכסיה, בהתאם. במקביל, מרבית החוב (-71% של הקבוצה אינו צמוד למדד המחיירים לצרכן (לאחר השפעת עסקאות החלף), מנוגני הצמדת שכר הדירה מהווים הגנה כלכלית ארוכת טווח כנגד העלייה בעלות המימון של החברה ושל ג'י סייטי בשל ההצמדה למדד, כאשר ביחס ליתרת החוב הצמודה למדד (שאין כגדה הכנסה צמודה למדד המחיירים לצרכן בישראל) מבצעות החברה וג'י סייטי הגנה בעסקאות החלף מטבע הכוולות גם הגנה למדד.

כמו כן, מרבית החוב של החברה וג'י סייטי הינו חוב לטווח ארוך בטיבת קבואה (כ-88% מסך החוב, לאחר עסקאות הגנה) ועל כן ככל ויותר שניי בשיעורי הריבית במשך, להערכת החברה וג'י סייטי, לא תהיה לכך השפעה מהותית על הוצאות המימון שלהן בטוווח הקצר.

5.3. מלחת 'חרבות ברזל' - בחודש אוקטובר 2023 פתח ארגון הטרו חמאס בתקופת טרו רצחנית על תושבי מדינת ישראל, אשר הובילה לפתחה של מלחת 'חרבות ברזל'. בעקבות מתקפת הטרו, פונו ישובי עוטף עזה ולאחר מכן, לאור התהומות הנזרה בגבול לבנון, פונו גם ישובים הסמוכים לגבול הצפוני, נכון למועד פרסום דוח זה מרבית התושבים טרם שבו לביהם. במקביל, לאור מתקפות טילים על מדינת ישראל, הוטלו מגבלות על התקהילות, מקומות העבודה ומערכות החינוך, בהתאם לתנאי המיגון השוררים בהם וקרבתם לאזורי הלחימה. נכון למועד דוח זה הלחימה עדין מתנהלת.

עם פרוץ המלחמה נרשמה ירידת משמעותית בהיקף הפעולות הכלכלית בישראל, לרבות בנכסיה של ג'י סייטי בישראל, אך ניכר כי עם חלוף הזמן נרשמה מוגמת עלייה בהיקף המבקרים והפדיונות בנכסיה ג'י סייטי, נכון למועד זה הם שבו להיקף המקורי טרם פרוץ המלחמה. יצוין, כי נכסיה של ג'י סייטי, כאמור לעיל, מצויים בעיקר בשטח דן, נכון למועד הדוח לא חלות הנבלות מיוחדות (לרבות מוגבלות התקהילות) מטעם המדינה על נכסיה.

פרוץ המלחמה הוביל לעדכון התחזיות ע"י בנק ישראל, המאופיינת ברמה של אי ודאות, בין היתר על רקע אי ודאות בנוגע למשך, היקף ואופי המלחמה. במהלך חודש פברואר 2024, פרסום בנק ישראל כי בעקבות השפעות המלחמה התוצר ירד בשיעור של כ-19.4% במהלך הרביעון הרביעי לשנת 2023, והוביל לצמיחה של 2% בתוצר בשנת 2024. כמו כן, בהתאם לתחזיות בנק ישראל, התוצר יzmach בשיעור של 3% ב-2024.

כמו כן, עם פרוץ המלחמה מטבחות האירו והדולר התהוו מטבחות חדשים למול השקל, אם כי מוגמת זו התהמינה עד למועד פרסום הדוח. לפרטים נוספות השפעת השינויים במטבחות אלו על ההון העצמי של החברה, ראו סעיף לדוח הדירקטוריון.

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

ג'י' סייטי הודיעה למרבית שוכרייה בישראל על מנת פטור חלקו מתשלום שכ"ד עבור חדש אוקטובר ונובמבר, כר' שדמי השכירות נגבו כשיעור ממחזר המכירות בלבד. היקף ההקלות כאמור הסתכם בקיטון של כ- 13.5 מיליון ש"ח מההכנסות התפעוליות נטו (ENO) של ג'י' סייטי. מאוחר וושא הנכסים של ג'י' סייטי בישראל מהווים כ-15% בלבד בשווי הנכסים של קבוצת ג'י' סייטי (בماוחד), כאשר יתר הפעולות מרכזת בעיקר באירופה, במצון אמריקה ובברזיל, להערכת החברה וג'י' סייטי, למלהמת חרבות ברzel לא הייתה השפעה מהותית על עסקיה ותוצאותיה הכספיות של החברה וג'י' סייטי, בהתאם. לפירוט נוספת ראו באור 1ד' לדוחות הכספיים וכן סעיף 28.1.5 לדוח זה. נכון למועד זה, הכרזת המלחמה עדין בתוקף וכיימת אי זדאות באשר למשכה, אופיה והיקפה של המלחמה ולפיכך, אין יכולתן של החברה וג'י' סייטי להעריך את השפעת המלחמה על עסקיה קבוצת נורסטאר- ג'י' סייטי, אולם להערכתה, להתשכות מצב המלחמה, במתכונתה הנוכחיית, לא צפוי להיות השפעה מהותית על עסקיה ועל תוצאותיהן הכספיות של החברה וג'י' סייטי ברבעונים הבאים, בהתאם לאמור לעיל.

5.4. מלחמת רוסיה – אוקראינה – החל מחודש פברואר 2022 מתנהלת לחימה צבאית בין צבא רוסיה לאוקראינה, אשר נמשכת נכון למועד פרסום הדוח. בעקבות הלחימה, התאנדו חלק מדיניות המערב והטיילו שורת סנקציות פיננסיות וככלויות משמעותיות על רוסיה ובלארוס. בחודש אפריל 2023, השלים Europe G את מכירת כל תיק נכסיה ברוסיה ומשכך, לקבוצת נורסטאר- ג'י' סייטי אין חשיפה ישירה למלחמה החל ממועד זה.

5.5. שינויים במערכת המשפט- במהלך תקופה הדוח קידמה ממשלה ישראל מלים חוקתיים לשינוי שיטת המשפט. מוסדות, גופים עסקיים ואנשים פרטיים, בישראל ומוחוץ לה, העלו חששות בנוגע להשפעה השילילת של מלים אלה על הסביבה העסקית בישראל, על היקף ההשקעות הזרות בישראל, שער המطبع הישראלי, דירוג האשראי של ישראל, שיעורי הריבית ויציבות הבורסה הישראלית. עם פרוץ מלחמת 'חרבות ברzel' בישראל, תהליכי החקיקה הוקפאו, נכון למועד זה אין זדאות בנוגע לעתידם והשפעותם של הליכי החקיקה כאמור על הכלכלת והציבור בישראל, ככל שישבו יקדמו. למועד דוח זה אין יכולתן של החברה וג'י' סייטי להעריך האם יחודשו הליכי החקיקה ואת השפעתה על הכלכלת הישראלית ועל פעילותן ותוצאותיהן הכספיות.

להערכת החברה וג'י' סייטי, לאור פרופיל הנכסים בהם משקעה ג'י' סייטי ובשים לב לאסטרטגיית ההשקעה שלה המתמקדת, בעיקר, ברכישת נכסים באזוריים אורבניים צומחים וскопיו אוכלוסין, לתוצאות הפעולות של קבוצת נורסטאר- ג'י' סייטי חשיפה מתונה יחסית לטביבה המאקרו כלכלית באותה מדיניות וחשיפה רבה יותר להתחפותויות השונות בסביבה הקרובה יותר לנכסים קבוצת ג'י' סייטי.

מובהר כי אין יכולתן של החברה וג'י' סייטי להעריך את ההשפעות העתידיות של השינויים המאקרו כלכליים על פעילותה, וככל שינויים כאמור יובילו למיתון עולמי, הם עלולים להשפיע לרעה על פעילות קבוצת נורסטאר- ג'י' סייטי ותוצאותיה. לפרטים נוספים ראו בפרק גורמי הסיכון שבסעיף 28 לדוח זה.

הערכתה של החברה וג'י' סייטי בדבר השפעת אירועים מאקרו כלכליים, לרבות שיעורי האינפלציה ועלית הריבית בטריטוריות השונות, וכן השפעות מלחמת חרבות ברzel או משבר אחר ממוקד במדינה ו/או מדינות מסיימות בהן קבוצת ג'י' סייטי פועלת על פעילות הקבוצה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי הין בוגדר מידע צופה פני עתיד כהנדתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות אלה מבוססות על הנחות ואומדנים של החברה, ג'י' סייטי וחברות הקבוצה נכון למועד דוח זה, אך הן אינן ודאיות, עשויות שלא להתmesh ובעיקרן אינן בשליטת הקבוצה. המשך עלייה בשיעורי האינפלציה והריבית במשק, התתשכות או החרפה של המשבר הכלכלי העולמי, לרבות עקב

מלחמות חרבות ברזל או עקב כל משבר אחר בטריטוריות בהן פועלת הקבוצה, עלולה להביא להרעה משמעותית בתוצאות העסקיות והכספיות של הקבוצה.

חסמי כניסה

.5.6.

להלן הערצת ג'י סייטי בדבר חסמי הכניסה העיקריים לתחומי פעילותה של ג'י סייטי:
פעילות ג'י סייטי מתמקדת בעיקרה באזורי צפוי אוכלוסין בעיר מרכזיות בהן היצע הנכסים והשתחים להשכלה הינו מוגבל מטבעו והציע הקרקע הפנוי לבניה חדשה מצומצם גם הוא, ולפיכך, על פי רוב, קיים יתרון למחזיקים בנכסים קיימים באזורה.

- התחלה של פעילות, הן באמצעות יזמות והקמה של נכסים מניבים והן באמצעות רכישה של נכסים קיימים או רכישת פעילות באזורי אורבניים, מחייבת איתנות פיננסית ויכולת מימון הרכוכה לרוב, בהן עצמי בהיקף כספי ניכר ויכולת לשאת בהוצאות הנהלה וככללוות ללא מקור הכנסה נראה לעין במשך שנים.
- כניסה לתחומי הפעילות מחייבת ידע וניסיון בעיקר בענף הנדל"ן המוביל, לרבות מסחר, משרדים ומגורים וכן בתחום המימון. בנוסף, יכולות ניהול והתפעול של הנכסים מושפעות גם מהיקף הנכסים המנוהלים. ניהול ותפעול של נכסים בודדים, מהוות חיסרונו חיסי לעומת ניהול נכסים בהיקף הפעולות של קבוצת ג'י סייטי.
- תחומי פעילותה של קבוצת ג'י סייטי מאופיינים גם בהתקשרות עם שוכרים גדולים בעלי דירוג אשראי בינלאומי מסוג 'השקעה' (Investment Grade), כגון רשותות קמעונאיות גדולות או רשותות סופרמרקטים, פארמה, בנקים, בתים קפה, מרפאות, חניות אופנה, ספריות וסוכנויות עירוניות או ממשלתיות. על פי רוב, לבעל מספר רב של נכסים מיקזומים מבקשים יתרון בהתקשרות וביחסים מול דיררים אחרים.

חסמי יציאה

.5.7.

לאור אופי הנכסים והפעולות של קבוצת ג'י סייטי, יציאה מתחומי הפעילות אינה מיידית ותלויה בミימוש הנכסים, אשר עלול להימשך זמן רב, והינה פונקציה של התמורה המבוקשת ביחס למצב המקרו-כלכלי של השוק הרלבנטי ולשינויים בהרגלי הצריכה של הרכנים באזוריים שונים. יחד עם זאת, החזקотיה של ג'י סייטי ב-CTY ב-Gazit Malls שהין חברות נסחרות מטבעה נזילה יותר וניתנת למימוש מהיר יותר, אך תלואה יותר במצב השוואקים בכלל, בשוק ההון הספציפי בו נסחרת המניה וכן בהיקף ההשקעה העומדת למימוש.

קריטריונים לרכישת נכסים

.5.8.

הקריטריונים העיקריים המניחים את ג'י סייטי והחברות המאוחדות שלא בבחינת הדדניות השקעה העומדות בפנים, הינם כמפורט להלן:

- מיקום הנכס בעיר מרכזיות באזורי צומחים בעלי מאפיינים דמוגרפיים חזקים ובעל חסמי כניסה גבוהים, לרבות צפיפות האוכלוסין, הכנסה לנפש והדומיננטיות של הנכס באזורי ('catchment area') והמאופיינים הכלכליים של האוכלוסייה, לרבות תחזית גידול האוכלוסין ו/או מקומות העבודה באזורי, התשתיות האורבניות, כגון תשתיות תחבורה ציבורית, בתים ספר, אוניברסיטאות, בתים חולים, מוסדות שלטון וכו'; כמו גם מיקומו הפיזי של הנכס, לרבות דרכי הגישה אליו, ניראותו וזמינותם של שטחי חניה בנכס ובאזור (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, הם ברמה המקומית והן ברמה האזורית;

- נדירותו הכלכלית של הנכס, דהיינו היבטי תחרות מצד נכסים דומים לרבות צפוי לתרומות עתידית /או חסמי כניסה למתחרים, כמו גם צפוי להגדלת/ קיטון בביקושים באזרה בו מצוי הנכס;
- מידת הסיכון לקבלת אישור הרשות לתוספות בניה בנכס קיימ או לחילופין הרישת הנכס ובניית נכס אחר תחתיו;
- תחזית תזרים המזומנים מהנכס ופוטנציאל הנגדלתו, הרחבתו או פיתוחו מחדש לאור שנים לרבות תנאי חזוי השכירות ובכלל זה דמי השכירות הנוכחיים ל מול תנאי השוק והפוטנציאל להגדלת דמי השכירות באמצעות השכירה מחדש;
- תמהיל השוכרים בנכס ובאזור, חסנמ הפיננסית והיותם מוביל שוק;
- רמת הביקש וההיצע של נכסים מסווג דומה באזרה וכן הערכת היצע הנדל"ן המניב, הקיים והצפוי, באזרה הפעילות, לעומת הנדל"ן אוכלוסיית האזור ובכוח הקנייה;
- סמכיות הנכס לנכסים אחרים של קבוצת ג' סייטי, באופן הצפוי להזיל וליעל עלויות ניהול של קבוצת נכסים לעומת נכס בודד;
- תשואה צפואה מהנכס בגין עלות ההוא, והערכתה של הסיכוןים הצפויים בהשגת תשואה זו ופוטנציאל להגדלת התשואה כאמור;
- קיומם של שימושים מעורבים בנכס, המשלבים שטחי מסחר עם שטחים המיועדים למשרדים ו/או מגורים וכן, אפשרות הרחבת/шиיפוץ הנכס לצורך הרחבת שימושים כאמור;
- ערך הקרקע, תנאי הסביבה והפוטנציאל הקיים להעלאת ערכם וכן גודל הנכס והפוטנציאל להרחבת/לשיפוץ הנכס או אכלוון מחדש באופן שיינדי את הרכנות הפוטנציאליות מהנכס;
- החלטת ג' סייטי לשנות את הרכב תיק הנכסים, הן בהיבט הנאורפי והן באשר לסוג השימושים בנכס.

קריטריונים לIMPLEMENTATION נכסים

.5.9.

הקריטריונים העיקריים המנחים את ג' סייטי והחברות המאוחזות שלא בבחינת IMPLEMENTATION נכסים, הינם כמפורט להלן:

- אי עמידה בקריטריונים של קבוצת ג' סייטי לרכישת נכסים, כמפורט בסעיף 5.9 לעיל, לרבות אי התאמת הנכסים לפעולות הליבה של החברה, מבחינת אופי הנכסים ומיקומם "core assets" ו "non-core assets") וכן מבחינת מיקומם בעירם בעלות פוטנציאל צמיחה מוגבל;
- נכסים הממוקמים מחוץ לאזורי אורבניים צפופי אוכלוסין או מחוץ לערים בהן מתמקדת פעילות ג' סייטי;
- מיזמי פוטנציאל ההשבחה של הנכס או של הפעולות;
- IMPLEMENTATION הדרישות בשוק הנדל"ן באזרה מסוימת;
- רמת החשיפה לשוק מסוים;
- מכירת מלאה או חלק מהחזקות בחברות ציבוריות בשלות כולם או חלקן.

מנגבותحقיקה ומבנה התחרות

.5.10.

לפרטים אודות מנגבותحقיקה החלות על החברה ועל IMPLEMENTATION ג' סייטי ראו סעיף 23 להלן; לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעולות ראו סעיף 14 להלן.

- ג. תיאור תחומי הפעולות של ג'י סיטי
 6. רכישה, פיתוח וניהול של מרכזי מסחריים בצפון אירופה
כללי
6.1.

בצפון אירופה, פועלת ג'י סיטי באמצעות חברת CTY, הנסחרת בבורסה של הלסינקי, פינלנד (OMX). CTY הינה הבעלים, המפתחת והמנהלת של מרכזי מסחריים אירופאים מוגנים סופרמרקטים בערים גדולות בפינלנד, נורווגיה, שוודיה, דנמרק ואסטוניה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, בעלותה 34¹ נכסים מניבים בשטח בניו כולל של כ- 1.0 מיליון מ"ר וכן מבני מגורים להשכלה (בשם *Lippulaavia*).

הסטרטניה של CTY הינה להפוך למשמעותי ובעלי של נדלן אירופאי בעל שימושים מעורבים, לרבות בנייני מגורים להשכלה, תוך השתתפות ערך לקהילה באמצעות פיתוח מרכזיים אירופאים למגורים, תעסוקה, חברות וקניות. במסגרת זאת פועלת CTY לייצור ערך למשמעות התמקדות בשתי הערים המובילות בכל מדינה בה היא פועלת בעלות מאפיינים אירופאים בולטים, ובנכסים הסמוכים לתעשייה ציבורית ובעלי תמהיל שכרים המבוסס על צרכים יומיומיים ומוגנים סופרמרקטים, תוך הגדלת חלקם של שירותי מונציפאלים. כמו כן, CTY פועלת לזרחי פוטנציאלית פיתוח בנייני מגורים להשכלה בנכסיים קיימים וניצול ציוויליזציית בניה קיימות, במטרה לקדם פיתוח ארגוני של נכסיה הקיימים ויצירת נכסים אטרקטיביים למגורים, עבודה וילוי.

במהלך תקופה הדוח התמקדה CTY בישום האסטרטניה שלה לפיתוח הנכסים והמרכזים הקיימים שלא המבוססים על קמעונאות חיונית ולשנותם לנכסים בעלי שימוש מעורב ולמודדים עירוניים, תוך התמקדות בהגדלת חלקו של הנדלן למגורים בתיק הנכסים שלה, במקביל להקטנת שימוש הקמעונאות הלא חיונית. במסגרת זאת, במהלך השנים 2022-2023 השלימה את פיתוח פרויקט *eslaakunko* שבהלסינקי, פינלנד, פרויקט אירופאי לשימוש מעורב של מסחרי ומגורים להשכלה המחבר לרשת תחתית, כאשר במהלך חודש מרץ 2022 נפתח החלק המסחרי בפרויקט, ובמהלך הרבעון הראשון לשנת 2023 הושלם פיתוח 6 מתחם 8 בנייני המגורים בפרויקט.

במקביל, בחודש נובמבר 2022 הכריזה CTY על תוכנית למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה, בשווי כולל של 500 מיליון יורו במהלך 24 חודשים, מתוכם מומשו עד כה נכסים בהיקף של כ- 120 מיליון יורו. בנוסף, בחודש פברואר 2024 החליטה CTY להגדיל את היקף התוכנית הנ"ל - 950 מיליון יורו במהלך 24 חודשים ממועד הגדלת התוכנית. במקביל

הודיעה CTY על שורת צעדי התיעילות וכן נקטה שורת צעדים לחיזוק ההון שלה.

נכסיה של CTY מוגנים בעיקר בשירותים עירוניים, שירותים צרייה יומיומיים וחינויים ובסופרמרקטים המוחברים לתעשייה ציבורית ומוקמים בעיר או ביוטר במדינות הנורדיות. ל- CTY תמהיל שכרים מגוון, ולקוחותיה העיקריים הינם סופרמרקטים, חניות קמעונאיות (מקומיות ובינלאומיות), ורשויות מקומיות המהווים שוכריו עוגן בנכסייה. בין שכרייה של CTY נמנית *S-Group*, שהינה רשת פינית עם יותר מ-1,800 סניפים בפינלנד העוסקת, בין היתר, בעסקים הנשיים, הסופרמרקטים והאירות, כאשר כ- 6.3% מהכנסותיה של CTY מדמי שכירות בשנת 2023 הין בגין התקשרוותה עם *S-Group* (לעומת 5.4% בשנת 2022) וכן *Kesko*, שהינה רשת סופרמרקטים מובילה בארץות הנורדיות, בעלת פריסה ברחבי פינלנד, שוודיה, נורווגיה, אסטוניה ודנמרק, כאשר כ- 5.2% מהכנסותיה של CTY מדמי שכירות בשנת 2023 הין בגין התקשרוותה עם *Kesko* (לעומת 4.8% בשנת 2022).

¹ כולל Kista Galeria אשר נכון למועד הדוח הוחזק על ידי CTY בשיעור של 50% ובשליטה משותפת עם צד שלישי. לאחר תקופה הדוח השלימה CTY את רכישת חלקו של הצד השלישי בנכס, נכון למועד פרסום הדוח היה מחזיקה ב-100% מהנכס.

בכ- 90% מההסתמכים בין CTY לבין שוכרייה, מתחייבים השוכרים לשאת בעלות התפעול בהם נושאת CTY לצורך תחזוקת הנכס, בנוסף לדמי השכירות (אשר בדרך כלל צמודים למัดד יוקר המחייה בארצות השונות בהתאם או מתעדכנים בשיעור ממילאי מדי שנה). כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, כ- 62% מהסתמכים השכירות של CTY הם הסכמי שכירות הכלולים רכיב של דמי השכירות המבוססים על שיעור מסוים ממחוז הכנסות של השוכר בנכס, בנוסף לדמי השכירות הקבועים (מרכזיה זה אינו מהו חלק מהותי מכלל הכנסותיה של CTY מדיי שכירות). הסכמי השכירות עם שוכרים עם שוכרי העוגן הינו לרוב ארוך הנע בין 15-10 שנים, ולעתים 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 שלו, לרבות במטרה לשמרו על דירוג ההשקעה שלו, ובמסגרת זאת, ביצעה פעולות שונות להקטנת הוצאות הריבית העתידית, להגדלת הנזילות, ושיפור המאזן והחוב שלו. לפירוט בדבר הנקודה הוו ומחוז חוב שביצעה CTY לאחר תקופת הדוח, ראו סעיף 6.11.2. להלן, מרבית החוב של CTY (93%) הוא בריבית קבועה ומربית נכסיה אינם משועבדים. כמו כן, CTY אין יתרות חוב משמעותית לפירעון עד לסוף שנת 2024.

ליום 31 בדצמבר 2023, ג' סייטי מחזיקה בכ- 50.9% (לרבות באמצעות חברת בת בעלותה המלאה) מஹון המניות המונפק של CTY ומזכויות החזבעה בה. נכון למועד פרסום דוח זה מחזיקה ג' סייטי כ- 49.6% מஹון המניות של CTY ומזכויות החזבעה בה.

6.2. תמצית תוכנות הפעולות

להלן תמצית תוכנות תחום הפעולות לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023, 2022 ו- 2021 (באלפי ש"ח ובאלפי איירו):

לשנה שהסתיים ביום						
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
באלפי איירו						
292,267	301,489	290,027	1,117,522	1,065,896	1,156,487	סך הכנסות הפעולות
48,588	(56,536)	(200,257)	179,673	(201,676)	(837,634)	רווחים (פסדים) משערוכים (במאוחד)
13,213	(15,164)	(51,789)	48,859	(54,092)	(216,624)	רווחים (פסדים) משערוכים (חלק החברה)
162,940	119,632	125,575	622,837	421,881	503,152	רווחי הפעולות(*)
-	151,716	161,586	-	536,720	644,445	וION מנכסים זחים (במאוחד)
-	39,236	41,788	-	138,803	166,662	וION מנכסים זחים (חלק החברה)
202,306	203,647	195,676	773,574	720,160	781,068	סה"כ וION (במאוחד)
55,013	54,620	50,605	210,360	193,155	201,995	סה"כ וION (חלק החברה)

(*) רווח הפעולות מתיחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעולות לפי תקני IFRS בניתוח רווח שיעור.

.6.3.

נתונים כלכליים בדבר אזורים ניאוגרפיים

להלן מאפיינים מאקרו-כלכליים, ביחס לאיורים העיקריים בהם מתבצעת פעילותה של CTY

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

נתונים מאקרו-כלכליים נוספים: במהלך תקופת הדוח הכלכליות הנורדיות הושפעו, כמו יתר כלכלות העולם, מהגידול החוד בყוקר המchia וחו Sor ווודאות בסביבה הכלכלית בשל שיעורי האינפלציה ועלית הריבית. כמו כן, במהלך תקופת הדוח חלה תנודות רבות בה שער הקורונה השוודית (SEK) והכתר הנורווגי (NOK) שנחלשו באופן משמעותי, אך בשלהי שנת 2023 חלה התחזקות מסוימת של שער המטבעות כאמור. המכנה המשותף לכלכלה הנורדיות הינו חזקן הפיננסי הודיוט לחישוכן אישי גובה, מטעם ציבורו יצירתי מקומות עבודה איתנים. כל אלו מספקים לכלכלה הנורדיות מידעה מסוימת של חוסן בתגובה זו של חוסר וידאות ניאופוליטית, סבב אינפלציה גבוהה ועלית ריבית. בנוסף, המדינות הנורדיות אינן מושפעות באופן משמעותי מהמלחמה בין רוסיה לאוקראינה, בין היתר, כיוון שהמדינות אלו כמעט ואינן תלויות בכך הטבעי המגיע מרוסיה. בעוד האינפלציה במגמת עלייה בכל השוקים הנורדיים, אין לכך השפעה מהותית על פעילותה של CTY וזאת בשל תמהיל השוכרים שלהם ולאור העובדה שכ-93% מוחדי מدد באופן שhabitually לעלייה בתקובלים משכר דירה.

.6.4.

נתונים מצרפיים אודות תחום הפעולות

להלן נתוני אודוט הנכסיים המניבים של CTY:

הנתונים בסעיף 6.4 להלן אינם כוללים את נתוני **Kista Galeria**, אשר במהלך תקופה הדוח היה נכס בשליטה משותפת ועל כן מוצג בשיטת השווי המאזני. כאמור, לאחר תקופה הדוח רכשה CTY את יתרת ההחזקות בנכס וכןן למועד פרסום הדוח הנכס בבעלותה המלאה.

הנתונים בסעיפים 6.4 ו-6.5 להלן ביחס לשבדיה מוצגים בקרונות שבדיות, אשר הינו המطبع המסחרי ביחס למრבית הנכסים באזור זה, נתוניים אלו כוללים גם נכסים באזור זה אשר המطبع המסחרי בהם הינו אחר, אשר הומו לקרונות שבדיות לפי השער הידוע בתום התקופה, ביחס לנתוניים מאZNים, ולפי השער הממוצע, ביחס לנתוניים תוצאותיים.

הנתונים בסעיף 6.4 להלן ביחס לנורבגיה מוצגים בקרונות נורבגיות, אשר הינו המطبع המשחררי לנורבגיה.

.6.4.1.

לעתן נתונים אודוט שטח המבנים המניבים של ACT ליום 31 בדצמבר בשנים 2023-2022 (באלו מ"ר):

	אחוז מסך שטחי הנכסים המניבים	ל'יום 31.12.2022		ל'יום 31.12.2023		אזור
		במאות	חלק החברה	במאות	חלק החברה	
33.2%	336	33.6%	339	339	במאות	פינלנד
	90		83	83	חלק החברה	
17.1%	174	17.1%	173	173	במאות	שוודיה
	47		42	42	חלק החברה	
35.9%	364	35.3%	357	357	במאות	נורווגיה
	98		87	87	חלק החברה	
13.8%	139	14.0%	142	142	במאות	אסטוניה ודנמרק
	37		35	35	חלק החברה	
100%	1,013	100.0%	1,011	1,011	במאות	סה"כ
	272		247	247	חלק החברה	

.6.4.2.

להלן נתונים אודוט שווי המבוקאים המניבים של CTY ליום 31 בדצמבר בשנים 2023 ו-2022:

הנכסים המניבים	31.12.2022	הנכסים המניבים	31.12.2023	LİUM		אזרע מסך שווי
				LIUM	LIUM	
35.7%	1,285,988	44.0%	1,693,079	במאוחذ	חלק החברה	פינלנד (באלפי אירו)
	345,356		414,799			
17.9%	7,127,474	16.1%	6,876,879	במאוחذ	חלק החברה	שבידיה (באלפי קרונות שבידיות)
	1,914,105		1,684,813			
34.1%	12,914,700	28.7%	12,408,186	במאוחذ	חלק החברה	נורווגיה (באלפי קרונות נורבגניות)
	3,468,282		3,039,965			
12.3%	449,546	11.2%	434,776	במאוחذ	חלק החברה	אסטוניה ודנמרק (באלפי אירו)
	234,298		106,519			
100%	13,528,616	100%	15,450,672	במאוחذ	חלק החברה	סה"כ (באלפי ש"ח)
	3,633,151		3,785,364			

¹ במועד הדוח הוחזק על ידי CTY Kista Galeria היחס מוקם בשוקהולט, שבדיה, הינו בשטח של כ- 92.5 מ"ר ונוכן ליום 31 בדצמבר 2023 שוויו ההון 346 מיליון אירו.

.6.4.3. NOI ו-

להלן נתונים אודות NOI של CTY לשנים 2021-2023:

	אחוז מסך הכל	לשנת 2021		לשנת 2022		לשנת 2023		אזור
		אחוז מסך הכל	אחוז מסך הכל	אחוז מסך הכל	אחוז מסך הכל	במאות חلك החברה	במאות חلك החברה	
31.9%	64,430 17,521	33.7%	68,637 35,284	39.1%	76,442 37,930	פינלנד (באלפי אירו)	במאות חلك החברה	
16.6%	342,495 86,635	14.9%	323,087 90,878	14.2%	319,260 82,566	שבדיה (באלפי קרונות שבדיות)	במאות חلك החברה	
38.5%	791,203 215,151	38.6%	797,014 213,768	31.9%	713,913 184,627	נורבגיה (באלפי קרונות נורבגיות)	במאות חلك החברה	
13.0%	26,239 6,570	12.8%	26,018 6,995	14.8%	28,933 7,483	אסטוניה ודנמרק (באלפי אירו)	במאות חلك החברה	
100%	773,574 210,360	100%	720,160 193,155	100%	781,068 201,995	סה"כ (באלפי ש"ח)	במאות חلك החברה	

.6.4.4. רווח (הפסדי) שערור

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

	אחוז מסך הכל	לשנת 2021		לשנת 2022		לשנת 2023		אזור
		אחוז מסך הכל	אחוז מסך הכל	אחוז מסך הכל	אחוז מסך הכל	במאות חلك החברה	במאות חلك החברה	
(2.4%)	(1,164) (317)	28.9%	(16,339) (4,382)	34.6%	(69,416) (17,952)	פינלנד (באלפי אירו)	במאות חلك החברה	
53.4%	263,473 65,972	11.2%	(67,179) (18,060)	18.3%	(419,818) (9,458)	שבדיה (באלפי קרונות שבדיות)	במאות חلك החברה	
32.9%	162,306 44,136	54.7%	(312,195) (8,288)	34.4%	(785,949) (17,791)	נורבגיה (באלפי קרונות נורבגיות)	במאות חلك החברה	
16.1%	7,815 1,957	5.2%	(2,974) (800)	12.7%	(25,475) (6,588)	אסטוניה ודנמרק (באלפי אירו)	במאות חلك החברה	
100%	179,673 48,859	100%	(201,676) (54,092)	100%	(837,634) (216,624)	סה"כ (באלפי ש"ח)	במאות חلك החברה	

.6.4.5. דמי שכירות ממוצעים למ"ר

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

		לשנה سنנסתימה ביום		אזור
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	
26.3	27.9			פינלנד (בairo)
245.8	274.8			שבדיה (בקראנות שבדיות)
221.2	238.9			נורבגיה (בקראנות נורבגיות)
23.1	23.1			אסטוניה ודנמרק (בairo)

6.4.6. שיעורי תפוצה ממוצעים

להלן נתונים אודוט שיעורי התפוצה של CTY ליום 31 בדצמבר 2023, ושיעורי התפוצה ממוצעים לשנים 2023 ו-2022:

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

(*) שיעור התפוצה ממוצע לשנה מסוימת חושב כממוצע של שיעורי התפוצה בתום כל רביעון קלנטרי בשנה הרלבנטית.

6.4.7. מספר המבנים המניבים

להלן נתונים אודוט מספר המבנים המניבים של CTY ליום 31 בדצמבר לשנים 2023 ו-2022:

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

6.4.8. שיעורי תשואה ממוצעים

להלן נתונים אודוט שיעורי התשואה ממוצעים בפועל של CTY ליום 31 בדצמבר לשנים 2023 ו-2022 (לפי שווי הנכסים בסוף השנה):

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

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

(*) הנהלת CTY אינה סוקרת באופן שוטף את נתוני הכנסות הצפויות תחת הנחת מימוש אופציות שהענקו לשוכרים להארכת תקופת השכירות. אשר על כן, הנתונים דלעיל הינם בהנחה אי מימוש תקופות אופציות שוכרים.

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

6.6. נתוני מצריים אודוט מבנים בהקמה בתחום הפעולות

להלן נתונים מצריים אודוט נכסים של CTY אשר סווגו כמבנים מניבים בהקמה בדוחות הכספיים של החברה:

לשנה שנסתיימה ביום			
2021	2022	2023	
1	1	-	מספר נכסים בהקמה בהתאם לתקופה
62.3	62.3	-	סה"כ שטחים בהקמה (מטוכן) בהתאם לתקופה (אלפי מ"ר)
138,467	66,369	-	סה"כ עלויות שהושקעו בתחום השוטפת (מאוחד) (אלפיaira)
382,453	451,762	-	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בהתאם לתקופה (במאוחד) (אלפיaira)
71,400	4,259	-	פינלנד תקציב הקמה בתחום העוקבת (אומדן) (מאוחד) (אלפיaira)
104,400	33,285	-	סה"כ יתרת התקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן ליום התקופה) (מאוחד) (אלפיaira)
65%	91%	-	שיעור מהשתח הנבנה לגביי שנחתמו הסכמי שכירות
9,779	12,372	-	הכנסה שנתית צפוי (מאוחד) (אומדן) (אלפיaira) (*)
-	1	1	מספר נכסים בהקמה בהתאם לתקופה
-	12,950	12,950	סה"כ שטחים בהקמה (מטוכן) בהתאם לתקופה (אלפי מ"ר)
-	69,159	5,467	סה"כ עלויות שהושקעו בתחום השוטפת (מאוחד) (אלפיaira) קרונות שבדיות
-	69,159	74,627	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בהתאם לתקופה (במאוחד) (אלפי קרונות שבדיות)
-	671,500	648,373	שבדים תקציב הקמה בתחום העוקבת (אומדן) (מאוחד) (אלפיaira) קרונות שבדיות
-	671,500	648,373	סה"כ יתרת התקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן ליום התקופה) (מאוחד) (אלפי קרונות שבדיות)
-	-	19,753.11	הכנסה שנתית צפוי (מאוחד) (אומדן) (אלפי קרונות שבדיות) (*)

(*) הנתון מתיחס לאומדן הכנסה השנתי הכלל המייצג הצפוי מפרויקטים אשר הקמתם צפוי להסתיים בשנה העוקבת
ושנחתמו הסכמים להשכרת 50% או יותר מסך שטחיהם.

6.7. נתונים מצריים אודוט קרקעות להשקעה בתחום הפעולות

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

6.8. רכישת ומכירת נכסים (מצרי)

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

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

לאחר תקופה הדוח רכשה CTY את יתרת ההחזקות (50%) מהשותף שלו בנכס Kista Galeria שבבדיה. פירוט נספqué ראו ביאור 8 א' 3 לדוחות הכספיים.

6.9. נכסים מהותיים

בטבלאות שלහן מובאים נתונים אודוט Omnia סז, נכון מיניב מהותי של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2023:

נתונים כלליים	Iso Omnia
איספו (Espoo), פינלנד	אזור
אירו	ציון מטבח הפעולות
מסחרי (מרכז קניות)	שימוש עיקרי
666.7	עלות הקמה (מילוני אירו)
50.9%	חלוקת מלאה של החברה בת המוחזקת בשיעור של 50.9%
102,100	שטח ברוטו (מ"ר)
84,800	שטח בר השכלה (מ"ר) מסחר

נתונים תפעוליים	2021	2022	2023
מילוני אירו, אלא אם צוין אחרת			
ערך בספרים בסוף התקופה (מילוני ש"ח)	2,640	2,950	3,230
שווי הוגן בסוף התקופה	750.2	785.2	805.6
הכנסות מדמי שכירות בתקופה	33.2	34.9	37.1
וון בפועל במהלך התקופה	31.4	33.5	36.2
שיעור תשואה בפועל (%)	4.2%	4.3%	4.5%
שיעור התשואה המתואם (%)	4.3%	4.4%	4.5%
שיעור התשואה על העלות (%)	4.8%	5.0%	5.4%
רווח (ഫסדי) שערור	4.2	28.1	17.6
שיעור התפוצה לתום התקופה (%)	98.2%	98.8%	96.9%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר/חודש (איירו)	34.0	35.3	37.8
פדיון ממוצע למ"ר/ לשנה (איירו) (*)	3,769.3	3,900.0	3,905.8
נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט), במקרה בו שימושה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד			
לקביעת ערךם של הנתונים	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
שיעור הערכת השווי			
זהוי מעריך השווי וניסיון			
מודל הערכה שמעיר השווי פועל לפיו			
הנחה נוספת בסיס ההערכה: שיעור היון (%)			
(*) הנטען הינו לפי מיטב ידיעת CTY ונitin על בסיס מידע שהתקבל מאית השוכרים. על כן, אין ביכולתה של CTY לדודא את נכונות מידע זה.			

נתונים אודות **Lippulaiva**, נכס מוביל מהותי של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2023: בשנים 2021 ו-2022 הנכס היה בהקמה ולכן לא מוצגים הנתונים הכספיים לשנים אלה.

6.9.2

נתונים כלליים	Lippulaiva
אזור	אזרע
ציוויל טבע הפעילות	ציוויל טבע הפעילות
שימוש עיקרי	שימוש עיקרי
מסחרי (מרכז קניות) ומגורים	מסחרי (מרכז קניות) ומגורים
ูลות הקמה (מיליון אירו)	ูลות הקמה (מיליון אירו)
חלק החברה בנכס (%) (זכויות הון/זכויות הצעבה)	ูลות מלאה של חברה בת המוחזקת בשיעור של 50.9%
שטח ברוטו (מ"ר)	שטח ברוטו (מ"ר)
שטח בר השכלה (מ"ר) מסחר	שטח בר השכלה (מ"ר) מסחר

נתונים תפעוליים	2023
מיליוני אירו, אלא אם צוין אחרת	
ערך בספרים בסוף התקופה (מיליון ש"ח)	1,480
שווי הון בסוף התקופה	369.2
הכנסות מדמי שכירות בתקופה	13.7
וНО בערך במהלך התקופה	12.5
שיעור תשואה בפועל (%)	3.4%
שיעור התשואה המתואם (%)	3.7%
שיעור התשואה על העלות (%)	2.3%
רווח (ഫסדי) שערוך	(63.4)
שיעור התפוצה לתום התקופה (%)	92.4%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר/חודש (אירו)	28.2
פדיון ממוצע למ"ר/לשנה (אירו) (*)	3,680.7
נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8(ט), במקרה בו שימושה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד	
לקביעת ערךם של הנתונים	
יעתי הערכת השווי	31/12/2023
זיהוי מעריך השווי וניסיון	LLJ - למערך השווי מטעם LLJ מעל 10 שנים ניסיון
מודל ההערכת שמעירך השווי פועל לפחות	DCF
הנחהות נוספות בסיס ההערכתה: שיעור היון (%)	5.0%

(*) הנתון הינו לפי מיטב ידיעת CTY ונitin על בסיס מידע שהתקבל ממת השוכרים. על כן, אין יכולתה של CTY לiddא את נכונותו של מידע זה.

6.10. הון אנושי

- 6.10.1. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ל-CTY (ולחברות בנות בבעלותה המלאה) 235 עובדים (251 עובדים בשנת 2022), על פי החלוקה הבאה: בונרגניה – 75; בפינלנד – 43; באסטוניה ודנמרק – 14; בשבדיה – 39; ו-64 בתפקידים שונים. העובדים הנו "ל מועסקים על בסיס חוזים אישיים, על פייהם מוענק שכר חדש בסיסי וכן הטבות שונות, בהתאם לבכירות המשרה. בנוסף, נושאי משרה ועובד מפתח ב-CTY זכאים לתגמול ארוך טווח בגיןירות ערך של CTY, כמופורט להלן.
- 6.10.2. בחודש מרץ 2024 מונתה הנה'ר הנrikha גינסטרום מנכ"לית CTY, במקומו של מר סקוט בול, בתפקיד החל מיום 1 באפריל 2024. קודם לכן כהנה כמנכ"ל CTY. כהנה הנה'ר גינסטרום כמנכ"לית התפעול של CTY.

6.10.3. ל-CTY מספר תוכניות לתגמול בגין'ע לעובדים ומנהלים, מכוחם ניתן להקטין כתבי אופציה המירים למניות או מניות CTY חסומות. חלק מהתוכניות מיועדות למנכ"ל CTY ונושא'י משרה ספציפיים, וחלקן מותנות בעמידה ביעדים מסוימים. המידע נוסף בדבר תוכניות התגמול ב-CTY, ראו ביאור 18'3 לדוחות הכספיים. לפרטים בדבר רכישות עצמאית של מניות CTY והעברתן לאנשי מפתח בחברה מכח תוכניות לתגמול של CTY לעובדיה ומנהליה, ראו באור 8ד'3 לדוחות הכספיים. כמו כן, לפרטים אודות תנאי התגמול של מנכ"ל CTY לשעבר ראו בתקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי.

6.11. אשראי ומימון

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

6.11.2. גיסו הון – במהלך נובמבר ודצמבר 2023, השלימה CTY שתי הנפקות הון בתמורה לאגרות חוב הבירדיות של CTY בהיקף כולל של 25 מיליון אירו.

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

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

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

התמורה שהתקבלה מהescoxi המימון האמורים שימושה בחלוקת לביצוע רכישות חוזרות של אג'ח ופירעון ניירות ערך מסחריים.

לאחר תאריך הדוח, רכשה CTY את חלקו של השותף (50%) בנכס Kista Galeria, ובמסגרת זאת נטלה את מלאה החוב שהוא בגין הנכס בסך 2.4 מיליארד קרונות שבידות (כ- 850 מיליון ש"ח) וכן שעבדה לטובתו שני נכסים נוספים.

6.11.4. אגרות חוב – ביום 31 בדצמבר 2023 ל-CTY אגרות חוב, אשר אין מובטחות בשעבודים, בסך של כ- 1,443 מיליון אירו. אגרות החוב נשאות Ribit Kapital בשיעור שנתי הנע בין 1.88% ל- 3.4%. ועומדות לפירעון בין השנים 2025 עד 2028. במהלך תקופת הדוח רכשה CTY 191 מיליון אירו אגרות חוב שלא בשוק ובמסגרת הצעות רכש שפרטמה לרכישת אגרות חוב ונירות ערך מסחריים שלה. לאחר תקופת הדוח ביצעה CTY הצעות רכש לאגרות החוב שעמדו לפירעון בשנת 2024 בהיקף כולל של 213 מיליון ע.ג. במקביל, במהלך חודש פברואר 2024 השלימה CTY גיסו של אגרות חוב "ירוקות" ("Green Bond"), אשר אין מובטחות בשעבודים, בסך של כ- 300 מיליון אירו, אשר התמורה בגין נועדה, בין היתר, לממן את רכישת אגרות החוב של החברה כחלק מהצעת הרכש שביצעה, תוך שילוב יעד' קיימות במסגרת פעילותה. אגרות החוב נשאות Ribit Kapital קבוצה בשיעור שנתי של 6.5%, ועומדות לפירעון במהלך שנת 2029.

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

6.11.5. אגרות חוב היברידיות – ליום 31 בדצמבר 2023 ל- CTY שתי סדרות של אגרות חוב היברידיות בהיקף כולל של כ- 610 מיליון אירו, נחותות ביחס לכל חוב אחר ובכירות ביחס להן המניות הרגילות של החברה, הנחשות חלק מההון העצמי של CTY. במהלך 2023 ביצעה CTY רכישה עצמאית של אגרות חוב היברידיות בהיקף כולל של 39.2 מיליון אירו, וכן הנפקה מניות בתמורה לאגרות חוב היברידיות (כמפורט בסעיף 6.11.2. לעיל).

6.11.6. סיכום יתרות אשראי
להלן מצב האשראי והלוואות בזמן אරוך של CTY (כולל חליות שוטפות), אשר אין מייעדות לשימוש יחודי, אשר התקבלו ממוסדות פיננסיים למימון פעילותה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

תקופת פירעון ממוצעת (שנתיים) ^(**)	שיעור ריבית משוקלל ^(*)	יתרה (במילוני אירו)	
6.9	5.57%	89.2	הלוואות בריבית קבועה – קרנות שבדיות
2.3	6.30%	247.3	הלוואות בריבית משתנה – אירו
2.7	1.88%	1,238.4	אגרות חוב בריבית קבועה – אירו
1.7	3.40%	204.2	אגרות חוב בריבית קבועה – קרנות נורוגיות
		1,779.1	

(*) שיעור הריבית האפקטיבית אינה שונה באופן ממהו משיעור הריבית המשוקלל.

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

6.11.7. אמות מידת פיננסיות
בחלק מהלוואות, אגרות החוב וכן האשראי הבלתי מובלטים CTY וחברות הבנות שבבעלותה המלאה במהלך העסקים הרגיל, קיימות התcheinויות לעמידה באמות מידת פיננסיות. לפרטים בדבר אמות מידת הפיננסיות, ראה באור 2D' ובאור 19ג' לדוחות הכספיים.
נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ולמועד הסמור לאישור דוח זה, עומדות CTY וחברות הבנות שבבעלותה המלאה בכל אמות מידת שנקבעו.

.7. רכישה, פיתוח וניהול של מרכזיים מסחריים במרכז אירופה

כללי

.7.1.

במרכז אירופה פועלת הקבוצה באמצעות Europe G (100%), המאונחת באי נ'רץ. עד ליום 18 בפברואר 2022 נסחרו מניותיה של Europe G בבורסה של וינה, אוסטריה (ViSE), ובבורסת ה-Euronext-NYSE באמסטרדם, הולנד. ביום 18 בפברואר 2022 הושלם מיזוג בין Europe G לבין חברת בת בעלותה המלאה של ג'י סייטי, והחל ממועד זה מנויות G Europe נמחקו ממשחרר בבורסה של וינה ו-Europe G הפכה לחברה בת בעלותה המלאה של ג'י סייטי. עם זאת, ל-Europe G אגרות חוב הרשותות ממשחרר בבורסה של לוקסמבורג. פרטים נוספים ראו באור 8ג' לדוחות הכספיים. Europe G הינה הבעלים והמנהל של מרכזיים מסחריים קמעוניים וכן מבני מגורים להשכרה במרכז אירופה, בעיקר בורשה שבפולין ובפראג שבצ'כיה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, בעלותה 15 נכסים מניבים בשטח בניי כולל של כ- 400 מיליון מ"ר וקרונות (לרובות קרונות בתוכריה), כאשר כ- 70% מתיק הנכסים בפולין ממוקם בורשה וכ- 100% מתיק הנכסים בצ'כיה ממוקם בפראג.

במהלך תקופה הדוח החברה המשיכה ביישום תוכנית מימוש הנכסים שלה כאשר בכוונתה להתמקד בנכסי מביצ'אים בורשה, וכןןatum לעוד הדוח היא פועלת למיכרת הנכסים שנוטרו בצ'כיה. כמו כן, בתחום שנות 2020 הקרהiza Europe G על התכנית האסטרטגית שלה עד לשנת 2025, במסגרתה בכוונתה למקד את פעילותה בגין תיק הנכסים שלה באמצעות השקעה בנדל"ן מוגרים להשכרה, בעיקר בורשה. כמו כן, כוללת האסטרטגיה השבחה ופיתוח של תיק הנכסים, על ידי בניה של נדל"ן מוגרים או במקרים מסוימים של משרדים, מעלה או בסמוך לנכסים קיימים של Europe G. במהלך תקופה הדוח המשיכה Europe G ביישום אסטרטגייה זו. במסגרת זאת, במהלך שנות 2022 והשלהימה Europe G רכישה של בנייני מגורים הכוללים 541 יחידות בורשה (פרויקט Rubikon), ובמהלך תקופה הדוח רכשה בגין מוגרים נוספת בפרויקט הנ"ל וכן השלימה את פיתוח מלאו יחידות הדיר בפרויקט, בנוסף, במהלך שנות 2023 המשיכה Europe G בפיתוח מספר בנייני מגורים להשכרה הכוללים 442 יחידות דיר בצד מרכז שבבעלותה "atrium Promenada" שבורשה. השלמת הפרויקט צפוייה במהלך שנות 2024.¹ נכון למועד דוח ל- 788 Europe G יחידות דיר מניבות.

במהלך תקופה הדוח וחלק מתכנית מימוש הנכסים של ג'י סייטי, השלהימה Europe G מכירת נכסים בפולין ובצ'כיה בסך כולל של כ- 41.9 – 123.8 מיליון אירו, בהתאם, בדומה לשווים בספרים.

בנוסף, בעקבות המלחמה שפרצה בין רוסיה לאוקראינה, אשר יצרה חסיפה לכלכלה ולרגולציה הרוסית הסובלת מאיידאות, וחלק מתכנית מימוש הנכסים של ג'י סייטי, במהלך חודש אפריל 2023 מכירה Europe G את כל תיק הנכסים שלה ברוסיה, בתמורה לכ- 131 מיליון אירו (כ- 524 מיליון ש"ח).² בעקבות מכירת תיק הנכסים ברוסיה, צמצמה Europe G באופן משמעותי את חשיפת פעילותה למלחמה.

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

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

¹ המידע הכלול בסעיף זה הינו במידע צפוי פי עתיד כהגדרתו בסעיף 3א' לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכת של Europe G בהתאם למידע שברשותה נכון למועד זה, ואין כל ודאות שיתממש, בשל גורמים שאין בשילוט החברה, לרבות כתוצאה מהשפעות מאקרו כלכליות (כמפורט בסעיפים 5.1-5.6 ו- 7.3 לעיל) וכן כתוצאה מההממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 28 פרק תיאור עסקית החברה.

² לפירוט נסף ראו דיווח מיידי מיום 27 באפריל 2023 (אסמכתא: 2023-01-045120), הadol על דרך ההפנה.

כמעט כל נכסיה של Europe G מעוגנים בסופרמרקטים ושווקרים קמעונאים המספקים צרכיהם יומיומיים. מרכיב מרכזי באסטרטגיית ניהול הנכסים של Europe G הוא שילוב של שווקרי עוגן בעלי איתנות פיננסית בתחום המזון, אופנה, פנאי ובידור, התואמים לאופי ולצרכי הצרכנים בסביבת הנכס. בהתאם, חלק מהותי מהסקמי השכירות של Europe G, הינם עם מותני אופנה ביןלאומיים /או סופרמרקטים מוכרים, בשילוב אפשרויות פנאי ומזון. בתקופת הדוח השוכרים הנדולים ביותר של Europe G הינם CCC אשר לו מספר חניות ומותני אופנה שונים וההכנסות מהם מהוות כ-3% מכלל הכנסותיה של Europe G מדמי שכירות, וכן PPP אשר לו מספר חניות ומותני אופנה שונים שההכנסות מהם מהוות כ-3% מכלל הכנסותיה של Europe G מדמי שכירות. עיקר נכסיה של Europe G מנוהלים על ידיה.

7.2.

תמצית תוכאות הפעולות						
לשנה הסתיימה ביום						
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
			באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
184,023	193,919	163,040	702,408	685,893	648,781	סך הכנסות הפעולות
41,911	(21,540)	46,733	148,027	(75,397)	188,128	רווחים (ഫסדים) משערוכים (בماוחד)
31,359	(10,377)	46,733	110,759	(70,654)	188,128	רווחים (ഫסדים) משערוכים (חלק החברה)
111,193	100,437	(78,283)	423,596	354,889	(286,775)	רווחי הפעולות(*)(**)
-	71,789	84,880	-	253,966	338,524	DOI מנכסים זהים (בماוחד)
-	33,381	42,118	-	118,091	167,975	DOI מנכסים זהים (חלק החברה)
127,250	126,819	110,593	485,535	448,491	440,191	סה"כ DOI (בماוחד)
52,639	61,093	54,876	200,849	216,052	218,423	סה"כ DOI (חלק החברה)

(*) רווחי הפעולות מתיחסים לרווח התפעולי החשבונאי של הפעולות לפי תקני IFRS בניתוח רווחי שערור.

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

חלק מעסקת המכירה, הפעולות הוערכה בשווי הון על ידי מעריצי שווי חיצוניים ליום 31 במרץ, 2023. הערכת השווי התקבלה על ידי הרשותות ברוסיה, ועל מנת לאשר את המכירה, בהתאם לרגולציה המקומית שאימצה ממשלה רוסיה בקשר עם מימוש השקעות זרות במדינה, התמורה ברוטו שנקבעה על ידי הרשותות 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 ב- Europe G.

בהתאם לכללי החשבונות, הסכם זה נחשב לחוזה מכbij, והפסד של כ- 136.3 מיליון אירו (כ-518 מיליון ש"ח), הכלול עלויות עסקה, הוכר בדוח הרווח או הפסד של קבוצת נורסטאר - ג' סייט.

.7.3.

לហו מאפ'נים מאכרים - כלכך יט'(*). ביחס לאיזורי העיקרים בהם מטבחה פעליזותה של אירופה: G

צ'cie		9/2021			
לשנה שנסתיימה ביום					
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
474	519	539	1,460	1,643	1,713
40,858	40,615	40,048	34,969	36,946	37,199
3.58%	2.40%	(0.50%)	6.90%	5.30%	0.20%
3.85%	15.08%	10.80%	5.10%	14.30%	11.57%
2.80%	5.02%	3.75%	3.65%	6.85%	5.19%
AA- / Aa3	AA- / Aa3	AA- / Aa3	A- / A2	A- / A2	A- / A2
3.05%	2.50%	3.25%	3.60%	5.35%	5.20%
0.045708	0.044291	0.044716	0.2478	0.2285	0.2541
ארה"ב ליום 31 בדצמבר	ארה"ב	ארה"ב	ארה"ב	ארה"ב	ארה"ב
מקומי - דולר	זלוטי - דולר	כתר - זלוטי	כתר - דולר	זלוטי - דולר	זלוטי - דולר
שער חליפין מטבע	שער אבטלה	לטוחן ארוך	דירוג חוב ממשלתי	שיעור אינפלציה	שיעור צמיחה בתוצר
ארה"ב על חוב ממשלתי לטווח ארוך	התשואה על חוב ממשלתי	שיעור אינפלציה	שיעור צמיחה בתוצר	תקציב (PPP) (דולר אמרה"ב)	תקציב (PPP) (מקומי גולדמי)

^(*) על פי נתוני בלומברג.

מאפיינים כלכליים נוספים

פולין – כלכלת פולין במהלך שנת 2023 התאפיינה בצמיחה, ובכלל זה חווותה צמיחה בתמ"ג הראיאלי ב-6% בהשוואה לשנת 2022. צמיחה זו אמונה המתנה במהלך שנת 2023 בשל ירידה בהיקף הצריכה הפרטית, אך מוגמה זו צפוייה להשתנות במהלך השנים 2024 ו-2025, בהתאם, שיעור התמ"ג הראיאלי לשנים אלו צפוי לעלות לכדי 2.7% ו-3.2% בהתאם. כמו כן, שיעור האינפלציה בפולין פחת לכדי 10.9% בשנת 2023, בהשוואה לשנת 2022, בה שיעור האינפלציה עמד על כ-16.6%. על פי תחזיות מזקורי כלכליות, שיעור האינפלציה כאמור צפוי לרדת במהלך השנים 2024 ו-2025 לשיעור של כ-5.2%-4.7%, בהתאמה, בין היתר בשל האפסי לירידה במחירים האנרגיה והסחורות.

צ'כיה – כלכלת צ'כיה במהלך שנת 2023 התאפקינה בירידה בשיעור בתמ"ג הריאלי, אשר עומד על שיעור של 0.4%-
ביחס לשנת 2022 (בה שיעור התמ"ג הריאלי צמץ בשיעור של כ-2.3%). יחד עם זאת, על פי תחזיות מאקרו כלכליות
מנוגנה זו צפוי להשתנות במהלך השנים 2024-2025, והtam"g הריאלי צפוי לצמוח בשיעור של 1.45%-1.3%, בהתאם.
כמו כן, צ'כיה חוות תקופה של אינפלציה גבוהה אשר הגיעה לשיעור של כ-15.8% בשנת 2022, ואך לשיעור שייא של כ-
18% במהלך הרביעון הראשון לשנת 2023. יחד עם זאת, במהלך תקופת הדוח ועד למועד זה, שיעור האינפלציה ירד
לכדי 8.3%, בין היתר, בשל התמתנות בעלייה במחירים האנרגיה והמזון. מנוגנה זו צפוי להימשך במהלך שנת 2024
ושיעור האינפלציה צפוי לרדת לשיעור של כ-3.2%.

7.4.

נתונים מצרפים אודות בתחום הפעילות

להלן נתונים אודות המבנים המניבים של Europe G:

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

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

7.4.1. שטחי המבנים המניבים

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

אזור הנכסים המניבים	31.12.2022	31.12.2023	אזור		
			אחוז מסך שטחי הנכסים המניבים	ליום 31.12.2022	אחוז מסך שטחי הנכסים המניבים
פולין	341	320	בماוחד	53.3%	80.0%
	177	154	חלק החברה		
צ'כיה	61	80	בماוחד	9.5%	20.0%
	31	39	חלק החברה		
רוסיה (*)	238	-	בماוחד	37.2%	
סה"כ	640	400	בماוחד	100.0%	
	331	193	חלק החברה		

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

7.4.2. פילוח שווי הון מבנים מניבים

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

אזור הנכסים המניבים	31.12.2022	31.12.2023	אזור		
			אחוז מסך שווי הנכסים המניבים	ליום 31.12.2022	אחוז מסך שווי הנכסים המניבים
פולין (באלפי אירו)	1,439,720	1,547,173	בماוחד	70.1%	75.9%
	741,845	744,581	חלק החברה		
צ'כיה (באלפי אירו)	353,988	491,508	בماוחד	17.3%	24.1%
	182,399	236,540	חלק החברה		
רוסיה (*) (באלפי אירו)	259,151	-	בماוחד	12.6%	
סה"כ (באלפי ש"ח)	7,704,369	8,178,369	בماוחד	100%	
חלק החברה	3,969,831	3,935,862			

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

.7.4.3. NOI

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

	אחוז מניות הכל	לשנת 2021		לשנת 2022		לשנת 2023		אזור
		הכל	אחוז מסך הכל	הכל	אחוז מסך הכל	הכל	אחוז מסך הכל	
57.8%		73,605	58.3%	73,923	69.0%	76,298	76,298 במאוחד	פולין
		30,448		35,611		37,859	37,859 חלוקת החברה	(באלפי אירו)
13.8%		17,508	13.7%	17,409	22.2%	24,549	24,549 במאוחד	צ'כיה
		7,242		8,387		12,181	12,181 חלוקת החברה	(באלפי אירו)
22.3%		28,388	24.7%	31,343	8.8%	9,746	9,746 במאוחד	רוסיה (*)
		11,743		15,099		4,836	4,836 חלוקת החברה	(באלפי אירו)
6.1%		7,749	3.3%	4,145	-	-	- במאוחד	אחר
		3,205		1,997		-	- חלוקת החברה	(באלפי אירו)
100%		485,535	100%	448,491	100%	440,191	440,191 במאוחד	סה"כ
		200,849		216,052		218,423	218,423 חלוקת החברה	(באלפי ש"ח)

(*) בחודש אפריל 2023, מכירה את כל פורטפוליו הנכסיים שלה ברוסיה. פרטים ראה סעיף 7.1 לעיל.

.7.4.4. רווח (ഫסדי) שערור

להלן נתונים אודות רווח (fasdi) שערור של Europe G* לשנים 2021-2023:

	אחוז מניות הכל	לשנת 2021		לשנת 2022		לשנת 2023		אזור
		הכל	אחוז מסך הכל	הכל	אחוז מסך הכל	הכל	אחוז מסך הכל	
55.9%		21,917	84.8%	(17,162)	43.8%	19,402	19,402 במאוחד	פולין
		9,066		(8,287)		9,337	9,337 חלוקת החברה	(באלפי אירו)
1.2%		458	24.6%	(4,993)	33.4%	14,771	14,771 במאוחד	צ'כיה
		190		(2,411)		7,108	7,108 חלוקת החברה	(באלפי אירו)
48.3%		18,933	(1.0%)	199	22.8%	10,107	10,107 במאוחד	רוסיה (**)
		7,832		96		4,864	4,864 חלוקת החברה	(באלפי אירו)
(5.4%)		(2,130)	(8.4%)	1,692	-	-	- במאוחד	אחר
		(881)		817		-	- חלוקת החברה	(באלפי אירו)
100%		149,808	100%	(71,689)	100%	176,600	176,600 במאוחד	סה"כ
		61,970		(34,615)		84,989	84,989 חלוקת החברה	(באלפי ש"ח)

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

(**) בחודש אפריל 2023, מכירה את כל פורטפוליו הנכסיים שלה ברוסיה. פרטים ראה סעיף 7.1 לעיל.

.7.4.5. דמי שכירות ממוצעים למ"ר

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

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

(*) בחודש אפריל 2023, מכירה את כל פורטפוליו הנכסיים שלה ברוסיה. פרטים ראה סעיף 7.1 לעיל.

7.4.6. שיעורי תפוצה ממוצעים

להלן נתונים אודוט שיעורי התפוצה של Europe G ליום 31 בדצמבר 2023 ושיעורי התפוצה הממוצעים לשנים 2023 ו-2022:

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

(*) בחודש אפריל 2023, Europe G מכירה את כל פורטפוליו הנכדים שלו ברוסיה. לפרטים ראה סעיף 7.1 לעיל.

(**) שיעור התפוצה הממוצע לשנה מסוימת חושב כממוצע של שיעור התפוצה בהתאם לכל רביעון קלנטרי בשנה הרלוונטית.

7.4.7. מספר המבנים המניבים

להלן נתונים אודוט מספר המבנים המניבים של Europe G ליום 31 בדצמבר לשנים 2023 ו-2022:

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

(*) בחודש אפריל 2023, Europe G מכירה את כל פורטפוליו הנכדים שלו ברוסיה. לפרטים ראה סעיף 7.1 לעיל.

7.4.8. שיעור תשואה ממוצעים

להלן נתונים אודוט שיעורי התשואה הממוצעים בפועל של Europe G ליום 31 בדצמבר לשנים 2023 ו-2022 (לפי שווי הנכדים בסוף השנה):

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

(*) בחודש אפריל 2023, Europe G מכירה את כל פורטפוליו הנכדים שלו ברוסיה. לפרטים ראה סעיף 7.1 לעיל.

7.5. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (*)

שנה נשוא הכלכליים המסתויים (באלפי מ"ר)	טחן נשוא הเศรษוניים המסתויים (באלפי מ"ר)	הכנסות מספר הסכמי שכרות משתנים Masteyimim קבועים (באלפי (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכזים משתנים Masteyimim קבועים (באלפי ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה
7	49	4,007	86,063	רביעון 1
7	49	4,007	86,063	רביעון 2
7	49	4,007	86,063	רביעון 3
7	49	4,007	86,063	רביעון 4
55	169	12,837	249,263	שנת 2025
40	161	13,222	195,056	שנת 2026
49	140	13,684	149,880	שנת 2027
135	311	14,233	536,884	שנת 2028 ואילך
307	977	70,004	1,475,335	סה"כ

(*) הנהלת Europe G אינה סוקרת באופן שוטף את נתוני הכנסות הצפויות תחת הנחת מיימוש אופציית שהעניקה לשוכרים להארכת תקופת השכירות. אשר על כן, הנתונים דלעיל הינם בהנחה אי-מיימוש תקופות אופציית שוכרים. המידע הכלול בסעיף זה הינו במידע צפוה פנוי עתיד כהגדתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות של Europe G בהתאם למידע שברשותה נכון למועד זה, ואין כל וודאות שיתממש, בשל גורמים שאינם בשליטת Europe G, לרבות כתוצאה מהנסיבות מאקרו כלכליות (כמפורט בסעיפים 5.1-5.6 ו- 7.3 לעיל) וכן כתוצאה מתתנסיבות גורמי הסיכון החלים על פעילות Europe G כמפורט בסעיף 28 לפרק תיאור עסקית החברה.

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

7.7. נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעולות

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

לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2022	31.12.2023	
25,657	55,541	סכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בהתאם לתקופה (אווחד) (באלפי אירו)
229	212	סה"כ שטח הקרקעות בהתאם לתקופה (באלפי מ"ר)
19	30	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושזרות (באלפי מ"ר)
22,418	-	סכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בהתאם לתקופה (אווחד) (באלפי אירו)
368	-	סה"כ שטח הקרקעות בהתאם לתקופה (באלפי מ"ר)
101,852	111,261	סכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בהתאם לתקופה (אווחד) (באלפי אירו)
155	155	סה"כ שטח הקרקעות בהתאם לתקופה (באלפי מ"ר)

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

(**) בסעיף זה ההתייחסות לאחר"ח" כוללת גם קרקעות בתורכיה.

7.8.

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

לשנה שנסתיימה ביום			
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
1	4	2	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
9,939	154,000	43,500	תמורה מIMPLEMENTATION נכסים שנמכרו בתקופה (מאותה) (באלפי אירו)
29	83	71	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאותה) (באלפי מ"ר)
-	10,063	586	וION של נכסים שנמכרו (מאותה) (באלפי אירו)
(257)	(4,788)	(2,138)	רחוב (להלן) שנרשם בגין IMPLEMENTATION הנכסים (מאותה) (באלפי אירו)
-	3	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
-	48,000	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי אירו)
-	93	-	וION של נכסים שנרכשו (מאותה) (באלפי אירו)
-	19	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאותה) (באלפי מ"ר)
-	-	1	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
-	-	107,700	תמורה מIMPLEMENTATION נכסים שנמכרו בתקופה (מאותה) (באלפי אירו)
-	-	26	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאותה) (באלפי מ"ר)
-	-	3,146	וION של נכסים שנמכרו (מאותה) (באלפי אירו)
-	-	(11,785)	רחוב (להלן) שנרשם בגין IMPLEMENTATION הנכסים (מאותה) (באלפי אירו)
-	-	1	מספר נכסים שנרכשו בתקופה
-	-	241,987	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי אירו)
-	-	9,800	וION של נכסים שנרכשו (מאותה) (באלפי אירו)
-	-	40	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאותה) (באלפי מ"ר)(*)
-	-	10	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
-	-	115,600	תמורה מIMPLEMENTATION נכסים שנמכרו בתקופה (מאותה) (באלפי אירו)
-	-	833	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאותה) (באלפי מ"ר)
-	-	(193,471)	רחוב (להלן) שנרשם בגין IMPLEMENTATION הנכסים (מאותה) (באלפי אירו)
1	2	-	מספר נכסים שנמכרו בתקופה
3,700	120,000	-	תמורה מIMPLEMENTATION נכסים שנמכרו בתקופה (מאותה) (באלפי אירו)
61	276	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאותה) (באלפי מ"ר)
-	4,145	-	וION של נכסים שנמכרו (מאותה) (באלפי אירו)
(354)	(1,534)	-	רחוב (להלן) שנרשם בגין IMPLEMENTATION הנכסים (מאותה) (באלפי אירו)

(*) במהלך תקופה הדוח נרכש חלק השותף בנכס (25%). הנתונים לעיל מייצגים 100% מנטווני הנכס.

7.9. הון אנושי

במהלך תקופת הדוח ביצהעה Europe G מהלכי התיעילות במסגרתם מונתה הנהלה חדשה לחברה וכן חל צמצום משמעותית בכוח האדם שלה, לרבות לאור הקיטוں במצבת הנכסים שלה והמייקוד האנרגטי שלהם. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ל-Europe G (ולחברות בנויות בבעלותה המלאה) 158 עובדים (לעומת 350 עובדים בשנת 2022). הקיטוں המשמעותי בכמות העובדים נובע מהתאלי התיעילות שביצעה Europe G לאחר השלמת המיזוג בינה ובין חברת בת בבעלותה המלאה של ג'י סייטי. העובדים הנ"ל, מועסקים על בסיס חוזים אישיים, זכאים על פיהם לשכר בסיס, הטבות שונות ומענקים שנתיים בהתאם לבכירות המשרה.

7.10. אשראי ומימון

דרוג אשראי – בחודש מרץ 2023 הורידה חברת הדירוג 's' Moody את דירוג סדרות אגרות החוב של Europe G מדרוג Ba2 לדירוג B1 (עם אופק יציב). במהלך הרביעון הרביעי לשנת 2023, הורידה חברת הדירוג 's' Moody את הדירוג פעמיinus מדרוג B1 לדירוג B2 (עם אופק שלילי).

מימון ממוסדות פיננסיים – נכון ליום 31 בדצמבר 2023, 7-Europe G וחברות בנויות בבעלותה המלאה הלוואות לטוויה ארור בסך כולל (לרבות חליות שוטפות) של כ- 286 מיליון אירו (לא כולל הלוואות בסך של 236 מיליון אירו המובייחים בנכסים המוחזקים למטריה). במקביל, במהלך השנה התקשרה Europe G בהסכם הלוואה מובטחת בשבוד על נכס בהיקף של 125 מיליון אירו לתקופה של 5 שנים (הכלול בנכסים המוחזקים למטריה). כמו כן, במהלך תקופת הדוח פקע קו אשראי שהועמד ל- 7-Europe G בסך של 300 מיליון אירו (כ- 1.2 מיליארד ש"ח) בהתאם לתנאי.

אגרות חוב – ליום 31 בדצמבר 2023 Europe G אגרות חוב, אשר אין מובטחות בשבודים, בסך של כ- 562 מיליון אירו. אגרות החוב נשאות ריבית קבועה בשיעור שנתי הנע בין 2.625% ל- 4.25% ותיפרעה בשנים 2025 ו- 2027. אגרות החוב מדורגות כאמור בסעיף 7.10.1 לעיל. במהלך תקופת הדוח ולאחריו, רכשו חברות הקבוצה אגרות חוב של Europe G בהיקף כולל של כ- 139.3 מיליון אירו ע.ג. וכ- 50 מיליון אירו ע.ג., בהתאם. כמו כן, במהלך פברואר 2024, דירקטוריון Europe G אישר תוכנית רכישות חזורת של אגרות החוב שלא בהיקף של 200 מיליון אירו.

אגרות חוב הבירדיות – בחודש Mai 2021 הנפקה Europe G אגרות חוב הבירדיות 'ירוקות' בהיקף של 350 מיליון אירו, נשאות ריבית קבועה שנתי של 3.625% (משתנה אחת לחמש שנים; מועד עדכון הריבית הבא – נובמבר 2026). לאגרות החוב אין מועד פירעון (Perpetual), אולם ל-Europe G הזכות לפדות את אגרות החוב בתום חמיש שנים ממועד הנפקה (נובמבר 2026) ובכל מועד תשלום ריבית שנתית לאחר מכן. אגרות חוב אלה נחשבות כחלק מהן בעלי המניות של Europe G (ובהതאם, כל תשלום קרן וריבית מופחת מההון של Europe G), והן נוחותות ביחס לכל חוב אחר של Europe G. למחזק אגרת חוב הבירדיות כאמור אין זכויות בעלי מניות. במהלך תקופת הדוח ולאחריה, רכשה ג'י סייטי אגרות חוב הבירדיות של Europe G בהיקף כולל של כ- 2.79 מיליון אירו.

מימון בגיןחרתי – בין ג'י סייטי (לרבות באמצעות חברת בת בבעלותה המלאה) ו- Europe G מערכת הסכמי מימון בגיןחרתיים, במסגרתם ג'י סייטי התchia'בה להעמיד ל- 7-Europe G קו אשראי מתחדר בהיקף של עד 350 מיליון אירו, ומנגד התchia'בה Europe G להעמיד לג'י סייטי קו אשראי מתחדר בהיקף של עד 200 מיליון אירו (כאשר לא ניתן לבצע משיכות מנוגדות במקביל). כמו כן, במהלך תקופת הדוח התקשרה Europe G בהסכם מימון עם מוסד בנקאי, אשר מובטח בשבוד על נכס בבעלותה של Europe G.

7-Europe G נכסים שאינם משועבדים בהיקף של כ- 1.2 מיליארד אירו.

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

יתרה (באלפי אירו) משמעות (שנתיים) (**)	שיעור ריבית משוקלל (*)	תקופת פירעון	הלוואות בריבית משתנה מובטחות בשיעור
3.7	4.20%	286	אגירות חוב בריבית קבועה שאין מובטחות בשיעור
3.6	4.05%	562	
848			סה"כ

* שיעור הריבית האפקטיבית אינה שונה באופן מושיעור הריבית המשוקלל. הריבית המשתנה בגין ההלוואה מקובעת כלכלית באמצעות עסקאות החלף ריבית.

** מחושב לפי מועד הפירעון של קרן האשראי בלבד.

7.10.8. אמות מידת פיננסיות

בחلك מאגרות החוב, קוו האשראי והשכנותאות שמקבלות Europe G וחברות בנות שלו במהלך העשקים הרגילים, קיימות התcheinויות לעמידה באמות מידת פיננסיות ואחרות, כמפורט בערך 20 לדוחות הכספיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הסטור לאישור דוח זה, עומדת Europe G בכל אמות המידה שנקבעו.

8. ג'י' ישראל כללי 8.1. פועלות ג'י' סייטי בתחום הנדל"ן בישראל מבוצעת במישרין על ידי חטיבת הנדלן של ג'י' סייטי, ותקרא להלן: "ג'י' ישראל".
 8.1.1. בישראל עוסקת ג'י' סייטי בהשכרה, ניהול, פיתוח, רכישה והשבחה של מרכזי מסחריים, הכוללים, בין היתר, קניינים ומרכזי קניות פתוחים. מרכזי הקניות שבבעלות ג'י' סייטי בישראל משמשים כמרכזי קניות, פנאי ובילוי עבור קהל לקוחותיהם.
 8.1.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, בעלותה של ג'י' סייטי 10 נכסים מניבים וקרקעות בישראל, המתריכים בעיקר באזור גוש-דן, מרבית הנכסים בישראל הינם מרכזי שכונתיים בערים מובילות, באזורי בעלי חסמי כניסה נבוהים, מעמד סוציא-אקוני נבוה ובעלי נגישות נבואה בהתאם לצורכי ציבוריותם כדוגמת מסחריים, פארמה, חניות אופנה, בית ופנאי, הנכסים מותאם לצרכי האוכלוסייה בכל אזור וכול נס מרכזי שירות כגון מרכולים, פארמה, חניות אופנה, בית ופנאי, כשר, אלקטרוני, מזון בתיקפה, מסעדות, קופות חולים, בנקים, מרכזי דואר וצדומה. בין הנכסים שני נכסים המהווים מרכזים מסחריים גדולים המעניקים מענה למעגל רחב של תושבי האזור וסביבה, בהם בנוסף למרכולים ופארמה גם בתים קולנוע ומסעדות.
 8.1.3. במסגרת פעילותה בישראל, ג'י' סייטי מספר פרויקטים הנמצאים בשלבי תכנון, הקמה ופיתוח, ובכלל זה, מקרקעין עליים מצוי 'בית כאל' במתחם כורזין בגבעתיים, פרויקט דירות להשכרה בתל השומר וכן בניית מגדלי משרדים במתחם ג'י' סייטי בראשון לציון, כמפורט להלן. כמו כן, במהלך תקופה הדוח השלימה את הרחבת הנכס ב G סביון בכ- 5,300 מ"ר נוספים.
 8.2. במסגרת תוכנית יימוש הנכסים עליה הודיעה ג'י' סייטי (כאמור בסעיף 1.2 לדוח), בחודש מרץ 2023 השלימה ג'י' סייטי עסקה למכירת המרכז המסחרי 'G' יבנה' בתמורה לכ- 154 מיליון ש"ח ברוטו (בדומה לשוויו בספר ג'י' סייטי).
 כחלק מהאסטרטניה של ג'י' סייטי פועלת ג'י' סייטי לקבלת ולニצול מירבי של יתרת זכויות הבניה בנכסים שבבעלותה, תוך פיתוח והרחבה של הנכסים בהתאם לזכויות הקיימות, ובין היתר, תכנון הקמת מגדלי משרדים בעלי עירוב שימושים על חלק מנכסי פעילות החברה בישראל, והכל בהתאם לצרכי השוק ולצורך השבחת הנכסים. נכון למועד דוח זה, יתרת זכויות הבניה ברוטו מאושרות בנכסים קיימים בהיקף כולל של כ- 202 אלפי מ"ר (חלק ג'י' סייטי), לשימוש מסחר, מגורים ומשרדים. לאחר תאריך המאוזן הגישה ג'י' סייטי תוכנית בניין עיר לועדה המקומית ראשון לציוו להגדלת זכויות הבניה במטרה להקים 3 מגדלים נוספים בגובה 25 קומות לצד מגדל המשרדים הנמצא בהקמה.

במסגרת כוונת קבוצת ג'י סיטי להגדיל את רכיב הנכסים של מנורס לחשכה בכלל נכסיה, רכשה ג'י סיטי מקרקעין ברמת גן של "דירה להשכير" (דרומית למרכז הרפואי "шибא" תל השומר), עליהם מתוכננת הקמת מתחם מנורס לחשכה לטוווח הארוך לתקופה של 20 שנים בריקף של 243 יחידות דירות כולל של 23.3 אלף מ"ר וכן 7.3 אלף מ"ר שטחי שירות (לפניהם טפסת ציפוי/הקלות שבס), כאשר מחצית מיחידות הדירות תיעודנה לדירות בשכר דירה מפוקח לצאים בהתאם לתנאי רם", והמחצית השנייה תושכר על ידי ג'י סיטי בשוק החופשי. נכון למועד הדוח, ג'י סיטי קיבלת את ההחזקה במקרקעין וצופה את התחלת הבניה במהלך השנה.

4 מנכסי ג'י ישראל משועבדים לטבות מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') של ג'י סיטי.

8.2. תמצית תוכאות הפעולות

להלן תמצית תוכאות תחום הפעולות לשנים הקרובות ביום 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021 (באלפי ש"ח):

לשנה הסתיימה ביום		
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
באלפי ש"ח		
249,475	263,605	304,154
212,159	35,578	(137,031)
117,293	18,289	(67,995)
135,200	140,773	168,574
-	171,925	165,747
-	88,382	82,244
155,693	195,723	197,567
86,076	100,615	98,033
סה"כ NOI		
סה"כ NOI (חלוקת החברה)		

(*) רווחי הפעולות מתיחסים לרוחות התפעולי החשבוני של הפעולות לפי תקני IFRS בניתוח רווחי שערון.

8.3. נתונים כלכליים בדבר איזורים גיאוגרפיים

תשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 בענף המsector הקמעוני בישראל התאפיינו בשימרה על רמות תפוצה גבוהות ועל שכר הדירה הריאלי על אף הסביבה העסוקית המורכבת ואי הוודאות שהייתה קיימת בשוק בישראל עבור פרוץ מלחמת "חרבות ברזל". בתקופה זו, נצפו ביקושים רבים ודוחה עליה של כ-4%-6% בפדיונות השוכרים. יש לציין שלאחר צמיחה משמעותית בשנת 2022, העלייה המדועת בפדיונות השוכרים בשלושת הרבעונים הראשונים של 2023 מתונה יותר בהשוואה לשנה הקודמת¹.

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 הנבלת שעות הפעילות של עסקים רבים, מנוס מילואיםמשמעותי ומפניו תושבים מהאזורים המושפעים. השפעה משמעותית זו, התמונתה בחודשים שחלו מפרוץ המלחמה, והחל מאמצע נובמבר המשך נפתח וחזר לפעולות בהדרגה ואיתו גם תנועת המבקרים במרכזים הקניוני והיקף הפדיונות במרכזים המסחריים. במהלך דצמבר חלה עליה ניכרת בפדיונות בנכסי ג'י סיטי, בשיעור של כ- 10% בהשוואה לתקופה הקודמת אשתקד. מגמה זו נמשכת גם בתחילת שנת 2024, בה דוחה בנכסי ג'י סיטי עליה בפדיונות בשיעור של כ- 7% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. זאת, להערכת ג'י סיטי, בשל שיפור תחושת הביטחון האישי, זמינות נמוכה של מוצרים בהזמנות אונליין מחו"ל, ירידת משמעותית בכמות יציאות ישראלים לחו"ל ורצון האזרחים לשוב לשגרה לצד המלחמה. יחד עם זאת, לאור המצב הגיאופוליטי בישראל ואי הוודאות ביחס להמשך ההאטה הכלכלית מורגשת התארכות בשלב המשא ומתן לסייע הסכמי שכירות.

¹ סקירה ענפית: מבט חזча מגדרים – מגמות ותחזיות, ינואר 2024, Maalot S&P Global, www.maalot.co.il

להערכתנו ני' סיטי לא צפיה ירידה בביקושים או בדמי השכירות במהלך השנה הקרובה בישראל, זאת בהתאם על הנחיה כי הצריכה הפרטית תמשיך ותגדל. הנחה זו מtabסת על הנידול הנמשך באוכלוסיית ישראל בשנים הקרובות של כ-2% בשנה, והצפי להמשך הנידול באוכלוסייה¹; על הערכות בנק ישראל ביחס לנידול הצפי בתוצר בשיעור של 2% בכל אחת מהשנתיים 2023-2024 וב-5% בשנת 2025; תחזיות בנק ישראל ביחס לירידה בשיעור האינפלציה במהלך שנות 2024 ו-2025 והערכה כי שיעור הריבית ימשיך לרדת ויעמוד על 3.75%-4% ברבעון הרביעי של 2024.²

האמור לעיל, מtabס על הנחיה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של 2023, ולא תהיה הסלמה נוספת בעקבות המלחמה ו/או התרחבות לנזרות נוספות.

לפרטים נוספים השפעות אירועים מאקרו כלכליים על פעילות ני' סיטי בישראל ועודות השפעת מלחמת 'חרבות בצל' וקידום מהלכים חוקתיים לשינוי שיטת המשפט בישראל, ראו סעיפים 5.1-5.7 לודוח.

להלן מאפיינים מאקרו-כלכליים³ ביחס לישראל בה מתבצעת עיקרי פעילות ני' ישראל:

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

(*) על פי נתוני בלומברג.

8.4.

נתונים מצרכים עיקריים אודות נכסי פעילות ני' ישראל
להלן נתונים עיקריים אודות המבנים המניבים של פעילות ני' ישראל:

ליום	
31.12.2022	31.12.2023
סה"כ שטחי נדל"ן מניב (בماוחך) (באלפי מ"ר)	סה"כ שטחי נדל"ן מניב (בماוחך) (באלפי מ"ר)
סה"כ שטחי נדל"ן מניב (חלק החברה) (באלפי מ"ר)	סה"כ שטחי נדל"ן מניב (בماוחך) (באלפי ש"ח)
שווי הון נדל"ן מניב (בماוחך) (באלפי ש"ח)	שווי הון נדל"ן מניב (חלק החברה) (באלפי ש"ח)
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
לשנת 2022:	לשנת 2023:
98.0%	97.9%
שיעור תפוצה ממוצע בפועל(*)	
ליום 31 בדצמבר 2023: ליום 31 בדצמבר 2022:	
98.1%	97.7%
מספר מבנים מניבים	
13	12
שיעור תפוצה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה בפועל	
5.6%	5.4%

(*) שיעור התפוצה הממוצע לשנה מסוימת חושב ממוצע של שיעורי התפוצה בתום כל רביעון קלנטרי בשנה הלויבנית.

¹ אוכלוסיית ישראל בפתחה של שנת 2024, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, www.cbs.co.il

² התחזית המקרו-כלכלי של חטיבת המחקר, ינואר 2024, בנק ישראל www.boi.org.il

8.5.

הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (*)

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

(*) בהנחה כי יימוש אופציית להארכת הסכמי השכירות שבידי השוכרים.

(**) ההכנסות מרכיבים משתנים הין זניחות.

המידע הכלול בסעיף זה הינו מיידן צופה פנוי עתיד כהגדתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות נייטי בהתאם למידע שברשותה נכון למועד זה, ואין כל וודאות שיתממש, בשל גורמים שאינם בשליטת נייטי, לרבות כתוצאה מהנסיבות מאקרו כלכליות (כמפורט בסעיפים 5.1-5.6 ו- 8.3 לעיל) וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילותה כמפורט בסעיף 28 לפוך תיאור עסקית החברה.

8.6.

נתונים מצרפתיים אודוט נכסים מניבים בהקמה של פעילות נייטי ישראל להלן נתונים מצרפתיים אודוט נכסי נדל"ן להשקעה של נייטי ישראל אשר סווגו כנכסים מניבים בהקמה בדוחות הכספיים של נייטי:

לשנה שנסתיימה ביום		
2021	2022	2023
-	2	1
-	70,189	65,100
-	63,453	112,003
-	279,810	364,200
-	132,477	179,737
-	757,000	630,000
-	4%	0%
הכנסה שנתית צפואה מפרויקטם שיישלו בשנה העוקבת ו שנחתמו		
חזים לנבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (ማוחד) (אלפי ש"ח)		
(אומדן) (אלפי ש"ח)		

(*) כולל נכס בהקמה אשר מஹוה נדל"ן בתהליכי הרחבה ונכלל ב יתרת הנדל"ן להשקעה בדוח המאוחד.

8.7.

נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה של פעילות ני' ישראל להלן נתונים מצרפיים אודות הקרקעות להשקעה של פעילות ני' ישראל (המסווגות בדוחות הכספיים של ג'י סייטי קנדיילן) להשקעה בפיתוח):

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

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

8.8.

להלן נתונים על הערכת שווי מהותית שבוצעה עבור מקרקען ברמת גן: נתונים נוספים הנדרשים לפי תקונה 8(ב)(ט), במקרה בו שימושה הערכת שווי מהותית או הערכת שווי מהותית מאוד לקבעת ערךם של הנתונים

זיהוי נשוא הערכת השווי	טל השומר, רמת גן
שווי נשוא ההערכה שנקבע בהתאם להערכתה (מיליוני ש"ח)	301
עיתוי הערכת השווי	31/12/2023
זיהוי מעריך השווי וניסיונו	דניאללה פז – מעל 10 שנים ניסיון
תלות במציאות ההערכה	לא
האם קיימם הסכם שיפוי	כן

בחוות הדעת נעשה שילוב של 2 גישות שמאיות כאשר לצורך קביעת השווי נקבע משקל של 50%-50% לכל גישה.

(1) "גישת חילוץ" – השימוש בנישה נעשה ע"י בחינת שווי הקרקע ביחס לשווי הפרויקט כגמר לאחר ניכוי רווח יצמי ויתרת.Utiliyot בניה. שווי הפרויקט כגמר הערך לפי גישת "היוון ההכנסות" הצפויות בתקופה ההנובה בתוספת ערך נוכחי של שווי הדירות למכירה בתום 20 שנים ההשכלה. שווי הדירות ודמי השכירות הוערכו ב"גישת ההשוואה".

מודל ההערכה שמעיר השווי פועל לפיו

(2) "גישת ההשוואה" – השימוש בנישה נעשה ע"י בחינת עסקאות השוואה לקרקעות בסביבה וההתאמתם לקרקע נשוא ההערכה.

שיעור היון: 5.25%

שיעור רווח יצמי: 10%

שיעור צמיחה בשכ"ד בתקופה ההנובה: 1.5%

שיעור צמיחה בשכ"ד בחופשי: 96% בשנתיים הראשונים תפוצה לדירות בשכ"ד חופשי: 97% לאחר מכן.

הנחות נוספות בבסיס ההערכה

תפוסה לדירות בשכ"ד מפוקח: 100% ביחס לנישת ההשוואה נבחנו מכרזים המתיחסים ליחידות שכירות ארוכת טווח בשנים 2022 ו- 2023.

8.9.

להלן נתונים אודוט נכסים שנמכרו ונרכשו במסגרת פעילות ני"י ישראל בכל אחת מהשנים 2023, 2022 ו-2021:

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

9. גזית ברזיל

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

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

בחודש פברואר 2024 השלים Gazit Malls רישום ראשוני למסחר (IPO) של יחידות ההשתתפות שלה בבורסה לנירות ערך בסאו פאולו, ברזיל ('B3'), בדרך של הצעת מכיר למשקיעים ("הצעת המכר"), בהיקף של כ- 301 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 226 מיליון ש"ח). לאחר ההנפקה רכשה Gazit Malls כ- 223 אלף מנויות במהלך המסחר תموרות כ- 16 מיליון ריאל, וזאת תחת תוכנית עשיית שוק מוגבלת בזמן שנסתיימה בחולף 30 ימים לאחר השלמת ההנפקה. בעקבות זאת, נכון למועד זה מחזיקה גי' סייטי (בעקבות) בכ- 82% מהוון המניות של Gazit Malls.

קודם להשלמת ההצעה Gazit Malls סיינה את הונה לשני סוג יחידות השתתפות – יחידות השתתפות בכירות המקנות תשואת דיבידנד עודפת לתקופה של 24 חודשים ממועד השלמת ההנפקה (סוג A; כ- 49% מהוון המונפק ומזכויות הצבעה) ויחידות השתתפות רגילות (סוג B; כ- 51% מהוון המונפק ומזכויות הצבעה). במסגרת ההצעה גי' סייטי חלק מיחידות ההשתתפות מסווג A. מלבד תשואת הדיבידנד העודפת, ליחידות ההשתתפות מסווג B התהוונה ליחידות השתתפות מסווג A.

יחידות ההשתתפות שנמכרו במסגרת ההצעה המהוות כ- 18.13% מהוון המניות המונפק של Gazit Malls וזיכוי הצבעה בה. לאחר השלמת ההנפקה מחזיקה גי' סייטי (בעקבות) בכ- 63% מיחידות ההשתתפות (סוג A) ובמלוא זכויות זהות בהוון המונפק ובזכויות הצבעה. לאחר 24 חודשים כאמור, היחידות ההשתתפות מסווג B תהוונה ליחידות השתתפות מסווג B של המונפקה.

יחידות ההשתתפות מסוג A הונפקו במחיר של 72 ריאל ברזילאי ליחידה, המשקף כ- 16% הנחה בגין מחירים בספר ני' סיטי (אשר נכון למועד ההנפקה עמד על 86 ריאל ברזילאי למוניה וכן למועד הדוח עמד על 96 ריאל למוניה) והأشكף כ- 9% הנחה בגין לשווי הנכסים שמחזיקה Gazit Malls, כמקובל בעסקאות מסוג זה בברזיל.

חלק מתוכנית מימוש נכסים שאינם נכסיו ליבת של ני' סיטי, בחודש يول'י 2023 השלימה נזית ברזיל את מכירת חלקה (33%) במרכז המסקי Cidade Jardim שבساו פאולו, ברזיל בתמורה לכ- 562 מיליון ריאל ברזילאי, וכן בחודש ספטמבר 2023 השלימה את מכירת החזקה (4.3%) בנכס אל דוראדו הממוקם בעיר סאו פאולו, ברזיל תמורת כ- 93 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 73 מיליון ש"ח).

9.1. תמצית תוכאות הפעולות

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

לשנה שנסתיימה ביום						
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
באלפי ש"ח						סך הכנסות הפעולות
229,718	266,887	260,960	137,716	174,052	192,219	רוחחים (הפסדים)
(163,547)	(367,745)	43,911	(99,753)	(246,506)	36,004	משערוכים
(90,418)	(189,047)	94,406	(55,050)	(126,721)	17,865	רוחחים (הפסדים) משערוכים (חלק החברה)
144,066	199,204	190,259	87,073	129,897	140,078	רווחי הפעולות(*)
-	190,573	197,901	-	124,266	145,781	NOI מנכסים זהים
-	97,968	98,199	-	63,881	72,336	NOI מנכסים זהים (חלק החברה)
180,141	226,253	219,357	108,249	147,532	161,585	סה"כ NOI
99,592	116,310	108,845	59,846	75,842	80,179	סה"כ NOI (חלק החברה)

(*) רווחי הפעולות מתיחסים לרוחם התפעולי החשבוני של הפעולות לפי תקני IFRS בניתוח רווחי שערור.

9.2. מאפיינים מתקני כלכליים:

לשנה שנסתיימה ביום		
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
3,485	3,837	4,101
15,633	16,004	16,402
5.0%	3.0%	2.9%
8.3%	9.3%	4.6%
10.7%	12.7%	9.9%
BB- / Ba2	BB- / Ba2	BB / Ba2
13.6%	9.3%	8.0%
0.180	0.189	0.206

(*) על פי נתונים בלומברג.

מאפיינים כלכליים נוספים:
 כלכלת ברזיל התאפיינה במהלך שנת 2023 ביציבותה וחזקה והצינה צמיחה שנתיות בשיעור של כ- 2.9%. בהסתכלות קידמה לשנת 2024, ברזיל צפויה לשמר על מנת הצמיחה בתוצר הנולמי, עם תחזית המUIDה על צמיחה של כ- 2.2% עד סוף שנת 2024, המתבססת, בין היתר, על ירידה בשיעור בריבית, שיור אינפלציה יציב, שיפור אינדיקטורים פיסקליים וחיזוק שוק העבודה. שיור האבטלה בברזיל לשנת 2023 עמד על כ- 7.8%, השיעור הנמור ביותר מאז שנת 2014.

ברזיל עדין נמצאת בשלבים מוקדמים של מתן הקלות במדיניות המוניטרית שלה, ונוכון למועד פרסום דוח זה הפחתה את שיור הריבית לשיעור של 10.75%, בהנחה שישור האינפלציה ימשיך להיות תחת שליטה, שיור הריבית צפוי להגיע למספר חד ספרי במהלך שנת 2024. מרכז הקניות במדינה נהנים מהתחזית החיובית הנשענת על ההקלות המוניטריות והתשויות הנbowות מעלייה בצריכה, עליה בשיעורי התפוצה ובשכר הדירה. מלבד זאת, מחרי הנדל"ן בברזיל משתנים בין אזור לאזור וכן ביחס למידנות שכנות, אם כי ערים כמו סאו פאולו, בהן נמצא תיק הנכסים של גזית ברזיל, מושכות להישאר מתחמי השקעה מרכזיים, בין היתר, בהיותן נהנות מהכנה נבואה יותר לנפש ושיעור נמור של פשיעה.

9.3.

נתונים מצרכים עיקריים אודות נכסים גזית בברזיל

להלן נתונים עיקריים אודות הנכסים המניבים של גזית בברזיל(*):

لיום		
31.12.2022	31.12.2023	
סה"כ שטחי נדל"ן מניב (במאהוד) (באלפי מ"ר)	176	150
סה"כ שטחי נדל"ן מניב (חלק החברה) (באלפי מ"ר)	90.8	72.2
שווי הון נדל"ן מניב (במאהוד) (באלפי ריאל ברזילאי)	3,678,430	3,207,682
שווי הון נדל"ן מניב (חלק החברה) (באלפי ריאל ברזילאי)	1,895,385	1,543,706
דמי שכירות חדשניים ממוצעים למ"ר (בריאל ברזילאי)	73	78
לשנת 2022:		
94%	96.8%	
 לשם 2023:		
96.5%	95.0%	
שיעור תפוצה ממוצע בפועל		
ליום 31 בדצמבר 2023: ליום 31 בדצמבר 2022:		
7	6	מספר מבנים מניבים
6.2%	5.9%	שיעור תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה בפועל (**)

שיעור התפוצה הממוצע לשנה מסוימת חושב כממוצע של שיעורי התפוצה בתום כל רביעון קלנטרי בשנה (*) הרלבנטית.

(**) שיעור תשואה הממוצע ליום 31 בדצמבר 2022 אינם כוללים נכס בהחזקה של 33% אשר אינם מנוהל על ידי ג'י סיטי. שיעור התשואה הממוצע ליום 31 בדצמבר 2022 הינו 6.1%.

9.4.

הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים

הכנסות שרות וושא ההereum המתקיים (באלפי מ"ר)	מספר הסכמי שכרות Mast'ymim (אומדן)	הכנסות מרכיבים משתנים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	תקופת הכרה בהכנסה
106	63	2,496	30,320	רביעון 1
349	37	3,379	30,320	רביעון 2
289	33	3,099	30,320	רביעון 3
141	43	4,521	30,320	רביעון 4
896	97	13,967	101,553	שנת 2024
2,574	153	14,421	90,458	שנת 2026
1,986	119	14,890	67,957	שנת 2027
6,071	201	15,374	218,361	שנת 2028 ואילך
12,412	746	72,147	599,609	סה"כ

ה במידע הכלול בסעיף זה לעיל הינו מידע צפוי פנוי עתיד כהגדתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות נזית בראזיל בהתאם למידע שברשותה נכון למועד זה, ואין כל וודאות שיתממש בשל גורמים שאינם בשליטת נזית בראזיל, לרבות כתוצאה מהנסיבות מאקרו כלכליות (כמפורט בסעיפים 5.1-5.6 ו- 9.3 לעיל) וכן כתוצאה מההתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות גני סייטי כאמור בסעיף 28 לפArk תיאור עסקית החברה.

נתונים מצרפאים אודות מבנים מניבים בהקמה בתחום הפעולות

בשנים 2021-2023 לנזית בראזיל לא היו מבנים מניבים בהקמה.

נתונים מצרפאים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעולות

לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 31 בדצמבר, 2022 לנזית בראזיל קרקעות להשקעה בסך של כ- 70.2 מיליון ריאל בראזילאי (כ- 53 מיליון ש"ח) בשטח כולל של כ- 5,887 מ"ר.

רכישת ומכירת נכסים (מצרפאי)

להלן נתונים אודות נכסים שנמכרו ונרכשו על ידי נזית בראזיל בכל אחת מהשנתיים 2023, 2022 ו-2021:

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

9.8.

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

ה עובדים הנ"ל מעסיקים בוגיות ברזיל על בסיס חוזים אישיים, זכאים על פיהם לשכר בסיס, הטבות שונות ומענקים, הכספיים לשיקול דעת הנהלה.

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

9.9. מימון

גזית ברזיל ממנהנת את השקעותיה בנכסיים באמצעות מקורות המועמדים לה על ידי גי' סיטי וכן באמצעות הנפקת אגרות חוב מסוג CRI (Real Estate Receivables Certificate) והוא לנופים בברזיל, כמפורט להלן. בשנת 2021 השלים Gazit Malls, גיסות חוב מובטח בשיעור על התזרים מהנכסים שבבעלותה בהיקף של 650 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 433 מיליון ש"ח), בדרך של הצעה פרטית למשקיעים מוסדיים באמצעות חברת איגות. החוב הינו במח"מ של 2.2 שנים, צמוד למัดד המחיר לצרכן בברזיל (IPCA) ונושא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.89%. החוב מובטח בשיעור על זכויותיה של Gazit Malls בתקציב השכירות ותקבולים אחרים שנבעו מכלל נכסיה. במהלך תקופה הדוח ביצעה Gazit Malls פרעון מוקדם יוזם של אגרות החוב בהיקף של כ- 120 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 90 מיליון ש"ח). כמו כן Gazit Malls התחייבה בתנויות פיננסיות מסוימות, לרבות שמירה על יחס חוב לשווי נכסיה בהיקף שלא עלה על 50% וכן התחייבה כי במקרה של רכישת נכס נוסף בנינו לא יעלה על 40% משווי הנכס הנרכש. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת ה-CRI עומדת על כ- 746 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 560 מיליון ש"ח).

Gazit Horizons .10.

החל משנה 2017 פועלת גי' סיטי בתחום הנדל"ן המניב (מרכזים מסחריים, משרדים ודירות להשכלה) בארא"ב באמצעות חברת הבת Gazit Horizons (100%). Gazit Horizons עוסקת ברכישת נכסים מבעלי פוטנציאל פיתוח או פיתוח מחדש, בדש על אזורי אורבניים צפוניים אוכלוסין ומרכזים בעירם הנדרשות ברחבי ארא"ב בעייר בניו יורק, בוסטון, פילדלפיה ומiami. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, בעלות Gazit Horizons 15 נכסים (מתוכם 6 נכסים בעלות משותפת עם צדדים שלישיים).

Gazit Horizons הוקמה כחלק מאסטרטגיית גי' סיטי להגדיל את שיעור הנדל"ן הפרטី בפעילותה. הנכסים שנרכשו על ידי¹ Gazit Horizons הינם נכסים באיכות גבוהה באיזורי אורבניים ומרכזים, המושכרים לשוכרים בודדים או מספר שכרים. בכוונת Gazit Horizons להמשיך ולהשיקע בנכסים באיזורי אורבניים, בהם תזהה הזדמנויות להציג ערך, הן באמצעות גיון שימושים והן באמצעות הרחבה, שיפור, פיתוח חדש וניהול פרויקטי של הנכסים.

בחודש מרץ 2022 קיבלה Gazit Horizons את אישור הרשיונות להגדלת פרויקט המגורים להשכלה על קרקע שבבעלותה במiami, Gateway Brickell, מ-364 יח"ד- 504 יח"ד. כמו כן, רכשה Gazit Horizons מול הפרויקט נכס מסחרי על שטח קרקע של כ-408 מ"ר תמורת 20.1 מיליון דולר, המושכר כעת במלואו, על שטח קרקע של כ- 1.3 דונם.

בחודש אפריל 2022 התקשרה Gazit Horizons בהסכם ייחד עם שותף אמריקאי לפיתוח מנורי יקרה להשכלה בדואן טאון של טיפה בי' בפלורידה ארא"ב. ההשקעה הכוללת בפרויקט הינה כ-175 מיליון דולר. הפרויקט כולל 334 דירות בבניין בן 31 קומות הממוקם על שפת הנהר באזורי רובע האומנים המתפתח של העיר מול היכל התרבות ובצמוד למוזיאון האומנות של טיפה וכן 130 מ"ר שטחי מסחר. האכלוס בפרויקט צפוי להתחילה עד חודש יוני 2024.

¹ לרבות בעלות משותפת עם חברת בת בעלותה המלאה של גי' סיטי.

חלק מתכנית מימוש הנכסים בקבוצת ג'י סיטי, בחודש בינואר 2024, השלים Gazit Horizons עסקה למכירת נכס בניין יורך תמורת כ- 153 מיליון דולר ברוטו, בדומה לשוויו בספריה החברה. הנכס הושכר במלואו להום דיפו ולרשת סטארבקס. הנכס והסכום השכירות עם הום דיפו שימושו כבסיסה להסכם מימון בהיקף של כ- 134 מיליון דולר בו התקשרה Gazit Horizons. הסכם המימון הוחה לרכשת בהתאם להסכם המכירה.

לאחר תקופה הדוח הנפקה ג'י סיטי אגרות חוב מסדרה חדשה (סדרה יח) בהיקף של 410 מיליון ש"ח ע.ג. המובטחת, בין היתר, בשבעוד על מלאה הזכיות של Gazit Horizons LLC - GHI Alpha Portfolio ("ג'י אלפא") חברת בת של Gazit Horizons, המחזיקה בשיטה נכסים מקרקעין בארץ"ב. הנתונים בסעיף 10 זה להלן כוללים גם את פעילותה של ג'י אלפא.

10.2. תמצית תוכנות הפעילות

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

לשנה שנסתיימה ביום						
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	סך הכנסות הפעילות
באלפי ש"ח						באלפי דולר ארה"ב
21,344	28,163	31,055	68,839	94,692	114,716	
57,329	20,292	(1,119)	184,360	63,594	(3,046)	רוחחים (ഫסדים) משערוכים (במאוחד)
31,695	10,432	(555)	101,925	32,692	(1,511)	רוחחים (ഫסדים) משערוכים (חלק החברה)
13,583	18,898	16,132	43,849	63,843	59,384	רווחי הפעולות(**)
-	15,368	16,029	-	51,671	59,112	NOI מנכיסים זהים (במאוחד)(***)
-	7,900	7,954	-	26,563	29,332	NOI מנכיסים זהים (חלק החברה)
14,530	19,227	20,094	46,857	64,684	74,104	סה"כ NOI (במאוחד)
8,033	9,884	9,971	25,905	33,252	36,770	סה"כ NOI (חלק החברה)

(*) הנתונים אינם מתיחסים להשקעות בכללות אשר מוגנות בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

(**) רווח הפעולות מתיחסים לרוח התפעולי החשבונאי של הפעולות לפי תקני IFRS בORITY רוחי שערור.

(***) - NOI מנכיסים זהים כולל נכס בשליטה בחברה משותפת של Gazit Horizons עד מ-2023 ו-2022 על 26,728 אלף דולר (98,581 אלף ש"ח), ו-25,014 אלף דולר (84,103 אלף ש"ח), בהתאם.

10.3. פרמטרים מאקרו- כלכליים*:

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

(*) על פי נתונים בלומברג.

נתונים מאקרו-כלכליים נוספים:

צמיחה של הכלכלה האמריקאית צפויה להתמתן במהלך שנת 2024, עם צמיחה רבעונית של התמ"ג בשיעור של כ-1.5% לשנה. במקביל, צפויה האטה בקצבה בשוק העבודה האמריקאי במהלך שנת 2024, כך שקצב ההעסקה החדש יעמוד על כ-150,000 עובדים. שיעור האבטלה גדל במהלך החודשים האחרונים, אך עדין יותר נמור ביחס לשיעורי האבטלה בעשור האחרון. על אף שבמהלך החודשים האחרונים ניתן היה לבחון בהאטה בקצבה בנסיבות הקמעונאיות, ניתן לראות כי חל שיפור בהיקפי המכירות.

כמו כן, על אף שהשיעור האינפלציוני בארה"ב הגיע לשיאו במחצית שנת 2022 ועמד על כ-9%, במהלך תקופה הדוח חלה מוגנות ירידת ונכון למועד פרסום הדוח עמד השיעור האינפלציה על כ-3%. יחד עם זאת, שיעור האינפלציה כאמור עדין נמצא מעל יעד האינפלציה ארוך הטווח של ה-Fed, העומד על כ-2%.

10.4. נתוני מצריים עיקריים אודות נכסים Horizons Gazit Horizons המניבים של(*):

ל'ים		
31.12.2022	31.12.2023	
67.0	67.0	סה"כ שטחי נדל"ן מניב (במאהוד) (באלפי מ"ר)
34.5	32.0	סה"כ שטחי נדל"ן מניב (חלק החברה) (באלפי מ"ר)
431,292	433,645	שווי הון נדל"ן מניב (במאהוד) (באלפי דולר אמרה"ב)
222,232	208,693	שווי הון נדל"ן מניב (חלק החברה) (באלפי דולר אמרה"ב)
57.9	59.4	דמי שכירות חדשניים ממוצעים למ"ר (בדולר אמרה"ב) (**)
ל'ים 31 בדצמבר 2023: ל'ים 31 בדצמבר 2022:		שיעור תפוצה ממוצע בפועל(*)
92.5%	92.5%	לשנת 2022: 92.9% לשנת 2023: 92.5%
11	12	מספר מבנים מניבים
3.90%	3.87%	שיעור תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה בפועל

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

(**) הנתון של דמי שכירות אינו כולל דמי שכירות מדיר לשכירה.

10.5. הכנסות צפויות בגין הסכמי שכירות חתומים (*)

סה"כ	2028 ואילך	2027	2026	2025	2024	תקופת הכרה בהכנה
מספר מס' מס' מס' מס' מס' מס'	(באלפי מ"ר)	הכנסות				
5	48	22,686	22,705	22,950	23,901	רביעון 1
6	74	22,705	22,950	23,901	55,083	רביעון 2
6	74	22,950	23,901	55,083	50,158	רביעון 3
4	41	23,901	55,083	50,158	39,282	רביעון 4
2	18	55,083	50,158	39,282	247,698	
5	6	50,158	39,282	247,698	292	
55		39,282	247,698	292	484,463	סה"כ

*) ההכנסות הצפויות אינן מתייחסות להכנסות מרוחקי אקו"ם בגין השקעה בחברות כלולות.
 **) ההכנסות מרכיבים משתנים הין זניחות.
 המידע הכלול בסעיף זה לעיל הינו מייד צופה פנוי עתיד כהגדרתו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות Gazit Horizons בהתאם למועד שברשותה נכון למועד זה, ואין כל וודאות שיתממש בשל גורמים שאינם בשילטת Gazit Horizons, לרבות כתוצאה מהשפעות מאקרו כלכליות (כמפורט בסעיפים 5.1-5.6 ו- 10.3 לעיל) וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות גי' סיטי כמפורט בסעיף 28 לפך תיאור עסקית החברה.

10.6. בשנים 2023 - 2021 - 7- Gazit Horizons לא היו מבנים בהקמה.

10.7. נתונים מצרפיים אודות קרקעות להשקעה בתחום הפעולות

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

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

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

במהלך תקופת הדוח Gazit Horizons לא מכירה נכסים.

10.9. הון אנושי
 נכון ליום 31 בדצמבר 2023, Gazit Horizons 17 עובדים (לעומת 16 עובדים בשנת 2022), מתוכם 16 עובדים במשרה מלאה ועובד אחד במשרה חלקית.
 העובדים הנ"ל מועסקים על בסיס חוזים אישיים, זכאים על פיהם לשכר בסיס, מענקים והטבות שונות הכספיים לשיקול דעת הנהלה.

10.10. ממון
 10.10.1 Gazit Horizons ממנהנת את השקעותה בנכסים באמצעות מימון המועמד לה על ידי גי' סיטי וכן ממוסדות פיננסיים.
 10.10.2 משלכות וኮוי אשראי - סך ההתחייבויות של Gazit Horizons המובטחות בעובדים ליום 31 בדצמבר 2023, עמדו על כ- 123 מיליון דולר בריבית קבועה בשיעור משוקלל של כ- 3% ותקופת פירעון ממוצעת של כ- 3.5 שנים וכן, הלואאה בסך של כ- 13 מיליון הנושאות ריבית משתנה של כ- 3.9%. ההלוואות האמורות אינן כללות הלואאה בסך של כ- 127 מיליון דולר المسؤولות כהתחייבות לנכס המוחזק למכירה שמכירתו הושלמה בינואר 2024.

10.10.3 אמות מידת פיננסיות
 בחלק מהלוואות והמשכנותאות של Gazit Horizons במהלך העסקים הרגיל קיימות התcheinויות לעמידה באמצעות מידת פיננסיות ואחרות (לרבות ביחס לנכסים ספציפיים). נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הסמור לאישור דוח זה, עומדת Gazit Horizons בכל אמות מידת השנקבעו.
 לפרוט אודות אמות מידת הפיננסיות הנוגעות לגי' אלפא, ראו באור 19'ד-20'.

11. פעילות נוספת של החברה אשר בנפרד אין עולות לכך מנגד

11.1. גזית קנדה

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

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

11.2. החזקה בתיק ניירות ערך ובקרנות השקעה

חלוקת ניהול יתרות הנזילות של ג'י סייטי, ג'י סייטי מנהלת תיק השקעות בניירות ערך של חברות סחירות וקרן השקעה, בהיקף לא מהותי, תוך פיזור השקעותיה, לרבות חברות הפעולות בתחום הנדלן המניב לסוני, בעיקר באזורי הפעולות של הקבוצה, מטרת מטרת לנצל את הידע והניסיונו רב השניים של ג'י סייטי לבני ציבוריות, אופי נכסיהם, והנהלות של אותן החברות בהן ג'י סייטי בוחנת השקעה, ומטרת מטרת לייצר תשואה ועדפת בהשקעותஇல, וזאת תוך בחינה מתמדת ומעקב שוטף אחר מגוון החברות שג'י סייטי עשויה להשקיע בהן. פרטים אודות ההשקעה בניירות ערך ראו באורך 10 לדוחות הכספיים.

12. התאמות הנדרשות ברמת החברה

התאמה לדוחות המאוחדים על המצב הכספי

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

התאמה ל-FFO

לפרטים אודות FFO של ג'י סיטי לשנים שנסתייכו ביום 31 בדצמבר, 2022, 2023 ו-2021, ראה סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

ד. נושאים הרלכנטיים לכל תחומי הפעולות של קבוצת נורסטאר-ג'י סיטי'

13. שיווק והפצה

ג'י סיטי וחברות המאוחדות שלה עוסות שימוש מעת לעת במספר ערכוי שיווק, קידום מכירות ופרסום, כמקובל בענפים ובאזורים בהן הם פועלים. קבוצת ג'י סיטי פועלת באמצעות אנשי שיווק פנימיים, עורך פעילות במתמחיה, לרבות עירית פעילותות קהילתיות ומסחריות. פעילותות אלו מתמקדת בפרסום מקומי תוך שימוש בנכסים הדיגיטליים של קבוצת ג'י סיטי והרשאות החברתיות זאת מתווך מטרה לשמר ולקדם את המתחלמים כМОקד משיכה לצרכנים באזורי. שיווק ייחודי מסחריות מתבצע בדרך כלל באמצעות שיווק פנימי ופעולות שוטפות מול משרדיה תיון.

14. תחרות

14.1. להערכת החברה וג'י סיטי תחומי פעילותה של קבוצת ג'י סיטי מאופיינים ברמת תחרויות גבוהה ביותר בשל מספרם הרב של הגוףים הפועלים בתחוםים אלו. קבוצת ג'י סיטי חשופה לתחרות מצד בעלי ומפתחי נדל"ן (עליהם נמנות גם חברות נדל"ן ציבorias באזורי הפעילות של קבוצת ג'י סיטי), קרנות פנסיה ונופים פיננסיים, יזמים בתחום הנדל"ן, קרנות Private Equity, רשותות קמעונאיות וכן בעלים ומפתחים אחרים של נדל"ן לסוגיו באיזוריהם בהם ממוקמים נכסים קבוצת ג'י סיטי או שהוא מנסה לחזור אליהם. בין אלה נכללים למשל, חברות מובילות כגון: ; Unibail-Rodamco, Wereldhave; Klepierre, המתחרות ב-CTY G וב-Europe G, ביג, אמות ועדייל בישראל; - Multiplan, BR Malls, BR Malls, BR Malls, BR Malls ועוד. כמו כן, בשנים האחרונות חשופה קבוצת ג'י סיטי לתחרות גוברת מצד Online retailers (קמעונאים אשר מציעים פלטפורמות מסחר מקוונות ומנהלים את עסקיהם באינטרנט), אשר נתה המכירות שלהם גדל באופן משמעותי בשנים האחרונות אם כי ניכרת מגמת התיצבות בשיעור המכירות של שחknim אלו וכן מגמת שילוב בין מכירות online למניות בנכסי פיזיים.

14.2. לרשות חלק מהמתחרים כאמור, עומדים מושבים כלכליים הנדולים באופן משמעותי מהמשאים העומדים לרשות קבוצת ג'י סיטי. היתרונות התחרותי העומד לרשות מתחרים אלו, מקטין את כוח המיקוח של קבוצת ג'י סיטי ועלול להוביל לפניה ברוחות הקבוצה כולה. לג'י סיטי ו לחברות המאוחדות שלה מספר יתרונות תחרותיים, המסייעים להן להתמודד עם מתחריהן, אשר, לדעתן, מהווים גורמי הצלחה קריטיים בתחוםי פעילותה, ובهم: מיקום נכסים אטרקטיבי בעיר מרכזיות באזורי אורבניים צומחים בעלי שיעור גידול אוכלוסייה ושיעורי צפיפות והכנסה לנפש גבוהים, המאפשרים בחסמי כניסה לבניינים; ניהול פרו-אקטיבי של הנכסים תוך הקפדה על יצירת תמורה שכרים (לרבות שילוב שכרים בעלי חשיפה נמוכה לתחרות מצד רכישות באינטרנט) וכן רמת תחזקה גבוהה של הנכסים לאורך זמן; הנהלה בכירה בעלת ניסיון והשנים מוכחים; הנהלות מקומיות בעלות ניסיון, ידע והכרה עם תחומי הפעולות של ג'י סיטי בכל איזורי הפעולות השונים; תמהיל שכרים הכלול רשותות קמעונאיות ואחרות המספקות טובי ושירותים יומומיים של האוכלוסייה בדגש על מוצר מיוזן, פארמה ובנקאות הפעילים גם בעלות חרום או הנבלות תנואה. ברשותם אלו, מעצם טיבן, ניכרת תנועת קופים עריה והן עמידות יותר לתנודות בכלכלה או למצבי חרום; קיומה ושמירתה של מערכת יחסים איתנה עם השוכרים, ופייזור שכרים רחב (למועד הדוח לג'י סיטי ו לחברות מאוחדות שלא מעל 6,500 הסכמי שכירות, כאשר דמי השכירות הנadol' ביותר מהווים כ- 3% מסך הכנסות מהשכרה בשנת הדוח (כ- 2.5% לשנת 2022)); מוניטין חזק, ניסיון עשיר, היכרות עמוקה עם הענף וביצועים מוכחים לאורך כמעט שלושה עשורים; פרישה גיאוגרפית בעיקר בערים מרכזיות, עם יתרון למרכים פתוחים, דומיננטיות איזורית המאפשרת מגוון ההזדמנויות השקעה ושיפור היכולת להתמודד עם השינויים המהווים בתנאים הכלכליים בשוקים השונים; יכולות פיננסיות משמעותית וגישה לשוקי הון שונים, הכוללת דירוג אשראי גבוה; שימור מלאי לקרקעות בסמיכות לחלק מנכסיו הקבוצה יכולת ליצור זכויות בניה נוספת לשימושים מעורבים בנכסים קיימים הנמצאים באזורי אורבניים בהם קיימים ביקושים רבים לנכסים אלו, וניסיון בהשבה, פיתוח ופיתוח חדש של נכסים.

15. רכוש קבוע.

לפרטים בדבר הרכוש הקבוע של קבוצת נורסטאר-ג'י סיטי, ראו ביאור 13 לדוחות הכספיים.

16. נכסים לא מוחשיים.

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

נכון למועד הדוח נכסים בלתי מוחשיים לא הוכרו כנכס בדוחות הכספיים של ג'י סיטי.

17. הון אנושי.

הון אנושי בקבוצת נורסטאר-אינק.

17.1. החל מיום 1 ביולי 1998 ועד לתום תקופת הדוח, קבוצת נורסטאר אינק. אינה מעסיקה עובדים וזאת בעקבות מהלך הרה-ארגון המתואר בסעיף 1.1 לעיל, במסגרתו הועברו חמשה עובדים לעבוד בשורות ג'י סיטי (או בשורות חברות בבעלותה המלאה). החל מחדש ינואר 2016 מעסיקה נורסטאר ישראל, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה, עובדת אחת. על פי הסכם משנת 1998, כפי שעודכן מעט לעת, ג'י סיטי מעסיקה לקבוצת נורסטאר אינק. שירותיים (לרבוט עלי-ידי העובדים הנ"ל אשר עברו לעבוד בשורות ג'י סיטי), תמורה סך חודיshi השווה, נכון למועד הדוח 7- 178,500 ש"ח (עד לחודש נובמבר 2023 עטודה התמורה על 133,000 ש"ח), צמוד לעלייה במידד ובתוספת מס ערך נוסף. לפרטים נוספות הסכם השירותים, כפי שעודכן, ראו סעיף 24.1 להלן.

17.2. מר חיים כצמן, בעל השליטה בחברה, מכיהן כמנכ"ל החברה החל מחודש Mai 2017 וՏגון יו"ר הדירקטוריון החל מחודש פברואר 2018. במהלך תקופת הדוח אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, הענקת גמול דירקטורים לממר חיים כצמן בגין הגמול השנתי הקבוע והגמול ישיבה הקבוע לפי דרגתה של החברה, כהנדרת מונחים אלה בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטורי חיוני), התש"ס-2000, באופן זהה לגמול המשולם ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה המכנים בחברה (כפי שאשר על ידי דירקטוריון החברה במרס 2024 בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות בעלי עניין, תש"ס -2000)). לפרטים נוספים בדבר תנאי כהונתו והעסקתו של מר כצמן ראו תקנה 21 פרק ד' לדוח זה.

17.3. בחודש אוקטובר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה ועדת התגמול שלה, עדכון מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה, אשר החליפה מדיניות תגמול קודמת מחודש נובמבר 2019. מאחר והחברה אינה מעסיקה עובדים ונושאי המשרה המכנים בה (למעט הדירקטורים) והם אינם מקבלים תגמול כלשהו מהחברה, מדיניות התגמול חלה רק על הדירקטורים בחברה ומסדרה רק את תנאי שכרים ואת תנאי הפטור, השינוי והbijוט שליהם. לפרטים נוספים ראה תקנה 21 ותקנה 29א' פרק ד' – פרטיים נוספים על החברה.

17.4. הון אנושי בקבוצת ג'י סיטי

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לג'י סיטי ולחברות בננות בבעלותה המלאה (שאין מתוארכות בנפרד בדוח זה) 91 עובדים קבועים במסחרה מלאה, על פי החלוקה הבאה: 83 עובדים המועסקים בישראל (מתוכם 21 עובדים בחטיבת המטה ו- 62 עובדים בחטיבת פעולה נדל"ן¹ (סה"כ 97 עובדים בשנת 2022) המועסקים בעיקר במקרים חשיבות, כספים, משפטית, אנליה ופיתוח עסקים, ניהול ומטה; וכן 8 עובדים המועסקים בארה"ב (8 עובדים בשנת 2022).

¹ במוגרת מיזוגה של חברת הבת ג'י ישראל עם יתרו ג'י סיטי, החל מחודש ינואר 2021 מועסקים כל עבדי ג'י ישראל על ידי ג'י סיטי בחטיבת הנדל"ן, האחראית על ניהול ופעולת נכס ג'י סיטי בישראל.

הנהלת ג'י סיטי מרכיבת מנכ"ל (אשר הינו בעל השכלה בחברה ומכהן גם כsson י"ר הדירקטוריון), סמנכ"ל כספים ראשי, סמנכ"ל וחשב, ומנכ"לית חטיבת הנדל"ן ישראל (המכהנת גם כסמנכ"לית התפעול של ג'י סיטי), סמנכ"לית וועצת משפטית שנייה סמנכ"לי מטה, וכן 5 סמכנ"לים נוספים ברמות החטיבות.

מדייניות תגמול ותנאי העסקה

17.5.

עובדיו ג'י סיטי מועסקים על בסיס חוזם אישיים וזכאים, על פי רוב, לשכר בסיס, תנאים סוציאליים מקובלים ומענקים, הכספיים לשיקול הדעת של הנהלת ג'י סיטי. חלק מהעובדים כאמור זכאים להטבות שונות בהתאם לבכירות המשרה, ובនוסף מתוגמלים באמצעות תגמול ארוך טווח במנגנון המבוססים על ניירות ערך של ג'י סיטי, לרבות כמפורט בסעיף 17.6 להלן.

בחודש אוגוסט 2023 אימצה ג'י סיטי מדיניות תגמול לנושאי משרה בגין סיטי (אשר החליפה מדיניות תגמול קודמת). מדיניות התגמול חלה על נושא משרה בגין סיטי וכן על דירקטורים בה, לרבות אלו הממלאים בה תפקיד נוסף (למעט בעל השכלה בגין סיטי וקרובייו). על פי מדיניות התגמול, חבילת התגמול לנושא משרה בגין סיטי תכלול שלושה רכיבים עיקריים: (א) שכר שוטף ורכיבים נלוויים לו; (ב) מענקים שניתיים; ו- (ג) תגמול הוני אחר טווח, תוך קביעות הריחס ביניהם, כמפורט במדיניות התגמול. כמו כן, מדיניות התגמולקובעת תקנות על לח빌ת התגמול.

17.6.

הדירקטורים ונושא משרה בגין סיטי זכאים לביטוח, שיפוי ופטור.

לחברה ולג'י סיטי תלות בהמשך פעילותו של סגן י"ר דירקטוריון החברה ומנכ"ל החברה וג'י סיטי ובעל שליטה בהן, מר חיים עצמן.

17.7.

>tagmolum_bnniyot_urk_bg_siti

מעת לעת מkaza ג'י סיטי מנויות וניירות ערך המירים למניות לנושא משרה בגין סיטי ולעובדים שלאה ושל חברות בנות בעלותה המלאה, כמפורט להלן.

(א) תוכנית 2011

בחודש דצמבר 2011, אימצה ג'י סיטי תוכנית תגמול בניירות ערך (כפי שתוקנה מעט לעת), על פיה תהא ג'י סיטי רשאית להקצות למנהלים, לעובדים, לדירקטורים, לייעצים ולנותני שירותים של ג'י סיטי ושל חברות הקשורות לה עד 13.2 מיליון מנויות או ניירות ערך המירים למניות ג'י סיטי, בתוקף עד שנת 2025. התוכנית מונחת בידי ועדת התגמול והדיקטוריון של ג'י סיטי אשר תקבע את תנאי ניירות הערך שיוקצו מכוח התוכנית. על פי התוכנית, ניתן להקצות לזכאים כתבי אופציה, מנויות חסומות (Restricted Shares), ייחדות חסומות למניות (Restricted Share Units) או כל תגמול אחר המבוסס על שווי מנויות ג'י סיטי, בהתאם לשיקול דעתם של ועדת התגמול ודירקטוריון ג'י סיטי. כתבי האופציה אשר יונקו מכוח תוכנית 2011 יהיו ניתנים למימוש בדרכים שונות, כפי שתקבע הוועדה, לרבות בדרך של מימוש נטו, דהיינו קבלת כמהות מנויות המשקפת את שווי ההטבה הכספייה הנלומה בכתביו האופzie (Exercise). ניירות הערך אשר יונקו מכוח תוכנית 2011 כמפורט שווי ההטבה הכספייה הנלומה בכתביו האופzie (Exercise). ניירות הערך אשר יונקו מכוח תוכנית 2011 כמפורט להתחמות שונות כמפורט. כן נקבעו הוראות למקרים שונים של סיום העסקתו של הנציג בגין סיטי כאשר לפחות חלק מנושא משרה בגין סיטי קיים מנגנון של האצת תקופת הבשלה של המכשירים שיונקו להם מכוח התוכנית במקרה בו תחיליט ג'י סיטי לסיים את העסקתם, שלא בנסיבות בהן הם לא יהיו זכאים לפיצוי פיטורי ובמקרים מסוימים של שינוי שליטה בגין סיטי. פרטים אודות הקצתה ניירות ערך לדירקטורים, נושא משרה ועובדים בגין סיטי מכוח תוכנית 2011. ראו באור 26 לדוחות הכספיים ותקנה 21 בפרק ד' לדוח.

(ב) הקצתה כתבי אופzie ומנויות חסומות בהטבה כספית (פאנטום)

מעת לעת, מתקשרות חברות בנות בעלותה המלאה של ג'י סיטי בהסכם תגמול עם נושא משרה ועובדים שלאם (אשר אינם נושא משרה של ג'י סיטי), המחייבים הקצתה כתבי אופzie או מנויות חסומות (הסכם פאנטום) בהטבה כספית. פרטים אודות הקצתה כתבי אופzie בהטבה כספית, ראו באור 26' לדוחות הכספיים.

(ג) התcheinיות נשאי המשרה להחזיק במניות ג' סייטי
בהתאם למדיניות התגמול של ג' סייטי, דירקטוריון ג' סייטי אימץ קווים מוחשיים לפיהם יחזיקו נשאי משרה מניות של ג' סייטי, בנסיבות מינימאלית אשר תקבע על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון ג' סייטי, במשר תקופת העסקתם בגין סייטי.
במסגרת זאת, נקבע כי במועד בו מוענקות לנושאים משרה יחידות מניה חסומות שאין מותנות בביטויים מתחייב נשאי המשרה להחזיק את כל יחידות המניה החסומות שהונענו לו במשך תקופת החזקה מינימלית וכן לרכוש במועד הקצאה (או להמשיך להחזיק במניות של ג' סייטי שבבעלותו) מניות של ג' סייטי בנסיבות השווה ל- 25% מכמota המניות נשוא יחידות המניה החסומות שהוקטו לו בפועל במועד הקצאה, במקרה של הקצאה למנכ"ל ג' סייטי, או בנסיבות השווה ל- 15% מכמota המניות נשוא יחידות המניה החסומות שהוקטו לו בפועל במועד הקצאה, במקרה של הקצאה לנושאים משרה הכספיים למנכ"ל, וכן להחזיק את המניות הללו במשך שלוש שנים ממועד הקצאה הרלוונטי.

17.10. **הכשרת עובדים**
לקבוצת ג' סייטי תוכנית הדרכה שנתית במגוון נושאים, ביניהם אתיקה, מניעת הטרדה מינית, שוד וסחרות, ניירות ערך, אבטחת מידע, גבולם עסקיים ועוד.

18. **הוון חוזר**
קבוצת נורסטאר אינק. נהגת למן את פעילותה, בין היתר, בדרך של קבלת דיבידנדים מג' סייטי ומהחזקות סחריות נוספות. בשנת 2023 לא קיבלה קבוצת נורסטאר אינק. תשלומי דיבידנד מג' סייטי. לפרטים נוספים מדיניות החברה ביחס להוון החזר וכן יתרות הרכוש השוטף וההתcheinיות השוטפות של הקבוצה ראו סעיף 4.5 לדוח הדירקטוריון. לפרטים נוספים מדיניות האשראי של הקבוצה ראו סעיף 4.7 לדוח הדירקטוריון.

תמצית הרכב ההוון החזר – ההוון החזר של קבוצת נורסטאר-ג' סייטי מורכב מצד הנכסים העיקריים ממזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, כולל בטוחות סחריות, בסך של כ- 0.7 מיליארד ש"ח, לקוחות וחיבטים בסך של כ- 0.6 מיליארד ש"ח, ונכסים מוחזקים למכירה בסך של כ- 3.0 מיליארד ש"ח. לצד התcheinיות השוטפות של ההוון החזר של הקבוצה אשראי לזמן קצר וחליות שוטפות של התcheinיות בסך כולל של כ- 4.3 מיליארד ש"ח, ספקים וזכאים בסך של כ- 0.8 מיליארד ש"ח והcheinיות המוחזקות לנכסים מוחזקים למכירה בסך של כ- 1.7 מיליארד ש"ח.

19. **השקעות נוספות**
מעבר להcheinיות קבוצת נורסטאר אינק. בניירות ערך של ג' סייטי, ליום 31 בדצמבר 2023 קבוצת נורסטאר אינק. מחזיקה החזקות שאין מהותיות בניירות ערך סחריים וכן השקעות בהיקף לא מהותי בתנאים פרטיים.

20. **מימון**
20.1. **מימון בקבוצת נורסטאר אינק.** מצבת התcheinיות וקווי אשראי של קבוצת נורסטאר אינק.
20.2. **בנוסף לנתונים בדבר פעילות המימון של קבוצת ג' סייטי, כפיפורט בסעיף 20.2, להלן נתונים מסכימים נוספות פעילות המימון ברמת קבוצת נורסטאר אינק.:**

నכו ליום 31 בדצמבר 2023 לקבוצת נורסטאר אינק. קווי אשראי מתחדשים בסך של כ- 281 מיליון ש"ח (מתוכם נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ניצלה כ- 223 מיליון ש"ח), קווי האשראי מובטחים באמצעות חלק מהחזקותיה של החברה במניות ג' סייטי, נחתמו לתקופות של שלוש עד ארבע שנים ומסתיימים בשנת 2026.
нако ליום 31 בדצמבר 2023, שיעבדה החברה לטבות מיסוגות האשראי האמורויות כ- 63 מיליון מניות ג' סייטי (המהוות כ- 35.3% מהוון מנויותיה המונפק והנפרע של ג' סייטי). נכו למועד פרסום דוח זה, משועבדות לטבות מיסוגות האשראי האמורויות כ- 54 מיליון מניות ג' סייטי (המהוות כ- 29% מהוון מנויותיה המונפק והנפרע של ג' סייטי) עם ניצול בסך של כ- 112 מיליון ש"ח מהמסגרות האמורויות.

בשנת 2023 החברה התקשרה בתיקו לאחד מקו"י האשראי שלו במסגרתו הוארה מסגרת האשראי מינואר 2024 לחודש מרץ 2026, במקביל להפחיתה מדרוגת של היקף קו האשראי בסכום מיידי של 40 מיליון ש"ח ולאחריו הפחתה נוספת מדרוגת על פני יתרת תקופת ההסכם בריקוף של 45 מיליון ש"ח במקביל לשחרור בטוחות (בההתאם למנגנון הקבוע בהסכם). בנוסף, בינוואר 2024 חתמה החברה על הארכת קו אשראי שלו מרץ 2024 לחודש מרץ 2026, במקביל להפחיתה מדרוגת של היקף האשראי בסכום מיידי של 5 מיליון ש"ח ולאחריו הפחתה נוספת במרץ 2025 של 5 מיליון ש"ח נוספים וזאת במקביל לשחרור בטוחות ובההתאם למנגנון הקבוע בהסכם.

אגרות חוב של קבוצת נורסטאר אינק.:

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לקבוצת נורסטאר אינק. אגרות חוב בסך של כ-368 מיליון ש"ח, אשר הונפקו על ידי החברה. בינוואר 2023 החברה פרסמה דוח הצעת מדף להצעת רכש חליפין חלקית ולנטריט במסגרתה פניה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה, לרכוש מהם אגרות חוב (סדרה יב') של החברה שבמחזור המוחזקות על ידם, בדרך הצעת רכש חליפין, בתמורה למצוון בשיעור של 10% מערכן ההתחייבותי של החוב המוחלפות וכן בתמורה נוספת נספת של אגרות חוב חדשות (סדרה יג') של החברה המובטחות בשעבוד בסכום המשקף 90% מערכן ההתחייבותי של אגרות החוב המוחלפות. במסגרת הצעת רכש החליפין כאמור הוחלפו 206,102,407 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יב'), וזאת נגends תשלום בסך 22,298,219 ש"ח במצוון והकצתה 200,683,975 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יג') של החברה.

לאחר תקופת הדוח פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת אגרות החוב (סדרה יג') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה, בהיקף של עד עד 81,466,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יג'), רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. במסגרת ההנפקה כאמור הונפקו ונרשמו למשטר 71,800,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יג') של החברה בהיקף כספי כולל של כ-22,507,600 ש"ח.

לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה, ראו סעיף 8 לדוח הדירקטוריון ובאוור 19 לדוחות הכספיים.

אגרות החוב של החברה (סדרה יב') מדרוגות 'BBB+' (תחזית שלילית) על ידי S&P Maalot, בהתאם לדוח דירוג חדש יוני 2023 וכן מדרוגות ii.2 Baa (אופק יציב) על ידי מידרוג, בהתאם לדוח דירוג חדש דצמבר 2023.

אגרות החוב של החברה (סדרה יג') לא מדרוגות, ומובלטות בשעבוד על מנויות ג'י' סייטי, המוחזקות על ידי החברה באמצעות חברת בת של החברה. נכון למועד פרסום דוח זה, משועבדות לטובת אגרות חוב (סדרה יג') כ- 24 מיליון מנויות ג'י' סייטי (המהוות כ-12.9% מהוון מנויות המונפק והונפרע של ג'י' סייטי).

כמו כן, אגרות החוב של החברה (סדרה יב' ו-סדרה יג') כוללות עליות בהתקיימים למחזיקי אגרות החוב הזכות להעמדתן לפירעון מיידי, כמקובל (לרבבות עליות חדלות פירעון, מכירת נכסים, הפרת התcheinויות לפני מחזיקי אגרות החוב, שינוי שליטה וכו'), וכן הן כוללות גם התcheinויות לעמידה באמות מידת פיננסיות, כמו-report בבאוור 19 לדוחות הכספיים ובסעיף 8 יב' לדוח דירקטוריון).

כמו כן, חלק מהתחייבותיה של החברה לטובת מחזקי אגרות החוב (סדרה יב' ו-סדרה יג'), התחייבה החברה להימנע מחולקת דיבידנד במצוון בכל אחד מהמקרים הבאים, לרבות מצב בו יתרחש אחד מהמקרים שלhalbן כתוצאה מחלוקת כאמור: אם הונה העצמי של החברה יהא נמור מסך של 1.25 מיליארד ש"ח (נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עמד ההון העצמי של החברה על סך של 1.8 מיליארד ש"ח); אם מתקיימת עילה להעמדת אגרות החוב האמורות לפירעון מיידי; אם החברה מפרה אייזו מהתחייבותיה המהוות יכולת הפרעה. הקבועים בחוק החברות, לרבות מבחן יכולת הפרעה.

בפברואר 2023 פרסמה החברה דוח מיידי ובמסגרתו הודיעה על פירעון מוקדם מלא יום לאגרות החוב של החברה (סדרה יא') שהושלם ביום 10 במרץ 2023. עם ביצוע הפירעון המוקדם המלא היוזם של אגרות החוב (סדרה יא') החברה פרעה את מלאו חובותיה לפני מחזקי אגרות החוב ומחקה את אגרות החוב (סדרה יא') מהמסחר בבורסת ת"א.

בנוסף, החברה התקשרה עם חברת בת בבעלותה המלאה (נורסטאר ישראל) במספר הסכמים על פיהם נטלה חברת הבת את התחרי'ビותה של החברה בגין מלאה אגרות החוב של החברה מול החברה ומול מחזיקי אגרות החוב. אגרות החוב (סדרת יב' – יג') מהוות סדרה מהותית. לפרטים אודות אגרות החוב ראו סעיף 8 לדוח הדירקטוריון ובאור 19 לדוח הכספי.

20.1.2. סיכום יתרות והלוואות של קבוצת נורסטאר אינק.:

להלן ממצבת האשראי והלוואות לזמן ארוך (כולל חליות שוטפות) של קבוצת נורסטאר אינק., שהתקבלו למיון פעילותה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

תקופת פירעון מצומעת (שנים)(*)	יתרה (ב מיליון ש"ח) משמעות (שנים)(*)	שיעור ריבית משמעות (שנים)(*)	שיעור ריבית משמעות (שנים)(*)	הלוואות ממוסדות פיננסיים בריבית משתנה מובטחות בשבוד
1.67	7.94%	7.94%	223	אגרות חוב בריבית קבועה מובטחות בשבוד
3.08	2.67%	4.75%	221	אגרות חוב בריבית קבועה שאין מובטחות בשבוד
2.40	2.67%	2.50%	147	
סה"כ	4.66%	5.39%	591	

* תקופת הפירעון הממצעת מתיחסת לפירעונים של תשומי הקרן והריבית.

20.1.3. אמות מידת פיננסיות

בחלק ממשיכי האשראי של החברה ושל חברות בנות בבעלותה המלאה, כוללות התחרי'ビות לעמידה באמות מידת פיננסיות כמפורט לעיל וכמפורט באור 20 לדוחות הכספיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הטמור לאישור דוח זה, עומדות החברה וחברות הבנות בבעלותה המלאה בכל אמות מידת הפיננסיות החלות ביחס אליהן.

20.1.4. כאמור, החברה מנפיקה מעות לעת אגרות חוב הנកבות בשקל (כאשר מרבית אגרות החוב הין צמודות לשינויים למדדי המחריים לצרכן) בעוד מרבית נכסיו החברה נקובים במטבע חוץ בהתאם למטרות הפעולות של הקבוצה. על מנת לצמצם את החשיפה של ההון העצמי לשינויים בשערו החליפין, מבצעת החברה עסקאות החלף לתקופות קצרות וארכוכות, בהתאם לצורכי, ובמרביתן מחליפה את החובות השקלית בחובות מטבע חוץ. עסקאות החלף הארכוכות מבוצעות ביחס ללוחות הסילוקין של אגרות החוב. נכון למועד פרסום הדוח לא קיימות עסקאות החלף כאמור.

כמו כן, ביחס למრבית עסקאות החלף החברה נהגת להתקשרותה בסכמי CSA (Credit Support Annex) הקובעים מנוגני התחרשנות שוטפים בין החברה ובין המוסד הבנקאי מולו מתבצעת עסקת ההחלף, בקשר עם שוויון ההון של אותן עסקאות.

לمزيد נספ ראו באור 33 לדוחות הכספיים וכן סעיף 5 לדוח הדירקטוריון.

20.1.5. הסכמי האשראי של החברה, כוללים מנוגן הפרה צולבת (Cross Default), אשר אינו קשור בין ההלוואות הספציפיות, אלא קובע כי הסכם המינימאלי להפעלו הינו העמדה לפירעון מיידי של הסכם אשראי אחר בהיקף של 40-30 מיליון דולר.

בנוסף, סדרות אגרות החוב הסדירות של החברה כוללות מנוגן Cross Default ביחס להעמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת ושל מימון בנקאי מהותי (כהנדרטו בשטריו הנאמנות הרלבנטיים).

20.1.6. נכון למועד הדוח סך כל הסכמי האשראי של החברה (וחברות בנות בבעלותה המלאה), הקשורים זה זהה בתנויות הפירה צולבת כאמור עומד על כ- 281 מיליון ש"ח. כמו כן, כאמור סך אגרות החוב הסחירות של החברה הכלולות מנגנון הפירה צולבת (ביחס לסדרות אגרות חוב אחריות /או מימון בנקאי מהותי) עומד על כ- 367 מיליון ש"ח.

20.1.7. להלן פירוט אוזות אמות מידת פיננסיות מהותיות הכלולות בהסכם האשראי של החברה ואופן העמידה בהן נכון למועד הדוח:

чисוב אמות מידת נכון ליום 31.12.2023			אמות מידת
הרף המינימלי הנדרש	4.84	4	הוּא עַצְמִי מִינִימָלִי גֵ' סִיטִי (במיליארדי ש"ח)
ממוצע במהלך שנתיים EPRA Direct Result (מיליוני ש"ח)	125	80	ממוצע במהלך שנתיים EPRA Direct Result (מיליוני ש"ח)
יחס התחריביות נשאות ריבית נטו לסך המאזן (ማוחד)	63.2%	77.5%	יחס התחריביות נשאות ריבית נטו לסך המאזן (ማוחד)

לפרטים אוזות סכום סך ההלוואות שיועמדו לפירעון מיידי במקרה הפירה של כל אחת מהuilות המפורטוות לעיל ראו סעיף 20.1.4 לעיל.

20.2. מימון בני"ג סיטי

ג' סיטי נוהגת למן את פעילותה בעיקר מפעילותה השוטפת, מהונה העצמי, מהנפקת אגרות חוב, האשראי בנקאי והנפקות ההוּא. ג' סיטי נוהגת ליטול אשראי במח"מ ומטבעות שונים בהתאם להשקעותיה (כיוֹם בעיְקָר: שֶׁקֶל, אִירָוּ וְדוֹלָר אֲרַהֲבָב) אשר נשוא ריבית משתנה או קבועה. במקרים בהם ג' סיטי לוקחת הלואאות במטבע שונה ממטבע ההשקעה, ג' סיטי נוהגת לעתים לבצע עסקאות הגנה על המטבע /או הריבית, לפרטים ראו סעיף 20.2 להלן.

להלן נתונים מסכמים אוזות פעילות המיכון ברמת ג' סיטי ו לחברות המאוחdotות שלה וכן נתונים לגני ג' סיטי ו לחברות בבעלותה המלאה. נתונים בדבר פעילות המיכון ברמת החברות המאוחdotות של ג' סיטי, בתחום הפעולות השונים, ראה בסעיפים 6.11, 7.10, 8.10, 9.9, ו-10.10 לעיל.

לענין השפעות מאקרו כלכליות, לרבות שיעורי האינפלציה, השינויים בשיעורי הריבית והתנודות בשערם מטבעות החוץ ראה סעיף 5.2 להוד.

20.2.1 סיכום מצבת התחריביות וכווי אשראי של ג' סיטי ו לחברות המאוחdotות שלה

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה מצבת התחריביות נשאות הריבית של ג' סיטי ו לחברות המאוחdotות שלה לתאגידים בנקאים אחרים בסך של 22.9 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2022 כ- 23.8 מיליון ש"ח; ליום 31 בדצמבר 2021 כ- 23.9 מיליון ש"ח).

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לגני סיטי ו לחברות מאוחdotות שלה קווי אשראי מתחדשים בסך של כ- 3.6 מיליון ש"ח, מתוכם נוצלו למועד האמור סך של כ- 1.3 מיליון ש"ח.

20.2.2 קווי אשראי של ג' סיטי ו לחברות בנות בבעלותה המלאה:

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לגני סיטי ו לחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מתחדשים ממספר בנקים ומוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים בסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח, מתוכם סך של כ- 1.3 מיליון ש"ח נצל למועד האמור. נכון למועד פרסום הדוח, קווי האשראי של ג' סיטי ו לחברות בנות בבעלותה המלאה מובלטים באמצעות מנויות סחרירות (CYT) ושאיין סחרירות (בעיקר Europe G) ונכיסים של חברות קבוצה ג' סיטי. קווי אשראי אלו הינם מול גורמים ממונינים (G) עםם לגני סיטי קשיים ארכוי טוויך והם מתחדשים מעט לעת לתקופות של שלוש עד ארבע שנים, נכון למועד דוח זה הם מסתיעים לשנים 2024-2025, כאשר מתוכם בשנת 2024 עמדות מחזור קווי אשראי של החברה בהיקף של כ- 1.6 מיליון ש"ח לשנת 2025 עמדות מחזור קווי אשראי של החברה בהיקף של כ- 0.3 מיליון ש"ח. בחודש פברואר 2024 האריכה ועדכנה ג' סיטי מספר הסכמי אשראי והלוואות מובלטות בהיקף של כ- 1.2 מיליון ש"ח שעמדו לפירעון ב- 2024, לשנים 2028-2027. מנגד ביצעה ג' סיטי פירעון מוקדם של קו אשראי בהיקף של 0.3 מיליון ש"ח.

לאור זאת, למועד פרסום הדוח לג'י סיטי וחברות בננות בעלותה המלאה קוויא אשראי בסך של כ- 1.1 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ- 0.6 מיליארד ש"ח נוצר למועד האמור, המסתויים בשנים 2027-2024, כאשר מתוכם בשנת 2024 עמדוד למחרוז קוויא אשראי של החברה בהיקף של כ- 0.2 מיליארדי ש"ח.

קוויא אשראי נושאים מרוח שנתי בשיעור ממוצע משוקלל ליום 31 בדצמבר 2023 של כ- 2.5% ושיעור ריבית ממוצע כולל של כ- 7.4%. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, שיעבודה ג'י סיטי לטובת קוויא האשראי האמורים, בין היתר, כ- 86.1 מיליון מנויות CTY (המהוות כ- 50% מהן מנויות של YT) וככ- 67 מיליון מנויות Europe G (המהוות כ- 23% מהן מנויותיה). לפרטים נוספים ראו באור 20 לדוחות הכספיים. נכון למועד פרסום הדוח, קוויא האשראי האמורים משועבדות לטובת קוויא האשראי האמורים כ- 72.5 מיליון מנויות YT (המהוות כ- 39% מהן מנויותיה) וככ- 67 מיליון מנויות Europe G (המהוות כ- 23% מהן מנויותיה). בנוסף כ- 146 מיליון מנויות ג'י סיטי משועבדות לטובת אגרות החוב (סדרה טז') שהנפקה ג'י סיטי (כ- 49% מהן מנויותיה).

ל-Europe G מספר דרכי להעברת כספים לג'י סיטי, הכוללים חלוקת דיבידנד והלוואות בין חברותiot. חלוקת דיבידנד מ-Europe G כפופה למגבילות הקבועות בתנאי אגרות החוב שלה, הכוללים מגבלת חלוקה במקורה שבו שייעור המינוף של Europe G יעלה על 60% (נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עמד שייעור המינוף של Europe G על 49.8%), וכן מבחני חלוקה הקבועים בדיון הרלבנטי. לפרטים אודות הסכמי אשראי ביןחותומים בין החברה - Europe G ראו סעיף 7.9.5.

20.2.3 אגרות חוב של ג'י סיטי וחברות בננות בעלותה המלאה:

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לג'י סיטי אגרות חוב בסך של כ- 8.4 מיליארד ש"ח שאינו מובטחות בשיעור, אגרות חוב בסך של כ- 0.44 מיליארד ש"ח המובטחות בשיעור, נדל"ן בישראל וכן אגרות חוב בסך של כ- 1 מיליארד ש"ח המובטחות בשיעור על מנויות Europe G. במהלך תקופת הדוח הנפקה ג'י סיטי אגרות חוב בהיקף של כ- 73.8 מיליון ש"ח ענ. (בתמורה ברוטו בסך של כ- 73.6 מיליון ש"ח) בדרך של הרחבת סדרות אג"ח וכן הנפקה סדרה חדשה של אגרות חוב המיראות למנויות ג'י סיטי (סדרה יז'). לאחר תקופת הדוח הנפקה ג'י סיטי אגרות חוב מסדרה חדשה (סדרה יח) בהיקף של 410 מיליון ש"ח ענ. (בתמורה ברוטו של כ- 410 מיליון ש"ח) המובטחת בשיעור, וכן זכיותיה של Gazit Horizon בגין אלפא המחזקקה בשיטה נכסיו מקרקעין בארץ"ב.

בהתאם לדוח דירוג חדש יוני 2023, S&P Maalot אישרה את דירוגי סדרות אגרות החוב הלא מובטחות של ג'י סיטי ואת אגרות החוב (סדרה טז') המובטחות במנויות Europe G ברמת דירוג של AA+, ואת דירוג סדרת אגרות החוב המובטחת (סדרה טו') ברמת דירוג של AA. כמו כן, S&P Maalot הותירה על קנה את תחזית הדירוג השילית.

בהתאם לדוח דירוג חדש יולי 2023, אשרה מידרג את הדירוג של סדרות אגרות החוב (סדרות יא, יב, יג, יד, טז ו- יז') של ג'י סיטי ברמת דירוג של AA3, וכן אשרה את דירוג אגרות החוב (סדרה טו') ברמת דירוג של AA2, עם אופק דירוג שלילי.

ביום 4 בפברואר 2024, S&P Maalot העניקה דירוג של AA לאגרות חוב (סדרה יח) של ג'י סיטי, ומידרג העניקה דירוג של AA2 לסדרת אגרות החוב כאמור.

ביום 25 בדצמבר 2022, הודיעה ג'י סיטי על תשלום תוספת ריבית בין אגרות החוב (סדרות יג, יד, טז ו- טז') של ג'י סיטי בעקבות הורדת הדירוג של מידרג ו-S&P מעלה שבוצעה בחודש דצמבר 2022. לפרטים נוספים ראו באור 19 לדוחות הכספיים.

לפרטים בדבר אגרות החוב של ג'י סיטי, לרבות אמות המידה הפיננסיות לאגרות החוב, נכסיו הנדל"ן בישראל ששועבדו לטובת מחזקקי אגרות החוב (סדרה טו'), זכויות הבעלות בגין אלפא ומניות חברת בת ששועבדו לטובת מחזקקי אגרות החוב (סדרה יח'), ראו סעיף 7 ונוסף ב' לדוח הדירקטוריון, ובאור 19 לדוחות הכספיים.

לג'י סיטי תוכנית לרכישה חזורת של אגרות חוב. בתקופת הדוח ביצעה ג'י סיטי רכישות חזורת של אגרות החוב שלה כמפורט באור 19 לדוחות הכספיים.

20.2.4 משכנתאות וקווי האשראי כנדג שעובד נכס נדל"ן בישראל:

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

20.2.5 מנובלות בקבלת אשראי ומנגנון *Cross Default* בהסכם האשראי /או אגרות החוב של ג'י סיטי:

מסמכיו האשראי של ג'י סיטי ושל חברות מאוחדות שלה, כוללים אמות מידת פיננסיות הכלולות, בין היתר, אמות מידת ברמת ג'י סיטי, כגון - הון עצמי מינימלי ושיעור מינוף, וכן אמות מידת ברמת האשראי הספציפי, כגון - יחס חוב מנובל לשווי בטוחות ועוד, כמפורט בערך 20ד' לדוחות הכספיים. כמו כן, הסכמי המימון כוללים תנאים מקובלים נוספים להעמדת האשראי לפירעון מיידי ובهم: פיגור בתשלום החוב, הפרת התcheinות או מצג תחת ההסכם הרלבנטי, שנייה שליטה בני"ג סיטי, או בחברות מאוחדות, שנייה מבנה, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק, כניסה נכסים והליך מימוש נכסים והוצאה לפועל), הפסקת פעילות, הפסקת מסחר בגיןות הערך המשועבדים להבטחת האשראי או ניירות ערך של ג'י סיטי, הפסקת או הגדת דירוג, ועוד.

כמו כן, חלק מהסכום המימון של ג'י סיטי (אשר אינם בעלי לכדי 'אשראי מהותי') כוללים אמות מידת ותנאים נוספים (כגון:UILות בקשר למניות המשמשות כבטווחות למימון ובמנית ג'י סיטי ומחירותן, UILות בקשר עם נכס נדל"ן המשמשים כבטיחה, דירוג, שנייה שליטה וכו') אשר בהתקיימים מהויבת ג'י סיטי לפרוע את האשראי בתחום תקופת הזמן הקבועה בהסכם ('mandatory prepayment event'), ובמקרה שלא תעשה כן למועד הפיננסי תהא הזכות להעמיד את המימון לפירעון מיידי. בחלק מההסכמים כאמור, במקרה שבו תשוב ג'י סיטי לעמוד באמות המידה שנקבעו בהסכם, היא תהיה רשאית לשוב ולנצל את האשראי מכוחם.

בנוסף, חלק מהתחייבותה של ג'י סיטי לטובה מחייבי אגרות החוב (סדרה טז') המובטחות בשעבוד עד מנויות G Europe, התחייבה ג'י סיטי להימנע מחילוקת דיבידנד ב- G Europe כתלות ביחס המינוף שלה. כן, חלק מהתחייבותה של ג'י סיטי לטובה מחייבי אגרות החוב (סדרה ייח') המובטחות בשעבוד על הזכיות של G Horizons (במנויות ני"ז אלף, חברת בת של ג'י סיטי המחזיקה בנכסים בארה"ב, ג'י אלף נטליה על עצמה מספר מנובלות.

הסכם האשראי של ג'י סיטי, כוללים מנגנון הפלה צולבת (Cross Default), אשר אינו קשור בין ההלוואות הספציפיות, אלא קובע כי הסכם המינימאלי להפעלתו הינו העמדה לפירעון מיידי של הסכם אשראי אחר בהיקף של 50-40 מיליון דולר. כמו כן, ביחס למספר גופים המקיימים לג'י סיטי אשראי תחת מספר הסכמים נפרדים, קיימים מנגנון הפלה צולבת ביחס לאשראים השונים שההעמדו לג'י סיטי על ידי אותו הגוף, באופן שהעמדה לפירעון מיידי של מסגרת אשראי או הלוואה שההעמדה על ידי הגוף ספציפי תגרור העמדה לפירעון מיידי של אשראים נוספים שההעמדו על ידי אותו הגוף. בנוסף הסכמים כאמור כוללים בחלוקת מנגנון 'בטיחה צולבת', אשר במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הסכם מימון מסוים אפשריים למילוא להיפרע גם מהבטוחות שההעמדו לטובתו מכוח הסכם מימון אחר שיש לג'י סיטי מולו. בנוסף, חלק מסדרות אגרות החוב הסדירות של ג'י סיטי מנובלות מנגנון *Cross Default* ביחס להעמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרות ובAGRות חוב (סדרות יג', יד', טו', טז', יז' ו-יח') גם ביחס להעמדה לפירעון מיידי של מימון בנקאי מהותי (כהנדרטו בשטרני הנאמנות הרלבנטיים).

נכון למועד הדוח סך כל הסכמי האשראי של ג'י סיטי (וחברות בנות בבעלותה המלאה, למעט G Europe), הקשורים זה זהה בתנויות הפלה צולבת כאמור עומד על כ- 4.1 מיליארד ש"ח. כמו כן, כאמור סך אגרות החוב הסדירות של ג'י סיטי הכוללות מנגנון הפלה צולבת (ביחס לסדרות אגרות חוב אחרות /או מיכון בנקאי מהותי) עומד על כ- 7.5 מיליארדי ש"ח.

20.2.6 נכון ליום 31 בדצמבר 2023 ובס暮ר למועד אישור דוח זה, עומדות ג'י סיטי וחברות הבנות בבעלותה המלאה בכל אמות המידה הפיננסיות החלות ביחס אליו. כמו כן, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, כל החברות המאוחذות של ג'י סיטי עומדות בכל אמות המידה הפיננסיות החלות ביחס אליו, ולמייטב ידיעת ג'י סיטי, לא חל כל שינוי בסטטוס האמור נכון למועד דוח זה.

להלן פירוט אמות מידה פיננסיות מהותיות הכלולות בהסכם האשראי של ג'י סיטי ואופן העמידה בהן נכון למועד הדוח:

אמת המידה	הרף המינימלי הנדרש	чисוב אמת המידה נכון ליום 31.12.2023
הוּן עצמי מינימלי	4 מיליארד ש"ח	4.8 מיליארד ש"ח
רביעונים רצופים	גבוה מ- 60 מיליון ש"ח	125 מיליון ש"ח
יחס התchapיביות נשאותRibit Neto LSR המאזן (ማוחד)	לא עולה על % 75%	62%
יחס התchapיביות נשאותRibit Neto LSR המאזן (סולו מורחב)	לא עולה על % 77.5%	68%
שיעור נכסים לא משועבדים (סולו מורחב)	לא יפחת מ 200 מיליון דולר	1,478
דירוג מינימלי	AAA בדירוג מעלה או A-A3	A- A3

לפרטים נוספים סך סך הלוואות שיועמדו לפירעון מיידי במקורה הפרה של כל אחת מהheiten המפורטוות לעיל ראה סעיף 20.2.7.

20.2.7 סיכום יתרות הלוואות של ג'י סיטי וחברות בנות בבעלותה המלאה:

להלן מצבת האשראי והלוואות לצמן ארוך (כולל חוות שוטפות) של ג'י סיטי וחברות בנות בבעלותה המלאה, שהתקבלו למימון פעילותן, אשר אין מיועדות לשימוש ייחודי, נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

תקופת פירעון	תרה (במילוני ש"ח)	שיעור Ribit משוקלל	שיעור Ribit אפקטיבית (שנתיים)(*)	הלוואות ממוסדות פיננסיים בריבית משתנה מבוטחות בשיעור
1.56	5.67%	5.67%	4,057	הלוואות ממוסדות פיננסיים בריבית קבועה מבוטחות בשיעור
9.46	3.14%	3.14%	2,793	הלוואות ממוסדות פיננסיים בריבית קבועה מבוטחות בשיעור
3.75	6.00%	6.00%	327	הלוואה ממוסדות פיננסיים בריבית קבועה שנייה מבוטחת בשיעור
3.71	1.58%	1.62%	1,444	אגירות חוב בריבית קבועה מבוטחות בשיעור
3.06	4.14%	3.84%	8,354	אגירות חוב בריבית קבועה שאין מבוטחות בשיעור
3.83	4.16%	4.02%	16,975	סה"כ

(*) תקופת הפירעון הממצעת מתיחסת לפירעונים של תשלום הקרן והריבית.

20.2.8 סיכום יתרות האשראי של החברה, ג'י סיטי ושל חברות המאוחדות שלה:

להלן פירוט יתרות האשראי של החברה⁽¹⁾, ג'י סיטי ושל חברות המאוחדות שלה (במילוני ש"ח), נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

סה"כ	CTY	ג'י סיטי ⁽²⁾	החברה	יתרות בנין אנגורות חוב (סחריות ולא סחריות)
15,933	5,787	9,778	368	יתרות בנין אשראי בנקאי ומוסדות פיננסיים ⁽³⁾
7,585	1,535	5,827	223	סה"כ התchyיביות
23,538	7,322	15,625	591	מסגרות מאושרות של קוי אשראי מתחדשים
3,864	1,665	1,918	281	ニצול מסגרות אשראי ⁽⁴⁾
1,500	-	1,277	223	יתרה לניצול
2,364	1,665	641	58	ערבותות במהלך העסקים הרגילים
656	255	401	-	

(1) החברה וחברה בת בבעלותה המלאה.

(2) ג'י סיטי וחברות בנות בבעלותה המלאה.

(3) כולל ניצול מסגרות אשראי מאושרת.

(4) כולל בניית מבנים מטען ערבותות.

20.2.9 עסקים החלף:

ג'י סיטי בוחנת מעט לעת אפשרות לגiros מקורות נוספים ככל שתידרש לכך, לרבות לצורך מימוש האסטרטגייה העסקית שלה וכן לשיפור ההון החוזר ולמחזר חוב, בהתאם לתנאי השוק.

מרבית הנפקות החוב של ג'י סיטי בשוק ההון המקומי (כ- 70%), אין צמודות למדד. במקביל, לג'י סיטי התchyיביות הנקבעת בשקל צמוד ממדד, בעוד מרבית נכסיו ג'י סיטי נקבעים במטבע חוץ בהתאם למטרות הפעולות של קבוצת ג'י סיטי. על מנת לצמצם את החשיפה המטבחית של ההון העצמי לשינויים בשעריו החליפי, מבצעת ג'י סיטי, בין היתר, עסקאות החלף לתקופות קצרות וארוכות, בהתאם לצורכי, בה ג'י סיטי מחליף את החובות השקילתיות בחובות במטבע חוץ, בהתאם להסכם (International Swap and Derivatives Association ISDA) בין ג'י סיטי ובין מוסדות בנקאים שונים. עסקאות החלף הארוכות מבוצעות בעיקר בהתאם מלאה ללוחות הסילוקן של אגרות החוב (קרן וריבית). כמו כן, ביחס למრבית מעסקאות ההחלף התקשרה ג'י סיטי בהסכם CSA (Credit Support Annex) הקובעים מגנוינו התחשבות שוטפים בין ג'י סיטי ובין המוסד הבנקאי מולו מתבצעת עסקת ההחלף, בקשר עם שוויון ההוגן של אותן עסקאות.

לمزيد בדבר עסקאות החלף ראה באור 34ג' לדוחות הכספיים וכן סעיף 4 לדוח הדירקטוריון.

21. מיסוי

לפרטים בדבר חוקי המס הקיימים על קבוצת נורסטאר-ג'י סיטי בישראל, הסכמי שומות מס של החברה וג'י סיטי, שומות שבמחלוקת, ולהשלכות דיני המס על חברות הקבוצה בחו"ל, ראה באור 23 לדוחות הכספיים.

aicot ha-sabiba

22.1. קבוצת ג'י סיטי פועלת מתוך שאיפה לניהול פעילותה על פי עקרונות הק"מוות ובאופן ידידותי לסייעיה, ומאמינה כי שילוב עקרונות הק"מוות באסטרטגייה העסקית של הקבוצה מבטיחה הצלחה וצמיחה בת קיימת לטווח הארץ. לפיכך, קבוצת ג'י סיטי משקיעה משאבים לשימור הסביבה תוך הצבת יעדים עתידיים המבטאים את מחויבותה לכך ובונה מרכזיםissenschaftים ידידותיים לסייעיה. הקבוצה סבורה כי בטוווח הארץ התרבות התרבותית, הקמעונאים ושאר חברות יצאו ונשכרים באופן פעילות זה. כך למשל, שימוש באנרגיה ירוקה ופעילות מחוזור חומרים שונים, מיטיבים עם הקהילה, שמורים על איכות הסביבה ובطוווח הארץ מוביילים לחיסכון בעליות עבור ג'י סיטי. כמו כן, להערכת הקבוצה, המודעות ההלכת וגוברת לשמירה על היבטי הק"מוות תגרום לאוכלוסייה להעדיף לבקר במרכז "ירוקים" על פני מרכזים רגילים, ובאופן זה תוביל להשבחת שווים של נכסיו הקבוצה.

- 22.2. הנושא הסביבתי מטופל על ידי מנהלים בכיריהם בקבוצת ג'י סיטי המסתיעים גם בייעצים חיצוניים המקדמים את הנושא. אחריות חברתית הייתה ותמשיך להיות נושא המשקף את גישתה החיבורית והאקטיבית של הקבוצה כלפי נושאים סביבתיים וקריטיים. לנו' סיטי קוד אחריות חברתית, אשר בין היתר, מציג את מדיניותה בנושאים סביבתיים וקריטיים.
- 22.3. ג'י סיטי משתתפת בדירוג 'מעלה' לשנת 2006 וכן למועד הדוח מדורגת בדרוג הנבואה ביותר - 'פלטינה פלוס'. החל משנת 2011 מפרסמת החברה דוח אחריות תאגידית (ESG) על פי עקרונות GRI, המשקף גם את פעילותן של חברות המאוחדות, CTY Europe G ו-CTY.
- 22.4. ג'י סיטי מקדמת מספר פרויקטים בתחום שימור הסביבה בישראל, ובראשם פרויקט מגדר מושדים בראשון לציון אשר נבנה על פי תקן GOLD LEED. כמו כן, ג'י סיטי השלים מספר פעולות בנכסייה לצמצום צריכה האנרגיה שלה, לרבות התקנת מערכות פוטו וולטיות על גגות נכסיה, התקנת עדשות טעינה לרכיבים شمالיים, מעבר לנורות LED, התקנת חיישני תנואה לתאורה, והחלפת מערכות מיזוג שאינן יעילות אנרגטית. כמו כן, ג'י סיטי בוחנת מגוון פתרונות אפשריים לצמצום טבעת הרgel הפחמנית שלה ולפעילות יrokה בנכסייה, לרבות בהקשר של טיפול בפסולת, וכן הchèה בפ'ילוט לטיפול בפסולת אורגנית והפיקתה למים באחד מנכסייה.
- 22.5. באירופה, חברות הבנות, Europe G ו-CTY, פועלות על פי תוכניות מבוססות יעדים ארוכי טווח וזוכות להכרה ולדירוג נבואה על פעילותם בתחום מטעם ארגונים מובילים בתחום, כמפורט להלן. בקרב החברות הנורדיות, נחשבת CTY כחלוצה בישום עקרונות קיימות במרכזיה המסחריים, אף זוכה להכרה ולפרסים בשל כך. ל-CTY תוכנית מבוססת יעדים לקידום ולבקраה על פרמטרים כגון ניהול פסולת, מחזור, חומרה בניה, שימוש יעל במשאבים (אנרגניה ומים), איכות האויר ועוד. בהתאם למידיניות הקיימות של CTY נקבעו מטרות ויעדים מתガרים עד לשנת 2030, על מנת לשךק בוצרה טוביה יותר את סדרי העדיפויות של CTY והשפעתה על הקהילה הסובבת אותה. בין היתר, דוח הקיימות של CTY לשנת 2022 הוכרז כאחד מהטובים בתעשייה, וכן היא זכתה בפרס EPRA Gold Award בתחום ה-Sustainability Best Practices בפעם העשירית ברציפות ובפרסיםendirנים נוספים. כמו כן, החל משנת 2016, CTY הטמיעה את השימוש בתעודת BREEAM, המונפקת בגין עמידה בבנץ'מרק חיצוני המגדיר אמות מידת סביבתיות שמטרתן לסייע בשיפור הביצועים הסביבתיים של מבנים קיימים.
- 22.6. כמו כן, פרויקט *sealain Lippula* שהושלם במהלך שנת 2022, הינו הפרויקט הראשון בעולם שזכה לטעם זהב לבניין חכם בשל היוטו מנוטרל פחמן.
- 22.7. Europe G שואפת ליעיל את פעילותה ונכסייה באמצעות פעולה ברוח עקרונות הקיימות. בשנת 2021 קיבלה Europe G בפעם השלישייה ברציפות את מדליית הזהב של EPRA Sustainability Best Practices Recommendations. במאי 2021 הफכה Europe G לחברת הבניין הירוקים הפולני, וכן הוענק לה אות ה-5 Green Star בסקר Real Global Estate Sustainability Benchmark (GRESB). ג'י סיטי והחברות המאוחדות שלה כפפות, מעצם החזקתן בנכסי מקרקעין, לחקיקה ותקינה פדרלית, מדינית ומקומית בנושאי איכות הסביבה. בהקשר לכך הן עלולות להימצא אחראיות בגין, ולשאת בעלות פינויים או תיקונים של מפגעים שונים, זיהומיים וחומרים רעלים המצויים או הנפלטים מנכסייה (וכן עלולות לשאת בקנסות ופיצויים בגין מפגעים, כאמור), אשר עלותם עלולה להיות גבוהה ואף עלות על ריצוף של הנכסים הרלבנטיים. אי פינוי המפגעים עלול להשפיע לרעה על יכולתן של ג'י סיטי והחברות המאוחדות שלה למכור, להשכר או לשעבד נכסים בהם מצויים מפגעים אלו, ואף לגרור תביעה משפטיה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ג'י סיטי והחברות המאוחדות שלה פועלות לתקן ליקויים או מפגעים סביבתיים שאותרו על ידו, אך אין כל וודאות כי לא יתגלו בעתיד ליקויים או מפגעים סביבתיים נוספים, לרבות כאלה שנוצרו בתקופה שבה היו הנכסים בעלות צדדים שלשים מהם נרכשו הנכסים וטרם התגלו. בנוסף, לשינויים עתידיים בדיני איכות הסביבה (אשר החל בהם מנמת החמרה בשנים האחרונות) עלולה להיות השפעה לרעה על מצבה של ג'י סיטי, הן בהיבטים התפעוליים והן בהיבטים הפיננסיים. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ג'י סיטי מעריכה כי העליות הצפויות בקשר עם אחריות בגין נזקים הקשורים בהיבטי איכות סביבה אין מראותיות לקבוצת ג'י סיטי.

22. מנובלות ופיקוח על פעילות התאגיד

- 23.1 פעילות קבוצת נורסטאר-ג'י סיטי כפופה לחוקים ותקנות שונים באיזורי הפעילות השונים, בהיבטים שונים כמפורט לעיל. פיתוח והפעלה של נכסים מקרקעין מסחריים באזורי המטרופולין, ובין היתר בהיבטים הבאים: דיני תכנון ובניה, רגולציה על הקמת ופיתוח נכסים מקרקעין, דינים בקשר לרישוי השימוש בנכסים והפעלתם, דינים הנוגעים לנגישות, דיני הנגנת הסביבה והנבלים עסקיים. כמו כן, במסגרת פעילותן השוטפת כפופות חברות הקבוצה לרגולציה בתחוםים נוספים, לרבות, דיני עבודה, הנגנת הפרטיות, מיסוי, קניין רוחני ועוד.
- 23.2 כמו כן, החברה, ג'י סיטי, וכן CTY, G¹ - Gzit Malls, בהיעדר תאגידים מדויקים כפופות לרגולציה בתחום דיני נירות ערך ולכללי הבורסה (לרובות כלל משל תאגיד) החלים על כל אחת מהחברות הללו, בהתאם למקום התאגדותן ולמקום המשחר בניות הערך שלהן. עמידה בדרישות אלו הכרוכה בעליות נבותות לחברה, לנ'י סיטי ולחברות הקבוצה האמוריות, והפרtan עלולה להטיל על חברות אלו קנסות ואף לעלות לכך הפרה מנהלית או עבירה פלילית.
- 23.3 לאור הוראות חוק ייעול הליכי אכיפה ברשות נירות ערך (תיקוני חקיקה) התשע"א, ובמטרה לאטור ולמנוע הפרות בדייני נירות ערך, אימצו החברה וג'י סיטי תוכניות אכיפה פניםית בדייני נירות ערך. כמו כן, לנ'י סיטי קוד אתי וכן מדיניות למניעת שוחד ושחיתות וכן סט נחיים פניםים שמטרתם לקבוע סטנדרט התנהגות במיצבים הפנים והחיצוניים של ג'י סיטי עם בעלי העניין השונים, לרבות עובדים, משקיעים, ספקים, שוכרים ועוד.
- 23.4 החברה וג'י סיטי כפופות לחוק לקידום התחרות וצמצום הריכוזיות, התשע"ד – 2013 ("חוק הריכוזיות"), אשר מטרתו להפחית את רמת הריכוזיות בישראל, בין היתר, באמצעות הטלת מנובלות מבניות וככללי משל תאגיד על החזקה בבניה פירמידיאלי ואיסור החזקה ביותר ממשטי שכבות של תאגיד מדווק בישראל הפרדה בין החזקה בפעילויות ריאלית ממשמעותית ופעילות פיננסית ממשמעותית, כאשר החברה וג'י סיטי מוגדרת כ"תאגיד ריאלי" ממשמעות² וכ"גורם ריכוזי", ועל כן, בין היתר, חלות עליה ועל בעלי העניין בה מנובלות על החזקה בתאגידים פיננסיים ממשמעותיים מעבר לرف מסויים.
- 23.5 הוראות חוק הריכוזיות מחייבות את המאסדר³ המוסמך על פי דין לבצע הקציה של זכות לגורם ריכוזי בענף בגין הענפים המופיעים בחוק הריכוזיות בטרם הקציה זכויות כאמור לגורמים שברשותם הנוראים הריכוזיים. בנוסף, במסגרת החוק הוטל על שר האוצר ונגיד בנק ישראל לקבוע הוראות לעניין מנובלות על אשראי שיינתן בישראל לתאגיד או לקבוצה עסקית (בעל שליטה והחברות בשליטתו)ידי גופים פיננסיים ישראלים, במצבם, בהתאם, בין היתר, בחבות של כל תאגיד או בסך חברות הקבוצה העסקית. שר האוצר ונגיד בנק ישראל רשאים לקבוע כי הוראות כאמור יחולו גם על קבוצות לוויים ועל חברות הקשורות שמתקיימים בהם תנאים כפי שיקבעו. המפקח על הבנקים בישראל קבע מנובלות על היקף ההלוואות שיכול תאגיד בנקאי בישראל להעמיד ל"לווה בודד", ל"קבוצת לוויים" אחת ול"קבוצות לוויים" הנadolים בתאגיד הבנקאי, כהגדרת מונחים אלה בהוראה כאמור, וכן מנובלות על חברות של לווה ושל קבוצת לוויים. החברה וג'י סיטי בה נטלות הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאים ישראלים, ולפיכך המובלות, כאמור, עלולות להשפיע על היקפי האשראי שהחברה וג'י סיטי יוכל ליטול. לפרטים נוספים ראה גם בפרק גורמי הסיכון.

¹ בחודש פברואר 2022 נמחקה Europe G ממסחר בעקבות מיזונה לטער חברה בת בבעלותה המלאה של ג'י סיטי. 6 - Europe G אגרות חוב הנסחרות בבורסה של לוקסמבורג.

² דאו לעניין זה עדכון לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים ורשימת הנוראים הריכוזיים שפורסמה הוועדה לצמצום הריכוזיות בחודש אוגוסט 2021.

³ הינו וגולתו המוסמך לבצע הקציה זכויות ממשאים מסוימים.

24. הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים**24.1 הסכם רה-ארנון עם ג'י סיטי**

החברה, נורסטאר ישראל, חברה בעלותה המלאה של החברה ("קבוצת נורסטאר") וגי סיטי, הין צד להסכם הכלול את ההסדרים המפורטים להלן ("הסכם ג'י סיטי-נורסטאר"): (א) הסכם שירותי מכוחו מעמידה ג'י סיטי לקבוצת נורסטאר שירותי שונים; ו- (ב) התcheinותiae לאי תcheinות מטעם קבוצת נורסטאר כלפי ג'י סיטי, כמפורט להלן. הסכם זה החליף ועדיין הסכם קודם בין הצדדים משנת 1998 ולאור סעיף 275(א) לחוק החברות מחודש אחת לשושן שנים, ולאחרונה בחודש נובמבר 2023, לאחר שאושר באסיפה הכללית של ג'י סיטי ביום 3 בדצמבר, 2023.

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

א. תנית אי התcheinות

על פי נוסחו העדכני של הסכם ג'י סיטי – נורסטאר, החברה התcheinבה כי כל עוד תהיה קבוצת נורסטאר בעלת השליטה (כהגדرتה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968) היחידה בגין ג'י סיטי ונגי סיטי תעסוק, כעיסוק עיקרי, בתחום הבועלות, ניהול והפיתוח של מרכזי מסחריים וככיסים בעלי שימושים מעורבים מבוססי קמעונאות (להלן בסעיף זה: "מרכזי קניות") ו/או תשלוט ותחזק פעילות עיקרית בחברות העוסקות פעילות עיקרית בתחום האמורים, לא תעסוק קבוצת נורסטאר בתחום הבועלות, ניהול והפיתוח של מרכזי קניות ולא תחזיק במניות של חברות העוסקות בתחום זה בתחום פעילות עיקרי (למעט ההחזקה בגין ג'י סיטי) והוצאות לעיסוק ו/או החזקה כאמור אשר תוצענה לה, תועברנה על ידה לנגי סיטי. האמור לעיל לא יכול על השקעות פיננסיות במניות של חברות הנשורות בישראל או בחו"ל, אשר עוסקות בתחום הבועלות, ניהול והפיתוח של מרכזי קניות בתחום עיקרי, בלבד שקבוצת נורסטאר לא תחזיק בחברה בודדת כאמור 5% או יותר מהן המונפק שלה. להסרת ספק מובהר, כי לא תהיה מנעה לקבוצת נורסטאר לעסוק בתחום הבועלות, ניהול והפיתוח של נדל"ן שאינו מרכזי קניות, כהנדרכנו לעיל, ולא תהיה מנעה לקבוצת נורסטאר מלהחזיק במניות של חברות העוסקות בתחום הבועלות, ניהול והפיתוח של נכסים נדל"ן שאינם מרכזי קניות בתחום פעילות עיקרי.

ב. הסכם לקבלת שירותי

על פי הסכם השירותים הנוכחי בין הצדדים, מעניקה ג'י סיטי לקבוצת נורסטאר שירותי שונים בתמורה לתשלומים חודשיים בסך 178,500 ש"ח צמוד לעלייה במידת המחיר לצרכן בישראל בתוספת מע"מ (עד לחודש נובמבר 2023 עדמו דמי ניהול על סך של 133,000 ש"ח) ("דמי ניהול"). תחת ההסכם מעניקה ג'י סיטי לחברת את השירותים הבאים: שירותי מוצריות, ניהול כספים (כולל דיווח לרשותות), נציגות, מחשב ומערכות מידע, תקשורת, שירותי משפטי, טיפול במימון בנקאי, שוק ההון וההשקעות נורסטאר ישראל וחברות מקבוצתה (הכוללות את החברה וחברות בשליטתה). למועד הדוח, הסכם השירותים הינו לתקופה של שלוש שנים החל מיום 16 בנובמבר 2023 (לאחר שהוארך מספר פעמים ממועד אישורו לראשונה), בסיוםו יתחדש מלאו, מעת לעת, לתקופות בנות 3 שנים כל אחת, כאשר כל אחד מהצדדים יהיה רשאי לחדש בהודעה בכתב שתיניתן לצד השני, לא יותר מ- 90 ימים לפני תום תקופת ההסכם (והכל, בכפוף לדרישות חוק החברות).

25. הלייצים משפטיים

לפרטים בדבר הלייצים המשפטיים שהחברה והחברות המאוחדות שלה הין צד להם, ראו באור 25ד' בדוחות הכספיים.

26. יעדים, אסטרטניה עסקית וצפי להתרחשות בשנה הקרובה

- 26.1 החברה, ג'י סיטי והחברות המאוחדות שלה נהוגות לבחון את האסטרטגיה העסקית שלהן ואת יעדיהן, מעת לעת, על רקע התרחשויות בסביבתה העסקית והמאקרו-כלכליות. להלן תמצית נשאי הליבה באסטרטגיית החברה, ג'י סיטי והחברות המאוחדות שלה, ברמת פערות הנדלן וברמת מבנה החברה וג'י סיטי ופעילותן הפיננסית:
- **מיקוד ההשקעה נדלן** מניב במספר קטן יחסית של נכסים, אך בשווי רב מואוד וככל שנitin בעירוב שימושים ("נכסים מביצר") בערים מרכזיות, באזורי צפוי אוכלוסין, עם, ככל האפשר, חיבור או סמיוכות לתחרות ציבורית (כגון: תחנות רכבת, אוטובוסים וכו') ועם נגישות רגלית גבוהה (walkability index), באמצעות החזקה ישירה או עקיפה בנכסיים.
 - מכירה של נכסים בעלי פוטנציאל צמיחה מוגבל ו/או יכולות פעולה נמוכה, לרבות על בסיס בחינת סוג הנכס ומיקומו הנאזורני, תוך "יעוד התמורה לביסוס הצמיחה באזורי אורבניים ושיפור הייעולות הפעולית וועלות ההון של ג'י סיטי, כמו גם הורדת המינוף בקבוצה".
 - פעילות סלקטיבית ומושכלת בתחום השכרת, פיתוח ופיתוח חדש של נכסים מניבים, בתחום המשחר, המשרדים, המגורים או בעלי שימושים מעורבים, מתוך שאיפה להרחיב פורטפוליו הנכסים ולפיזור סיכון להעלאת התשואה ובעיקר שדרוג תיק הנכסים הנוכחיים. ג'י סיטי והחברות המאוחדות שלה תשאפנה, כי פעילות הפיתוח לא תעלה לידי שיעור מהותי מסך נכסיהם.
 - ניהול עצמי ואקטיבי – הפעולות במדיניות השונות מתבצעת באמצעות הנהלות מקומיות מנוסות המכירות את השוק המקומי. המומחיות, הידע, הניסיון, הקשרים והכרת הסביבה העסקית, מאפשרים לג'י סיטי לנகוט באסטרטניה אקטיבית, שיש בה כדי לקדם את הצמיחה הפניםית, בין היתר תוך התאמת נכסים ג'י סיטי להתרחשויות בשוק, הגנה ומיצב גבוה של תיק הנכסים הנוכחיים, וניצול ההזדמנויות לרכישה ופיתוח נכסים באזורי צפוי אוכלוסין. יכולות אלו מאפשרות לג'י סיטי גם ניהול נכסים או חברות נדלן"ן עבור שותפים תמורים דמי ניהול מותאים.
 - בחינת ההזדמנויות של מיזנים ורכישות של חברות נדלן (ובכלל זאת גם חברות ציבוריות), תוך ביצוע רכישות ממוקדות והתקשרות בהסכם ליסוד יחסים אסטרטגיים עם חברות אחרות.
 - ניצול התשתיות הניהולית והإيمانית הקיימת בגין ג'י סיטי לשם בחינת כניסה לתחומי השקעה נוספים המשיקים בתחום פעילותה של ג'י סיטי ו/או שיש להם מאפיינים דומים מבחינה אופי ההשקעה וזאת באמצעות חיבורו לגורם בעל מומחיות בתחום או באמצעות הקמת תשתיות ניהול עצמאית.
 - המשך יצירת שיתופי פעולה עם גופים מוסדיים בארץ ובעולם, תוך ניהול הנכסים שבבעלות השותפות כאמור, באופן המביא לידי ביטוי את ניסיונה ומומחיותה בניהול נכסים אלו.
 - שימירה על רמת נזילות נאותה המאפשרת ניצול ההזדמנויות עסקיות בתחום עיסוקן של החברה, ג'י סיטי והחברות המאוחדות שלה, וכן ניהול מצבת התחרי-ביות הפרוסה לאורך שנים רבות. שימירה על מתאם כלכלי גבוה ככל האפשר, בין המطبع בו נרכשים נכסים לבין המطبع בו נלקחו התחרי-ביות בניין רכישתם, מתוך מגמה להחזק את הונה העצמי במطبعות של השוקים השונים בהם היא פועלת ובשילובים דומים לשינויים במطبعות השונים מתוך סך הנכסים, ותוך ערכאה, מעת לעת, של עסקאות הגנה לצמצום חשיפה כאמור לשינויים בשער מطبع חזק. לפרטים אודות מדיניות החברה וג'י סיטי וכן סטייה ממנה, ראו סעיף 5 לדוח הדירקטוריון.
 - הרחבת הנגישות הפיננסית בשוקי ההון הבין לאומי והגדלת החשיפה בפני מושקים מקומיים ובינלאומיים, ובכלל זה שיפור דירוג החוב תוך שאיפה של ג'י סיטי לקבל דירוג אשראי בינלאומי במטרה להוריד את עלויות החוב של החברה וג'י סיטי.
 - ייחוס חשיבות רבה לשקיפות ואミニות מול המשקיעים (בעלי מנויות ומחזיקי אגרות חוב).

- ג' סיטי והחברות המאוחדות שלה מאמינות, כי ההון האנושי המועסק בהן הינו אחד המשאים החשובים ביותר שלה. שימור ההון האנושי לאורך זמן מהוותה בסיס איתן לצמיחה פעילה ג' סיטי והחברות המאוחדות שלה ויצירת ערך לבני מניותיה.
- 26.2 בהתאם לאסטרטניה של ג' סיטי במהלך תקופה הדוח הודיעעה ג' סיטי על הרחבת תוכניתה למימוש נכסים או להיקף של כ- 7 מיליארד ש"ח. לפרטים נוספים התוכנית והיקפה מימושה עד כה ראו סעיף 1.2 לדוח.
- 26.3 במקביל, בהתאם לאסטרטניה האמורה של ג' סיטי, להערכת ג' סיטי, היא צפiorה להמשיך ולהשקיע בחلك מהפלטפורמות הקיימות שלה, תוך דגש על הרחבת פעילות הזירות הפורטיות שלה.
- 26.4 כמו כן, ג' סיטי רואה בתחום האנרגיה המתחדשת בתחום המשיק לפעילותה, ולכן, תבחן אפשרות להיכנס בתחום כאמור הן במסגרת נכסיה והן כעסק נפרד לרבות במסגרת מאמצי התיעלות וחיסכון.

26.5 בכוונת ג' סיטי לממן את השקעות הצפויות, ככל שתמומשנה, מרווחה העצמי, מפעילותה השוטפת, מניסויי הון פרטיים ואשראי בנקאי, וכן מימוש השקעות אחרות של ג' סיטי, בהתאם לאסטרטניה לעיל. האמור בסעיף זה לעיל כפוף להתפתחויות הכלכליות והאחרות באזוריים הרלבנטיים, לרבות המשך קצב האינפלציה ושיעורי הריבית במשק וכן מלחמת 'חרבות ברזל' והשפעותיה על פעילות הקבוצה, כפיポート בסעיפים 5.1-5.6 לדוח.

הערךותיה של החברה וג' סיטי בדבר שימוש התכנית האסטרטגית שלהן וכן השגת יעדיהן האמורים לעיל, הינם בגדר מידע צפוה פנוי עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערךות אלו מבוססות על תוכניות החברה וג' סיטי והנוחותיה כפי שהן נכון למועד זה, ואילו יעדיהן של החברה וג' סיטי הם בבחינת חזון יעד, המבוססים במידה מהותית על ציפיותיה והערךותיה, בין היתר, לגבי התפתחויות כלכליות ואחרות (ענפיות וככלויות) ועל השתלבותן אלה באלה. כמו כן, תוכניות ההשקעה של ג' סיטי המפורטות לעיל כפונות לתזרים המזומנים הפנוי של ג' סיטי וליכולותיה הפיננסיות, וכן להזדמנויות ההשקעה בשוקים הרלבנטיים ולמצבי הכלכלי והפיננסי בשוקים אלו ובעולם וכן למצבים מיוחדים כגון השפעת האינפלציה, עלית הריבית, ומלחמות 'חרבות ברזל'. הערךותיה וציפיותיה של החברה וג' סיטי, לרבות בקשר עם יכולתן למשוך את החזון שלהן ולהציג את היעדים שהעמידו לעצמן, לרבות תוכניות מימוש הנכסים ותוכנית ההשקעה של ג' סיטי, אשר במידה בלתי מבוטלת מבוססים גם על גורמים שמעצם טבעם, אין ודאיות והן עשויה שלא להתmesh או להתmesh בחלקן והנהלות החברה וג' סיטי רשויות לסתות מהם או לשנותן, כתלות בגורמים שונים, לרבות תנאים מאקרו-כלכליים שאינם בשליטת ג' סיטי, בהם קצב האינפלציה, שיעורי הריבית, והשפעות אירועים טריטוריאליים (לרבות מלחמות 'חרבות ברזל' ושינויי חקיקה בישראל), וכן כתוצאה מהתמכשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה וג' סיטי כפיорт בסעיף 5 ובסעיף 29 לפArk תיאור עסקיו החברה. במקביל, יובהר, כי הנהלות החברה וג' סיטי תבחן מעת לעת את תוכניותיה ותעדכנה את התוכניות כאמור בהתאם לשינויים אלו ואחרים.

27. אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח

לפרטים נוספות אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראו באור 36 לדוחות הכספיים.

28. מידע כספי לגבי מנזרים גיאוגרפיים

ראו באור 35 לדוחות הכספיים.

29. גורמי סיכון של החברה וג' סייטי**29.1 סיכון מאקרו**

29.1.1 **שינוי בתנאי מימון – פעילות החברה, ג' סייטי והחברות המאוחדות שלה** ברכישת נכסים ונירות ערך סחירות של חברות הקבוצה וכן השקעות אחרות, ממומנת מהנקודות הון ומניות חוב בשוקי ההון השונים וכן ממשות פיננסיים. פניה ביכולת הגiros של החברה, ג' סייטי והחברות המאוחדות שלה עלולה להגביל את פעילותן באופן מהותי.

תוצאותיה העסקיות של החברה, ג' סייטי והחברות המאוחדות שלה, תלויות בין היתר ביכולתן לגייס בעתיד הלואות או הון בתנאי גirosים כאמור, לשם פרעון הלוואות ולתזרים המזומנים הנדרשים לפעילותן. יכולת המימון של החברה והחברות המאוחדות שלה עלולה להיות מושפעת משלל סיבות ובכלל זה חוסר זמינות או מחסור במקורות מימון חיצוניים, שניים בתנאי מימון קיימים, שניים בתוצאות הפעולות שלהן, שניים חוקתיים (לרוב הטלת מגבלות רגולטוריות על היקפי האשראי של הקבוצה, כמפורט בסעיף 23.3 לעיל), והידרדרות במצב הכלכלי באזרחי פועליתן. כמו כן, תיican השפעה על תוצאות פעילותן של חברות המאוחדות כתוצאה משינויים בשעריו הריבית (לרובות כמפורט בסעיף 5.2 לדוח), אולם לנוכח העבודה כי מרבית התcheinויותיה של החברה, ג' סייטי והחברות המאוחדות הין בריבית קבועה, השפעתם של שניים בשעריו הריבית הינה מוגבלת. להיקפי החוב של החברה, ג' סייטי והחברות המאוחדות שלה עלולה להיות השלה מהותית עליהן, לרבות באופן הקצת חלק מהותי מזרים המזומנים לפרעון הלואות, וכן היא עלולה לפגוע ביכולת להקנות משאים לתפעול, פיתוח ורכישת נכסים, ביכולת לחלק דיבידנדים וב יכולת הגiros. בנוסף, לחברה ולג' סייטי התcheinויות בשקל צמודות למדד ומכאן קיימת חשיפה לשינויים במדד. החברה וג' סייטי נהנות לבצע עסקאות החלף עבור חלק מהתcheinויות הצמודות למדד לריבית קבועה.

כמו כן, להפרת התcheinויות של החברה, ג' סייטי ו/או חברות המאוחדות בהסכם מימון, לרבות התcheinויות לשמירה על יחסים פיננסיים המושפעים גם מגורמי שוק החיצוניים לחברה, ג' סייטי ולה חברות המאוחדות ומגבלות בדבר שניי שליטה (לרבות האפשרות עצם העמדה לפרעון מיידי מכוח הסכם מימון אחד תגרור אחריה העמדה לפרעון מיידי של אשאים נוספים, כמפורט בסעיף 19.8 לדוח), עלולות להיות השלה מהותית, כגון דרישת פרעון מוקדם של הלוואות, מימוש נכסים ומימון מחדש בתנאים פחות טובים. בנוסף, שניי (או שניי צפוי) בדירוג החוב של אילו מ לחברות המאוחדות, עלול להשפיע על נגשנותן לשוקים פיננסיים ולהעלות את עלויות האשראי שלהן.

תנאי שוק או גרים אחרים עלולים להשפיע על יכולת החברה, ג' סייטי והחברות המאוחדות שלה לנוכח באופן ייעיל את מקורות המימון שלהן באמצעות קבלת מימון ממקורות אחרים. בנוסף, שניים בדירוג האשראי של חברות אלו עלולים להשפיע על מחיר השוק של אגרות החוב שלהן ועל סחרותן וכן עשויים להשפיע לרעה על יכולת גיסי החוב או ההון בשוק ההון ו/או ממשות פיננסיים.

29.1.2 **שינויים בשערי חליפין – לחברה ולג' סייטי חשיפה מטביעה של הון העצמי בעיקר לאירוע, לדולר ארה"ב, לリアル הברזיילאי ולדולר הקנדי, באופן שהתחזקות המטבעות הזרים ביחס לשקל מגדילה את הונה העצמי והיתלשות של שעריהם מקטינה את הונה העצמי.** השפעות כאמור מתקנות אל מול עסקאות החלף בסיס הצמדה וריבית מסוג SWAP – Forward – Forward. השווי ההון של מכשירים פיננסיים נזירים (בעיקר מסוג Forward, SWAP ו-Options-Call Options), אשר מטרתם להעניק הגנה מפני החשיפה הכלכלית. רוחות החברה וג' סייטי עלולות להיות מושפעת באופן מהותי לרעה מהעדר הינה או הינה חלקית בפני שניים בשערי החליפין. לפרטים אודוט סיטה מדיניות הנהול הסיכון של החברה ראו סעיף 4 לדוח הדירקטוריון.

כמו כן, לחברה ולג' סייטי עסקאות החלף ריבית ומטבעות, אשר ביחס להן התקשו החברה וג' סייטי בהסכם הקבועים מנוגנו התחשבנות שוטפים בקשר עם השווי ההון של עסקאות ההחלף. אשר על כן, החברה וג' סייטי עלולות להידרש להעבור למועד הבנקאי, מעת לעת, סכומים מהותיים בהתאם לשווי ההון של העסקאות האמורות.

29.1.3 שניים בשוקי הון – חלק מנכסיו החברה וג' סיטי מרכיב מניות ג' סיטי (המוחזקות בידי החברה) ומניות של YT), חברת ציבורית המוחזקת על ידי ג' סיטי, אשר מרביתן משמשות כבתווחות לקו' האשראי של החברה וג' סיטי, בהתאם. כמו כן, לחברה ולג' סיטי תיק החזקות בני"ע (כמפורט בסעיף 11.3 לדוח) אשר על כן, שניים בשוקי הון ותנדתיות במחירים המניות עקב שניים בתאגיד השוק ונורמים נוספים שאינם בשליטה החברה וג' סיטי, עלולים להשפיע על שווי מניות החברה, ג' סיטי וחברות קבוצת ג' סיטי, ולהשפיע על ביצועי החברה וג' סיטי ותוצאות פעילותן, אשר עלולים, בין היתר, לחסוך את החברה ואת ג' סיטי למכב של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו בהסכם האשראי וכן להגביל את יכולתן לנויו הון נוסף. כמו כן, אגרות החוב (סדרה ט') של ג' סיטי מובלטות בשעבוד על מניות Europe G שבבעל ג' סיטי, ובהת�נים ארועים מסוימים יתכן שג' סיטי תידרש להעמיד בטוחות נוספות למחזיקי אגרות החוב כתלות בשווי מניות Europe G בספרים. עם מהיקתה של Europe G ממשחר (כאמור בסעיף 7 לדוח), פחת היקף החזקות של ג' סיטי בני"ע של חברות ציבוריות באופן משמעותי. להסיף על כך, אגרות החוב של החברה (סדרה יג') מובלטות בשעבוד על מניות ג' סיטי שימושיות על ידי החברה, ובהתקנים ארועים מסוימים יתכן והחברה תידרש להעמיד בטוחות נוספת למחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') כתלות בשווי מניות ג' סיטי לפחות לשווי בטוכה (LT) בשיעור של 100%.

29.1.4 תנאים מאקרו כלכליים המשפיעים על אזורי ניאוגרפיה מסוימים – לנכסים קבוצת נורסטאר-ג' סיטי פרישה ניאוגרפית רחבה בערים שונות ברחבי העולם, אשר כל אחד מהם חשוב מטיבו לתנאים מאקרו-ומקרו כלכליים שונים, להם השפעה על פעילותם ושוויים של הנכסים. חלק מהותי משטחי קבוצת ג' סיטי הניטנים להשכרה ממוקמים בעיקר בהליסנק, שטוקהולם, סאו פאולו, ורשה, פראג, בוסטן, מיامي, ניו יורק ואזור גוש דן, באופן המגביר את הטיסון שהקבוצה תושפער מהותית לרעה באופן מהותי עקב שינוי בתנאים הכלכליים שיישרו באיזורים אלה או באחד מהם. בין היתר, של מלחמת חרבות ברזל והשפעתה והחשש הציבור כי הרפורמה המשפטית המתוכננת בישראל, ככל שתחול, תשפיע באופן שלילי על הכלכלת ישראל, כאמור בסעיף 5.5 לדוח.

29.1.5 סיכון טבעי, מוגפות, מלחמה, טרור וסיכונים שאין מבטחים – פעילות טרור ומלחמה עלולות להשפיע לרעה על נכסים קבוצת ג' סיטי. בין היתר, כאמור לעיל, המשק הישראלי, ופעילות המרכזים המסתוריים בפרט, מושפעים מהמצב הביטחוני והמدني השורר בהן. אי הייציבות הפוליטית במדינת התיכון, אשר החריפה עם פרוץ מלחמת 'חרבות ברזל' (וכן אירוע טרור ומלחמה העולמים להתפתח באזוריים נוספים בהם פועלות הקבוצה) עלולה להשפיע משמעותית לרעה על מצבו של המשק, מה שעלול להוביל לפניה בתוצאות הכלכליות של ג' סיטי בישראל ובטריטוריות נוספות לבנויות, הן בהיבט תפקוד הנכסים והן בהיבט פעילות מטה ג' סיטי המבוצע עיקרי בישראל (לפרטים ראה סעיף 5.3 לדוח). בנוסף, חלק מנכסים קבוצת ג' סיטי מצוי באזורי החשופים לסיכון טבע לשינוי אקלים ולסיכון מזג אוויר במהלך הבנייה על שכרי הקבוצה או מבקרים המתחמים זמינים של כספים בפיתוחים מסוימים בשל סיכונים אלו ואחרים, עלולה להציגם וכן עלות הפרימה בגין עליה עלילות, באופן שלול להביא לצמצום הכספי הביטוח של חברות הקבוצה. בנוסף, חלק מנכסים קבוצת ג' סיטי המוצע או מבקרים המתחמים החשופים לסיכון טבע לשינוי אקלים ולסיכון אחרים להשפיע לרעה על שכרי הקבוצה או מבקרים המתחמים אשר אינם ניתנים לביטוח או שאינם מכוסים במלואם בפוליסות ביטוח של הקבוצה. זמינים של כספים בפיתוחים מסוימים בשל סיכונים אלו ואחרים, עלולה להציגם וכן עלות הפרימה בגין עליה עלילות, באופן שלול להביא לצמצום הכספי הביטוח של חברות הקבוצה. כמו כן, מגפות רחבות היקף היוצרות שיעור תחלואה גבוהה, כדוגמת מגפת הקורונה, משפיעות לרעה על הביקוש והצריכה של חלק מבעלי העסק במתחמי המsector ועלות להשפיע לרעה על הכנסות הקבוצה, על תזרימי המזומנים השוטפים ועל יכולת המימון והמחזר של החוב של ג' סיטי.

29.1.6 השקעה במדינות מתפתחות – חלק מההשקעות קבוצת ג' סיטי הין בשוקים מתפתחים, בעיקר במרכז אירופה ובברזיל. השקעות קבוצת ג' סיטי בשוקים המתפתחים נתנות לסיכון גבוה בגין השקעותה בשוקי צפון אמריקה צפון ומערב אירופה, ובכלל זאת חסיפות את השקעת ג' סיטי לסיכונים משפטיים, כלכליים ופוליטיים במדינות אלו.

29.2. סיכונים ענפים

29.2.1 שניים בהרגלי הצריכה – עיקר נכסי קבוצת ג' סייטי הינם מרכזים מסחריים, המtabסים על חניות מזון, פארמה, אופנה ושירותים, בעיקר שירות רפואי ופואה, מכוני כשר ובתי קולנוע. לשינוי בהרגלי הצריכה באזורי הסוככים לאוטם מרכזים מסחריים, כגון מעבר לרכישה במרכזי או פלטפורמות מסוימים אחרים או מעבר לרכישה באמצעות האינטראנס (סחר מקוון), קיימת השפעה מהותית על תמהיל השוכרים, על שטחי המסחר המוקצים לענפי הצריכה והבילוי ועל הכנסות ג' סייטי משוכרים שונים. מגמות אלה משפיעות גם על מנגנוני קביעת דמי השכירות בהסכם שכירות עתידיים וכן כל השפעותיהם עלול להשפיע לרעה על פעילות ג' סייטי ועל תוכאותיה הכספיות. חלק מהמנומות הבולטות בשנים האחרונות בתחום הרגלי הצריכה, עדות חברות קבוצת ג' סייטי גובר בהיקפי הרכישות המבוצעות באמצעות האינטראנס, באופן פגוע בהיקפי המכירות של שוכרים מסוימים ולהשפיע על הביקושים לשטхи מסחר בידי שוכרים אלו. מוגמה זאת התחזקה באופן משמעותי במהלך מגפת הקורונה והובילה להתחזקות מהותית של המסחר המקוון במהלך שנת 2021 אך מתמנתה לאחר מכן. כמו כן, שניים כאמור עלולים פגוע בתקבולים שמקבלים חברות קבוצת ג' סייטי המבוססים על היקף המכירות בנכס.

29.2.2 איטנות פיננסית של שוכרים לרבות שוכרי עוגן – הכנסות קבוצת ג' סייטי מושפעות, בין היתר, מהאיטנות הפיננסית של שוכרי הנכסים ובעיקר של שוכרים ממשמעותיים ובכללם שוכרי עוגן. גורמים שונים כגון שינוי לרעה בתנאים הכלכליים באיזורי הפעולות של הקבוצה, שינוי בהרגלי הקניה של הרכנים, תחרות מוגברת באיזורי הפעולות של הקבוצה וחזרתו של מיטן כלכלי בשוקי הפעולות של הקבוצה, כמו גם סיכון התפרצויות מחלות, כדוגמת נגיף הקורונה, מלחמות (לרבות מלחמות 'חרבות ברזל') והפרעה בשרשרת האספקה, עלולים פגוע בע激烈的 העסקית ואיתנותם הפיננסית של שוכרי עוגן ושוכרים אחרים של נכסיו הקבוצה, אשר מצדים עשויים להביא לאירועים חמוצים, עיכובים באקלוס נכסיו הקבוצה, לעיכוב או אי-עמידה בתשלום דמי השכירות וכי"ב וכפועל יוצא מכך להשפיע באופן שלילי על הכנסות הקבוצה. עזיבת דיר עוגן הינה בעלת השלכות על כל המרכז המשחררי בו הוא מצוי ועל כח המשיכה שלו, וכך גם על הכנסות הקבוצה מאותו מרכז מסחרי, זאת, אף אם דיר העוגן ממשיר לשלם את דמי השכירות בגין החנות שנסגרה. כמו כן, במקרה של עזיבת דיר עוגן, קיים חשש כי יהיה קושי לאקלס מחדש את הנכס בתנאים אטרקטיביים, ומוגמות המבקרים בנכס תרד, מה שעולם להשפיע לרעה על דירות נוספים בנכס.

29.2.3 שניים במדיניות השכירות של רשות שיווק ושוכרים מהותיים – חלק ניכר מהשוכרים המהותיים של קבוצת ג' סייטי הינם רשותות שיווק. תוכאותיה העסקיות של קבוצת ג' סייטי עלולות להיות מושפעות לרעה ממשינוי במדיניות רשותות השיווק בקשר עם דרכי הפעלה של החניות (כגון גודל החניות) ואיזורי הפעלתן או הרחבת פלטפורמות הסחר המקוונת של רשותות שיווק ושוכרים מהותיים כאמור על חשבן חניות פיזיות.

29.2.4 שניים דמגורפים – קבוצת ג' סייטי מתמקדת באזורי אורבניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות, כאשר נכסיו הקבוצה מיועדים לשרת את צרכי האוכלוסייה בסביבת הנכס. שניים דמגורפים בסביבת הנכס, הם ברמת המאפיינים הסוציא-אקונומיים של האוכלוסייה הרלבנטית וכן צפיפות האוכלוסין בסמוך לנכס עלולות להשפיע על מידת האטרקטיביות של הנכס, הם ביחס לקהל השוכרים והן ביחס לקהל המבקרים בנכס, ובהתאם עלולים פגוע מהכנסות החברה מהנכס.

29.2.5 דרישות חוקיות ורגולטוריות בנוגע לדיני חברות, ניירות ערך וחוק הריכוזות – החברה, ג' סייטי וכן חלק מחברות קבוצת ג' סייטי (Gazit Malls FII, CTY) הין חברות אשר ניירות הערך שלהן נסחרים בבורסות שונות בעולם וכפופה לדיני ניירות הערך הרלבנטיים בכל בורסה (לרבבות כלל משל תאגידי). עמידה בדרישות אלו כרוכה בעליות נבסות לחברה, לג' סייטי ולחברות הקבוצה האמוריות, ובנוסף הפרtan עלולה להטיל על חברות אלו קנסות ואף לחשוף אותן לעבירה פלילית, ועל כן עלולות להשפיע לרעה על הקבוצה. לחברה תוכנית אכיפה לדיני ניירות ערך, במטרה לאתר ולמנוע הפרות לדיני ניירות ערך.

כמו כן, חוק הריכוזות כולל, בין היתר, התייחסות לנושאי שליטה באמצעות מבנה אחיזות פירמידאל' והפרדה בין גופים ריאליים ממשמעותיים ונוגדים פיננסיים ממשמעותיים. לפרטים ראו סעיף 22 לדוח. כמו כן, במסגרת הוראות חוק הריכוזות

הוטל על שר האוצר ונגיד בנק ישראלי לקבוע הוראות לעניין מוגבלות על אשראי שיינתן לתאניד או לקבוצה עסקית בגין גופים פיננסיים, במצבבר, בהתחשב בין היתר בחבות של כל תאגיד או בסך חברות הקבוצה העסקית. הטלת מוגבלות כאמור, עלולה לפגוע ביכולתה של קבוצת נורסטאר-ג'י סיטי לגייס אשראי לשם פירעון הלוואות ולתזרים המזומנים הנדרש לפעילות ולפגוע בתוצאותיה העסקיות של קבוצת נורסטאר- ג'י סיטי. בנוסף, ג'י סיטי נשלטה על ידי החברה, אשר הינה חברה ציבורית, וככזו נחשבת לחברת שכבה שנייה. משכך, ג'י סיטי מנוהלת מושלט בחברות ציבוריות ישראליות אחרות, באופן שעלול למנוע ממנה ניצול הזדמנויות עסקיות.

29.2.6 דרישות חוקיות ורגולטוריות בנוגע לשמירה על איכות הסביבה ורישוי עסקים - חברות קבוצת ג'י סיטי, לרבות אלה המעורבות בפעולות בנייה, פיתוח ופיתוח מחדש, כפופות לדרישות חוקיות ורגולטוריות בהיבטי הגנת הסביבה (מטרדים, זיהום תת קרקע עלי, פסולת רעליה ועוד), הוראות רישי עסקים והוראות המחייבות התאמת מבנים באופן המאפשר ישאה נזחה לבניי מוגבלים, ועליהן לשאת בעלות הרכוכות בעמידה בהן, באופן העולם להשפיע על תוכאותיהם. אחירות קבוצת ג'י סיטי והחשיפה שלה לנזקים ולעלויות (כגון הביבטי מס, הגנת סביבה ורגולציה), עלולות לנבוע גם מפעולות או מחדלים הקשורים לתקופה בה היה הנכס הרלבנטי בפעולות של בעליים קודמים ובהחזקת מחזיקים אחרים, לרבות פעילות שלא בהתאם להוראות הדין ולרבות כתוצאה מכך שהבדיקות שערכה קבוצת ג'י סיטי לקרה רכישת נכס כלשהו עלולות להיות לא מלאות או בלתי מספקות. לתיאור הסיכון העיקריים הרכוכים בהפרת דין הקשורים לשמירה על הגנת הסביבה, ראו גם סעיף 22 לעיל.

29.2.7 פעילות בתחום חידוש ופיתוח נכסים – קבוצת ג'י סיטי פועלת, בין היתר, בתחום פיתוח נכסים, הן דרך ייזום פרויקטים לפיתוח, הן דרך רכישת נכסים לפיתוח והן דרך הרחבת ופיתוח של נכסים קיימים. אין כל וודאות שתחזיותה של קבוצה בקשר לפיתוח אחד או יותר מהנכסים, תתגשמנה. התחזיותה של הקבוצה בקשר לפיתוח נכסים, כפופת לטיכונים אשר בדרך כלל קרוכים בפעולות שצד וכוללים בין היתר: עיכובים בבנייה וחירגה מתקציב ההוצאות ובלוחות זמינים (או אי-השלמת הבניה כלל) ועלויות הנובעות מכך; חירגה מעליות מתוכנות לרובות הבית חומר הגלם, כוח אדם, מימון (לרבות גידול בשיעורי הריבית), עיכובים ועלויות הקשורים לאישורים רגולטוריים ועלויות אחרות; פגעי טבע וקלים באתר הפיתוח; קשיים הרכוכים בתנאי הקרקע; טיכונים טכניים הרכוכים בתוכניות הבניה, פעילות הבניה והיבטי איכות הסביבה; ליקוי בנייה (לרבות כתוצאה ממשימוש בשיטות בנייה, חומר נלם או מוצרים פגומים הנרכשים על ידי החברה מצדדים שלישיים); אי מציאות דיירים מתאימים או אי אפשרות הנכס על ידי הדייר המתוכנן לאכלסו על פי הסכמי שכירות מוקדמים או מציאות דיירים בשכר דירה נמוך מהמתוכנן; אכלוס הנכס בדמי שכירות נמוכים מהמתוכנן, ועוד. חוסר יכולת להשלים את הפיתוח או פיתוח חדש של הנכסים, או להשליםם במועד, בשל הסיבות המפורטוות לעיל או מסיבות אחרות, עלולה להשפיע לרעה על עסקיו ג'י סיטי, מצבה הפיננסית ועל תוכאות פעליתה. כמו כן, בשל הלחימה בישראל ובתקופות מסויימות קיימ מחסור בכוח אדם ובחומר נלם, באופן העולם להשפיע על עלויות הפיתוח.

29.2.8 טיכונים הרכוכים בניהול נכסים – קבוצת ג'י סיטי – קבוצת ג'י סיטי חשופה לטיכונים הרכוכים במתן שירותים ניהול לשוכרי נכסיה, לרבות אחירות לנזקים לצדים שלישיים. במקורה בו הקבוצה לא הצליח לנחל באופן יעיל נכס או נכסים כלשהם, עלולות להיווצר עלויות מוגדלות הקשורות באחזקת ושיפור נכסים כאמור, אובדן הזדמנויות לשיפור הכנסות ותשואה, ורידת בערך הנכסים. כמו כן, בכל הנוגע לקבלת שירות ניהול לנכס קבוצת ג'י סיטי מיד צדים שלישיים, עלולה איכות השירותים המונעקים על ידי צדים שלישיים כאמור (כמו גם יכולת הקבוצה לאייר ולהתפרק עם צדים שלישיים בעלי יכולות) להשפיע באופן מהותי על יחס הקבוצה עם שוכריה וכן על תשואת הקבוצה מהשוקותיה.

29.2.9 סביבה תחרותית – קבוצת ג'י סיטי חשופה לתחרות משמעותית ברכישת נכסים או בניית נכסים חדשים על ידי מתחרים. הגברת התחרותיות ברכישת נכסים ובהתקשרות עם דיירים עלולה להפחית את כמות הנכסים הפנוים לרכישה, להעלות את מחירי הנכסים המועדים לרכישה, להפחית את יכולת למשוך שכרים ואת דמי השכירות, להפחית את שיעורי התפוצה, להגדיל את עלויות התפעול ולפגוע בתשואה המתקבלת מרכסי קבוצת ג'י סיטי. כמו כן, למתחרי קבוצת ג'י סיטי

עלולים להיות יתרונות כתוצאה, בין היתר, מעלות אשראי נמוכה יותר, פעולה יעל יותר ועמידות גבוהה יותר לסטיקו (لتיאור התוצאות בתחום פעילות קבוצת ג' סייטי ראו סעיף 14 לעיל).

29.2.10 נידול בהוצאות פעולה והוצאות אחרות – נידול בהוצאות הפעול ובהוצאות אחרות, ללא נידול מקביל במחזור או בתשלומים מצד שוכרים, עלול להיגרם, בין היתר, בשל נידול בעליות נוטני שירותים חיצוניים, נידול בネット מסי המקרקעין ובהTELים אחרים, נידול לא צפוי בעליות אחזקה (לרבות בשל תקלות בלתי צפויות ונידול בעליות אנרגניה), שניי בחוק, ברגולציה או ב מדיניות שלטונית ועליה בעליות הביטוח.

29.2.11 סיוכנים הנובעים מהשפעת גורמים חיצוניים על ערך נכס קבוצת ג' סייטי ועל פעילותה – קבוצת ג' סייטי חשופה לסיוכנים הנובעים מהעובדה שהערכות שווי נכס מקרקעין הינה סובייקטיבית ולא וודאית מטבעה, ולסיוכנים הנובעים מכון שערף הנכסים עלול להיותמושפע מגורמים שונים אשר הינם מחוץ לשליתת הקבוצה, לרבות תנאי השוק בכלל ובכלל זה שוקי הנדל"ן, הנדל"ן המסתורי בכלל והndl"ן בתחום פעילותה של הקבוצה בפרט, העדר נזילות בהשקעותndl"ן, תנאים כלכליים כלל ארציים, אזורים או לאומיים, תנאים אירופיים פוליטיים (לרבות כמפורט בסעיפים 5.1-5.6 לדוח), עודף שטחים להשכלה, תנאים דמוגרפיים, התנהנות צרכנית, שיעורי אבטלה, קרבה ונגישות של נכסים מתחברים, גישה לתחבורה ציבורית, שניי חקיקה (לרבות רטרואקטיביים), הפקעה, מסי רכוש והעברה ותשלים אחרים, ונידול בהוצאות תפעול (לרבות הוצאות אנרגניה). סיוכנים אלה ואחרים עלולים להשכלה במחיר שתוכן, להזילות מהיבט המשכיר (לרבות בכל הנוגע לשוכרי עוגן), לתופעות לוואי שליליות של עציבות דירות קטנים, לאפשרות של נשיאה בהוצאות בגין נכסים אוטם לא תצליח הקבוצה להשכלה, ולנשיאה בעליות לא מתוכננות בגין פעולות תיווך ואיתור שוכרים חדשים.

29.2.12 העדר נזילות ההשקעה בנדל"ן – השקעה בנדל"ן הינה, בדרך כלל, השקעה שאינה נזילה לעומת השקעה בניירות ערך. העדר הנזילות עלול לגרום לנגי סייטי למוכר נכסים מקרקעין בתגובה לשינויים בכלכלי, בשוק הנדל"ן או בשל תנאים אחרים, שלא במועד או במחיר הרצוי. בנוסף, לכמה מד"ריה העוגן בגין קבוצת ג' סייטי יש זכות סירוב ראשונה או זכות הצעה ראשונה לרכישת הנכסים, באופן שעלול להקשות על מכירת הנכסים בתגובה לשינוי בתנאי השוק.

29.3 סיוכנים מיוחדים לחברה

29.3.1 שניי בגין המס בקשר עם פעילות חברות המאוחדות של החברה – קבוצת נורסטאר-ג' סייטי חשופה לשינויים אפשריים בגין המס בקשר עם פעילותן של חברות וג' סייטי ושל חברות מאוחדות שלהן, לרבות בשל שינויים בדיני המס החלים באזרחי פעילותן של חברות הקבוצה או בשל אי התממשות הנחות של החברה ושל ג' סייטי לגבי הטיפול המיסוי החל על הכנסות קבוצת נורסטאר-ג' סייטי.

29.3.2 תלות בהנהלה – לחברה ולג' סייטי קיימת תלות בהמשך פעילותו של סן י"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה וג' סייטי, מר חיים צמן.

29.3.3 השליטה בחברה – לבעל השליטה בחברה ובג' סייטי המכון גם כמנכ"ל החברה ומנכ"ל ג' סייטי, מר חיים צמן, היכולת לכוון את פעילות החברה (לפרטים אודוטה מבנה השליטה בחברה ראו תקנה 21 לפך ד' לדוח התקופתי). יחד עם זאת, בהתאם להוראות חוק החברות, יכולתו לבעל שליטה מוגבלת, הן לאור חובותיו כלפי החברה וככלפ' בעלי מנויות המיעוט וכן לאור הצורך בקבלת הסכמת בעלי מנויות המיעוט בנושאים מסוימים אשר לבעל השליטה עניין אישי בהם, הכל קבוע בהוראות הדין.

בנוסף, חלק ממניות ג' סייטי אשר בבעלות החברה, משועבדות לרובה לגופים הממוננים את פעילותה וכן לנאמן של אגרות החוב של החברה (סדרה ג'). הפרט הוראות הסכמי המימון האמורים על ידי החברה באופן שיוניק למלאים זכות לממש את השבודים על מנויות ג' סייטי, עלולה להשפיע לרעה על משקיעי החברה וג' סייטי, לרבות במקרה בו המלוויים יבקשו למוכר את מנויות ג' סייטי. כמו כן, בחלוקת מהסכמי המימון של החברה ושל ג' סייטי, לרבות אגרות החוב הסחירות שלהן, שניי שליטה (כהנדרטו בהסכם אלו) עלול להוות עילה לפירעון מיידי של האשראי הרלבנטי.

משכרי, השליטה בחברה וכן ההשלכות של שינוי השליטה בחברה, עלולות להרטיע צדדים שלישיים מลงשות להשתלט על החברה, באופן שועלם להשפיע על מחיר המניה של החברה.

29.3.4 כנסה לתחומי ואזרחי פעילות חדשים – כניסה קבוצת ג' סייטי לתחומי ואזרחי פעילות חדשים, בהם לקבוצה אין ניסיון עשיר, כרוכה בעלות וטיסונים הקשורים, בין היתר, בlimeod והিירות עם היבטים השונים הקשורים בפעילויות בתחוםים ובאזורים האמורים, לרבות היבטי רגולציה, סביבה עסקית ומקרו כלכלית, חשיפה מטכנית חדשה ועוד, כמו גם בהקמת מערכים ומוטות חדשים בעליות ניכרות ושילובם בקבוצת ג' סייטי. בנוסף, עשויות לחלו' שנים רבות עד שתושגנה תוצאות רצויות מכנסה לתחום / או איזור פעילות חדש, לאור צורך בקבלת אישורים רגולטוריים, אישורי בנייה, גיבוש תמהיל נכון של שוכרים, גיבוס צוות הנהול המתאים ורכישת נכסים בנסיבות שתיציר הנסיבות שתפ齊נו על הוצאות הקופה והנהלה. בין היתר, כניסה של ג' סייטי לתוך הדיר להשכרה טומנת בחובה סיכון הרכוכים בפיתוח ותפעול הנכסים וניהולם.

29.3.5 כשל בישום אסטרטגיית רכישות – לג' סייטי ו לחברות המאוחדות שלה אסטרטניה לרכישות סלקטיביות נוספת של נכסים וחברות אחרות, אשר ישומה עלול שלא להצליח ולא להניב את התשואה המצויה, ואשר הינו תלוי בזמןנותם של נכסים מתאימים לרכישה, זמןתו של מיומן בתנאים טובים לצורך רכישת, פיתוח ופיתוח מחדש של הנכסים הנרכשים, וכן הינו הכרוך בהטמעת העסקים, המערות וכוח אדם, ועלול לנזול משאבי ניהול ולסתיטה מהניהול השוטף, וכן עלול להשוויך את ג' סייטי ו לחברות המאוחדות שלה לסייעים משפטיים ורגולטוריים בגין הנכסים הנרכשים.

29.3.6 מבנה החזקות בקבוצת ג' סייטי – בין היתר, ג' סייטי פועלת באמצעות חברות שאין בבעלותה המלאה, ומתוכן נכון למועד פרסום הדוח, CTY הינה חברת חלקים ממשמעותיים מהון המונפק שלה מוחזק על ידי הציבור כמו גם על ידי בעלי מנויות משמעותיים אחרים, וכן החל מחודש פברואר 2024 Gazit Malls היפויה חלק ממניותיה לציבור בברזיל. עד בחודש פברואר 2022 חלק משמעותית מהון המניות של City Europe G היה מוחזק על ידי הציבור והוא נכון למועד זה אגראות החוב שלה מוחזקות על ידי הציבור ונסחרות בבורסה של לוקסבורג. כתאניד מדווקה, חברות אלו כפונות למגבלות המשפטיות ורגולטוריית המקובלות לחברות ציבוריות ותאגידים מדווקים. ג' סייטי, על אף העובדה בעלת שליטה ב-CTY וב-Gazit Malls, עלולה להיות במצב בו היא אינה יכולה לנוקוט בדרכי פעולה מסוימות ללא האישור הנדרש מבצעי, מנויות אחרים של החברה המאוחדת כאמור (בין פ' דין ובין מכוח מסמכיו התאגדות). כמו כן, נכון למועד זה, בהתאם להוראות החוק הפיני, ג' סייטי לא תוכל להגדיל את החזקתה ב-CTY ללא ביצוע הצעת רכש ליותר מנויות CTY. קיום החזקות בעלי מנויות אחרים בחברה האמורה עלול להגביל את יכולת ג' סייטי לנוקוט בדרכי פעולה מסוימת ובכלל זה להגדיל את שיעור החזקתה בחברה האמורה, לאחד פעילות דומות, לייצר סינרגיות אשר יכול ותיה קיימת בין חברות שונות או לארכן החדש את מבנה הקבוצה. כמו כן, יתכן וג' סייטי לא תוכל לקבוע את מועד והיקף הדיבידנד המשולם על ידי חלק מהחברות המאוחדות שלה, באופן העולם לפניו בתזרים המזומנים של ג' סייטי וביכולתה של ג' סייטי לשרת את החוב שלה. בנוסף, קבוצת ג' סייטי חשופה לסייעים הרכוכים בעלות משותפת בנכסים עם צדדים שלישיים, לרבות הצורך בקבלת הסכמת שותפי הקבוצה בנכסים כאמור לשם קבלת החלטות, והאפשרות לחילוקי דעתות בין הקבוצה לבין שותפה כאמור, וכן סיוגים הנובעים מהפיקתם של השותפים לחדרי פירעון, מהחשיפה למימון השקעת חלקם של השותפים בנכסים המשותפים, והשלכותיהם של סיוגים אלה על תפעול הנכסים המשותפים. איחוד הנכסים בדוחות הכספיים על פי IFRS מוצע בהתאם למידת השילטה האפקטיבית או המשפטית. שינויים בשליטת החברה וג' סייטי בחברות הבנות עלולים לגרום לשינוי בהציגת ההשקעה בחברות הבנות בדוחות הכספיים של החברה וג' סייטי וכן להשפיע על תפיסת המשקיעים את החברה האמורה. בנוסף, על מנת לעמוד בחובות הדיווח של החברה וג' סייטי לחברות ציבוריות, החברות נשמכות על מידע אותו הן מקבלות מהחברות המאוחדות, ובמיוחד לאור התחייבותה של החברה במסגרת דוח הצעת המדף להנפקת הון ואופציית רכישה (סדרה 2) לככל בדוחותיה לציבור את כל דוחותיה של ג' סייטי על אירועים מהותיים. החברה וג' סייטי מאמינות כי הן מקבלות מהחברות הבנות את המידע המהותי הנדרש להן. כמו כן, CTY, הרשומה למסחר בבורסה של הלסינקי, פינלנד (OMX), ו- Gazit Malls, הרשומה למסחר בבורסה של סאו פאולו, כפונות

לחובות דיווח לא אחידות, על כן יתכן כי החברה וג' סייט לא יוכלנה להציג מידע מסוים באופן בו מציגות אותו חברות נדל"ן אחרות באיזורים מסוימים.

7.29.3 היליכים משפטיים - כנגד חברות קבועות נורסטאר-ג' סייט מתנהלים מספר הליכים משפטיים במהלך העסקים הרגיל שלהן, לרבות הליכים מול רשותות המס, כמפורט בפרק 25 לדוחות הכספיים. ככל שהליך כאמור בפרק 25 לדוחות הכספיים (או איזה מהם) יוכרעו כנגד הקבוצה, עלול להיות לדבר השפעה לרעה על תוצאות פעילות החברה.

8.29.3.8 טכוני סייבר ואבטחת מידע – מתקפת סייבר הינה מתקפה זדונית המבוצעת במרחב הדיגיטלי ומטרתה לשבש, לנוגע, להשבית או לפגוע בתשתיות המחשב או המידע בהן. מתקפה זו, על תשתיות המחשב של קבועות נורסטאר-ג' סייט, עלולה להשפיע לרעה על פעילות הקבוצה ועסקיה לרבות זליגת מידע עסקית או פרטית, נזק למוניון הקבוצה, נזק פיננסי וכדומה. לאור המצב הביטחוני במדינתה, עלות ההתרעות אודות תקיפות סייבר שמקורן בגורמים ביטחוניים זרים אשר מתרחם לפגוע בחברות גדולות בארץ, לאור כך, להערכת ג' סייט, מערכות המידע שלה יהיו וצפויות להיות יעד למתקפות סייבר מצד גורמים זדוניים, לרבות קבועות טרור בשל העובדה שהיא ישראלית. למיטב ידיעת קבועות נורסטאר-ג' סייט, נכון למועד הדוח, הקבוצה לא חוותה אובדן, שיבוש של מידע או נזק משמעותי הנגה ועדכונו, מנוגני גיבוי, ניתור סייבר על פעילותה ועל מערכותיה. חברות קבועות משלו היותה חברת ישראלית. למקרה שת强壮ה מתקפת נזהירה התאוששות, במטרה להקטין את הסיכון העומד להן. בנוסף, חברות קבועות נורסטאר-ג' סייט פועלות לגיבוי המידע שלהן, במטרה להפחית את הפגיעה האפשרית מתקפות סייבר על מערכותיהן ולהגביר את יכולת התאוששות מס��ון. כמו כן, ג' סייט בוחנת מעט לעת אמצעי הגנה חדשים ומתקדמים הנדרשים מפני טכוניים אלו ופעלת בכך בהתאם לסטוניים הקיימים וכן להנברת מודעות לעובדייה בנושא. עם זאת, אף מתקפות הסייבר והDIRTY גורמים בלתי מורשים למערכות המידע משתנה ללא הרף והופך יותר מתחכם, דבר המחייב את יכולתה להתמודד באופן מלא עם התקפות סייבר מתחכם. לפיכך, יתכן ועל אף אמצעי ההגנה הננקטים על ידי ג' סייט, ג' סייט לא תוכל להתגונן באופן מלא ולמנוע את כל הנזקים העולים להיגרם כתוצאה מהדירה למערכותיהם או את ההשפעות הכלכליות של פגיעה זו. כאמור, ג' סייט פועלת לשפר את יכולת התגובה שלה לתקפות סייבר ע"י שיפור מתמיד של מערכת הגברת המודעות, הקצאת משאים ייעודיים וחיזוק מערך ה- DIO וזאת על מנת לשמור על שלמות המידע, אמינותו וזמןותו תוך מינימום פגעה עסקית. בין היתר, ביצעה ג' סייט סקר טכוני סייבר שמספקנותיו הוצגו לדירקטוריון החברה ויושמו במהלך שנת 2023. בנוסף בוצעו מספר התקשרותי נוספות עם חברות חיצונית לשיפור המוכנות של ג' סייט לאירוע סייבר כגון חברת ניהול משברי סייבר וחברה לניטור 7/24 של פעילות החברה ואיתור אירועי אבטחה חשודים.

29.4 בטבלה שלහן מוצגים גורמי הסיכון של הקבוצה על פי טיבם ועל פי השפעתם (לאור הצעדים למזעור החשיפות שנוקטת הקבוצה), לדעת הנהלת החברה, על עסקית החברה:

גורם סיכון	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכון מקורי			
מיכון	+		
שינויים בשעריו חליפין	+		
שינויים בשוקי ההון	+		
תנאים כלכליים המשפיעים על אזורים נאגורפיים	+		
סיכון טבעי, מניפות, מלחמה, טרור וסיכון שאין מוגדר	+		
השקעה במדיניות מתפתחות	+		
סיכון ענפיים			
שינויים בהרגלי הצריכה של התושבים	+		
איtinות פיננסית של שוכרים, לרבות שוכרי עוגן	+		
שינויים במדיניות השכירות של רשות השיווק ושוכרים מהותיים	+		
דרישות חוקיות ורגולטוריות בנוגע לדיני חברות ונירחות ערך	+		
דרישות חוקיות ורגולטוריות בנוגע לשמירה על איכות הסביבה	+		
פעילות בתחום חדש ופיתוח נכסים	+		
סיכון הקשרים בניהול נכסים הקבוצה	+		
סביבה תחרותית	+		
גידול בהוצאות תפעול והוצאות אחרות	+		
סיכון הנובעים מהשפעת גורמים חיצוניים על ערך נכסים הקבוצה	+		
ועל פעילותה			
היעדר נזילות ההשקעה בנדל"ן	+		
שינויים דמוגרפיים בסביבת הנכס	+		
סיכון מיוחדים לחברת			
שינויי בנתול המס בקשר עם פעילות חברות המאוחדות של החברה	+		
תלות בהנהלה	+		
השליטה בחברה	+		
כנסיה לתחומי ולאזור פעלויות חדשות	+		
ישום אסטרטגיית רכישות	+		
מבנה האחזקות בקבוצה	+		
הליכים משפטיים	+		
סיכון סיבר ואבטחת מידע	+		

חלק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברהתוכן עניינים**עמוד**

80	החברה ופעילותה
84	מידע נוסף אודות נכסיו ני' סיטי והתחייבותו
90	יתרונות כספיות של החברה
91	הסבירי הדירקטוריון למצוות עסקיו התאגיד, תוכאות פעילותו, הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו
105	דיווח בדבר חשיפה לסיכון שוק ודרכי ניהול
107	היבטי ממשל תאגיד
111	נילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
112	פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות ע"י הציבור
116	נספחים

נורסטאר החזקות אינק.

דין וחשבון הדירקטוריון לבני המניות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

ד'ירקטוריון נורסטאר החזקות אינק. (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "תאריך הדיווח"):

1. החברה ופעולותה

1.1. מבוא

החברה הינה חברת החזקות פנימית שנירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לנירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "TASE") או "בורסת ת"א"). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים החברה מחזיקה באמצעות חברה בעלותה המלאה כ-48.1% מהן המניות של ג'י סיטי בע"מ (להלן: "ג'י סיטי"), אשר נירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה ת"א. כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת הגדמניות כניסה לתחרמים אחרים, בכפוף להתחייבותה לא תחרות מול ג'י סיטי.

ליום 31 בדצמבר 2023 החזיקה החברה באמצעות חברה בעלותה המלאה, בכ-89.6 מיליון מנויות ג'י סיטי (כ-48.1%), אשר ערכן בספרים הסתכם בכ-2,248 מיליון ש"ח. התchia'botot החבירה, נטו, לתאריך הדיווח הסתכמו בכ-475¹ מיליון ש"ח.

בשל שיור החזקהה בג'י סיטי מאחדת החברה בדוחותיה הכספיים את פעילות ג'י סיטי. החברה והחברות המאוחדות שלה יקראו להן יחדיו: "הקבוצה".

ג'י סיטי, במישרין ובאמצעות חברות פרטיות וציבוריות מוחזקות שלה (להלן ייחדי: "קבוצת ג'י סיטי") עוסקת בניהול, השבחה, פיתוח ורכישה של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מנגורים ומשרדים המספקים את צורכי האוכלוסייה, בצפון אמריקה, ישראל, ברזיל, צפון ומרכז אירופה, תוך התמקדות באזוריים אורבניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות.

האסטרטניה של קבוצת ג'י סיטי הינה התמקדות בנכסים ובאזורים אשר קיימים בהם פוטנציאלי להעצמת זכויות הבניה והנדלת הערך ותזרים המזומנים על ידי ניהול פרו-אקטיבי, השבחה, הופצת שימושים, פיתוח ופיתוח מחדש, וכן בוחנת ג'י סיטי הגדמניות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים או נוספים באיזורי פעילותה וגם באיזורי נוספים. כאשר במקביל, פועלת קבוצת ג'י סיטי למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה או נכסים שבהם, להערכת קבוצת ג'י סיטי, פוטנציאלי צמיחה מוגבל ו/או באזוריים שקבוצת ג'י סיטי מעוניינת לצמצם את פעילותה בהם, בין בדרכ שמכירת נכס בודד ו/או קבוצת נכסים ו/או באמצעות מכירת חלק מהחזקותה בחברות המחזיקות נכסים באזוריים אלו.

פעילות קבוצת ג'י סיטי מתבצעת כיום בעיקר באמצעות חברות פרטיות בעלותה המלאה, המאוחדות בדוחותיה הכספיים, אשר בהן ג'י סיטי מתווה בלעדית את האסטרטניה ומפקחת על ניהול. הפעולות מתבצעות באמצעות ג'י סיטי (פעולות ג'י סיטי) בתחום הנדל"ן בישראל תקרא: "ג'י ישראל"), באמצעות City Europe Limited G Europe ("G Europe"), הפעלתה במרכז אירופה, באמצעות Gazit Horizons Inc ("Gazit Horizons") בארץ"ב ובאמצעות חברה בת הפעלתה בקנדה (להלן: "קנדה").

¹ לפיו"ט ראה סעיף 3 להלן.

ההתייחסות לחברות מוחזקות כוללת, אלא אם מצוין אחרת, חברות אשר מוחזקות על ידי ג'י סיטי באופן מלא וחברות המוזנות בשיטת השווי המאזן.

1

2

כמו כן, ג'י סיטי פועלת בברזיל באמצעות FII Gazit Malls, שהינה קרו להשקעות בנדלן¹ בשליטתה של ג'י סיטי (בעקבותיו) המאגדת בברזיל, אשר בחודש פברואר 2024 נרשמה למסחר לראשונה ("Gazit Malls" IPO) (כמפורט בסעיף 9 להלן), וכן באמצעות חברות נוספות נספנות בעלותה המלאה של ג'י סיטי ("ג'זית ברזיל"). בנוסף, פועלת קבוצת ג'י סיטי בצפונ אירופה באמצעות חברת ציורית בשליטת ג'י סיטי, לה אסטרטגיה דומה וג'י סיטי הינה בעלת המניות הגדולה בה. פעילות זו מתבצעת באמצעות Citycon Oyj (להלן: "CYT").

חלק מסטרטגיית קבוצת ג'י סיטי למיקוד בנכסים אורבניים, תוך חיזוק הרוּן והורדת המינוף, מתחילה 2023 ועד למועד פרסום הדוח נקבעה ג'י סיטי במספר פעולות פרויקטיביות ממשמעותיות, כדלקמן:

1. מימוש נכסים אשר אינם נכסים ליבת (core-hub) או שני ג'י סיטי מיצתה את השבחותם. במסגרת זאת, מתחילה 2023 ועד למועד פרסום דוח זה השלים ג'י סיטי וחברות בעלותה המלאה מכירת נכסים בהיקף של כ- 2.9 מיליארד ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף זה להלן.

2. הנפקת ההון פרטית בהיקף של כ- 150 מיליון ש"ח. בהנפקה זולקח חלק מספר גופים מוסדיים מובילים וכן החברה ובעל השליטה בחברה.

3. ביום 1 בפברואר 2024, הושלמה הצעה ראשונה לציבור (IPO) של Gazit Malls בהיקף של 301 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 226 מיליון ש"ח), בדרך של הצעת מכר של חלק מאחזקותה של ג'י סיטי.² קבוצת ג'י סיטי רכשה ב- 30 ימים לאחר ההנפקה כ- 223 אלפי מנויות במהלך המספר בהיקף של כ- 16 מיליון ריאל ברזילאי וזאת חלק מתוכנית עסקית שוק מוגדרת בזמן שהכריזה במועד ההנפקה לראשונה.

4. במהלך תקופה הדוח, דירקטוריון ג'י סיטי החליט כי לא יחולק דיבידנד לבני מניותה בגין הרבעונים לשנת 2023. כמו כן, ביום 28 במרץ 2024, החליט דירקטוריון ג'י סיטי כי לא יחולק דיבידנד לבני מניותה בגין הרבעון הראשון לשנת 2024. דירקטוריון ג'י סיטי ישוב ויבחן את מדיניות חלוקת הדיבידנד שלא לשנת 2024, לרבות בהתאם להתקדמות תוכנית מימוש הנכסים עלייה הודיעה ג'י סיטי ביום 25 באוקטובר 2022, כפי שעודכנה מעט לעת, כמפורט להלן, כמו גם שיקולים נוספים, ובכפוף ל מבחני הוחליקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט – 1999.

ביום 25 באוקטובר 2022 פרסמה ג'י סיטי תוכנית מימוש לחلك מנכסי הקבוצה, אשר עודכנה מעט לעת, ("תוכנית מימוש הנכסים"). על פי תוכנית מימוש הנכסים, בכוונת ג'י סיטי למשר נכסים בשווי כולל של כ- 7.0 מיליארד ש"ח באירופה, ברזיל, ארה"ב וישראל.

החל ממועד פרסום התוכנית ועד למועד פרסום דוח זה, השלים ג'י סיטי וחברות בעלותה המלאה מכירת נכסים בהיקף של 4.0 מיליארדי ש"ח בדומה לשווים בספרים (למעט מכירת הנכסים ברוסיה).

היקף מימוש הנכסים וקצב התקדמות הקבוצה בימיושים כאמור, לרבות קצב העמדת הנכסים למכירה בחלוקת בין הטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה, הינה דינאמית ומבצעת בהתאם לתנאי השוק בטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה, ובהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה, תוך התחשבות בשיקולים מקרו כלכליים ושיקולים ספציפיים לחברה ואיזון בין צורכי החברה להשתת ערכם של הנכסים.

בנוסף, חברת בת בעלותה המלאה של ג'י סיטי השלים קבלת מימון מובטח בנכסים באירופה בהיקף של כ- 237 מיליון אירו, וכן בכוונות החברה לפעול לקבלת מימון, שבין חלקי התקבלו מסכמי כוונות לא מחייבים, המובטחות במספר נכסים נוספים נקיים מוחوب (בעיקר נכסים באירופה³), בהיקף מצטבר של כ- 235 מיליון אירו.

¹ FII' – Fundo De Investimento Imobiliario

² לפירות נספך ראו דוחות מיידיים מהימים 31.12.2023, 31.1.2024, 1-1.2.2024, 2023-01-118024, 2023-01-010548, 2024-01-012318, ו- 28.1.2024, בהתאם: (אסמכתא).

נכסים קבוצת ג'י סיטי ליום 31 בדצמבר 2023

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

יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

להלן פירוט הנכטים המופיעים בכרכים המוחזקים למכירה הכלולים בסרט נסתי' קבוצת ג' סייטי ליום 31 בדצמבר 2023:

תורה בספרים מיליאוני ש"ח	כמות נכתבים	מדינה	G Europe
1,2,075	2	צ'כיה	
347	1	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil
555	1	ארה"ב	Gazit Horizons
2,977	4	סה"כ בספריה החברה	

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

2 מילוני ש"ח הושלמו לאחר תאריך הדיווח.

1.3. דנסים לשנת 2023 (להלן: "תקופת הדוח")

- בחודש ינואר 2023 הנפקה החברה, על פי דוח מדף, כ- 20.4 מיליון מנויות של החברה וכ- 10.2 מיליון כתבי אופצית רכישה בהיקף של כ- 306 מיליון ש"ח, לפרטים נוספים ראה באור 252' לדוחות הכספיים.
- ההפסד המ煦ט לבני המניות של החברה לשנת 2023 הסתכם בכ- 665 מיליון ש"ח, כ- 11.11% ש"ח לעומת בדילול מלא, לעומת הפסד של כ- 768 מיליון ש"ח, כ- 21.79% ש"ח לעומת בדילול מלא, לשנת 2022. ההפסד לשנת 2023 נובע בעיקר משערוכים שליליים של נדל"ן להשקעה.
- ביום 31 בדצמבר 2023 נקבעו יתרות נזילות וקווי אשראי¹ בזמן ארוך מאושרים לא מנוצלים למשיכת מיידית ויתרות נזילות בסכום של כ- 3.1 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 0.1 מיליארד ש"ח בחברה ובחברה בת בעלותה המלאה), ראה גם סעיף 4.7 להלן.
- תזרים המזומנים מפעילות שוטפת לשנת 2023 הסתכם בכ- 642 מיליון ש"ח לעומת כ- 598 מיליון ש"ח לשנת 2022.
- יתר החוב נטו לשך המאזן² הסתכם ביום 31 בדצמבר 2023 בכ- 63.6%, לעומת כ- 61.8% ביום 31 בדצמבר 2022.
- ההון העצמי המ煦ט לבני המניות החברה ביום 31 בדצמבר 2023 הסתכם בכ- 1,773 מיליון ש"ח (כ- 29.0% ש"ח לעומת בדילול).
- לעומת מהשינויים בשעריו החליפין של דולר אמרה"ב, האירו והריאל הברזילאי לעומת הש"ח, ההון העצמי המ煦ט לבני המניות של החברה גדל בתקופת הדוח בכ- 46.5% ש"ח לעומת בדצמבר 2022.
- ככל, תנודות בשעריו החליפין של דולר אמרה"ב, האירו והריאל הברזילאי והדולר הקנדי מול הש"ח משפיעות באופן הבא:
- עליה בשעריו החליפין של המטבעות האמורים מול הש"ח השפעה חיובית על הנכסים, ההון העצמי של החברה ועל ה- NOI כתוצאה מתרגום המט"ח בשערים נבוהים יותר לשקלים. מנגד נרשמת השפעה שלילית על הרוח הנקי של החברה עקב הפסד משערוך של מכשירי ההגנה (הנזרים הפיננסיים) הבא לידי ביטוי בדוח הרוח והפסד דרך ניהול הוצאות המימון.
- לירידה בשעריו החליפין הללו אל מול הש"ח השפעה שלילית על הנכסים, ההון העצמי של החברה ועל ה- NOI והשפעה חיובית על הרוח הנקי של החברה עקב שערוך חיובי של מכשירי ההגנה הבאה לידי ביטוי בדוח רווח והפסד דרך קיטוע הוצאות המימון.

1.4. דנסים לרבעון הרביעי של שנת 2023 (להלן: "הרבעון")

- ההפסד המ煦ט לבני המניות של החברה ברבעון הסתכם בכ- 140 מיליון ש"ח, לעומת הפסד של כ- 494 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ההפסד ברבעון נובע בעיקר משערוכים שליליים של נדל"ן להשקעה.
- כתוצאה מהשינויים בשעריו החליפין של דולר אמרה"ב, האירו, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי לעומת הש"ח, ההון העצמי המ煦ט לבני המניות של החברה קטן ברבעון בכ- 86 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות גידור מטבע).

¹ קו אשראי חתומים מול מוסדות פיננסיים על פייה מחויבים מסוימות אלו להעמיד לקבוצה אשראי כאמור, בהתאם לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם, ובנים ממשמות חברות הקבוצה עלות שונות לרבות עלות הקצת אשראי.

² לפרטים אודות יתר החוב נטו לסך מАЗן הכלול ריבית שנצבירה בגין חוב זה, ראה סעיף 8 להלן.

2. מידע נוסף אודות נכסים גי' סיטי והתחייבותיהם2.1. תמצית החזקות גי' סיטי, ליום 31 בדצמבר 2023

שם החברה המוחזקת	סוג נייר הערך/נכסים	שיעור החזקה (%)	כמות (במיליאונים)	עריך בספרים (מיליאן ש"ח)	שווי שוק ליום 31.12.2023 (מיליאן ש"ח)
CTY	מניה (AXM)	87.6	50.9	2,765	1,827
ישראל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	4,790	-
ברזיל	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,106	-
ארה"ב ¹	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	2,780	-
קנדה ¹	נכסים מניבים	-	-	225	-
אירופה ¹	נכסים מניבים וקרקעות	-	-	7,184	-
סך הכל נכסים		-	-	19,850	
להלן התרומות הכספיות של גי' סיטי (לרבבות יתרות של חברות בנות פרטיות של גי' סיטי הכוולות את G Europe) (להלן: "סולו") מוחרב בשל גי' סיטי") ליום 31 בדצמבר 2023 (במיליאני ש"ח):					
агנות חוב של גי' סיטי				7,542	
G Europe				2,256	
התחייבות למוסדות פיננסיים				7,231	
סה"כ אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים (*)				17,029	
התחייבות כספיות אחרות				1,091	
סה"כ התchiaיבות כספיות				18,120	
בנייה נכסים כספים ²				4,832	
בנייה השקעות אחרות ³				75	
סה"כ התchiaיבות כספיות, נטו ⁴				13,213	

(*) להלן טבלת מועד הפירעון של אגרות חוב והתחייבויות למוסדות פיננסיים של גי' סיטי (במיליאני ש"ח):

שנה	סה"כ	אגנות חוב של גי' סיטי	אגנות חוב של G Europe	מוסדות פיננסיים	משכנתאות ⁵	לא מובטח ^{5,6}	%
2024	1,199	-	1,174	36	392	2,801	16
2025	1,180	1,310	85	36	396	3,007	18
2026	1,138	-	14	36	857	2,045	12
2027	1,321	946	25	218	547	3,057	18
2028	1,205	-	31	-	1,495	2,731	16
2029	1,189	-	37	-	162	1,388	8
2030	-	-	45	-	847	892	5
2031 ולאחריה	310	-	378	-	420	1,108	7
סה"כ	7,542		2,256	1,789	5,116	17,029	100

¹ לרבות השקעה בנכסים באמצעות עסקאות מסותפות המוצנות בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאוזן.² כולל בעיקר מזומנים ושוו מזומנים, יתרות ערך סחרים ופקדונות בזמן קצר בסך של כ- 0.6 מיליארד ש"ח, נכסים מוחזקים למכירה בסך של כ- 3.0 מיליארד ש"ח, הלוואות וחיבטים בסך של כ- 0.8 מיליארד ש"ח וכashflows פיננסיים נדרמים בסך של כ- 0.2 מיליארד ש"ח.³ כולל בעיקר את ההשקעה ביחידות השתתפות בקרן התשקבעה פטטיות והשקעות אחרות.⁴ לא כולל אגרות חוב הירידית של G Europe בסך של כ- 1,065 מיליון ש"ח, עדותה למסים נדחים בסך של כ- 515 מיליון ש"ח, בגין נדל"ן להשקעה והשקעות אחרות וכ- 220 מיליון ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה בחלק מנכסי החברה.⁵ מועד הפירעון של המשכנתאות כוללות את הכספיות המשכנתאות לנכסים המוחזקים למכירה בשנים 2028, 2027 ו- 2031 ואחריה בהיקף של כ- 466 מיליון ש"ח, 405 מיליון ש"ח וכ- 487 מיליון ש"ח, בהתאם.⁶ עד למועד פרסום דוח זה התקשרה החברה בהסכם הארכה לקווי אשראי מوطחים ומשכנתאות למוסדות פיננסיים בהיקף של כ 1.2 מיליארד ש"ח שמעוד פרעונים 2024 לשנים 2027 ו- 2028.

2.2 FFO (EPRA Earnings) של ני' סיטי:

כמקובל בחברות נדל"ן מניב, ני' סיטי נהנת לפרסם מידע אודוט תוצאות הפעילות השוטפת שלה בנוספ' ומבל' לנរוע מונטו הרווח או הפסד החשבונאיים. במדיניות אירופאה בהן הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לכלי חשבונאות בינלאומיים ("IFRS") נהוגות חברות נדל"ן המניב לפרסם מدد להציג התוצאות התפעוליות של החברה המייחסות לבני' מנויות החברה, זאת בהתאם לניר העמדה של ("EPRA") European Public Real Estate Association אשר מטרתו הנברת השקיפות, האחדות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווק על ידי חברות נדל"ן (להלן: "EPRA Earning"). מدد זה אינו מבוסס על כללי חשבונאות מקובלים. כמו כן, על פי טוiotת תקנות ניירות ערך לעיגן הוראות הנלו' ביחס לפעולות נדל"ן להשקעה שפורסמה על ידי רשות ניירות ערך בחודש דצמבר 2013, יש להציג מدد FFO (Funds From Operations) בדוח השנתי בדבר תיאור עסק' התאגיד של חברות נדל"ן להשקעה, המחשב בדומה לאופן חישוב ה- EPRA Earnings על פי כלל' ה-

ה- EPRA Earnings (או "FFO נומינלי") מחושב כרווח הנקי (הפסד) המיחס לבני' מנויות החברה ב不留ול הכנסות והוצאות חד פעמיות (לרבבות רווחים או הפסדים משערובי נכסים לשווים ההונן), שינוים בשווי הונן של מכשירים פיננסיים הנמדדים דרך רווח או הפסד, רווחים או הפסדים ממימוש נכסים וסוג' רווח או הפסד נוספים.

ה- EPRA Earnings Adjusted (או "FFO לפי גישת הנהלה") מחושב כ-~~Adjusted EPRA Earnings~~ תוך ביצוע התאמות נוספות הנדרשות לדעת החברה על מנת להציג מدد רווח תעופוי בר השוואة לתקופות קודמות ולתוצאות חברות דומות. השימוש בממד זה מקובל לבחינת ביצועיהן של חברות נדל"ן מניב. התאמות הנדרשות לרוח הנקי (הפסד) החשבונאי מפורטות בטבלה להלן.

ני' סיטי סבורה כי ממד ה- EPRA Earnings Adjusted משקף באופן נאות את תוצאות התפעוליות של ני' סיטי, היות שהוא אפשר בסיס טוב יותר להשוואה תוצאות התפעוליות של ני' סיטי בתקופה מסוימת לתקופות קודמות וכן מגביר את האחדות וההשוואתיות של ממד פיננסי זה, לזה המפורסם על ידי חברות נדל"ן אחרות באירופה.

כמובחר בנירחות עמדה שפורסם על ידי ה- EPRA מגד'י ה- EPRA Earnings וה- EPRA Earnings Adjusted אינם מייצגים תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כלל' חשבונאות מקובלים, אינם משקפים מזומנים שבידי ני' סיטי ואת יכולתה לחולקם ואין מחליפים את הרוח הנקי (הפסד) המדווק. כן מובהר, כי מגדדים אלה אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון של החברה וג' סיטי.

להלן חישוב ה- FFO והוא- FFO למנה של ג'י סיטי המוחسبים על פי הנחיות ה- EPRA וטיוטת תקנות נדל"ן להשקעה לתקופות האמורות:

ل-3 חודשים					
שנתה שנסתיימה		לשנה שנסתיימה			
ביום 31 בדצמבר		ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2021	2022	2023	
מיל'וני ש"ח (למעט נתוניים למנה)					
(929)	(284)	646	(1,340)	(1,203)	רווח נקי (הפסד) המוחס לבבעלי המניות של ג'י סיטי
התאמות:					
858	711	(621)	450	767	ירידת (עלית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
84	5	43	116	681	הפסד הון ממכירת נדל"ן להשקעה
219	(22)	(580)	988	130	שינויים בשווי הון של מכשירים פיננסיים לרבות נזירים הנמדדים בשווי הון דרכו רווח או הפסד
45	17	(15)	47	(48)	התאמות בגין חברות המטפלות בשיטת השווי המאזני
(236)	11	629	(340)	94	מסים נדחים ומסים שוטפים בגיןIMPLEMENTATION OF CAPITAL STRUCTURE
1	-	4	1	-	עלויות רכישה שהוכרו ברווח או הפסד
(146)	(317)	100	(98)	(275)	חלוקת של הזכיות שאין מוקנות שליטה בהתאם לעיל
(104)	121	206	(176)	146	FFO נומינלי (EPRA Earnings)
התאמות נוספות:					
96	(21)	212	539	328	הפרשי הצמדה למัด והפרשי שער
5	7	20	20	24	פחת והפחחות
106	13	29	139	23	התאמות אחרות ¹
103	120	467	522	521	FFO לפי גישת הנהלה (Adjusted EPRA Earnings)
0.62	0.67	3.07	3.18	2.94	FFO למנה לפי גישת הנהלה (בש"ח)
-	46	-	-	97	רווח מפדיין מוקדם אגרות חוב היברידיות
(24)	(26)	(72)	(98)	(113)	קופה בגין אגרות חוב היברידיות
79	140	395	424	505	FFO לפי גישת הנהלה (Adjusted EPRA Earnings)
0.48	0.78	2.60	2.59	2.85	FFO למנה לפי גישת הנהלה (בש"ח) Adjusted EPRA (Earnings per share)
100	140		505	505	FFO ללא שינוי בשערו החליפין לפי גישת הנהלה
0.61	0.78		3.07	2.85	FFO למנה ללא שינוי בשערו החליפין לפי גישת הנהלה (ש"ח)
166,573	179,659	151,976	164,362	177,052	כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למנה (באלפים)²

*החל מהדוחות לרבעון הראשון לשנת 2023, ג'י סיטי חדרה לנרטל מחישוב ה- FFO את רכיב הרווח/הפסד מפדיין מוקדם של אגרות חוב היברידיות, המשקפים רווח/הפסד תזרימי מפעילות חוותית של ג'י סיטי חלק מהלך העסקים הרגיל שלו. זאת לאחר כי בדעה כי גישה זאת מייצגת באופן נאות יותר את חישוב ה- FFO של פעילותה תוך התחשבות בשימוש המקורות הכספיים שלא כוללים את התמורות שיתבקלו ממכירת המימושים רוחבת התקופה עלייה הודיעה ג'י סיטי (כאמור בסעיף 1.1 לעיל) ותוכנתה להשתמש בחלוקת מהותי מהתמורה לרכיבות שזרות של אגרות חוב והಗות חוב היברידיות של קבוצת ג'י סיטי, הנசחרות בדייסקאונט משמעותי ביחס לערכן ההתחייבות (בהתקשרות בדייסקאונט לאופן החישוב המעודכן). סך הרווח מפדיין מוקדם של חוב נשוא ריבית הכלול בחישוב ה- FFO לשנים 2023, 2022 ו-2021 היו 160 מיליון ש"ח, 38 מיליון ש"ח ו-0 מיליון ש"ח, בהתאמה, ול-3 חודשים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023 ו-2022, היו 33 מיליון ש"ח ו-36 מיליון ש"ח, בהתאמה.

.1. הנסיבות והוצאות שתואמו מרוווחו הנקו (הפסד) לצורכי חישוב ה-FFO, הכוללות בעיקר הוצאות חד פעמיות הנובעות מסיום התקשרות עם עובדים בכירים בקבוצה, הוצאות רה ארוגן בקבוצה והוצאות שכר מבוסס מנתות.

.2. ממוצע משקלל לתקופה.

להלן פירוט מקורות ה- FFO

			לשנה שהסתייםה ביום 31 בדצמבר
2021	2022	2023	
			הכנסות
342	863	886	ONO מנדל"ן להשקעה
180	192	174	חלוקת קבוצת ג'י סיטי ב- FFO של CTY
173	-	-	חלוקת קבוצת ג'י סיטי ב- FFO של G Europe
8	44	32	חלוקת קבוצת ג'י סיטי ב- FFO של חברות מוחזקות למעט CTY I-G Europe ¹
703	1,099	1,092	סך הכל הכנסות
			הוצאות
(138)	(462)	(386)	מימון ריאלי, נטו ²
(116)	(197)	(185)	הנהלה וככלויות
(54)	(16)	(16)	מסים שוטפים
(308)	(675)	(587)	סך הכל הוצאות
395	424	505	FFO לפני גישת הנהלה
2.60	2.59	2.85	FFO לאחר גישת הנהלה (ש"ח)

¹ עד לתחילה שנת 2022 לאור הפיכת G Europe לחברה פרטית בעלותה המלאה של החברה ה- FFO G Europe הוגן בנפרד.

² הוצאות המימון הריאלי, נטו כוללות רווח מפדיין מוקדם של חוב נשא ריבית ואגרות חוב היברידיות.

2.3. שווי נכסים נקי (EPRA NDV, EPRA NTA ו- EPRA NRV)

כמקובל במדינות אירופה בהן פועלת הקבוצה, ובדומה לניר עמדת שפורסם על ידי EPRA, אשר מטרתו הנברת השקיפות, האחדות והשוויון של מידע פיננסי המדווקע על-ידי חברות נדל"ן, מפרסמת החברה את נתוני השווי הנקי (EPRA NRV), שהינו מدد המשקף את השווי הנקי של החברה המשתקף ממ�ין החברה ובהתאמות מסוימות כגון ניהול מסים ונדים בגין שערור נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח לשווי הון וネットול השווי ההונן של נזירים פיננסיים (למעט נזירים פיננסיים המשמשים כהגנה מטביעה אשר בגין מנותר הפער בין שווים ההונן לשווי הפנימי); את נתוני ה- EPRA NTA שהינו מدد נוסף המשקף את השווי הנקי (בהתבה כי החברה קונה ומוכרת נכסים) בהתאם למסים ונדים בגין שערור נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח לשווי הון וネットול השווי ההונן של נזירים פיננסיים מהטוג האמור לעיל; ואת נתוני ה- EPRA NDV שהינו מدد נוסף המשקף את השווי הנקי בהתאם לשווי ההונן של התcheinויות פיננסיות. החברה וג'י סיטי סבורות כי הצנת נתוני ה- EPRA NRV, EPRA NTA וה- EPRA NDV מאפשרת השוואת נתוני השווי הנקי של החברה וג'י סיטי לחברות נדל"ן אחרות באירופה. יחד עם זאת, נתונים אלה אינם מהווים הערכת שווי של החברה או של ג'י סיטי, ואינם מחייבים את הנתונים בדוחות הכספיים, אלא נתונים פן נוסף של השווי הנקי (NAV) של החברה וג'י סיטי. בהתאם לכללי ה- EPRA. מובהר, כי נתונים אלו אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון של החברה וג'י סיטי.

להלן חישוב ה- NRV EPRA NTA ו- NVA EPRA NRV של החברה:

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליאוני ש"ח		
EPRA NRV		
1,895	1,773	הוں עצמי מיוחס לבניי מנויות החברה בדוחות הכספיים
510	404	נטרול – עתודה למס בגין שיעור נדל"ן להשקעה לשווי ההון (בניכוי חלק המיעוט) ¹
(230)	(34)	התאמת נכס השווי ההון של נזירים פיננסיים, נטו ²
2,175	2,143	EPRA NRV
53.3	35.0	EPRA NRV למונה (בש"ח)
EPRA NTA		
1,895	1,773	הוון עצמי מיוחס לבניי מנויות החברה בדוחות הכספיים
288	233	נטרול – עתודה למס בגין שיעור נדל"ן להשקעה לשווי ההון (בניכוי חלק המיעוט) ¹
(116)	(110)	התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים
(230)	(34)	התאמת נכס השווי ההון של נזירים פיננסיים, נטו ²
1,837	1,862	EPRA NTA
45.0	30.4	EPRA NTA למונה (בש"ח)
EPRA NDV		
1,895	1,773	הוון עצמי מיוחס לבניי מנויות החברה בדוחות הכספיים
(116)	(110)	התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים
1,700	616	התאמת ערך התchyיביות פיננסיות לשוויון ההון
3,479	2,279	EPRA NDV
85.3	37.3	EPRA NDV למונה (בש"ח)
40,796	61,173	מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפיים)³

.1. בניכוי מוניטין שנוצר כתוצאה למס בגין עסקים. בחישוב EPRA NTA נלקח 50% מהעתודה למס.

.2. הסכום מציג את השווי הרוון בגין השווי הפנימי (Intrinsic Value) של עסקאות נדל"ן מטבח.

.3. מהוות את מספר המניות המדולל (באלפיים) בגין מניות ודומות המוחזקות על ידי החברה והברה בת בעלותה המלאה.

להלן חישוב ה- NRV EPRA NTA ו- NDV EPRA NRV של ני' סיטי:

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליאוני ש"ח		
EPRA NRV		
5,016	4,837	הוּא עצמי מיוחס לבניי מנויות ני' סיטי בדוחות הכספיים
988	841	נטרול – עדודה למס בגין שיעור נדל"ן להשקעה לשוויה הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹
(221)	(33)	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²
5,783	5,645	EPRA NRV
34.7	30.3	EPRA NRV למנה (בש"ח)
EPRA NTA		
5,016	4,837	הוּא עצמי מיוחס לבניי מנויות ני' סיטי בדוחות הכספיים
559	484	נטרול – עדודה למס בגין שיעור נדל"ן להשקעה לשוויה הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹
(226)	(228)	התאמת בגין מוניטין המיוחס לנכסים
(221)	(33)	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²
5,128	5,060	EPRA NTA
30.7	27.1	EPRA NTA למנה (בש"ח)
EPRA NDV		
5,016	4,837	הוּא עצמי מיוחס לבניי מנויות ני' סיטי בדוחות הכספיים
(226)	(228)	התאמת בגין מוניטין המיוחס לנכסים
2,705	1,209	התאמת ערך התמיהיביות פיננסית לשוויה הוגן
7,495	5,818	EPRA NDV
44.9	31.2	EPRA NDV למנה (בש"ח)
166,864	186,378	מספר המניות המונפקות של ני' סיטי ששימש בחישוב (באלפיים)³

¹. בניכוי מוניטין שנוצר כתוצאה למס בגין עסקים. בחישוב NTA EPRA נלקחה 50% מהעטודה למס.². הסכום מייצג את השווי ההוגן בגין השווי הפנימי (Intrinsic Value) של עסקאות נדל"ן מטבח.³. מהווה את מספר המניות המדול (באלפיים) בגין מניות רזרבות המוחזקות על ידי ני' סיטי.

. 3. להלן היתרונות הכספיות של החברה (לרבות יתרות של חברות בבעלותה המלאה של החברה) ליום 31 בדצמבר 2023:

368	אגרות חוב
223	התח"bijיות למוסדות פיננסיים
591	סה"כ אגרות חוב והתח"bijיות למוסדות פיננסיים (*)
35	התח"bijיות כספיות אחרות
626	סה"כ התח"bijיות כספיות
151	בנייה נכסים כספיים
475	התח"bijיות כספיות נטו

(*) להלן טבלה מועדי הפרעון של אגרות חוב והתח"bijיות למוסדות פיננסיים (במיליאוני ש"ח):

%	סה"כ	מוסדות פיננסיים	אגרות חוב	שנה
11	67	63	4	2024
15	90	-	90	2025
42	250	160	90	2026
16	92	-	92	2027
16	92	-	92	2028
100	591	223	368	סה"כ

4. הסברי הדירקטוריון למצוות עסקית התאגיד, תוצאות פועלותיו, הומו העצמי ותזרימי המזומנים שלו
- 4.1 **פעילות מקצועית בקבוצת ני סיטי - כללי**
- א. **ההשקעות ומימושים עיקריים של נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח**
- בחודש ינואר 2023 חתמה ני סיטי על הסכם מחייב למכירת המרכז המסחרי G יבנה תמורה כ- 154 מיליון ש"ח, בדומהו למחירו בספרים, המכירה הושלמה ביום 30 במרץ 2023.
 - בחודש פברואר 2023 מכירה Europe G את המרכז המסחרי Szczerin Atrium הממוקם בעיר Szczecin שבצפון פולין, תמורה כ- 46.3 מיליון אירו (כ- 175 מיליון ש"ח), בדומהו למחירו בספרים.
 - בחודש אפריל 2023 מכירה Europe G את כל תיק הנכסים של ברוסיה, בתמורה לכ- 131 מיליון אירו (כ- 524 מיליון ש"ח). התמורה ברוטו נמוכה בכ- 52% משווי הנכסים בספרי ני סיטי נכון ליום 31 בדצמבר 2022, והיא נקבעה בהתאם לרגולציה המקומית שאימצה ממשלה רוסיה בקשר עם IMPLEMENTATION OF THE RUSSIAN LAW REGARDING THE PURCHASE OF REAL PROPERTY BY FOREIGNERS ("THE RUSSIAN LAW") שמיישם במדינתה. תיק הנכסים ברוסיה כולל שבעה נכסים מניבים ושתי קרקעות בשטח להשכרה של כ- 238 אלף מ"ר. הנכסים הנמכרים היו נקיים מכל חוב או שעבוד ותזרימים המזומנים שנבעו ני סיטי ממכירתם לאחר תשלומי מס בסך של כ- 15 מיליון אירו ני סיטי להפחחת החוב הפיננסי. בעקבות מכירת הנכסים, ני סיטי רשמה הפסד בהיקף של כ- 136 מיליון אירו (כ- 518 מיליון ש"ח).
 - בחודש אפריל 2023 השלים Arkady Pankrac את רכישת חלק השותף (25%) בנכס Arkady Pankrac הממוקם בעיר פראג, צ'כיה וקיבלה ממון בגין כל הנכס. Europe G רכשה 25% מהמרכז המסחרי תמורה כ- 60 מיליון אירו (כ- 240 מיליון ש"ח) כאשר במקביל לרכישת המרכז המסחרי, קיבלה Europe G ממון מובטח בהיקף של כ- 112 מיליון אירו (כ- 448 מיליון ש"ח) לתקופה של כ- 5 שנים מבנק מקומי, כרך שהतזרים החופשי שנוצר מהשלמת המהילר הינו כ- 52 מיליון אירו (כ- 208 מיליון ש"ח). בחודש יולי 2023 התקשרה Europe G בקשר הבנות מפורט למכירת הנכס בתמורה לכ- 265 מיליון אירו, בדומהו למחירו בספרים. המכירה הושלמה בחודש ינואר 2024.
 - בחודש Mai 2023 מכירה Europe G את המרכז המסחרי Palace Pardubice אשר ממוקם בעיר Pardubice עיר שנייה שבמרכז צ'כיה, בתמורה לכ- 123.8 מיליון אירו (כ- 496 מיליון ש"ח), בדומהו למחירו בספרים.
 - Europe G העמידה הלואת גישור למוכר בסך של 61.7 מיליון אירו עד למועד בו הרוכש יסייע את העמדת הלויי הבנקאי ובכל מקרה לתקופה שלא תעלה על 5 שנים. הלואת המוכר נשאת ריבית התחלתית של 6.27% והוא כוללת מנגנון עליית ריבית על פני הזמן אשר יתאפשרת הרוכש לפירעון מוקדם של הלואת המוכר וכן תשלום קרן שנתיים. עד לפירעון מלא של ההלוואה העומדה לני סיטי משכנתה מדרגה ראשונה על הנכס ועל מנויות חברת הנכס.
 - בחודש יולי 2023 השלים Gazit Brasil את מכירת חלקה (33%) במרכז המסחרי Jardim Cidade São Paulo, ברזיל בתמורה לכ- 562 מיליון ריאל (כ- 425 מיליון ש"ח). המרכז היה נקי מחוב או שעבוד.
 - בחודש ספטמבר 2023 השלים Gazit Brasil את מכירת חלקה (4.3%) במרכז המסחרי אל דוראדו שבסאו פאולו, ברזיל, בתמורה לכ- 93 מיליון ריאל (כ- 73 מיליון ש"ח).
- השפעת השקעות והמימושים לעיל, על תוצאות הפעולות של החברה והחברות המאוחדות שלא תverbata במלואה בשנת 2023 ואילך.
- ב. השפעת הסביבה המאקרו כלכלית על פעילות הקבוצה**
- פעילות הקבוצה מושפעת גם מהסביבה המאקרו כלכלית (בין היתר, נידול/קייטון באוכלוסייה, היקפי הצריכה הפרטית, שיעור האבטלה ורמת הביקושים) במדינות הפעולות השונות. פרמטרים אלו משפיעים במידה מסוימת על שיעור התפוצה בנכסים, גובה דמי השכירות ויכולתה של הקבוצה להגדיל את הכנסתותה לאורך זמן כמו גם על היקף ופוטנציאל ההשקעות והפיתוח. לפרטיהם בדבר נתונים מאקרו כלכליים במדינות העיקריות שהקבוצה פועלת, ראה פרק תיאור עסקית החברה במסגרת תיאור כל אחד ממנזרי הפעולות השונים.

דירוג חוב של חברות הקבוצה:

סוכנות הדירוג	נורסטאר	ג'י סיטי ¹	CTY	G Europe
Moody's	iiBaa2/ Stable	iIA3/ Negative	-	Ba3/B2 Negative
S&P	iiBBB/ Negative	iIA / Negative	BBB-/ Negative	-

¹ אגרות חוב (סדרה טז) של ג'י סיטי, המובטחות בשעבוד, מדורגת על ידי S&P Maalot S ומידרגה ברמת דירוג 'AA-' או 'A2', בהתאם.

הכנסותיה של הקבוצה משכר דירה במידיניות הפעילות של הקבוצה, למעט ארה"ב, צמודות ברובן (מעל 90%) לעלייה במדד המחרים לצרכן ותורמת לנידול בהכנסותיה וכן בשווי נכסיה, בהתאם. במקביל, מרבית החוב של הקבוצה אינו צמוד למדד המחרים לצרכן (לאחר השפעת עסקאות החלף), כ-71% מסך החוב. העלייה במדד מנידילה את הוצאות המימון של הקבוצה בגין חלק החוב הצמוד למדד. מנוגנוו הצמלה שכר הדירה מהווים הגנה כלכלית ארוכת טווח כנגד העלייה בעלות המימון של החברה בשל ההצמדה למדד, כאשר ניתן ליתרת החוב הצמודה למדד (שאנו כנגדה הכנסה צמודה למדד המחרים לצרכן בישראל) מבצעת החברה הגנה בעסקאות החלף מטיב הכלולות גם הגנה למדד.

כמו כן, מרבית החוב של הקבוצה הינו חוב לטווח ארוך בריבית קבועה (כ-88% מסך החוב, לאחר עסקאות הגנה) ועל כן בטווח הקצר החברה לא צפופה כי עלית הריבית המשק תשפיע באופן מהותי על הוצאות המימון של החברה. יחד עם זאת, החברה עדיה לנידול בעלות גiros החוב בהתאם לעליית הריבית במשק ומעריכה כי עליות הנזיס יעלו בהתאם לעליות ריבית נוספת במשק, ככל שתהיהינה.

mobherci כי אין יכולתה של החברה להעיר את ההשפעות העתידיות של השינויים המאקרו כלכליים על פעילותה, וככל שניים כאמור יובילו למיתון עולמי, הם עשויים להשפיע לרעה על פעילות הקבוצה ותוצאתה. לפרטים נוספים ראו בפרק גורמי הסיכון שבוחן התקופתי של החברה לשנת 2023.

4.2 אירועים מהותיים בקבוצה בתקופה הדוח

א. בחודש ינואר 2023 השלים החברה הנפקת 20,377,600 מניות רגילות של החברה, רשות על שם, בנות 1 דולר ערף נקוב כל אחת, יחד עם 10,188,800 אופציות רכישה (סדרה 2), רשות על שם, על פי דוח הצעת מדף, בהיקף של כ- 306 מיליון ש"ח. אופציות הרכישה (סדרה 2) מקנות, כל אחת, הזכות לרכוש מהחברה מניות רגילות ג'י סיטי, בנות 1 ש"ח ערף נקוב כל אחת, מונפקות ונפרעות במלואן, אשר בבעלות נורסטאר ישראל בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה.

ב. בחודש פברואר 2023 פרסמה החברה דוח מיידי ובמסגרתו הודיעה על פירעון מוקדם מלא לאגרות החוב (סדרה יא') החברה פרעה את מלא חובותיה כלפי מחזקי אגרות החוב ומתקפה את אגרות החוב (סדרה יא') מהמסחר בבורסה בתל אביב. לפרטים נוספים ראה באור 19ג' 5 לדוחות הכספיים.

ג. ביום 29 בינואר 2023 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להצעת רכש חליפין חלקית ולנטරית בה פניה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה, לרכוש מהם אגרות חוב (סדרה יב') של החברה שבמחזור המוחזקות על ידם, בדרך הצעת רכש חליפין, בתמורה למזומנים בשיעור של 10% מערכן ההתחיבותי של אגרות החוב המוחלפות וכן בתמורה נוספת אגרות חוב חדשות (סדרה יג') של החברה המוביוחת בשעבוד בסכום המשקף 90% מערכן ההתחיבותי של אגרות החוב המוחלפות, במסגרת הצעת רכש החליפין כאמור הוחלפו 206,102,407 ש"ח ערף נקוב אגרות חוב (סדרה יב'), וזאת כנגד תשלום בסך 22,298,219 ש"ח במזומנים והकצתה 200,683,975 ש"ח ערף נקוב אגרות חוב (סדרה יג') של החברה. אגרות החוב (סדרה יג') מוביוחת בשעבוד על 16.3 מיליון מניות ג'י סיטי שבבעלות החברה בת בבעלותה המלאה של החברה. לפרטים נוספים ראה באור 19ג' 1 לדוחות הכספיים.

- ד. בתקופת הדוח הנפקה נ"י סיטי C-83 11.83 מיליון מנויות לגופים מוסדיים, לחברת, ולבעל השליטה בה, מר חיים צמן (באמצעות חברה פרטית בשליטתו), בתמורה לסר של C-150 מיליון ש"ח.
- ה. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב של נ"י סיטי בהיקף של כ- 290 מיליון ש"ח, ראה באור 19ד' לדוחות הכספיים.
- ו. לפרטים בדבר הנפקת סדרת אגרות חוב להمرة חדשה (סדרה יז'), על ידי נ"י סיטי, והרחبتה בחודש נובמבר 2023 בהיקף של כ- 410 מיליון ש"ח וכ- 121 מיליון ש"ח, בהתאם, ראה באור 19ד' לדוחות הכספיים.
- ז. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות של CTY בהיקף של כ- 184 מיליון אירו וכ- 87 מיליון אירו ע.ג., בהתאם, ראה באורים 19ה'2 ו- 8ה'4 לדוחות הכספיים.
- ח. לפרטים בדבר רכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות של Europe G בהיקף של כ- 114 מיליון אירו וכ- 72 מיליון אירו ע.ג., בהתאם, ראה באורים 19ו'2 ו- 8ד'3 לדוחות הכספיים.
- ט. בחודש אוקטובר 2023 השלים Europe G קבלת מימון מובטח בנכס בורשה, פולין, בהיקף של כ- 125 מיליון אירו לתקופה של 5 שנים.
- י. לפרטים בדבר גיוס חוב, על ידי נ"י סיטי, בדרך של הרחבת אגרות חוב (סדרה טו') בהיקף של כ- 74 מיליון ש"ח, ראה באור 19ג'3 לדוחות הכספיים.
- יא. לפרטים בדבר הנפקת מנויות נ"י סיטי כנגד אגרות חוב היברידיות של Europe G, ראה באור 8ג'8 לדוחות הכספיים.
- יב. לפרטים בדבר הנפקת מנויות CTY כנגד אגרות חוב היברידיות של CTY, ראה באור 8ה'5 לדוחות הכספיים.

4.3 מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 15 ביוני 2005, אישר דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד. המדיניות כאמור הינה בכפוף לתזרים המזומנים של החברה ולتوزיאות הפעולות שלה, ובכפוף להוראות כל דין החל על החברה, בכל מועד חלוקה. המדיניות האמורה כפופה גם להחלטות עתידיות שהחברה תaea רשאית לקבל, לרבות החלטה בדבר קביעת "עוד אחר לרווחי החברה /או החלטה בדבר שינוי או ביטול מדיניות הדיבידנד הנ"ל. החברה בוחנת מעת לעת את "ישום מדיניות הדיבידנד שלא בהתאם לנסיבות הכלכלית בה היא פעולת".

4.4 מצב כספי**נכסים שוטפים**

יתרת הנכסים השוטפים ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-4.3 מיליארד ש"ח לעומת כ-3.9 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הנידול ביתרת הנכסים השוטפים נובע בעיקר מנידול בסיווג נדל"ן להשקעה למכירה אשר קוזץ מכך תון במצונים ושווי מזומנים אשר שימשו לפרעון חוב נושא ריבית.

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני

יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה לכ-1.1 מיליארד ש"ח לעומת כ-1.7 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. יתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני כוללת בעיקר את יתרת השקעות בספרי shops CTY, Gazit Horizons I - Gazit Canada בndl"ן להשקעה באמצעות עסקאות משותפות. הקיטון ביתרת ההשקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני נובע בעיקר מרכישת השותף בנכס Arkady Pankrac אשר היה בשליטה משותפת, לפרטיהם נספים ראה באור 8א' לדוחות הכספיים.

נכסים פיננסיים לא שוטפים

יתרת הנזירים הפיננסיים נובעת בעיקר בגין עסקאות במטו"ח מסוג SWAP, שבוצעו במסגרת מדיניות הקבוצה לשימור על מתאם גובה כל האפשר בין המetu"ח לבין נרכשים נכסיה לבין המetu"ח בו נלקחות ההתחייבויות בגין רכישתם (על בסיס איחוד יחס), ומוצנת בשווי הוגן (ראה גם סעיף 4 להלן). יתרת הנזירים הפיננסיים מוצגת בNICOS סכומים שנתקבלו במסגרת הסכמי CSA (Credit Support Annex) שנחתמו עם חלק מהבנקים הקובעים מגננוו התחרשנות שוטפים בין החברה ובין המוסד הבנקאי מלווה מתבצעת עסקת החילוף בקשר עם שוויון ההוגן של אותן עסקאות. ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה היתרה כאמור בכ- 290 מיליון ש"ח לעומת כ-186 מיליון ש"ח בדצמבר 2022.

ndl"ן להשקעה וndl"ן להשקעה בפיתוח

יתרתndl"ן להשקעה והndl"ן להשקעה בפיתוח (כולל נכסים מוחזקים לממכירה, המוצגים ברכוש השוטף) ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה בכ- 34.8 מיליארד ש"ח, לעומת כ-33.8 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022.

הnidol ביתרות אלו בשנת 2023 נובע בעיקר מהתחזקות מטבעות פועלות הקבוצה לשווי הש"ח.

להלן שיעורי ההיוון (%) המומוצעים (Cap Rates) הгалומים בהערכת השווי שלndl"ן להשקעה באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה:

ארה"ב	אריזה	ישראל	ישראל	אירופה	אירופה	אירופה	צפון ומרכז
		7.6	6.6	6.2	6.0		31 בדצמבר 2023
4.9	5.0	7.7	6.4 *	7.0	5.5		31 בדצמבר 2022

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

נכסים בלתי מוחשיים, נטו

יתרת הנכסים הבלטי מוחשיים, נטו ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-447 מיליון ש"ח לעומת כ-433.4 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. יתרת הנכסים הבלטי מוחשיים הינה מוניטין המיחס לנכסים בנורבגיה המוחזקים על ידי CTY.

התח"יביות שוטפות

יתרת ההתח"יבות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ-7.0 מיליארד ש"ח לעומת כ-4.6 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. היתרה כוללת בעיקר אשראי מתאגידים בנקאים אחרים וחליות שוטפות בגין התח"יבות בזמן ארוך בסכום של כ-4.3 מיליארד ש"ח לעומת כ-3.2 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022, כמו כן, היתרה כוללת התח"יבות המיחסות לנכסים מוחזקים למקרה בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח. לאחר תאריך הדיווח החברה מרבית מקו"י האשראי אשר באו לפרעון בשנה הקרובה.

התח"יבות לא שוטפות

יתרת ההתח"יבות הלא שוטפות ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה בכ-21.2 מיליארד ש"ח לעומת כ-23.8 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. הקיטוּן בהתח"יבות הלא שוטפות נובע בעיקר מפרעונות ורכישות של אגרות החוב ומיקיטוּן במסים הנדחים. הקיטוּן האמור קוזז מהתחזקות מטבעות פעילות הקבוצה לעומת הש"ח.

הוֹן המיחס לבני מניות החברה

הוֹן המיחס לבני מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם בכ-1,773 מיליון ש"ח (כ-29.0 ש"ח למניה), לעומת כ-1,895 מיליון ש"ח (כ-46.5 ש"ח למניה) ליום 31 בדצמבר 2022. הקיטוּן נובע בעיקר מהפсад המיחס לבני מניות החברה בסך של כ-665 מיליון ש"ח. הקיטוּן האמור קוזז מגידול בסעיף קרנות הוֹן (בעיקר התאמות הנובעות מתרוגם כספים של פעילותות חוץ) בסך של כ-278 מיליון ש"ח ומתמורה מהනפקת מניות וככבי אופציות רכש בסך של כ-265.

זכויות שאין מכנסות שליטה

יתרת זכויות שאין מכנסות שליטה ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה בכ-9.1 מיליארד ש"ח לעומת כ-9.5 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר 2022. היתרה כוללת את חלקם של בעלי מניות האחרים של ג'י סיטי אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכם לכ-51.9% מהונה של ג'י סיטי, את חלקם של בעלי מניות האחרים של CTY בשיעור של כ-49.1% מהונה של CTY וכן אגרות חוב היברידיות של CTY G Europe. הקיטוּן ביתרת הזכויות שאין מכנסות שליטה נובע בעיקר מרכישה עצמאית של אגרות חוב היברידיות של G Europe ו-CTY בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח ומחלוקתם של בעלי המניות האחרים בדיבידנדים שחילקו החברות המאוחדות בסך של כ-0.2 מיליארד ש"ח. הקיטוּן האמור קוזז מהනפקת מניות בחברות מאחדות בסך של כ-0.4 מיליארד ש"ח ומהפсад כולל המיחס לזכויות שאין מכנסות שליטה בסך של כ-0.1 מיליארד ש"ח.

4.5 תוצאות הפעולות

א. להלן תוצאות הפעולות לשנים 2021-2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
			מילוני ש"ח
(למעט נתונים רוח נקי (הפסד) למנה)			
2,296	2,303	2,438	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
714	720	771	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,582	1,583	1,667	הכנסה תפעולית, נטו
			עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה וndl"ן להשקעה בפיתוח, נטו
621	(450)	(767)	הוצאות הנהלה וכליות
(350)	(383)	(356)	הוצאות אחרות
16	14	5	הוצאות אחרות
(57)	(130)	(690)	חלק החברה ברוחבי (הפסד) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
41	(51)	(2)	רווח (הפסד) תפעולי
1,853	583	(143)	
			הוצאות מימון
(1,065)	(2,321)	(1,398)	הכנסות מימון
943	134	280	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
1,731	(1,604)	(1,261)	
			מסים על הכנסה (התבטחת מס)
695	(302)	115	
1,036	(1,302)	(1,376)	רווח נקי (הפסד)
			מייחס ל:
354	(768)	(665)	בעלי מנויות החברה
682	(534)	(711)	זכויות שאין מקנות שליטה
1,036	(1,302)	(1,376)	
			רווח נקי (הפסד) למניה בעלי מנויות החברה (בש"ח)
10.86	(21.79)	(11.11)	avr הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה
10.86	(21.79)	(11.11)	avr הכל רווח נקי (הפסד) מודול למניה

להלן דוח על הרווח הכללי לשנים 2021-2023			
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליאן ש"ח			רווח נקי (הפסד)
1,036	(1,302)	(1,376)	

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

רווחים שלא יסוונו מחדש מכון לרוח או הפסד רוכחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן			
27	2	(51)	דרך רווח כולל אחר
			סקומים שיסוונו או המסווונם מחדש או הפסד
(1,862)	1,008	1,048	התאמות מתרגם דוחות כספיים של פעילות חוץ
57	146	(81)	רוכחים (הפסדים) בגין עסקאות ייזור תזרימי מזומנים
(1,778)	1,156	916	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(742)	(146)	(460)	סה"כ הפסד כולל
מייחס ל:			
(126)	(343)	(390)	בעלי מנויות החברה
(616)	197	(70)	זכויות שאינן מקנות שליטה
(742)	(146)	(460)	

ב. ניתוח תוכאות הפעולות לשנת 2023

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בשנת 2023 נדלו בכ- 5.9% לכ- 2,438 מיליון ש"ח, לעומת כ- 2,303 מיליון ש"ח בשנת 2022. בניטול השינוי החליפין הממוצעים הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות בשנת 2023 קטנו בכ- 4.8% לעומת שנת 2022. הקיטו נובע בעיקר ממכירת נכסים שאין לייה בעיקר רוסיה, במהלך 12 החודשים האחרונים. הקיטו האמור קוזז מהפעלה לראשונה של נכסים שפיטתוחם הושלם במהלך 12 החודשים האחרונים ומnidol בהכנסות מנכסים זהים.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

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

הכנסה תפעולית נטו (NOI)

הכנסה התפעולית נטו בשנת 2023 נדלה בכ- 5.3% לכ- 1,667 מיליון ש"ח (כ- 68.4% מסך הכנסות מהשכרה), לעומת כ- 1,583 מיליון ש"ח (כ- 68.7% מסך הכנסות מהשכרה) בשנת 2022.

בניטROL השינוי בשער הכספי הממוצעים הנקסה התפעולית נטו לשנת 2023 קטנה בכ- 5.2% לעומת 2022. הקיטוں בהנקסה תעופולית נטו נובע מהתוצאות מההשקת הנקסה מבנים ואחרות לעיל, אשר בשנת 2022 הנקסה התפעולית נטו מרוסיה הסתכמה לכ- 31.3 מיליון אירו (כ- 111 מיליון ש"ח) לעומת כ- 9.7 מיליון אירו (כ- 37 מיליון ש"ח) לשנת 2023.

עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן ב- IAS 40 (מתוקן) – נדל"ן להשקעה. כתוצאה מיישום התקן, הicina הקבוצה לשנת 2023 בהפסד מירידה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום נטו בסך של כ- 767 מיליון ש"ח, לעומת ירידת ערך בסך של כ- 450 מיליון ש"ח לשנת 2022. ירידת הערך לשנת 2023 נובעת בעיקר מהנכסים בצפון אירופה וזאת כתוצאה מעליית שיעור ההיוון תזרים המזומנים אשר קוזז משיפור התזרים בנכסים, וכן מירידת ערך של מקרקעין למונרים להשכרה בישראל.

הוצאות הנהלה וככלויות

הוצאות הנהלה וככלויות לשנת 2023 הסתכמו בכ- 356 מיליון ש"ח (כ- 14.6% מס הנקשות), לעומת כ- 383 מיליון ש"ח (כ- 16.6% מס הנקשות) לשנת 2022. הקיטוון בהוצאות הנהלה וככלויות נובע בעיקר מהתוצאות בחברת G Europe. היידה האמורה קוזזה מהתוצאות מטבעות פעילות הקבוצה בגין לשקל.

חלק החברה ברוחן חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו

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

הוצאות אחרות

הוצאות אחרות בתקופה הדוח כוללות בעיקר מכך הקבוצה ברוסיה. לפרטים נוספים ראה באור 3ב' לדוחות הכספיים.

הוצאות מימון

הוצאות המימון לשנת 2023 הסתכמו בכ- 1,398 מיליון ש"ח לעומת כ- 2,321 מיליון ש"ח לשנת 2022. הקיטוון בהוצאות המימון לשנת 2023 לעומת שנת 2022 נובע בעיקר מהפסד משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים לשנת 2023 בסך של כ- 119 מיליון ש"ח לעומת הפסד משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים לשנת 2022 בסך של כ- 699 מיליון ש"ח וכן מהפסד משערוך ניירות ערך סחירים לשנת 2023 בסך של כ- 6 מיליון ש"ח לעומת הפסד בסך של כ- 171 מיליון ש"ח לשנת 2022.

הנקשות מימון

הנקשות המימון לשנת 2023 הסתכמו בכ- 280 מיליון ש"ח לעומת כ- 134 מיליון ש"ח לשנת 2022. הנקשות המימון לשנת 2023 כוללות בעיקר הנקשות מדיבידנד בסך של כ- 21 מיליון ש"ח (לשנת 2022 הנקשות בסך של כ- 36 מיליון ש"ח), הנקשות ריבית בסך של כ- 94 מיליון ש"ח (לשנת 2022 הנקשות בסך של כ- 50 מיליון ש"ח) ורווח מפדיון מוקדם של חוב נשא ריבית בסך של כ- 165 מיליון ש"ח (לשנת 2022 כ- 48 מיליון ש"ח).

מיסים על הכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים בשנת 2023 הסתכמו בכ- 115 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים של כ- 302 מיליון ש"ח בשנת 2022. הוצאות מסים בשנת 2023 כוללים בעיקר הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ- 153 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר ממכירת מס במקור בגין דיבידנדים והחזר השקעה מקנדזה וברזיל לעומת הוצאות מסים שוטפים בסך של כ- 61 מיליון ש"ח בשנת 2022. כמו כן, הוצאות מסים בשנת 2023 כוללות הכנסות מסים נדחים בסך של כ- 33 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשיעור נטו ב יתרות ההפרשים הזמןניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל שימוש נכסים וכן מהפסדים לצרכי מס (בשנת 2022 הכנסות מסים נדחים נטו בסך של כ- 349 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשיעור נטו ב יתרות ההפרשים הזמןניים בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל שימוש נכסים). כמו כן, בשנת 2022 נרשמו הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 30 מיליון ש"ח.

ג. להלן תוצאות הפעולות לשנת 2023 על בסיס רביעוני

שנת 2023	רביעון 4 2023	רביעון 3 2023	רביעון 2 2023	רביעון 1 2023	רביעון 4 2022	
מיליאני ש"ח						
2,438	657	592	585	604	601	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
771	235	175	167	194	201	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,667	422	417	418	410	400	הכנסה תפעולית, נטו
עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן						
(767)	(711)	(349)	138	155	(858)	להשקעה בפיתוח, נטו
(356)	(96)	(91)	(80)	(89)	(107)	הוצאות הנהלה וכליות
5	-	-	-	5	(16)	הכנסות אחרות
(690)	(6)	(2)	(159)	(523)	(68)	הוצאות אחרות
חלוקת החברה ברוחו (הפסדי) חברות המטופלות						
(2)	(24)	(31)	99	(46)	(59)	בשיטת השווי המאזרני, נטו
(143)	(415)	(56)	416	(88)	(708)	רווח (הפסד) תפעולי
(1,398)	(269)	(437)	(410)	(411)	(667)	הוצאות מימון
280	151	82	132	44	84	הכנסות מימון
(1,261)	(533)	(411)	138	(455)	(1,291)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
115	20	64	53	(22)	(237)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
(1,376)	(553)	(475)	85	(433)	(1,054)	רווח נקי (הפסד)
מייחס ל:						
(665)	(140)	(213)	(16)	(296)	(494)	בעלי מנויות החברה
(711)	(413)	(262)	101	(137)	(560)	זכויות שאין מקנות שליטה
(1,376)	(553)	(475)	85	(433)	(1,054)	

להלן דוח על הרווח הכללי לשנת 2023 על בסיס רביעוני

שנת 2023	רביעון 4 2023	רביעון 3 2023	רביעון 2 2023	רביעון 1 2023	רביעון 4 2022
-------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

מיליאוני ש"ח

(1,376)	(553)	(475)	85	(433)	(1,054)
---------	-------	-------	----	-------	---------

רווח נקי (הפסד)

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

סכוםים שלא יסווgo מחדש מכן לרווח או הפסד

רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשוויו הוגן

דרך רווח כולל אחר

סכוםים שאינם או המסווגים מחדש לרווח או הפסד

1,048	(252)	306	417	577	784
(81)	(91)	3	17	(10)	7

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

916	(362)	310	401	567	792
-----	-------	-----	-----	-----	-----

סה"כ רווח (הפסד) כולל

מיוחס ל:

בעלי מנויות החברה	(390)	(300)	(130)	143	(103)	(332)
זכויות שאין מוקנות שליטה	(70)	(615)	(35)	343	237	70
	(460)	(915)	(165)	486	134	(262)

ד. ניתוח תוצאות הפעולות לרבעון הרביעי של שנת 2023

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון גדרו בכ- 9.3% ל- 657 מיליון ש"ח, לעומת כ- 601 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשרתקד.

בនトル השני החליפין הממוצעים הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות ברבעון קטנו בכ- 3.2% לעומת רביעון המקביל אשרתקד. הקיטו נובע בעיקר ממwróת נכסים שאינם נכסי ליבה, בעיקר רוסיה, במהלך 12 החודשים האחרונים. הקיטו האמור קוזץ מהפעלה לראשונה של נכסים שפיתוחם הושלם, מהשכרות בנכסים במהלך 12 החודשים האחרונים ומגידול בהכנסות מנכסים זרים.

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות

הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות ברבעון הסתכמו בכ- 235 מיליון ש"ח המהוות כ- 35.8% מסך הכנסות מהשכרה ואחרות, לעומת כ- 201 מיליון ש"ח המהוות כ- 33.4% מסך הכנסות מהשכרה ואחרות ברבעון המקביל אשרתקד.

הכנסה תפעולית נטו (ION)

הכנסה התפעולית נטו ברבעון נמלה בכ- 5.5% ל-כ- 422 מיליון ש"ח (כ- 64.2% מסך ההכנסות מהשכרה), לעומת כ- 400 מיליון ש"ח (כ- 66.6% מסך ההכנסות מהשכרה) ברבעון המקביל אשתקד. הקיטוּן בנתרול השני בשער הכספי הממוצעים ה证实 הכנסה התפעולית נטו קטנה בכ- 6.6% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הקיטוּן בהכנסה תפעולית נטו נובע מהתוצאות הקשורות בהכנסות מהשכרת מבנים ואחרות לעיל, כאשר הרבעון המקביל אשתקד כולל הכנסה תפעולית נטו מרוסיה בסך של כ- 8.1 מיליון אירו (כ- 29 מיליון ש"ח).

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

הקבוצה מיישמת את מודל השווי ההוגן - IAS 40 (מתקן) – נדל"ן להשקעה. כתוצאה מיישום התקן, הינו החבורה והחברות המאוחדות שלה ברבעון בהפסד מירידה בשווי ההוגן של נכסיה בסכום נטו בסך של כ- 711 מיליון ש"ח לעומת ירידת ערך בסך של כ- 858 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ירידת הערך ברבעון נובעת בעיקר מהנכסים בצפון אירופה, וזאת כתוצאה מהעליה בשיעורי היון תזרים המזומנים אשר קוזץ משיפור התזרים בנכסים.

הוצאות הנהלה וככלויות

הוצאות הנהלה וככלויות ברבעון הסתכמו בכ- 96 מיליון ש"ח (כ- 14.6% מסך ההכנסות), לעומת כ- 107 מיליון ש"ח (כ- 17.8% מסך ההכנסות) ברבעון המקביל אשתקד. הקיטוּן בהוצאות הנהלה וככלויות נובע בעיקר מהתוצאות בחברת Europe G.

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

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

הוצאות מימון

הוצאות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 269 מיליון ש"ח לעומת כ- 667 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטוּן בהוצאות המימון ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מ虧 מושער מכשירים פיננסיים נגזרים ברבעון ומkitoּן בהוצאות הפרשי הצמדה לממד המחרים לצרכן בישראל (אשר עלה ברבעון בשיעור של כ- 0.1% לעומת עלייה של כ- 0.8% ברבעון המקביל אשתקד).

הכנסות מימון

הכנסות המימון ברבעון הסתכמו בכ- 151 מיליון ש"ח לעומת כ- 84 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הכנסות המימון ברבעון כוללות רווח מפדיון מוקדם של חוב נשוא ריבית בסך של כ- 33 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד רווח של כ- 36 מיליון ש"ח), הכנסות מדיבידנד ורווח משערור ניירות ערך בסך של כ- 14 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות מדיבידנד ורווח משערור ניירות ערך בסך של כ- 26 מיליון ש"ח), הכנסות ריבית בסך של כ- 22 מיליון ש"ח (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות בסך של כ- 13 מיליון ש"ח) ורווח משערור מכשירים פיננסיים נגזרים בסך כ- 17 מיליון ש"ח.

מסים על הכנסה (הטבת מס)

הוצאות מסים ברבעון הסתכמו בכ-20 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים של כ-237 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הוצאות מסים ברבעון כוללות בעיקר הוצאות מסים שוטפים בחברות הקבוצה בסך של כ-72 מיליון ש"ח בעיקר בגין ניכוי מס במקור על דיבידנד מקנדנה לעומת הכנסות מסים שוטפים בסך של כ-1 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. כמו כן, ברבעון נרשם הכנסות מסים נדחים בסך של כ-56 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו כתוצאה ההפרשיות הזמןיות בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשלימוש נכסים (ברבעון המקביל אשתקד הכנסות מסים נדחים נטו בסך של כ-227 מיליון ש"ח הנובעים בעיקר מהשינויים נטו כתוצאה ההפרשיות הזמןיות בין בסיס המס לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח לרבות בשל שימוש נכסים). כמו כן, ברבעון נרשמו הוצאות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ-4 מיליון ש"ח לעומת הכנסות מסים בגין שנים קודמות בסך של כ-9 ברבעון המקביל אשתקד.

4.6 נזילות ומקורות מימון

לחברה ולחברות המאוחדות שלה מדיניות של שמירה על רמת נזילות נאותה המאפשרת ניצול הזמןוניות עסקיות בתחוםי עסקה וכן גמישות בנגישות למקורות מימון. מקורות הנזילות של החברה ולחברות המאוחדות שלה הינם מזומנים הנובעים מנכסייה המניבים, גויסי אגרות חוב, אגרות חוב היברידית, גויסי הו, קוויא אשראי, משכנתאות והלוואות בזמן ארוך המשמשים בעיקרם לשם רכישה, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים, פירעון התחרותיות, השקעות בחברות מוחזקות וההשקעות אחרות.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומדים לרשות החברה ולחברות המאוחדות שלה קוויא אשראי בזמן ארוך מאושרים¹ לא מנוצלים לשימושה מיידית ויתרת נזילות בסך כולל של כ-3.1 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-0.1 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בעלותה המלאה), הכוללים מזומנים וההשקעות בזמן קצר בסך של כ-0.7 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-0.6 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בעלות מלאה) וקוויא אשראי בזמן ארוך מאושרים לא מנוצלים לשימושה מיידית בסך של כ-2.4 מיליארד ש"ח. כמו כן, ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה ולחברות המאוחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצע בספרים בשווי הון של כ-14.1 מיליארד ש"ח (כ-40.5% מסך הנדל"ן להשקעה והndl"ן להשקעה בפיתוח).

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה על פי דוחות המאוחדים הון חוזר שלילי בסך של כ- 1.2 מיליארד ש"ח ולפי דוחות הנפרדים (סולו) של החברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 5 מיליון ש"ח. מנגד עומדים לרשות החברה במאהוד ובأصولו המורחב (לרבות בחברות בעלותה המלאה של החברה) קוויא אשראי בזמן ניטנים לניצול באופן מיידי בסך של כ- 2.3 מיליארד ש"ח וכ- 0.1 מיליארד ש"ח, בהתאם. הנהלת וديرקטוריון החברה בחנו את קיומו של הון חוזר שלילי כאמור לעיל (לרבות בהסתמך על בחינה שנעשתה בנפרד על ידי הנהלה ודריקטוריון של החברות המאוחדות) וקבעו, כי לאור היקף המקורות העומדים לרשות החברה ולחברות המאוחדות שלה ותזרים המזומנים החוביי מפעילות שוטפות, אין בקיומו בכספי להציב על בעית נזילות בחברה או בחברות המאוחדות שלה.

¹ קוויא אשראי חתומים מול מוסדות פנסיביים על פייה מחייבים מוסדות אלו להעמיד לקבוצה אשראי כאמור, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכם, ובנים משלמות חברות הקבוצה عملות שונות לרבות פעולה הקצת אשראי.

4.7 תזרים מזומנים

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת הסתכם בשנת 2023 בכ- 642 מיליון ש"ח לעומת כ- 598 מיליון ש"ח בשנת 2022. בשנת 2023 החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן באמצעות הנפקת מנויות החברה וכותבי אופציה למניות החברה בהיקף של כ- 298 מיליון ש"ח ובאמצעות ממוש נדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ- 105 מיליון ש"ח. תזרים מזומנים אלה שימשו בעיקר לרכישת מנויות המיעוט ב- EuroPE G בסך של כ- 102 מיליון ש"ח, לפרעון הלואאות וכköי אשראי בסכום נטו של כ- 1,211 מיליון ש"ח, לתשלומי דיבידנד על-ידי חברות הקבוצה בסך של כ- 190 מיליון ש"ח ולהשקעות בנכסים פיננסיים בסכום נטו של כ- 273 מיליון ש"ח, לפרעון אגרות חוב בסכום נטו של כ- 2,767 מיליון ש"ח ולהשקעה בנדל"ן באמצעות עסקאות משותפות בסך של כ- 39 מיליון ש"ח.

4.8 תוכנית רכישה

- א. ביום 28 באוגוסט 2022 החליט דירקטוריון החברה על תוכנית לרכישה עצמאית של אגרות חוב של החברה, בהיקף של עד 125 מיליון ש"ח ע.ג. תוקף התוכנית עד ליום 31 באוגוסט, 2023. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעט לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה. עד למועד פרסום הדוח ורכשה החברה אגרות חוב בהיקף של 72 מיליון ש"ח ע.ג. מכוח תוכנית זאת. ביום 17 באוגוסט 2023 החליט דירקטוריון החברה על תוכנית חדשה לרכישה עצמאית של אגרות חוב של החברה (חלף התוכנית המתוירת לעיל שתוקפה עד ליום 31 באוגוסט 2023), בהיקף של עד 125 מיליון ש"ח ע.ג. התוכנית תהיה תקפה מיום 1 בספטמבר 2023 עד ליום 31 באוגוסט, 2024. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעט לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה.
- ב. ביום 31 במרץ 2023 פסקה התוכנית לרכישה עצמאית של מנויות החברה, בהיקף של עד 2 מיליון מנויות החברה. התוכנית האמורה לא נוצאה.

5. דיווח בדבר חשיפה לטיכוני שוק ודרבי ניהול
- 5.1 החברה הינה חברת החזקות פומית שנירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסת ת"א. לחברה אין פעילות עסקית בישראל. כיוון שהחזקה של החברה, באמצעות החברה בת בעלותה המלאה, במניות גלוב הינה הנכס העיקרי של הרשות החשיפה לטיכוני השוק של גלוב ודרבי ניהול רלוונטיים לחברת. האחראי בחברה לנושא דיווח וניהול טיכוני שוק הינו מר חיים צמן, מנכ"ל החברה. (לפרטים נוספים ראה תקנה 26א' לפרק פרט נספחים אודות החברה).
- 5.2 לפרטים בדבר טיכוני השוק אליו הם חשופה הקבוצה ראה באור 33א' לדוחות הכספיים.
- החברה וגלוב הגדרו את הטיכונים הבאים כמהותיים: טיכון נזילות, טיכון מטבע, טיכון ריבית אוינפלציה, טיכון שווי הוגן, טיכון אשראי וטיכון מחיר. פירוט והרחבה ראה בפרק זה וכן בפרק 33א' לדוחות הכספיים. הבקרה וניהול הטיכונים הפיננסיים והתפעוליים מתבצע על בסיס מתודולוגיה אחידה ברמת החברה וחברות בנות בעלותה המלאה:
- א. טיכוני נזילות: לחברה מדיניות של שמירה על רמת נזילות נאותה בכל עת ובהתאם לצרכי החברה, וזאת על מנת לאפשר ניצול הזרמים עסקיות בתחום פעילותה, גם בעותות של משברים בשוקי ההון והוחב בארץ ובעולם. החברה עוסקת באופן שוטף בניהול תזרים מזומנים וכן מנהלת תחזיות של תזרים המזומנים בתרחיש קיזען, על מנת להזות טיכוני נזילות אפשריים ולבחון את רגשות אינטואטיב הכספי של החברה לאותם טיכונים. לחברה מדיניות של שמירה על היקף ממשמעות של מזומנים, שווה מזומנים וمسגרות אשראי חתומות ומאושרות עם מוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים תוך חתירה לניכוי מקורות המימון תוך שימוש דגש על כניסה לשוקי הון וחוב ברחבי העולם.
- ב. טיכוני מטבע: ככל, מדיניות החברה הינה לשמר על מתאם בין תמורה נכסית בנסיבות הפעילות השינויים בין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות, באמצעות התקשרות מעט לעת בעסקאות הינה לניהול החשיפה הטבעית, וזאת על מנת להגן על הונה הכלכלי. כמו כן, הנהלת החברה בוחנת את מאיון הצמדה המטבחי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתקפות שערית החליפין. יחד עם זאת לאור התנודתיות הגדולה יחסית בשערி החליפין של המטה"ח ביחס לשקל בתקופה הנוכחית, המגדילות באופן ניכר את טיכוני הנזילות, החברה פועלה בשנה האחורה על נטרול זמני של תיק הנזירים וכתוצאה לכך להגדלת חשיפת ההון העצמי בעיקר לאירו, דולר ארה"ב וריאל ברזילאי.
- ג. לפרטים בדבר היקף החשיפה של החברה בעבר כל מטבע פעילות (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח וריאל ברזילאי) אשר בנינה בוצעו עסקאות החלף בסיס הצמדה ומטבעות וולקו הלוואות בנסיבות השינויים, ובדבר היקף החשיפה שנוצר לאחר ביצוע עסקאות החלף, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ראה טבלה המצורפת כנספח א' לדוח הדירקטוריון.
- ד. טיכוני ריבית אוינפלציה: לחברה התchieビות בשקל צמודות למدد ומcean קיימת חשיפה לשינויים במדד. חשיפה זו מצומצמת יותר בשוקים בהן נהוג להציג את דמי השכירות לממד המחיירים לצרכן. החברה נוהגת לבצע עסקאות החלף עבור חלק מהתחייבויות הצמודות לממד לריבית קבועה, וזאת על מנת להפחית הטיכונים הנובעים כתוצאה משינויים בשערי ריבית. כמו כן, החברה בוחרת בדרך כלל לבצע ניטוי חוב עם מח"מ ארוך ונהלת לוח סילוקן עם פרישה מאוזנת לאור השנים.
- ה. טיכון שווי הוגן: לחברה קיימת חשיפה לבניין השינויים בשווי הוגן של מכנים פיננסיים נזירים אשר משפיעים על הרווח או הפסד וכן על הונה העצמי של החברה. מדיניות החברה הינה להיכנס למכירים פיננסיים נזירים לשם הינה בלבד.
- ו. טיכוני אשראי: נכון ליום 31 בדצמבר 2023, שווי הוגן הכלול של פורטפוליו המכירים פיננסיים נזירים של החברה הינו חיובי לטובת החברה, שכן היא חשופה לטיכון שהצד הנגדי לא יעמוד בהתחייבויות כלפי החברה. מדיניות החברה הינה לבצע עסקאות במכנים פיננסיים נזירים עם מוסדות פיננסיים המצויים בשוקים מפותחים במערב אירופה ובצפון אמריקה בעלי אינטואטיב גבועה (לפי דירוג האשראי החיצוני). כמו כן מיריב הפעולות הינה תחת הסכמי ISDA ו-CSA (Credit Support Annex אשר במסגרתם קיימת התהשבות שבועית וועל רף כספי קבוע מראש מופקד במזומנים כבטווחה כנדש שווי המכירים הפיננסיים הנזירים, וזאת על מנת לצמצם את החשיפה לטיכוני אשראי. ליום 31 בדצמבר 2023, יתרת הפקודות הבנקים לחברה הינה כ- 141 מיליון ש"ח (בנסיבות دولار ארה"ב/אירו) המהווים בטוחה.

ז. סיכון מחיר: נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה השקעות במכשירים פיננסיים סחרים אשר בגין החברה חשופה לסיכון בגין התנודתיות במחירים נייר הנקבע בתבוסס על מחירים שוק, החברה בוחנת מעת לעת בהתאם למקרה, במסגרת מדיניות ניהול סיכון, כנסה עסקאות הנגנה לצמצום החשיפה לסיכון מחיר.

במהלך שנת 2023 לא חלו שינויים מהותיים בתחום ניהול סיכון השוק.
למצבת נזירים פיננסיים ראה באור 33 לדוחות הכספיים.

5.3. שינוי בשערி מטבע חזץ – החל מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2023 תוסף הש"ח כנד האירו, הדולר האמריקאי, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי בשיעור של כ-6.9%, כ-3.1% ו-11.3% בכ-5.5%, בהתאם. לבבי השפעת שינויים בשעררי מטבע חזץ על ההון העצמי של החברה, ליום 31 בדצמבר 2023, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, חלק מהתחייבות החברה צמודות לשינויים במידה המחייבים לצרכן (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2023 ועד ליום 31 בדצמבר 2023 עלתה במידה המחייבים לצרכן (מداد ידוע) בשיעור של כ-3.3%.

5.4. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות:
האחראי על ניהול סיכון שוק בוחן (לרבות באמצעות אנשי הכספיים של גLOB המספקת לחברת שירותים ניהול) באופן שוטף את הצורך בעדכון פעולות החברה בקשר עם ניהול סיכון השוק, והנהלת החברה דנה בנושאים מהותיים הקשורים בניהול סיכון שוק. הדירקטוריון מאשר את היבטים המהותיים של ניהול סיכון השוק מדי רבעון, בדוח הדירקטוריון (ובאותו אופן, שינוי המדיניות בנדון, אם וככל שתיהיה בעtid, ידרשו את אישור הדירקטוריון). כמו כן, מעת לעת, מקרים הדירקטוריון ישיבות פרידות בהן הוא דין בסיכון השוק של החברה בכללותה ובדרכי הטיפול בהם.

5.5. בתקופה שמיום 1 בינואר 2023 ועד למועד אישור הדוחות הכספיים, האחראי על נושא דיווח וניהול סיכון שוק בחברה (לרבות באמצעות אנשי הכספיים של גLOB המספקת לחברת שירותים ניהול) קיימו ומקיימים דיונים שוטפים על בסיס שבועי בנושא החשיפה לסיכון שוק ובهم שינויים בשעררי מטבע חזץ ובשעררי הריבית. בנוסף, בתקופה האמורה דירקטוריון החברה דין בסיכון האמור ובמדיניות החברה לגבייהם, בישיבות בהן אישרו הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2021, ליום 31 במרס 2023, ליום 30 ביוני 2023, ליום 30 בספטמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2023.

6. היבטי ממשל תאגיד

6.1. תרגומות

קובצת ג' סיטי רואה עצמה מחויבת לסייע לקהילות בהן היא פועלת בהתאם למידניות ההשקעה החברתית שאושרה על ידי הנהלת ג' סיטי.

בשנת 2023 תרמה קובצת ג' סיטי למגנון גופים בתחום החינוך, הרווחה, הבריאות והתרבות במדינות בהן היא פועלת ובנותף עם פרוץ המלחמה בישראל – "חרבות ברזל" תרמה קובצת ג' סיטי לתושבי עוטף עזה באמצעות ארגונים שונים סך של כ- 0.9 מיליון ש"ח, וכן פעולה לטובת רווחת תושבי הדרום וחיל' צה"ל באמצעות אירועים ופעליות בנכסים שלה בישראל.

מרבית ההשקעה החברתית הפונה לתחומי החינוך, כאמור להלן:

א. מיזם "לדרום" – שנת 2023 הייתה שנת הפעולות השתיים عشرה של המיזם. בשנה זו השקעה ג' סיטי כ-2.1 מיליון ש"ח בפרויקטים בתחום החינוך בעיר מלacky וירוחם. במסגרת זו סיעה החברה במימון פעילות של מרכז צעירים, ניתנה תמיכה לבתי ספר יסודיים ותיכוניים, נני ילדים ומרכזים לניל הרך. התמיכה מתבצעת בשיתוף פעולה עם משרד החינוך, הרשות המקומית, גורמי פילנתרופיה אחרים וגופים מקצועיים.

ב. מכון ג' סיטי לחקר נדל"ן – ג' סיטי הקימה ותומכת בכך מחקר בתחום הנדל"ן שהוקם באוניברסיטת רייכמן, לרבות תמיכה בתמחות הנדל"ן בתכנית ה- MBA במכון. בשנה זו קיים המכון שורת אירועים מקצועיים והמשיר בפרסום מدد רבונו למחירי הדירות.

ג. תרומות לקהילה – ג' סיטי והחברות הפרטיות המאווחות שלה תומכות במגוון ארגונים חברתיים בתחום הרווחה, הבריאות והתרבות. בתקופת הדוח המשיכה ג' סיטי לתרום בארגונים חברתיים בהם "עמותת עדי ירושלים" ו"גדולים מהחיים", עמותה אשר מר חיים צמן מכון כנסייה העולמי.

ד. בנוסף לתרומות, בתקופת הדוח ביצעו עובדי הקובוצה בישראל פעליות התנדבותיות במסגרת "עמותת גדולים מהחיים" וסיוע לחלקאי העוטף האריזה של תוכחת חקלאית".

סך תרומות ג' סיטי והחברות המאווחות הפרטיות שלה בשנת 2023 הסתכמו לכ- 4.9 מיליון ש"ח.

6.2. נילוי בדבר המבקר הפנימי

המבקר הפנימי בתאגיד:

מר דורון כהן מכון מבקר הפנימי של החברה החל מיום 6 באוגוסט 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 המעניין Shirouti ביקורת פנימית מטעם גורם חיצוני: המבקר הפנימי מעניק שירות ביקורת פנימית במתכונות של נתן 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.

החזקת בניירות ערך של החברה או של גוף הקשור אליה:

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

קשרי המבקר הפנימי עם החברה או עם גוף הקשור אליה:

המבקר הפנימי מכון גם מבקר הפנימי של ג' סיטי, אלומ להערכת החברה והמבקר הפנימי אין בכך כדי 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 שירותים ביקורת פנימית, בקרה פנימית וכן' לחרבות ווגפים שונים.

דרך מינוי המבקר הפנימי:

מר כהן מונה לכך כמבקר הפנימי של החברה על פי החלטת דירקטוריון החברה מיום 6 באוגוסט 2019 (בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה מיום 4 באוגוסט 2019).

זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי:

המונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו י"ר ועדת הביקורת.

תוכנית העבודה של המבקר הפנימי:

תוכנית העבודה השנתית של המבקר הפנימי לשנת 2023 מבוססת על סקר סיכונים שעודכן בינואר 2023. בתוכנית הובאו בחשבון הנושאים שנבדקו וצפויים להיבדק לאורך השנים על פי תוכנית רב שנתי. תוכנית העבודה נקבעה בשיתוף ועדת הביקורת והנהלת החברה. תוכנית העבודה נידונה ואושרה על ידי ועדת הביקורת. תוכנית הביקורת השנתית וסדר הקידימות של הנושאים הינו על פי חשיבות הנושאים וڌחיפותם, כפי שנקבעים על ידי ועדת הביקורת בהמלצת המבקר הפנימי. סטייה מתוכנית העבודה אפשרית באישור ועדת הביקורת.

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

בתוקופת הדוח המבקר הפנימי בוחן עסקאות מהוותיות בחברות בנות של החברה. לרבות עסקאות עם בעלי עניין ובעלי שליטה כהנדרטן בחוק החברות.

ביקורת בחו"ל וביקורת של תאגידים מוחזקים:

המבקר הפנימי משמש גם כמבקר פנימי של ג'י סיטי, לה תוכנית ביקורת שנתית הנקבעת על ידי ועדת הביקורת של ג'י סיטי. לעניין הביקורת הפנימית בחברת בת ציורית של ג'י סיטי הנסחרת בחו"ל (ZTY), פועל מבקר פנימי אחר, על פי תוכנית עבודה שנקבעה בעבר על ידי הארגונים המוסמכים הרלוונטיים של ZTY, והוא פועל בהתאם לתקינה המקצועית הבינלאומית בביטחון פנימית. המבקר הפנימי מכיר דיוונים תקופתיים עם המבקר הפנימי ב-ZTY כאמור, וזאת חלק מבחינה כללית לגבי קיומם של תהליכי ביקורת פנים נאותים ב-ZTY, לרבות בחינת קיומה של תוכנית עבודה שנתית ורב שנתית ומידת השלמתה, ביצוע סקר סיכונים, דיווח אודוט ממצאי דוחות הביקורת לארגונים המוסמכים ובקרה אחר יישום המלצות.

היקף העסקתו של המבקר הפנימי:

היקף העסקתו של המבקר הפנימי בחברה משתנה על פי תוכנית הביקורת השנתית. בשנת 2023 בוצעה פעילות ביקורת בהיקף עבודה של כ- 245 שעות, כשם שבוצעה בשנת 2022. היקף ההעסקה הנו גמיש במובן זה שלאורך שנת 2023, ועם הדינומים בדוחות הביקורת השונים, רשאית ועדת הביקורת להתיר למבקר הפנימי להגדיל את היקף שעوت הביקורת שנקבע מლכתחילה בתוכנית הביקורת השנתית.

התקנים המקצועיים על פיהם עורך המבקר הפנימי את הביקורת:

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

גישה חופשית למבקר הפנימי:

לענין מידע ומסמכים של החברה ושל ג'י סיטי (במסגרת תפקידו כמבקר פנימי של ג'י סיטי), למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית למערכות המידע של התאגידים כאמור, לרבות נתונים כספיים.

דוחות המבקר הפנימי:

- א. בחודש מאי 2023 הגיע המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "אכיפה פינימית בתחום ניירות ערך".
- ב. בחודש אוגוסט 2023 הגיע המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "מיומן, הלוואות וาง"ח".
- ג. בחודש אוגוסט 2023 הגיע המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא " פעילותם של בנקים".
- ד. בחודש נובמבר 2023 הגיע המבקר הפנימי דוח ביקורת בנושא "עסקאות עם בעלי עניין".
- ה. בחודש ינואר 2024 הגיע המבקר הפנימי דוח בנושא "עדכון מפת סיכון בקרה".

עודת הביקורת דנה בדוחות האמורים לעיל בישיבותה ביום 21 במאי 2023, 16 באוגוסט 2023, 15 בנובמבר 2023 ו- 17 בינואר 2024.

הערכת דירקטוריון החברה את פעילות המבקר הפנימי:

לדעת דירקטוריון החברה היקף, אופי ורכיפות פעילות המבקר הפנימי ותוכנית עבודתו הינהם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

תגמול המבקר הפנימי:

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

6.3. שכר טרחה רואי חשבון מבקר הואי החשבון של התאגיד: קוסט פור נביי את קסירר (Ernst & Young). שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים את דוחותיה הכספיים של החברה וחברות מאוחדות של החברה הסתכם, כדלקמן:

א. משרד "Ernst & Young" בישראל (החברה וחברות בבעלותה המלאה של החברה, ג'י סייטי וחברות בבעלותה המלאה של ג'י סייטי):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
3,224	3,302
<u>1,070</u>	<u>714</u>
4,294	4,016

הנתונים כוללים את שכר הטרחה והשעות בגין חברות בבעלותה המלאה של גלוב בקנדיה, בארא"ב ונורמניה.
ב. משרד "Ernst & Young" בפינלנד (CTY) :

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
3,184	3,988
<u>354</u>	<u>798</u>
3,538	4,786

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
146	201
<u>146</u>	<u>201</u>

ד. משרד "Ernst & Young" בברזיל:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
340	406
<u>130</u>	<u>183</u>
470	589

ה. משרד "PWC" פולין (ATR):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
4,132	3,976
<u>1,443</u>	<u>554</u>
5,575	4,530

שכר טרחת רואה החשבון המבקר של החברה נקבע על בסיס שעות בהתאם לתעריפים ומסגרת שעות המאושרם על ידי הדירקטוריון.

7. **niloi בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד**

7.1. **מידע נוסף ואירועים לאחר תאריך הדיווח**

א. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב חדשות (סדרה יח'), על ידי ני סיטי, המובטחות במניות חברות פרטיות אשר בבעלותן נדל"ן להשקעה בארץ"ב בהיקף של כ- 410 מיליון ש"ח, ראה ביאור 19ד'12 לדוחות הכספיים.

ב. לפרטים בדבר הנפקת חלק הפעולות בברזיל בהיקף של כ- 301 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 226 מיליון ש"ח), ראה ביאור 36א' לדוחות הכספיים.

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

ד. לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב על ידי YCTYCT בהיקף של כ- 300 מיליון אירו, ראה ביאור 19ד'3 לדוחות הכספיים.

ה. לפרטים בדבר פדיון מוקדם של אגרות חוב של YCTYCT העומדות לפרעון בשנת 2024 בהיקף של כ- 213 מיליון אירו, ראה ביאור 19ד'4 לדוחות הכספיים.

8. פרטים אודוט התחייבות של התאגיד המוחזקות על ידי הציבורליום 31 בדצמבר 2023 קיימות במוחזר 2 סדרות של אגרות חוב טכניות שהנפקה החברה, כמפורט בטבלה:

בסט ותנאי המגדה (קרו בירוי)	מועד תשלום הרכבת	מועד תשלום התקן	סוג הרכבת שישורה	ענ' אגרות החוב 31/12/23	שם בדוחות הכפפים ליום 31/12/23	שם הריבית הצבורה 31/12/23	יראה בדוחות שבחזר בתפסת ליום 31/12/23	ענ' אגרות החוב שבחזר בתפסת הפרשי הצמדה 31/12/23	ענ' במועד ביבוחו ליום 31/12/23	ענ' במועד הנפקה 31/12/23	מועד הנפקה הנפקה 31/12/23
ליום 31 בדצמבר 2023 קיימות במוחזר 2 סדרות של אגרות חוב טכניות שהנפקה החברה, כמפורט בטבלה:											
הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המוחירים לצרכן	משולמות פערומים בשגגה ביום 31 במרץ - 30 בספטמבר בгодים 2028 - 2027	קבועה 2.5%	133	147	1.1	146	⁽¹⁾ 131,955	⁽²⁾ 378,072	⁽¹⁾ Sept 2019 2019 ⁽¹⁾	⁽²⁾ Febr 2023 ⁽²⁾	אגרות חוב (סדרה יב')
הקרן והריבית צמודות לעלייה במדד המוחירים לצרכן	משולמות פערומים בשגגה ביום 31 במרץ - 30 בספטמבר בгодים 2027 - 2026	קבועה 4.75%	188	147	2.5	207	⁽¹⁾ 200,684	⁽²⁾ 200,684	⁽¹⁾ Febr 2023 ⁽¹⁾	⁽²⁾ Febr 2023 ⁽²⁾	אגרות חוב (סדרה יי')

(1) אגרות חוב (סדרה יב') הונפקו לראשונה על פי דוח הצעת מדף מיום 24 בספטמבר 2019 אשר פורסם על תשליך מדף שפרסמה החברה ביום 28 במאי 2018 עד פ', אז הונפקו 130 מיליון ש"ח ע.ג. (ירבות כ- 14.5 מיליון ש"ח לחברה בת בעלותה המלאה של החברה). הסדרה היל' הורבה ביום 6 בפברואר 2020 על פי דוח הצעת מדף אשר פורסם על תשליך מדף שפרסמה החברה ביום 29 במאי 2018 עד פ', אז הונפקו כ- 113- 111 מיליון ש"ח ע.ג. הסדרה היל' הורבה בחודש יולי 2021 על פי דוח הצעת מדף אשר פורסם על תשליך מדף שפרסמה החברה ביום 21 במאי 2021, אז הונפקו 150 מיליון ש"ח ע.ג.

(2) בטוריו כ- 14.5 מיליון ש"ח ע.ג. המוחזקים על ידי חברה בת בעלותה המלאה של החברה.

(*) החברה התקשרה עם נורסטאר ישראל בשורת הסכימים על פיהם נסלה נורסטאר ישראל את התחייבות החברה בין אגרות חוב המופיעים להן שהונפקו על ידי החברה, מול החברה ומול מחזקי אגרות החוב. בהסכם הובהר כי הוא יוצר זכויות לצדים שלישיים, קרי מחזקי אגרות החוב, וכן בו כדי ליניע מוחתייבות המלאות של החברה כלפי מחזקי אגרות החוב.

פרטיים בדבר נאמנים לאגרות החוב של החברה

ב.

שם	כתובת המאמן	איש קשר אצל המאמן	נאפן
Յօսսի ՌՊՆ	יד חרוצים 14, תל אביב 03-6389222	יוסי רזניק מורב עופר	זרים פז נבו נאמניות בע"מ הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ
Մերավ ՀԵՐՄԵՏԻԿ	דרך ששת הימים 30, בני ברק 03-5271451		אגרות חוב (סדרה י'')

להלן פרטיים אודות דירוג אגרות החוב שבמחוז

ג.

תאריך ואספכטה של הדוח	תאריך ואספכטה של הדוח המידי'	אודות הדירוג העדכני של S&P Maalot	דרוג מידרוג למועד אישור הדוח	דרוג מידרוג בסימון	דרוג Maalot S&P בסימון	מועד הנפקה
המידוי' אודות דירוג העדכני של מידרוג(**)	(*) (**)	התקופתי (*) אישור הדוח התקופתי(**)	אישור הדוח התקופתי(*) למועד ההנפקה(**)	למועד ההנפקה	למועד ההנפקה	
07/12/2023 2023-01-133959	29/06/2023 אישור הדוח התקופתי: אסמכתא: 2023-01-06369	Baa2/ stable	BBB/ Negative	A1/stable	A+/stable	ספטמבר 2019 אנרת חוב (סדרה י'')
07/12/2023 2023-01-133959	29/06/2023 אישור הדוח התקופתי: אסמכתא: 2023-01-06369	Baa2/ stable	BBB/ Negative	Baa2/stable	BBB/stable	פברואר 2023 אנרת חוב (סדרה י'')

(*) בין מועד הנפקת סדרות אגרות החוב ועד למועד הסיכון לאישור הדוח התקופתי נקבעו דירוגים נוספים לסדרות_DLUIL בתריציות המפורטים בטבלה להלן (כל דירוגי הבניינים האמורים חלו על כל סדרות אגרות החוב שהו במחזור במועד הדירוג).

(**) הדוחות המידיים הכלולים בעמודה זו מובאים בזאת על דרך ההפנייה.

. 7

		<u>פרטים בדבר היסטורית דירוג האשראי</u>	
<u>מידרג</u>	<u>תאריך</u>	<u>S & P Maalot</u>	<u>תאריך</u>
<u>דירוג</u>		<u>דירוג</u>	
A1/Stable	28/5/12	A+	18/5/99
A1/Stable	12/2/13	A+	10/8/99
A1/Stable	24/4/13	A+	16/4/00
A1/Stable	6/8/13	A	14/1/01
A1/Stable	9/12/13	A+	16/9/01
A1/Stable	19/10/14	A+	14/8/03
A1/Stable	10/09/15	A+	10/5/04
A1/Stable	22/11/16	A+	17/1/05
A1/Stable	24/4/17	A+	19/5/05
A1/Stable	22/11/17	AA-	6/2/06
A1/Stable	14/1/18	AA-	7/6/06
A1/Stable	25/11/18	AA-/Negative	4/1/07
A1/Stable	29/12/19	AA-/Stable	12/3/07
A3/Negative	27/07/20	AA-/Stable	5/7/07
A2/Stable	07/07/21	AA-/Stable	15/8/07
A2/Stable	18/07/22	A+/Stable	3/8/08
A3/CW (Negative)	08/11/22	A+/Stable	10/9/08
Baa3/CW (Negative)	28/12/22	A/Negative	3/5/09
Baa2/Stable	22/02/23	A/Stable	1/7/10
Baa2/Stable	07/12/23	A/ Stable	02/09/10
		A/ Positive	02/08/11
		A/ Positive	04/04/12
		A/Stable	16/5/12
		A/ Stable	17/6/12
		A/ Stable	12/02/13
		A/Stable	24/4/13
		A/Stable	2/7/13
		A/Stable	6/8/13
		A/Stable	8/12/13
		A/Stable	14/8/14
		A+/Stable	05/8/15
		A+/Stable	10/8/16
		A+/Stable	25/4/17
		A+/Stable	7/8/17
		A+/Stable	14/1/18
		A+/Stable	24/7/18
		A+/Stable	29/7/19
		A/Negative	19/7/20
		A/CW (Negative)	09/08/21
		A-/Stable	20/01/22
		A-/Negative	30/06/22
		BBB/Negative	24/11/22
		BBB/Negative	29/06/23

- ה. לפרטים בדבר פרעון מוקדם יום לכל אגרות החוב (סדרה 'א'), ראה באור 19ג'5 לדוחות הכספיים. ו. ליום 31 בדצמבר, ובמהלך שנת 2023 עמדה החברה בכל התנאים והתחייבותיו לפני שטרו הנאמנות בגין כל אחת מסדרות אגרות החוב, המפורטות לעיל, של החברה. לא התקיימו תנאים המחייבים עליה להעמדת אגרות החוב הנ"ל לפרעון מיידי על פי שטרו הנאמנות הנ"ל, ולא התקבלו הודיעות מאות מי מהנאמנים בקשר לכך.
- ז. שטרו הנאמנות מכוחם הונפקו אגרות החוב שבמחזור, אינם מטלים על החברה מגבלות על יצירת שעבודים נוספים על נכסיו החברה או בקשר לסמכות החברה להנפיק תעוזות התchia'בות נוספות, למעט התchia'בות ליצור שוטף שלילי לטובות מחזיקי אגרות החוב (סדרה 'ב') ככל שהחברה תחביב בהתחייבות מקבילה לטובות צד שלישי אחר.
- ח. סך התchia'בות החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 על פי כל מסדרות אגרות החוב (סדרה 'ב') ואגרות חוב (סדרה 'ג') בפרט (כפי שהן מוצגות בדוח הכספי הנפרד של החברה), מרווח למעלה מ- 5% מסך התchia'בות החברה, כפי שהן מוצגות בדוחות כאמור, ועל כן עשויות להיחשב מהותיות.
- ט. ביום 20 בינואר 2022 הורידה חברת הדירוג Maalot S&P את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה לרמת דירוג 'AA', עם אופק דירוג יציב. כמו כן, אישרתה S&P את דירוג המנפיק בזמן קצר ברמת דירוג '1-AA'.
- ו. ביום 29 ביוני 2023 אישרתה חברת הדירוג Maalot S&P את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה ברמת דירוג 'BBBBB', אך שינתה את אופק הדירוג שלילי.
- יא. ביום 29 ביוני 2023, אישרתה חברת הדירוג מידרוג את דירוג המנפיק ואת דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה ברמת דירוג 'Baa2/AA', עם אופק דירוג יציב.
- יב. להלן התניות הפיננסיות העיקריות של אגרות חוב (סדרות 'יא' ו-'ב') של החברה.

יחס פיננסית		התניות פיננסיות	ליום 31 בדצמבר 2023
1,773	הו עצמי מינימלי (בנייה) זכויות שאין מקנות שליטה) (מיליוני ש"ח)	'א' - גובה מ- 1,000, במשך 4 רביעונים רצופים 'ב' - גובה מ- 1,000, במשך 3 רביעונים רצופים	יא' - גובה מ- 1,000, במשך 4 רביעונים רצופים
1,773	הו עצמי מינימלי (בנייה) זכויות שאין מקנות שליטה) (מיליוני ש"ח)	'ב' – גובה מ- 500 במשך 2 רביעונים רצופים 'ב' – גובה מ- 500 במשך 2 רביעונים רצופים	'ב' – גובה מ- 500 במשך 2 רביעונים רצופים
63.6%	יחס חוב נושאRibbit Netto לסקamazon מאוחד בצירוף 'Baa2'/iBBB'	'א' נמוך מ- 82.5%, במשך 4 רביעונים רצופים 'ב' – נמוך מ- 82.5% במשך 3 רביעונים רצופים יחס מינימלי של אגרות החוב 'א' ו-'ב' – "BB+/Baa1/AA"	'א' נמוך מ- 82.5%, במשך 4 רביעונים רצופים 'ב' – נמוך מ- 82.5% במשך 3 רביעונים רצופים יחס חוב נושא Ribbit Netto לסקamazon מאוחד בצירוף 'Baa2'/iBBB'

בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה 'ב') של החברה, החברה מאשרת בזאת כי נכון לתאריך הדיווח, אמצעיה הנזילים של החברה לא פחתו מהסר השווה לשלולם הריבית הקרוב שעלייה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה 'ב').

నכון ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד פרסום הדוח, עומדת החברה באמצעות המידה ביחס לכל אגרות החוב הקיימות במחזור.

31 במרס, 2024

תאריך אישור דוח הדירקטוריון	משה רון – יו"ר הדירקטוריון	חיים כצמן – סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל
-----------------------------	----------------------------	--

¹ בחישוב היחס של חוב נושא Ribbit Netto לסקamazon, החוב נושא Ribbit Netto כולל את יתרת הריבית שנצברה כפי שמוצגת בדוחות הכספיים.

נספח א' לדוח הדירקטוריון**מידע נוסף בדבר חשיפה מטיבעת ליום 31 בדצמבר 2023**

להלן פרטים בדבר היקף החשיפה של החברה לכל מטבע אלו היא חטופה (איו, דולר אמרה"ב, דולר קנדי, ש"ח והריאל הברזילאי) אשר בינוו בוצעו עסקאות החלף מטבע, ובדבר היקף החשיפה שנותר לאחר ביצוע עסקאות ההחלף, כפי שהיא ידוע לחברה ביום 31 בדצמבר 2023. הטבלה האמורה מציגה את מצבת הנכסים ואת מצבת ההתחייבותם שבמאזן החברה (במטבע המקורי ובמטבע חדש(⁽¹⁾) ואט שיעורם מסך נכסיו החברה ומספר התחרייזותיה, בהתאם, על בסיס איחוד יחס(⁽²⁾), ואת סך התאמות הפיננסיות שמבצעת החברה באמצעות עסקאות החלף מטבע, במטרה שהרכיב ההוא העצמי יתאים, ככל האפשר, להרכבת מצבת הנכסים (בהתאם המetu). כפי שועלה מהטבלה, ההתامة בין מטבע הנכסים למטרע ההתחייבות אין מלאה, והחשיפה בכל מטבע מתחבطة במקומות, כמפורט בטבלה.

סה"כ בש"ח	ריאל ברזילאי	איו	דולר אמרה"ב	ש"ח	הנתונים מוצגים ב מיליוןים	
-	1,654	72	1,976	478	מצבת נכסים במטבע מקור	
13,605	1,239	198	7,927	1,733	2,508	מצבת נכסים בש"ח
100	9	2	58	13	18	% מסר הנכסים
-	374	55	1,011	144	5,579	מצבת התחרייזות במטבע מקור
-	-	-	-	-	(33)	עסקאות החלף מטבע במטבע מקור
-	374	55	1,011	144	5,546	מצבת התחרייזות במטבע מקור
10,555	280	151	4,056	522	5,546	מצבת התחרייזות בש"ח בהתאם לעסקאות החלף
100	3	1	38	5	53	% התחרייזות
-	1,280	17	965	334	(3,038)	סה"כ ההוא עצמי במטבעמקור
3,050	959	47	3,871	1,211	(3,038)	סה"כ ההוא עצמי כלכלי בש"ח ⁽⁴⁾
100	31	2	127	40	(100)	% מסר ההוא העצמי

1 על פי שערו חליפין ליום 31 בדצמבר 2023.

2 הצגתן מכאן החברה באיחוד יחס אינה מבוצעת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אלא בהתאם לשערו ההחזקה של החברה בכל אחת מהחברות המאוחדות באותו המועד.

3 החשיפה למטרע האירו כוללת גם את החשיפה שיש לקבועה בגין הפעילות בשבדיה שהמטבע הינו קרונה שבדית (SEK), הפעולות בנורבניה שהמטבע הינו כתר נורבגי (NOK) ובוגין הפעולות של המגורים להשכרה בפולין שהמטבע הינו זלוטי. כמו כן, הנתונים לגבי CTY מתבססים על ה- NRV EPRA 2023.

4 מייצג את ההוא המיוסס לבני מניות החברה בネットול מסים נדחים בגין שערור נדל"ן להשקעה כפי שהיא ידוע ביום 31 בדצמבר 2023.

נורסטאר החזקות אינק.

חלק ג' - דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023

תוכן העניינים

עמוד

118	דו"ח רואה החשבון המבקר
119	דו"ח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
121	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
123	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
124	דוחות מאוחדים על הרווח הכללי
125	דוחות מאוחדים על השינויים בהוא
128	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
131	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
227	נספח א' לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות עיקריות המוחזקות בקבוצה

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של נורסטאר החזקות אינק.

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות וירות ער"ן

(דווחות תקופתיים ומידים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של נורסטאר החזקות אינק. וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כאמור בפסקה הבאה. הדירקטוריון וה הנהלה של החברה אחראים לקיים בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכותם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצוරפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעתה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו 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 תהליכי העריכה והסירה של דיווח כספי ובקרות כליליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליכי הנזבות; (3) בקרות על תהליכי 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 במטרהجازות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידיה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קיימו באופן אפקטיבי מכל הבדיקות המהוויות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיים חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכתם של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כלפי שבחנו כנחותם בהתאם לנוסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכי המהוויות בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין אלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאמור. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מוגנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלוות הצנה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי שסיכון שבקרות תהוכנה לבלי מתאמיות בוגל שיוניים בנסיבות או שמיית הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לעתינו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוח של רואי החשבון המבוקרים האחרים, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבדיקות המהוויות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023, 2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו, מיום 31 במרס, 2024, כלל חוות דעת בלתי מסיימת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון המבוקרים האחרים.

קופט פורר גבאי אט קסיר

תל-אביב,

רואי חשבון

2024 במרס, 31

דו"ח רואה החשבון המבוקר

לבעלות המניות של נורסטאר החזקות איןק.

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של נורסטאר החזקות איןק בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023, ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהן ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחראיתנו היא לבחوت דעה על דוחות כספיים אלה בהתאם על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתகנות רואי חשבון (דרך פעולה של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידת סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבבדיקות הכספיים. ביקורת כוללת גם בדינה של כללי החשבונאות שישמו ושל האומדן המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההציג בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו והדוחות של רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לבחوت דעתנו.

לדעינו, בהתאם על ביקורתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהוויות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלא לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהן ותזרימי המזומנים שהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

עניני מפתח בבדיקה:

עניני מפתח בבדיקה המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקן, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המڪוציא, היו משמעותיים ביותר בבדיקה הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לשיעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וביבוש חווות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נוטנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסיעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

שווי הון של נדל"ן להשקעה

בהתאם למටואר בביורים 2'ז, 11 ו-12 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות נמדד הנדל"ן להשקעה לפי שווי הון. נדל"ן להשקעה בהכמה נמדד אף הוא לפי שווי הון החל מהמועד בו שווי הון ניתן למדידה באופן מהימן. שינויים בשווי ההון נקבעים לדוח רווח והפסד.

יתרת הנדל"ן להשקעה והndl"ן להשקעה בפיתוח של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, הינה בסך של 31,842 מיליון ש"ח המהווים כ-82% מנכסי הקבוצה.

קביעת השווי הון של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהכמה הינו אומדן קרייטי, הכרוך באירועים והוא כולל שיקול דעת של המופקדים על ממשל תאגידי והנהלה ביצוע אומדן והערכתות. הערכות שווי נדל"ן להשקעה נערכות על ידי שמאן מקרוקען חיצוניים ומتابסות על הנחות שהלכו סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2023.

נכסי הנדל"ן בקבוצה נמדדים בשווי הון ברמה 3 בהיררכיה השווי הון וזאת מכיוון שלא היה בוגנים מידע השוואתי מהימן ומשום שנותנים משמעותיים ששימושו במידידת השווי הון אינם נצפים בשוק.

השווי הון נקבע כדלקמן:

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה נקבע על בסיס הערכות שווים שבוצעו על ידי מעריכים חיצוניים בלתי-תלוים ובבעלי 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 ובמיוקם דומה זהה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלה, תוך ביצוע התאמות הנדרשות וכן בהתבסס על היעון תחזיות תזרימיים מזומנים הקיימים לבוגר מהנכסיים. ביצוע הערכת השווי החברה משתמש בהנחות מפותח אשר כוללות הערכות למחירי שכירות מסוימים, ושיעורי היעון אשר מותאמים לאופי הנדל"ן ולתנאי השוק.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה נקבע בעיקר לפי שיטת החילוץ, ובמקרים מסוימים בשיטת ההשווואה. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הקיימים מהנכסיים בניוכי רוחץ יומי ועלויות הקמה צפויות. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המבוגר הכרוך בפרויקט מסוג זה. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בערכות השווי ניתן למנות את משך הקמת הפרויקט, אומדן הזכיות של הנכס, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הננספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט ושיעור ההיעון הנדרש. שינוי בערכו של מי מרכיבים אלו, או בכללם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שוויו ההוגן של הנכס כפי שנמדד על ידי הנהלת החברה.

הנחות בסיס אלו, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי ודאות, לעיתים משמעותית ביותר, ועל כן לשינוי באומדן והנחהות אלו עשוייה להיות השפעה משמעותית על שווי נכסיו הנדל"ן להשקעה המזומנים בדוחות הכספיים של החברה וכן גם להשפיע על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 ועל תוצאות פעולותיה באותה שנה, במפורט בבאים 2ב, 2ג, 11 ו-12.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קרייטי, הכרוך באירועים וה坦בס על הערכות שווים, היכולות הנחות שחלקן סובייקטיביות, כאמור, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה הינה עניין מפתח ב ביקורת.

ביקורת נאותות מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת סובייקטיבי מצד רואה החשבון המבקר וכן נדרשים ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות ששימשו את הנהלה בקביעת חישוב השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שביצעו כמענה לעניין המפתח ב ביקורת

- כמענה לאי הוודאות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והndl"ן להשקעה בהקמה, ביצעו בעיקר את הנהלים הבאים:
 - בחינת תהליכי ההערכתה לחישוב שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ואת התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקרים פנימיות מסוימות הקשורות לקביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.
 - קיבלנו הערכות שווי חתומות והערכנו את הנסיבות ואי התלות של מעריצי השווי אשר מעסיקה החברה.
 - בחינת הנחות המפתח ונוסאים הכלולים שיקול דעת רחב, והבנו את הנישות ששימשו את מעריצי השווי של החברה בקביעת השווי ההוגן.
 - סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדקה כי היא תואמת למאפייני הנכס.
 - בדיקה של שלמות ודיוק המידע והנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן.
 - בחינת סבירות האומדן שנבחרו בהתאם לפרקтика ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות השוטפות בשוק.
 - הערכת נאותות הנגליים הקשורים לשיטות ההערכתה והנחהות ששימשו את מעריצי השווי.
- ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, והדווח שלנו מיום 31 במרץ 2024 כלל חוות דעת בלתי מסינית על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

косט פורר נבאי את כסירר

רואי חשבון

תל-אביב,
31 במרץ, 2024

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	바로 באות מיליאני ש"ח
1,517	652	3
136	32	4
230	33	10
73	49	33
122	143	5
424	428	6
52	4	
2,554	1,341	
1,341	2,977	7
3,895	4,318	
נכסים		
נכסים שותפים		
מazonניים ושווי מazonניים		
פקודונות והלוואות לזמן קצר		
נכסים פיננסיים		
נגזרים פיננסיים		
לקוחות והכנסות לקבלת		
חייבים ויתרות חובה		
מסים שותפים לקבלת		
נכסים מוחזקים למכירה		
נכסים לא שותפים		
השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני		
השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה		
נכסים פיננסיים		
נגזרים פיננסיים		
נדלי"ן להשקעה		
נדלי"ן להשקעה בפיתוח		
רכוש קבוע, נטו		
נכסים בלתי מוחשיים, נטו		
מסים נדחים		
35,821	34,686	
39,716	39,004	

הבארים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביןיהם תמציתיות מאוחדים.

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	באור
	מיליאני ש"ח	
התchia'יות והו'		
952	185	15
2,244	4,118	16
2	199	133
168	138	17
635	541	18
69	122	
4,070	5,303	
482	1,652	7
4,552	6,955	
התchia'יות שוטפות		
16,411	13,496	19
5,169	5,719	20
198	319	333
480	340	21
1,530	1,320	123
23,788	21,194	
התchia'יות לא שוטפות		
156	176	
200	459	
3,270	2,584	
(2,305)	(1,813)	
604	397	
(30)	(30)	
1,895	1,773	
9,481	9,082	25
11,376	10,855	
הו' המיחס לבעלי מנויות החברה		
39,716	39,004	

הבאורים המצורפים מראויים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביןיהם תמציתיים מאוחדים.

31 במרס, 2024

תאריך אישור הדוחות	הכספיים
רמי וייסנברג	סגן י"ר הדירקטוריון
חשב	sitcom "ל
משה רון – י"ר	חיים צמן

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2021	2022	2023	בא/or	
				מיליאני ש"ח
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למנה)				
2,296	2,303	2,438	27	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
714	720	771	28	הוצאות הפעלת נכסים להשכלה ואחרות
1,582	1,583	1,667		הכנסה תפעולית, נטו
621	(450)	(767)	11,12	עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(350)	(383)	(356)	29	הוצאות הנהלה וכלכליות
16	14	5	'30	הכנסות אחרות
(57)	(130)	(690)	'30ב'	הוצאות אחרות
41	(51)	(2)		חלק החברה ברוחו (הפסדי) חברות המטופלות בשימוש השווי המאזני, נטו
1,853	583	(143)		רווח (הפסד) תפעולי
(1,065)	(2,321)	(1,398)	'31	הוצאות מימון
943	134	280	'31ב'	הכנסות מימון
1,731	(1,604)	(1,261)		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
695	(302)	115	'23	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
1,036	(1,302)	(1,376)		רווח נקי (הפסד)
				מייחס ל:
354	(768)	(665)		בעלי מנויות החברה
682	(534)	(711)		זכויות שאין מקנות שליטה
1,036	(1,302)	(1,376)		
			32	רווח נקי (הפסד) למנה המייחס לב בעלי מנויות החברה (בש"ח)
10.86	(21.79)	(11.11)		סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי למנה
10.86	(21.79)	(11.11)		סך הכל רווח נקי (הפסד) מודול למנה

הបארורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליאני ש"ח		
1,036	(1,302)	(1,376)
27	2	(51)
(1,862)	1,008	1,048
57	146	(81)
(1,778)	1,156	916
(742)	(146)	(460)
(126)	(343)	(390)
(616)	197	(70)
(742)	(146)	(460)

רוח נקי (הפסד)
 רוח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס) (*):
סכוםים שלא יסוונו מחדש לאחר מכון לרוח או הפסד
 רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן
דרך רווח כולל אחר

סכוםים שאינם מוסווים מחדש או הפסד
 התאמות מתרגנות דוחות כספיים של פעילות חוץ
 רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ הפסד כולל
 מייחס ל:
 בעלי מנויות החברה (1)
 זכויות שאין מקנות שליטה

(1) הרכב ההפסד הכולל המיחס לבעלי מנויות החברה:

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליאני ש"ח		
354	(768)	(665)
(516)	354	341
22	70	(39)
14	1	(27)
(126)	(343)	(390)

רוח נקי (הפסד)
 התאמות מתרגנות דוחות כספיים של פעילות חוץ
 רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
 רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן
דרך רווח כולל אחר

(*) למידע נוסף בדבר פרטיו רווח (הפסד) כולל אחר והשפעת המס בנינם, ראה באור 25'.

הבאים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

הוּא המיחס לבעלי מניות החברה										
סה"כ הוּא	מקנות שליטה	סה"כ	סهام אחרות(*)	קרןנות אחרות(*) בלתי מבוקר	כספיים של פעילויות חוץ מיליאן ש"ח	יתרת רווח	פרמייה על מניות	הוּא מניות	התקנות הנובעות מתרגום דוחות זכויות שאין מקנות	
11,376	9,481	1,895	(30)	604	(2,305)	3,270	200	156		יתרה ליום 1 בינואר, 2023
(1,376)	(711)	(665)	-	-	-	(665)	-	-		הפסד
916	641	275	-	(66)	341	-	-	-		רווח כולל אחר
(460)	(70)	(390)	-	(66)	341	(665)	-	-		סך הפסד כולל
298	33	265	-	-	-	-	245	20	הנפקת מניות ואופציית רכישת מניות חברת בת	
-	-	-	-	(14)	-	-	14	-	IMPLEMENTATION OF THE COMPANY'S STOCK AND OPTION TO PURCHASE THE COMPANY'S STOCK	
5	5	-	-	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות	
64	64	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת אגרות חוב להמרה	
(378)	(478)	100	-	100	-	-	-	-	רכישה עצמאית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאין	
מקנות שליטה										ריביות בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאין
(166)	(166)	-	-	-	-	-	-	-	מקנות שליטה	
-	-	-	-	21	-	(21)	-	-	מיון קרן הון נכסים פיננסיים שימושה לעודפים	
280	377	(97)	-	(248)	151	-	-	-	רכישת זכויות שאון מקנות שליטה והנפקה בחברה בת	
(164)	(164)	-	-	-	-	-	-	-	DIVIDEND TO BEARERS OF RIGHTS WHICH ARE NOT OWNERSHIP RIGHTS	
10,855	9,082	1,773	(30)	397	(1,813)	2,584	459	176		יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

(*) ליפורוט קרנות אחרות, ראה ביאור 25'.

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

הוּא המיחס לבעלי מניות החברה										
סה"כ הוּא	שליטה	סה"כ	מניות אוצר	אחרות(*)	קרןנות	של פעילות	חוץ	יתרת רווח	מניות על	פרמייה על מבחן
מיליאני ש"ח										
12,776	10,639	2,137	(30)	753	(2,831)	4,038	60	147		יתרה ליום 1 בינואר, 2022
(1,302)	(534)	(768)	-	-	-	(768)	-	-		הפסד
1,156	731	425	-	71	354	-	-	-		רווח כולל אחר
(146)	197	(343)	-	71	354	(768)	-	-		סך הפסד כולל
64	-	64	-	-	-	-	58	6		הנפקת מניות וכותבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
65	-	65	-	(20)	-	-	82	3		МИוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
16	16	-	-	-	-	-	-	-		עלות תשולם מבוסס מניות
(24)	(26)	2	-	2	-	-	-	-		רכישה עצמאית של אגרות חוב היירידיות מזכויות שאין
(145)	(145)	-	-	-	-	-	-	-		מקנות שליטה
(751)	(721)	(30)	-	(202)	172	-	-	-		ריבית בגין אגרות חוב היירידיות ששולמה לזכויות שאין
(479)	(479)	-	-	-	-	-	-	-		מקנות שליטה
11,376	9,481	1,895	(30)	604	(2,305)	3,270	200	156		יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

(*) לפירוט קרנות אחרות, ראה ביאור 125.

הបאים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביןים תמציתיים מאוחדים.

הוּא המיחס לבעלי מניות החברה																				
סה"כ הוּא	שליטה	סה"כ	מניות אוצר	אחרות(*)	חוץ	יתרת רווח	מניות	פרמייה על	בדמיות כספים	הנכסות										
בדמיות מבוקר																				
מיליאני ש"ח																				
11,754	9,518	2,236	(30)	585	(2,262)	3,684	112	147		יתרה ליום 1 בפינואר 2021										
1,036	682	354	-	-	-	354	-	-		רווח נקי										
(1,778)	(1,298)	(480)	-	36	(516)	-	-	-		ഫסד כולל אחר										
(742)	(616)	(126)	-	36	(516)	354	-	-		סך הפסד כולל										
19	19	-	-	-	-	-	-	-		הוצאות תשלום מבוסס מניות										
(9)	(9)	-	-	-	-	-	-	-		סילוק בזמן של תשלום מבוסס מניות										
2,682	2,682	-	-	-	-	-	-	-		הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאין מיקנות שליטה										
(100)	(100)	-	-	-	-	-	-	-		ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאין										
(52)	-	(52)	-	-	-	-	(52)	-		מיקנות שליטה										
(443)	(522)	79	-	132	(53)	-	-	-		דיבידנד שהוכרז										
(333)	(333)	-	-	-	-	-	-	-		רכישת זכויות שאין מיקנות שליטה והנפקה בחברה בת										
12,776	10,639	2,137	(30)	753	(2,831)	4,038	60	147		דיבידנד לבלי זכויות שאין מיקנות שליטה										
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021																				

(*) לפירוט קרנות אחרות, ראה ביאור 125.

הបאים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביןימם תמציתיים מאוחדים.

לשנה שהסתירה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מילוני ש"ח		
1,036	(1,302)	(1,376)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרשות להציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:		
התאמות לסייעי רוח והפסד:		
122	2,187	1,118
(41)	51	2
(621)	450	767
27	24	29
695	(302)	115
32	106	682
(5)	-	-
19	16	5
228	2,532	2,718
(124)	61	(45)
55	(106)	31
(69)	(45)	(14)
1,195	1,185	1,328

שינויים בסעיפים וכיסים והתchia"בויות:

ירידה (עליה) בלבד והכנסות לקבלן ובchia"בים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בספקים ונונטי שירותים ובזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים וכיסים

מזומנים ששולם והתקבלו במשך התקופה עברו:

(801)	(753)	(804)
21	118	85
69	85	72
(101)	(83)	(64)
13	46	25
(799)	(587)	(686)
396	598	642

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הបארום המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליאני ש"ח		
(88)	(215)	(39)
(1,972)	(1,359)	(1,491)
(20)	(23)	(29)
1,492	1,918	1,386
-	-	27
-	(123)	(123)
33	13	116
(9)	-	-
(3,179)	(869)	(5)
2,917	1,339	278
(826)	681	120
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה		
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים תמורה מכימוש נדל"ן להשקעה בניכוי מס ששולם תמורה מכירת רכוש קבוע מתן הלוואות לזמן ארוך פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך השקעות לזמן קצר, נטו השקעות בנכסים פיננסיים תמורה מכירת נכסים פיננסיים ומşıית פקדונות בניכוי מס ששולם מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שシמשו לפעילות) השקעה		
תזרימי מזומנים מפעילות ממון		
הנפקת מנויות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה מימוש כתבי אופציה למנויות החברה רכישת זכויות שאין מקנות שליטה והנפקה בחברה בת דיבידנד ששולם לבני זכויות שאין מקנות שליטה דיבידנד ששולם לבני זכויות שאין מקנות שליטה קבלת הלוואות לזמן ארוך פרעון הלוואות לזמן ארוך קבלת (פרעון) קוי אשראי מתאגידים בנקאים לזמן ארוך, נטו קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאים, נטו פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להרמה הנפקת אגרות חוב היברידיות לאזכויות שאין מקנות שליטה רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאין ריבית ששולמה בגין אגרות חוב היברידיות לאזכויות שאין מקנות שליטה מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שシמשו לפעילות) ממון		
הפרש תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה		
(278)	24	(115)
2,529	(1,873)	(865)
861	3,390	1,517
3,390	1,517	652

הបארים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיים ביום

31 בדצמבר

2021	2022	2023
מילוני ש"ח		
75	94	245
29	-	-
43	-	-
-	-	178
31	26	-
30	98	-

(א) פעולות מהותיות שלא במצוון

מכירת נדל"ן להשקעה נגד חיבים

דיבידנד לשלם לבני מניות החברה

רכישת ניירות ערך סחרים נגד זכאים

רכישת אגרות חוב היברידיות תמורת הנפקה בחברה בת

דיבידנד לשלם לזכויות שאינן מקנות שליטה

(ב) מידע נוסף

מסים ששולם ונכללו במסגרת פעילות השקעה ומימון

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1 - כל'**א. חברה ופעילות העסקית:**

החברה הינה חברת החזקות פנימית שנירota הערך שלה רשותם למסחר בבורסה לנירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הברוסה"). החברה מחזיקה נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, באמצעות חברה בת בעלותה המלאה, בכ- 89.6 מיליון מנויות ג'י סייט' בע"מ, חברה ציבורית אשר מנוטה נסחרות בבורסה ("ג'י סייט'"), המהוות כ-48.1% מהן המניות של ג'י סייט'. בשל שיעור החזקהה בג'י סייט' מוחדרת החברה בדוחותיה הכספיים את פעילות ג'י סייט'.

ג'י סייט',โดยרין ובאמצעות חברות פרטיות וחברה ציבורית מוחדרת שלא (להלן ייחדי: "קבוצת ג'י סייט'"), עוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים המספקים את צרכי האוכלוסייה בצפון אמריקה, ישראל, ברזיל, צפון ומרכז אירופה תוך התמקדות באזורי אורבניים אוכלוסין בעיר מרכזית. בנוסף, בוחנת קבוצת ג'י סייט' הזרמים עסקיים בתחום פעילותה ותחומיים משיקים או נוספים באיזורי פעילותה וכן באיזומים נוספים. ב. ליום 31 בדצמבר, 2023 לקבוצה גרען בהון החוזר בסך של כ-2.6 מיליארד ש"ח. לקבוצה קוו' אשראי מאושרים בלתי-מנצחים בסך כולל של כ-2.4 מיליארד ש"ח הנитנים לניצול מיידי. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל בתוספת תזרים המזומנים החיבויי מפעילות שוטפת, מאפשרו לכל אחת מ לחברות הקבוצה לעמוד בפרעון התchiebyiotihן בזמן הקצר.

ג. מצב עסק החברה וNZILOTOT החברה:

לקבוצה מדיניות אחרת טווח לשמר על רמת NZILOTOT נאותה המאפשרת לקבוצה עמידה בהתקייבותה, ניצול הזרמים עסקיים עיסוקה וכן גישות בנישות למקורות מיון, וזאת באמצעות הנפקת ההון, ונטילת מימון בזמן ארוך, בין היתר דרך הנפקת אגרות חוב, אגרות חוב היברידיות, הלואאות בנכאיות ומשכנתאות, וזאת כנגד השקעות בנכסים לטווח ארוך. ראשית יצוין, כי לקבוצה תזרים חיבויי מפעילות שוטפת.

בנוסף, בהינתן מצב שוקי ההון וה חוב הלא מובטח על מנת לשמר את איתנותה הפיננסית ולהפחית תלות בשוק ההון וה חוב, לקבוצה קוו' אשראי (בחלוקת מונצחים) מחייבים עם מוסדות פיננסיים בסכומים ממשמעותיים, במסגרת הקבוצה יכולה לנצל קוו' אשראי לתקופות שונות בהתאם לצרכיה. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, לקבוצה קוו' אשראי מתחדים ממספר נכסים ומוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים, המובייטים בנכסים, בסך של כ-3.9 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ-1.5 מיליארד ש"ח נצל למועד האמור. סמוך למועד פרסום דוח זה, יתרת קוו' אשראי אלה היא כ-3.4 מיליארד ש"ח, מתוכה נצלו סך של כ-0.8 מיליארד ש"ח.

קוו' אשראי אלו הינם מול גורמים מממנים עם לחברה קשרים ארוכי טווח והם ממוחזרים מעט לעת לתקופות של שלוש עד ארבע שנים וכן למועד פרסום דוח זה מסטיים בשנים 2027-2024, לאחר שמרבית קוו' האשראי הוארכו לאחר תאריך הדיווח. לאור ניסיון העבר, החברה צופה כי תוכל להמשיך ולהאריך את מסגרות האשראי במועד פרסום.

קוו' האשראי של הקבוצה כוללים אמות מידע פיננסיות הכלולות, בין היתר, הון עצמי מינימלי, שיעור מינוף, יחס חוב מונצחים לשווי בטוחות ועוד, כפיווט בבא/or 2023', נכון ל-31 בדצמבר 2023, סמוך למועד פרסום דוח זה, עומדות החברה והחברות המאוחדות שלא בכל אמות המידע שנקבעו.

באור 1 - כללי (המשך)

ביום 25 באוקטובר 2022 פרסמה ג'י סיטי תוכנית מימוש לנכסים הקבוצה, שאינם נכסים ליבנה, אשר עודכנה מעט לעומת בהיקף של כ-7 מיליארד ש"ח ("תוכנית מימוש הנכסים"). על פי תוכנית מימוש הנכסים, בכונת ג'י סיטי לממש נכסים בשווי כולל של כ-7 מיליארד ש"ח באירופה, ברזיל, ארה"ב וישראל. נכון למועד פרסום דוח זה, השילימו ג'י סיטי וחברות בבעלותה המלאה מכירות נכסים בהיקף של 4 מיליארדי ש"ח בדומה לשווים בספרים (למעט מכירת הנכסים ברוסיה). כמו כן, נכון למועד זה קיימים נכסים בהיקף של 1.5 מיליארדי ש"ח הנמצאים בשלבי מסא ומtan מתקדמים תחת מכתב כוונות וכן הוועמדו למכירה נכסים נוספים בהיקף של 1.5 מיליארדי ש"ח. כ-3.0 מיליארדי ש"ח מתוך הנכסים שפורטו לעיל מוצגים בסעיף נכסים מוחזקים למכרה לתאריך הדיווח. היקף מימוש הנכסים וקצב התקדמות הקבוצה במימושם כאמור, לרבות קצב העמדת הנכסים למכרה בחלוקת בין הטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה, הינה דינאמית ומבצעת בהתאם לתנאי השוק בטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה, ובהתאם לשיקול דעת הנהלת ג'י סיטי, תוך התחשבות בשיקולים מקוריים כלכליים ושיקולים ספציפיים לג'י סיטי, תוך איזון בין צורכי ג'י סיטי להשתתת ערכם של הנכסים.

בנוסף, חברות בת בבעלותה המלאה של ג'י סיטי שהלימה התקשרות בהסכם מימון מובטחים בנכסים באירופה בהיקף של כ-23 מיליון אירו, וכן ג'י סיטי וחברות בנות בבעלותה המלאה פועלות לקבלת מימון מובטח בנכסים נקיים מוחوب (בעיקר נכסים באירופה), בהיקף מצטבר של מעל כ-235 מיליון אירו.

בחודש ינואר 2023, הנפקה החברה מנויות ואופציות לרכישת מנויות ג'י סיטי בתמורה לכ-298 מיליון ש"ח, בגין עליות הנפקה, כאשר התמורה העתידית (ברוטו) הצפוי בהנחה מימוש מלא אופציות הרכישה הינה כ-143 מיליון ש"ח. תמורת ההנפקה שימוש מוקדם של מלוא יתרות אגרות החוב (סדרה יא') בתקופת הדוח, והבאה להקטנה משמעותית של התחריבות החברה בשנתיים הקרובות.

כמו כן, לאחר תאריך הדיווח, הושלמה הצעה ראשונה לציבור (IPO) של Malls Gazit, חברת בת בברזיל של החברה בהיקף של 301 מיליון ריאל בראזילאי (כ-226 מיליון ש"ח), בדרך של הצעת מכר של חלק מאחזקותיה של החברה. וכן, לאחר תאריך הדיווח, ג'י סיטי הנפקה 410 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יח'), המובטחות במנויות חברת בת בבעלות מלאה של ג'י סיטי שבבעלותה נדל"ן באלה"ב.

בנוסף, לאחר תאריך הדיווח YCT ביצעה מספר פעולות לחיזוק המאזן שלה הכוללות הנפקת מנויות בתמורה כוללת של כ-48 מיליון אירו (ג'י סיטי השתתפה בהנפקה בכ-15 מיליון אירו), הנפקת 300 מיליון אירו אגרות חוב והכרזה על תוכנית למכירת נכסים בהיקף של 950 מיליון אירו בשנתיים הקרובות.

כמו כן, לאחר תאריך הדיווח, הנפקה החברה לציבור כ-8.71 מיליון ש"ח ע.ג. (סדרה יג') בדרך של הרחבת סדרה סחירה בתמורה נטו בסכום של כ- 69 מיליון ש"ח.

לאור האמור לעיל, הנהלת החברה והדיקטוריון בדעה כי החברה תוכל לפרוע את התחרותיות הקיימות והציפיות בהגעה מועד פרעון.

ד. מלחמת חרבות ברזיל:

בחודש אוקטובר 2023 פתח ארגון הטrror חמאס במתקפת טror רצחנית על מדינת ישראל, אשר הובילה לפטיחתה של מלחמת "חרבות ברזיל". בעקבות מתקפת הטrror, פונו ישובי עוטף עזה ולאחר מכן, לאור התוצאות הנזרה בגבול לבנון, פונו גם ישובים הסמוכים בגבול הצפוני. במקביל, לאור מתקפות טילים על מדינת ישראל, הוטלו מבלות על התקהלוות, מקומות העבודה ומערכות החינוך, בהתאם לתנאי המיגון השוררים בהם וקרבתם לאזורי הלוחמה. נכון למועד דוח זה הלחימה עדין מתנהלת.

עם פרוץ המלחמה נרשמה ירידת ממשמעותית בהיקף הפעולות הכלכלית בישראל, לרבות בנכסייה של הקבוצה בישראל, אך ניכר כי עם חלוף הזמן נרשמת מגמת עלייה בהיקף המבקרים והפדיונות בנכסים החברה, נכון למועד דוח זה הם שבו להיקף המקובל טרם המלחמה.

באור 1 - כללי (המשך)

לאור זאת, ג' סייטי הדיעה לחלק משוכרייה בישראל על מנת פטור חלקו מתשלום שכ"ד עבור חדשים אוקטובר נובמבר, אך שדמי השכירות יגבו כשיעור ממוצע המכירות בלבד. היקף ההקלות כאמור הסתכם בקיטון של כ-13.5 מיליון ש"ח בהכנסה התפעולית, נתו.

מאחר ושווי הנכסים של הקבוצה בישראל מ坐着 כ-15% בלבד משווי הנכסים של הקבוצה, כאשר יתר הפעולות מרכזת בעיקר באירופה, במצו אמריקה ובברזיל, להערכת הקבוצה, לשינויים בהיקף הפעולות בנכסי הקבוצה בישראל וכן להקלות שהעניקה כאמור לא צפיה להיות השפעה מहותית על עסקיה ותוצאותיה הכספיות של הקבוצה.

ה. הנדרות לדוחות כספיים אלה:

החברה	- נורסטאר החזקות אינק. (חברה זרה רשומה בפנמה).
חברות מאוחדות	- חברות אשר לחברה שליטה בהן, כולל שליטה אפקטיבית (כהגדرتה ב-10 IFRS) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
עסקאות משותפות	- חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת הסכמה חוזית לשילטה משותפת ואשר מטופלת בדוחות הכספיים של החברה על בסיס השווי המאזני.
פעילותיות משותפות	- חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיים הסדר לשילטה משותפת על הזכויות בנכסי והתחייבות של הפעולות המשותפות אשר מצויים בדוחות החברה לפי חלקה היחסי בנכסי ובהתחייבות, הכנסות והוצאות של אותה פעילות.
חברות בשליטה משותפת	- עסקים משותפות ופעילות משותפות.
חברות כלולות	- חברות אשר לחברה השפעה מहותית בהן (כהגדרתה ב-28 IAS) ואין חברות מאוחדות או עסקאות משותפות ופעילות משותפות שלה, ואשר השקעת החברה בהן מטופלת בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני.
חברות מוחזקות ג' סייטי	- חברות מאוחדות, חברה בשליטה משותפת וחברות כלולות. ג' סייטי בע"מ (לשעבר נזית-גלוב בע"מ), חברה מאוחדת (ראה באור 8ג').
הקבוצה	- החברה, החברות המאוחדות והחברות בשליטה משותפת שלה המציגות בראשימה המצורפת בנספח א.
קבוצת ג' סייטי	- ג' סייטי, החברות המאוחדות והחברות בשליטה משותפת שלה המציגות בראשימה המצורפת בנספח א.
בעלי עניין ובעל שליטה	- הגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
צדדים קשורים	- הגדרתם ב-24 IAS (מתוקן).
חברה מאוחדת (Atrium European Real Estate Limited G City Europe Limited	- חברת G Europe מאוחדת (ראה באור 8ד').
Citycon Oyj	- חברה מאוחדת (ראה באור 8ז').
First Capital Realty Inc.	- First Capital Realty Inc. (ראה באור 8ו').
תאריך הדיווח	- 31 בדצמבר, 2023.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצנת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח ומכשירים פיננסיים מסוימים, כולל מכשירים נזירים, אשר נמדדים בהתאם לשוויים ההונן. החברה מצינה את פרטי הרווח או הפסד לפי שיטת מאפיין הפעולות.

בסיס הערכה 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 שIOSMA בדוחות הכספיים יושמה באופן עקוב בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאיות (המשך)

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחה בעריכת הדוחות הכספיים**השיקולים**

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפילה הקבוצה שיקול דעת וסקלה את השיקולים לנבי הנושאים הבאים, שלham המשפעה המהותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

נושא	שיעורים עיקריים	השפעה אפשרית/הפניה
קיומה של שליטה אפקטיבית	<ul style="list-style-type: none"> שיעור זכויות הצבעה מוחוי ביחס להחזקות בעלי זכויות הצבעה אחרים, תוך התחשבות בהסטמי הצבעה. מידת הפיזור של ההחזקות האחרות. דפוסי הצבעה באסיפות בעלי המניות הקודומות. 	אחד דוחות כספיים או יישום שיטת השווי המאזני והשפעות מדידה הנגזרות מכך - ראה באורים 2ג', 8ג' ו-8ה'.
סיווג נכסים לא שוטפים כمحזקים למכירה	<ul style="list-style-type: none"> קיומה של מחויבות החברה לתוכנית מכירה קיומה של תוכנית לאיטור קונה. צפ'י ברמה גבוהה (probable) שמיושם המכירה יסתיים בתוך שנה ממועד הסיווג. 	סיווג נכס תקלת עמידת נכסים לא שוטפים שוטף, ראה באורים 2יח' ו-7.
סיווג חכירה של נדל"ן להשקעה	<ul style="list-style-type: none"> קיופת החכירה ביחס למשך החיים הכלכלי של הנכס. הערך הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים ביחס לשווי ההון של הנכס. 	רישום השקעה בנדל"ן והכנסות מהשכרה או השקעה פיננסית ורישום הכנסות ריבית, ראה באור 2ט'.
רכישות חברות בנות שאין צירופי עסקים	בחינת העסקה לאור הנדרת "עסק" ב-3 IFRS לשם החלטה האם העסק מהווה צירוף עסקים או רכישת נכסים.	רישום תמורה הרכישה כהשקעה בנכסים או רישום השקעה בנכסים המזוהים נטו לרבות מוניטין ומיסים נדחים, ראה באור 2יב'.
מדידה מהינה של שווי הון נדל"ן להשקעה בפיתוח	<ul style="list-style-type: none"> האם הנדל"ן שבפיתוח ממוקם בשוק פתוח ונזיל האם קיימ אומדן מהימן לעליות ההקמה אישור הרשות הרגלאונטית בדבר אופן Nutzung הזכויות בקרקע, קיומה של תוכנית בניין עיר וקבלת היתרי בנייה האם אוחז ניכר מהשטחים המועדים להשכרה הושכר מראש לשוכרים 	מדידת נדל"ן להשקעה בפיתוח בעלות או בשווי הון, ראה באור 12.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאיות (המשך)

אומדנים והנחה

הנתן הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה דורשת מהנהלה להפעיל שיקול דעת וליצור אומדנים והנחה אשר מושפעים על הסכומים המודוחים של ההכנסות, ההוצאות, הנכסים וההתחי"ビות והגילוי של התחיה"ビות תלוית, בתקופת הדיווח. בוגישו האומדנים החשבונאים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, ובודדות שנות, גורמים חיצוניים והנחה סבירות, בהתאם לנسبות. אי-ודאות הקשורה להנחה ואומדנים הללו יכולה להביא לתוצאות אשר דורשות התאמות מהותיות לערך בספרים של הנכסים או ההתחי"ビות המושפעים בתקופות הבאות.

להלן הנהלות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הودאות לתאריך הדיווח ואומדנים קרייטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שני מוחות באומדנים ובנהלות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחיה"ビות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

נושא	אומדנים והנחה עיקריים השפעה אפשרית/הפניה	השפעה אפשרית/הפניה
הערכת שווי נדל"ן להשקעה בפיתוח	שיעור התשואה הנדרשים לבני נכסים הקבוצה, מחيري ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוצה, מחיר חידושי חזים, הסתברות והמועד להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים,イトן את הפיננסית של השוכרים והשקעות הונאות נדרשות.	קבעת השווי ההונן של נדל"ן להשקעה
ירידת ערך מוניטין	הנחה תזרימי המזומנים הצפויים ושיעור ההיוון המתאים לשם מדידת סכום בר השבה בתוספת התאמות מסוימות של יחידה מניבת מזומנים אליה הוקצתה המוניתן.	קבעת הצורך בהפרשה לירידת ערך כנגד רווח והפסד, ראה ב奧 2.11-12.
רישום נכס מסים נדחים והפרשה למיסים שוטפים	צפי להכנסה חייבת עתידית תוך התחשבות בעיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפואה ואסטרטגיית תכנון המס.	ב奧 2.17-23.
קבעת שווי הון של נזאר (חוזה החלפה) פיננסית לא סחר	היוון תזרימי המזומנים הצפויים בעקבות בין בנקאי תוך התامة לפערו הנזילות הבין מטבחים, ציפיות האינפלציה וסיכון האשראי של הצדדים.	שיעור נזירים פיננסיים בבדיקה רווח או הפסד או בדוח על הרווח הכלל, ראה באור 33ב'.
הפרשה לtabיעות משפטיות	בהתוצאות סיכוי תוצאות התביעות המשפטיות שהונשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו חברות על חוות דעת יעציחן המשפטיים בהתבסס על מיטב שיפוטם המקצועני, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים המשפטיים, וכן על הניסיון המשפטי שנזכר בנושאים השונים. לאחר שתוצאות התביעות תקבענה בbatis המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.	כרה בהפרשות לtabיעות משפטיות על בסיס הרכת סיכוי להתקבל, ראה באור 24ד'.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאיות (המשך)**ג. דוחות כספיים מאוחדים**

הדווחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל חברות של חברתה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיים כאשר לחברת יש כח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או הזכות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכך שלא כדי להשפיע על סכום התשואה שיבעת 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 10 IFRS. להלן פירוט חלק מהמאפיינים הנבחנים על ידי הקבוצה, אשר בבחינות מכלול הנسبות עשויים להצביע על קיומה של שליטה אפקטיבית:

1. החזקה בחלק ממשמעות זכויות הצבעה (אך אם בפחות ממוחציתן).
2. פיזור נרחב הציבור של יתר המניות המנקות זכויות הצבעה והיעדר גורם אחר מלבד הקבוצה המחזיק בחלק ממשמעות מן המניות.
3. לקבוצה אחוז גבוה במיוחד מכוח הצבעה המשותף בפועל (קוורום) באסיפות הכלליות של בעלי המניות והסכמי הצבעה עם בעלי מניות אחרים המאפשרים בפועל את מינוי מרבית חברי הדירקטוריון.
4. לזכויות שאין מנקות שליטה אין זכויות השתתפות בניהול או זכויות עדיפות אחרות, להוציא זכויות מגינות סטנדרטיות. החברה מבצעת הערכה מתמשכת בדבר קיומה של שליטה אפקטיבית במושקעת בהתאם לשלוות המרכיבים של שליטה המפורטים בסעיף 7 ל-IFRS10.

בחודש דצמבר 2023 ג' סיטי הנפקה מניות למספר גופים מסווגים, ובעקבות הנפקה זו החזקת החברה בג' סיטי דוללה ועמדה על 48.1% (כ-38% בלבד מלא), יחד עם זאת, בהתאם למבחנים ונسبות שפורטו לעיל, הקבוצה איחדה את ג' סיטי על בסיס שליטה אפקטיבית בדוחות הכספיים לשנת 2023. איחוד זה בוצע בין היתר לאור החזקה בחלק ממשמעות מהן המניות זכויות הצבעה של ג' סיטי לתאריך הדיווח, פיזור נרחב של החזקת יתר המניות בידי הציבור, לקבוצה אחוז גבוה מכוח ההצבעה המשותף באסיפות הכלליות המקרה בין היתר את יכולת בעקבו למנות את מרבית הדירקטורים ובעקבו את הנהלה הבכירה. כמו כן, כל המכשירים המודללים הפוטנציאליים הינם בעלי מימוש הגובה ממהיר מנית ג' סיטי בתקופה האחרונה ולתאריך הדיווח, כך שסטטוס המימוש הינם נמוכים.

בנוסף, הקבוצה איחדה בשנת 2021 את CTY על בסיס שליטה אפקטיבית, בין היתר לאור החזקה בחלק ממשמעות המסתכם בכ-49.2% מהן המניות זכויות הצבעה של CTY לאותר שנת הדיווח, פיזור נרחב של החזקת יתר המניות בידי הציבור, איסור החל על בעלי המניות האחרים להחזיק מעל 30% מהן המניות של CTY מבלתי בוצע הצעת רכש כללית, לקבוצה אחוז גבוה במיוחד מכוח הצבעה המשותף באסיפות הכלליות המקרה בין היתר את יכולת בעקבו למנות את מרבית הדירקטורים ובעקבו את הנהלה הבכירה.

לקראת סוף שנת 2021, לאחר רכישת מניות עצמית שביצעה CTY, שיעור החזקת החברה עלה, כך שנכון לסוף שנת 2021 ולאותר השנים 2022 ו-2023 הקבוצה החזיקה מעל 50% מהן המניות זכויות הצבעה של CTY. זכויות שאין מנקות שליטה מיזוגות את ההן בחברות הבנות שאינו ניתן ליחס, במשמעותו, לחברת האם. רוח או הפסד וכל רכיב של רוח כולל אחר מיוחסים לחברת ולזכויות שאין מנקות שליטה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאיות (המשך)

ברכישת זכויות שאין מקנות שליטה על ידי הקבוצה הפרש בין התמורה לבין יתרה בדוחות הכספיים של הזכיות שנרכשו נזקף במישרין כקייטן או גידול בהן בסעיף קרן הון מעסיקאות עם הזכיות שאין מקנות שליטה. בימיוש החזקה בחברה בת, ללא איבוד שליטה, מוכר גידול או קייטן בהן בגין ההפרש בין התמורה שהתקבלה בקבוצה לבין יתרה בדוחות הכספיים של הזכיות שימושו בהתחשב גם במימוש מוניטין בגין החברה הבת, אם כי, וכן בסכומים שהוכרו ברוחו כולל אחר, אם קיימים, בהתאם לירידה בשיעור ההחזקה בחברה הבת. עלויות עסקה בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאין מקנות שליטה נזקפות אף הן להן.

יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורוחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין חברות מאוחדות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות המאוחדות ערכו לתאריכים ולתקופות זרים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות המאוחדות יושמה באופן אחד ועקבי עם זו שישמה בדוחות הכספיים של החברה.

ד. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטען חוץ**1. מטבע הפעילות ומטען ההצגה**

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטען הפעילות שהוא המטבע הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, נקבע בנפרד עבור כל חברת בקבוצה, לרבות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, ולפי מטען זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה. מטען הפעילות של החברה הינו ש"ח.

הלוואות ב nichbarities בקבוצה, אשר אין כוונה לסליקן והן אין צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין, ולפיכך מהוות במידה חלקל מההשקעה, כאשר הפרשי שער הנובעים מהלוואות אלו נזקפים לרוח (הפסד) כולל אחר.

2. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתchia'יות כספיים הצמודים על פי תנאים לשינויים במדד המחרירים לצרכן בישראל (להלן - המداد) מותאמים לפ' המداد הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם. הפרשי הצמדה הנובעים מהתאמתו כאמור, למעט אלה המהוונים לנכסים כשיירים, נזקפים לדוח רוח או הפסד.

ה. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה מחזור תפעולי של שנה. עקב כך כוללים הרכש השוטף וההתא'יות השוטפות פריטים המייעדים והצפויים להתממש במשך תקופה המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

ו. מכשירים פיננסיים**1. נכסים פיננסיים**

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניית ליחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, לפחות במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הון דרך או הפסד, לנכסי עלויות עסקה נזקפות לרוח או הפסד. הקבוצה מסונגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחות הכספיים על בסיס הקритריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאיות (המשך)

1א) הקבוצה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חזויים; וכן התנאים החזויים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדם מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשומתי קרן וריבית בגין סכום הקקר שטרם נפרעה.

1ב) מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר:

ההשקעות במכשירים הוניים אינם עומדות בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדות בשווי הון דרך דרך או הפסד. נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נזירים משובצים שהופרדו מוחזה מארכה נמדדים בשווי הון דרך רוח או הפסד. IFRS 9 מחייבים שמכשירים הוניים מסוימים שאינם מוחזקים למסחר מגדרים והגדרה הינו אפקטיבי בהתאם להוראות 9 IFRS. בקשר עם מכשירים הוניים מסוימים עוקבים בהם בגין הכרה לראשונה, הקבוצה ביצעה בחירה שאינה ניתנת לשינוי, להציג ברוח כולל אחר שינויים עוקבים בגין אשר אילולא בגין נמדדות בשווי הון דרך רוח או הפסד. שינויים אלה לא יזקפו לרוח או הפסד בעtid גם לא בעת גՐיעת ההשקעה.

הכנסות מדיבידנד מההשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובלע לצאות לדיבידנד בדוח על הרוח או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה בוחנת בכל מועד דיווח את הפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הון דרך או הפסד.

הקבוצה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד:

א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – הפרשה 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 בנים אינו נמוך, הפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים – לאחר יתרת תקופת חי' המשיר.

עבור מכשירים פיננסיים בעלי סיכון אשראי נמוך, הקבוצה מניחה כי סיכון האשראי לא עולה באופן משמעותי ממועד ההכרה בהם לראשונה.

על אף האמור לעיל, הקבוצה מודדת תמיד את הפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חי' המכשיר עבור לקוחות או נכסים בניין חזויים עם לקוחות שנובעים מעסקות בתחולת 15 IFRS, וכן עבור חיבטים בגין חכירה שנובעים מעסקות בתחולת 16 IFRS.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיקוף לרוח או הפסד נגד הפרשה.

3. התחביבות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מודדת את התחביבות הפיננסיות בשווי הון בגין עסקה שנייתן לייחס במישרין להנפקה של התחביבות הפיננסית.

לאחר ההכרה הראשונית, הקבוצה מודדת את כל התחביבות פיננסיות לפי הูลות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. אשראי לזמן קצר מוצן לפי תנאי, בדרך כלל בערכו הכספי.

4. גריעת התחביבות פיננסיות

הקבוצה גורעת התחביבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

במקרה של שינוי תנאים בגין התחביבות פיננסית קיימת, הקבוצה בוחנת האם תנאי התחביבות שונים מהותית מהתנאים המקוריים ומביאה בחשבון שיקולים איכוטיים וכמותיים.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאיות (המשך)

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התchybot פיננסית קיימת או החלפה של התchybot אחרת בעלי תנאים השונים באופן מהותי, בין הקבוצה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגירעה של התchybot המקורית והכרה של התchybot חדשה.

הפרש בין היתרתו של שתי התchybot הנ"ל לדוחות הכספיים נזקף לרוח או הפסד.

במקורה בו נעשה שינוי מהותי בתנאי התchybot קיימת או החלפה של התchybot אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין הקבוצה לבין אותו מלווה, הקבוצה מעדכנת את סכום התchybot, קרי היון של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרוח או הפסד.

5. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתchybot פיננסיות מקודמים והסכום נתו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת באופן מיידי זכות שנייתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת התchybot על בסיס נתו או למשמש את הנכס ולסלק את התchybot במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרוגים של צדדים לחוצה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלולה באירוע עתידי או שהיא פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שהיא אירועים שיגרמו לפיקועה.

ז. מכשירים פיננסיים נגזרים וחשבונאות נידור

בהתאם למדיניות ניהול הסיכון שלה, הקבוצה מבצעת מעת לעת התקשרות במכשירים פיננסיים נגזרים לנידור התchybot הפיננסיות הנקבעות בנסיבות חזץ או הנושאות ריבית משתנה. המכשירים הפיננסיים המגדירים כוללים, בין היתר, חזץ החלפת בסיס הצמדה ומطبع של קרן וריבית (Cross-Currency Swap), חזץ אקדמה (Forward) בגין מطبع חזץ, עסקאות החלפת ריבית (IRS) ואופציות, כדי להגן על עצמה מפני הסיכון הכרוכים בשינויים בשיעורי הריבית ותנודות בשעריה החליפין של מطبع חזץ. הנגזרים הפיננסיים מוצגים בדוח על המצב הכספי כשותפים או בלתי שותפים בהתבסס על מועד המימוש שלהם.

לאחר ההכרה הראשונית, הנגזרים הפיננסיים נמדדים לפי שווי הון כאשר רווחים או הפסדים בגין נגזרים בניגם לא מיישמת החבירה חשבונאות נידור נזקפים מיידית לדוח רווח או הפסד.

במועד ההתקשרות, יעדה הקבוצה ותיעדה חלק מהמכשירים הפיננסיים לצורכי נידור חשבוני, בחינת אפקטיביות הנידור נעשית על בסיס שוטף בכל תקופה דיווח.

עסקאות נידור כשורות לחשבונאות נידור בין היתר כאשר במועד יצירת הנידור קיימ "יעוד ותיעוד פורמלי של יחס הנידור ושל מטרת ניהול הסיכון והסטרטניה של הישות לבצע נידור. הנידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספיسئلיה יועד הנידור. עסקאות נידור (הגנה) מטופלות כדלקמן:

nidur_tzrimi_mazonim

החלק האפקטיבי של הרווח או הפסד מהמכשיר המגדיר מוכר כרווח כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מיידית בדוח רווח או הפסד. רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרוח או הפסד כאשר תוכנות עסקת הנידור נזקפות לרוח או הפסד.

לדוגמה, בתקופות שהכנסת ריבית או הוצאה ריבית מוכרכות או כאשר מכירה חזיה מתרחשת.

בהתרת עסקאות נידור, בין אם ייעדו כnidur חשבוני ובין אם לאו, כאשר העסקה כוללתnidor תזרימי מזומנים בגין קרן וריבית, תזרימי המזומנים שנתקבלו או שולמו מסווגים בדוח על תזרימי המזומנים כפועלות מימון בגין התזרמים המייצג אתnidor רכיב הקרן וכפועלות שוטפת בגין התזרמים המייצג אתnidor רכיב הריבית. בהתרת עסקאות החלפת ריבית (RS) תזרים המזומנים שהתקבל או שולם מוצג במסגרת תזרימי מזומנים מפועלות שוטפת.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**nidur haShkua neto bePefilot Choz**

גידור השקעה נתו בפעולות חוץ, לרבות גידור של פריט כספי המטופל חלק מההשקעה נתו, מטופל באופן דומה לנידור תזרימי מזומנים כאמור לעיל. עם מימוש פעילות החוץ מעבר הרוח או הפסד המctrבר שהוכר ברוח או הפסד כולל אחר לרוח או הפסד.

ח. midat shui haon

השווי ההוגן של מכירים פיננסיים הנתרנים בשוק פועל נקבע על ידי מחיר מצוטט בתאריך הדיווח. בגין השקעות שלאין שוק פועל, השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש בשיטות הערכה. שיטות אלו כוללות התבבסות על עסקאות שבוצעו לאחרונה בתנאי שוק, התייחסות לשווי השוק הנוכחי של מכיר אחר דומה במהותו, היוזן תזרימי מזומנים או שיטות הערכה אחרות, למידע נוסף ראה באור 33ב'.

מידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי, כגון נדל"ן להשקעה, מביאה בחשבון את יכולת של משתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס השימוש המיטביו שלו או על ידי מכירותו למשתף אחר בשוק שישתמש בנכס השימוש המיטביו שלו. הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לניסיבות וסקימים עבורן מספק נתונים שנייתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש נתונים רלוונטיים שניתנים לצפיה ומייעור השימוש נתונים שאינם ניתנים לצפיה. ראה גם באורים 11 ו-12.

כל הנכסים והתחייבות הנמזכרים בשווי הוגן או שניתן גילי לשווי הוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מדרג השווי הוגן, בהתאם על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למידת השווי הוגן בכללותה:

רמה 1: מחירים מצוטטים (לא התאמות) בשוק פועל של נכסים והתחיויות זיהם.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפיה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפיה (טכניקות הערכה ללא שימוש נתונים שוק ניתנים לצפיה).

למידע נוסף בדבר השווי הוגן של נכסים והתחיויות הנמזכרים בשווי הוגן או שניתן גiley בדבר שווים הוגן, ראה באור 33ב' ו-ג'.

ט. רכישת חברת נכס

במועד רכישת חברת נכס, הקבוצה בוחנת האם מדובר ברכישת עסק או נכס. בבחינת עסקה בוחנת האם יש לפחות תשוממה ותהליך ממשי אחד אשר מייצרים יחד תפקות. בעת רכישת עסק הרכישה מטופלת כצירוף עסקים. כאשר חברת הנכס אינה מהווה עסק העסקה מטופלת רכישת נכסים והתחיויות. ברכישת נכסים והתחיויות עלות הרכישה כוללת עלויות עסקה, והינה מוקצת לנכסים והתחיויות המזוהים שנרכשו באופן ייחודי בהתקבש על שוויו הוגן למועד הרכישה, תוך שיתוף בעלי זכויות שאין מקנות שליטה, אם קיימים, לפי חלקם בשווי הוגן או בנסיבות המזוהים נתו הנ"ל במועד הרכישה. במקרה זה לא מוכר מוניטין ולא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמינים הקיימים במועד הרכישה.

. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות

השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות מוגנות בשיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, השקעות אלו מוגנות בדוח על המצב הכספי לפי עלות (הכוללת עלויות עסקה) בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלוקת הקבוצה בנכסים נתו לרבות רווח (הפסד) כולל אחר של החברות הכלולות והעסקאות המשותפות. שיטת השווי המאזני מושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה הכלולה או איבוד השליטה המשותפת בעסקה המשותפת או סיווג כהשקעות מוחזקות למכירה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאיות (המשך)

הקבוצה ממשיכה לישם את שיטת השווי המאזני גם במקרים בהם השקעה בחברה כלולה הופכת להשקעה בעסקה משותפת, ולהיפך.

החברה מיישמת את הוראות 5 IFRS על השקעה או חלק מההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת שמסווגת כמוחזקת למכירה. חלק כלשהו שנותר השקעה זו שלא מסווג כמוחזק למכירה, מושיר להיות מטופל בשיטת השווי המאזני. במועד איבוד ההשפעה המהותית או השילטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הון השקעה כלשהיא שנותרה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש השקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת והשווי ההונג של השקעה שבין הערך בספרים של השקעה שימושה במועד זה.

מונייטין בניית רכישת החברה הכלולה או העסקה המשותפת ובני עלייה בשיעור ההחזקה בהן נמדד לראשונה כהפרש שבין עלות הרכישה לבין חלק הקבוצה בשווי ההונג של הנכסים המזוהים, נתו של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. לאחר ההכרה הראשונית נמדד המונייטין לפי העלות ואיינו מופחת באופן שיטתי. מונייטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך חלק מההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת בכללותה. במידה וההפרש הינו שלילי, מכירה הקבוצה ברווח מרכישה במחair הדזמנותי ברווח או הפסד.

הדווחות הכספיים של החברה, החברות הכלולות והעסקאות המשותפות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדווחות הכספיים של החברונות של החברות הכלולות והעסקאות המשותפות.

יא. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההונג אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. נדל"ן להשקעה בפיתוח המועד לשימוש עתידי כndl"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הון כאמור לעיל וזאת כיוון שהווי ההונג ניתן למדידה מהימנה.ndl"ן להשקעה בפיתוח כולל עלויות אשר המשמשות למימון ההקמה. לצורך קביעת השווי ההונג שלndl"ן להשקעה מtabset הקבוצה על הערכת שווי שmobutzת על ידי מעריצי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכתות שווי שלndl"ן והינם בעלי הידע והניסיונו הנדרשים, ועל ידי הנהלות חברות הקבוצה שהין בעלות ידע מקצועני נרחב והכרות עמוקה עם סוג הנכסים והשווקים בהן פועלת הקבוצה. למידע נוסף ראה באורים 11 ו-12.

יב. חכירות

הקבוצה כמחכיך

החברה מחכירה את נכסיו הנדל"ן להשקעה שלו במסגרת חכירות תפעוליות. חכירה תפעולית הינה עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכון וההטבות הקשורות לבעלות על הנכס. החברה מסוגנת את החכירות כחכירות תפעוליות בעיקר מפני שאורך תקופת החכירות קצר משמעותית מאורך חיndl"ן.

יג. בחינת ירידת ערך של מונייטין בניית חברות מאוחדות

לצורך בחינת ירידת ערך, מונייטין שנרכש בגין עסקים מוקצה במועד הרכישה לכל אחת מהיחידות מניבות המזומנים של הקבוצה שמצוות להפיק תועלות מצירוף העסקים. הקבוצה בוחנת ירידת ערך של מונייטין אחת לשנה, ליום 31 בדצמבר, או לעיתים קרובות יותר אם אורעים או שינויים בנסיבות מצביעים על כך שקיימת ירידת ערך.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאיות (המשך)

בחינת ירידת ערך של מוניטין נקבעת על ידי בוחנת סכום בר-ההשבה של יחידה מניבת מזומנים (או קבוצה של יחידות מניבות מזומנים) שאליה מתייחס המוניטין. כל יחידה מניבת מזומנים שהוקצת אליה מוניטין מייצגת את הרמה הנמוכה ביותר בשבה קיימים מעקב על המוניטין לצרכי הנהלה הפנים, ובכל מקרה לא גדולה מנגזר פעילות. בנסיבות מסוימות, בבחינת ירידת הערך של המוניטין, סכום בר-ההשבה מותאם בגין הפרש בין הערך הפנסני לבין השווי ההונן של עדות למסים נדחים. כאשר סכום בר-ההשבה של יחידה מניבת מזומנים נמור מהיתריה בדוחות הכספיים של יחידה מניבת מזומנים שאליה הוקצת המוניטין, מוכר הפסד מירידת ערך מוניטין ראשית למוניטין. הפסדים מירידת ערך מוניטין אינם מבוטלים בתקופות עוקבות. למידע נוספת, ראה באור 14.

ההשקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות

לאחר ישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות. סכום בר-ההשבה הינו הגבוי מוביל השווי הוגן ושווישימוש המבוצע בהתבסס על הערכת שווי של תזרים המזומנים נטו שמייקה החברה הכלולה והעסקה המשותפת. הפסד כאמור מירידת ערך אינו מוקצה באופן ספציפי למוניטין הכלול בהשקעה ולפיכך בתקופות עוקבות הפסד ניתן לביטול עד למלאו סכומו במידה שסכום בר-ההשבה של ההשקעה עולה.

יד. נכסים בלתי שוטפים המסווגים כموחזקים למכירה

נכס או קבוצת נכסים לא שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר ישובם יעשה בעיקר באמצעות עסקות מכירה ולא באמצעות שימוש מתמשך. האמור מתקיים כאשר הנכסים זמינים למכירה מיידית במצבם הנוכחי,קיימת מחויבות של החברה למכירה,קיימת תוכנית לאיתור קונה והשימוש צפוי ברמת ודאות גבוהה (highly probable) להסתǐים בתור שנה ממועד הסיווג נדל"ן להשקעה המוצג על פי מודל השווי הוגן המסוג נכס המוחזק למכירה בהתאם כאמור לעיל, ממשיך להיות מוצג בהתאם למודל זה ומוצג בדוח על המצב הכספי בנפרד, במשמעות נכסים מוחזקים למכירה.

כאשר החברה האם מחליטה למשח חלק מהחזקה בחברה מאוחדת כך שלאחר השימוש תישאר לחברה האם החזקה שאינה מקנה שליטה, כל הנכסים וההתcheinויות המיוחסים לחברת המאוחדת מסווגים כמוחזקים למכירה וחולות הוראות IFRS 5 הרלוונטיות, לרבות הצגה כפניות שהופסקה.

פעילות שהופסקה הינה פעילות שטומשה או שטומנת כמוחזקת למכירה כאמור לעיל והוא מייצגת תחום פעילות עסקית משמעותית ונפרדת או אזור גיאוגרפי של פעילות שהוא עיקרי ונפרד.

טו. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרוחות או הפסד למעט אם הן מותיחסות לפריטים הנזקפים לרוחות כולל אחר או ישירות להן.

1. מסים שוטפים

חברות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חוקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחברת המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפריטים זמינים 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 חוקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאיות (המשך)

בכל תאריך דיווח נכסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמינים ניתנים לניכוי בגין לא הוכרו נכסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגיןם נכס מס נדחה מתאים אם ציפוי שיונצלו. כל הפקחת והכרה כאמור נזקפות לרוח או הפסד.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (all substantially) 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 למש את השקעה הוא על ידי מכירת מנויות חברת הנכס ולא על ידי מימוש הנכס עצמו, הקבוצה מכירה במסים נדחים בהתאם להפרשים הזמןיים (inside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של הנכס לבין ערכו בספרים ובמידה ורלוונטי, גם במקרים להפרשים הזמןיים החיצוניים (outside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של מנויות חברת הנכס לבין חלק הקבוצה המחזיקה בנכסים נטו של חברת הנכס בדוחות המאוחדים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקורה של מימוש השקעות בחברות מוחזקות, כל עוד קרוב לוודאי שמכירת השקעות בחברות מוחזקות אינה צפiosa בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא מובאים בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, לאחר שחלוקת דיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת או בשל מדיניות הקבוצה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הנוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקודמים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף נגד התchia'בות מס שוטף והמיסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות הח'יבת בסיס ולאותה רשות מס.

ט2. הכרה בהכנסות

הכנסות מוכרכות ברוח או הפסד כאשר השירות מסופק ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה צפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה בኒוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

הכנסות משכירות

הכנסות משכירות מוכרכות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופה השכירות. הכנסות משכירות בהן קיימת עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופה החוזה, מוכרכות כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר, וזאת רק כאשר קיימת וודאות לגבי בית הפרשי שכירות בעתיד. הכנסות השכירות מוצגות בኒוי הפקחת תמריצי חכירה שניתנו לשוכרים בקו ישיר על פני תקופה השכירות, בהתאם המקרים בהם השוכרים הם המוטב העיקרי העיקרי מהתמריצים.

יע. רוח למנה

הרוח למנה מוחשבד על ידי חילוקה של הרוחות הנקי המוחש לבני' המניות של החברה במספר המניות הרגילות הממוצע המשוקל שקיים במהלך התקופה. ברוח הבסיס' למנה נכללות רק מניות אשר קיימות בפועל במהלך התקופה. מניות רגילות פוטנציאליות נכללות רק בחישוב הרוח המודולן למנה אם השפעתן מקטינה את הרוחות למנה או מגדילה את ההפסד למנה מפעולות נeschatt. בנוסף, מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברוחות המודולן למנה רק עד למועד מימושן, ומאותו מועד נכללות ברוחות הבסיס' למנה. חילוקה של החברה ברוחות חברות מוחשבד לפי חילוקה ברוחות הבסיס' והמודולן למנה של אותן חברות מוחזקות, לפי העניין, מוכפל במספר המניות שבידי החברה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאיות (המשך)**יב. הפרשות**

בהתאם ל-37IAS, הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כמפורט מאירע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במסאים כלכליים על מנת לסקק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. היטלים המוטלים על החברה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות 21IFRIC, לפיו ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרנות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

הסכום המוכר כהפרשה יהיה האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסלוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסלוק המחויבות בהווה הוא הסכם שהחברה הייתה משולם, באופן רצוני, כדי לסקק את המחויבות בסוף תקופת הדיווח או כדי להעבירה לצד שלישי באותו תאריך. כאשר ההפרשה הנמדדת כרוכה באוכלוסייה נדולה של פרטיים, המחויבות נאמדת על ידי שקלול כל התוצאות האפשריות הקשורות אליו. כאשר נמדדת מחויבות בודדת, התוצאה היחידה הסבירה ביותר יכולה להיות האומדן הטוב ביותר של ההפרשה.

ט. עלויות אשראי בגין נכסים מסוימים

נכס כשיר הוא נכס שנדרשת תקופה זמן משמעותית להכנתו לשימושו המיועד או למכירתו והוא כולל נדל"ן להשקעה בפיתוח או פיתוח הדורש פרק זמן ממושך כדי להביאו במצב מכירה. הקבוצה מהוונת עלויות אשראי המיוחסות לרכישה ופיתוח של נכסים מסוימים.

הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ספציפיות ועלויות אשראי שאין ספציפיות על פי שיעור היון משוקלל. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התשואה להוצאות מיון ברוח או הפסד לבני נדל"ן להשקעה בפיתוח, המדידה של נכסים אלה הינה בשווי הון. הקבוצה מצינה את הוצאות המיון בדוח רווח או הפסד בגין מעליות האשראי שהוינו לנכסים אלו לפני מדידתם בשווי הון.

עלויות אשראי כוללות הוצאות ריבית והוצאות אחרות המתוארכות לשות בקשר לקבלת כספים באשראי. היון עלויות האשראי מתייחס כאשר הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, מתחילה הפעולות להכנת הנכס לשימושו המיועד ונגרמו עלויות אשראי ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הקשר לשימושו המיועד או למכירתו. הסכם של עלויות אשראי מטהוון בתקופת הדיווח כולל מלבד עלויות אשראי ישירות גם עלויות אשראי כללי על פי שיעור היון משוקלל. החברה משאה את היון עלויות האשראי במהלך תקופה ממושכות שבהן היא משאה את הפיתוח הפעיל של הנכס הקשר. החברה מפסקה להוון עלויות אשראי כאשר הושלמו באופן מלא כל הפעולות להכנת הנכס הקשר לשימושו המיועד או למכירתו.

כ. nilio לתקני IFRS חדשניים ופרשניות שפורסמו ותיקונים לתקנים**ישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים:****1. תיקון ל-8IAS מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאים וטעויות**

במועד פברואר 2021, פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאים וטעויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הנדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאים".

אומדנים חשבונאים מוגדרים כ"סכום כספים בדוחות הכספיים הכספיים לאירועים במדידה". התיקון מבHIR מהם שינויים באומדנים חשבונאים וכיידם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית וمتיקוני טעויות.

התיקון יושם באופן פרוספקטיבי לתקופות سنתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית באומדנים חשבונאים ומהוות תקופה או אחרת.

لتיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. תיקון L-1IAS, נילוי למדיניות החשבונאית

בחדש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומיים ("התיקון"). בהתאם לתיקון, חברות ידרשו לספק נילוי למדיניות החשבונאית המהוות שלן חלוף הדרישה ביום לספק נילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונה "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב-IFRS 16 בעוד שלמונה "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב-1IAS.

התיקון יושם לתקופת שנתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2023.

لتיקון לעיל הייתה השפעה על גילוי המדיניות החשבונאית של החברה, אך לא הייתה השפעה על המדייה, ההכרה או ההצגה של פריטים כלשהם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

3. תיקון L-12IAS, מסים על הכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומיים 12, מסים על הכנסה ("12IAS" או "התיקון") אשר מצמצם את תחולות' חריג ההכרה לראשונה במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל 12IAS ("התיקון").

במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג 12IAS הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמינים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסי והתחייבויות בעסקאות מסוימות. התיקון מצמצם את תחולות' חריג ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים מעסיקה אשר אינה צריכה עסקים ואשר בגין נזירים הפרשים זמינים שוים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביותר תנאי חריג.

התיקון יושם לתקופת שנתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2023. בוגר לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בניית פירוק ושיקום - התיקון יושם החל מתקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במועד היישום לראשונה, תוך זכיפת

השפעה המצתברת של היישום לראשונה ליתרת הפטיחה של העודפים (או רכיב אחר בהן, ככל שרלוונטי) למועד זה.

لتיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

תקנים, פרשניות ותיקונים לתקופה שלפני ישומם:

1. תיקון L-1IAS הצגת דוחות כספיים

בחדש נואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון L-1IAS בדבר הדרישות לשיווג התחייבויות כשותפות או כלא שותפות (להלן):

"התיקון המקורי". בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל ("התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבוע כי:

- רק אמות מידע פיננסיות אשר ישות חיבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה התחייבות כתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.

- עברו התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידע הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכוןים בגין אותה התחייבות. קר, התיקון העוקב קבוע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של התחייבות, מידע על אמות המידע הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לשוט יהי קשי בעמידה באמות המידע הפיננסיות.

התיקון המקורי קבוע כי זכות המרה של התחייבות תשפייע על סיווג התחייבות כולה כתחייבות שוטפת או לא שוטפת, כמעט במקדים בהם רכיב ההמרה הינו הונן.

התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו לתקופות שנתיות המתחילה ביום 1 לינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקונים יושמו בדרך של יישום למפרע.

لتיקון לעיל לא צפיה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

דרישות הגילוי בתיקונים נועדו לש"ע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הרשעות של הסדרי מימון ספקים על התחביבותה של היסות וכן על תזרימי המזומנים והחישפה של היסות לסטיכון נזילות.

התיקונים יושמו לתקופות דיווח سنתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2024 או לאחר מכן. אימוץ מוקדם אפשרי בכפוף למטען גילוי.

להערכת החברה, לתיקונים לעיל לא צפואה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

3. תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השימוש בשערי חליפין של מطبع חוץ

בחודש אוגוסט 2023, פרסם ה-IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 21, השפעות השימוש בשערי חליפין של מطبع חוץ ("התיקון"), ב כדי להבהיר כיצד שות מעירכה האם מطبع ניתן להחלפה למطبع אחר וכן מהן הדרישות החשבונאיות (מדידה ונגלו) שישות נדרשת לישם במקרים בהם מטבע אינו ניתן להחלפה למطبع אחר.

התיקון קובע את אופן קביעת שער החליפין המיידי בהעדר יכולת חליפין. דרישות הגילוי הנדרשות בהתאם לתיקון נועדו לש"ע ולאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להבין כיצד המطبع שאינו ניתן להחלפה למطبع الآخر משפייע, או צפוי להשפעה על הביצועים הפיננסיים, המצב הפיננסי ועל תזרימים המזומנים של היסות.

התיקון יושם לתקופות דיווח سنתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2025 או לאחר מכן. אימוץ מוקדם אפשרי בכפוף למטען גילוי.

בשימוש התיקון ישוט לאציג מחדש מידע השוואתי. לחילופין, אם המطبع אינו ניתן להחלפה לתקופה השנתית שהתקיקן מישם בה לראשונה (מועד היישום לראשונה), ישוט תרגום נכסים, התחביבות והו, בהתאם להוראות התקיקן והפרשנים למועד היישום לראשונה ייכרו כהתאמת הפתיחה של העודפים ואו של הקאן מהפרשי תרגום, בהתאם להוראות התקיקן.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפואה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

באור 3 – מזומנים ושווי מזומנים

הרכוב:

31 בדצמבר	
2022	2023
מילוני ש"ח	
1,309	600
208	52
1,517	652

מצומנים ופקדנות למשיכת מיידית (1) (2)

פקדנות בזמן קצר (3)

- (1) ליום 31 בדצמבר 2023, היתרות מופקדות בתאגידים בנקאים ונושאות ריבית בשיעור זניח.
- (2) מנתור סך המזומנים ושווי מזומנים ליום 31 בדצמבר 2023, סך של כ-111 מיליון נקוב בראיל ברזילאי, כ-104 מיליון נקוב בקרןונה שוודית, כ-78 מיליון נקוב בדולר קנדי, כ-69 מיליון נקוב בזלוטי פולני, כ-66 מיליון נקוב בדולר ארה"ב.
- (3) ליום 31 בדצמבר 2023, הפיקדון העיקרי הינו בסך של כ-41 מיליון ש"ח הנקוב בש"ח, נושא ריבית בשיעור זניח.

באור 4 – פקדונות והלוואות לזמן קצר
הרכיב:

31 בדצמבר	
2022	2023
מילוני ש"ח	
104	7
8	1
24	24
136	32

חלויות שוטפות של הלואות לא שוטפות
פקדונות בبنקים
פקדונות מוגבלים

באור 5 – לקוחות והכנסות לקבל
א. הרכיב

31 בדצמבר	
2022	2023
מילוני ש"ח	
122	143

חוובות פתוחים, נטו (ראה סעיף ב' ו- ג' להלן)

- ב. אין חוות מהותיים של לקוחות בפיגור שלא נכללו במסגרת קבוצת חוות המספקים.
ג. להלן התנוועה בהפרשה לחובות מסווגים:

31 בדצמבר	
2022	2023
מילוני ש"ח	
123	92
9	22
(14)	(25)
(30)	(23)
4	9
92	75

יתרה ליום 1 בינואר
יתרות שהופשו במהלך השנה
סכוםים שנפרעו במהלך השנה
יתרות שנמתקנו
 הפרשי תרגום מטבע חוץ
יתרה ליום 31 בדצמבר

באור 6 – חיבבים ויתרות חוות
הרכיב:

31 בדצמבר	
2022	2023
כילוני ש"ח	
192	254
121	100
2	3
1	26
26	26
9	4
73	15
424	428

מוסדות ממלכתיים
הוצאות מראש
דיבידנד לקבל
חיבבים בגיןימוש נכסים
ריבית לקבל מעסקאות משותפות
הלואות לחברות כלולות
אחרים

באור 7 – נכסים והתחייבות מוחזקים למכירה

א. הרכב הנכסים המוחזקים למכירה:

31 בדצמבר	
2022	2023
מיל'וני ש"ח	
784	2,328
542	574
15	75
1,341	2,977

נדל"ן להשקעה (*)

קרקעות ונדל"ן להשקעה בפיתוח (*)

נכסים אחרים

(*) יתרת נכסים מוחזקים למכירה מורכבת בעיקר מנכסים מניבים, קרקעות ונדל"ן להשקעה בפיתוח בצדקה וארה"ב אשר אינם מהווים נכסי ליבנה.

ב. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, התchiaיות מיוחסota לנכסים מוחזקים למכירה כוללות בעיקר הלואאות על נכסים המוחזקים למכירה באירופה בסך של כ-945 מיליון ש"ח, התchiaיות בגין מסים נדחים בסך של כ-190 מיליון ש"ח בגין אותם נכסים וכן הלואאות משכנתה על נכס מוחזק למכירה בארא"ב בסך של כ-460 מיליון ש"ח (כ-446 מיליון ש"ח בשנת 2022).

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות

a. הרכב השקעה בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני (כולל הפרשים מקוריים):

31 בדצמבר		
2022	2023	
מילוני ש"ח		
1,178	515	הוצאות משותפות (1)
(*)-	(*)-	חברות כלולות
1,178	515	
489	616	הלוואות (2)
1,667	1,131	

(*) מייצג סכום הנמור מ- 1 מיליון ש"ח.

(1) כולל, בין היתר, השקעה בעסקאות משותפות המנהלות, מתפעלות ומפתחות נדל"ן מניב ואשר לתאריך הדיווח כולל עיקר סך של 626 מיליון ש"ח באלה"ב (2022 - 492 מיליון ש"ח).

בשנת 2022 כלל גם יתרה בסך של 703 מיליון ש"ח שייצגה החזקה של 75% השקעה בעסקה משותפת בוצ'cie. בחודש אפריל 2023, Europe G השלימה את רכישת יתרת 25% מעסקה זו תמורת כ- 60.5 מיליון אירו (כ- 230 מיליון ש"ח). נכון למועד הדיווח, העסקה מאוחדת בספריה החברה וmozzikim לנכסים המוחזקים למכירה במאהן, נכסים והתחייבות אלה מומשו לאחר תאריך הדיווח.

(2) כולל עיקר הלוואה בסך של כ- 89.7 מיליון אירו (כ- 360 מיליון ש"ח) הנושאתRibit שנתיות קבועה בשיעור של 6% לפערעון בינואר 2024 והלוואה בסך של כ- 21.6 מיליון אירו (כ- 87 מיליון ש"ח) הנושאתRibit שנתיות קבועה בשיעור של 4% לפערעון בינואר 2031 אשר ניתנו לעסקה משותפת בלבדיה. כמו כן כולל הלוואה שנייה לשותפות בקנדזה בסך של כ- 18.5 מיליון דולר קנדי (כ- 51 מיליון ש"ח) אשר נשאותRibit שנתיות קבועה של 5% לפערעון בנובמבר 2028 ושתי הלוואות שניתנו לשותפות בפולין בסך של כ- 29.7 מיליון אירו (כ- 118 מיליון ש"ח) הנושאותRibit שנתיות קבועה של 5% לפערעון בנובמבר 2028.

(3) לאחר תאריך הדיווח, CTY השלימה את רכישת יתרת 50% מעסקה משותפת בלבדיה כרך לאחר הרכישה של CTY מחזיקה ב- 100% מהעסקה המשותפת והוא תאוחד בדוחות החברה. תמורת הרכישה הינה כ- 2.5 מיליון אירו בieżown. בעסקה המשותפת קיים חוב לצד י' בסך של כ- 2.4 מיליארד קרנות בלבדיה, כרך לאחר הרכישה של CTY תיקח על עצמה את סך חוב זה, כולל חלק השותף בסך של כ- 1.2 מיליארד קרנות בלבדיה (כ- 423 מיליון ש"ח). יתרת ההשקעה בעסקה זו ליום 31 בדצמבר 2023, הינה 276 מיליון ש"ח (כולל הלוואות שניתנו).

b. חלק הקבועה בתוצאות חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני כולל הפקחות הפרשים מקוריים (בהתאם לשיעור

החזקקה בהן בתקופה:

הוצאות משותפות -

לשנה שהסתימה ביום

31 בדצמבר

2021	2022	2023	
מילוני ש"ח			
41	(51)	(2)	רווח נקי (הפסד)
5	8	(1)	רווח (הפסד) כולל אחר
46	(43)	(3)	רווח (הפסד) כולל

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

חברות כלולות-

בשנים 2023-2021 סך הרווח הכלול של החברות הכלולות היה נמוך מ-1 מיליון ש"ח.

ג. השקעה בני' סייטי בע"מ (מאוחדת)

1. ליום 31 בדצמבר, 2023 מחזיקה חברת מאוחדת בעלות מלאה של החברה בכ- 48.1% (כ- 37.4% בהנחה דילול מלא) מהו
המניות של ג'י סייטי. מחיר מנית ג'י סייטי לתאריך הדיווח הינו 12.1 ש"ח. מניות ג'י סייטי רשומות למסחר בבורסה לנירות ערך בתל-
אביב.

לתאריך הדיווח לג'י סייטי כ-2.186 מיליון מניות (בניכוי מניות רזרוות).

	31 בדצמבר 2023		31 בדצמבר 2022		
	שווי	שווי	שווי	שווי	
	שוק	מאזני	שוק	מאזני	
מיליאני ש"ח					
919	2,564	1,084	2,248		מניות

2. מידע כספי תמציתי על ג'י סייטי:

המידע כולל נתונים מוחזקות הכספיים המאוחדים של ג'י סייטי וכן כולל גם את נתונים G Europe ו-CTY הנכללים בנפרד באור זה.

	31 בדצמבר		
	2022	2023	
	מיליאני ש"ח	מיליאני ש"ח	
3,659	4,276		נכסים שוטפים
35,736	34,597		נכסים לא שוטפים
(4,358)	(6,856)		התchiaיות שוטפות
(22,992)	(20,687)		התchiaיות לא שוטפות
12,045	11,330		נכסים, נטו
 מייחס ל-			
2,564	2,248		בעלי מניות החברה
9,481	9,082		זכויות שאינן מקנות שליטה
12,045	11,330		

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

מידע כספי תמציתי על הרוח הכללי:

לשנה שבסתיימה ביום

31 בדצמבר

2021	2022	2023
מילוני ש"ח		
2,296	2,303	2,438
1,729	(1,554)	(1,200)
690	(318)	120
1,039	(1,236)	(1,320)
(1,778)	1,156	916
<u>(739)</u>	<u>(80)</u>	<u>(404)</u>
(123)	(277)	(334)
(616)	197	(70)
<u>(739)</u>	<u>(80)</u>	<u>(404)</u>
<u>325</u>	<u>479</u>	<u>190</u>

מיוחס ל-

בעלי מנויות החברה
זכויות שאין מקנות שליטה

דיבידנד והחזר השקעה לזכויות שאין מקנות שליטה

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים:

לשנה שבסתיימה ביום

31 בדצמבר

2021	2022	2023
מילוני ש"ח		
461	648	650
(680)	589	62
3,122	(3,245)	(1,367)
(272)	9	(81)
<u>2,631</u>	<u>(1,999)</u>	<u>(736)</u>

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילויות) השקעה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילויות) מימון
 הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

3. להלן מידע בדבר מספר האופציות למניות של ג'י סייטי וממוצע המשוקלל של מחיר המימוש המקורי שליהן:

לשנה שהסתיים ביום

31 בדצמבר 2023				31 בדצמבר 2022			
המימוש	האופציות	מחיר	מספר	המימוש	האופציות	מחיר	מספר
ש"ח		ש"ח		ש"ח		ש"ח	
32.51	7,868,932	26.41	4,506,273				אופציות למניות לתחילת השנה
-	-	12.32	1,353,859				אופציות למניות שהענקו במהלך השנה
-	-	22.76	(882,263)				אופציות למניות שחוללו במהלך השנה
30.78	(388,683)	-	-				אופציות למניות שמכמשו במהלך השנה
41.98	(2,973,976)	22.76	(648,980)				אופציות למניות שפקעו במהלך השנה
26.41	4,506,273	23.30	4,328,889				אופציות למניות לסוף השנה
27.07	2,578,098	28.47	2,909,948				אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה

כל אחד מכתביו האופציה האמורים לעיל, ניתן למימוש למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. של החברה בתוספת מימוש צמודה למדד המחירים לצרכו, בכפוף להתאמות לרבות בניית הנפקת מנויות הטבה, הנפקת זכויות וחלוקת דיבידנד. תוספת המימוש נקבעת כממוצע מחיר המניה ב-30 ימי המספר שקדמו למועד ההענקה. כל אחד מהניתעים יהא רשאי למשת את כתבי האופציה גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise). תקופת ההבשלה נקבעה בשלוש עד חמיש שנים שוות החל מחלון שנה ממועד ההקצאה והאופציות תפקעה בחלון שנה מעתם תקופת ההבשלה של המנה האחרונה.

4. להלן מידע בדבר מספר יחידות המניה החסומות של ג'י סייטי:

לשנה שהסתיים ביום

31 בדצמבר	
2022	2023
445,069	252,160
1,003	172,647
(884)	(92,406)
(193,028)	(105,446)
252,160	226,955

מניות חסומות לתחילת שנה
מניות חסומות שהענקו
מניות חסומות שחוללו
מניות חסומות שהבשילו
מניות חסומות לסוף שנה

כל אחת מה-RSUs ניתנות למימוש למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. של החברה. תקופת ההבשלה עבור ה-RSUs נקבעה בשתיים עד חמיש שנים שוות החל מחלון שנה ממועד ההקצאה. במקרה של חלוקת דיבידנד, יהיו הניצעים זכאים לתגמול כספי המשיק את ההטבה בגין חלוקת הדיבידנד בגין ה-RSUs שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד, למעט RSUs אשר הוענקו לסמינ"ל השקעות של ג'י סייטי לשעבר ולמשנה למןכ"ל סמינ"ל הכספיים של ג'י סייטי לשעבר.

- באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)
5. ההוצאות בהן הכירה ג' סייטי בדוחות הרווח או הפסד בגין המכשירים ההונאים האמורים בסעיפים 3 ו-4 לעיל בשנים 2022 ו-2021, הסתכמו לסכום הנמוך ממיל'ון ש"ח, לכ-7 מיליון ש"ח וכ- 9 מיליון ש"ח, בהתאם.
6. ביום 31 במרץ 2023 פקעה תוכנית לרכישה עצמאית של מנויות ג' סייטי, בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח, שאומצה על ידי ג' סייטי בחודש מרץ 2022. לא נרכשו מנויות מכוח התוכנית.
7. ביום 29 בינואר 2023, אישר דירקטוריון ג' סייטי הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים של כ-7.42 מיליון מנויות רגילות של ג' סייטי בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. בנוסף, אישר דירקטוריון ג' סייטי הקצאה פרטית לחברה, של כ-3.62 מיליון מנויות רגילות, וכן הקצאה פרטית לחברת פרטית בשליטהו של מר צמן של כ-0.79 מיליון מנויות, בתנאים זהים לתנאי ההקצאה למשקיעים המוסדיים. הקצאות אלה בי' כפפות לאישור האסיפה הכללית של החברה (ברוב מכרב בעלי מנויות המיעוט) שהתקבל ביום 9 במרץ, 2023. ההקצאה בוצעה בפועל בחודש מרץ, 2023.
8. סך התמורה בגין כל ההנפקות הסתכמה לכ-150 מיליון ש"ח בגין הוצאות הנפקה. כתוצאה מהنפקות אלה, קטן שיעור החזקת החברה בגין סייטי מכ-51.5% ל-50.1% והקבוצה הכירה בקייטון בהון המיחס לבני מנויות החברה בסך של כ-36 מיליון ש"ח אשר נזקף לקרנות הון.
9. בחודש דצמבר 2023, אישר דירקטוריון ג' סייטי הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים של כ-7.61 מיליון מנויות רגילות של ג' סייטי בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, בתמורה לכ-46 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיות של חברת Europe G. בעקבות הקצתה המניות, קטן שיעור החזקת החברה בגין סייטי מכ-50.1% ל-48.1% והקבוצה הכירה בקייטון ההון המיחס לבני מנויות החברה בסך של כ-51 מיליון ש"ח אשר נזקף לקרנות הון.

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

מידע נוסף בגין השקעות בחברות מוחזקות

ד. השקעה ב-eEuro G (חברה מאוחדת)

1. ליום 31 בדצמבר, 2023, מחזיקה ג'י סייטי ב-100% מהן המניות וזכויות ההצבעה של eEuro G.

ביום 18 בפברואר 2022 הושלמה עסקת המיזוג של חברת בת בבעלותה המלאה של ג'י סייטי עם eEuro G. במסגרת הסכם המיזוג רכשה חברת הבת את כל מניות eEuro G שאינן בידי החברה שהייתה כ-25% מהן המניות של eEuro G במחיר של 3.63 איירו למניה ובתמורה כוללת של כ-376 מיליון איירו (כ-1.4 מיליארד ש"ח) ששולמה במלואן. המחיר שיקף פרמייה של 23.9% על מחיר מניה Europe G במועד הנשנת הצעה בחודש אוגוסט 2021. בהתאם להסכם המיזוג, מחיר העסקה בהתאם לחוקת דיבידנד מיוחד בסך 0.6 איירו למניה עליה Europe G הכריזה ב-4 בפברואר 2022, ואשר שולם ביום 8 בפברואר 2022. תמורת עסקת המיזוג, כולל עלויות עסקה ולאחר הדיבידנד המיוחד, השתכמה לסך של כ- 324 מיליון איירו (כ-1.2 מיליארד ש"ח).

בעקבות העסקה הכירה החברה בקייטון בהון המיחס לבני המניות של כ-9 מיליון ש"ח.

2. בחודש Mai 2021, הנפקה eEuro G 350 מיליון איירו של אגרות חוב היברידיות (בשם זה: "נייר הערך"). ניירות הערך מטופלים כהן בדוחות הכספיים המאוחדים של eEuro G הנערכים בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS), וזכויות שאינן מקנות שליטה בדוחות הכספיים של החברה.

נייר הערך אינם מקנים לבני המניות את בעלי המניות הקיימים.

נייר הערך נושאים ריבית קבועה של 3.625% לשנה עד לתאריך עדכון הריבית הראשוני, ומחר הנקפה עמד על 98.197%. באפריל 2023 החליט לדוחות את מועד תשלום הריבית השנתי כל עוד היא לא מחלוקת דיבידנד או כל הון אחר לבני המניות. לנייר הערך אין מועד פירעון, אך eEuro G יכולה לפרק אותו לראשונה ביום 4 באוגוסט 2026, לאחר חמישה שנים מיום הנקפה ובכל מועד תשלום ריבית לאחר מכן.

אגרות חוב אלה אינן מובטחות והן נחותות ביחס לחובות אחרים למעט להן המניות. כמו כן, הן אינן מקנות לבני המניות צכויות של בעל מניות ואין מDataURLות את בעלי המניות הקיימים.

בשנת 2023 שולמה ריבית למחזיקי אגרות החוב היברידיות בסך 52 מיליון ש"ח (בשנת 2022 – 45 מיליון ש"ח).

3. במהלך השנה, רכשה קבוצת ג'י סייטי כ-72 מיליון איירו עג. אגרות חוב היברידיות של eEuro G, מתוכן כ-45.9 מיליון איירו עג. במסגרת עסקת החלפה תמורה הנקפה של 7.6 מיליון מניות של ג'י סייטי והיתרה בתמורה לכ-10 מיליון איירו (כ-40 מיליון ש"ח), בעקבות עסקת החלפה והרכישות במזומנים החברה ברוח מפקידו אגרות החוב היברידיות שנרשם כnidol בהון המיחס לבני המניות של כ-75 מיליון ש"ח.

4. לאחר תאריך הדיווח, רכשה קבוצת ג'י סייטי כ-7.6 מיליון איירו עג. אגרות חוב היברידיות של eEuro G בתמורה לכ-3.7 מיליון איירו (כ-15 מיליון ש"ח), בעקבות הרכישה החברה תכיר ברוח מפקידו אגרות החוב בסך של כ-9.6 מיליון איירו (כ-7.5 מיליון ש"ח) כnidol בהון המיחס לבני המניות שייצקף לקרןנות הון.

5. לעניין תביעות משפטיות שהונשו לש'eEuro G הינה צד להן, ראה באור 24.2.

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ה. השקעה ב- CTY (חברה מאוחדת)

1. ליום 31 בדצמבר, 2023 מחזיקה ג'י סיטי בכ- 50.9% מהן המניות וזכויות ההצבעה של CTY CTY (כ- 50.1% בדילול מלא). מנויות CTY רשומות למטרר בבורסת הלסינקי שבפינלנד. ליום 31 בדצמבר, 2023 מחיר מנויות CTY היו 5.20 אירו.

הערך בספריה החברה ושווי השוק של ההשקעה ב CTY:

31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023		
מניות	מניות	שווי שוק	שווי שווי
מאזני	מאזני	שווי שוק	שווי שווי
2,055	3,113	1,827	2,765

2. מידע כספי תמציתי של CTY לפי תקני IFRS:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי-

31 בדצמבר			
2022	2023		
מיליאני ש"ח	מיליאני ש"ח		
510	330		נכסים שוטפים
16,231	16,553		נכסים לא שוטפים
(779)	(1,795)		התחריביות שוטפות
(7,291)	(7,116)		התחריביות לא שוטפות
<u>8,671</u>	<u>7,972</u>		נכסים, נטו
			מייחס ל-
1,600	1,378		בעלי מנויות החברה
7,071	6,594		זכויות שאין מקנות שליטה
<u>8,671</u>	<u>7,972</u>		

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשר)
מידע כספי תמציתי על הרווח (הפסד) הכלל-

לשנה שהסתמימה ביום

31 בדצמבר

2021	2022	2023
------	------	------

מילוני ש"ח

1,118	1,066	1,156
459	15	(490)
143	(258)	(219)
602	(243)	(709)

הכנסות

רווח נקי (הפסד)

רווח (הפסד) כולל אחר

רווח (הפסד) כולל

מייחס ל-

139	(94)	(206)
463	(149)	(503)
602	(243)	(709)

בעלי מנויות החברה

זכויות שאין מקנות שליטה

172	146	164
------------	------------	------------

דיבידנד והחזר השקעה לזכויות שאין מקנות שליטה

77	100	114
-----------	------------	------------

ריבית ששולמה למחזיקי אגרות חוב היברידיות (*)

(*) ראה סעיף 4 להלן.

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים-

לשנה שהסתמימה ביום

31 בדצמבר

2021	2022	2023
------	------	------

מילוני ש"ח

484	353	506
(39)	388	(387)
(412)	(608)	(287)
1	(11)	(6)
34	122	(174)

مزומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שיטמשו לפעילות) השקעה

מזומנים נטו ששיטמשו לפעולות מכון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

3. ב-CTY KY מניות מספר תכניות תנמול ביחידות מניה חסומות (s'U) למנהלים ועובדים בהיקף של עד 679 אלפי מנויות אשר ישולמו לניצעים בעיקר במניות וחילקו במאזן בתக"ם עמידה ביעדים מסוימים.

בנוספ', בשנת 2022 CTY העניקה למנכ"ל שללה אופציות למימוש של עד 2,111 אלפי מנויות, ב-4 מננות שווות. מחיר המימוש של כל אופציה הינו 7.38 והאופציות יפקעו בתום שנת 2025. בשנת 2023, לא היו מימושים של אופציות אלה. בעקבות סיום העסקתו של מנכ"ל CTY לאחר תאריך הדיווח, הובלו בשנת 2024 כל האופציות שהוענקו לו וטרם הבשילו.

4. ביום 22 בנובמבר 2019, הנפקה CTY 350 מיליוןaira 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. בחודש יוני 2021, הנפקה CTY 350 מיליוןaira של אגרות חוב היברידיות נוספות, הנושאות ריבית קבועה של 3.625% לשנה עד לתאריך עדכון הריבית הראשוני.

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

באפרשות CTY להחליט את מועד תשלום הריבית השנתי בגין אגרות חוב היברידיות כל עוד היא לא מחלוקת דיבידנד או כל הון אחר לבני מניותה, אין להן מועד פירעון, אך CTY יכולה לפרוע אותן לאחר חמישה שנים מיום הנפקתן ובכל מועד תשלום ריבית לאחר מכן.

אגרות חוב היברידיות מתופלות כהון בדוחות הכספיים המאוחדים של CTY הנערכים בהתאם לתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים (IFRS). אגרות חוב אלה אינן מובטחות והין נחותות לעומת חובות אחריםמעט להון המניות. כמו כן, הן אינן מוקנות לבנייה זכויות של בעל מניות, ואין מدلילות את בעלי המניות הקיימים.

בתקופת הדוח רכשה CTY כ-87 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיות, מתוכן כ-25.1 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיות במסגרת עסקת החלפה תמורה הנפקה של כ-20.9 מיליון CTY, והיתרה בתמורה לכ-39.2 מיליון אירו (כ-160 מיליון ש"ח). כתוצאה עסקת החלפה ורכישת אגרות חוב היברידיות שהוזכו לעיל, ירד שיעור האחזקה של ג'י סיטי בCTY מ-52.1% ל-50.9% והחברה הכירה בגידול בהון המיחס לבני המניות להן נזקף לקרנות ההן.

5. לאחר תאריך הדיווח, הנפקה CTY 11.9 מיליון מניות רגילות בתמורה כוללת של כ-48.2 מיליון אירו (4.05 אירו למניה). ג'י סיטי רכשה במסגרת ההנפקה 3.7 מיליון מניות בתמורה כוללת של כ-15 מיליון אירו. כתוצאה מההנפקה ירד שיעור האחזקה של ג'י סיטי ב-CTY מ-49.6% ל-50.9% והחברה תכיר בקיומן בהון המיחס לבני המניות של כ-16 מיליון ש"ח אשר יזקף לקרנות ההן.

באור 8 – השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ו. החוקים הרלבנטיים בחלוקת מדיניות מושבן של החברות המוחזקות, מעמידים תנויות מקובלות מסוימות לגבי תשלומי ריבית, חלוקת דיבידנדים, וחולוקות אחריות לבני מניות על ידי החברות המוחזקות. תנויות אלו כוללות, בין היתר, יתרה מספקת של רווחים צבוריים או קיומה של יכולת פרעון התחייבות, כתנאי לביצוע החלוקה. כמו כן, חלוקת דיבידנד מ-Europe G כפופה למוגבלות הקבועות בתנאי אגרות החוב שלה, הכוללים מגבלת חלוקה במקרה שבו שיעור המינוף של Europe G עולה על 60% (נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עמד שיעור המינוף של Europe G על 49.8%). ליום 31 בדצמבר, 2023 הקבוצה אינה רואה בתנויות מקובלות אלו כמנבלת ממשמעותית.

ג. לנבי שעובד חלק ממניות החברות המוחזקות להבטחת התחייבות הקבוצה, ראה באור 26.

באור 9 – השקעות אחרות, הלואות ויתרת חובה
הרכב:

31 בדצמבר	
2022	2023
מילוני ש"ח	
221	481
202	29
272	89
695	599
104	7
591	592

הלואות לשותפים בנכיסים בפיתוח ולאחרים (1)
פקדונות אחרים בזמן ארוך
שוכרים ואחרים

בנייה – חוליות שוטפות (ביאור 4)

(1) יתרת הלואות נקבעה באירוע וושאית ריבית سنوية בשיעורים משתנים בין 4.6% ל-6.5%.

באור 10 – נכסים פיננסיים

31 בדצמבר	
2022	2023
מיליאני ש"ח	
42	-
93	43
135	43
42	-
93	43
135	43
167	38
21	-
101	48
84	89
373	175
188	33
185	142
373	175
508	218

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רוח כולל אחר

מניות סחריות (1)

יחידות השתתפות בקרןנות השקעה פרטיות (2)

מפורט בזמן קצר

מפורט בזמן ארוך

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך או הפסď

מניות סחריות (1)

אגרות חוב סחריות (1)

יחידות השתתפות בקרןנות השקעה פרטיות (2)

השקעות אחרות (3)

מפורט בזמן קצר

מפורט בזמן ארוך

סך נכסים פיננסיים

(1) מוצגות בשווי הוגן המתבסס על מחירים מצוטטים בשוקים פעילים (רמה 1 במדד השווי ההוגן).

(2) קרנות השקעות בנדל"ן, בעיקר בהודו ואנגליה, מוצגות בשווי הנקבע בהתאם לשווי הנכסי הנקי (NAV) (רמה 3 במדד השווי ההוגן).

(3) רמה 3 במדד השווי ההוגן.

באור 11 – נדל"ן להשקעה

א. התנועה והרכב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
		מיליאני ש"ח
29,434	29,020	יתרה ליום 1 בינואר
554	1,452	רכישות ותוספות
(145)	2,250	העברה נטו מול נדל"ן להשקעה בפיתוח
(1,967)	(2,263)	מיושמים
(296)	(656)	ירידת ערך, נטו
1,440	1,608	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
29,020	31,411	יתרה ליום 31 בדצמבר

הרכב:

28,236	29,083	ndl"ן להשקעה
784	2,328	נכסים מוחזקים למכירה (באור 7)
29,020	31,411	

ב. נדל"ן להשקעה כולל בעיקר מרכזים מסחריים ושטחי מסחר אחרים, לרבות פרויקטים הנמצאים בתהליכי פיתוח חדש ורחבות. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההונן כפי שנקבע על-פי הערכות שווי שבוצעו בעיקר על ידי מעריצי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם בעלי כישורים מקצועיים וניטין רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך (כ- 94.52% לתאריך הדיווח ו- 99.97% במהלך שנת 2023 – במונחי שווי ההונן), כמו גם על-ידי הנהלות חברות הקבוצה. השווי ההונן נקבע לפי תנאי השוק נכון לתאריך הדיווח, בין היתר, בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן מסווג דומה ובمיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות הקבוצה, וכן בהתבסס על שיטות להערכת שווי כנון שיטת ההכנסה (Direct Income Method) ושיטת היון תזרימי מזומנים (Discounted Cash Flows) זאת בהתאם לכללי הערקה בינלאומיים (IVS) שפורסמו על-ידי International Valuation Standards Committee (IVSC) או על-פי כללי הערקה שפורסמו על-ידי Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). כמו גם בהתאם לכללי העריכות שווי מקומיים באזורי הפעילות של הקבוצה.

הערכתות השווי של הנדל"ן להשקעה שהוערך בשיטת ההכנסה או בשיטת היון תזרימי מזומנים מתבססות על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים מוחזקי שכירות קבועים בהתחשב בסיכון המובנה שלהם תוך שימוש באומדן בניית חידושים וחוזקי שכירות פוטנציאליים. בחישוב השווי ההונן השתמשו מעריצי השווי בשיעורי היון שנקבעו בהתחשב בסוג הנכס ויעודו, מיקום הנכס וטיב השוכרים.

הndl"ן להשקעה נמדד לפי רמה 3 במדד השווי ההונן. לא היו העברות שלndl"ן להשקעה מרמה 3 ואל רמה 3 בשנת 2023.

ג. להלן שיעורי היון (Cap Rates) הממוצעים ודמי השכירות החודשיים הממוצעים למ"ר ששימשו במסגרת הערכת השווי, בניית הנכסים באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה:

שיעור היון ממוצעים

ארה"ב	ברזיל	ישראל	צפון אירופה		31 בדצמבר 2023
			מרכז ומזרח אירופה(*)(**)	אירופה(**)	
		%			
4.9	7.6	6.6	6.2	6.0	31 בדצמבר 2023
5.0	7.7	6.4	7.0	5.5	31 בדצמבר 2022

באור 11 - נדל"ן להשכעה (המשך)

(*) שיעור ההיוון הממוצע לשנת 2022 ללא הפעולות ברוסיה שנמכרה במהלך שנת 2023 הינו כ- 6.0%.

דמי שכירות חדשים ממוצעים למ"ר (שווי שוק)

Dolär Amerikanai	Rial Braziliai	Sheqel	Euro	Euro	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2022
50.1	74.7	152.9	21.0	24.2		
48.7	73.0	143.0	15.0	26.0		

(*) דמי השכירות הממוצעים ממוקובל בשוקים אלה אינם כוללים דמי ניהול.

(**) דמי שכירות חדשים ממוצעים לשנת 2022 ללא הפעולות ברוסיה שנמכרה במהלך שנת 2023 הינם כ- 18.4 אירו למ"ר.

להלן ניתוח רגשות של השווי הרוון של נדל"ן להשכעה על רוח (הפסד) לפני מס לפרמטרים העיקריים ששימשו בהערכת השווי, בגין הנכסים באזורי הפעולות העיקריים של הקבוצה במאוחד:

Arha"b	Yisrael	Meretz VeMizrah Eropah	Paz Afropah		31 B'datzmer 2023 Uliah shel 25 Nakodot Basis (kp) B'shiuror hahioon Yridah shel 25 Nakodot Basis (kp)
			Milioni Sh"ch	Miliyoni Sh"ch	
(96)	(54)	(132)	(235)	(622)	
109	54	143	256	676	Yidol shel 5% Bahecneta Tefuolit
79	124	180	(*)303	773	Neto Mahshcarat Mabanim (OIN)
116	69	181	(*)303	1,024	Yidol shel 5% Bdumi Hashciritot hammoutzim b'shok

(*) הפרש לא מהותי בין השפעת הנידול של 5% בדמי השכירות הממוצעים בשוק להשפעת הנידול של 5% בהכנסה התפעולית.

ד. באשר לשובודים, ראה באור 26.

באור 12 - נדל"ן להשקעה בפיתוח

א. התנועה והרככ:

31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליאני ש"ח		
3,786	4,750	<u>יתרה ליום 1 בינוואר</u>
816	862	תוספות במשר השנה (ראה סעיף ג' להלן)
145	(2,250)	העברה נטו מול נדל"ן להשקעה
(154)	(74)	גריעות במשר השנה
(154)	(111)	ירידת ערך, נטו
311	156	התאמות הנובעות מתרגם דוחות כספיים של פעילות חוץ
4,750	3,333	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר</u>
		הרככ:
2,944	1,094	ndl"ן להשקעה בפיתוח
1,264	1,665	קריקעות לפיתוח עתידי
542	574	קריקעות נדל"ן להשקעה בפיתוח המוחזקים למכירה (באור 7)
4,750	3,333	

ב. השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בפיתוח הכלל מרכזים מסחריים ושטחי מסחר אחרים, נקבע לפי תנאי השוק הק"מ'ים לתאריך הדיווח, בשיטת החלוֹץ (Residual Method) וזאת בהתבסס על היון תזרימי המזומנים הצפויים מהנכ"ס (DCF). השווי ההוגן נקבע על-ידי הנהלות חברות הקבוצה ומעריצי שווי חיצוניים בלתי תלויים בעלי כישורים מקצועיים מוכרים ונטיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. אומדן השווי ההוגן מתבסס על תזרימי מזומנים הצפויים מהנכ"ס כפרוייקט מוגמר, תוך שימוש בשיעורי היון המבאים בחשבון את הסיכון המובנה בנכס, לרבות סיכון הקמה וסיכון השכלה, אשר גובאים משיעורי היון המשמשים בהערכת שווי נכסים מניבים גמורים. יתרת אומדן העליות להשלמת הפרויקט מקוזצת משווי הפרויקט המוגמר כאמור לעיל.

קריקעות לפיתוח עתידי נמדדות בשוויו ההוגן תוך שימוש בין היתר בשיטת ההשוואה (כ-62.13% במונחי שווי ההוגן). בשימוש שיטת ההשוואה, משתמשים מערכי השווי והנהלות חברות הקבוצה על מחירים שוק של נכסים דומים תוך ביצוע ההתאמות הדרשיות (כגון מיקום וגודל), ככל שמידע זה זמן. אולם, כאשר מידע כאמור אין זמין, הקבוצה מיימנת שיטות הערכה מקובלות (בעיקר שיטת החלוֹץ), בהתבסס על התשואה בשוק תוך ביצוע ההתאמות נדרשות לפני העניין.

הndl"ן להשקעה בפיתוח והקריקעות נמדדים לפי רמה 3 במדד גודל השווי ההוגן. לא היו העברות של נדל"ן להשקעה בפיתוח וקריקעות מוגדרות כרמה 3 בלבד בשנת 2023.

ליום 31 בדצמבר, 2023 כ-66.3% (במונחי שווי ההוגן מהndl"ן להשקעה בפיתוח והקריקעות הערכו על ידי מערכי שווי חיצוניים כ-72.2% במהלך שנת 2023) והיתר הוערך על ידי הנהלת הקבוצה תוך שימוש בשיטות הערכה מקובלות, בין היתר בהתבסס על נתוני שוק שהתקבלו ממעריצי שווי חיצוניים.

ג. בשנת 2023 עלויות מקרקעין בפיתוח כוללות עלויות אשראי שהונו בסך של כ-56 מיליון ש"ח (בשנת 2022 – כ-33 מיליון ש"ח).

באור 12 - נדל"ן להשקעה בפיתוח (המשך)

ד. להלן שיעורי ההיוון (Cap Rates) המוצעים ששימשו במסגרת הערכות השוו, בין הנדל"ן להשקעה בפיתוח באזורי הפעילות העיקריים של הקבוצה

ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז ומרכז אירופה		צפון אירופה אירופה	31 בדצמבר 2023
			%			
4.8	-	5.3	8.4	-		
4.5	-	5.3	5.7	-		31 בדצמבר 2022

ה. ניתוח רגשות של השוו ההוגן של נדל"ן להשקעה בפיתוח, למעט לנבי פרויקטים וקרקעות אשר אינם בעלי השפעה מהותית לדוחות הכספיים (השפעה על רווח (הפסד) לפני מס):

ארה"ב	ישראל	מרכז ומרכז אירופה		צפון אירופה אירופה	31 בדצמבר 2023
		מיליאני ש"ח			
(60)	(36)	(51)	-	גידול של 5% בעלות הצפיה של הפרוייקט	
(23)	50	19	-	גידול של 5% בהכנסה תפעולית חזיה נטו, מהשכרת מבנים (OIIN חזוי)	
(65)	(32)	(10)	-	עלייה של 25 נקודות בסיס (קמ) בשיעור ההיוון	
(49)	32	12	-	ירידה של 25 נקודות בסיס (קמ) בשיעור ההיוון	
-	38	2	-	גידול של 5% במחיר מכירה למ"ר	

ו. באשר לשובדים, ראה אור 26.

באור 13 – רכוש קבוע, נטו

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2022	2023
מיליאני ש"ח	
37	36
55	51
19	22
50	24
161	133

מבנים
תוכנות, מחשבות וציוד משרדי
נכסים זכויות שימוש
אחרים (בעיקר שיפורים במושכר)

ב. בקשר להוצאות הפחת שהוכרו בדוח רווח או הפסד בין ההפחתת הרכוש הקבוע, ראה אור 29.

ג. באשר לשובדים, ראה אור 26.

באור 14 – נכסים בלתי מוחשיים, נטו

הרכיב:

31 בדצמבר

2022 2023

מילוני ש"ח

433 447

(2) מוניטין (1)

(1) המוניטין ליום 31 בדצמבר 2023, 1-2022 מייחס לנכסים בנורבניה.

להלן התנועה במוניטין לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר, 2023:

מילוני ש"ח

433

14

447

יתרה לתחילת השנה

הפרש תרגום דוחות כספיים

יתרה לסוף שנה

(2) יתרת המוניטין כוללת את המוניטין מרכישת נכסים בנורבניה על-ידי CTY במהלך שנת 2015. המוניטין יוחס ליחידות

מניבות מזומנים אשר נקבע 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 בנקאים ואחרים

א. הרכיב:

שיעור ריבית

ליום

31 בדצמבר

2022 2023 2023^(*)

בסיס

הצמדה

מילוני ש"ח

952

185

4.9%-4.3%

איירו

ашראי מתאגידים בנקאים:

סך הכל אשראי לזמן קצר

(*) בריבית משתנה

ב. באשר לשעבודים, ראה באור 26.

באור 16 – חוליות שוטפות של התחייבות לא שוטפות

הרכיב:

31 בדצמבר

2022 2023

מילוני ש"ח

באור

1,472

2,437

19

חוליות שוטפות של אגרות חוב

<u>772</u>	<u>1,681</u>	20	חלויות שוטפות של התchiaיות נשאות ריבית
<u>2,244</u>	<u>4,118</u>		

באור 17 – ספקים ונותני שירותים
הרכיב:

31 בדצמבר			
2022	2023		
מילוני ש"ח	מילוני ש"ח		
157	129		חוות פתוחים והוצאות לשלם
11	9		המחאות לפערען
<u>168</u>	<u>138</u>		

באור 18 – זכאים ויתרות זכות
הרכיב:

31 בדצמבר			
2022	2023		
מילוני ש"ח	מילוני ש"ח		
137	135		ריבית לשלם
71	69		מוסדות ממשלתיים
76	89		הכנסות מראש ופקדונות משוכרים
75	44		עובדים
26	-		דיבידנד לשלם לזכויות שאין מקנות שליטה
18	18		הפרשות אחריות (כולל להליכים משפטיים)
182	141		הוצאות לשלם
50	45		זכאים אחרים
<u>635</u>	<u>541</u>		

(1) מתוך סך יתרת הזכאים ויתרות זכות ליום 31 בדצמבר 2023, סך של כ-264 מיליון ש"ח נקוב באירו, כ-87 מיליון ש"ח נקוב בש"ח לא צמוד וכ-64 מיליון ש"ח נקוב בזלוטי פולני.

באור 19 - אגרות חוב

א. הרכב:

יתרה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר								יתרה הערך	יתרה בסיס	החברה וחברה בת בעלות מלאה:
2022	2023	ריבית נקובה	ריבית נקובה	הנקוב	מיל'וני ש"ח	%	אפקטיבי	סעיף		
360	-	-	-	-	-	-	מזר	ג'3	אגרות חוב (סדרה יא') (**)	
375	147	2.67	2.50	132	221	2.67	מזר	ג'2	אגרות חוב (סדרה יב') (**)	
-	-	-	-	201	354	2.67	מזר	ג'1	אגרות חוב (סדרה יג') (**)	
<u>קבוצת ג' סיטי:</u>										
767	383	4.28	5.35	331	1,028	1.41	מזר	7'	אגרות חוב (סדרה יא') (**)	
3,187	2,805	3.67	4.00	2,503	1,084	2.27	מזר	6'	אגרות חוב (סדרה יב') (**)	
1,679	1,589	2.90	3.28	1,389	354	1.98	מזר	5'	אגרות חוב (סדרה יג') (**)	
1,084	832	2.27	1.79	767	354	1.98	מזר	4'	אגרות חוב (סדרה יד') (**)	
1,028	1,003	1.41	1.75	905	-	10.29	מזר	3'	אגרות חוב (סדרה טו') (**)	
-	470	10.29	5.50	574	285	-	לא צמוד	2'	אגרות חוב (סדרה יז') (**)	
5,335	4,968	2.16	1.88	5,002	285	-	נורווגיה	1'	אגרות חוב של CTY	
819	819	3.41	3.40	821	1,502	1.310	קרונה	ה'	אגרות חוב של CTY	
קרונה										
285	-	-	-	-	1,502	4.80	נורווגיה(**)	ה'	אגרות חוב של CTY Europe (סדרה 2025)	
1,502	1,310	4.80	4.25	1,323	1,108	946	אירו	ו'	אגרות חוב של CTY Europe (סדרה 2027)	
1,108	946	3.00	2.63	960	17,883	15,933	אירו	ו'	בניכוי - חליות שוטפות של אגרות חוב	
17,883	15,933	-	-	-	1,472	2,437	-	-	(*) בריבית משתנה.	
1,472	2,437	-	-	-	16,411	13,496	-	-	(**) לעניין עסקאות SWAP להחלפת בסיס הצמדה ומטבעות של חלק מאגרות חוב, ראה אור 33'.	

ב. כוудדי הפירעון

31 בדצמבר 2023

סה"כ	שנה ששית והלאה	שנה חמישית	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה	בסיס הצמדה	
							ש"ח	ש"ח צמוד מזר
470	423	-	-	-	-	47	-	
7,420	1,072	1,294	1,410	1,223	1,220	1,201		
7,224	-	1,373	1,912	1,393	1,310	1,236		
819	-	-	-	-	819	-		
15,933	1,495	2,667	3,322	2,616	3,396	2,437		

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

ג. מידע נוסף לגבי אגרות החוב בחברה:

1. בחודש ינואר 2023 ביצעה החברה הצעת רכש חליון במסגרת הציעה לחברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') לרכוש מהם אגרות חוב כאמור בתמורה להנפקת אגרות חוב (סדרה יג'), המובטחות בשעבוד על כ-24 מיליון מנויות רגילות של ג' סייטי שבעלות חברה בת בעלותה המלאה של החברה, כמפורט להלן:

על פי דוח הצעת המדף ומפרט הצעת הרכש שפורסמה החברה, הוצע למחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה לרכוש מהם כמות של בין כ-92 מיליון ש"ח ע.ג. לבין כ-231 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') של החברה, זאת בתמורה למימון בשיעור של 10% מערכן ההתחיבותי של אגרות החוב המוחלפות וכן בתמורה נוספת של אגרות חוב (סדרה יג') של החברה בסכום המשקף 90% מערכן ההתחיבותי של אגרות החוב המוחלפות, כך שככל מי שנענה להצעה קיבל בנין 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יב') סך של כ-0.97371 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יג') וסך של כ-0.10819 ש"ח בمزומנים המשקפים יחס החלפה של 1:1 לפי הערך ההתחיבותי של אגרות החוב (סדרה יב') ביום הקצאה. תוקפה של הצעת רכש החליון הותנה בהיקף היענות מינימלי להצעת רכש החליון שלא יפחת מ-92 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב').

להצעת רכש החליון נמנו הניצעים המחזיקים כ-206 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יב'), אשר היו כ-56% מסך אגרות החוב (סדרה יב') שבמחזו. בהתאם, שילמה החברה לניצעים שנענו סך בمزומנים של כ-22.3 מיליון ש"ח והקצתה להם כ-200 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג').

בעקבות הצעת רכש חליון זו, החברה הכירה בהוצאה בסך של כ-16 מיליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה יג') צמודות לעליית מגד המחיירים לצרכן, נשאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.75% המשולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנתיים 2023 עד 2028 כולל ועמדות לפרעון כדלקמן: תשלום ראשון בשיעור של 10% ישולם ביום 31 במרץ 2025, תשלום שני בשיעור של 10% ישולם ביום 31 במרץ 2026, תשלום שלישי בשיעור של 40% ישולם ביום 31 במרץ 2028.

2. לאחר תאריך הדיווח הנפקה החברה לציבור כ-8.17 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') בדרך של הרחבת סדרה בתמורה נתו של כ-69 מיליון ש"ח המשקפת ריבית אפקטיבית בשיעור של 5.98%.

3. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה יב') התchiaבה החברה לעמוד, בין היתר, באמצעות המידה הבאות:

א. ההון העצמי המאוחד (לא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מסך של 1 מיליארד ש"ח במשך שלושה רביעונים הצופים;

ב. ההון העצמי המאוחד (לא זכויות שאינן מקנות שליטה) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח במשך שני רביעונים הצופים;

ג. היחס בין סך החוב נשוא הריבית נתו המאוחד של החברה, לסך המאזן המאוחד של החברה, עפ"י דוחות הכספיים המאוחדים לא יעלה על שיעור של 82.5% במשך שלושה רביעונים רצופים וכן דירוג אגרות החוב ברבעון האחרון מבין הרביעונים האמורים יהיה נmor מדרוג של BBB+ בדירוג (ישראל) על ידי S&P Maalot מעלה ודרוג של Ba1 בדירוג (ישראל) על ידי מידרגן.

במקרה של אי עמידה באיזו מאמות המידה המפורטים לעיל (וטרם חלפה תקופת הריפור), החברה תהיה רשאית להעמיד בטוחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') חלף אמות המידה כאמור.

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

בנוסף, התchyיבת החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב בהתחייבות נוספת, אשר הפרtan תקנה למחזיקי אגרות חוב זכות להעודה לפרעון מיידי של אגרות חוב, בינה: אי פירעון תשלום מכוח אגרות חוב, הפרה של התchyיבות או מגז בשטר הנאמנות, העודה לפרעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת של החברה או העודה לפרעון מיידי של אגרות חוב לא סחריות או של הלואה בגין פיננסי בהיקף של 10% או יותר מסך התchyיבות הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקרים (לאחר חלוף תקופת רפואי), שינוי שליטה, מיזוג, הפסקת דירוג, הליכי חделות פירעון, פירוק והוצאה לפועל ועוד.

cn התchyיבת החברה בהתחייבות נוספת כלפי מחזיקי אגרות חוב, ביניהם: אי יצירת שבעוד שוטף (negative pledge) על כל רכשה וכל זכויותיה, הקיימים והעתידים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב אלא אם ניתן למחזיקי אגרות חוב שבעוד שוטף באותה דרגה פרי פסו; התchyיבות להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של החברה יקטן מתחת לסר בשקלים חדשים ל-1.25 מיליארד ש"ח על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים; כמו כן, נקבע כי ירידה בדירוג האשראי מתחת לדירוג של (AA-) בסולם הדירוג הישראלי על ידי Maalot S&P או (AA) בסולם הדירוג הישראלי על ידי מידרוג תנאים לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 1% בתנאים ובמדרגות שנקבעו באגרת חוב.

4. במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה יג) התchyיבת החברה לעמוד, בין היתר, באמצעות המידה הבאות:

- א. ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאין מקנות שליטה) לא יפחת מסך של 1 מיליארד ש"ח במשר שלושה רביעונים רצופים;
- ב. ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאין מקנות שליטה) לא יפחת מסך של 500 מיליון ש"ח במשר שני רביעונים רצופים;
- ג. היחס בין סך החוב נושא הריבית נטו המאוחד של החברה, לסר המאזן המאוחד של החברה, עפ"י דוחותיה הכספיים המאוחדים לא עלה על שיעור של 82.5% במשר שלושה רביעונים רצופים;
- ד. אם ה-VTL במועד בדיקה כלשהו על פי הוראות שטר זה, עולה מעלה 1 והחברה לא העמידה בטוחות נוספות (כאמור בשטר הנאמנות).

בנוסף, התchyיבת החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב בהתחייבות נוספת, אשר הפרtan תקנה למחזיקי אגרות חוב זכות להעודה לפרעון מיידי של אגרות חוב, בינה: אי פירעון תשלום מכוח אגרות חוב, הפרה של התchyיבות או מגז בשטר הנאמנות, העודה לפרעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת של החברה או העודה לפרעון מיידי של אגרות חוב לא סחריות או של הלואה בגין פיננסי בהיקף של 10% או יותר מסך התchyיבות הפיננסיות ברוטו של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקרים (לאחר חלוף תקופת רפואי), שינוי שליטה, מיזוג, הליכי חделות פירעון, פירוק והוצאה לפועל ועוד. cn התchyיבת החברה בהתחייבות נוספת כלפי מחזיקי אגרות חוב, ביניהם: אי יצירת שבעוד שוטף (negative pledge) על כל רכשה וכל זכויותיה, הקיימים והעתידים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב אלא אם ניתן למחזיקי אגרות חוב שבעוד שוטף באותה דרגה פרי פסו; התchyיבות להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של החברה יקטן מתחת לסר בשקלים חדשים ל-1.25 מיליארד ש"ח על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים.

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

5. בחודש פברואר 2023, וכחלק מתכניתה הכלולת של החברה לחזק איתנותה הפיננסית, הודיעה החברה על פדיון מוקדם יומי של מלאה יתרת אגרות החוב (סדרה 'א'), בהתאם להוראות שטר הנאמנות בגין, בהתאם למנגנון הקבוע בשטר הנאמנות, שולם למחזיקי אגרות החוב סך של כ-367 מיליון ש"ח (1.119500 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה 'א')) המשקף את יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב שעמדו לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מஹונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדرتה בשטר) בתוספת 1.5%, החל ממועד הפדיון המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה 'א'). הפדיון המוקדם בוצע ביום 10 במרץ 2023 ואגרות החוב (סדרה 'א') נמחקו ממשר בבורסת ת"א. ההשפעה של הפדיון המוקדם על הרווח או הפסד של החברה אינה מהותית.

6. בחודש פברואר 2023, לאור מהלכים שנקטה החברה לחזק בסיס ההון, חברת הדירוג מידרג הוציאה מבחינה את דירוג האשראי של אגרות החוב של החברה, והעלתה את דירוג האשראי של אגרות החוב של החברה (סדרות 'א' ו-'ב' מ-'3.i-Baa' ל-'2.i-Baa2', עם אופק דירוג יציב. יציין כי אגרות החוב (סדרה 'א') נמחקו ממשר בבורסת ת"א כאמור לעיל).

7. במהלך שנת 2023 רכשה החברה כ-8.6 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות 'ב') בתמורה לכ-7.7 מיליון ש"ח, השפעת הרכישה על הרווח או הפסד של החברה אינה מהותית. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

8. ביום 29 ביוני 2023, אשרה חברת הדירוג Maalot S&P את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה 'ב') של החברה ברמת דירוג 'BBB+', עם אופק דירוג שלילי.

9. ביום 17 באוגוסט 2023 החליט דירקטוריון החברה על תוכנית חדשה לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה (להלן התוכנית הקודמת) בהיקף של עד 125 מיליון ש"ח ע.ג. התוכנית תהיה תקפה מיום 1 בספטמבר 2023 עד ליום 31 באוגוסט, 2024. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעט לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה. עד למועד פרסום הדוח רכשה החברה אגרות חוב בהיקף של 1 מיליון ש"ח ע.ג. מכח תוכנית זאת.

10. ביום 7 בדצמבר 2023, אשרה חברת הדירוג מידרג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה 'ב') של החברה ברמת דירוג 'A2.Baa2', עם אופק דירוג יציב.

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

ד. מידע נוסף לגבי אגרות החוב של ני' סייטי:

1. בחודש יולי 2023, הנפקה ני' סייטי לציבור כ-444 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') הניננות להמרה למניות ני' סייטי. אגרות החוב תהינה ניתנות להמרה באופן שבוע כל 17.5 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') ניתנות להמרה למניות רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ג. של ני' סייטי, החל ממועד רישוםם למסחר ועד 10 ימים לפני מועד פדיוןו הסופי. יחס ההמרה כפוף להתאכחות, לרבות במקורה של חלוקת מנויות הטבה, הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד. תמורת ההנפקה (נטו) עמדה על כ-402 מיליון ש"ח, מתוכה סך של כ-54 מיליון ש"ח ייחס לרכיב ההוני של אופציית ההמרה ונרשם לקרנות הון ני' סייטי בהתאם לכללי החשבונאות. סכום התמורה שייחס לרכיב ההתחייבותי הינו בסך של כ-356 מיליון ש"ח, והוא מגלם ריבית אפקטיבית של כ-10.5%. בחודש נובמבר 2023 הרחיבה ני' סייטי את סדרת אגרות החוב בהיקף של 130 מיליון ש"ח ע.ג. במסגרת הנפקה פרטית, בתמורה כוללת ברוטו בסך 121.55 מיליון ש"ח, מתוכה סך של כ-9.9 מיליון ש"ח ייחס לרכיב ההוני של אופציית ההמרה ונרשם לקרנות הון ני' סייטי בהתאם לכללי החשבונאות. סכום התמורה שייחס לרכיב ההתחייבותי הינו בסך של כ-45- 111.65 מיליון ש"ח, והוא מגלם ריבית אפקטיבית של כ-9.59%.

ני' סייטי התקשרה בהסכם עשיית שוק בקשר עם אגרות החוב (סדרה יז') בהתאם להוראות הדין.

אגרות החוב (סדרה יז') אין צמודות לבסיס הצמדה כלשהו ונוסאות ריבית שנתית בשיעור קבוע של 5.5% המשולמת פעמי שנה. כמו כן, הקאן תעמודנה לפירעון בשני תשלומים: תשלום ראשון על סך 10% מהקרן ביום 30 ביוני 2025 והתשלום השני על סך 90% מהקרן ביום 30 ביוני 2029.

במקורה 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 תנצל ל-3%, בהתאם לתנאים ובמדרונות שנקבעו באגרת החוב. יחד עם זאת, בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיגרים והוספת ריבית במקורה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תעלה על ריבית הבסיס בתוספת 1%.

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה יז') התchiaiba ני' סייטי לעמדת, בין היתר, באמצעות המידה העקריות הבאות, אשר הפרtan תקינה למחזיקי אגרות החוב זכות להעודה לפירעון מיידי של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (לא זכויות שאינן מוקנות שליטה) לא יפחת מ-850 מיליון דולר ארה"ב במשר שלושה רביעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (לא זכויות שאינן מוקנות שליטה) לא יפחת מ-450 מיליון דולר ארה"ב במשר רביעון אחד; (ג) יחס חוב נושא ריבית נתנו לסך המאזן המאוחד של ני' סייטי לא עלה על 75% במשר שלושה רביעונים רצופים; (ד) דירוג אגרות החוב לא יהיה נמוך מדירוג BBB של S&P Maalot או דירוג 3a Baa של מידרוג.

במקורה של אי עמידה באמות המידה הקבועות בסעיפים א' או ב' לעיל, ובטרם חלפה תקופת הריפוי בಗנים, ני' סייטי רשאית לרפא את ההפרה כאמור באמצעות שעבוד נכסים, בתנאים המפורטים בסעיף 4.3 לשטר הנאמנות.

כמו כן, התchiaiba ני' סייטי להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של ני' סייטי יקטן מתחת לטרך בשקלים חדשים השווה ל-1 מיליארד דולר ארה"ב על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים מבקרים או סקורסם.

בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יז') כוללות עילות נוספת אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעודה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהם: שינוי שליטה בחברה, העודה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחרה אחרת של ני' סייטי או העודה לפירעון מיידי של אגרות חוב לא סחרות או של הלואאה/ות מגוף פיננסי (בגין עילות מסוימות בלבד) בהיקף של 10% או יותר מסך התchiaibiotiya הפיננסיות ברוטו של ני' סייטי על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים סקורסם (לאחר חלוף תקופת רפואי), עילות שעניין חדלות פירעון של ני' סייטי, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסיו ני' סייטי, רישום הערת עסק חי בדוחות ני' סייטי למשר שני רביעונים רצופים ועוד.

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

בנוסף, התchia'בה ג' סייט לא ליצור שuboד שוטף (negative pledge) על כלל רכשה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב אלא אם תיתן למחייב אגרות החוב שuboד שוטף באאותה דרנה פרי פסו.

2. ג' סייט אגרות החוב (סדרה טז') מوطה'ות בשuboד קבוע על מנויות Europe G שבבעלות חברות בנות בעלותה המלאה של ג' סייט, כאשר נכון למועד דוח זה משועבדות 146 מיליון מנויות Europe G לטובת חמוץ אגרות החוב (סדרה טז'), המהוות נכון למועד דוח 48.7% מההון המונפק והנפרע של Europe G, על שני חשבונות שבהם מופקדות המניות כאמור ועל כל הזכויות הנלוות של החברות המשועבדות במניות המשועבדות כאמור ועל כל המופקד בחשבונות המשועבדים, למעט חריגים ("השuboד"), והכל כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות לאגרות החוב.

היקף השuboד נקבע לפי חobs לשוי בטוחה (LTV) של 65% ("LTV"), המחשב בהתאם לשווי הנכס הנקוי (EPRA NRV) של Europe G, כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות החוב. ג' סייט נדרשת למועד ביחס LTV כאמור במועד בדיקה ספציפיים המפורטים בשטר, לרבות בקרים 'איירע מטריד', במועד מחייבת המניות המשועבדות ממסחר, הרחבות סדרה, מכירת מנויות משועבדות, החלפת שuboד, בעת שימוש בכיסי חbos הנאמנות עבור פדיון מוקדם (מלא או חלק), וחלוקת דיבידנד מיוחד ב-Europe G (מעל רף כספי הקבוע בשטר) בלבד.

במקביל להתקשרות בשטר הנאמנות, כדין ליצור שuboד תקף על פי הדין השווייצרי, ג' סייט התקשרה עם הנאמן במנגנון של הסכם חוב מקביל, לפיו התchia'בה ג' סייט כלפי הנאמן בהתחיה'ות נפרדת עצמאית כנוסה ישיר של ג' סייט, לשלם סכומים השווים לתשלומים ישולםו למחייב אגרות החוב ובמועד פירעוןם, כפי שנקבע בשטר הנאמנות. כמו כן, ג' סייט וכן חברת הבת שלה התקשרו עם הנאמן ועם קסטודיאן בהסכם שליטה (Control Agreement) בקשר עם חbos המניות המשועבדות וכל המופקד בו, לפיו הקסטודיאן יפעל אך ורק בהתאם להוראות הנאמן בכל הקשור לנכסים המופקדים בחשבונו. נכון למועד הדוח ועם מחייבת המניות Europe G ממסחר בעקבות השלמת עסקת מיזוג Europe G, ג' סייט והנאמן פועלם כדי ליצור ולרשום (כל שרישום כאמור נדרש על פי הדין הרלוונטי) שuboד חדש על המניות המשועבדות כמניות בתעודה, כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות.

אגרות החוב (סדרה טז') עומדות לפירעון בארבעה תשלומים לא שווים אשר ישולם 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 ואخرיו ישולם ביום 31 במרץ 2029 בשיעור של 42.5% מהקרן. כמו כן, אגרות החוב (סדרה טז') צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 1.25%. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה טז') התchia'בה ג' סייט לעמוד, בין היתר, באמות המידה העיקריות הבאות, ואשר הפרטן תקנה למחייב אגרות החוב הזכות להעמدة לפירעון מיידי של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (לא זכויות שאינן מkonot שליטה) לא יפחת מ-850 מיליון דולר ארה"ב במשך שלושה רביעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (לא זכויות שאינן מkonot שליטה) לא יפחת מ-450 מיליון דולר ארה"ב במשך רביעון אחד; (ג) חobs חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן המאוחד של ג' סייט לא עלה על 75% במשך שלושה רביעונים רצופים; (ד) דירוג אגרות החוב לא יהיה נמוך מדרוג BBB של S&P Maalot או דירוג Baa של מידרגן.

בנוסף, התchia'בה ג' סייט לא ליצור שuboד שוטף (negative pledge) על כלל רכשה וכלל זכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב אלא אם תיתן למחייב אגרות החוב שuboד שוטף באאותה דרנה פרי פסו.

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

הראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה ט') כוללות עליות נוספת אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב הזכות להעדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביןיה: שינוי שליטה בגין סייטי, העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחירה אחרת של ג' סייטי או העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב לא סחירות או של הלואאה/ות מגנו פיננסי (בגין עליות מסוימות בלבד) בהיקף של 10% או יותר מסך התחריביותה הפנסיתו ברוטו של ג' סייטי על בסיס דוחות הכספיים המאוחדים הסקרים (לאחר חלוף תקופה ריפוי), עליה בשיעור יחס החוב לשווי הבתווה מעלה-ל- 65% במועד בדיקה ספציפיים הנקבעים בשטר (ambil shg' סייטי העמידה בטוחות נוספות), עליות שעניין חດלות פירעון של ג' סייטי ו-Europe G, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסיו ג' סייטי, רישום הערת עסק ח' בדוחות ג' סייטי למשך שני רביעונים רצופים, עליות שעניין ארועים בקשר עם החברה הבת שמחזיקה במניות Europe G, מימוש שעבודים על עיקר נכסיו ג' סייטי (למעט בגין חוב שהינו Non Recourse) ועוד. בוגס, התחריבה ג' סייטי להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של ג' סייטי יקטן מתחת לסר בשקלים חדשים השווה ל-1 מיליארד דולר ארה"ב על פי דוחות הכספיים המאוחדים מבקרים או סקרים.

עם הפיכת Europe G לחברת פרטית ומהיקת מנויותה ממשחרר, ג' סייטי התחריבה גם שלא תבוצע חילוקת דיבידנד ב-G Europe, ככל שיש חיסס המינוף של Europe G בסמוך לאחר החלוקה כאמור, יعلاה על 0.6; וכן יחס המינוף של Europe G בכל מועד בדיקה (כמפורט לעיל) לא יعلاה על 0.6, בכפוף לתקופה ריפוי של שני רביעונים עוקבים לאחר מועד הבדיקה הרלוונטי.

כמו כן, במקרה של ירידת דירוג האשראי מתחת ל-'A' של Maalot S&P, 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 Maalot S&P, או דירוג מקביל לו, תוספת הריבית תנגדל ל- 3%), בהתאם לתנאים ובמדרגות שנקבעו באגרות החוב. יחד עם זאת, בשום מקרה (למעט עקב הוספה ריבית פיגורית והוספה ריבית במקרה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תعلاה על ריבית הבסיס בתוספת 1%.

3. לג' סייטי אגרות חוב (סדרה ט') במחוזר אשר מובלחות בשבעוד קבוע שנרשם על 4 נכסים מקרכען שבבעלותה ששווים המצרי למועד הדוח (חלק ג' סייטי) הינו כ-597 מיליון ש"ח.

אגרות החוב (סדרה ט') עומדות לפירעון בארבעה תשלוםים לא שווים אשר ישולמו בין השנים 2024 עד 2028 (כולל כדלקמן): תשלום ראשון ישולם ביום 31 במרץ 2024 בשיעור של 8% מהקרן, תשלום שני ישולם ביום 31 במרץ 2025 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום שלישי ישולם ביום 31 במרץ 2027 בשיעור של 30% מהקרן, תשלום רביעי ואخر ישולם ביום 31 במרץ 2028 בשיעור של 47% מהקרן. כמו כן, אגרות החוב (סדרה ט') צמודות למدد ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 1.08%. היקף הסדרה נקבע לפי יחס חוב לשווי בטווחה (LTV) של 75%, המחשב בהתאם לשווי הבתוות של הנכסים המשועבדים, בהתאם להערכת שוו, כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות החוב. ג' סייטי נדרשת לעמוד ביחס LTV כאמור במועד בדיקה ספציפיים המפורטים בשטר, לרבות בעת הרחבת סדרה, בעת החלפת ו/או הוספה נכסים משועבדים, בעת שחרור נכסים משבעוד, בעת מכירת נכס משועבד, וכן בכל מועד אחר לנביו נקבע בשטר כי ג' סייטי נדרש לעמוד ביחס המשונקל. במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה ט') התחריבה ג' סייטי לעמוד, בין היתר, באמצעות המידה העיקריות הבאות, ואשר הפרtan תקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעודה לפירעון מיידי של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (לא הזכות שאינן מנקנות שליטה) לא יפחת מ- 850 מיליון דולר ארה"ב במשך שלושה רביעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (לא זכויות שאינן מנקנות שליטה) לא יפחת מ- 400 מיליון דולר ארה"ב במשך רביעון אחד; (ג) יחס חוב נשוא ריבית נתו לסר המאזן

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

המאוחד של ג'י סייטי לא עלה על 75% במשר שלושה רביעונים רצופים; (ד) דירוג אגרות החוב לא יהיה נמוך מדרוג - BBB של Maalot S&P או דירוג 3aa של מידרוג.

בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה טו') כוללות עליות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהם: שניי שליטה בגין' סייטי, העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב סחריה אחרת של ג'י סייטי או העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב לא סחריות או של הלואאה/ות מגוף פיננסי (בגין עליות מסוימות בלבד) בהיקף של 10% או יותר מסך התחביבו הפיננסיות ברוטו של ג'י סייטי על בסיס דוחות הכספיים המאוחדים המשמשים (לאחר חלוף תקופת ריפוי), עליות שעוניין חדלות פירעון של ג'י סייטי, שניי פעילות ומכירת עיקר נכסיו ג'י סייטי, רישום הערת עסק ח' בדוחות ג'י סייטי למשר שלו רביעונים רצופים, עליות שעוניין מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של ג'י סייטי יקטן מתחת לסר בשקלים חדשים השווה ל-1 מיליארד דולר ארה"ב על פי דוחות הכספיים המאוחדים מבוקרים או סקרים.

כמו כן, נקבע כי ירידת בדירוג האשראי מתחת ל-'AA' של Maalot S&P, או מתחת לדירוג '3aa' 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 Maalot S&P, או דירוג מקביל לו, תוספת הריבית תנגדל ל- 3%), בתנאים ובמדרגות שנקבעו באגרות החוב. יחד עם זאת, בשום מקרה (למעט עקב התוספת ריבית פיגוריים וה Tosfot Ribit במקורה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תעלה על ריבית הבסיס בתוספת 1%.

4. לנ' סייטי אגרות חוב (סדרה יד') במחזור אשר עומדות לפירעון בחמשה תשלומים לא שווים אשר שלמו וישולם בין השנים 2022 עד 2031 (כולל) כדלקמן: תשלום ראשון של % 17.50 מהקרן, תשלום שני של % 15 בשנת 2023 בספטמבר בשיעור של % 27.50 מהקרן, תשלום שלישי ישולם ביום 30 בספטמבר 2024 בשיעור של % 15 מהקרן, תשלום רביעי ישולם ביום 30 בספטמבר 2029 בשיעור של % 25 מהקרן, תשלום חמישי ואחרון ישולם ביום 30 בספטמבר 2031 בשיעור של % 1.29 מהקרן. כמו כן, אגרות החוב (סדרה יד') צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של

ג'י סייטי התחביבה לעמד בammot המידה העיקריות הבאות, אשר הפרtan תקינה למחזיקי אגרות החוב זכות להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאין מקנות שליטה) לא יחתה מ- 850 מיליון דולר ארה"ב במשר שלושה רביעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (ללא זכויות שאין מקנות שליטה) לא יחתה מ- 400 מיליון דולר ארה"ב במשר רביעון אחד; (ג) יחס חוב נושא ריבית נטו לסר המאזן המאוחד של ג'י סייטי לא עלה על 75% במשר שלושה רביעונים רצופים; (ד) דירוג אגרות החוב לא יהיה נמוך מדרוג BBBB - של Maalot S&P או דירוג 3aa של מידרוג.

אף על פי כן, במקרה של אי עמידה בammot המידה המפורחות בס"ק (א) או (ג) בסעיף זה לעיל, ג'י סייטי תהיה רשאית להעמיד בתוכחות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') חלוףammot המידה כאמור. בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יד') כוללות עליות נוספות אשר בהתקיימן תקום למחזיקי אגרות חוב אחרת של ג'י סייטי או העמדה שניי שליטה בגין' סייטי, בעקבות דוחות הכספיים המאוחדים המשמשים (לאחר חלוף תקופת ריפוי), עליות שעוניין חדלות פירעון של ג'י סייטי על בסיס דוחות הכספיים המאוחדים המשמשים (לאחר חלוף תקופת ריפוי), שניי פעילות ומכירת עיקר נכסיו ג'י סייטי, רישום הערת עסק ח' בדוחות ג'י סייטי למשר רביעונים רצופים, ועוד. בנוסף, התחביבה ג'י סייטי לא יצור שבעוד שוטף (negative pledge) על

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

כל רכשה וכל זכויותה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב אלא אם תיתן למחזקי אגרות החוב שעובד שוטף באותה דרגה פרי פסו. כן התchia'בה ג' סייטי להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של ג' סייטי יקטן מתחת לסדר ב שקלים חדשים השווה ל-1 מיליארד דולר ארה"ב על פי דוחות הכספיים המאוחדים.

כמו כן, נקבע כי ירידת בדירוג האשראי מתחת ל-'A+'ו' של Maalot S&P או מתחת לדירוג 'A' בסולם מידרוג, תגרום לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 1% (וככל שהדרוג ירד לדירוג השווה או הנמוך מ-'BBB' של Maalot S&P, או דירוג מקביל לו, תוספת הריבית תנצל 7-3%), בהתאם לתנאים והמדרנות שנקבעו באגרות החוב. יחד עם זאת, בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיננסים והוספת ריבית במקורה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תעלה על ריבית הבסיס בתוספת 1%.¹⁶

5. לג' סייטי אגרות חוב (סדרה יג') במחזור אשר עומדות לפירעון בשישה תשלומים לא שוים אשר שולמו ויישלו בין השנים 2021 עד 2028 (כולל) תשלום ראשון של ביום 30 ביוני 2021 בשיעור של 5% מהקרן, תשלום שני של ביום 30 ביוני 2022 בשיעור של 10% מהקרן, תשלום שלישי של ביום 30 ביוני 2023 בשיעור של 5% מהקרן, תשלום רביעי של ביום 30 ביוני 2025 בשיעור של 30% מהקרן, תשלום חמישי של ביום 30 ביוני 2026 בשיעור של 10% מהקרן, תשלום שישי ואחרון של ביום 30 ביוני 2028 בשיעור של 40% מהקרן. כמו כן, אגרות החוב (סדרה יי') צמודות למัดנו ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.78%.

ג' סייטי התchia'בה לעמוד באמצעות המידע הבאות, אשר הפרtan תקנה למחזקי אגרות החוב הזכות להעודה לפירעון מיידי של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (לא זכויות שאין מנקנות שליטה) לא יפחת מ- 800 מיליון דולר ארה"ב במשר שלושה רבעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (לא זכויות שאין מנקנות שליטה) לא יפחת מ- 400 מיליון דולר ארה"ב במשר רביעון אחד; (ג) ייחס חוב נושא ריבית נתן לסדר המאזן המאוחד של ג' סייטי לא עלה על 75% במשר שלושה רבעונים רצופים וכן דירוג אגרות החוב בربعון האחרון מבין הרבעונים האמורים נמוך מדירוג BBB+- של Maalot S&P ודירוג Baa3 של מידרוג. הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יג') כוללות עליות נוספות אשר בהתקי'מן תקום למחזקי אגרות החוב זכות להעודה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהם: שינוי שליטה בגין סייטי, במקרה של העודה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב סדירה אחרת של ג' סייטי או העודה לפירעון מיידי של אגרות חוב לא סדירה או של הלואאה מגוף פיננסי בהיקף של 10% (בנין עליות מסוימות בלבד) או יותר מסך התchia'ביות הכספיים ברוטו של ג' סייטי על בסיס דוחות הכספיים המאוחדים הסקרים (לאחר חלוף תקופה ריפוי), עליות שעוניין חדלות פירעון של ג' סייטי, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכסיו ג' סייטי, רישום הערת עסק חי בדוחות ני' סייטי למשר שני רבעונים רצופים, ועוד.

בנוסף התchia'בה ג' סייטי לא ליזור שעבוד שוטף (negative pledge) על כל רכשה וכל זכויותה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב אלא אם תיתן למחזקי אגרות החוב שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פסו. כן התchia'בה ג' סייטי להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של ג' סייטי יקטן מתחת לסדר ב שקלים חדשים השווה ל- 850 מיליון דולר ארה"ב על פי דוחות הכספיים המאוחדים.

כמו כן, נקבע כי ירידת בendirוג האשראי מתחת ל-'A+'ו' של Maalot S&P או מתחת לדירוג 'A' בסולם מידרוג, תגרום לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 1% (וככל שהדרוג ירד לדירוג השווה או הנמוך מ-'BBB' של Maalot S&P, או דירוג מקביל לו, תוספת הריבית תנצל 7-3%), בהתאם לתנאים והמדרנות שנקבעו באגרות החוב. יחד עם זאת, בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיננסים והוספת ריבית במקורה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תעלה על ריבית הבסיס בתוספת 1%.¹⁶

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

6. לנו' סיטי אגרות חוב (סדרה יב') במחזור אשר עומדות לפירעון בחמשה תשלומים לא שווים אשר שלמו וישולמו בין השנים 2023 עד 2027 (כולל) כדלקמן: תשלום ראשון שלום ביום 30 ביוני 2023 בשיעור של 10% מהקרן, תשלום שני שלום ביום 30 ביוני 2024 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום שלישי שלום ביום 30 ביוני 2025 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום רביעי שלום ביום 30 ביוני 2026 בשיעור של 30% מהקרן, תשלום חמישי ואחרון שלום ביום 30 ביוני 2027 בשיעור של 30% מהקרן. כמו כן, אגרות החוב (סדרה יב') צמודות למדד נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4%.

ג' סיטי התchia'ה לעמוד באמות המידה העיקריות הבאות: (א) ההון העצמי המאוחד (לא זכויות שאין מוניות שליטה) לא יחת מסכם מינימלי של 650 מיליון דולר ארה"ב במשר ארבעה רביעונים רצופים, (ב) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן לא עליה על 80% במשר ארבעה רביעונים רצופים; ודירוג אגרות החוב ברביעון האחרון מבין הרביעונים האמורים יהיה גבוה מדירוג -BBB של Maalot BBB S & P ודירוג 3 Baa של מידרוג. בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יב') כוללות עילות נוספת אשר בהתקי'ין תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעודה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: עילות שעוניין חדלות פירעון של ג' סיטי, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכס' ג' סיטי, שינוי שליטה בגין' סיטי, העודה לפירעון מיידי של אגרות חוב סחריות בסכום שלא יחת מהסכום הגבוה מבין (i) 200 מיליון ש"ח ו- (ii) 10% מההון העצמי המאוחד של ג' סיטי (בנייה) זכויות שאין מוניות שליטה), ועוד. כמו כן, נקבע כי ירידת בדירוג האשראי מתחת ל-'-A+' של Maalot BBB S & P וنمוך מדרוג 'A3' על פי סולם הדירוג של מידרוג, תגרום לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 1%, בהתאם לתנאים והמדרגות שנקבעו בגיןת החוב. יחד עם זאת, בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיגורים והוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תעלה על 1%.

7. לנו' סיטי אגרות חוב (סדרה יא') במחזור אשר עומדות לפירעון בחמשה תשלומים לא שווים אשר שלמו וישולמו בין השנים 2018 עד 2024 (כולל) כדלקמן: תשלום ראשון שלום בחודש ספטמבר 2018 בשיעור של 10% מהקרן, תשלום שני שלום ביום בחודש ספטמבר 2020 בשיעור של 15% מהקרן, תשלום שלישי ורביעי שלום בחודש ספטמבר בשנים 2022 ו-2023 בשיעור של 25% מהקרן, תשלום חמישי ואחרון שלום בחודש ספטמבר 2024 בשיעור של 25% מהקרן. כמו כן, אגרות החוב (סדרה יב') צמודות למדד נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.35%.

ג' סיטי התchia'ה לעמוד באמות המידה העיקריות הבאות: (א) ההון העצמי המאוחד (לא זכויות שאין מוניות שליטה) לא יחת מסכם מינימלי של 500 מיליון דולר ארה"ב במשר ארבעה רביעונים רצופים; (ב) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן לא עליה על 80% במשר ארבעה רביעונים רצופים; ודירוג אגרות החוב ברביעון האחרון מבין הרביעונים האמורים יהיה גבוה מדירוג -BBB של Maalot BBB S & P ודירוג 3 Baa של מידרוג. בנוסף, הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה יא') כוללות עילות נוספת אשר בהתקי'ין תקום למחזיקי אגרות החוב זכות להעודה לפירעון מיידי של אגרות החוב, ביניהן: עילות שעוניין חדלות פירעון של ג' סיטי, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכס' ג' סיטי, שינוי שליטה בגין' סיטי, העודה לפירעון מיידי של אג"ח סחריות בסכום שלא יחת מהסכום הגבוה מבין (i) 300 מיליון ש"ח ו- (ii) 12.5% מההון העצמי של ג' סיטי (בנייה) זכויות שאין מוניות שליטה, ועוד. כמו כן, נקבע כי ירידת בדירוג האשראי מתחת ל-'-A+' של Maalot BBB S & P וنمוך מדרוג של A3 על פי סולם הדירוג של מידרוג, תגרום לעליית הריבית בשיעור כולל של עד 1% בתנאים ובמדרגות שנקבעו בגיןת החוב. יחד עם זאת, בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיגורים והוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תעלה על ריבית הבסיס בתוספת 1%.

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

8. למועד הדוח הכספי ולמועד הדיווח עומדת ג'י סיטי באמצעות המידה הנ"ל ביחס לסדרות אגרות החוב המפורטות לעיל.
9. במהלך שנות 2023 רכשה הקבוצה כ-339 מיליון ש"ח ע.ג אגרות חוב (סדרות יא, יב, יג, יד, טז) בתמורה של כ-312 מיליון ש"ח, בהתאם לתוכנית רכישה עצמית של הקבוצה. בעקבות הרכישה הכירה הקבוצה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-63 מיליון ש"ח.
10. ביום 28 במרץ 2023 החליט דירקטוריון ג'י סיטי על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של אגרות חוב של ג'י סיטי (חלף תקנית קודמת), בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ע.ג, ביחס לכל סדרות אגרות החוב שבמחזור, בתוקף עד ליום 31 במרץ 2025. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעט לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת ג'י סיטי. תוכנית זאת הינה חלף תוכנית קודמת מיום 28 במרץ 2023 בהיקף של עד 450 מיליון ש"ח ע.ג, שהייתה בתוקף עד ליום 31 במרץ, 2024. עד למועד פרסום הדוח רכשה ג'י סיטי אגרות חוב בהיקף של כ-278 מיליון ש"ח ע.ג מכוח התוכנית הקודמת.
11. ביום 29 ביוני 2023, אישרה חברת הדירוג Maalot S&P את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של ג'י סיטי שאין מובטחות בשיעבוד ברמת דירוג של 'AA', וכן את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של ג'י סיטי המובטחת בשיעבוד על נדל"ן ברמת דירוג של 'AA'. אופק הדירוג שלילי.
12. ביום 4 ביולי 2023, קבעה חברת הדירוג Maalot S&P את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יז') של ג'י סיטי ברמת דירוג 'AA', עם אופק דירוג שלילי.
13. ביום 6 ביולי 2023, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יז') של ג'י סיטי ברמת דירוג 'AA', עם אופק דירוג שלילי.
14. בחודש נובמבר 2023, הנפקה ג'י סיטי במסגרת הנפקה פרטית למשקיעים מסוימים, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, 73.8 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טו') המובטחת בשיעבוד על נכסי נדל"ן, בתמורה ברוטו של כ-3.6 מיליון ש"ח, ובריבית אפקטיבית של 5.3% (צמוד מัด).
15. ביום 1 בנובמבר 2023, אישרה חברת הדירוג Maalot S&P את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של ג'י סיטי המובטחת בשיעבוד על נכסי נדל"ן, ברמת דירוג 'AA', עם אופק דירוג שלילי.
16. ביום 1 בנובמבר 2023, אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של ג'י סיטי המובטחת בשיעבוד על נכסי נדל"ן, ברמת דירוג 'AA', עם אופק דירוג שלילי.

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

17. ביום 28 בנובמבר 2023, אישררה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יז') של ני' סיטי ברמת דירוג 'AA', עם אופק דירוג שלילי.

18. ביום 28 בנובמבר 2023, אישררה חברת הדירוג Maalot S&P את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יז') של ני' סיטי ברמת דירוג '-AA', עם אופק דירוג שלילי.

19. ביום 7 בדצמבר 2023, אישררה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של ני' סיטי שאין מובטחות בשיעבוד ברמת דירוג של '-AA', וכן את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה טו') של ני' סיטי המובטחת בשיעבוד על נדל"ן ברמת דירוג של 'AA'. אופק הדירוג שלילי.

20. לאחר תאריך הדיווח, בפברואר 2024 הנפקה ני' סיטי לציבור 410 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יח'), בתמורה נתנו בסכום של כ-404 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית בשיעור של 5.18%. אגרות החוב (סדרה יח') מובטחות בשיעבוד קבוע ראשון בדרגה על מלאה אחזקות ני' סיטי בחברת Alpha Portfolio LLC GHI ("ני' אלפא"), המוחזקות על ידי ני' סיטי באמצעות Gazit Inc., חברת בת בשליטתה המלאה (בעקבpic) של ני' סיטי והזכויות הנלוות לכך וכן משכנן יחיד (Lien) של חשבון Horizons הבנק שהוקם ומוחזק על ידי ני' אלפא. כמו כן, ני' אלפא העמידהUberot ני' סיטי על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יח'). ני' אלפא הינה הבעלים של שש נכסים מניבים בארץ"ב, אשר נכון למועד זה שוויים עומד על כ-283 מיליון דולר.

אגרות החוב (סדרה יח') עומדות לפירעון בארבעה תשלומים לא שוויים אשר ישולם 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 ולאחריו ישולם ביום 30 בספטמבר 2031 בשיעור של 35% מהקרן. כמו כן, אגרות החוב (סדרה יח') צמודות למัดן נושאות ריבית שנתית בשיעור של 4.83%.

היקף הסדרה נקבע לפי יחס חוב לשווי בתוכחה (LTV) של 50% או 55% ("LTV"), המחשב בהתאם לשווי ההון המשועבד של ני' אלפא, כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות החוב. ני' סיטי נדרשת לעמוד ביחס LTV של 50% או 55% (בהתאם לסוג האירוע) במועדן בדיקה ספציפיים המפורטים בשטר, לרבות במועד הרחבת סדרה, הסרת/הוספת נכסים משועבדים (לרבות במקרה של שחרור נכסים של ני' אלפא על ידי ני' אלפא), בעת החלפה של נכסים משועבד, בעת מכירת נכס משועבד, במועד חלוקה מג' אלפא, בנסיבות 'אי-רעיון מטרייד' (כהגדתו בשטר הנאמנות) ביחס לנג' אלפא, במועד כניסה שותף לנכסים שבבעלות ני' אלפא ובכל מועד אחר לנג'י נקבע בשטר הנאמנות כי ני' סיטי נדרשת לעמוד ב- LTV.

במקרה של ירידה בדירוג האשראי מתחת ל-'A' של Maalot S&P, או מתחת לדירוג 'AA' 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 Maalot S&P, או דירוג מקביל לו, תוספת הריבית תנצל 3%), בהתאם לתנאים ובמדרונות שנקבעו בשטר הנאמנות. בנוסף, במקרה של אי עמידה באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיפים א' – ג' להלן, יונדל שיעור הריבית השנהית בשיעור של 0.25% (ובמקרה של הפרת שתי העילות ייחדי יונדל שיעור הריבית בשיעור כולל של 0.5%). יחד עם

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

זאת, בשום מקרה (למעט עקב הוספת ריבית פיגורית והוספת ריבית במקרה של ירידת דירוג כאמור לעיל) תוספת הריבית לא תעלה על 1.25% (או 3.25% ב מקרה שבו הדירוג ירד ל- 'BB' של Maalot S&P או מתחת).

במסגרת הנפקת אגרות החוב (סדרה י') התchia'בה ג' סיטי לעמוד, בין היתר, באמות המידה העיקריות הבאות, ואשר הפרtan תקנה למחזיקי אגרות החוב זכות להעודה לפרעון מיידי של אגרות החוב: (א) ההון העצמי המאוחד (לא הזכות שאין מנקות שיליטה) לא יפחת מ-800 מיליון דולר ארה"ב במשך שלושה רביעונים רצופים; (ב) ההון העצמי המאוחד (לא זכויות שאין מנקות שליטה) לא יפחת מ-450 מיליון דולר ארה"ב במשך רביעון אחד; (ג) יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן המאוחד של ג' סיטי לא יעלה על 75% במשך שלושה רביעונים רצופים; (ד) דירוג אגרות החוב לא יהיה נמוך מדירוג BBB של Maalot S&P או דירוג Baa של מידרוג; (ה) ההון העצמי של ג' אלף יפחת מ 125 מיליון דולר על פי דוחות הכספיים המאוחדים של ג' אלף, במשך 2 רביעונים עוקבים.

בנוספ', התchia'בה ג' סיטי לא יצור שעבוד שוטף (negative pledge) על כלל רכושה וכל זכויותיה, הקיימים והעתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב אלא אם תיתן למחזיקי אגרות החוב שעבוד שוטף באוותה דרגה פרי פס.

כן, חלק מהתחייבויותיה של ג' סיטי לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') המובטחות בשעבוד על מניות ג' אלף, ג' אלף נטה על עצמה מספר מגבלות, ביניהם: (1) התchia'בות להעמדת ערבות למלא הטכומים המובטחים על פי שטר הנאמנות; (2) התchia'בות שלא לשנות את תחום פעילותה, אשר נכון למועד זה הינו תחום הנדל"ן המניב באירה"ב, וכן לנוהל את עסקיה במהלך העסקים הרגילים ובכפוף למגבלות המפורטות בשטר הנאמנות; ג' אלף ואו תאגידים בשליטה ("תאגיד הנכס") לא ישולם לג' סיטי או חברה בשליטה דמי ניהול, בכפוף לזכות שיפוי במקרה של נשיאה בעלוות תפעול שוטפות על ידי ג' סיטי; (3) כל חלוקה שהיא בגין מניות ג' אלף ("תמורה החלוקה") תופקד שירות בחשבו הנאמנות. ג' סיטי תהא רשאית לפנות לנאמן ולהורות לנאמן לשחרר את תמורה החלוקה, ככלא או חלקה, בהתקיים מספר תנאים מצטברים, ובכלל זה כי יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה י') שתהיינה קיימות במחזור, בתוספת ריבית, ריבית פיגורית והפרשי הצמדה, שנצברו, ככל שנצברו, עד לאותו מועד בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה י') לבין ההון העצמי של ג' אלף תעלה על 55%, לרבות במקרה בו כתוצאה מהחלוקת יעלה היחס על האמור לעיל; (4) ג' אלף ואו תאגיד הנכס לא יעמิดו ולא יתחייבו להעמיד מימון ו/או הלואאה או חברותה ו/או ערבות בכל אופן וצורה שהם לתאגידים מקובצת ג' סיטי, וכן ג' אלף לא תעמיד ערבות לצד שלישי כלשהן; (5) במועד ההנפקה ובכל מועד בדיקה (כהגדרת מונזה זה בשטר), ה-LTV (כהגדרתו בשטר) לא יעלה על 55% או 50%, לפי סוג אירוע הבדיקה; (6) ג' אלף ואו חברות מואחדות אלה לא יטלו כל חוב, מימון או הלואאה, למעט הלואאות הקיימות במועד החתימה על שטר הנאמנות ולא יתקשרו בהסכם לקבלת מימון ו/או הלואאה כאמור, בין במשרין ובין בעקביו. על אף האמור, ג' אלף וחברות בערבון מוגבל בשליטה תהינה רשאית ליטול חוב, מימון או הלואאה (לרבבות מימון מחדש) בסכום כולל שאינו עולה על סכום החוב הקיים של ג' אלף וחברות בערבון מוגבל בשליטה נוכח ליותר חלוקת דיבידנדים, הנאמנות (אשר עמד על כ- 90 מיליון דולר ארה"ב), וכן, יהיו רשויות לעשות שימוש בסכומים כאמור לצורך חלוקת דיבידנדים, בכפוף לעמידה בהוראות שטר הנאמנות; (7) ג' אלף ותאגיד הנכס לא יצרו ולא יתחייבו ליצור שעבוד שוטף על כל נכסיהם; (8) ג' אלף, בשם ובשם תאגיד הנכס, התchia'בה כי מלבד הנכסים Maison Edge, אשר נכון למועד השטר היו משועבדים לטובת מלווים אחרים, יתר הנכסים המצויים בשליטה של ג' אלף לא ישועבדו לצד שלישי כלשהו ובין נכסים אלו לא ינתלו כל חוב; (9) לא יוכל כל שינוי במבנה החזקות של ג' אלף בנכסים המוחזקים על ידה, למעט מכירת נכסים של ג' אלף או תאגידי הנכס בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (10) מגבלות ביחס לשינויים מבנים, לרבות ביחס לבנייה החזקות של ג' אלף בנכסים המוחזקים על ידה וכן מיזוג ג' אלף ואו תאגידי הנכס עם תאגידים אחרים, הכל בכפוף לתנאים והחריגים הקבועים בשטר הנאמנות.

בנוספ', הוראות שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב, ביניהם: שינוי שליטה בג' סיטי, העמדה לפרעון מיידי של סדרת אגרות החוב זכות להעודה לפירעון מיידי של אגרות החוב, וביניהם: שינוי שליטה בג' סיטי, העמדה לפרעון מיידי של סדרת אגרות

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

חוב סחרה אחרת של ג'י סייטי או העמדה לפערען מיידי של אגרות חוב לא סחרות או של הלואאה/ות מגוף פיננסי (בגין עלות מסויימות בלבד) בהיקף של 10% או יותר מסך התחריביות הכספיים ברכותו של ג'י סייטי על בסיס דוחות הכספיים המאוחדים הסקרים (לאחר חלוף תקופת ריפוי), עלות שעניין חדלות פירען של ג'י סייטי, שינוי פעילות ומכירת עיקר נכס ג'י סייטי, רישום הערת עסק חי בדוחות ג'י סייטי למשך שני ובוגנים רצופים, עלות שעניין ארושים בקשר עם ג'י אלף והפרת התחריביות מכוח שטר הנאמנות עוד. בנוסף, התחריבה ג'י סייטי להימנע מביצוע חלוקה אם, בין היתר, ההון העצמי של ג'י סייטי יקטן מתחת לערך בשקלים חדשים השווה ל-1 מיליארד דולר אמרה"ב על פי דוחות הכספיים המאוחדים מבקרים או סקרים.

21. לאחר תאריך הדיווח רכשה ג'י סייטי כ-42.7 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרות יא, יב, יג, יד, טז) בתמורה לכ-42.6 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות ג'י סייטי הכירה ברוחו מפדיין מוקדם בסך של כ-5 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחוז.

22. לאחר תאריך הדיווח, קבעה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יח') של החברה ברמת דירוג 'א.א2', עם אופק דירוג שלילי.

ה. אגרות חוב של CTY

1. CTY התחריבה כלפי מחזקי אגרות החוב לשומר על יחס של סך החוב לערך שווי נכסים שלא יעלה על 65% וייחס חוב מובטח לערך שווי נכסים שלא יעלה על 25%. בנוסף, שינוי שליטה ב-CTY כהנדרטו בהסכם אגרות החוב יעמיד למחזיקים זכות מידית לפערען אגרות החוב. לתאריך הדיווח עומדת CTY באמות מידה פיננסיות אלו.

2. במהלך תקופת הדוח רכשה CTY כ-190.7 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב בתמורה כ-183.8 מיליון אירו.

3. בחודש דצמבר 2023, אישרה חברת הדירוג S'Poor & Poor את דירוג סדרות אגרות החוב של CTY ברמת דירוג של 'BBB', עם אופק דירוג יציב.

4. לאחר תאריך הדיווח בחודש מרץ 2024, הנפקה CTY 300 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב הנושאות ריבית שנתית של 6.5% ועומדות לפערען במרץ 2029.

5. לאחר תאריך הדיווח בחודש מרץ 2024, רכשה CTY במסגרת הצעת רכש כ-213.2 מיליון אירו ערך נקוב אגרות חוב בתמורה כ-213.7 מיליון אירו.

6. לאחר תאריך הדיווח בחודש מרץ 2024, אישרה חברת הדירוג S'Poor & Poor את דירוג סדרות אגרות החוב של CTY ברמת דירוג של 'BBB' ועדכנה את אופק הדירוג לשלי'.

ו. אגרות חוב של Europe G

1. Europe G התחריבה כלפי מחזקי אגרות החוב לשומר על יחס של סך החוב לערך שווי נכסים שלא יעלה על 60%, ייחס חוב מובטח לערך שווי נכסים שלא יעלה על 40% וייחס כסוי ריבית מאוחד (EBITDA מתואם להוצאות ריבית) שלא יחתה מ-1.5. לתאריך הדיווח עומדת Europe G באמות מידה פיננסיות אלו.

2. במהלך שנת 2023 רכשה הקבוצה כ-139.3 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב של Europe G בתמורה לכ-114 מיליון אירו (כ-455 מיליון ש"ח). בעקבות הרכישות הקבוצה הכירה ברוחו מפדיין מוקדם מוקדם בסך של כ-25 מיליון אירו (כ-100 מיליון ש"ח).

באור 19 - אגרות חוב (המשך)

3. לאחר תאריך הדיווח רכשה הקבוצה כ- 50 מיליון אירו (כ-195 מיליון ש"ח) ע.ג. אגרות חוב של Europe G נוספים, בתמורה לכ-46.2 מיליון אירו (כ-180 מיליון ש"ח), בעקבות הרכישות הקבוצה תכיר ברוחו מפדיון מוקדם בסך של כ-3.8 מיליון אירו (כ-15 מיליון ש"ח).
4. בחודש מרץ 2023, הורידה חברת הדירוג s' Moody את דירוג סדרות אגרות החוב של Europe G מ-'B2' ל-'B1', עם אופק יציב.
5. לאחר תאריך הדיווח בחודש ינואר 2024, הורידה חברת הדירוג s' Moody את דירוג סדרות אגרות החוב של Europe G מ-'B1' ל-'B2', עם אופק דירוג שלילי.

באור 20 - התchiaיות נשאות ריבית לארגוני בנקאים ולאחרים

א. הרכב

סה"כ	ברזילאי	בריאל	בקRNAה	באיו	ארה"ב	קנדי	שלא	בזולר	בזולר	בש"ח	צמוד	צמוד	מدد	ליום 31 בדצמבר 2023	
														לארגוני בנקאים	
4,626	-	358	2,607	108	224	1,329	-								למוסדות פיננסיים
2,774	531	-	-	806	-	-	-								סך הכל
7,400	531	358	2,607	914	224	1,329	1,437								חוליות שותפות
1,681	33	-	360	157	96	988	47								בנייה חוליות שותפות
5,719	498	358	2,247	757	128	341	1,390								

סה"כ	ברזילאי	בריאל	בקRNAה	באיו	ארה"ב	קנדי	שלא	בזולר	בזולר	בש"ח	צמוד	צמוד	מدد	ליום 31 בדצמבר 2022	
														סך הכל	
5,941	517	-	2,169	1,059	121	840	1,235								בנייה חוליות שותפות
5,169	497	-	1,983	1,024	121	337	1,207								

הבחנה בין ריבית קבועה למשתנה

סה"כ	ברזילאי	בריאל	בקRNAה	באיו	ארה"ב	קנדי	שלא	בזולר	בזולר	בש"ח	צמוד	צמוד	מدد	ליום 31 בדצמבר 2023	
														בריבית קבועה	
3,120	531	358	-	794	-	-	-								שיעור ריבית אפקטיבית
5.9	5.6	-	-	4.2	-	-	-								משוקלל (ב-%)
4,280	-	-	2,607	120	224	1,329	-								בריבית משתנה
-	-	-	5.5	6.6	5.2	5.5	-								שיעור ריבית אפקטיבית
-	-	-	5.5	6.6	5.2	5.5	-								משוקלל (ב-%)

ב. מועד הפרסום

סה"כ	ברזילאי	בריאל	ברונזה	ברזילאי	שווידית	באיירו	ארה"ב	קנדי	כדד	צמוד	לא	בדולר	בש"ח			
														מיל'וני ש"ח	ליאו	בדולר
ליום 31 בדצמבר 2023																
1,681	33	-	360	157	96	988	47								שוטפות	
431	26	-	12	126	2	217	48								שנה שנייה	
2,161	46	-	1,754	186	2	124	49								שנה שלישית	
337	57	-	5	223	3	-	49								שנה רביעית	
1,140	61	-	476	222	3	-	378								שנה חמישית	
1,650	308	358	-	-	118	-	866								שנה ששית ואילך	
5,719	498	358	2,247	757	128	341	1,390								avr. הכל בኒכי חוליות	
7,400	531	358	2,607	914	224	1,329	1,437								avr. הכל	

באור 20 - התמ"ビות נושא ריבית לתאגידים בנקאים ולחברים (המשך)

סה"כ	בריאל	ברציאלי	באIRO	ארה"ב	קנדי	לא	בדולר	בדולר	צמוד	בש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022	
											מיילוני ש"ח	מדד
772	20	186		35	-		503		28			
1,219	22	689		251	-		229		28			שנה ראשונה - חליות שוטפות
584	22	247		177	2		108		28			שנה שנייה
830	30	608		162	2		-		28			שנה שלישית
993	36	439		216	2		-		300			שנה רביעית
1,543	387	-		218	115		-		823			שנה חמישית
5,169	497	1,983		1,024	121		337		1,207			שם ששית ואילך
5,941	517	2,169		1,059	121		840		1,235			שם הכל

ג. באשר לשובדים, ראה באור 26.

ד. מנבלות חוזיות ומאות מידת פיננסיות

בחalk מהלהלוואות וכköו האשראי שמקבלות החברה וחברות מאוחדות שלה במהלך העסקים הרגיל, קיימות כמקובל התמ"ビות לעמידה באמצעות מידת פיננסיות והתמ"ビות אחריות אשר אי עמידה בהן תהווה עליה לפרעון מיידי, ובهن התמ"ビות הבאות:

1. בחברה לרבות חברת בת בעלות מלאה
 - א. יחס חוב מנצל לשווי בטוחות מניות ג'י סייטי המשועבדות, אשר שווין יקבע על בסיס ממוצע בין השווי הבורסאי על פני מספר ימי מסחר לבין השווי החשבונאי הנוכחי שלהן, לא עולה על 60%.
 - ב. יחס חוב מנצל לשווי שוק בטוחות (על פי מחירן בבורסה בממוצע של מספר ימי מסחר) בשיעורים של כ-40%-70%.
 - ג. הוו עצמי מייחס לבני המניות של ג'י סייטי, בהתאם לדוחות המאוחדים של ג'י סייטי, נבוה מ- 4 מיליארד ש"ח.
 - ד. ה- EPRA Earnings FFO (FFO, כפי שמחושב על פי כללי ה- Public Real Estate Association (EPRA) הרבעוני הממוצע של ג'י סייטי, במהלך שני רבעונים רצופים, לא יפחת מ- 80 מיליון ש"ח.
 - ה. יחס חוב נשוא ריבית נטו לסר המאזן המאוחד של החברה לא עולה על 77.5%.
 - ו. היחס בין ה- FFO הממוצע של מניות נזית ג'י סייטי בשני הרבעונים העיקריים במכפלת כמות מניות המשועבדות לבנק, לבין סך הוצאות הריבית בפועל בגין קו האשראי ברבעון האחרון לא יפחת מ- 1.75.
 - ז. שיעור מניות ג'י סייטי המשועבדות לבנק לא עולה על 20% מהו המניות המונפק והנפרע של ג'י סייטי.
 - ח. דירוג מינימלי של ג'י סייטי שלא יפחת מדרוג BBB+ של Maalot S&P או מדרוג Baa3 של מידרוג

באור 20 – התchieיות נשאות ריבית לתאגידיים בנקאים ולאחרים (המשך)
ט. בחלק ממשיכי האשראי של החברה ושל חברות מוחזקות שלה, כלולים תנאים מקובלים להעמדת האשראי לפירעון מייד, ובهم: אי תשלום, שינוי שליטה בחברה או בחברות אשר נירות הערך שלהן משועבדים להבטחת האשראי, שינוי מבנה, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של פירוק והליך מיושם נכסים והוצאה לפועל), הפסקת פעילות החברה, הפסקת מסחר בניירות הערך המשועבדים להבטחת האשראי או של החברה, Cross Default ברגע ותנאים מסוימים.

2. **בני סיטי ובחברות בעלות מלאה שלה**
 - א. יחס חוב מנוצל לשוי בטוחות בטווח של 45%-75% כפי שנקבעו בהסכם האשראי.
 - ב. הון עצמי מינימלי של החברה (לא כולל זכויות שאין מונחות שליטה) בסך של 4 מיליאר ש"ח.
 - ג. יחס התchieיות נשאות ריבית נתו לשוי המאזני של סך הנכסים של החברה על בסיס הדוחות המאוחדים, לא עולה על 75%.
 - ד. יחס התchieיות נשאות ריבית נתו לשוי המאזני של סך הנכסים של החברה על בסיס סולו מורחב (החברה וחברות בנות בעלותה המלאה) לא עולה על 77.5%.
 - ה. יחס חוב מנוצל לשוי הבטוחות (מניות CTY משועבדות אשר שוין יקבע על בסיס ממוצע בין השווי הבורסאי לשווי המאזני) לא עולה על 70%.
 - ו. ה-EPRA European Public Real Estate Earnings Association, במחזור שני רביעונים רצופים כלשהם, לא יפחת מ-60 מיליון ש"ח.
 - ז. יחס הון עצמי של CTY (לרבות הלואות הוניות ולא זכויות מיעוט, נזירים בשווים ההוגן והשפעת המס בגין) 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 במקורה בו גוף פיננסי שאינו מנהל כספים של אחרים או עבור אחרים) יחזק עבור עצמו מניות CTY בשיעור העולה על 15%, תשעבך החברה לטובות הבנק מניות CTY נוספת כר ששיעור המניות המשועבדות מתוך הון המונפק והנפרע של CTY יהיה גבוהה ב-5% לפחות משיעור החזקות של אותו גוף פיננסי בהון המונפק והנפרע של CTY, אך לא יותר מ-30.1% מהון המניות המונפק והנפרע של CTY.
 - ט. שיעור מניות CTY המוחזקות על ידי החברה במישרין ובעקיפין לא יפחת מ- 30% מסך הון המניות של CTY.
 - י. יחס ה-EBITDA של CTY (בהתקומות מסוימות) להוצאות מימון נתו של CTY, לא יפחת מ-1.6.
 - יא. דירוג החברה לא יפחת מ-BBB לפי סולם הדירוג של מעלות או מ-2aa לפי סולם הדירוג של מידרוג.
 - יב. יחס כספי חוב בהלוואות שונות שלא יפחת מ-1.45-1.2.
 - יג. קיימות בחברה ובחברות מוחזקות אמות מידיה פיננסיות מקובלות נוספות כגון יחס כספי ריבית /או קרן, יחס מינוף, יחס הכנסה תעולית מינימלית נתו (NOI) לחוב ואמות מידיה מינימלית נתו (NOL) לחוב ועוד נסיבות אחרות לחוב ו/או ביחס לבטופה הרלוונטיות לאשראי (בין אם מדובר במניות ובין אם מדובר בנכס נדל"ן).
 - יד. בחלק ממשיכי האשראי של החברה ושל חברות מוחזקות שלה, כלולים תנאים מקובלים להעמדת האשראי לפירעון מייד, ובهم: אי תשלום, הפרת התקייבות או מגז בהסכם האשראי, שינוי שליטה בחברה או בחברות אשר נירות הערך שלהן משועבדים להבטחת האשראי, שינוי מבנה, הליכים משפטיים מהותיים מסוימים (לרבות בהקשר של חalles פירעון, פירוק והליך מיושם נכסים והוצאה לפועל), הפסקת פעילות החברה, שינוי עיקרי פעילות החברה, ירידת מרכז החזקה מינימלי של מניות חברות מוחזקות על-ידי החברה, שינוי מינימאלי של נכסים בלתי משועבדים ביחס לחוב מנוצל, כהונת נשאי משרה מסוימים ועוד.

באור 20 - התchieיות נושא ריבית לתאגידים בנקאים ולאחרים (המשך)

טי. חלק מהסטמי המימון של החברה (אשר אינם בעלי לכדי אשראי מהותי) כוללים אמות מידה ותנאים נוספים (כגון: עלות בקשר עם המסחר במניות המשמשות כבטווחות כולל מחיר מינימלי, דירוג, שינוי שליטה וכו') אשר בהתקיימים מחויבת החברה לפrou את האשראי בגין תקופה הזמן הקבועה בהסכם, ובמקרה שלא תעשה כן למועד הפיננסי תהא הזכות להעמיד את המימון לפירעון מייד. במקרה כאמור, במקרה שבו תשוב החברה לעמוד באמצעות המידה שנקבעו בהסכם, היא תהא רשאית לשוב ולנצל את האשראי מכוחם.

3. ב- CTY

- א. יחס חוב נטו לסיכון שללא עלה על 55%-60%.
- ב. יחס כספי ריבית (ADA EBITDA להוצאות ריבית נטו) מינימלי של 1.8.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 וסכו למועד הדוחות עומדות החברה והחברות המאוחדים שלה בכל אמות המידה שנקבעו.

באור 21 - התchieיות אחרות

הרכיב:

31 בדצמבר	
2022	2023
מילוני ש"ח	מילוני ש"ח
42	24
304	308
134	8
480	340

(1) פקדנות משוכרים מתוקבים להבטחת עמידתם בתנאי השכירות. הפקדנות מוחזרים לשוכרים בהתאם לתקופת השכירות,

ఈ השם בעיקרם צמודים לאין.

(2) יתרת התchieיות בגין חכירות ליום 31 בדצמבר 2023, כולל בעיקר כ-165 מיליון ש"ח בזלוטי פולני, כ-94 מיליון ש"ח

באור 22 - התchieיות תוכניות וכיסים בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימות תוכניות הטבה לאחר סיום העסקה. התוכניות ממומנות בדרך כלל על-ידי הפקדות לחברות ביטוח, קרנות פנסיה ו קופות גמל והן מסוגנות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת, כללה:

א. דיני העבודה וחוק פיצוי פיטורי בישראל ובברזיל מחייבים את הקבוצה לשלם לעובד הטבות בעת פיטורי או פרישה בנסיבות מסוימות. חישוב התchieיות החברה בשל הטבות לעובדים מתרחש על פי הדין והסכם העבודה בתוקף ומבוסס על שכר העובד אשר מזכה בקבלת הטבות לאחר סיום העסקה.

לגביו תשלומי הפיצויים בישראל, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצוי פיטורי, התשכ"ג-1963, על-פי הפקדות השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה /או בפוליזות בחברות ביטוח, פטורות אותה מכל התchieיות נוספת לעובדים, בניגם הופקדו הסכומים כאמור לעיל (תוכנית להפקדה מוגדרת).

ב. התchieיות הקבוצה ביתר המדינות בהן היא פועלת, מכוסה באופן שוטף באמצעות תשלומיים עבור קרנות פנסיה, ביטוח לאומי, ביטוח רפואי ואחרים ובאמצעות תשלומיים בהם נושא העובד (כגון: דמי ביטוח אובדן כושר עבודה) כמתח'יב על-פי הדין המקומי, ולפיכך הן מהוות במרחות תכניות להפקדה מוגדרת. תשלומיים נוספים עבור ני' מחלת, הטבות בין-פיטורי ואחרים נתונים לשיקול דעתן של חברות הקבוצה, אלא אם נקבע אחרת בהסכם העסקה ספציפי.

ג. הפרשה להטבות בגין פיטורי מוכרת בדוחות הכספיים במועד בו התקבלה החלטה בדבר הפיטורי, במדינות בהן לקבוצה מחויבות משפטית או משתמשת לתשלומים).

ד. הסכומים שנצברו בקרנות פנסיה, בפוליסות ביטוח מנהלים, בפוליסות אחריות ובקופות גמל הרשומים על שם העובדים וההתקויות בניין, אינם מוצנים בדוח על המצב הכספי מאחר שאינם בשליטה ובניהולה של החברה ושל החברות המאוחדות.

לתוכניות ההטבה לאחר סיום העסקה אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 23 - מסים על הכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

1. מיסוי בפןמה

החברה הינה חברת פנمية. מס חברות בפנמה מוטל על בסיס טריטוריאלי ועל כן הכנסות חברה פנמית המתקבלות ממוקורות שמקורם לפנמה, אין חיבות במס במדינה זו (למעט ניכוי מס במקור אשר מונכים לחברת מוחץ לפנמה), לחברה אין הכנסות שמקורן בפנמה וכן הנזונים בבואר זה מתייחסים למסי' של החברות המאוחדות.

2. מיסוי בישראל

א. روحו/הפסדי הון

מס רווח הון הול על חברות בישראל הינו מס חברות כאמור בסעיף ד' להלן.

ב. מיסוי הכנסות מדיבידנד

בהתאם להוראות סעיף 126(ב) לפకודת מס הכנסה ("הפקודה"), לא יכול בחישוב הכנסה החיבת של החברה הכנסה מחלוקת רווחים או מדיבידנד שמקורם בהכנסות שהופקו או שנצמחו בישראל שנטקלו במישרין או בעקיפון לחבר בני אדם אחר החיב במס חברות בישראל.

בהתאם להוראות סעיף 126(ב) לפקודה, דיבידנד המתקבל בידי החברה זורה יתרה ביחס בלבד בישראל בשיעור מס חברות, כאמור בסעיף ד' להלן, תוך מתן זיכוי בגין המס שנוכה במקור בחו"ל על הדיבידנד (זיכוי ישיר). עוזף זיכוי ישיר ניתן להעברה עד לתום 5 שנים המס הבאות.

יחד עם זאת, לביקשת החברה ובתקנים 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 בגיןו), תוך קבלת זיכוי בין המס הזר ששולם על הכנסה 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. עוזף זיכוי עקיף לא ניתן להעברה לשנים הבאות.

ג. روحו/הפסדי הון ממכירת מנויות של חברות בנות

روحו הון ריאלי שנבע לחברה מכירת החזקותיה השירות באחת או יותר מהחברות הזרות בקבוצה יתרה במס בישראל, תוך קבלת זיכוי מהמס הזר ששולם בחו"ל בגין רווח ההון מאותה מכירה ובכפוף להוראות האמנה למניעת כפל מס הרלוונטי.

ד. שיעור המס החלים על חברות הקבוצה בישראל

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2021-2023 הינו 23%.

באור 23 - מסים על הכנסה (המשך)**3. מיסוי בארה"ב**

ביום 22 בדצמבר 2017 אישרה 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 כליל התרת הוצאות ריבית בארה"ב, אשר כו"ם מוגבלת ל-30% מה-EBIDTA לשנת המס הרלבנטית.

ביום 27 למרץ 2020 אישר בארה"ב חוק ה-Coronavirus Aid, Relief and Economic Security (CARES) המעניק חבילת סיוע למטען התמודדות עם משבר הקורונה. ה-CARES Act מעניק הקלות מיסויות לחברות, שמטרתן להקל על נזילות, ובכלל זה: אפשרות גירה אחרת של הפסדים שנוצרו בשנים 2020-2018 במשך 5 שנים וביטול זמני של מוגבלת ה-80% על ניצול הפסדים; צמצום מוגבלת ניכוי הוצאות הריבית בהתאם לסעיף 163(ג); 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 אמתה המס בין ישראל לארה"ב ובתנאי שהחברה מחזיקה לפחות 10% מהון המניות של החברה המחלקת.

4. מיסוי בקנדה

על הכנסתן החיבת של חברות הקבוצה חל מס חברות אפקטיבי (פדרלי ופרובינציאלי) בשיעורים של כ-31%-23% לנבי רוחה הון המופק בידי חברת קנדיית, עשוי רק ממחצית מרוחה ההון להתחייב במס בקנדה. בהתקיים תנאים מסוימים, עשוי דיבידנד המתקבל בידי חברת קנדיית שלא להתחייב במס בקנדה או לא להשפיע על הכנסתה החיבת של החברה הקנדיית מקבלת הדיבידנד. לפי כללי-FAPI עשוייה החברה הקנדיית להתחייב במס בקנדה על רוחים פסיביים בלתי מוחלקים של חברת זרה תוך מתן הקלה בגין המס הזר שהוטל על אותם רוחים. כלל, חלוקת דיבידנד לחברה קנדיית לתושב זר חיית בניכוי מס במקור בשיעור של 25%. שיעורי מס מופחתים עשויים להתאפשר בהתאם לאמנת המס הרלוונטי (במידה שחלה). בהתאם לאמנת המס בין ישראל לבין קנדה, על חלוקת דיבידנד יכול ניכוי במקור בשיעור מופחת של 5% במידה והחברה מקבלת מחזיקה מעל 25% מהון המניות של החברה המחלקת (אחרת, שיעור הניכוי עומד על 15%). כמו כן, בהתאם לאמנה בין ישראל לבין קנדה, שיעור ניכוי המס במקור על ריבית עומד על 10% (או 5% במידה והריבית משולמת למוסדות פיננסיים).

5. מיסוי בפינלנד

הפעולות בפינלנד מבוצעת באמצעות חברת ZYCT. שיעור מס החברות בפינלנד בשנת 2023 הינו 20%. בכלל, תחת הדין הפיני, שיעור ניכוי מס במקור על חלוקת דיבידנד מפינלנד הינו 20% (או 35% במקרים מסוימים). שיעור ניכוי מס במקור על חלוקת דיבידנד מפינלנד לישראל עומד על 5% בהתאם לאמנת המס בין ישראל לפינלנד (במידה ושיעור ההחזקה הינו לפחות 10%, אחרת שיעור ניכוי המס במקור הינו 15%). בעקבות שינוי החוקה בפינלנד, החל מה-1 בינואר 2014, הניכוי במקור חל גם על החזר השקעה של חברות נסחרות (שינוי החוקה הנ"ל לא יכול על חברות שאין נסחרות, אלא בתנאים מסוימים).

החברה קיבלה אישור מרשות המס בפינלנד לפוי במידה והיא אינה יכולה להזדמנות בישראל על המס שנוכה בפינלנד, החברה תוכל לדרש החזר מרשות המס הפינית.

באור 23 - מסים על הכנסה (המשך)**6. מיסוי בנורבגיה**

הפעולות בנורבגיה מבוצעת באמצעות חברת נורבגית המוחזקת על-ידי חברת CTY. שיעור מס החברות בנורבגיה בשנת 2023 הינו 22%. בכלל, תחת הדין הפנימי, שיעור ניכוי מס במקור על חלוקת דיבידנד מנורבגיה הינו 25%. שיעור ניכוי במקור מופחת עשויה להתאפשר תחת אמות המס השונות. בחלוקת דיבידנד מנורבגיה למדינות החברות בא-איחוד האירופי (EEA) השיעור הינו 0% (בהנחה ועומדים בתנאים הקבועים בחוק, למעט במקרים מסוימים). Area

7. מיסוי בשבדיה

הפעולות בשבדיה מבוצעת באמצעות חברות שבדיות המוחזקות על ידי חברת CTY. בכלל, שיעור מס החברות בשבדיה בשנת 2023 הינו 20.6%. שיעור ניכוי במקור על חלוקת דיבידנד משבדיה תחת הדין הפנימי הינו 30%. שיעור ניכוי במקור מופחת עשויה להתאפשר תחת אמות המס השונות. בכלל, לא ניתן ניכוי במקור על דיבידנד המחולק לחברת זרה מהותה לחברת שבדית בערבון מוגבל (aktiebolag) ואשר אינה נחשבת חברת במקלט מס (למעט במקרים מסוימים).

8. מיסוי בהולנד

בשנת 2022, שיעור מס החברות בהולנד על הכנסות הגבוהות מ-395 אלפי אירו עמד על 25.8% (הכנסות שעוד 395 אלפי אירו כפויות למס בשיעור של 15%). החל משלב 2023, שיעור מס החברות בהולנד על הכנסות הגבוהות מ-200 אלפי אירו עמד על 25.8% (הכנסות שעוד 200 אלפי אירו כפויות למס בשיעור של 19%).

בהתקיים תנאים מסוימים, הכנסות החברה ההולנדית המחזיקה בגרמניה יהיו פטורות ממס בהולנד. בעקבות שינוי חוקיקה בהולנד, החל מה- 1 בינואר 2018, שיעור הניכוי במקור לנבי דיבידנד ירד ל-0% בהתקיים תנאים מסוימים.

9. מיסוי בגרמניה

בכלל, שיעור מס החברות (כולל מס סולידריות) בגרמניה הינו 15.825% (בהנחה שעיל החברה לא חל Tax Trade, אחרת כ-30%). חלוקת רוחוי שותפות גרמנית לחברת ההולנדית המחזיקה בה אינה חייבה במס בגרמניה, לפי דין פנימי. תשולמי ריבית מגרמניה לתושב זר פטורים מינכי מס במקור בגרמניה לפי דין פנימי, למעט במקרים מסוימים. רוחוי הון ממכירת מניות של חברת גרמנית עשויים להתחייב במס בגרמניה, אך 95% מהרווח עשוי להיות פטור ממס בגרמניה בהתאם לפטור השתתפות הגרמני.

10. מיסוי באי ג'רזי

שיעור מס החברות באי ג'רזי הינו 0% (למעט במקרים לרוחוי פעילות ספציפיים עליהם מוטל מס בשיעור של 10% או 20%). שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מנ'רזי לישראל הינו 0% בכלל, רוחוי הון בג'רזי אינו ממוסה. הפעולות בג'רזי מבוצעת באמצעות חברות בגין'רזי המחזיקות בא-איחוד האירופי Europe G המאגדת באי ג'רזי. שיעור מס החברות באזורי פעילותה העיקריים של Europe G, פולין וצ'כיה הינו 19%, בקורסין 12.5% וברוסיה שיעור מס החברות הינו 20%. החל משנת 2019, מיושמים באי ג'רזי חוקים ותקנות הנוגעים למהות הכלכלית (Substance Economic) ולפיהם אפשר שחברות ושותפותו שהתאנדו באי ג'רזי לבדוק בין היתר על סוג הפעולות שלהן, וכן לעמוד בכלכלי מהות כלכלית על אדמות האי ג'רזי (קרק, עובדים, משרדים, ניהול, רמת הוצאות, ציוד וכו') בכפוף לסוג הפעולות שלהן.

באור 23 - מסים על הכנסה (המשך)**11. מיסוי בפולין**

הפעולות בפולין מבוצעת באמצעות חברות פולניות המוחזקות בעקבו עלי-ידי Europe G. שיעור מס החברות בפולין הינו 19%. שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מפולין תחת הדין הפנימי הינו 19%. שיעור מס מופחת עשויל להטאפר תחת אמננות המס השונות.

החל מינואר 2018, נכנס לתקוף תיקון חוקי בפולין הכלל, בין היתר, הוראות לגבי קיזוז הפסדים וכן כלל מימון דק המגבילים את ניכוי הוצאות המימון בפולין.

בנוסף, בוצע שינוי חוקי בפולין, ונקבעו כללים שונים בנוגע לניכוי מס במקור. באופן כללי, לפי הכללים החדשניים, לגבי תשומות דיבידנד, ריבית, תמלוגים וuber שירותים לתושב חז, הנמכרים מסכום של 2 מיליון זלוטי פולני בשנות מס אחת, הכללים להגשת בקשה וניכוי לפי אמנה נותרו זהים (למעט הנדרה מחמירה יותר של בעל זכות שבישר). במצב של תשומות כאמור בסכום העולה על 2 מיליון זלוטי פולני לתושב חז, על המשלים לנכות במקור על הסכום שמעבר ל-2 מיליון זלוטי פולני (או 19% לגבי דיבידנד ו-20% עבור ריבית, תמלוגים ושירותים מתושב חז). לאחר מכן, ניתן להגיש בקשה ולדרשഴירה את המס שנוכה בכפוף לעמידה בתנאי האמנה/פטור. יצוין כי ישנים חריגים והוראות נוספות נספות לכללים אלו. כלל הניכוי במקור החדשניים בתקוף החל מיום 1 בינואר 2022.

כמו כן, מספר חברות בנויות המוחזקות על ידי Europe G בעקבו נמצאות בהליכי שומות מול שלטון המס בחו"ל.

12. מיסוי בצ'כיה

הפעולות בצ'כיה מבוצעת באמצעות חברות צ'כיות המוחזקות על-ידי Europe G. שיעור מס החברות המקורי בצ'כיה הינו 19%, ככל, שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מצ'כיה תחת הדין הפנימי הינו 15% (או 35% במקרים מסוימים). בחלוקת דיבידנד מצ'כיה למיניות החברות ב-EEA יחול פטור מניכוי במקור (למעט במקרים מסוימים). בנוסף, שיעור מס מופחת עשויל להטאפר תחת אמננות המס השונות.

13. מיסוי בקפריסין

בשנת 2023 Europe G וחברות בנויות בבעלותה הינה תושבות מס בקפריסין. שיעור מס החברות בקפריסין הינו 12.5%, ככל, שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מקפריסין תחת הדין הפנימי הינו 0%. יצוין כי, על חלוקה של דיבידנדים למיניות שהין חלק מהרשימה השחורה של האיחוד האירופאי יחול ניכוי מס במקור בשיעור של 17% על חלוקות דיבידנדים, ועל תשומות ריבית לחברות תושבות מדיניות שהין חלק מהרשימה השחורה של האיחוד האירופאי יחול ניכוי מס במקור בשיעור של 30%.

14. מיסוי ברוסיה

שיעור מס החברות ברוסיה הינו 20%, ככל, שיעור ניכוי המס במקור על חלוקת דיבידנד מרוסיה תחת הדין הפנימי הינו 15% לתושבי חז, שיעור מופחת עשויל להטאפר תחת אמננות המס השונות. הפעולות ברוסיה בוצעה באמצעות חברות המוחזקות על-ידי Europe G ונמכרה במהלך שנת 2023.

באור 23 - מסים על הכנסה (המשך)**15. מיסוי בברזיל**

שיעור המס האפקטיבי על חברות בברזיל (בעלויות מחוזר גובה מ-240 אלף ריאל ברזילאי) הינו 34%. שיעור המס על חלוקת דיבידנד מחברה תושבת ברזיל תחת הדין הפנימי הינו 0%, למעט במקרים מסוימים. הפעולות בברזיל מבוצעת בעיקר באמצעות קרנות נדל"ן. קרנות הנדל"ן פוטורות מס על הכנסותיהן, בהתאם תנאים מסוימים. חלוקת רווחים מהקרן לבני היחידות כפופה לניכוי מס במקור של 15% לזרים ו- 20% למקומיים על מרכיב הרווח.

ב. شומות מס סופיות

לחברה בת בעלות מלאה של החברה שומות מס סופיות עד וככלל שנת המס 2016. לאחר תאריך הדיווח, ביום ה-14 במרץ 2024, לחברה בת בעלות מלאה של החברה הוצאה שומות מס הכנסה שלא בהסכם לפחות השנה (צווים) לשנים 2018-2017 שיעיקן בסוגיית הפטור מהכנסת דיבידנד בין חברות ישראליות. החברה חולקת על קבועות פקיד השומה בצוים ובכונתה להגיש ערעור שבכונת החברה להגיש נגד הצווים כאמור. לחברה סבורה כי קיימות לה טענות טובות לנגד קביעות פקיד השומה בצוים, ואלו תפורתנה בערעור שבכונת החברה להגיש נגד הצווים כאמור. לדעת החברה ויעצה, אין בשומות שהוצאה כדי להשפיע מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה לנו"י סיטי שומות סופיות עד וככלל שנת המס 2018.

ג. מייזוג חברות בנות בישראל

ביום 7 בינואר 2018, קיבלה חברת בת ישראל של ני"סיטי, את אישור רשות המסים בישראל, למייזוג לתוך חברת בת בעקביפין (להלן – החברה הקולטת) ביחד עם שתי חברות בנות בעקביפין של ני"סיטי מועד המיזוג נקבע ליום 31 בדצמבר 2016.

ד. מייזוג חברת בת בישראל

ביום 28 ביולי, 2020 קיבלה גי"סיטי מרשות המסים בישראל, החלטת מיסוי בהסכם ("ההחלטה המיסוי"), בדבר מייזוג בהתאם לסעיף 103ג לפకודת מס הכנסה, של חברת גי"סיטי מרכזים מסחריים בע"מ ("גי"סיטי"), חברת בת בעלות מלאה של גי"סיטי, עם ולטור גי"סיטי (חברה הקולטת). מועד שינוי המבנה בהתאם להחלטת המיסוי הינו- 31 בדצמבר, 2018. בהתאם להחלטת המיסוי גי"סיטי העבירה את כל נכסיה והתחייבותיה, ובכלל זה את כל העובדים, לתוך גי"סיטי, תוך חיסולו של גי"סיטי פירוק, והכל בדרך של מייזוג סטטוטורי בהתאם להוראות הפרק הראשון לחקוק החברות. ההחלטה המיסוי מותנת בקיום המלא של התנאים הקבועים בפקודת מס הכנסה ובהחלטת המיסוי, ובין היתר נקבע כי עלות ההשכעה של גי"סיטי במניות גי"סיטי, תימחק ותבוטל לחלוון. לגבי נכסים המקרקעים המועברים במיזוג יחול מס רכישה מופחת בשיעור 0.5%. כמו כן, הוטלו מנובלות הנוגעות לאופן קיזוז הפסדים שניצבו עובר למועד שינוי המבנה וכן הפסדים שהיו גלומים בנכסים המועברים ובחברות המשותפות בשינוי המבנה.

ה. הפסדים מועברים לצורכי מס ליום 31 בדצמבר, 2023

לחברה מאוחדת של החברה, לגי"סיטי ולחברות מאוחדות בעלותה המלאה של ני"סיטי בישראל הפסדים לצורכי מס מועברים לשנים הבאות. בניית הגלומה בהפסדים אלה, רשמו החברות נכסים נדחים שיתרטם לתאריך הדיווח הסתכמה בכ- 423 מיליון ש"ח (2022 - 585 מיליון ש"ח) אשר קוזzo מיתרת העתודה למס בחברות. לחברה מאוחדת של גי"סיטי בקנדה הפסדים לצורכי מס מועברים לשנים הבאות בסך של כ- 8.3 מיליון ש"ח (בשנת 2022 כ- 7.9 מיליון ש"ח) בגיןם לא נרשמו נכסים מיסים נדחים. יתרת ההפסדים להעברה ניתנת לניצול בתקופה של 20 שנה מיום שנת המס שבה נוצרו.

באור 23 - מסים על הכנסה (המשך)

לחברה מאוחדת של ג'י סיטי באירה"ב הפסדים לצורכי מס מעברים לשנים הבאות בסך של כ-249 מיליון ש"ח (בשנת 2022 כ-200 מיליון ש"ח), בגין נרכשו נכסים נדחים בסך כ- 78 מיליון ש"ח.

לחברה מאוחדת בעלות מלאה של ג'י סיטי המאוגדת באי נירזי וחברות בנות שלה הפסדים לצורכי מס הכנסה מעברים לשנים הבאות המוערכים בכ-355 מיליון ש"ח (בשנת 2022 כ-1 מיליארד ש"ח) בגין נרכשו נכסים נדחים בסך של כ-26 מיליון ש"ח. נכסים נדחים שלא הוכרו בגין הפסדים אלה הינם בסך של כ-202 מיליון ש"ח.

לחברה מאוחדת בעלות חלקית של ג'י סיטי בפינלנד וחברות בנות שלה הפסדים לצורכי מס הכנסה מעברים לשנים הבאות המוערכים בכ-908 מיליון ש"ח (בשנת 2022 כ-746 מיליון ש"ח) בגין נרכשו נכסים נדחים בסך של כ-112 מיליון ש"ח. בגין הפסדים בסך של כ-261 מיליון ש"ח מתוך הפסדים אלה לא נרכשו נכסים נדחים.

ג. מסים נדחים, נטו

הרכיב ותנוועת המסים הנדחים:

סה"כ	אחרים	לצורכי מס	פחות	גובהם בגין נדל"ן
				מיליאני ש"ח
(1,706)	(142)	554	(2,118)	
228	6	(16)	238	
4	4	-	-	
(528)	(150)	(52)	(326)	
(2,002)	(282)	486	(2,206)	
101	(49)	9	141	
75	75	-	-	
357	76	315	(34)	
(1,469)	(180)	810	(2,099)	
(148)	4	-	(152)	
7	7	-	-	
33	74	(168)	127	
323	(3)	(1)	327	
(1,254)	(98)	641	(1,797)	

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי מס הנעים בין 19% ל-29.49% (לפי שיעורי המס הצפויים לחול בעת IMPLEMENTATION כולל מס פדרלי ומס מדינה).

מיושן יתרת נכסים נדחים מותנה בקיום הכנסה חייבת בשנים הבאות בגין הפסדים.

באור 23 - מסים על הכנסה (המשך) (המשך)

המסים הנדחים מוצנים בדלקמן:

31 בדצמבר		
2022	2023	
מיליוני ש"ח		
61	66	במסגרת נכסים לא שותפים
(1,530)	(1,320)	במסגרת התחריות לא שותפות
(1,469)	(1,254)	

ג. מסים על הכנסה (התבטחת מס) הכלולים לדוחות רווח או הפסד

לשנה שהסתיים ביום

31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליוני ש"ח			
197	61	154	מסים שותפים (1)
(30)	(6)	(6)	מסים בגין שנים קודמות
528	(357)	(33)	מסים נדחים
695	(302)	115	

(1) המסים השותפים כוללים מס רווחי הון, מס שנוכה במקור מריבית ומידידנד ששילמו חברות מאוחדות זרות לחברה וכן הוצאות מסים שותפים בגין פעילותן של חברות הקבוצה.

ח. מסים על הכנסה המתיחסים לרווח כולל אחר ולסעיף הוון אחרים

לעוני מסים על הכנסה המתיחסים לרווח כולל אחר ולסעיף הוון אחרים ראה באור 23' ו-25'.

באור 23 - מסים על הכנסה (המשך)

ט. להלן התאמתה בין שיעור המס הסטטוטורי לשיעור המס האפקטיבי:

לשנה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
			מילוני ש"ח
1,731	(1,604)	(1,261)	רווח (ഫס) לפני מסים על הכנסה
23.0%	23.0%	23.0%	שיעור המס הסטטוטורי
398	(369)	(290)	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי עליה (ירידה) במסים הנובעת בגין:
16	26	(12)	הכנסות פטורות, הכנסות החיבור בשיעורי מס מיוחדים והוצאות לא מוכרות
339	92	321	שינוי ביתרת הפסדים לצורכי מס והפרש זמינים אחרים שבגינם לא זקפו מסים נדחים, נטו
15	(11)	17	יצירת מסים נדחים בגין הפסדים לצורכי מס והפרש זמינים משנהם קודמות
3	-	-	מסים נדחים בשל שינויים בשיעורי המס
(30)	(6)	(6)	מסים בגין שנים קודמות
1	13	1	מסים בגין חלק החברה ברוחוי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
(47)	(47)	84	הפרש בשיעור המס החל על הכנסות של חברות בחו"ל והפרשים אחרים
695	(302)	115	מסים על הכנסה (הטבת מס)
40.2%	-	-	שיעור מס אפקטיבי

באור 24 - התchyיביות תלויות והתקשרות

א. התקשרות1. הסכם עם Europe

במסגרת הסכם שנחתם בין ג'י סיטי לבין Europe G בשנת 2008 (כפי שתוקן בינואר 2015) עוגנו זכויותיה ב-Europe G, כפי שקיבלו ביטוי בתקנון Europe G הכוללים זכות למנייע עד ארבעה חברי דירקטוריון Europe G, קביעת זהות י"ר הדירקטוריון של Europe G ומינוי מרבית חברי ועדת המינויים של דירקטוריון Europe G בנוסף, העניקה לג'י סיטי זכויות וטו בקשר עם קבלת החלטות מוחתיות ב-Europe G, לרבות מינוי מנכ"ל Europe G. הזכויות האמורות כמפורט להלן מוניות מינימאלית שמחזיקה ג'י סיטי ב-Europe G. נכון למועד זה, ג'י סיטי מחזיקה במלוא הון המניות של Europe G. בפברואר 2022 הושלמה עסקת מיזוג של Europe G עם חברה בת בעלות מלאה של החברה, נכון למועד זה, ג'י סיטי מחזיקה (בעקיף) במלוא הון המניות של Europe G, לפרטם ראה באור 8 נ'. חברות קבוצת ג'י סיטי התקשרו בהסכם חכירה תפעולית עם שוכרים בנוגע לנכסים שבבעלותן. להלן פירוט דמי החכירה המינימליים לקבלת בגין הסכמי החכירה:

31 בדצמבר 2023	שנה ראשונה
מיליאני ש"ח	שנתים עד חמיש שנים
1,090	שנה ששית ואילך
2,436	סה"כ
1,358	
4,884	

2. לגביה התקשרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, ראה באור 34.ב. ערביות

1. ביום 31 בדצמבר, 2023 חברות מאוחדות של ג'י סיטי ערבות להלוואות מנגפים שונים, בשל נכסים להשכרה בפיתוח בעלותן המשותפת עם שותפים וכן ערביות בנקאות במהלך העסקים הרגיל שלהם, בסך של כ- 656 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2022 כ-600 מיליון ש"ח).

2. ג'י סיטי ערבה בערבויות בלתי מוגבלות בסכום כולל תאגידיים בנקאים להבטחת אשראי שקיבלו חברות מאוחדות במלאה של ג'י סיטי אשר סכום מסגרות האשראי המחייבות וההלוואות (קרן) בגין, לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 הסתכם בכ- 475 מיליון ש"ח וכ-481 מיליון ש"ח, בהתאם. נציג מסגרות האשראי המחייבות וההלוואות (קרן) לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 הסתכם בכ- 250 מיליון ש"ח וכ-175 מיליון ש"ח, בהתאם. חברות בנויות בעלות מלאה של ג'י סיטי ערבות להלוואות ולquo; אשראי שקיבלה ג'י סיטי מותאגidis בנקאים ומאחרים ללא הנבלת בסכום. כמו כן, שיערכו ג'י סיטי לחברות בנויות בעלות המלאה מניות CTY ו-Europe G ונדל"ן של חברות מאוחדות להבטחת אשראי שקיבלו ג'י סיטי לחברות בנויות בעלותה המלאה.

3. החברה ערבה בערבויות בלתי מוגבלות בסכום כולל תאגידיים בנקאים להבטחת אשראי שקיבלה חברת בעלותה המלאה אשר סכום מסגרות האשראי המחייבות וההלוואות (קרן) בגין, לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 הסתכם בכ- 281 מיליון ש"ח וכ-323 מיליון ש"ח, בהתאם. נציג מסגרות האשראי המחייבות וההלוואות (קרן) לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 הסתכם בכ- 223 מיליון ש"ח וכ-228 מיליון ש"ח, בהתאם.

באור 24 - התחייביות תלויות והתקשרות (המשך)

ג. התחייביות תלויות להשלמת פיתוח ופיתוח חדש של נכסים ואחרות

1. לחברות מאוחדות של ג'י סיטי התחייביות לחזק מאזניות להשלמת פיתוח ופיתוח חדש של נכסים מניבים אשר לתאריך הדיווח מסתכמות לסר של כ-987 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2022 כ-875 מיליון ש"ח).
2. לתאריך הדיווח, ל-YCTY התחייבות תליה להחזיר מע"מ תשומות שהתקבל בסך של כ-340 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2022 – כ-390 מיליון ש"ח), באם ימכר המקרקעין נשוא התשומות לשירות פטורה מע"מ במהלך 10 השנים הבאות.

ד. tabiutot meshpetiot

1. קיימים מספר הליכים משפטיים נגד ג'י סיטי לחברות מאוחדות של ג'י סיטי בקשר עם מהלך העסקים הרגיל שלהם, לרבות בשל פגעות גוף ורכוש שהתרחשו במקומות מסחריים ובנכסיים אחרים שלהם. להערכת ג'י סיטי, סכומי התביעות, אינם מהותיים (בנפרד או במצטבר) לתוצאות ג'י סיטי.

2. Europe G מעורבת במספר הליכים וחקירות רגולטוריות באוסטריה, בקשר עם עסקאות בניירות ערך של Europe G, Europe G הנפקת חוב ואירועים קשורים בין השנים 2006-2007.

כמו כן, Europe G מעורבת במספר הליכים שהונשו על ידי מספר משקיעים שהשקיעו בניירות הערך כאמור לעיל בשנים הרלוונטיות, אשר טענו כי נגרמו להם הפסדים בשל תנודתיות מחيري ניירות הערך וכן טענות נוספות מסוג זה. בהתבסס על הערכת הנהלת Europe G, סך ההפרשה לדוחות הכספיים של Europe G בגין העלות הצפיה וההשלכות של יישום הסדרים עם משקיעים בניין ההליכים המפורטים לעיל, הינה בהיקף של כ- 2.6 מיליון אירו.

כמו כן, נכון למועד זה ממשיכים ההליכים הפליליים נגד MeiusJul ואחרים בקשר עם אירועים שהתרחשו בשנת 2007 וכודם לכן. בקשר לכך פירמת עורכי הדין המייצגת מספר משקיעים שהשקיעו במועד התרחשות האירועים בו- G European, טענה כי Europe G הינה אחראית בגין מספר איזועי תרמייה, הפרת אמוןיהם והפרת ה- Austrian Stock Corporation Act וה-Austrian Capital Market Act. התובע הציבורי הורה ל-Europe G להשיב לטענות האמורויות והחל בהליכי חקירה פליליים נגד Europe G על בסיס ה-Austrian Corporate Criminal Liability Act. ישנו חוסר בהירות באשר לתחולתה של חקיקה זו, אשר נכנסתה לתוקף ב- 2006 על Europe G. בכל מקרה, Europe G מאמינה כי אין זה ראוי שתמצא אחראית בגין אירועים אלה ועל כן בכוונתה להן על עצמה באופן אקטיבי מפני הליכים אלה.

3. בחודשים يول ואוגוסט 2014 הוגש במחלקה לעניינים כלכליים בבית המשפט המחויז בתל-אביב בבקשת אישור תובענות ציוגיות, נגד א.זרוי בניה בע"מ ("זרוי בניה"), קבוצת א.זרוי בע"מ ("זרוי קבוצה"; כימ – קבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ), דורךטורים ונושאי משרה שלהן ורואה החשבון המבקר שלהם, וכן נגד ג'י סיטי וגי ישראל (שהתמזגה לתוך ג'י סיטי). עניין של התביעה נזק שנגרם כביכול לציבור המשקיעים בזרוי בניה ו/או בזרוי קבוצה, לפי העניין, כתוצאה מפרנסום מידע מטענה לכואורה בדיוח זרוי בניה, לרבות לדוחות הכספיים שלהם, ואי דיווח במועד על מידע שלילי מהותי אודות תוצאותית הכספיות ומצבה הכספי של זרוי בניה, ובאופן נגרר אודות תוצאותית הכספיות של זרוי קבוצה. עליות התביעה בבקשת האמורויות כוללות עליות מכוח חוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968, בינויו הכללת פרטיהם מטעים לדוחות הכספיים ודיווחים חסרים ומטעים, עולת רשות מדיני הנזיקין, הפרת חובה חוקה (ביחס להוראות חוק ניירות ערך ותקנות מכוחו וכן חוק החברות) וכיופח המיעוט, והכל בהתייחס לדיווחה של זרוי בניה. התביעות האמורות הין בסכומים הנעים בין 13 מיליון ש"ח ל-75 מיליון ש"ח (בכפוף לכימות הנזק המדוקדק במסגרת הדיונים בתובענות), אשר אינם מהותיים לג'י סיטי (לרבות במצטבר).

באור 24 - התchieビות תלויות והתקשרות (המשך)

הבקשות האמורות אוחדו להליך אחד (למעט 3 בקשות שנמchoקנו). הצדדים קיימו הליכי גלווי ועיוון במסמכים בהתאם להחלטות בית המשפט, ולאחר מכן התקיימו דיוני הרכחות בהליך, שבמסופם ניתנה הסכמה עקרונית להספיר את בית המשפט לס"ט את המחלוקת בדרך של פשרה על פי סעיף 79א לחוק בתי המשפט, התשמ"ד-1984. בהמשך לכך, ולפני שהצדדים להליך הסכימו על נוסח של הסכם פשרה, מונן לזרוי בניה נאמנים זמינים במסגרת הליכי חדלות פירעון שנפתחו בעניינה (להלן: "הנאמנים"), ואלה הודיעו בסופו של דבר כי הם סבורים כי לא ניתן להמשיך בניהול הליכים משפטיים נגד דורין בניה משעה שניית בעניינה צו הקפאת הליכים, וכן כי הם מתנגדים להסדר הפשרה שפורט לעיל. בית המשפט קבע כי על מנת להמשיך בהליך לאישור הסדר הפשרה יהיו על הצדדים לפנות לבית המשפט של חדלות פירעון אשר נתן צו בעניינה של דורין בניה,

בהתאם לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, על מנת לקבל את אישורו.

בחודש אפריל 2021, דחה בית המשפט של חדלות פירעון את הבקשה וקבע כי לא ניתן להמשיך את ניהול ההליכים בעניינה של דורין בניה.

במקביל, הנאמנים הגיעו בקשה רשות ערעור על החלטת בית המשפט המחויז, ותשובות לבקשת זו הוגשו גם כן. בחודש נובמבר 2021 דחה בית המשפט העליון את בקשה רשות ערעור, לאחר שקבע שהධון בה תיתר.

לצד בקשות אלה, הגיעו המבקשים להליך היציגי בקשה לצירופה של הפניקס חברה לביטוח בע"מ – מבטחת של דורין בניה ושל נושא המשרה בה – כדי להליך ובית המשפט נעתר לה. בהתאם, בית המשפט הורה למבקשים להגיש בקשה מתוקנת לאישור תביעה "יצוגית", אשר תהייחס לאחריות הנטענת של המבטחת, ובקשה מתוקנת וכן תגבות המבקשים לתשובות הוגשו. בחודש דצמבר 2021 התקיים דיון נוסף לפני בית המשפט, בו ניסה בית המשפט להביא את הצדדים להסכמות המבוססות הפשרה אליה הגיעו הצדדים בשנת 2019 (כמפורט לעיל), ובchodש ספטמבר 2022 הודיעו הצדדים כי הם מסכימים למתווה שהוצע על ידי בית המשפט, והחליטו למעשה על ניסוח ההסכם ובקשה לאישורו.

בחודש אוגוסט 2022 הוגשה מטעם הנאמנים בקשה לחייב את חדלות פירעון נגד הפניקס, במסגרת התבkas בבית המשפט להורות לפניקס למסור לנאמן מסמכים הנוגעים לניהול המשא ומתן האמור לעיל, וכן להורות כי הפניקס לא תמשיך בניהול המשא ומתן כל עוד לא נמסר המידע האמור, בית המשפט של חדלות פירעון הורה לפניקס להשיב לבקשת זו וכן הורה כי עד להכרעה בבקשתה לא יעשה שינוי במצב הזכויות הנוכחי. התיחשות הפניקס ותגבות הצדדים הוגשו לבית המשפט. במקביל, בחודש ספטמבר 2022 הודיעו הצדדים להליך היציגי בקשה לחייב דיון לצורך קידום הליך אישור הפשרה, ובית המשפט החליט כי יש להמתין להחלטה שתינתן על ידי בית המשפט של חדלות פירעון.

בחודש מרץ 2023 החליט בית המשפט של חדלות פירעון לדוחות את הבקשה שהנאמן הגיע נגד הפניקס וקבע כי לנאמן אין זכות לקבל את המסמכים אולם דרש ולנסות לעכב את הליכי הפשרה, וכי הוא רשאי להעלות טענות בקשר עם הסכם הפשרה בהליך היציגי. בהתאם, הודיעו הצדדים להליך לחייב את בית המשפט בהליך היציגי על מנת החלטה זו, ועדכנו בכוונתם להגיש בקשה לאישור הסכם פשרה בהקדם.

בחודש אפריל 2023 הוגשה הבקשה לאישור הסדר פשרה. בחודש יוני 2023 הוגשה עמדה מטעם הנוראים המוסמכים במשרד המשפטים, אשר נובשה בשיתוף עם רשות ניירות ערך, במסגרתה הודיעו כי הם מותירים את ההכרעה בבקשתה לאישור הסדר פשרה בידי בית המשפט, אולם הם מבקשים לשמור על זכותם להביע עמדה ביחס לנושאים שטרם הוכרעו, בהתאם למנגנון שנקבע בהסדר הפשרה.

באור 24 - התchyיביות תלויות והתקשרות (המשך)

בחודש יולי 2023 הגיע הנאמן התנדות להסדר הפשרה, בה העלה טענות שונות, לרבות נגד החברה, ביחס אליהו הנישו המשיבים את התקיימותם. בחודש נובמבר 2023 התקיים דיון בפני בית המשפט, ונשמעו טענות הצדדים בנוגע להתנדות הנאמן, ובמהמשך ניתן פסק דין המאשר את הסדר הפשרה, וכן ניתנה החלטה נוספת המורה לצדים בקשר להגash את מדותיהם בנוגע לשאלת חלוקת האחריות בסכום הפשרה, כמו גם היקפו, כדי שבית המשפט יוכל להכריע בנושאים אלה בהתאם להוראות הסכם הפשרה. הצדדים ממתינים עתה להכרעת בית המשפט.

בשלב זה, להערכת ג'י סיטי וועציה המשפטיים, לג'י סיטי טענות הגנה טובות כנגד התובענה, וככל שבית המשפט יראה בה אחראית לנזק כלשהו, חלקה בנזק, אם בכלל, לא צפוי להיות משמעותי.

4. בחודש ינואר 2024 הגיע עו"ד עופר שפoria, בתפקידו כנאמן דורי בינה במסגרת הליכי חדלות הפירעון שלו (להלן בפסקה זו – "הנאמן"), תביעה אזרחית בסכום של 500,000,000 ש"ח נגד ג'י סיטי, וכן כנגד דורי קבוצה (ובשמה הנוכחי), בוצצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ, להלן בפסקה זו – "קבוצת לוזון"), רואי החשבון שלו, שורה ארוכה של דירקטוריים ומשאי משרה שכיהנו בدورו בינה בתקופות שונות שקדמו לכניתה להיליכי חדלות פירעון, ותאגידי ביטוח שונים (להלן יחד בפסקה זו – "הנתבעים").

כתב התביעה מייחס לנتابעים אחריות בגין נזקים שנגרמו כביכול בשלוש תקופות שונות: (1) התקופה שקדמה לגילוי הטעויות באומדי נזקי בינה אשר הובילו להגשת התביעה הייצוגית הנדונה בסעיף 3 לעיל; (2) התקופה שבין גילוי הטעויות לבין מכירת השיליטה בקבוצת לוזון (ובעקביפין גם השיליטה בדורו בינה); (3) התקופה שבין מכירת השיליטה בדורו בינה לפטיחת הליכי חדלות הפירעון שלו, בשנת 2019.

ביחס לג'י סיטי, נטען כי הפרה את חובת ההגנות שלו כבעל שליטה בדורו בינה, בין היתר בכך שידעה על הצללים בינויו החברה אולם נמנעה מלנקוט בעילותם כלשהן בעניין, הזרימה כספים לדורי בינה והכוונה אותה להוציא ולפעול למטרות שהיא ברור שאין ביכולתה להמשיך בעילותה, וכן משומש טיסייה לתכנן ולבצע עסקה שפוגעה בנושיי דורו בינה. כן נטען כי החברה הפרת את חובתה במסגרת מכירת השיליטה בדורו בינה (שנעשה מעשה במסגרת מכירת השיליטה בקבוצת לוזון). נכון למועד זה, על החברה להגיש את כתב ההגנה מטעמה ביום 26.5.2024.

להערכת ג'י סיטי וועציה המשפטיים בשלב מוקדם זה של ההליך, בו טרם הוגש כתב ההגנה מטעם ג'י סיטי, וממילא טרם הושלמו הבדיקות העבודתיות הרלוונטיות, נראה כי הסיכויים לקבלת התביעה נמוכים מהטיסוכים לדחייתה.

5. במהלך תקופת הדוח ולאחריה נזית בראזיל מנהלת מספר הליכים משפטיים מול מספר גופים ורשויות שונות בקשר עם הנכס *Internaciona* לרבות בגין טענות שונות בקשר עם חוקיות תפועל הקניון והחניון שלו, אך למועד זה לא נתקבלה כל החלטה המשפיעה על תפעולי. נזית בראזיל הגישה לעיריה תוכנית חדשה בקשר עם מגירוש החניה. ישום התוכנית כפוף להיליכים מנהליים המתרחשים בפני העירייה, אשר נכון למועד זה לא פגעו בקבלת הירוח לנכס ולהניזין.

כל שהתוכנית לא תאושר או אם יתרברר כי תפעול השופך של הנכס ולגרום לנזקים כספיים לג'י סיטי שננקן למועד זה אין אפשרות החברה לעמוד אוטם.

6. לאחר תאריך הדיווח, Europe G, שהינה הבעלים של חברת בת של ג'י סיטי שבבעלותה מקרקעין בטורקיה ("חברת הבת" ו"המקרקעין"), הגישה התביעה לביטול שינוי רישום שבוצע על ידי צד נ' באופן בבעלות של חברת הבת במקרקעין. להערכת החברה וועציה המשפטיים, קים סיכי נבואה כי ההחלטה בעניין זה תהיה לטובה Europe G. לפיכך, נכון למועד פרסום דוח זה, לא צפוי לנושא זה השפעה מहותית על דוחות החברה.

7. ביום 24 באפריל 2022, הוגשה למחילה הכלכלית בבית המשפט המחווזי בתל אביב, בקשה לאישור התביעה "ציגית נגד החברה והדיקטורים המכהנים בה" (להלן: "הבקשה") על ידי סיקס חברת למסחר (1982) בע"מ, שהייתה במועדים הרלבנטיים בעלת מנויות בחברה (להלן: "המבקשת").

באור 24 - התchieビות תלויות והתקשרות (המשך)

ענינה של הבקשה הוא בטענות המבקשה, כי החלטת הדירקטוריון מיום 10 באפריל 2022, לאשר חלוקת 14% ממניות ג'י סייטי בדרך של דיבידנד בעין לבני המניות בחברה וכן להנפיק זכויות לרכישת מניות החברה היותה פסולה, ופגעה בבני המניות המיעוט. על פי הנטען בבקשתה, החלטה זו נעדרת הגיון כלכלי ופוגעת בשווי מניות החברה, והוא נועדה להטיב עם בעל השכלה בחברה, מר חיים כצמן, המכון כסגן י"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, על רקע מאבק השכלה המתנהלה בה למורת שקיומו של מאבק שליטה אינו אמור לפגוע בעסקי החברה ואולי אף להוועיל לה. עוד על פי הנטען בבקשתה, בקבלת החלטה זו, הדירקטורים עשו שימוש לרעה בסמכותם, הפרו את חובת זהירות וחובת האמוניות המוטלות עליהם, והשתמשו בנכסיו החברה לטובות בעל השכלה, תוך הטיעית ציבור המשקיעים באשר למטרת האמיתית שביסוד ההחלטה.

עוד נטען כי ההחלטה התקבלה שלא במהלך העסקים הרגיל של החברה וכי מדובר בעולה מהותית, שלבעל השכלה יש עניין אישי בה, ועל כן מצריכה אישור של אסיפות בעלי המניות. לבסוף נטען כי ההחלטה פגעה באטרקטיביות החברה, ובערך המניה, והביאה לירידת שער המניה, כך שנזקם של "כלל בעלי המניות מכרב הציבור בתוספת בעלי השכלה שאינם נמנים עם גרעין השכלה של כצמן" – מוערך בסך של כ-187 עד 197 מיליון ש"ח, בהתאם לחוות דעת המצורפת לבקשת האישור.

ביום 6.12.2022 הגיעו המשיבים תשובה מטעם לבקשת האישור. במסגרת תשובת החברה לבקשת האישור, הבירהה החברה כי אין ממש בבקשת האישור ודינה דחיה. בכלל זאת, הבירהה החברה כי אין יסוד לטענות המבקשה בעניין המניות שעמדו לאחר קבלת החלטות וכי הללו לטובות החברה ולא כחלק ממאבק שליטה. כן הבירהה החברה כי לא נפל כל פנים בהליך קבלת החלטות והללו אושרו כדי. עוד הבירהה החברה, כי המבקשה כשלה להוכיח את עילות התביעה הנטעןות והטעחות. לבסוף, הבירהה החברה כי לא מתאפשרים התנאים לאישור תובענה יצוגית. ביום 22.1.2023 הגיעו המבקשה לתשובות המשיבים לבקשת האישור, במסגרת תשובת החברה לחלק מטענות המשיבים. ביום 26.2.2023 הגיעה המבקשה "בקשה לנגידו ועיוון במסמכים ומענה לשאלון", אשר נענה על ידי המשיבים. דיון קדם משפט בבקשת האישור נערך ביום 19.3.2023 ובמהלכו הבירהה בית המשפט הנכבד, כי לעמדתו, הקבוצה יכולה לכלול – לפחות בעלי המניות שמכרו את מניותיהם בין המועד בו החילה דיווחה על ההחלטה (11.4.22) לבין המועד בו דיווחה על ביטול המהלים (24.4.22). בהתאם לכך, היפויי המקסימלי בו יכולת לחוב החברה, כך הבירהה בית המשפט, עומד על סך של כ-2.5 מיליון ש"ח לצד זאת, הבירהה בית המשפט הנכבד כי יש בטענות המבקשה קשיים רבים נוספים, ועל כן הציע לצדדים להזכיר ביניהם על מנת ליותר את הצורך בבירור סכום זה בפני הערכאות.

לאחר שיחות בין הצדדים, בחודש ספטמבר 2023 הוגש בבקשתה לאישור הסתלקות מטעumm, במסגרת הזדיעו הצדדים לבית המשפט כי הגיעו להסכמה בדבר סיום בבקשת האישור במתווה של בקשת הסתלקות מוסכמת, במסגרת, בין היתר, הסכימו המשיבים לשאת בהוצאות המבקש ושכר טרחתו בתוספת סכום זניח לצד התchieビות הדדיות נוספות. בחודש דצמבר 2023, בית המשפט אישר בבקשת הסתלקות מוסכמת בקשר עם הבקשה. בשים לב להיקף הנגמול ושכר הטרחה של המשיבים, בית המשפט ראה בבקשת הסתלקות "הסתלקות מותוגמלת". יחד עם זאת, על אף שהחברה תישא באגירה הרלוונטי, בית המשיבים ראה לנכון לאשר את בקשת הסתלקות בתנאייה, בהתחשב בנסיבות המקרה. יצוין כי, בית המשפט הדגיש כי ההחלטה מושאת בבקשתה לאישור בוטלו בסמיכות רבה להגשתה, והזדק שנותן לבני מניות החברה הפר למצורי יחסית להזה שתוואר בבקשתה לאישור. בשים לב לכך ששינוי הנסיבות כאמור לעיל הפרק את בקשת האישור ללא רלבנטיות, בית המשפט ראה בណדר זה טעם מרכזיאי לכך שה浼קשה מושא בבקשת האישור, ובהתאם, נדבר מרכזיאי לאישור בבקשת הסתלקות.

באור 25 - הוו

א. הרכב:

	31 בדצמבר 2022		31 בדצמבר 2023		
	1 בינואר 2022	רשות ונפרע	רשות ונפרע	רשות ונפרע	
	מונפק	מונפק	מונפק	מונפק	מניות רגילות בנות 1 דולר
מספר מניות					
33,374,039	350,000,000	41,582,113	350,000,000	61,959,713	350,000,000
(460,900)		(460,900)		(460,900)	
(325,462)		(325,462)		(325,462)	
32,587,677	40,795,751			61,173,351	
מניות בכורה בנות 1 דולר					
	150,000,000		150,000,000		150,000,000
ע.ג.כ"א (ב)					

ב. בחודש אוגוסט 2020, הנפקה החברה כ-4.9 מיליון כתבי אופציה (سدירה 21). כתבי האופציה ניתנו למימוש למניות רגילות כל כתוב אופציה ניתן למנה אחת של החברה) כנגד תשלום במזומנים של מחיר יימוש (מתואם לדיבידנד, לחולקת מניות הטבה, הנפקה בדרך של זכויות וחלוקת) בסך של 24.5 ש"ח לכל כתוב אופציה ללא הצמדה למدد או למטרע כלשהו. כתבי האופציה ניתנו למימוש עד ליום 31 בינואר 2023.

במהלך שנת 2022, בעקבות מימושים של כתבי אופציה, הונפקו כ-2.9 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 דולר ע.ג. בתמורה לכ-65 מיליון ש"ח.

ביום 31 בינואר, 2023 פסקה כל יתרת כתבי האופציה.

ג. בחודש דצמבר 2022, הנפקה החברה כ-5.3 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 דולר ע.ג. שהונפקו בדרך של זכויות בתמורה לכ-64 מיליון ש"ח, בגין הוצאות ההנפקה.

ד. בחודש ינואר 2023, הנפקה החברה על פי דוח הצעת מדף, כ-20.4 מיליון מניות רגילות בנות 1 דולר ע.ג. של החברה וכ-10.2 מיליון אופציות רכישה (سدירה 2) המנקות זכות לרכוש מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של ג'י סייטי, אשר בבעלות נורסטאר ישראל בע"מ, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה, תמורה נוספת של 14 ש"ח ללא הצמדה לממד או למטרע כלשהו. תמורת ההנפקה בגין עליות ההנפקה הסתכמה לכ-298 מיליון ש"ח, מתוכה סך של כ-33 מיליון ש"ח יהוס לאופציות לרכישת מניות ג'י סייטי ומוצג כזכויות שאינן מנקות שליטה. התמורה העתידית (ברוטו) הצפיה לחברה בהנחת מימוש מלא האופציות הרכישה הינה כ-143 אלפי ש"ח.

באור 25 - הון (המשך)

בחודש דצמבר 2023 פרסמה החברה הצעת רכש חליפין לרכישת אופציית רכישה (סדירה 2) כנגד הנפקת מניות רגילות של החברה, ניתן היה להענות להצעה עד ליום 31 בדצמבר, 2023. להצעת הרכש נענו מחזיקים של כ-5.5 מיליון אופציות רכישה (سدירה 2) בתמורה להנפקה של כ-1.1 מיליון מניות רגילות של החברה בנות 1 דולר ערך נקוב כל אחת. ההנפקה בוצעה בפועל בחודש ינואר 2024 וכתוואה מעסקת החלפה החברה תכיר בגין בהון המניות המיוחס לבני המניות בסך של כ- 21 מיליון ש"ח.

ה. מניות בכורה

למניות הבכורה תהיה הזכות להשתתף ברווחי החברה בשיעור שנתי שייקבע על ידי דירקטוריון החברה כאשר אלו יונפקו. רווחים שלא ישולמו יצברו לשנים הבאות וחלוקתם הינה תנאי לחלוקת רווחים לבני המניות הרגילים. למניות אלו אין זכויות הצבעה.

ו. תוכנית רכישה

בשנת 2023 פקעה תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 2 מיליון מניות שאומצה על ידי החברה בחודש מרץ 2022. לא נרכשו מניות מכוח תוכנית זו.

ז. מניות המוחזקות על ידי חברות מאוחדות

2022	2023	
מספר מניות		
1.1	0.7	שיעור מהוון המונפק (ב-%)
6	5	שווי שוק (מיליוני ש"ח)
4	4	עלות (מיליוני ש"ח)

ח. הרכב קרנות הון אחרות

31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
17	11	4
81	82	82
647	451	303
(25)	47	8
33	13	-
753	604	397

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רוח כולל אחר
עסקאות עם בעלי שליטה
עסקאות עם בעלי זכויות שאין מkeitות שליטה
קרן גידור תזרימי מזומנים
תשלומים מבוסס מניות

באור 25 - הון (המשך)

ט. מידע נוסף בדבר רווח (הפסד) כולל אחר

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2021	2022	2023
מילוני ש"ח		
(1,862)	953	1,059
-	55	(11)
(1,862)	1,008	1,048

התאמות הנbowות מתרגם דוחות כספיים
השפעת המס
סה"כ

58	138	(80)
5	8	(1)
(6)	-	-
57	146	(81)

רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים
חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות המטופלות בשיטת
השווי המאזני
השפעת המס
סה"כ

16	2	(51)
11	-	-
27	2	(51)
(1,778)	1,156	916

הפסד בגין נכסים פיננסיים בשווי הון דרך כולל אחר
השפעת המס
סה"כ

סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר

. הרכב זכויות שאין מקנות שליטה

ליום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
מילוני ש"ח		
6,888	5,505	5,346
3,707	3,929	3,580
44	47	156
10,639	9,481	9,082

החלק בשווי המאזני (*)
אגרות חוב היברידיות לזכויות שאין מקנות שליטה (**)
כתב אופצייה וקרן הון מתשלום מבוסס מניות בחברות מאוחדות

(*) לרבות קրנות הון והחלק בהפרשים מקוריים מיוחסים.

(**) לפחות נספחים בדבר הנפקת אגרות חוב היברידיות לזכויות שאין מקנות שליטה ראה ביאור 8ד' ו-8ה'.

. א. דיבידנד

1. ביום 15 ביוני 2005, אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד. המדיניות כאמור הינה בכפוף לתזרים המזומנים של החברה ולתוצאות הפעולות שלה, ובכפוף להוראות כל דין החל על החברה, בכל מועד חלוקה. המדיניות האמורה כפופה גם להחלטות עתידיות שהחברה תהא רשאית לקבל, לרבות החלטה בדבר קביעת "עוד אחד" לרוחן החברה ו/או החלטה בדבר שינוי או ביטול מדיניות הדיבידנד הנ"ל.

2. בשנת 2022 שילמה החברה דיבידנדים בסך כולל של כ-29 מיליון ש"ח (0.9 ש"ח למניה). בשנת 2021 שילמה החברה דיבידנדים בסך כולל של כ-22.8 מיליון ש"ח (0.7 ש"ח למניה).

באור 25 - הון (המשך)

יב. ניהול ההון בחברה

החברה בוחנת ומונחת את הונה במונחי הון כלכלי, כלומר עודף השווי ההוגן של נכסיה על פני התchia'ביותה. החברה מנהלת את הונה בנסיבות הפעילות של החברות המוחזקות באמצעות היא פועלת ובשייעורים דומים לשיעור הנכסים בנסיבות המטבח האמור מכלל נכסיה על פי איחוד יחס.

החברה מנהלת את הונה בדges על גמישות כלכלית נרחבת להמשך השקעותיה בתחומי עסקה ובתחומים משיקים לו תוך שמירה על דירוג אשראי נבוה, רמת נזילות נבואה וכן שואפת כי מרבית נכסיה יהיו חופשיים ונקיים מכל שימוש.

דיקטוריון החברה קבע את יחסיו הון הרצויים לשם השגת תשואה נאותה לבני מניותה בסיכון אותו הוא מגדיר כנורו. דיקטוריון החברה אישר להנחלת החברה חרינה מיחסו הון אותו הוא רואה כנאותים לשם ביצוע השקעות מהותיות תוך קביעת יעדים לחזרה ליחסים נאותים בזמן סביר.

החברה והחברות המאוחדים שללה מניסות הון בשוקים בהן הם פועלות לאורך שנים.

החברה בוחנת את יחסיו הון שלא על בסיס מאוחד (כולל חלק הזכויות שאין מנקות שליטה), על בסיס סולו מורחב (החברה והחברות בעלותה המלאה) בהתאם להערכות הכספיים המוחזקות הציבוריות שלא על בסיס שווי מאزن, וכן בהתאם על יחס תזרימי מזומנים.

באור 26 – שעבודים

להבטחת חלק מהתח'יביות הקבוצה, לרבות ערבותות שניתנו על ידי בנקים לטבות אחרים, מושכנו זכויותה במרקען שונים שבבעלותה וושאבדו נכסים אחרים, לרבות זכות לקבלת כספים משוכרים, זכויות על-פי חוזים עם מזמינים עובדים, כספים וניירות ערך בחשבונות בנק מסויימים וושאבדו צפים. כמו כן, שושאבדו חלק ממניות חברות מוחזקות של החברה וג' סייטי ומניות של חברות אחרות המוחזקות על ידי חברות הקבוצה.

תירות ההתח'יביות המובטחות הין כדלקמן:

31 בדצמבר

2022	2023
מילוני ש"ח	
5,428	7,073
1,382	1,696
446	1,405
7,256	10,174

התח'יביות לזמן ארוך (כולל חליות שוטפות)

างרות חוב (כולל חליות שוטפות)

התח'יביות המוחזקת לנכסים מוחזקים למכירה

באור 27 - הכנסות מהשכרת מבנים

בשנים 2021-2023 לקבוצה אין אף שוכר אשר ההכנסות ממנו עלות על 10% מסך ההכנסות מהשכרת מבנים. לפירוט הכנסות מהשכרה לפי מנזרים תעולים ואזרחים ניאוגרפיים, ראה אור 35.

באור 28 – הוצאות הפעלת נכסים להשכרה

לשנה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מילוני ש"ח		
71	45	34
82	82	80
174	152	171
144	179	199
71	71	73
40	(5)	(2)
132	196	216
714	720	771

שכר עבודה ומלואת
אגרות והיטלים על נכסים
אחזקה ותיקונים
חסמל ומים
ביטוח ושמירה
 הפרשה לחובות מסופקים ואבודים
אחרות

באור 29 – הוצאות הנהלה וכליות

לשנה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מילוני ש"ח		
227	214	169
50	58	61
26	23	29
47	88	97
350	383	356

שכר עבודה ודמי ניהול (*)
שכר טרחה מקצועית
פחת
אחרות (כולל משרד ואחזקתו)

(*) לגבי שכר עבודה ודמי ניהול לבעלי עניין, ראה באור 34ג'.

באור 30 – הכנסות והוצאות אחריות

א. הכנסות אחריות

לשנה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מילוני ש"ח		
-	11	-
16	3	5
16	14	5

רוח הון
אחרות

באור 30 – הכנסות והוצאות אחרות (המשך)

ב. הוצאות אחרות

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
32	23	160
25	107	530
57	130	690

הפסד הוא
אחרות(*)

* בשנת 2022 כולל סך של כ-90 מיליון ש"ח הנובע מהפחיתה מוניטין בגין מימוש נכסים בנורווגיה.

בשנת 2023 כולל הפסד מחזאה מככיד הנובע ממיכרת כל פורטפולוי הכספיים של Europe G ברוסיה.

חלק מעסקת המכירה, הפעולות הוערכו בשווי הון על ידי מעריצי שווי חיצוניים ליום 31 במרץ 2023. הערכת השווי התקבלה על ידי הרשות ברוסיה, ועל מנת לאשר את המכירה, בהתאם לרגולציה המקומית שאימצה ממשלה רוסיה בקשר עם מימוש השקעות זרות במדינה, התמורה ברוטו שנקבעה על ידי הרשות 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-6.5-115.6 מיליון אירו (כ-460 מיליון ש"ח) התקבלה במלואה בחברה.

בהתאם לכללי החשבונות, הסכם זה נחשב לחוזה מככיד, והפסד של כ-3.136.3 מיליון אירו (כ-518 מיליון ש"ח), הכול含 עלויות עסקה, הוכר בדוח הרווח או הפסד של הקבוצה.

באיור 31 – הוצאות והכנסות מימון

א. הוצאות מימון

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
587	526	611
169	199	330
-	699	119
39	-	-
7	7	6
-	171	-
231	571	347
64	181	41
(32)	(33)	(56)
1,065	2,321	1,398

הוצאות מימון בגין אגרות חוב
הוצאות מימון בגין התchia'biot למוסדות
פיננסיים ונזרים (*)
שערן נגזרים פיננסיים (*)
הפסד מפדיון מוקדם של התchia'biot ונזרים
הוצאות מימון בגין עסקאות חכירה
הפסד מהשקעות בניירות ערך, נטו
הוצאות מימון בגין הפרשי הצמדה, נטו
הפרשי שער והוצאות מימון אחרות
בניכוי - עלויות אשראי שהונו לעלות מקרקלין בפיותה

(*) בעיקר מעסקאות מנדרות מסוג SWAP.

באיור 31 – הוצאות והכנסות מימון (המשך)

ב. הכנסות מימון

לשנה שהסתיים ביום

31 בדצמבר

2021	2022	2023	מילוני ש"ח
247	-	3	רוח מהשקעות בניירות ערך, נטו
37	36	18	הכנסות מדיבידנד
27	24	26	הכנסות ריבית מ לחברות מוחזקות
16	26	68	הכנסות ריבית
611	-	-	שער גזרים פיננסיים (*)
-	48	165	רוח מפקידן מוקדם של התטיביות וגזרים
5	-	-	הכנסות מהפרשי שער ואחרות
943	134	280	

(*) בעיקר מעסיקאות מוגדרות בסוג SWAP.

באיור 32 – רוח נקי (הפסד) למנה

פרוט כמות המניות והרווח (הפסד) ששימושו בחישוב רוח נקי (הפסד) למנה:

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023	כמהות	כמהות
כמהות	כמהות	כמהות	מניות	מניות
מניות	מניות	amines	рошך נקי	рошך נקי
рошך נקי	рошך נקי	рошך נקי	рошך נקי	рошך נקי
אלפים	אלפים	אלפים	אלפים	אלפים
354	32,588	(767)	35,207	(665)
				59,833

כמות המניות והרווח לצורכי חישוב

רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדדול

באיור 33 – מכשירים פיננסיים

א. נורמי סיכון פיננסיים

פעילותה הגלובלית של הקבוצה חושפת אותה לסיכוןים פיננסיים שונים, וביניהם סיכון שוק (לרבבות סיכון מטבח חזץ, סיכון מדף המחיר לצרכן, סיכון ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי וסיכון נזילות. אסטרטגיית ניהול הסיכון ה כוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

באור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

להלן מידע נוסף בדבר הסיכון הפיננסיים וניהולם:

1. סיכון מטבח חוץ

הקבוצה פועלת בפרישה ביןלאומית ולפיכך חשופה לסיכון מטבח כתוצאה מהחשיפה לשינוי בשעריו החליפין של מטבחות שונים. מדיניות הקבוצה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבחות הפעילות השונות לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבחות (בעיקר אירו, דולר ארה"ב, ש"ח, וריאל ברזילאי), באמצעות כניסה מעט לעסקאות הננה לניהול החשיפה המטבחית. יחד עם זאת, לאור התנדותיות הגבואה יחסית בשעריו המט"ח ביחס לשקל בתקופה הנוכחיית, המגדילה באופן משמעותי סיכון נזילותות (פירוט מטה), החליט דירקטוריון החברה על נטרול זמני של עסקאות ההגנה וכותצתה מכך להגדלת חשיפת ההון העצמי בעיקר לאירו, דולר ארה"ב וריאל ברזילאי. הנהלת החברה בוחנת את מאן הצמדה המטבחי באופן שופף ומוגבה בהתאם להתפתחויות בשעריו החליפין, לפרטים ראה סעיף ג' להלן.

2. סיכון ממדד המחירים לצרכן

לקבוצה הלואות מתאגידים בנקאים ואגרות חוב אשר צמודות לממדד המחירים לצרכן. הצמדת הסכמי השכירות בישראל לממדד המחירים לצרכן מצמצמת ההשפעה השילנית כתוצאה מעליית ממדד המחירים לצרכן על התchy"בויות החברה הצמודות לממדד.

לפרטים בגין סכום המכשירים הפיננסיים אשר צמודים לממדד המחירים לצרכן שבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן ובדבר עסקאות החלפת בסיס הczmdah בהן התקשרה החברה לשם הגנה מפני חשיפה זו, ראה סעיף ג' להלן.

3. סיכון ריבית

התchy"בויות הנושאות ריבית משתנה חשפות את הקבוצה לסיכון בתזרים מזומנים ואלו הנושאות ריבית קבועה חשפות את הקבוצה לסיכון ריבית תחת שווי הוגן. חלק מאסטרטגיית ניהול הסיכון, מקיימות הקבוצה תמהיל נאות בין חשיפה לריבית קבועה וריבית משתנה. הקבוצה מבצעת מעט לעת ובהתאם לתנאי השוק עסקאות להחלפת ריבית משתנה לריבית קבועה ולהיפך, לשם הגנה על התchy"בויות מפני שינויים בשיעורי הריבית (ראה סעיף ג' להלן). לתאריך הדיווח כ-88% מהתחchy"בויות הקבוצה (80.25% לא כולל עסקאות החלפת ריבית) היו בRibbit קבועה (ליום 31 בדצמבר, 2022 - כ-230, לא כולל עסקאות החלפת ריבית כ-81.3%). מידע נוסף בדבר שינוי הריבית ומועד הפרסון, ראה גם באורים 19 ו- 20.

4. סיכון מחיר

חלק מניהול הנזילות, הקבוצה מבצעת מעט לעת השקעות במכשירים פיננסיים סחרים בבורסה לנירות ערך ושאים סחירים, מנויות, תעוזות השתתפות בקרןנות נאמנות ואגרות חוב, המסוגים נוכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך או הפסד וכוכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך יכול אחר, אשר בגין הקבוצה חשופה לסיכון בגין התנדותיות במחיר נייר הנקבע בהתקפס על מחيري שוק. היתרה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023 של השקעות אלה הינה כ-38 מיליון ש"ח (31 בדצמבר, 2022 כ-230 מיליון ש"ח). הקבוצה בוחנת מעט לעת במסגרת מדיניות ניהול סיכון, כניסה לעסקאות הננה לצמצום החשיפה לסיכון מחיר. כמו כן יצון כי חלק מקו"י האשראי העומדים לניצול על ידי החברה מובטחים, בין היתר, במניות מוחזקות סחרות, אשר ירידת במחירים בבורסה עלול להוביל לקייטון יכולת הניצול של אותם קו"י אשראי.

באור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)**5. סיכון אשראי**

תוצאות הקבוצה מושפעות מן האיתנות הפיננסית של לקוחותיה. הקבוצה אינה חשופה לrico'זים ממשמעותיים של סיכון אשראי. הקבוצה בוחנת באופן שוטף את טיב לקוחותיה והיקף האשראי שנותנה לקוחותיה. בהתאם, לעיתים מבצעת הקבוצה הפרשה לחובות מסופקים בהתקבש על סיכון האשראי של לקוחות מסוימים. מזומנים וקדונות מופקים במוסדות פיננסיים עם איתנות פיננסית בדירוג נאות. בשל כך, להערכת הנהלת החברה, הסיכון שצדדים אלו יפרו את התחביבותיהם הינה נמור.

בקשר עם עסקאות החלפת בסיס ההצמדה והמטבע של התחביבות (ראה סעיף ג' להלן), התקשרה החברה ביחס לכלן בהסכם (credit support annexes או "CSA") הקובעים מנוגנו התחרשנות שוטפים בקשר עם שוויון ההונן של העסקאות בדרך של הפקדת מזומנים. לפיכך, היא חשופה לסיכון שהצד הנגיד לא יעמוד בתחביבותיו כלפי החברה. מדיניות החברה הינה לבצע פעילות מכשירים פיננסיים נגזרים עם מוסדות פיננסיים המציגים בשוקים מפותחים במערב אירופה ובצפון אמריקה בעלי איתנות פיננסית גבוהה.

6. סיכון נזילות

מדיניות הקבוצה הינה להנפיק הון וכן ליטול מימון לזמן ארוך, בין היתר דרך הנפקת אגרות חוב, אגרות חוב להמרה, אגרות חוב היברידיות, הלואות בנקאיות ומשכנתאות וזאת כנגד השקעות בנכסים לטוווח ארוך. כמו כן, על מנת לשמר את איתנותה הפיננסית ולהפחית תלות בשוק ההון וה חוב, לחברה קוי אשראי מחיבים זמינים לניצול (لتקופות של 4-3 שנים) עם מוסדות פיננסיים בסכומים משמעותיים, במסגרתם יכולה הקבוצה לנצל אשראיים לתפקידים שונים בהתאם לצרכיה.

יום 31 בדצמבר 2023 לקבוצה גרעון בהון החוזר בסך של כ-2.6 מיליארד ש"ח. לגבולה קוי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך כולל כ-2.4 מיליארד ש"ח הניטנים לניצול מייד. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הני"ל בתוספת תזרים המזומנים החיבוי מפעילות שוטפת, יאפשרו לכל אחת מחברות הקבוצה לעמוד בפרקון התחביבות להזמן הקצר. ראה גם ביאור 1ג. בקשר עם עסקאות החלפת בסיס ההצמדה והמטבע של התחביבות (ראה סעיף ג' להלן), התקשרו החברה וג' סייטי ביחס לחקלן בהסכם (credit support annexes או "CSA") הקובעים מנוגנו התחרשנות שוטפים בקשר עם שוויון ההונן של העסקאות. לפיכך, החברה וכן ג' סייטי עלולים להידרש למיסד הבנקאי מעת לעת סכומים מהותיים בהתאם לשוויון ההונן של העסקאות האמורות. בתקופת הנוכחית ולמול התנדתיות הגובהה יחסית בשערי החליפין והיחלשות השקל, הקבוצה נכנסת לעסקאות הנגה מפני תנודתיות קיצונית של שעריו המטו"ח על מנת לצמצם סיכון הנזילות תחת הסכמי ה-CSA. למעשה מדובר הפרקון של התחביבות הפיננסיות של הקבוצה, ראה סעיף ד' להלן.

באור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. שווי הון

הטבלה שולחלן מפרטת את היתריה בדוחות הכספיים והשווי הון של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שוויים ההונן:

31 בדצמבר 2023					רמה במדדג	<u>נכסים פיננסיים</u>
שווי הון	יתריה	שווי הון	יתריה	RowIndex ש"ח	שווי הון	השקעות והלוואות לזמן ארוך
452	452	506	506	3		
14,881	17,883	14,672	15,933	2\1		התchia'biות פיננסיות
5,489	5,941	7,142	7,400	2		למוסדות פיננסיים ולאחרים
20,370	23,824	21,814	23,333			
(19,918)	(23,372)	(21,308)	(22,827)			סה"כ התchia'biות פיננסיות, נטו

להלן אופן קביעת השווי הון של מכשירים פיננסיים:

מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הנכסים השוטפים וסעיפי התchia'biות השוטפות מהווים קירוב לשווי הון. השווי הון של מכשירים פיננסיים נסחרים בשוק פעיל (כגון נירות ערך סחרים, אגרות חוב או גוראות חוב להמרה) חושב על פי שער הסירה המצווטים לתאריך הדיווח (רמה 1 במדדג השווי הון). ליום 31 בדצמבר 2023 השווי הון של אגרות חוב בהיקף של כ-2 מיליארד ש"ח, אשר אין נסחרות או שנסחרות בשוק בעל רמת נזילות נמוכה, הוערך בשיטת הערכה (רמה 2 במדדג השווי הון) כמפורט להלן (ליום 31 בדצמבר 2022 כ-2.3 מיליארד ש"ח).

השווי הון של ההלוואות בריבית משתנה שווה בקירוב לערכן הנוכחי. השווי הון של מכשרי חוב שאינם נסחרים, או שנסחרים בשוק בעל רמת נזילות נמוכה, נקבע באמצעות שימוש בשיטות הערכה, בעיקר ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהוונים בעקוומי ריבית רלוונטיים, אשר להערכת הנהלת החברה ומערכות שווי חיצוניים, משקפים את תנאי השוק לתאריך הדיווח, לרבות סיכון האשראי של מי מהצדדים לעסקה, לפי העניין. השווי הון של חוזי אקדמיה בין מטבח חזץ מחושב בהתאם לשערם עתידיים מצוטטים עבור חוזים עם מועד פרעון דומים ובונוסף, הסכומים מהוונים בריבית הרלוונטית והשווי מותאמים לסיכון האשראי של הצד השני לעסקה (רמה 2 במדדג השווי הון). השווי הון של חוזי החלפת ריבית וחוזי החלפת בסיס הצמדה ומtbodyות הכללים החלפת קרן וריבית, נקבעים באמצעות היון תזרימי המזומנים הצפויים של מי מהצדדים לעסקה בעקוומי הרלוונטיים ובהתחשב בסיכון נזילות בין מtbodyות (CBS), ציפיות האינפלציה וסיכון האשראי של הצדדים (רמה 2 במדדג השווי הון).

באור 33 – מכשירים פיננסיים (המשך)

להלן התאמנה בין יתרות הפתיחה ליתרות הסגירה של הנכסים הפיננסיים הנמדדים בשוויים ההוגן במדד רמה 3:

31 בדצמבר		
2022	2023	
מילוני ש"ח		
206	278	<u>יתרה לתחילת השנה</u>
24	14	תוספות
-	(64)	החזר השקעה
36	(10)	עלית ערך הנזקפת לרוח או הפסד
(10)	(54)	שיעור לשווי הוגן הנזקף לקרן הוו
22	16	התאמות הנובעות מתרגם דוחות כספיים של פעילות חוץ
<u>278</u>	<u>180</u>	<u>יתרה לסוף השנה</u>

היתרה מהויה ייחודה השתתפות בקרנות השקעה פרטיות, מידע נוסף ראה באור 10.
בשנת 2023 לא היו העברות של מכשיר פיננסי כלשהו בין רמה 1 ורמה 2, וכן לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3.

באור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים נגזרים

להלן מידע לגבי עסקאות החלף בסיס הצמדה ומטבעות, עסקאות החלפת ריבית, עסקאות אקדמיה, אופציות ומכשירים פיננסיים נגזרים אחרים:

	יתרת משר ח'ים שווי הוגן במיל'וני ש"ח ליום 31.12.22	יתרת משר ח'ים ממוצע 31.12.23	בסיס הצמדה/ריבית לקבל (*) בסיס הצמדה/ריבית לשלם (*) מצמוד	יתרת סכום העסקה במיל'וני ש"ח ליום 31.12.22 31.12.23		מטבע העסקה סוג העסקה	
				יתרת סכום העסקה במיל'וני ש"ח ליום 31.12.22 31.12.23			
החלף בסיס הצמדה							
1,032	718	2.1	2.12% - 6.26%	קבוע	1.29% - 5.35%	3,615	3,025
79	63	3.8	4% - 5.84%	קבוע	1.29% - 2.80%	562	501
69	64	4.2	0.19% - 1.71%	קבוע	1.63% - 2.80%	1,181	1,117
			מצמוד	קבוע	קבוע		
(436)	(342)	7.2	2.18% - 2.92%	מדד	4.40%	2,064	1,500
				קבוע	קבוע		
103	1	5.7		קבואה	משתנה	1,094	1,650
15	(*-	0.3		קבואה	משתנה	135	49
11	8	5.8		קבואה	משתנה	121	128
7	-	-		קבואה	משתנה	288	-
			מועד	-	-	3,829	5,029
33	(198)						
913	314						
(854)	(493)						
59	(179)						
תקבולים מסוג CSA, נטו							
עסקאות אקדמיה							
מטבעות שונים							

*) מייצג סכום הנמצא מ-1 מיליון ש"ח.

באור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

להלן השווי הרווג של נזירים פיננסיים שייעדו למטרת נידור חשבונאי הכלולים בטבלה לעיל:

31 בדצמבר

	2022	2023	
מיליאני ש"ח			
11	-		נכסים
(16)	(162)		התחיבויות
(5)	(162)		

ד. רכיב סיכון נזילות

הטבלה שלהן מציגה את מועד הפרעון של הקבוצה על פי התנאים החזקים (כולל ריבית) בסכומים לא מהוונים:

31 בדצמבר, 2023

סה"כ	מעל 5 שנים	4 שנים עד 5 שנים	שנתיים עד 3 שנים	עד שנה	
	מיליאני ש"ח				
189	-	-	-	189	אשראי מתאנידים בנזירים ומונוטני אשראי אחרים (לא כולל חליות שוטפות)
138	-	-	-	138	ספקים ונותני שירותים
666	-	-	-	666	זכאים ויתרות זכות
17,451	1,649	6,218	6,640	2,944	ANGEROT CHOB
7,279	1,640	2,170	1,114	2,355	הלוואות נשאות ריבית ממוסדות פיננסיים ואחרים
156	35	42	52	27	התחיבויות בגין חכירה
46	24	-	-	22	התחיבויות פיננסיות אחרות
25,925	3,348	8,430	7,806	6,341	

31 בדצמבר, 2022

סה"כ	מעל 5 שנים	4 שנים עד 5 שנים	שנתיים עד 3 שנים	עד שנה	
	מיליאני ש"ח				
970	-	-	-	970	אשראי מתאנידים בנזירים ומונוטני אשראי אחרים (לא כולל חליות שוטפות)
168	-	-	-	168	ספקים ונותני שירותים
702	-	-	-	702	זכאים ויתרות זכות
19,952	3,677	6,413	8,003	1,859	ANGEROT CHOB
7,371	2,024	1,965	2,009	1,373	הלוואות נשאות ריבית ממוסדות פיננסיים ואחרים
161	54	37	46	25	התחיבויות בגין חכירה
72	42	-	-	30	התחיבויות פיננסיות אחרות
29,397	5,797	8,415	10,058	5,127	

באור 33 - מכשורים פיננסיים (המשך)ה. מבחני רגשות של מכשורים פיננסיים בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגשות לגבי יתרות כספיות -

שינויים בשיעורי ריבית

סקלית ריבית	ריבית דולר				<u>השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס לשנה</u> <u> בגין עלית ריבית של 1%</u>
	ארה"ב	ארה"ב	קנדיה	איירואmericana	
	מיליוני ש"ח				
(11)	(26)	(2)	(1)		31.12.2023
(7)	(21)	(1)	(1)		31.12.2022

מבחן רגשות לגבי יתרות כספיות - שינוי אבסולוטי במדד המחרירים

לצרך

	-2%	-1%	+1%	+2%	<u>השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס</u>
	מיליוני ש"ח				
181	90	(90)	(181)		31.12.2023
202	101	(101)	(202)		31.12.2022

מבחן רגשות לגבי נזירים פיננסיים - שינוי אבסולוטי במדד

המחרירים לצרכים

	-2%	-1%	+1%	+2%	<u>השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס</u>
	מיליוני ש"ח				
(40)	(20)	20	40		31.12.2023
(40)	(20)	20	40		31.12.2022

מבחן רגשות לגבי נזירים פיננסיים -

שינוי יחסី בשערן חליפין

	-10%	-5%	+5%	+10%	<u>השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס</u>
	מיליוני ש"ח				

80	37	(33)	(61)	<u>31.12.2023</u>
53	27	(27)	(53)	שינוי בשע"ח אירו
(1)	-	-	1	שינוי בשע"ח דולר ארה"ב
(247)	(114)	97	181	שינוי בשע"ח דולר קנדי
354	177	(177)	(354)	שינוי בשע"ח קרונה שבדית

161	81	(81)	(161)	<u>31.12.2022</u>
(67)	(34)	34	67	שינוי בשע"ח אירו
(1)	(1)	1	1	שינוי בשע"ח דולר ארה"ב
122	61	(61)	(122)	שינוי בשע"ח דולר קנדי
180	88	(85)	(167)	שינוי בשע"ח ריאל ברזילאי
(38)	(19)	19	38	שינוי בשע"ח קרונה שבדית

שינוי בשע"ח קרונה נורווגית	<u>31.12.2022</u>
שינוי בשע"ח קרונה נורווגית	

באור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

מבחן רגשות לנבי נזירים פיננסיים - שינוי יחסית בשער חילוף				השפעה על ההון לפני מס (nidur Chabonai) <u>31.12.2023</u>
-10%	-5%	+5%	+10%	
מיליאני ש"ח				
(1,005)	(531)	587	1,230	נזירים מנדרים שע"ח אירו
(193)	(102)	113	237	נזירים מנדרים שע"ח דולר ארה"ב
1	-	-	(1)	נזירים מנדרים שע"ח קרונה נורווגית
				<u>31.12.2022</u>
(46)	(23)	23	46	נזירים מנדרים שע"ח אירו
(54)	(26)	25	48	נזירים מנדרים שע"ח דולר ארה"ב
מבחן רגשות לנבי נזירים פיננסיים - שינוי אבסולוטי בשיעורי הריבית				
-2%	-1%	+1%	+2%	השפעה על הרווח (הפסד) לפני מס <u>31.12.2023</u>
מיליאני ש"ח				
(100)	(49)	46	89	שינוי בריבית אירו
(35)	(17)	16	31	שינוי בריבית דולר ארה"ב
(2)	(1)	1	2	שינוי בריבית דולר קנדי
201	100	(97)	(191)	שינוי בריבית שקלית ריאלית
(90)	(44)	41	81	שינוי בריבית קרונה שבדית
				<u>31.12.2022</u>
(183)	(88)	82	159	שינוי בריבית אירו
(54)	(26)	25	48	שינוי בריבית דולר ארה"ב
(15)	(7)	7	13	שינוי בריבית דולר קנדי
281	138	(134)	(265)	שינוי בריבית שקלית ריאלית
(77)	(38)	36	70	שינוי בריבית קרונה שבדית
מבחן רגשות לנבי נזירים פיננסיים - שינוי אבסולוטי בשיעורי הריבית				
-2%	-1%	+1%	+2%	השפעה על ההון לפני מס (nidur Chabonai) <u>31.12.2023</u>
מיליאני ש"ח				
(145)	(71)	68	134	שינוי בריבית אירו
(23)	(11)	11	21	שינוי בריבית קרונה נורווגית
				<u>31.12.2022</u>
(86)	(42)	40	78	שינוי בריבית אירו
(2)	(1)	1	1	שינוי בריבית דולר ארה"ב
(4)	(2)	2	4	שינוי בריבית קרונה נורווגית

באור 33 – מכשירים פיננסיים (המשך)

מבחן רגשות של מכשירים פיננסיים והנחות העבודה העיקריות

מבחן הרגשות לעיל הינט בינו גורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוכאות הפעולות או המצב הכספי המדויחים. מבחן הרגשות מצינים את הרוח או הפסד או השינוי בהוא (לפני מס) עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלבנטי שנבחר עבורי נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון והנכסיים והתחייבות הפיננסיים נעשו על בסיס מהותיות החשיפה ביחס לכל סיכון בהנחה שכל שאר המשתנים קבועים. ניתוח הרגשות מתיחסים לנידול פוטנציאלי במשתנים הרלוונטיים, בשיעורים אוטם הערכה החברה כמתאימים, לפ' העניין. קיטון בשיעור דומה ישפייע בשינוי מקביל בכיוון ההפוך, מלבד אם צוין אחרת. בנוספ':

1. מבחן הרגשות לשינויים בריבית לבבי יתרות כספיות בוצעו על יתרת התחייבויות לזמן ארוך בריבית משתנה לתאריך הדיווח.
2. בהתאם למדייניות החברה, כאמור בסעיף א' לעיל, נוגת החברה לנדר את עיקר החשיפות שלה למطبع, בין היתר באמצעות שמירה על מתאם גובה בין המطبع בו נרכשו הנכסיים לבין המطبع בו ניטלו ההתחייבויות. לפיכך, החשיפות הכלכליות בגין הנכסיים בגין יתרות פיננסיות, לשינויים בשערி החליפין של מטבעות הין בהיקף נמוך יחסית. עם זאת, קיימת חשיפה חשבונאית לשינויים במطبع חזק ובשיעור הריבית בין עסקאות החלפת בסיס הצמדה ומטבעות אשר לא יועדו לצורך גידור חשבוני, כמו גם בטבלה לעיל.
3. החשיפות החשבונאיות העיקריות בגין נזירים פיננסיים הין בגין שינוי ריבית, מדד ומطبع, אשר עשויים להשפיע על רוח או הפסד או במישרין על ההוא, בשל עסקאות שאין מיועדות כגידור חשבוני ועסקאות שייעדו כגידור חשבוני, בהתאם.
4. מזומנים ושינוי מזומנים, כולל נכסים פיננסיים המופקדים או מוחזקים עד לטווח של שנה, לא נכללו בטבלאות החשיפה לשינויים בריבית.

ו. שינוי בתחייבויות הנובעים מ פעילות מימון

להלן התאמה בין יתרות הפתיחה ובין יתרות הסגירה של התחייבויות שתזרימי המזומנים בגין סוג או יסונו בעתיד כתזרימי מזומנים מפעילות מימון בדוח על תזרימי המזומנים:

31 בדצמבר 2023

מ"מ										הלוואות לזמן קצר הלוואות לזמן ארוך אגרות חוב סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון	
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023		יתרה ליום 1 בינואר 2023		יתרה ליום 1 בדצמבר 2023		יתרה ליום 1 בדצמבר 2023		יתרה ליום 1 בדצמבר 2023			
2023	אחרים	למכירה בשערי החליפין	למכרזים	תשינויים	תשינויים	השפעת להתחייבויות	יתרה ליום 1 בדצמבר 2023	יתרה ליום 1 בדצמבר 2023	יתרה ליום 1 בדצמבר 2023		
185	-	81	-	(848)	952						
7,400	48	293	(940)	2,059	5,940						
15,933	31	584	-	(2,567)	17,885						
23,518	79	957	(940)	(1,356)	24,777						

באור 33 - מכשירים פיננסיים (המשך)

31 בדצמבר 2022

השפעת					
יתרה ליום 31		יתרה ליום 1			
2022	שינויים בשער	2022	בינואר 2022	2022	
952	-	83	702	167	להלןות זמן קצר
5,940	764	(44)	(478)	5,698	להלןות זמן ארוך
17,885	514	505	(2,155)	19,021	ANGEROT CHOB
<u>24,777</u>	<u>1,279</u>	<u>544</u>	<u>(1,931)</u>	<u>24,886</u>	<u>סה"כ התchiaיות הנbowות</u>
					<u>מפעילות מיכון</u>

באור 34 - עסקאות יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. הכנסות

לשנה שהסתיים ביום

31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליוני ש"ח		
<u>27</u>	<u>24</u>	<u>25</u>
<u>28</u>	<u>52</u>	<u>26</u>

הכנסות ריבית מחברות מוחזקות
הכנסות דיבידנד מ לחברות כלולותב. הוצאות ותשומות אחרים

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר

2021		2022		2023	
מספר	מספר	מספר	מספר	מספר	מספר
מקבלים	מקבלים	מקבלים	מקבלים	מקבלים	מקבלים
0.8	7	1.1	5	0.9	5
<u>8.3</u>	<u>2</u>	<u>7.8</u>	<u>2</u>	<u>7.8</u>	<u>2</u>

שכר עבודה ונלוות -

ראה (1) להלן

הוצאות דמי ניהול לנ"י

סיטי (סעיף ד' להלן) - 1.7

(1) לפירוטים בדבר תנאי העסקתם (כולל תגמול מבוסס מנויות) של סגן יו"ר הדירקטוריון, בעל השליטה ומנכ"ל החברה וג' סיטי ושל מנכ"ל גזית הוריין, חברה בת בעלותה המלאה של ג' סיטי (אשר הינו קרובו של בעל השליטה), ראה פירוט בסעיף ג' להלן.

באור 34 - עסקאות יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. הסכמי העסקה1. סגן יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה וג' סיטי, מר חיים צמן

א. מר צמן מכיהן כמנכ"ל וסגן יו"ר דירקטוריון החברה, ללא קבלת גמול מהחברה למעט גמול דירקטורים, כמקובל בחברה (קדם לכך מכהן מר צמן כי"ר דירקטוריון החברה). כמו כן, מכיהן מר צמן כסגן יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל ג'י סיטי החל מיום 1 בפברואר 2018 (קדם לכך מכהן מר צמן כי"ר דירקטוריון ג'י סיטי).

ב. תנאי העסקתו הנוכחיים של מר צמן בגין סיטי הוסדרו בהסכם אשר אושר על ידי האסיפה הכללית של ג'י סיטי בחודש אפריל 2021 (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון ג'י סיטי), חלף הסכם קודם בין הצדדים, לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 1 בפברואר 2021, בכפוף לאזכותו של כל אחד מהצדדים לבטל את ההסכם בהודעה של 180 ימים מראש ("הסכם 2021"). הסכם 2021 פקע ביום 31 בינואר 2024 והצדדים פועלם לחיזשו, כמפורט להלן.

ג. על פי הסכם 2021 הוסכם כי עלות העסקה השנתית הכוללת המקסימלית ששולמה למר צמן לא תעלה על 5.6 מיליון ש"ח צמוד למדד (בסק"ק זה "תקרת התגמול") בהנחה תשלום המקסימלי בגין שנה רלוונטית וביחד עם התשלומים שיישולמו לו בגין כהונתו בחברות הבנות שאינן בעלותה המלאה של ג'י סיטי, כפי שהיה מעט לעת.

בין כהונתו בגין סיטי זכאי מר צמן לשכר קבוע ונלוות וכן לungan שנתי כמפורט להלן:
שכר קבוע - השכר הקבוע שיישולם למר צמן מידי ג'י סיטי סולו (בסק"ק זה "שכר הקבוע בגין סיטי")吟算被承认为相等 - 60% מתוך עלות העסקה השנתית בקבוצה. "עלות העסקה השנתית בקבוצה" הינה הסך השווה לתקרת התגמול (קרי, 5.6 מיליון ש"ח צמוד למדד) פחות העלות הכוללת של התגמולים שיישולמו למר צמן בפועל על ידי חברות הבת שאינן בעלותה המלאה של ג'י סיטי, כפי שהיה מעט לעת (נכון לתקופת הדוח – CTY בלבד).

ungan שנתי מבוסס יעדים - חלק מתקרת התגמול, מר צמן יהיה זכאי לungan שנתי בשיעור של 40% מתוך עלות העסקה השנתית בקבוצה, כפי שתאה מעט עד לסך מקסימלי של 2,240 אלפי ש"ח צמוד למדד (בהנחה שנג'י סיטי סולו תישא במלוא תקרת התגמול), אשר ישולם באופן ובתנאים הבאים:

מחצית מהungan (קרי, עד לסך מקסימלי של 1,120 אלפי ש"ח) אשר תשולם בכל שנה בה עלתה תשואת ה-FFO' השנתית על ההון של ג'י סיטי² ("התשואה") על 6%.

יתרתungan אשר לא ישולמה בכל מדזה שנתית, תשולם בתום 3 שנים ההסכם, אם וככל שהתשואה השנתית הממוצעת בתקופת שלוש שנים ההסכם עלתה על 6%.

בהתאם לנטו התשואה בגין 2023, מר צמן זכאי לתשלוםungan שנתי במצוון בסך של 1,080 אלפי ש"ח בגין שנת 2023. בנוסף, בהתאם למפורט לעיל זכאי מר צמן למungan בגין עמידה ביעד תשואת FFO' תלת שנתית בסך של 2,437.5 אלפי ש"ח (המורכב מ: 420.5 אלפי ש"ח שנצברו בגין שנת 2021 ו- 937 אלפי ש"ח נצברו בגין שנת 2022 ו- 1,080 אלפי ש"ח שנצברו בגין שנת 2023).

בהתאם, בשנת 2023 היה מר צמן זכאי לשכר שנתי המשקף עלות שנתית לג'י סיטי (солו, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, בהתבסס על נתוני התגמול של מר צמן מחברות בת של ג'י סיטי בשנת 2023, כאמור להלן) בסך של 5,402 אלפי ש"ח. בנוסף לשכר הקבוע, על פי הסכם 2021, מר צמן זכאי לימי מחלה והבראה בהתאם להוראות הדין ול-30 ימי חופשה בשנה, והכל בתנאי שעלותה הרווחה השנתית לא עלתה על עלות העסקה השנתית המקסימלית כהגדרתה לעיל. במקורה של סיום העסקה או אי חידוש ההסכם מר צמן יהיה זכאי לתגמולים שונים בשווי שיוכל להניע עד לסך של עלות העסקה שנתית.

1 ה-FFO' הינו FFO' שיופיע על ידי ג'י סיטי בדוחות הדירקטוריון שלו בגין השנים 2021 עד 2023.

2 "הון של ג'י סיטי"吟算被承认为相等 דוחות המאוחדים (לא כולל זכויות שאינן מנקנת שליטה) הידועים ביום כניסה התאמים כאמור לעיל לתקופ (קרי, 31 בדצמבר 2020), בתוספת גויס הון ובניכוי דיבידנדים מוחדים במהלך התקופה, והכל משקלל זכי.

- באור 34 - עסקאות יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)
בנוסף, מר צמן זכאי לפטור, שיפוי וביטוח בתנאים זהים לשאר נושאי המשרה בגין סייטי.
ד. בגין כהונתו כאמור, מר צמן לא זכאי לתגמול הוני.
בחודש פברואר 2024 אישר דירקטוריון בגין סייטי (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול) את חידוש הסכם העסקה עם מר צמן, בתוקף החל מיום 1 בפברואר 2024, בתנאים זהים לתנאי הסכם 2021, למעט השינויים המפורטים להלן:
(א) הנגול המקסימלי (התגמול השוטף והמענק השנתי) שיישולם למר צמן בגין סייטי ומחברות בת שלה (לרבות חברות בת שאינן בבעלותה המלאה של בגין סייטי) יעמוד על 5,750 אלף ש"ח ("תקורת התגמול") (חלף כ- 6,230 אלף ש"ח בהתאם לתנאי העסקה הנוכחיים), כאשר רכיב שכר שוטף ותנאים נלוויים יעמוד על עלות שנתית מקסימלית בגין סייטי סולו של כ- 3,450 אלף ש"ח ורכיב המענק השנתי תלוי ביצועים והמענק הנדרשה יעמוד עד לסך מקסימלי של 2,300 אלף ש"ח שבו תישא החברה סולו;
(ב) עד תשואת ה-FFO השנתית (בגין השנים 2024-2026) לצורך חישוב רכיב המענק יעודכן ויעמוד על 5% (שנתי ותלת שנתי).
ג' סייטי זימנה אסיפה כללית של בעלי מניות החברה לאישור תנאי ההסכם המפורטים לעיל, לרבות חידוש כתוב פטור ושיפוי (ברוב מכרב בעלי מניות המיעוט) הצפוי להתקנס בחודש אפריל 2024.
ה. בהתאם להסכם ייעץ עם Europe G משנת 2009 (כפי שעודכן מעת עתה) זכאי מר צמן, המכון כי"ר הדירקטוריון של Europe G, לתמורה שנתית בסך של כ- 700 אלףaira בגין שירותו ייעץ והחזיר הוצאות מ- Europe G.
ו. בגין שנת 2023 זכאי מר צמן במסגרת כהונתו כי"ר הדירקטוריון של YCT לגמול דירקטורים שנתי בסך של כ- 165 אלףaira (בגין 2022 כ- 165 אלףaira).
ז. בגין כהונתו כסגן כי"ר דירקטוריון החברה זכאי מר צמן לגמול דירקטורים כמפורט בחברה (בגין שנת 2023 – כ- 129 אלף ש"ח).

2. מנהל השקעות ראשי בחברה וסמכ"ל השקעות של בגין סייטי, מר צבי גורדון
א. בחודש ינואר 2016 מונה מר צבי גורדון, חתנו של מר חיים צמן ובעל של הגב' בת עמי צמן גורדון, המכනת כדירקטוריית בחברה, כמנהל השקעות ראשי של החברה (עד לחודש אוגוסט 2016 כיהן כמנהל אדמיניסטרטיבי ראשי), ללא קבלת גמול מהחברה למעט鄙ו נושא משרה. כמו כן, בחודש אוקטובר 2022 אישרה האסיפה הכללית (לאחר קבלת אישור הדירקטוריון ועדת הביקורת) הענקה של כתוב התchiaיות לשיפוי למאר גורדון, בהתאם תנאים הכללים על יתר נושא המשרה בחברה.
ב. מר גורדון, חתנו של מר צמן, כיהן כסמכ"ל השקעות בגין סייטי החל מחודש יוני 2017 ועד לחודש אוגוסט 2023. החל משנת 2023 מאר גורדון כאחד ממנהליה חברת הבת בעלות מלאה של בגין סייטי, נזית הוריזון, ובchodש מרץ 2023 מונה כמנהלה הכללי של נזית הוריזון.
עד ליום 15 במרץ 2023 העסק מר גורדון מכוח הסכם העסקה שאישרה האסיפה הכללית של בגין סייטי, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון, (בסעיף זה "הסכם 2020") אשר היה בתוקף לתקופה של שלוש שנים החל ממועד אישור האסיפה. בהתאם לתנאי הסכם 2020 היה זכאי מר גורדון לשכר בסך של 250,000 דולר אמריקאי (צמוד לעלייה שנתית במדד המוצרים בצרוך). כמו כן, היה זכאי מר גורדון לתנאים סוציאליים ותנאים נלוויים מקובלים (ונג' סייטי תישא בגילום המס הנובע בגין הטבות אלו) וכן לשיפוי, פטור וביטוח כמפורט בגין סייטי.

באור 34 - עסקאות יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

בהתאם להסכם 2020, היה זכאי מר גורדון למענק שנתי במצוון, בסכום כולל אשר לא עולה על 75% משכר הבסיס השני שלו בנין שנה כלשהי, שייקבע על פי יעדים מדידים הנקבעים לגי' סיטי בגין כל שנה מראש, בגין השנת 100% מהיעדים בשנת מסויימת.

בנוסף, על פי הסכם 2020, בחודש מרצ 2021 הענקו למר גורדון 972,656 כתבי אופציה (לא סחרים) לרכישת מנויות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של גי' סיטי, הניתנים למימוש במחיר מיומש של 39.99 ש"ח למנה (צמוד למדד וכפוף להתחמות מקובלות אך ללא התאמה לדיבידנד) וכן, 39,873 יחידות מנתה חסומות. כתבי האופציה ויחידות המניה החסומות יישלו בשלוש מננות שווה, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. כתבי אופציה שלא ימומשו בתור 90 ימים ממועד סיום התקשרותו של מר גורדון עם גי' סיטי, 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 אין צוברות דיבידנד.

החל מיום 15 במרץ 2023 מועסק מר גורדון בנזית הוריין מכוח הסכם העסקה שאושר בחודש אוגוסט 2023 על ידי האסיפה הכללית של גי' סיטי לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון גי' סיטי, בתוקף לש>Last Three Years החל מיום 15 במרץ 2023 (בסעיף זה "הסכם 2023"). על פי הסכם 2023 זכאי מר גורדון לשכר שנתי בסך של 380,000 דולר אמרה"ב (צמוד לעלייה שנתיית במדד המחירים לצרכן בארה"ב). כמו כן, מר גורדון זכאי למענק שנתי במצוון, בסכום כולל אשר לא עולה על 75% משכר הבסיס השנתי לו זכאי מר גורדון בגין שנה כלשהי, בכפוף לעמידה בייעדים. גובה המענק השנתי יקבע בהתאם לעמידה NOI Same Store של נזית הוריין שנינו באופן לינארי בין 3%-5%, החל מזאתות של רביע מהענק השנתי ב-3% ועד למלאו המענק השנתי ב-5%. בשנת 2023 עמד ה- NOI Same Store של נזית הוריין על 7%,oser המענק השנתי שהענק למר גורדון עמד בהתאם על סך של 285 אלף דולר.

במקרה של סיום העסקתו של מר גורדון לפני חלוף שלוש שנים (למעט במקרים בהם זכאי נזית הוריין לסיים את ההסכם ללא הזכות לפיצוי פיטורי), וכן במקרה של התפטרות בנסיבות בהן רואים על פי דין את התפטרות כפיטורים, במקרה של פטירה או אובדן כשר עבודה, היה מר גורדון זכאי ל: (א) תקופת הוועדה מוקדמת של 90 ימים במהלך זכייתו לבניין לקבל את השכר הקבוע וההטבות המופיעים לו בתקופת ההועודה; -(ב) חלק יחסית מהענק 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 שנייה של גי' סיטי (כהגדתו בהסכם) או ביוזמת מר גורדון במהלך תקופה של 60 ימים שתחל בחלוף 12 חודשים ממועד כהות שליטה בע"ג סיטי של שינוי שליטה כאמור, מר גורדון זכאי (חלף התגמול המפורט בסעיף זה לעיל): האצת תקופת הבשלה של כל רכיביו התגמול ההוני אשר הוקצו לו ואשר טרם הגיעו ממועד הבשלתם וכן מענק שנתי בגין 6 משכורות חדשות (בנוסף לתקופת ההועודה המוקדמת ותקופת ההסתגלות).

בהתאם להסכם 2023 עם מר גורדון, בחודש ספטמבר 2023 הענקו לו 592,835 כתבי אופציה (לא סחרים) לרכישת מנויות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של גי' סיטי, הניתנים למימוש במחיר מיומש של 12.59 ש"ח למנה (צמוד למדד וכפוף להתחמות מקובלות אך ללא התאמה לדיבידנד) וכן, 66,165 יחידות מנתה חסומות של גי' סיטי. כתבי האופציה ויחידות המניה החסומות יישלו בשלוש מננות שווה, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. כתבי אופציה שלא ימומשו בתור 90 ימים ממועד סיום התקשרותו של מר גורדון עם נזית הוריין, 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 אין צוברות דיבידנד.

כן זכאי מר גורדון לתנאים סוציאליים ותנאים נלוויים מקובלים (ונזית הוריין תישא בנילום המס הנובע בגין הטבות אלו) וכן לשיפור, פטור וביטוח ממוקובל בע"ג סיטי.

ג. החל מחודש יוני 2020 מכחן מר גורדון כדירקטור ב- CTY. בגין כהונתו כאמור זכאי מר גורדון לגמול דירקטורים כמקובל ב- CTY, אשר בשנת 2023 הסתכם בכ- 64,701 אלפיaira. גמול כאמור מכווץ מהשכר לו זכאי מר גורדון מג'י סיטי.

באור 34 - עסקאות יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

.3. דירקטוריית חברה, נברת בת עמי צמן גורדון

גברת בת עמי צמן גורדון, בתו של מר חיים צמן ורעייתו של מר צבי גורדון, מכהנת כדירקטוריית בחברה. בגין כהונתה כאמור, גברת צמן גורדון זכאייה לגמול דירקטוריים, ביטוח נושא משרה ושיפוי, כמקובל בחברה. בגין שנות 2023 שולם לנגב' צמן גורדון גמול דירקטוריים בסך 131 אלף ש"ח.

ד. התקשרות בהסכם עם ג' סייטי

ביום 26 בינואר, 2012 אישרה אסיפה של בעלי המניות של ג'י סייטי חידוש התקשרות בהסכם עם נורסטאר ("הסכם ג'י סייטי-נורסטאר") כפי שועודכן לאחרונה בחודש נובמבר 2023, בקשר עם הנושאים הבאים:

1. נורסטאר תשלם לגי' סיטי תשלום חודשי בסך של 178.5 אלף ש"ח (עד לחודש נובמבר 2023 שילמה 133 אלף ש"ח). צמוד לעלייה במידת הצורך לצרכן בישראל בתוספת מע"מ בין שירותים שונים. ההסכם הינו לתקופה של 3 שנים ומתבצע אוטומטית לתקופות בנות 3 שנים כל אחת, כאשר כל צד רשאי להודיע על אי חישוש (בכפוף לדרישות חוק החברות). השירותים יכלול שירותים מזכירות, ניהול כספים, נזירות, מחשב, מקשות, שירותי מספקטים, טיפול במילויו בנקאי, שופ ותשקעות.

תנויות אי תחרות הקיימות בין ג' סייטי וקבוצת נורסטאר אשר נכון למועד זה עיקרייה כדלקמן: נורסטאר התחייבה כי כל עוד תהיה קבוצת נורסטאר בעלת השליטה היחידה בגין סייטי, וג' סייטי תעסוק בעיסוק עיקרי בתחום הבעלות, ניהול והפיקוח של מרכזיים מסחריים ונכסים בעלי שימושים מעורבים מבוסס' קמעונאות ("מרכז' קנויות") ואו תשלוט ותחזק פעילות עיקרית בחברות העוסקות בתחומים האמורים, לא תעסוק קבוצת נורסטאר בתחומים אלו ולא תחזיק במניות של חברות העוסקות בתחוםים אלו כעוסוק עיקרי והוצאות לעיסוק ואו החזקה כאמור אשר תוצאה לה תועברנה על-ידה לג' סייטי, זאת למעט החזקה פיננסית של עד 5% מהן המניות של חברה בודדת הנசתרת בבורסה בישראל או בחו"ל והעסקת בתחום זה כתחום עיקרי. כן הובהר כי לא תהיה מניעה לקבוצת נורסטאר לעסוק בתחום הבעלות, ניהול והפיקוח של נדל"ן שאינו מרכז' קנויות, כהגדרתו לעיל, ולא תהיה מניעה למילוי תפקיד נורסטאר מלהחזיק במניות של חברות

בנוסף, בשנת 2018 אישר דירקטוריון ג' סייטי, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, נוהל להחכרת מטוס החברה לנורסטאר, מעת לעת, בהתאם לזמןנות המטוס ובכפוף לצרכי ג' סייטי. עלות ההחכרה תיקבע על-פי מחירן, הנקבע על ידי חברת ניהול החיצונית של המטוס, ובאופן זהה לצדים שלישיים החוכרים את המטוס. בשנת 2023, לחברת לא התהוו הוצאות בגין החרמת המטוס מנ' סייטי.

באור 34 - עסקאות יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

31 בדצמבר

2022	2023
מיליאני ש"ח	
<u>26</u>	<u>26</u>
<u>489</u>	<u>616</u>
<u>9</u>	<u>4</u>

ריבית לקבל עסקה משותפת וחברה(Clולה) (באור 6)

להלןות לזמן ארוך לחברות המוצגות בשיטת השווי המאזני
(באור 8א')

להלןות לזמן קצר לעסקה משותפת וחברה(Clולה)

ו. חברות מאוחדות

לפרטיים בדבר עסקאות יתרות עם חברות מאוחדות, ראה אור 8.

באור 35 - מידע מוגרָי

א. כללי

החברה מדוחת על חמשה מוגרים ברדיוח בהתאם לנישת הנהלה ב- 8 IFRS. החלוקה למוגרים נעשית על בסיס המיקום הגיאוגרפי של פעילות החברה. הנהלה עוקבת אחר תוצאות המוגרים נפרדים על מנת להציג את המשאים ולהעריך את הביצועים המוגר, אשר במרקם מסוימים נבדים באופן שונה מהסטטוטים המדוחים לדוחות הכספיים המאוחדים, כמוポート להלן. הוצאות מימון, הכנסות מימון וטיסים על הכנסתה מנוהלים על בסיס קבוצתי וכן לא הוקטו למוגרי הפעולות השונים. מוגר צפויarieפה הינו תחת חברה בת ציבורית בשליטת ג'י סייטי, יתר המוגרים הינם בעלות מלאה של ג'י סייטי.

מוגרים אחרים כוללים בין היתר פעילות אשר עונת על הנדרה האיכותית ל"מוגר תעולי" בהתאם ל- 8 IFRS לאחר שהן מהוות רכיב עסק של התאגיד אשר מניב הכנסות והוצאות וכןם לגבי מידע כספי שנפרק בנפרד על-ידי הנהלת החברה, אך אין מינעות לפס הכספי המחייב את הצנתן כמוגר ברדיוח, והן כוללות בעיקר את קנדה.

ב. נתונים כספיים על בסיס מוגר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

	מאות	אחרים	לא מאוחד	ארה"ב	ישראל	ברזיל	אירופה	ארופאה	אירופה	ומזרח	צפון	מרכז	
												(1)	(1)
מיליארדי ש"ח													
	2,438	(115)	38	150	192	305	662	1,206				הכנסות מהיצוניים (2)	
<u>הוצאות המוגר</u>													
רוח גולמי (3)	1,667	(67)	21	97	162	197	450	807					
פחית והפחחות (3)	29	3	-	-	-	4	10	12					
חולק ברוחוי מוחזקות	(2)	(114)	-	125	-	(1)	(6)	(6)					
רוחה תעולי (4)(8)	(143)	(950)	16	71	140	181	(282)	681					
רוחה (הפסדי) שערור (4)	-	809	(21)	131	36	(137)	183	(1,001)					
<u>נכסים המוגר</u>													
נכסים תעולים שוטפים (5)	4,318	952	3	567	416	36	2,137	207					
נכסים תעולים לא שוטפים (5)	33,555	(1,041)	355	3,139	2,114	4,791	7,317	16,880					
השקעות בחברות מוחזקות	1,131	1,116	7	-	-	(7)	-	15					
סך הכל נכסים	39,004	1,027	365	3,706	2,530	4,820	9,454	17,102					
השקעות בנכסים לא שוטפים (6)	1,613	(9)	2	68	35	626	501	390					
<u>התמ"ביות המוגר (7)</u>	28,149	27,093	7	81	31	66	476	395					

באור 35 - מידע מנזרי (המשר)

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר, 2022

התקציבים המונצחים (2)	הכנסות המונצחים (2)	מרכז							
		צפון	מערב	התקומות	מנזרים	אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל
מאוחד	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)
מיליוני ש"ח									
2,303	(138)	33	127	174	263	731	1,113		
תוצאות המונצחים									
1,583	(81)	15	83	148	195	479	744		רוח גנומי (3)
24	4	-	-	-	1	10	9		פחית והפחחות (3)
(51)	(64)	-	-	-	1	-	12		חלק ברווחי מוחזקות
583	(648)	8	56	130	158	359	520		רווח תעופלי (4)
-	549	(41)	76	(247)	35	(80)	(292)		רווחי (הפסדי) שערור (4)
נכסי המונצחים									
3,895	2,133	6	521	105	191	721	218		נכסים תעופולים שוטפים (5)
34,154	(1,152)	355	2,653	2,493	4,298	9,024	16,483		נכסים תעופולים לא שוטפים (5)
1,667	1,658	6	-	-	(6)	-	9		השקעות בחברות מוחזקות
39,716	2,639	367	3,174	2,598	4,483	9,745	16,710		סך הכל נכסים
1,081	(15)	3	147	66	131	110	640		השקעות בנכסים לא שוטפים (6)
28,340	26,931	16	450	36	67	493	347		התחייבויות המונצחים (7)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

באור 35 - מידע מוגרי (המשך)

ג. באורים למידע מוגרי

1. נתוני מוגר "צפון אירופה" כוללים 50% מהעסקה המשותפת 'Kista Galleria'. נתוני 'מוגרים אחרים' כוללים 60% מהשותפות בקנדה. נתוני מוגר "ארה" ב" כוללים את חלק המוגר בעסקאות המשותפות שלו. נתוני מוגר "מרכז ומרכז אירופה" כוללים 75% מהעסקה המשותפת 'Pankrac Shopping Centre k.s.' אשר בחודש אפריל הושלמה רכישת חלק השותף (25%) ע"י Europe G וכן 50% עסקה משותפת בפולין. (להלן ייחדי: "העסקאות המשותפות"), כנגד התאמות כאמור.
2. לקבוצה אין הכנסות בין מוגריות. התאמות בגין הכנסות המוגר כוללות בעיקר התאמה בגין העסקאות המשותפות כאמור לעיל.
3. התאמות למאוחד בסעיפי הרווח הנולמי ופחות והפחחות כוללות את השפעת ההתאמות כאמור לעיל.
4. רווח תפעולי מוגרי אינו כולל שיעור נכסים אשר מופיע בהתאמות למאוחד. התאמות לשיעיף הרווח התפעולי כוללות את האמור בסעיף 3 לעיל, כמו גם הפחתת מוניטין, רווח משערוך נכסים אשר מפורט בנפרד מתוך לרוח התפעולי המוגר. בנוסף, כוללות התאמות אלו הוצאות הנהלה וככלויות שאין מוקצות למוגרים בסך של כ-93 מיליון ש"ח, כ-84 מיליון ש"ח וכ-85 מיליון ש"ח והוצאות (הכנסות) אחרות, נטו שאין מוקצות למוגרים בסך של כ-6 מיליון ש"ח, כ-(2) מיליון ש"ח וכ-2 מיליון ש"ח, בגין השנים 2023, 2022 ו-2021, בהתאם.
5. הנכסים התפעוליים השוטפים כוללים בעיקר: לkillsות, חיבים 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, נכסים פיננסיים, מוניטין (ברמת קבוצת ג' סייטי) והתאמה בגין נכסים העסקאות המשותפות כאמור לעיל.
6. השקעות בנכסים לא שוטפים כוללות בעיקר השקעות ברכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, לרבות באמצעות צירופי עסקים.
7. התchie"ביות המוגר כוללות התchie"ביות תפעוליות כגון ספקים, זכאים, פקיזונות משוכרים ודמי חכירה לשלם. התאמות למאוחד כוללות בעיקר מסים נדחים, נכסים פיננסיים, התchie"ביות נשאות ריבית והתאמה בגין התchie"ביות תפעוליות של העסקאות המשותפות כאמור לעיל.
8. בחודש אפריל 2023, מוגר מרכז ומרכז אירופה החל מכרית כל פורטפוליו הנכסים ברוסיה. בהתאם לרגולציה המקומית, התמורה ברוטו שנקבעה הייתה נמוכה ב-52% משווי הנכסים בספריית החברה, על כן נרשם הפסד מוחזה מכוביד בסך של כ-518 מיליון ש"ח הכלול ברוח התפעולי של המוגר, ראה גם ביאור 03ב'.

באור 36 - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. בחודש פברואר 2024 השלים Gazit Malls FII, שהינה קרן להשכעות בנדל"ן בשליטתה של ג'י סיטי (בעקביפין), ("Gazit Malls"), רישום ראשוני למסחר (IPO) של יחידות ההשתתפות שלה בבורסה לנירות ערך בסאו פאולו, ברזיל ("BOVESPA"), בדרכו של הצעת מכיר למשקיעים מסוימים (להלן בסעיף זה: "ההצעה המכיר"), בהיקף של כ- 301 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 226 מיליון ש"ח). לאחר הנפקה רכשה Gazit Malls כ- 223 אלף מנויות במהלך המספר תמורה כ 16 מיליון ריאל, וזאת תחת תוכנית עסקית שוק מוגבלת בזמן שנANTIימה בחילוף 30 ימים לאחר השלמת הנפקה. בעקבות זאת, נקבע מועד זה מחזיקה נזית ברזיל בכ- 82% מהוון המניות של Gazit Malls.

קודם להשלמת ההצעה המכיר סיוגה Gazit Malls את הונה לשני סוגים יחידות השתתפות – יחידות השתתפות בכירות המינות תשואת דיבידנד עודפת לתקופה של 24 חודשים ממוצע השלמת הנפקה (סוג A; כ- 49% מהוון המונפק ומציאות ההצעה) ויחידות השתתפות רגילות (סוג B; כ- 51% מהוון המונפק ומציאות ההצעה). במסגרת ההצעה המכיר מכירה ג'י סיטי חלק מיחידות השתתפות מסוג A. מלבד תשואת הדיבידנד העודפת, ליחידות השתתפות שניים טוונים זכויות זהות בהוון המונפקה ובמציאות ההצעה. לאחר 24 חודשים כאמור, יחידות השתתפות מסוג B תהפוכנה ליחידות השתתפות מסוג A.

יחידות השתתפות שנמכרו במסגרת ההצעה המכיר מהוות כ- 18.13% מהוון המניות המונפק של Gazit Malls ומציאות ההצעה בה. לאחר השלמת הנפקה מחזיקה ג'י סיטי (בעקביפין) בכ- 63% מיחידות השתתפות (סוג A) ובמלוא היחידות השתתפות (סוג B) של המונפקה.

יחידות השתתפות מסוג A הונפקו במחיר של 72 ריאל ברזילאי ליחידה, המשקף כ- 16% הנחה ביחס למחרים בספר ג'י סיטי אשר עמד על 86 ריאל ברזילאי למניה) והמשקף כ- 9% הנחה ביחס לשווי הנכסים שמחזיקה Gazit Malls, כמפורט בעסקאות מסוג זה בברזיל.

ב. **לפרטים בדבר הנפקת מניות ב- CTY לאחר תאריך הדיווח ראה ביאור 8ד'5.**

ג. **לפרטים בדבר השלמת רכישת יתרת החזקות (50%) בעסקה משותפת בשבדיה על ידי CTY, ראה ביאור 8א'3 לדוחות הכספיים המאוחדים.**

ד. **לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב של חברות הקבוצה לאחר תאריך הדיווח, ראה ביאורים 19ג'2, 19ד'20, 19ה'4 לדוחות הכספיים המאוחדים.**

ה. **באשר לרכישות של אגרות חוב של חברות הקבוצה על ידי חברות הקבוצה, ראה ביאורים 19ד'21, 19ה'5, 19ו'3 ו- 19ד'5.**

ו. **לפרטים בדבר דירוגים שבוצעו על ידי חברות דירוג לאחר תאריך הדיווח, ראה ביאורים 19ד'22, 19ה'6 ו- 19ו'5.**

ז. **לפרטים בדבר הליך משפטי שגי אירופה החלה לביטול שינוי רישום שבוצע באופן לא חוקי בבעלות של חברה בת שלה במקביל בטורקיה לאחר תאריך הדיווח ראה ביאור 24ד'6.**

ח. **באשר להצעת רכש חליפין לרכישת אופציות רכישה (סדרה 2) כנגד הנפקת מניות רגילות של החברה שהושלמה לאחר תאריך הדיווח, ראה ביאור 25ד'.**

רשימת החברות המוחזקות העיקריות בקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2023 (1)

מיעוט נכסים בבאור	ארץ הרישום	הערה	שיעור הבעלות لיום 31 בדצמבר	
			2022	2023
			%	
8%	ישראל	(2)	51.5	48.1
	ישראל	(1)	100	100

רשימת חברות מאוחדות של החברה - למעט חברות
מאוחדות של ג'י סיטי (ראו בהמשך):

ג'י סיטי בע"מ

נורסטאר ישראל בע"מ

(1) מוחזקת במישרין על ידי החברה.

(2) מוחזקת באמצעות חברת מאוחדת בעולותה המלאה של החברה.

רשימת החברות המוחזקות העיקריות בקבוצת ג'י סיטי ליום 31 בדצמבר, 2023 (1)

מספר בבאור	העיר	הרישום	ארץ	נוסף	שיעור הבעלות		שם החברה ליום 31 בדצמבר	
					2022			
					2023	%		
8ה'	ארה"ב	(2)	ארה"ב		100	100	M.G.N USA INC.	
	ארה"ב	(3)	ארה"ב		100	100	GAZIT HORIZONS INC.	
	קנדה	(2)	קנדה		100	100	GAZIT CANADA INC.	
	פינלנד	(4)	פינלנד		52.1	50.9	CITYCON OYJ.	
	ארה"ב	(3)	ארה"ב		100	100	GAZIT BRASIL LP.	
	האי ג'רזי	(3)	האי ג'רזי		100	100	G CITY EUROPE LIMITED	

(1) הרשימה אינה כוללת חברות לא פעילות, חברות עם פעילות לא מהותית וחברות מוחזקות של החברות המוזכרות לעיל.

- (2) מוחזקת במישרין על ידי ג'י סיטי.
- (3) מוחזקת באמצעות חברות מאוחדות.
- (4) מוחזקת במישרין ובאמצעות חברות מאוחדות.

חלק ד' - פרטיים נוספים על החברה

שם החברה: נורסטאר החזקות אינק. ("החברה" או "התאגיד")

שם החברה: מס' חברה ברשם:

כתובת: Rainelda Mata-Kelly Law Offices, Suite 406-407, Tower B,
Torres de las Americas, Punta Pacifica, City of Panama,
Republic of Panama

ואצל מיטר ליקוורניק נבע לשם טל ושות', עורך דין, דרך אבא היל
סילבר 16 רמת גן, 5250608
כתובת דואר אלקטרוני: MEITAR@MEITAR.COM

טלפון: 03-6103100

fax: 03-6103111

תאריך הדוח על המצב הכספי: 31 בדצמבר, 2023

תאריך הדוח: 31 במרץ, 2023

תקנה 10א': תמצית דוחות רווח כולל רביעוניים

لتמצית הדוחות על הרווח הכללי לשנת 2023 על בסיס רביעוני, ראה סעיף 4.6 לדוח הדירקטוריון.

תקנה 10ג': שימוש בתמורה ניירות הערך

- ביום 22 בינואר 2023 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להנפקת מניות רגילות בנות 1 דולר ערך נקוב כל אחת של החברה, ביחד עם אופציות רכישה (سدרה 2), המנקות זכות לרכישת מהחברה מניות רגילות של ג'י סייטי, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, אשר בבעלות נורסטאר ישראל. ביום 24 בינואר 2023 פרסמה החברה את תוכאות ההנפקה במסגרתה הקצתה החברה 20,377,600 מניות רגילות בנות 1 דולר ערך נקוב כל אחת של החברה ו-10,188,800 אופציות רכישה (سدרה 2).
 - ביום 17 בדצמבר 2023 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להצעת רכש חליפין של אופציות הרכישה (سدרה 2) של החברה בתמורה להנפקת מניות רגילות בנות 1 דולר כל אחת של החברה. ביום 1 בינואר 2024 פרסמה החברה את תוכאות ההנפקה במסגרתה הקצתה החברה 1,179,062 מניות רגילות בנות 1 דולר ערך נקוב כל אחת של החברה בתמורה ל-6,550,342 אופציות רכישה (سدרה 2).
 - ביום 25 בינואר 2023 פרסמה החברה דוח הצעת מדף להצעת רכש חליפין של אגרות חוב (سدירה יב') של החברה בתמורה למימון בשיעור של 10% מערכן ההתחיבותי של אגרות החוב המוחלפות וכן בתמורה נוספת נספחת של אגרות חוב חדשות (سدירה יג') של החברה בסכום המשקף 90% מערכן ההתחיבותי של אגרות החוב המוחלפות, המוגבלות בשעבוד על מניות ג'י סייטי שבבעלות נורסטאר ישראל. ביום 2 בפברואר 2023 פרסמה החברה את תוכאות הצעת הרכש במסגרתה הקצתה החברה כ-200 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (سدירה יג').
 - לאחר תקופת הדוח פרסמה החברה את תוכאות אגרות חוב (سدירה יג') בדרך של הרחבת סדרה. ביום 15 בפברואר 2024 פרסמה החברה את תוכאות הצעת הרכש במסגרתה הקצתה החברה 71,800,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (سدירה יג').
- תמורת ההנפקות תשמש את החברה למיימוש האסטרטניה העסקית שלה, לחיזוק מבנה הרווח וה חוב של החברה, למילוי פעילותה העסקית השוטפת ו/או לצרכיה האחרים של החברה, והכל כפי שייקבע ויוגדר על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת. נכון למועד הדוח, החברה עומדת ביעדי התמורה האמורים.

תקנה 11: רישימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות להן רישימת ההשקעות של החברה נכון למועד הדוח על המצב הנוכחי:

שם החברה וערכו הנוכחי	סוג נייר הערך הכספיים למונוט הכספי דירקטוריים (%)	כמות מוחזקת בהן המניות (באלפי ש"ח) למונוט הכספי דירקטוריים (%)	ערך בדוחות ובסכום המוני (באלפי ש"ח) המוני	שיעור אחזהה בזכויות הצבעה על המצב	שיעור אחזהה מחיר בבורסה
השקעות בחברות פרטיות המוחזקות על ידי החברה					

נורסטאר ישראל

בע"מ ("נורסטאר ישראל") ⁽¹⁾	מניה 1 ש"ח	1,243	2,052	100	100
לפי הדוח הכספי הנפרד של החברה, נכון למועד הדוח על המצב הכספי.					

(**) נורסטאר ישראל מחזיקה נכון למועד הדוח, ב- 89,585,778 מניות רגילות של ג'י סייטי, אשר היו למועד הדוח כ- 48.1% מהן המניות המונפק של ג'י סייטי. לנ' סייטי חברות בנות ציבorias ופרטיות אשר אין מוצנות בנפרד בטבלה.

לפירוט יתרת אגרות חוב והלוואות החברה לחברות בנות וחברות הקשורות שלה, ראה סעיף ד' 3 במדד כספי נפרד לפי תקנה 95.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות

במהלך שנת 2023 לא חלו שינויים בהשקעות החברה בנורסטאר ישראל. במהלך 2023 לא חלו שינויים בהשקעות נורסטאר ישראל במניות ני' סיטי, למעט השתתפותה בהנפקה פרטית שביצעה ני' סיטי, כפי שאושרה על ידי האסיפה הכללית של ני' סיטי ביום 9 במרץ 2023, במסגרתה הוקטו לחברה 3,614,800 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של 12.615 ש"ח לכל מניה. בנוסף, במהלך תקופת הדוח רכשה החברה (לרובות באמצעות חברות בת בעלותה המלאה) במצטבר 120,661 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת של ני' סיטי בתמורה ממוצעת בסך של 10.74 ש"ח לכל מניה.

תקנה 13: הכנסות של חברות בת ובחברות כלולות והכנסות מהן

להלן פירוט ההפסד הכללי של נורסטאר ישראל, לשנת 2023 וכן הכנסות החברה ממנה מדיבידנד, דמי ניהול וריבית (במיליאני ש"ח):

שם החברה	רווח (הפסד) כולל אחר	רווח (הפסד) (הפסד) כולל	סה"כ רווח (הפסד) כולל	דיבידנד	דמי ניהול (הוצאות) ריבית	הכנסות
נורסטאר ישראל	(380)	275	(655)	-	-	-

תקנה 20: מסחר בבורסה

בשנת 2023 לא חלה הפסקת מסחר בניירות הערך של החברה בבורסה, למעט שתי הפסיקות מסחר בשל פרסום דוח מיידי מהותי של החברה וכן בשל טענות טכניות של הבורסה בחישוב בשער הבסיס של אגרות החוב (סדרה יג').

בינואר 2023 הונפקו 10,188,800 אוופציות רכישה (סדרה 2) למניות ני' סיטי שבבעלות החברה אשר הוציאו על ידי החברה במסגרתה הנפקת הון לציבור, על פי דוח הצעת מדף מיום 22 בינואר 2023. לפרטים נוספים ראו ביאור 8א' לדוחות הכספיים. כמו כן, לפרטים אודות הצעת רכש חליפין שפורסמה החברה לאגרות החוב (סדרה יב') על פי דוח הצעת מדף מיום 25 בינואר 2023, כפי שתוקן ביום 29 בינואר 2023, ראו ביאור 19ג' לדוחות הכספיים. בתמורה לאגרות החוב (סדרה יב') הונפקו 200,683,975 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג').

במרץ 2023, החברה פרעה את אגרות החוב (סדרה יא') במלואן, בכך מוקדם ביוזמת החברה, ואגרות החוב כאמור נמחקו ממשר בבורסה.

בינואר 2024, לאחר תאריך הדוח, נרשמו למסחר 1,179,062 מניות רגילות של החברה בנות 1 דולר ערך נקוב כל אחת על פי דוח הצעת מדף (המהווה גם מפרט הצעת רכש) בדרך של הצעת רכש חליפין לאופציות הרכישה (סדרה 2) של החברה בתמורה להנפקת מנויות רגילות של החברה.

בפברואר 2024, לאחר תאריך הדוח, הונפקו 71,800,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה יג') של החברה על פי דוח הצעת מדף מיום 14 בפברואר 2024. לפרטים נוספים ראו ביאור 19ג' לדוחות הכספיים.

לפרטים אודות תכנית לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה ראו תקנה 29 להלן.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים שניתנו בגין שנת 2023 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושא המשרה הבכירה בקבוצה (החברה או אגף ששליטה) ושל שלושת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושא המשרה הבכירה בחברה עצמה שהtagmoli ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה עצמה, וכן פרטים בדבר tagmoli אשר ניתנו לבעלי עניין בחברה:

tagmoli עבור שירותים (באלפי ש"ח)										פרטי מקבל tagmoli	
שם	תקפид	היקף משרה	שיעור החזקה בהן התאניד	תשולם מבוסס מנויות	מענק	שכר ⁽¹⁾	דמי ייעוץ אחר	סך הכל	tagmoli		
סקוט בול	מנכ"ל CTY (לשעבר)	מלאה	-	5,053	2,393	2,956	-	10,529	⁽²⁾ 127		
ריאן לי	מנכ"ל Europe (לשעבר)	מלאה	-	673	-	1,313	-	8,966	⁽³⁾ 6,980		
מיה שטארק	מנכ"לית גזית ברזיל	מלאה	-	--	1,320	2,062	-	6,768,	⁽⁴⁾ 5,294		
עדן ימינוי	סמנכ"ל כספים ג'י סייטו לשעבר ומנכ"ל Gazit Group USA	מלאה	-	(113)	1,881	2,870	-	6,477	⁽⁵⁾ 1,839		
חיים צצמן	сан י"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה וג'י סייטו, י"ר דירקטוריון CTY ו-G Europe	מלאה	(6)	-	2,161	4,028	-	6,189			
צב依 גורדון	Gazit Horizons		-	846	1,051	1,554	-	3,451			
דיקטורים אחרים	י"ר הדירקטוריון		-	-	-	759	0.01%	278			

(1) בכל הנוגע לדיקטורים בחברה נכון תחת העודה זו גםול דיקטורים במחוזן בגין שנת 2023. פרטים אודות גםול דיקטורים שששולם מר צצמן ולגב' בת עמי צצמן-גורדון בגין כהונתם כדיקטורים בחברה, ראה להלן בהසברים לטבלה.

(2) כולל החזר הוצאות מעבר.

(3) כולל תשלים בגין סיום העסקה וtagmol מיוחד בגין מכירת נכסים, ממופרט בסעיף 'D' להלן.

(4) כולל תשלים בגין מענק מכירת נכסים, מענק שימור והוצאות מעבר, ממופרט בסעיף 'D' להלן.

(5) כולל תשלים בגין מענק מכירת נכסים ומענק שימור ממופרט בסעיף 'I' להלן.

(6) בעל השיטה בחברה. לתיאור החזקוטוי של מר צצמן בחברה, ראו תקנה 21' להלן.

- א. **נתונים נוספים והסבירים לטבלה – כלל**
1. סכומי התגמול הינם במונחי עלות לחברה או לקבוצת ג'י סייטי, בהתאם לעניין. סכומי השכר כוללים את עלות הרכיבים הנלוויים לשכר.
 2. שיעורי ההחזקה הכלולים בטבלה הנם סמוך למועד פרסום הדוח, בהתאם למידע המצו依 ביד' החברה.
 3. קבועות ואישור התגמול לו היה זכאי מר חיים כצמן בתוקף הדוח בחברת הבת הציבורית הזרה CTY נועשתה על פי כללי הדין החלים על CTY, לרבות כללי הבורסה בה רשומה CTY למסחר וככל' ממשל תאגיד' מקובלים, כאמור להלן: האסיפה הכלכלית השנתית של בעלי מנויות CTY קובעת את שכרו של יו"ר הדירקטוריון ושל יתר הדירקטורים של CTY, בהתאם על הצעת דירקטוריון CTY המבוססת על המלצת ועדת המינויים והתגמול שלה (אשר מרבית חברות הינם דירקטורים בלתי-תלוים ב-CTY, ואשר מר כצמן עומד בראשה). דירקטוריון CTY בישיבתו הראשונה לאחר בחירתו באסיפה הכלכלית ממנה את הי"ר ואת סגנו מבון חבריו).
- ב' **Europe G, ההסכם בינה ובין מר כצמן לאישור לרשותה חברת ציבורית וחודש מעט לעת על ידי דירקטוריון Europe G, בהתאם להמלצת ועדת המינויים הבלתי תליה שלה. עם מהיקתה ממשר מאישור ההסכם (כל שידייש)**
- ב' **נתונים נוספים והסבירים לטבלה – פרטיים לנבי סן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, מר חיים כצמן**
- החל מיום 31 בינואר 2018 מכהן מר כצמן כמנכ"ל וכסגן יו"ר דירקטוריון החברה ללא תשלום מהחברה (למעט גמול דירקטורים בין כהונתו כדירקטור כאמור להלן).
- השכר הנקוב בטבלה הינו בגין שירותו ניהול שימושיק מר כצמן לחברה בת בעלותה המלאה של ג'י סייטי, לחברות בנות פרטיות נוספות בקבוצת ג'י סייטי, בגין גמול דירקטורים מ- CTY בגין כהונתו כיו"ר דירקטוריון CTY.
1. **פירוט בדבר התגמול של מר כצמן בגין כהונתו בגין סייטי**
- החל מחודש ינואר 2018 מכהן מר כצמן כסגן יו"ר דירקטוריון וכמנכ"ל ג'י סייטי (קודם לכן מר כצמן כיו"ר דירקטוריון ג'י סייטי).
- בחודש אפריל 2021 אישרה האסיפה הכלכלית של ג'י סייטי את חידוש הסכם העסקתו של מר כצמן (ח'לף הסכם שהוא בתוקף עד ליום 31 בינואר 2021), לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון ג'י סייטי. הסכם העוסקה היה לתקופה של שלוש שנים, החל מיום 1 בפברואר 2021, בכפוף לזכותו של כל אחד מהצדדים לבטל את הסכם בהזעה של 180 ימים מראש. הסכם העוסקה פקע ביום 31 בינואר 2024, כאשר ג'י סייטי ומר כצמן פועלם לחדשו, כאמור להלן.
- על פי ההסכם נקבע כי עלות העוסקה השנתית הכוללת המכיסים בעלי שתשולם למר כצמן לא עלה על 5.6 מיליון ש"ח צמוד למדד ("תקורת התגמול") בהנחה תשלום המכען המכיסים בלבד בגין שנה רלוונטיות וביחד עם התשלומים שישולמו לו בגין כהונתו בחברות הבנות שאין בעלותה המלאה של ג'י סייטי, כפי שיופיע מעט לעת.
- בהתאם, בשנת 2023 היה מר כצמן זכאי לשכר שנתי המשקף עלות לנ' סייטי (סולו, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, בהתאם על נתוני התגמול של מר כצמן מ- CTY בשנת 2023, כאמור בס"ק 2-3 להלן) בסך של כ-5,402 אלף ש"ח (כולל המענק השנתי בגין 2023), כאמור להלן. בגין כהונתו בגין סייטי זכאי מר כצמן לשכר קבוע ונלוות וכן למunken שנתי כאמור להלן:
- (א) שכר קבוע - השכר הקבוע שישולם למר כצמן מדי ג'י סייטי סולו ("השכר הקבוע בגין סייטי" יוחשב כרך השווה ל-60% מתוך עלות העוסקה השנתית בגין סייטי. "עלות העוסקה השנתית בקבוצת ג'י סייטי" הינה סך השווה לתקורת התגמול (קר', 5.6 מיליון ש"ח; צמוד למדד) פחות העלות הכוללת של התגמולים שישולמו למר כצמן בפועל על ידי חברות הבת שאין בעלותה המלאה של ג'י סייטי, כפי שיופיע מעט לעת (נכון לשנת 2023 – CTY בלבד).
- (ב) מענק שנתי מבוסס יעדים - חלק מתקורת התגמול, מר כצמן זכאי למענק שנתי בשיעור של 40% מתוך עלות העוסקה השנתית בקבוצת ג'י סייטי, כפי שתהא מעט לעת ועד לסך מכיסים של 2,240 אלפי ש"ח (צמוד למדד; בהנחה שנ' סייטי סולו תישא במלוא תקורת התגמול), אשר ישולם באופן ובתנאים הבאים:

(1) מחלוקת מהמענק (קרי, עד לסך מקסימלי של 1,120 אלף ש"ח צמוד למדד) תשלום בכל שנה בה עלתה תשואת ה-¹FFO השנתית על ההון של ג'י סייטי² ("התשואה") על 6%.

(2) יתרת המענק אשר לא שולמה בכל מדידה שנתית, תשלום בתום 3 שנים ההסכם, אם וככל שהתשואה השנתית המוצעת בתקופת שלוש שנים ההסכם עלתה על 6%.

בהתאם, בניית 2023 זכאי מר כצמן לתשלום מענק שנתי במזומנים בסך של 1,080 אלף ש"ח הכולל את המענק השוטף בגין שנות 2023 וכן זכאי לבניין עמידה ביעד תשואת FFO תלת שנתית (בההתאם להוראות סעיף (ב)(2) לעיל) בסך של 2,437.5 אלף ש"ח (ה כולל גם 420.5 אלף ש"ח שנცברו בגין שנות 2021 ו- 937 אלף ש"ח שנცברו בגין שנות 2022).

בנוסף לשכר הקבוע, מר כצמן זכאי לימי מחלת והבראה בהתאם להוראות הדין ול-30 ימי חופשה בשנה, הנิตנים לצבירה עד 60 ימים, ולתנאים נלוויים מקובלים בגין סייטי, והכל בתנאי שעלות עסקה השנתית לא עלתה על עלות עסקה השנתית המקסימלית כהגדרתה לעיל.

מר כצמן זכאי לפטור, שיפוי ופיתוח בתנאים זהים לשאר נושאי המשרה בגין סייטי (לפרטים ראו בתקנה 29א' להלן) ולהזהר הוצאות בגין הוצאות שיוצאה בפועל במסגרת עבודותו כמנכ"ל, כמקובל בגין סייטי (כגון שירות נסיעות וכיוצא ב') וכן לשימוש במתקינה.

בגין כהונתו כאמור, מר כצמן לא זכאי לתגמול הון.

במקרה בו תסתיים תקופת ההסכם מבלתי שייחתם עם מר כצמן הסכם העסקה חדש בגין כהונתו כמנכ"ל ג'י סייטי, יהא מר כצמן זכאי לתשלום השכר הקבוע בגין שישה חודשים נוספים (במהלך תקופה זו מר כצמן לא יהיה זכאי לתשלום כלשהו בגין תקופת הוועדה מוקדמת).

במקרה בו תבקש ג'י סייטי לסייע את ההסכם לפני חלוף שלוש שנים (למעט במקרים בהן זכאיות ג'י סייטי לסייע את ההסכם ללא זכות לפיצוי פיטוריו), יהא מר כצמן זכאי לתנאים הבאים: (א) תקופת הוועדה מוקדמת של 180 ימים במהלך מר כצמן זכאי לקבלת השכר הקבוע (במהלך תקופת הוועדה מוקדמת ידרש מר כצמן להמשיך לכahn בפועל כמנכ"ל ג'י סייטי, אלא אם דירקטוריון החברה יחליט אחרת); (ב) שכר קבוע בגין שישה חודשים נוספים ("מענק הסתגלות"). מובהר כי מענק הסתגלות ישולם למר כצמן רק אם וככל שמר כצמן לא יכהן כנווא משרה בגין סייטי ו/או בחברות הבנות שלו במהלך התקופה בגיןה משולם מענק הסתגלות. במקרה של פטירה או נפטרות ח"ח יהא מר כצמן (או עזבונו) זכאי לתשלום השכר הקבוע בגין 12 חודשים (במהלך תקופה זו מר כצמן לא יהיה זכאי לתשלום כלשהו בגין תקופת הוועדה מוקדמת).

בחודש פברואר 2024 אישר דירקטוריון ג'י סייטי (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול) את חידוש הסכם העסקה עם מר כצמן, בתוקף החל מיום 1 בפברואר 2024, בתנאים זהים לתנאי ההסכם שפקע כאמור, למעט השינויים המפורטים להלן:

(א) הגמול המקסימלי (התגמול השוטף והענק השנתי) ישולם למר כצמן בגין השינויים המפורטים להלן (לרבות חברות בת שאין בעלותה המלאה של ג'י סייטי) יעמוד על 5,750 אלף ש"ח (חלף כ- 6,230 אלף ש"ח בהתאם לתנאי העסקה הנוכחיים, נכון למועד פקיעת ההסכם ולאחר הצמדה למדד), כאשר רכיב שכר שוטף ותנאים נלוויים יעמוד על עלות שנתית מקסימלית לחברת סולו של כ- 3,450 אלף ש"ח ורכיב המענק השנתי תלוי ביצועים והענק הנדרשה יעמוד עד לסך מקסימלי של 2,300 אלף ש"ח שבו תישא ג'י סייטולו;

(ב) עד תשואת ה-FFO השנתית של ג'י סייטי (בגין השנים 2024-2026) לצורך חישוב רכיב המענק יעודכן ויעמוד על 5% שנתית ותלת שנתית).

ג'י סייטי דינה אסיפה כללית של בעלי מניות החברה לאישור תנאי ההסכם המפורטים לעיל, לרבות חידוש כתוב פטור ושיפוי (ברוב מכרב בעלי מניות המיעוט) הצפוי להתקנס בחודש אפריל 2024.

¹ ה-FFO הינו FFO שיפורסם על ידי ג'י סייטי בזרחות הדירקטוריון שלו בגין השנים 2021 עד 2023.

2 "הון של החברה" יוחשב כהון העצמי של ג'י סייטי על פי דוחותיה המאוחדים (לא כולל זכויות מיעוט) ביום כניסה התנאים כאמור לעיל לתוקף (קר, 31 בדצמבר 2020), בתוספת ניסי הון ובניכוי דיבידנדים מיוחדים במהלך התקופה, והכל משוקלל זמן.

2. פירוט בדבר התגמול של מר צמן מ- G Europe

מר צמן, המכון כיו"ר דירקטוריון Europe G, מעניק לקבוצת Europe G שירותים ייעוץ על פי הסכם ייעוץ עם חברת בעלותה המלאה של Europe G מחודש אוגוסט 2008. ההסכם מתחדש מעת לעת לתקופות בניוונה אחת כל אחת, אלא אם אחד הצדדים יודיע על רצונו שלא לחדש את ההסכם. בתמורה לשירותי הייעוץ זכאי מר צמן לתמורה שנתית אשר בגין שנות 2023 ומעלה על 700 אלפי אירו (המקוזצת מהגמול המשולם לו בגין סייטי, כאמור בסעיף 1 לעיל). כמו כן, זכאי מר צמן להציג הוצאות שהוציא בקשר עם מתן השירותים (מר צמן אינו זכאי לשכר דירקטוריום מ- G Europe).

3. פירוט בדבר גמול דירקטוריים של מר צמן מ-CTY

החל מחודש יוני 2010 מכהן מר צמן כיו"ר הדירקטוריון של CTY. בגין כהונתו כיו"ר CTY בשנת 2023 זכאי מר צמן לגמול שנתי בסך 165 אלפי אירו (המקוזצת מהגמול המשולם לו בגין סייטי, כאמור בסעיף 1 לעיל).

4. גМОל דירקטוריים מהחברה

הסכם המופיע בטבלה תחת "שכר" כולל גМОל דירקטוריים לו היה מר צמן זכאי בגין כהונתו בדירקטוריון החברה בשנת 2023. בגין שנת 2023, שולם למר צמן סך של כ- 129 אלפי ש"ח, בהתאם לגМОל הדירקטוריים המקובל בחברה. פרטים ראו סעיף ח' להלן.

5. כמו כן, מר צמן זכאי להסדרי שיפוי וביטוח מטעם החברה והחברות הבנות שלו בהן הוא מכהן כדירקטור, בהתאם להסדרים החלים על יתר חברי הדירקטוריון בחברות האמורות.

ג. נתוניים נוספים והסבירים לטבלה - פרטיים לגבי סקוטבול, לשעבר מנכ"ל החברה המאוחדת CTY

מר סקוטבול כיהן כמנכ"ל CTY החל משנת 2019. בחודש מרץ 2024 סיים מרبول עם CTY על סיום כהונתו כמנהל הכללי בתוקף החל מיום 1 באפריל 2024. על פי הסכם העסקתו מרبول היה זכאי לשכר שנתי בסך 660 אלפי אירו (צמוד למזה); בשנת הדוח – 741 אלפי אירו), וכן להטבות נלוות חד פעמיות (לרבות בקשר עם העתקת מקום מגוריו) אשר הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 32 אלפי אירו. בנוסף, למרبول תוכניות מענקים מבוססת יעדים מדידים ושיקול דעת דירקטוריון CTY, כאשר המענק המקסימלי בגין שנת 2023 עמד על 660 אלפי אירו, ומתחכו שולם למרبول סך של 600 אלפי אירו. בנוסף, במהלך שנת 2022 הוקצו למרبول 570 מיליון חסומות ישישלו בשלוש מנות שוות בשנים 2023, 2024 ו- 2025. נכון למועד דוח זה, הבשילה המנה הראשונה על סך 190,000 מיליון חסומות של CTY, והוקצו למרبول סך כ- 100,000 מיליון רניילות של CTY. המניות החסומות זכאיות לתשולם בגין דיבידנד שיחולק עד למועד הבשלtan והן יהיו כפויות למגבלות חסימה. כמו כן, הוקצו למרبول 2,111,111 כתבי אופציה המירים למניות CTY במחיר ממוצע של 7.38 אלפי למניה.

במהלך חודש מרץ 2024, נחתם הסכם סיום העסקה בין מרبول לבין CTY, במסגרתו סוכמו תנאי סיום כהונתו בCTY (להלן המנגנון שנקבע בהסכם העסקה מollow) כלהלן: (א) אקסלרכזיה מלאה ושחרור מתוקופת 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, וכן בהו ינוו בטוווח שבין כמחצית עד מלאה השכר השנתי שקיבל מר סקוט במהלך שנת 2023; ו- (ג) תשלום עבור ביטוח בריאות עד לסוף שנת 2024.

ד. נתונים נוספים והסבירים לטבלה – פרטיים לגבי ריאן לי, מנכ"ל Europe G לשעבר

מר לי כיהן כמנכ"ל Europe G החל מחודש יוני 2022 ועד לחודש אוגוסט 2023, כאשר קודם לכן כיהן כסמנכ"ל הכספיים ב- G Europe.

על פי הסכם העסקה של מר לי, עמד שכרו השנתי על 400 אלףaira בתוספת הוצאות מעבר בהיקף כולל של 122 אלףaira בשנה וכן תנאי נלווה וסוציאליים מקובלים. כמו כן, היה זכאי מר לי למענק שנתי, המבוסס על יעדים מדידים כפי שיקבעו על ידי דירקטוריון Europe G, בהיקף מקסימלי של 125% משכרו השנתי, כאשר מענק המטרה עמד על 100% משכרו השנתי. בהתאם להסכם העסקה הקודם של מר לי, בעקבות הפיכת Europe G לחברה פרטית ועל פי החלטת דירקטוריון Europe G, עם חלוף שנה ממועד הלמתה העסקה בין ג'י סייטי- Europe G שולם מר לי למענק שימור בסך 1,260 אלףaira (סכום המענק כאמור שולם במהלך תקופה הדוחה אך הופרש במסגרת הדוחות הכספיים לשנת 2022 ואינו כולל בטבלה לעיל).

בהתאם לתנאי הסכם העסקה של מר לי, בחודש יוני 2022 הוקצו למר לי 182,511 יחידות פאנטום, המחקות תגמול הוני ומboseסות על שווי מנתית ג'י סייטי ושוו NAV של נכסי Europe G. יחידות הפאנטום היו אמורות להבשיל במנה אחת בתום שלוש שנים, בכפוף לכך שמר לי יהיה מעסיק בקבוצה, ועם הבשלתן יהא מר לי זכאי לגמול כספי השווה למכפלת יחידות הפאנטום בשווי מנתית ג'י סייטי. כמות יחידות הפאנטום הייתה כפופה להתקדמות בהיקף של 20% בהתאם לירידה או לעלייה בשווי NAV של נכסי Europe G נכון ליום 31 במרץ 2025 ביחס לשווים ביום 31 במרץ 2022, אשר יעד שווי NAV המקסימלי עמד על 1,238,924 אלףaira, וכן להתאמות מקובלות, לרבות צבירת דיבידנד.

הסכום המצוין בטבלה לעיל תחת "אחר" כולל מענק מכירות מייחד בסך של 250 אלףaira בגין מכירת הנכסים ברוסיה וכן חביתת פרישה בסך 1.5 מיליוןaira, شاملת את מלאו התשלומים בו הייתה מחויבת ג'י אירופה על פי ההסכם (לרבות בגין החלק היחסי של יחידות הפאנטום).

ה. נתונים נוספים והסבירים לטבלה – פרטיים לגבי מיה שטרק, מנכ"לית החברה המאוחצת נזית ברזיל

גב' מיה שטרק מכנהת כמנכ"לית נזית ברזיל מחודש אפריל 2013, וכן כמנהלת פיתוח עסקית לאמריקה הלטינית ב- Gazit USA. להלן תיאור העיקרי של הגב' שטרק בחברות אלו.

על פי הסכם העסקה בגין כהונתה כמנכ"לית נזית ברזיל מחודש אוגוסט 2023 אשר חידש את הסכם העסקה הקודם בין הצדדים באותה תנאים, זכאית גב' שטרק לשכר בסיס חדשוני בסך של כ- 81 אלף ריאל ברזילאי (צמוד לממד המחרים לצרכן), בצוירוף תנאים סוציאליים, רכב והחזר הוצאות כמקובל. כמו כן, גב' שטרק עשויה להיות זכאית למענק שנתי מבוסס יעדים, בהיקף של עד 10 משכורות חדשות, כאשר בגין שנת 2023 הענק לגב' שטרק מענק שנתי בסך של כ- 849 אלף ריאל.

כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה של 120 ימים מראש. במקרה של סיום העסקתה של גב' שטרק ביוזמת החברה (למעט בגין עילה) תהא הגב' שטרק זכאית למענק שנתי בגין תקופה העסקתה. כמו כן, במקרה של סיום העסקתה של הגב' שטרק מכל סיבה שהיא, תהא זכאית להוצאות מעבר בהיקף של 116 אלף ריאל ברזילאי.

על פי הסכם העסקתה בקשר עם כהונתה כמנהלת פיתוח עסקית בנזית ארה"ב מחודש אוגוסט 2023 (אשר החליף את הסכם הרusalem הקודם בין הצדדים באותה תנאים, לפחות בידייה של מנגנון השימור והמכירה), גב' שטרק זכאית לשכר בסיס שנתי בסך 220 אלף דולר ארה"ב ולמענק שנתי מבוסס יעדים בהיקף של עד 100% משכורתה השנתית. בקשר

עם ההסכם הנ"ל, בגין שנת 2023 הענק לגב' שטרק מענק שנתי בסך של כ- 183 אלף דולר ארה"ב.

הסכם העסקה הינו בתוקף עד לחודש אוגוסט 2025, אשר 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 ארוע שינוי שליטה בחברה, תהא הגב' שטרק זכאית למענק בגיןה המענק השנתי של כל תקופה העסקה.

בנוספ', על פי הסכם העסקה גב' שטרק זכאית למענק שימור בסך 250 אלף דולר ארה"ב, ובלבב שבג' שטרק עדין תהיה מעסקת בנזית ארה"ב ותתגורר בברזיל עד למועד סיום העסקה.

כמו כן, על פי הסכם העסקה נב' שטרק תへא זכאי למענק מכירה בסך 3.3 מיליון דולר ארה"ב לשילום באופן ייחסי למכירה של עד 75% מתיק הנכסים של גזית ברזיל. מכוח הסכם זה, במהלך תקופת הדוח שולם לנב' שטרק מענק בסך של כ- 926 אלפי דולר בגין מכירת נכסים בברזיל בהיקף של כ- 497 מיליון ש"ח ובמהלך 2024 שולם לה מענק נוסף בסך 542 אלפי דולר בגין הנפקת חברת הבת **Gazit Malls** בבורסה של São Paulo, ברזיל, בהיקף של כ- 226 מיליון ש"ח.

I. נתוניים נוספים והסבירים לטבלה - פרטיים לנבי' משנה למנכ"ל וסמןכ"ל הכספיים של ג'י סיטי לשעבר ומנכ"ל Gazit Inc USA Group, מר עדי ימינוי

1. החל מחודש ינואר 2016 ועד לחודש אוגוסט 2023 כיהן מר ימינוי כסמןכ"ל הכספיים של וממשנה למנכ"ל ג'י סיטי. בנוסף, החל מחודש ספטמבר 2018 מכהן מר ימינוי כסמןכ"ל חברת בת בעלותה המלאה של ג'י סיטי קבוצת ("Gazit USA Inc") Inc USA, נכון למועד זה הוא ממשיך לכהן בתפקיד זה וכן בתפקידים אחרים בקבוצת ג'י סיטי. ממפורט להלן.

2. כהונתו של מר ימינוי משנה למנכ"ל וסמןכ"ל הכספיים של ג'י סיטי הייתה מכוח הסכם העסקה אשר חודש לאחרונה בחודש יוני 2020 לתקופה של 5 שנים ("הסכם ג'י סיטי 2020"), ונסתיים בהסכם החדש בחודש אוגוסט 2023. בגין כהונתו כאמור מר ימינוי היה זכאי לשכר חדש בסכום של 12,450 דולר ארה"ב, לתנאים סוציאליים ותנאים נלוויים מקובלים.

בהתאם להסכם ג'י סיטי 2020 מר ימינוי עשו להיות זכאי למענק שנתי בסכום כולל אשר אינו עולה על 100% משכרו השנתי, שייקבע על פי ייעדים מדידים ועל פי שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון ג'י סיטי, כאשר בוגнос המטרה עומד על 100% משכרו השנתי, בהתאם למדיניות התגמול הקודמת של ג'י סיטי.

בנוסף, מר ימינוי היה זכאי להחזיר הוצאות מיוחדות בגין שהותו בישראל לכיסוי הוצאות דירות אש"ל, בסך של 33,600 דולר בשנה (לא מוגלם), אשר שולם בחלוקת שווים מדי חודש.

3. כהונתו של מר ימינוי כסמןכ"ל Gazit הייתה מכוח הסכם העסקה אשר חודש לאחרונה בחודש יוני 2020 ("הסכם חברת הבת 2020") וביחד עם הסכם ג'י סיטי 2020: "הסכם העסקה 2020", ובchodש אוגוסט 2023 נסתים בהסכם החדש והוחלף בהסכם חדש (ממפורט בסעיף 6 להלן).

בגין כהונתו כאמור היה זכאי מר ימינוי לשכר חדש בסכום של 29,050 דולר ארה"ב ולתנאים נלוויים מקובלים (לרבבות, עלות רכב ולכיסוי ביטוח חיים ובריאות כמקובל באלה"ב). בנוסף, מר ימינוי היה זכאי להחזיר בגין הוצאות מיוחדות בקשר עם נסיעותיו בסך של כ- 79,200 דולר בשנה וכן להחזיר בגין עלות רכב. בהתאם להסכם חברת הבת 2020, מר ימינוי היה זכאי למענק שנתי בסכום כולל אשר אינו עולה על 100% משכרו השנתי, שייקבע על פי ייעדים מדידים של חברת הבת וכן שיקול דעת ועדת התגמול ודירקטוריון ג'י סיטי, כאשר בוגнос המטרה עומד על 100% משכרו השנתי.

כאמור, בחודש אוגוסט 2023 עם סיום כהונתו של מר ימינוי משנה למנכ"ל וכסמןכ"ל הכספיים של ג'י סיטי, הסכמי העסקה 2020 נסתוימו, ומר ימינוי ו- **Gazit USA** התקשרו בהסכם חדש בקשר עם כהונתו כנשיא ומנכ"ל **American**, ממפורט בסעיף 6 להלן.

4. על פי הסכמי 2020, במקרה של אי חידוש הסכמי העסקה 2020 עם מר ימינוי, היה מר ימינוי זכאי לתשלומים והטבות שנותן בהתאם לנישות סיום העסקה, אשר הוחלפו במנגנון סיום העסקה שנקבע במסגרת הסכם 2023 (כהגדתו בסעיף 6 להלן) ולא הוענק כל גמול מכוחם. כמו כן, חלק מהתגמול ההוני שהוענק לו מכוח הסכמי 2020 פסקה בהתאם למפורט בסעיף 12 להלן.

5. בהתאם להסכם העסקה 2020 המפורטים לעיל, מר ימינוי היה זכאי למענק שימור ישולם בשלוש מנות שווות, החל מיום 2022, בחלוף שנתיים, שלוש וארבע שנים ממועד כניסה כນיסתו לתוכף של ההסכם, כאשר בכל מונה ישולם לו סך השווה ל-2 משכורות חדשות, בכפוף לכך שיושך להיות מועסק בגין סיטיאו בחברה הבת, לפי העניין, במשך תקופה

הסכם העסקה הרלוונטי. עם סיום הסכמי העסקה 2020 למր ימני שולמו 2 מיליון מתור ה- 3, כאשר המנה השלישית שטרם הבשילה פסקעה.

בחודש אוגוסט 2023 התקשרו מר ימני - USA Gazit בעסקם 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 ימני זכאי לשכר חודשי בסכום של 43,750 דולר ארה"ב, לתנאים סוציאליים ותנאים נלוויים מקובלים.

מר ימני זכאי לمعנק שנתי, שייקבע על פי יעדים ועל פי שיקול דעת ועדת התגמול של ג'י סייטי, אשר בוגרנו המטרה עומד על 500 אלף דולר, והמענק המקסימלי עומד על 600 אלף דולר.

בגין שנת 2023 בה הוענק למր ימני מענק שנתי בהיקף של 510 אלף דולר.

בנוספ, מר ימני זכאי לمعנק מכירות בגין מכירת נכסים שבוצעו החל מיום 1 בינואר 2023 ועד למועד סיום העסקתו כלהלן: (א) מענק בשיעור של 0.3% מההתמורה שתתקבל בגין מכירת נכסים בברזיל (לרבות בדרך של הנפקה לציבור); (ב) מענק בשיעור של 0.25% מההתמורה שתתקבל ממכירת מנויות CTY בידיו ג'י סייטי או מדיבידנד מיוחד שתחולק CTY; ו- (ג) מענק בשיעור של 0.5% מההתמורה שתתקבל ממכירת נכסים בקנדה. מכוח הסכם זה במהלך תקופה הדוח שולם למր ימニー מענק בסך כ- 350 אלף דולר בגין מכירת נכס בברזיל ובמהלך שנות 2024-2025 לוו מענק נוסף בסך כ- 197 אלף דולר בגין הנפקת חברה בת של ג'י סייטי Gazit Malls בבורסה של סאו פאולו, ברזיל, ומכירת נכס בקנדה.

לפי הסכם 2023, מר ימני זכאי לمعנק שימושו בסך 360 אלף דולר, אשר ישולם בארבעה תשלומים שווים בסך 90 אלפי דולר כל אחד, החל מחלוף שנה ממועד תחילת הסכם 2023, בכפוף לכך שmor ימני ימשיך להיות מעסיק בקבוצת ג'י סייטי במהלך כל תקופה הסכם 2023.

במקרה של סיום העסקתו של מר ימני ביוזמת USA Gazit (למעט במקרה של פיטוריון בגין עילה), לרבות במקרה של התפטרות בדיון פיטוריון או אובדן כושר עבודה, יהא מר ימני זכאי לתגמול כדלקמן: (א) הודעה מוקדמת של 90 ימים בגין יהא זכאי למילוא שכרו וכן לכל הוצאות הנלוות לו; (ב) פיצוי פיטוריון בהיקף של 120% מהיקף שכר הבסיס השנתי;- %120 מהיקף המענק השנתי ששולם למր ימני בשנה הקודמת לסיום העסקתו של mor ימני; (ג) חלק יחסית מהענק השנתי לו זכאי mor ימני בהתאם למועד סיום העסקה; (ד) האצת תקופה ההבשלה של החלק היחסית מהענק הרלוונטי של יחידות הפאנטום (ראו סעיף 11 להלן) אשר הוקצו למր ימני וטרם הגיע מועד הבשלתם; (ה) האצת תשלומיי מענק השימור שטרם הגיע ממועד הבשלתם; (ו) תשלום ביטוח בריאות לתקופה של שנה נוספת ממועד סיום העסקתו.

mor ימני יהא זכאי לתגמולים כמפורט בסעיף זה לעיל גם במקרה של סיום העסקתו ביוזמת USA Gazit במהלך 12 חודשים מחלוף שינוי שליטה בגין סייטי (כהגדרכתו בהסכם) או במקרה של סיום העסקה ביוזמת mor ימני במהלך 60 ימים מחלוף 12 חודשים ממועד שינוי שליטה כאמור.

כמו כן, בהתאם להסכמי העסקה, mor ימני זכאי גם לשיפור, פטור וביתוח כמקובל בגין סייטי.

במסגרת ההתקשרות עם mor ימני, הוענק לו תגמול הוני, כמפורט בסעיף 12 להלן.

11. הטבלה דלעיל כוללת, תחת הסעיף "תשלום מבוסס מנויות", את הערות שונרשהה לשנת הדז"ח בדוחות הכספיים של החברה בגין כתבי אופציה ויחידות מניה חסומות (לא סחרים) וכן, יחידות מניה חסומות מסווג פאנטום שהוקצו למטר ימיini לפי הסכם 2023:

מועד הענקה	כמות	מחיר ממושך	שווי והערות
יוני 2020	661,698	22.762 ש"ח	כتابי אופציה למניות ג'י סייטי (ג'י סייטי 2,205,659 כتابי אופציה בהתאם להסכם ההעסקה עם ג'י סייטי והוקצו בהתאם להסכם ההעסקה עם ג'י סייטי ו-1,543,961 כتابי אופציה הוקצו בהתאם להסכם ההעסקה עם חברת הבת)
	19.83	19.83 ש"ח	231,014 יחידות מניות ג'י סייטי חסומות (RSU) (69,304 יחידות RSU הוקזו בהתאם להסכם ההעסקה עם ג'י סייטי ו-161,710 יחידות RSU הוקזו בהתאם להסכם ההעסקה עם חברת הבת)
אוגוסט 2023	(כמפורט בסעיף ג' להלן)		יחידות מניות ג'י סייטי חסומות (RSU) מסווג פאנטום הוקזו לפחות 2,400,000 דולר.

(א) **פרטים נוספים בקשר עם כתבי האופציה:** מחיר המימוש האמור בטבלה צמוד לממד המחרים לצרכן וכפוף להתחמות מקובלות (לרבות בגין חלוקת מנויות הטעבה, הנפקת זכויות ודיבידנד). כתבי האופציה שהוקצו היו אמורים להבשיל ב- 5 חודשים שווים, החל מחלוף שנה ממועד הענקתם. כתבי האופציה שהוקצו על פי הסכם ג'י סייטי 2020, הוקזו על פי הוראות סעיף 102 לפיקודת מס הכנסתה במסלולי רוחם הווים (עם נאמן). כתבי אופציה אשר לא ימומשו בתוך 90 ימים ממועד סיום התקשרותו של מר ימיini עם ג'י סייטי, יפקעו. מועד הפיקעה הסופי של כתבי האופציה שהוקצו בחודש יוני 2020 הינו בתום 6 שנים ממועד הענקתם. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש גם בדרך של מימוש נטו (Cashless Exercise).

בהתאם להוראות הסכם 2023 882,264 כתבי האופציה שטרם הבשילו ביום 1 בספטמבר 2023 פקוועו, יותרת כתבי האופציה שהבשילה במועד האמור בסך 1,323,395 כתבי אופציה תהא ניתנת למימוש בהתאם לתנאים המקוריים. (ב) **פרטים נוספים בקשר עם יחידות מניה חסומות (RSU):** יחידות המניה החסומות שהוקצו בחודש יוני 2020 היו אמורים להבשיל ב- 5 חודשים שווים. במקורה של חלוקת דיבידנד למנויות ג'י סייטי, היא מר ימיini זכאי ל惕גמול כספי המשקף את הטעבה בגין חלוקת הדיבידנד בגין יחידות המניה החסומות שטרם הבשילו במועד חלוקת הדיבידנד.

בהתאם להוראות הסכם 2023 ביום 1 בספטמבר 2023 פקוועו 92,406 יחידות מניה חסומות מתוך היחידות המפורטות לעיל.

(ג) **פרטים נוספים בקשר עם יחידות מניה חסומות (RSU) מסווג פאנטום:** במסגרת הסכם 2023 הוענק למר ימיini惕גמול הווים בדרך של יחידות מניה חסומות מסווג פאנטום בהיקף כולל של 2.4 מיליון דולר. יחידות אלו מחקוקות תגמול הווים ומבוססות על שווי מנויות ג'י סייטי, והן יבשילו ארבעה חודשים שנתיות שווים החל מחלוף שנה מיום 1 בספטמבר 2023, בכפוף לכך שמר ימיini יהיה מעסוק בקבוצת ג'י סייטי, ועם הבשלתן היא מר ימיini זכאי לנ惕גמול כספי השווה למफטלת יחידות הפאנטום בשווי מנויות ג'י סייטי (לפי מחירה הממוצע במהלך 30 ימים מסחר שקדמו למועד הענקה עד למועד ההבשלה), כמו כן, במועד ההבשלה היא מר ימיini זכאי לטסום הדיבידנד שחילקה ג'י סייטי החל ממועד הענקה ועד למועד ההבשלה בגין כמות היחידות שתוקצתה לו, וכן כמות יחידות הפאנטום תהא כפופה להתחמות מקובלות.

12. גמול בגין כהונתו של מר ימיini כديرקטורי ב- CTY

החל משנת 2023 מכהן מר ימיini כديرקטורי ב- CTY. בגין כהונתו כאמור זכאי מר ימיini לניכוי דירקטוריים כמפורט בסעיף ג'י סייטי, אשר הסתכם בשנת 2023 בסך של 35,500 אירו. גמול כאמור מażז מהשכר לו זכאי מר ימיini מקובצת ג'י סייטי.

2. **נתונים נוספים והסבירים לטבלה – פרטיים לגבי מנכ"ל חברת הבת של ני' סיטי, Gazit Horizons, מר צבי גורדון**
1. מר גורדון, חתנו של מר כצמן, כיהן כסמנכ"ל השקעות בני' סיטי החל מחודש יוני 2017 ועד לחודש אוגוסט 2023. החל משנת 2023 כיהן מר גורדון כאחד ממנהליה החברה בעלות מלאה של ני' סיטי, Gazit Horizons, ובchodש מרץ 2023 מונה כמנהל הכללי.
- עד ליום 15 במרץ 2023 הועסק מר גורדון מכוח הסכם העסקה שאושר בחודש מרץ 2020 על ידי האסיפה הכללית של ני' סיטי (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון של ני' סיטי) (להלן "הסכם 2020"), ואשר היה בתוקף לשלווש שנים החל מיום 15 במרץ 2020, מכוחו היה זכאי מר גורדון לשכר שנתי בסך של 250,000 דולר ארה"ב (צמוד לעלייה שנתית מממד המחיירים ביצרךן באלה"ב). כמו כן, מר גורדון היה זכאי למונען שנתי במזומנים, בסכום כולל אשר לא עלה על 75% משכר הבסיס השנתי לו זכאי מר גורדון בגין שנה כלשהי, בגין השנה 100% מהיעדים בשנה מסוימת.
- המענק השנתי שולם למר גורדון בהתאם לעמידה ביעדים מדידים שקבעו בהתאם למדי"ר ני' סיטי בלבד, כפי שאושרו על ידי ועדת התגמול באופן אחד וזהה לכל נושא המשרה בג'י' סיטי, בתחלת כל שנה, בהתאם למדי"ר ני' סיטי המפורטים במידיניות התגמול שלה.
- כמו כן, במסגרת הסכם 2020 הענק למר גורדון תגמול הוני, המפורט בסעיף 2 להלן.
- במסגרת הסכם 2020 נקבעו הוראות שונות ביחס לתגמול לו יהיה זכאי מר גורדון במקרה של סיום העסקתו, בהתאם לנسبות סיום העסקה.
2. החל מיום 15 במרץ 2023 מועסק מר גורדון מכוח הסכם העסקה שאושר בחודש אוגוסט 2023 על ידי האסיפה הכללית של ני' סיטי (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון ני' סיטי), בתוקף לשלווש שנים החל מיום 15 במרץ 2023 (להלן "הסכם 2023"). על פי הסכם 2023, זכאי מר גורדון לשכר שנתי בסך של 380,000 דולר ארה"ב (צמוד לעלייה שנתית מממד המחיירים ביצרךן באלה"ב). כמו כן, מר גורדון זכאי למונען שנתי במזומנים, בסכום כולל אשר לא עלה על 75% משכר הבסיס השנתי לו זכאי מר גורדון בגין שנה כלשהי, בכפוף לעמידה ביעדים. גובה המענק השנתי יקבע בהתאם לעלייה השנתית ב- NOI Same Store של Gazit Horizons בערך שנתי במיליארדי בין 3%-5%, החל מזכאות של רבע מהמענק השנתי בעלייה של 3% ועד למילוא המונען השנתי בעלייה של 5% לפחות.
- בשנת 2023 שיעור בעלייה השנתית של NOI Same Store Gazit Horizons עמד על 7% וסך המענק השנתי שהוענק למר גורדון עמד בהתאם על סך של 285 אלפי דולר.
- במקרה של סיום העסקתו של מר גורדון לפני חלוף שלוש שנים (למעט במקרים בהם זכאייה החברה לסימן את ההסכם ללא הזכות לפיצוי פיטוריון), וכן במקרה של התפטרות בנסיבות בהן רואים על פי דין את ההפטורת כpitוריהם, במקרה של פטירה או אובדן כשר עובודה, מר גורדון זכאי ל: (א) התקופת הודעה מוקדמת של 90 ימים במהלך השנה בה היה מר גורדון זכאי לקבל את השכר הקבוע וההתבות המגיעים לו בתקופת הודעה; ו-(ב) חלק יחסית 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 בני' סיטי (כהנדרכו בהסכם) או ביוזמת מר גורדון במהלך תקופה של 60 ימים שתחל בחלוף 12 חודשים ממועד קרות אירוע של שינוי שליטה כאמור, מר גורדון זכאי (חלף התגמול המפורט בסעיף זה לעיל): להאצת תקופת הבשלה של כל רכיבי התגמול ההוני אשר הוקטו לו ואשר טרם הגיע מועד הבשלתם וכן למענק שנתי בגובה 6 משכורות חדשות (בנוסף לתקופת הודעה המוקדמת).
- כן זכאי מר גורדון לתנאים סוציאליים ותנאים נלוויים מקובלים (והחברה תישא בಗילום המס הנובע בגין הטבות אלו) וכן לשיפור, פטור ובפיתוח מקובל בג'י' סיטי.

3. הטבלה דלעיל כוללת, תחת הסעיף "תשולם מבוסס מנויות" את הูลות שונרשהה בשנת הדוח בדוחות הכספיים של החברה בגין ניירות ערך לא סחירים שהוקצו למර גורדון לפי הסכם 2020 ולפי הסכם 2023:

מועד הענקה	כמות	מחיר	שווי	מיימוש
מרס 2020	972,658 כתבי אופציה למניות ני' סייטי ^(א)	39.99 ש"ח	שווי הוגן של כתבי אופציה – 1.058 ש"ח	שווי הוגן של כתבי אופציה
	39,873 יחידות מנית ני' סייטי חסומות (RSU) ^(ב)		לייחידה 26.76 ש"ח	
אוגוסט 2023	592,835 כתבי אופציה למניות ני' סייטי ^(א)	12.59 ש"ח	שווי הוגן של כתבי אופציה – 3.894 ש"ח	שווי הוגן של כתבי אופציה
	66,165 יחידות מנית ני' סייטי חסומות (RSU) ^(ב)		לייחידה 12.63 ש"ח	

(א) פרטים נוספים בקשר עם כתבי האופציה: מחיר המימוש האמור בטבלה צמוד למדד המחרירים לצרכן וכפוף להתאמות מקובלות (לרובות בגין חלוקת מנויות הטבה, הנפקת זכויות אחר ללא התאמת לדיבידנד). כתבי האופציה יישילו ב- 3 מנות שווות, החל מחלוフ שנה ממועד הענקתם. כתבי אופציה אשר לא ימומשו בתור 90 ימים ממועד סיום התקשרותו של מר גורדון עם Horizons Gazit , 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 יישילו בשלוש מנות שווות החל מחלוフ שנה ממועד הענקה. יחידות המניה החסומות אין צוברות דיבידנד.

4. גמול בגין כהונתו של מר גורדון כדירקטור ב- CTY
 החל מחודש יוני 2020 מכחן מר גורדון כדירקטור ב- CTY. בגין כהונתו כאמור זכאי מר גורדון לגמול דירקטורים מכובד ב- CTY, אשר הסתכם בשנת 2023 בסך של 64,701aira. גמול כאמור מכווץ מהשכר לו זכאי מר גורדון מ- Gazit Horizons .

5. נתונים נוספים והסבירים לטבלה – פרטיים לגבי גמול דירקטוריים
 הסכם הינו גמול הנitin לדירקטורים בחברה והוצאות נלוות אליו, שאין חורג מהמקובל. הסכם המציג הינו סכום כולל לגבי כל הדירקטורים יחד (למעט מר חיים כצמן אשר גמול הדירקטורים שלו מותואר בנפרד לעיל). כל הדירקטורים מקבלים גמול שנתי וgemäß לישיבה בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס – 2000, בהתאם לדרגתה של החברה. סכום זה כולל גם גמול דירקטורים ששולם למר חיים כצמן, בעל השליטה בחברה (כמפורט בסעיף ב' (4) לעיל) ולגב' בת עמי כצמן-גורדון, בתו של מר חיים כצמן ורعيיתו של מר צבי גורדון, בסך של 131 אלף ש"ח, מכובד בחברה. פרטיים נוספים לגבי ביטוח, שיפוי ופטרו לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה ראו תקנה 29 להלן.

תקנה 21א: בעל השיטה בתאגיד

למייטב ידיעת החברה, בעל השיטה בחברה הינו מר חיים צמן¹, המחזיק במניות החברה באמצעות חברות פרטיות בעלותו ובבעליות בני משפחתו (כ- 9.25% מהן המניות המכונפק של נורסטאר (9.25% בדילול מלא) ו- 9.31% מזכויות ההצבעה בה (9.31% בדילול מלא), במישרין ובעקביפיו, באמצעות First US Financial LLC (7.06% בכ- 7.06% מהן המניות של החברה (7.06% בדילול מלא) ו- 7.11% מזכויות ההצבעה (7.11% בדילול מלא) וכן באמצעות Aurora Capital Holdings LLC (10.72% בכ- 10.64% מהן המניות של החברה (10.64% בדילול מלא) ("Aurora") המחזיקה בכ- 10.72% מזכויות ההצבעה (10.72% בדילול מלא) ("Aurora", "FUF" וביחד עם מר צמן: "קבוצת צמן").

כמו כן, ביום 27 במרץ 2022, התקשר חיים צמן, בעל השיטה בחברה, בהסכם עם אייל סלע 1991 בע"מ ("סלע"), מכוחו העניקה סלע למր צמן ייפוי כוח להצביע את כל מניות סלע בחברה (אשר נכון למועד דוח זה מהוות כ- 3.54% מהן המניות של החברה וכ- 3.57% מזכויות ההצבעה בה), כפי שתהinya מעת לעת. כמו כן, במסגרת ההסכם העניקה סלע זכות הצטרפות במקורה של זכות סירוב ראשונה ביחס לנירות ערך של החברה שסלע תרצה למכוון, ומր צמן העניק לסלע זכות הצטרפות במקורה של מכרית מניות החברה על-ידי קבוצת צמן, והכל למעט בנסיבות העברת למקרה להוראות ההסכם האמור, הפכה סלע לחלק מקבוצת השיטה בחברה.

תקנה 22: עסקים עם בעל שליטה

- א. לפרט הסקם העבודה והתגמול של מר חיים צמן, בעל השיטה בחברה, עם חברות בנוט בקבוצה, וכן לפרטים אודות שכר דירקטוריים מהחברה לו זכאים מר חיים צמן ובתו גב' בת-עמי צמן גורדון, ראה פירוט תחת תקנה 21 לעיל.
- ב. לפרטים אודות תנאי כהונתו של מר צבי גורדון, חתנו של מר צמן ובעה של הגב' צמן גורדון, בקבוצה ראו בתקנה 21 לעיל.
- ג. לפרט ביוטוח נושאי משרה והתchiaיות לשיפוי ופטור, אשר גם מר צמן, בעל השיטה בחברה, גב' בת עמי צמן, בתו של מר צמן ומר צבי גורדון, חתנו של מר צמן, הנם מוטבים מכוחם, ראו פירוט תחת תקנה 29א' להלן.

¹ בנוסף, מחזיק מר צמן במישרין ב- 0.22% מהן המניות של לי טיט.

² למר צמן ייפוי כח בלתי חוזר מ- FUF, המכפלה למר צמן להצביע בהתאם לשיקול דעתו מכח כל מניות FUF בחברה. FUF הינה חברה תושבת חוץ הרשותה בנבדה,ఆרה"ב ונמצאת בעלותו של מר צמן (לרבוט באמצעות חברות פרטיות בעלותו ובבעליות בני משפחתו, במישרין ובעקביפיו) 72.8% ומרטין קלין 27.2%.

³ Aurora הינה חברה תושבת חוץ הרשותה בנבדה,ఆרה"ב מוחזקת ומונוהלת על ידי מר צמן כאשר מר צמן יheid עם FUF Katzman Family Foundation Inc- (תאגיד זר, בעלת עניין בחברה) מחזיקים כ- 70.4% מהן Aurora והיתר מוחזק באמצעות: Oved Anter (3.7%); David Klein (3.7%); Martin Klein (18.4%); KHG Holdings LLC (3.7%); Juda Klein (3%) ;Martin Klein (18.4%). למר צמן ייפוי כח בלתי חוזר מ- Aurora, המאפשר למר צמן להצביע בהתאם לשיקול דעתו מכח כל מניות Aurora בחברת נורסטאר. כמו כן, מחזיקה Aurora 0.43% ממניות ני' טיט במישרין.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין

لتיאור עדכני בדבר החזקотיהם של בעלי העניין בחברה במניות ובニירות הערך האחרים של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה, מחזיקים ליום 31 בדצמבר 2023, ישירות ובאמצעות חברה לרישומים, במניות ובニירות ערך אחרים של החברה, ראו דיווח מיידי מיום 7 בינואר 2024 בדבר מצבת החזקות בעלי עניין בחברה (מספר אסמכתא: 002473-01-2024) וכן דיווחים מיידיים אודות שינויים בחזקות בעלי העניין בחברה מהימים 4 בפברואר 2024 ו-11 בפברואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-012888, 2024-01-012882, 2024-01-014982, בהतאמה), כאשר המידע המפורט בדוחות האמורים מובא כאן על דרך הפניה.

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה, למועד פרסום הדוח החזקות בעלי עניין בחברה בニירות ערך של חברות מוחזקות של החברה שפעילותן מהותית לחברה זו כדלקמן:

שם המחזיק	שם וסוג ניירות ערך	כמות ניירות ערך	שיעור החזקה		שיעור החזקה (דילול מלא)
			הוּא הצבעה	הוּא הצבעה	
חיים כצמן	ג'י סיטי בע"מ מניה רגילה	402,956	0.20%	0.20%	0.20%
	Citycon Oyj מניה רגילה	174,799	0.02%	0.09%	0.02%
אלן שחר	ג'י סיטי בע"מ מניה רגילה	52,429	0.24	0.24	0.02%
	Citycon Oyj מניה רגילה	2,063	0%	0%	0%
יצחק סלע	ג'י סיטי בע"מ מניה רגילה	475,114	0.24%	0.24%	0.26%
	ג'י סיטי בע"מ מניה רגילה	135,174	0.06%	0.06%	0.07%
רומנו ויסנברגר	ג'י סיטי בע"מ כתבי אופציה	438,615	0.2%	0.2%	-
	ג'י סיטי בע"מ יחידות מניה חסכונות (RSU)	44,690	0.02%	0.02%	-

(1) הנתונים דלעיל בדבר החזקת ניירות ערך על ידי מר כצמן, כוללם החזקת ניירות ערך בידי בנותיו, לרבות הגב' בת-עמי כצמן, דירקטוריית החברה, לרבות באמצעות תאגידים בבעלותו. בנוסף, מחזיקה Aurora, חברה בשליטתו של מר כצמן ב- 792,800 מניות ג'י סיטי המהוות כ- 0.43% מהן המניות של ג'י סיטי ומזכויות החזקה בה (0.36% בדילול מלא).

הוּן המניות של החברה כולן 325,462 מניות רזרומות המוחזקות בידי החברה.

תקנה 24א: הון רשום, הון המונפק וניירות ערך המירים

לפרטיים אודות ההון הרשום וההון המונפק של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ראו באור 25 לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות של התאגיד

למרשם בעלי המניות של החברה ראו דיווח מידי של החברה מיום 15 בפברואר 2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-016677), אשר האמור בו נכלל להלן על דרך הפניה.

תקנה 25א: المعן הרשום של התאגיד

הمعنى הרשום של החברה הינו אצל Rainelda Mata-Kelly Law Offices, Suite 406-407, Tower B, Torres de las Americas, Punta Pacifica, City of Panama, Republic of Panama ואצל מיתר ליקוורניק גבע לשם טל ושות', עורך דין, דרך אבא הל סילבר 16, רמת גן, 5250608.

כתובת הדואר האלקטרונית של החברה הינה MEITAR@MEITAR.CO.IL

מספר הטלפון של החברה: 03-6103100, מספר הפקס של החברה: 03-6103111

תקנה 26: הדיקטוריים של התאגיד

להלן פרטיים אודות חברי הדיקטוריון, לפי מיטב ידיעת החברה:

שם:	משה רונן – יו"ר הדיקטוריון
מספר זהויות:	HP642246
תאריך לידה:	06.12.1958
מען להמצאת כתבי בי- דין:	Felicia Court 2, Thornhill, Ontario, Canada , L4J5K6
נתינות:	קנדית
חברות נוספות הדיקטוריון:	לא
משמש כדיקטור חיצוני:	לא
כשירות מקצועית:	כן
האם דיקטור בלתי תלויה:	לא
האם עובד של החברה, חברה בת/קשרורה או של בעל עניין (פירוט הتفקידים אותם הוא ממליא):	
תאריך תחילתכהונה:	09.11.2020
השכלה:	בוגר כלכלה ומדעי החברה, אוניברסיטת יוסטון, בוגר במשפטים, UNIVERSITY OF WINDSOR
וועץ משפטי עצמאי	يعסוק בחמש השנים האחרונות:
פירוט חברות בהן מכיהן כדיקטור (בלבד החברה):	ONTARIO TRILLIUM, World Jewish Congress
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	חיים כצמן - סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה
מספר זהוי:	030593859
תאריך לידה:	4.11.1949
מען להמצאת כתבי ב-דין:	1696 NE Miami Gardens, North Miami Beach FL 33179, USA
נתינות:	ישראלית, אמריקאית
חברות נוספות הדירקטוריון:	לא
משמש כדירקטור חיצוני:	לא
בעל מומחיות חשובנית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטורי בלתי תלוי:	לא
האם עובד של החברה, חברת בת/קשריה או של בעל עניין (פירוט התפקיד/ים אותם הוא מ מלא):	מנכ"ל החברה ומנכ"ל ג'י סייטי (החל מחודש פברואר 2018). ראו להלן לגבי כהונתו כי"ר דירקטוריון וכדירקטור בחברות בעלות שונות של החברה
תאריך תחילת כהונה:	30.4.1991
השכלה:	תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת תל-אביב
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל החברה החל מחודש Mai 2017, סגן יו"ר הדירקטוריון מחודש פברואר 2018. יו"ר הדירקטוריון של החברות הבאות: החברה (עד חודש ינואר 2018 והחל מאותו מועד סגן יו"ר הדירקטוריון); ג'י סייטי (עד חודש ינואר 2018 והחל מאותו מועד, מנכ"ל וסגן יו"ר דירקטוריון ג'י סייטי; CTY, G Europe, G, וחברות בעלות פרטיות שלהן ושל החברה; Inc First Capital Realty (עד לחודש Mai 2015 ומchodsh December 2018 ועד לחודש אפריל 2019); סגן יו"ר דירקטוריון Regency Centres Ltd).
פירוט החברות בהן מכיהן כדירקטוריון (מלבד החברה):	ג' סייטי, CTY, G Europe וחברות בעלות פרטיות שלהן ושל החברה וכן ב-כח (2000) אח Zukotin בע"מ, M, Katzman Family Foundation ובניינה בע"מ. כמו כך, מכיהן מר כצמן כדירקטוריון בתאגידים זרים באמצעות מוחזקת השליטה בחברה.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	כן, אביה של הנכ' בת-עמי כצמן, דירקטוריית בחברה וחותנו, צבי גורדון, המכיהן כמנהל השקעות ראשי בחברה, כמנכ"ל נורסטאר ישראל, וכמנכ"ל Gazit Horizons.

שם:	בת-עמי>Cצמן גורדון
מספר זהויות:	531050122
תאריך לידה:	12.04.1991
מען להמצאת כתבי بي-זין:	1696 NE Miami Gardens, North Miami Beach FL 33179, USA
נתינות:	אמריקאית
חברות בעודות הדירקטוריון:	לא
משמש כديرקטור חיצוני:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	לא
האם דירקטור בלתי תלי:	לא
האם עובד של החברה, חברה בת/קשריה או של בעל עניין (פירוט התפקיד/ים אותם הוא ממלא):	האם עובד של החברה, חברה בת/קשריה או של בעל עניין (פירוט התפקיד/ים אותם הוא ממלא):
תאריך תחילת כהונה:	22.10.2013
השכלה:	בוגרMIT - Chemical Engineering,MIT , במרחף ליפודי דוקטורט במחקר קליני Ba - Icahn School of Medicine, Mount Sinai
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	Advisor (formerly Project Manager and Director) – Precision medicine – University of Miami; Clinical Genomics Associate – Foundation Medicine Inc.
פירוט חברות בהן מכיהן כديرקטור (בלבד החברה):	Katzman Family Foundation
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	כן, בתו של מר חיים צצמן, סג"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ואשתו של מר צבי גורדון מנהל השקעות ראשי בחברה.

שם:	אליהו שחר
מספר זהויות:	26004069
תאריך לידה:	6.8.1946
מקום להמצאת כתבי بي-דין:	מאורייציו ויטלה 5, תל אביב, ישראל
נתינות:	ישראלית ורומנית
חברות נוספות הדירקטוריון:	עדת ביקורת, עדת לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת תגמול ועדת אכיפה מנהלית של החברה.
משמש כדירקטור חיצוני:	כן
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דירקטור בלתי תליין:	כן
האם עובד של החברה, חברה בת/קשר או של בעל עניין (פירוט התפקיד/ים אותם הוא מملא):	לא
תאריך תחילת כהונה:	17.9.2015
השכלה:	בוגר בכללה סטטיסטיקה האוניברסיטה העברית; מוסמך במנהל עסקים אוניברסיטת תל אביב, עם התמחות במימון, חשבונות וbijtow
עסקאות אחרות במהלך השנים האחרונות:	מ"מ י"ר בע"מ, חבר ועדת הביקורת של עמותת תצמורת הקאמרטה הישראלית ירושלים. בעבר כיהן כ: דירקטור וחבר ועדת הביקורת בחברת יליון לפידות ניהול תיקי השקעות וחבר מועצת המנהלים באיטראקולוני בע"מ ובליירון בע"מ
פירוט החברות בהן מכיהן כדירקטור (מלבד החברה):	א.ד.מ יזמות כלכלית בע"מ
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	שמעאל מאיר מסנברג
מספר זהויות:	030233654
תאריך לידה:	31.8.1949
מקום להמצאת כתבי بي-זין:	ויצמן 42, פתח תקווה, ישראל
נתינות:	ישראלית
חברות נוספות הדירקטוריון:	עדות ביקורת, עדות לבחינת הדוחות הכספיים, עדות תגמול ועודת אכיפה מנהלית של החברה
משמש כדיקטור חיצוני:	כן
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דיקטור בלתי תלויה:	כן
האם עובד של החברה, חברה בת/קשרורה או של בעל עניין (פירוט התפקיד/ים אותם הוא מملא):	לא
תאריך תחילת כהונת:	14.11.2017
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה, אוניברסיטת תל אביב; מוסמך במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	שותף מנהל בקרן סינמא סיטי נדל"ן, ייעץ עסקי ובנקאות השקעות פרטיה
פירוט החברות בהן מכיהן כדיקטור (מלבד החברה):	מיימון ישיר (2006) בע"מ, ישרס חברה להשקעות בע"מ, - lintoo GP Public LLC ושותף כללי פינטו אפיק 1 בע"מ.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	עדן אביטן
מספר זיהוי:	320654429
תאריך לידה:	21.9.1979
מקום להמצאת כתבי بي-זין:	9821 SW 2 nd St. Plantation, FL 33324, USA
נתינות:	ישראל, ארה"ב
חברות נוספות הדירקטוריון:	ועדת ביקורת, ועדת לבוחנות הדוחות הכספיים, ועדת תגמול ועדת אכיפה מנהלית של החברה
משמש כדיקטור חיצוני:	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כן
האם דיקטור בלתי תלוי:	כן
האם עובד של החברה, חברה בת/קשרורה או של בעל עניין (פירוט התפקיד/ים אותם הוא מملא):	לא
תאריך תחילת כהונה:	29.03.2018
השכלה:	בוגר באצ"ה וניהול תיירות מאוניברסיטת בן גוריון; MACC בחשבונאות מאוניברסיטת אטלנטיק פלורידה; ר"ח מוסמכת
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מנהל בכירה ב-KIPFLI LLC וWIPFLI, מנהלת בכירה ב-CBIZ MHM, מנהלת מס בברקוביץ, פולאך, בראנט יעצים ור"ח
פירוט החברות בהן מכון כדיקטור (מלבד החברה):	אין
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה:	לא

תקנה 2א: נושא משרה בכירה

להלן פרטיים אודוט נושא המשרה הבכירה בחברה, שאינם מכנים כדירקטוריים, לפי מיטב ידיעת החברה:

שם:	רמי (רומנו) וייסנברג
מספר זהה:	016708695
תאריך לידה:	29.1.1973
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	חשב בחברה, סמנכ"ל וחשב בגין סייטי
תאריך תחילת כהונה:	16.1.2016
השכלה:	תואר בוגר ומנהל עסקים, התמחות בחשבונאות, המכללה למנהל
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	חשב בחברה, סמנכ"ל וחשב של גי' סייטי, מכון כדירקטורי בחברות המוחזקות על ידי החברה וג' סייטי
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	ורדה צונץ
מספר זהה:	052132115
תאריך לידה:	16.11.1953
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	מצירת החברה ודירקטוריית בחלוקת חברות הבנות הפרטיות
תאריך תחילת כהונה:	1.5.1991
השכלה:	תיכון
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	תפקידה הנוכחי
בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	לא

שם:	צבי גורדון
מספר זהה:	332533710
תאריך לידה:	15.10.1985
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	מנהל השקעות ראשי בחברה, מנכ"ל נורסטאר ישראל בע"מ, דירקטור ב- Gazit Horizons Europe, מנכ"ל CTY, דירקטור ב- G Europe, מנכ"ל Gazit Horizons.
תאריך תחילת כהונת:	10.1.2016
השכלה:	בוגר משפט, פוליטיקה ופילוסופיה, אוניברסיטת בינימטון, ניו יורק; בוגר תואר שני במנהל עסקים (MBA) ביה"ס למנהל עסקים סלוואן MIT
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מנהל השקעות ראשי בחברה, סמנכ"ל השקעות בגין סיטי, מנכ"ל Gazit Horizons
בעל עניין בחברה או בן משפחה של בעל עניין משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	בעל ג'ב' בת עמי צמן-גורדון, המכנהת כדירקטוריית בחברה וחתנו של מר חיים צמן, סג'ן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה ובול השיליטה בחברה

שם:	דורון כהן
מספר זהה:	028015592
תאריך לידה:	10 באוקטובר 1970
תפקיד בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בבעל עניין:	厶בקר פנימי בחברה, בגין סיטי וב- G City Europe
תאריך תחילת כהונת:	6 אוגוסט 2019
השכלה:	ר"ח, בוגר במנהל עסקים - הקרייה האקדמית קריית אונו
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	שותף ומנהל ביקורת בפאהן קנה ניהול ובקרה בע"מ
בעל עניין בחברה או בן משפחה של בעל עניין משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:	בעל עניין בחברה או בן משפחה של בעל עניין משרה בכירה בחברה או של בעל עניין אחר בחברה:

תקנה 26ב: מושה חתימה של התאגיד

נכון לתאריך הדוח, אין בחברה מוששי חתימה עצמאים.

תקנה 27: רואה חשבון של התאגיד

"קופט פורט גבאי את כסירר", דרך מנחם בגין 144, תל אביב.

תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון

אין.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטוריים

א. תשלום דיבידנד או ביצוע חלוקה, בדרך אחרת או חלוקת מניות הטבה: אין שינוי הרוון הרשות או המונפק של החברה:

1. ביום 22 בינואר 2023 דירקטוריון החברה אישר הנפקת הוו להנפקה של עד 27,314,200 27 מניות רגילות של החברה בננות 1 דולר ערך נקוב כל אחתividually עם אופציית רכישה (סדרה 2) המנקות זכות לרכוש מהחברה מניות רגילות של ג'י סייטי, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, הקיימות בהוון המונפק של ג'י סייטי. פרטים ראו דוח הצעת מדף ודוח מיידי בדבר תוצאות ההנפקה שפורסמה החברה בימים 22 בינואר 2023 ו-24 בינואר 2023, בהתאם (מספר אסמכתאות: 202301-010413 ו-2023-01011007).

2. ביום 17 בדצמבר 2023 דירקטוריון החברה אישר דוח הצעת מדף המהווה גם מפרט הצעת רכש בדרך כלל הצעת רכש חליפין לרכישת כל 10,131,504 אופציות הרכישה (סדרה 2) של החברה שהו במחזור, המנקות זכות לרכוש מהחברה מניות רגילות של ג'י סייטי, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, הקיימות בהוון המונפק של ג'י סייטי, בתמורה להנפקת מניות רגילות של החברה בננות 1 דולר ערך נקוב כל אחת. פרטים ראו דוח הצעת מדף ודוח מיידי בדבר תוצאות הצעה שפורסמה החברה בימים 17 בדצמבר 2023 ו-1 בינואר 2024, בהתאם (מספר אסמכתאות: 2023-01-136944 ו-2024-01-000226).

שינוי תזכיר או תקנון החברה: ראו תקנה 28 לעיל.

ב. פדיון נירות ערך בני פדיון: אין.

ג. פדיון מוקדם של אגרות חוב:

1. ביום 22 בפברואר 2023 דירקטוריון החברה אישר ביצוע פדיון מוקדם מלא ביוזמת החברה של מלאה יתרת אגרות החוב (סדרה יא') של החברה שבמחזור, אשר הושלמה ביום 10 במרץ 2023. עם השלמת הפירעון המוקדם המלא של אגרות החוב (סדרה יא'), אגרות החוב כאמור נמחקו ממשור בבורסה.

2. יצוין כי בתקופת הדוח ביצעה החברה רכישה עצמית של אגרות חוב בהתאם לתוכנית רכישת נירות ערך של החברה אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה, כפי שעודכנה מעט לעת על ידי החברה, ולאחרונה בחודש אוגוסט 2023, כמפורט בסעיף 4.9 בדוח הדירקטוריון.

ד. עסקה שאינה בהתאם לתנאי השוק, בין החברה ובעל עניין בה: אין.

ה. החלטות האסיפה הכללית בעניינים המפורטים בסעיפים א' עד ו' לעיל שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון: אין

ו. החלטות אסיפה כללית מיוחדת:

ביום 30 באוקטובר 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את ההחלטה להלו, בנוסף להחלטות המתיקבות באסיפה הכללית שנתנית (לפרטים נוספים ראו דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית מיום 21 בספטמבר 2023, מספר אסמכתא: 2023-01-109218 אשר המידע הכלול בדוח זה מובא בזאת על דרך הפניה): מינוי מחדש של רואה החשבון המבקר של החברה והסמכת דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו; מינוי חדש של מר שמואל מסנברג כדירקטור חייזנו בחברה; מינוי מחדש של גב' בת עמי צמן-גורדון כדירקטוריית בחברה וחידוש כתבי פטור מאחריות לדירקטורים ונושאי משרה הנמנים עם בעל השיטה בחברה וקרובי, ה"ה חיים צמן, בת עמי צמן-גורדון וצבי גורדון.

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 הטענות אישורים מיוחדים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות, בלבד שהמדובר בעסקה חריגה, כהגדרתה בחוק החברות, אשר התקבלו בשנת הדוח: אין.
- ד. פטוח, ביטוח או התching'יות לשיפוי, לנושא משרה כהגדרתו בחוק החברות, שבתוכף בתאריך הדוח:
- ביטוח: נכון לתאריך הדוח קיימים ביטוח אחירות דירקטוריים ונושא משרה בחברה, אשר חל על מר חיים צמן, על נב' בת עמי צמן-גורדון וכל על מר צבי גורדון אשר היו חתנו של מר צמן ובעלה של נב' בת עמי צמן-גורדון בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 31 במרץ 2024 (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה) בגבולות כסוי בסך של 50 מיליון דולר אמרה"ב (למקרה ובמצטבר לשנה). בהתאם למיניות התגמול של החברה, אשר עודכנה לאחרונה ביום 31 באוקטובר 2022 (ראו דוח מידי מיום 21 בספטמבר 2022 (מספר אסמכתא: 120076-01-2022)), ביטוח הדירקטוריים ונושא המשרה בחברה יהיה ניתן לחידוש מעת לעת (בין על ידי הארץ תוקף פוליסט הביטוח הקימית ובין על ידי ההתקשרות בפוליסה אחרת, לרבות על ידי מבטח אחר), באישור ועדת הביקורת והדירקטוריון, בלבד שיתקייםו התנאים הבאים: א. גבולות האחירות בביטוח התשס"א-1981; ב. דמי הביטוח השנתיים שתשלם החברה (הפרמיה השנתית) וגובה ההשתתפות העצמית יהיו בהתאם לתנאי השוק באותה העת ובתנאי שהעלות לא תהא הסכומים מהותיים לחברה; ג. ההתקשרות בפוליסה תיעשה בתנאי שוק, ולא יהיה בתנאי פוליסט הביטוח בכדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רוכשה או התching'יותה; ד. במקרה בו חוזה הביטוח יכול כיסוי לחובותה של החברה ו/או חברות בנות שלה, תהא לנושא המשרה זכות קדימה, על פני החברה ו/או חברות בנות שלה, בקביל תנומול הביטוח. פרטים נוספים על האסיפה הכללית המצוין בתקנה 29, המידע הכלול בדוחות אלה מובא בזאת על דרך הפניה.

1. התching'יות לשיפוי - כמו כן הוצאו כתבי פטור ושיפוי לנושא המשרה בחברה עפ"י החלטות אסיפה כללית של החברה מהימים 26 בפברואר 2004, 15 בנובמבר 2011, 14 בנובמבר 2017 ו-31 באוקטובר 2022, אשר עיקריהם כדלקמן: על פי כתוב השיפוי החברה נטלה התching'יות בלתי חוזרת לשיפוי כל נושא משרה בחברה בשל כל חבות או הוצאה שתוטל עליו עקב פעולות שעשו או יעשה בתחום היוטו נושא משרה בחברה, או בתוקף היוטו נושא משרה בחברה בת בעלותה המלאה (אם כהונתו כנושא משרה בחברה הبت נעשתה במסגרת מילוי תפקידו של נושא המשרה בחברה), לרבות שיפוי בגיןולות המותר על פי חוק "על הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חוקיקה)", התשע"א – 2011, קרי – שיפוי בשל תשלום לנוגע הינה שהוטל על המפר בשל נזק שנגרם להם כאמור בסעיף 52(א)(1) לחוק ניירות ערך או בשל הוצאות שהוציא נושא משרה בקשר עם הליך מנהלי שהתקיים בעניינו, לרבות הוצאות התציגנות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך די. סכום השיפוי המירבי אותו תשלם החברה על פי כתוב השיפוי לכל נושא המשרה בחברה, במצבbras, בגין מסכת אירועים אחת מבין האירועים הקבועים (כמפורט בכתב השיפוי) לא עולה על הסכום שהחברה תקבע במסגרת כל ביטוח של אחירות נושא משרה שתעורר החברה, בגין אותה מסכת אירועים, בתוספת סכום השווה ל-20% מהוון העצמי של החברה, לפי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה עבר התשלום בפועל עבור אותה מסכת אירועים. התקונים לכתב השיפוי אשר אושרו על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 31 באוקטובר 2022 הם תיקונים מקובלים בשוק, אשר עיקרם הוספה מקרים ברישיפוי לכתב השיפוי, לרבות שיפוי בגין החלטות ו/או פעולות בקשר לאישור עסקאות עם בעלי עניין ו/או בעל שליטה ו/או עניין שיש לבעל השליטה עניין אישי בו; שיפוי דירקטור ו/או נושא משרה בגין הינה של הסכם או חוזה שהחברהצד לו; שיפוי דירקטור ו/או נושא משרה במקרה שבו נתן ערבות אישית להתחייבויות ו/או הצהרות החברה; שיפוי דירקטור ו/או נושא משרה ביחס לכל החלטה ו/או פעולה ו/או מחדל המבוצעים על ידי הדירקטור ו/או נושא המשרה, בתום לב, חלק מתפקידו בחברה. כתב שיפוי

הוונק גם לבעל השליטה בחברה, מר חיים כצמן, וקרוביו, הנב' בת עמי כצמן גורדון ומר צבי גורדון, בקשר עם כהונתם בחברה, מעת לעת, ולאחרונה ביום 31 באוקטובר 2022 אישרה האסיפה הכללית הענקה מחדש של כתבי התchia'בות המעודכנים לשיפוי של החברה, במתקנות וריקfy זרים לאלה של יתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לתקופה של שלוש שנים, לה"ה חיים כצמן, בת עמי כצמן גורדון וצבי גורדון.

2. כתוב פטור - האסיפה הכללית של החברה אישרה מתן פטור מאחריות מראש לדירקטורים ונושאי משרה בשל נזק שנגרם ו/או יגרם לחברה על ידי נושא משרה עקב הפרת חוזות זהירות לפני, ובהתאם מע nikah החברה כתוב פטור כאמור לכל דירקטור ונושא משרה בחברה.

בהתאם למדיניות התגמול של החברה מחודש דצמבר 2016, החל ממועד אימוצאה, כתבי הפטור המוענקים לדירקטורים ונושא משרה בחברה, לרבות כתוב הפטור שיוענק לבעל השליטה וקרוביו, לא יחולו על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מענק כתוב הפטור) יש בה עניין אישי (למעט עניין אישי הנבע מכחונה כנושא משרה בחברה וגם כנושא משרה בחברה קשורה של החברה). כמו כן, מכתב הפטור הושמטה התייחסות לפטור בדיעבד.

ביום 30 באוקטובר 2023 אישרה האסיפה הכללית הענקת כתוב פטור מאחריות בהתאם לתנאי מדיניות התגמול, לתקופה של שלוש שנים, גם לה"ה חיים כצמן, בת עמי כצמן גורדון וצבי גורדון.

לפרטים ולנוסח כתוב השיפוי והפטור המעודכן של החברה, ראו נספח ו' לדוח זיון אסיפה כללית מיום 21 בספטמבר 2023 (מספר אסמכתא: 2023-01-109218), אשר האמור בו נכלל כאן על דרך ההפנייה.

נורסטאר החזקות אינק.

31 במרץ, 2024

שם החברה

תאריך

שמות החותמיםתפקידם

משה רון

יו"ר הדירקטוריון

חיים כצמן

סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

שאלון ממילא תאגידי – (*)Norstar Holdings, Inc.

(*) החברה מאוגדת בפנמה, ועל כן אינה כפופה להוראות חוק החברות, התשנ"ט – 1999, למעט הוראות חוק החברות החלות עליה מכוח סעיף 39א לחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968, וחלק מההוראות בתוספת הריבועית 7ו.

				<u>עצמאות הדירקטוריון</u>
	לא נכון	נכון	לא נכון	
				<p>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 תשבחה שהיא (נכון/לא נכון) תציין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים):</p> <p style="text-align: right;">ديركتور א': שמואל מסנברג ديركتור ב': אליהו שחר</p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכיהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.</p>

		<p>שיעור¹ הדירקטוריים הבלטי תלויים² המכנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 6/3</p> <p>שיעור הדירקטוריים הבלטי˟橐ויים שנקבע בתקנון³ התאגיד⁴:</p> <p>X לא רלוונטי (לא נקבע הוראה בתקנון).</p>		.2
	✓	<p>בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטוריים החיצוניים (והדירקטוריים הבלטי˟橐ויים) ונמצא כי הם קיימו בשנות הדיווח את הוראות סעיף 240(ב) –(א) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטוריים החיצוניים (והבלטי˟橐ויים) המכנים בתאגיד וכן מתיקיימים בהם התנאים הנדרשים לכיהנה כديرקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p>		.3
	✓	<p>כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפויים⁵ למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).</p> <p>אם תשובהכם היהה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) – יציין שיעור הדירקטוריים שלא עמדו במגבהה האמורה: _____.</p>		.4

1 בשאלון זה, "שיעור" – מספר מסויים מטור הספר הכל. כך לדוגמה 8/3.

2 לרבות "דיקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

3 לעניין שאלה זו – "תקנון" לרבות על פי הוראות דין ספציפיות החלה על התאגיד (לדוגמא בתאגיד בנקאי – הוראות המפקח על הבנקים).

4 חברת איגרת חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

5 לעניין שאלה זו – עצם כיהונה כדיקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשכירות התאגיד, לא ייחשב כ"כפויות", מידך, כיהonta דיקטור בתאגיד המוחזק שבסיליט התאגיד ייחשב "ככפויות" לעניין שאלה זו.

	✓	<p>כל הדירקטוריים שהודיעו על קיומו של עניין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכוו בדין ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דין /או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות):</p> <p>אם תשבותכם הינה "לא נכון" -</p> <p>אם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה:</p> <p><input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתואימה).</p> <p>ציון שיעור הצביעות בהם דירקטוריים כאמור נכוו בדין /או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק :</p> <p>א: _____.</p>	.5
--	---	---	----

	✓	<p>בעל השיטה (לרבות קרובו / או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכון בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובהכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה / או קרובו / או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון / או נושא משרה בכירה בתאגיד נכון בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p style="text-align: right;">זהות:</p> <p style="text-align: right;">תפקיד בתאגיד (ככל וקיים):</p> <p style="text-align: right;">פירוט הזיקה לבעל השיטה (אם מי שנכח אינו בעל השיטה עצמו):</p> <p style="text-align: right;">אם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <input checked="" type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> יש לסמן x במשבצת המתואימה).</p> <p style="text-align: right;">שיעור נוכחות¹ בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו:</p> <p style="text-align: right;">nocחות אחרת:</p> <p style="text-align: right;"><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	.6
--	---	---	----

¹ תוך הפרדה בין בעל השיטה, קרובו / או מי מטעמו.

<u>כשירות וכיישורי הדירקטוריים</u>				
		כן	לא נכון	
✓		<p>בתקנון התאניד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסימן מיידית את כהונתם של כל הדירקטורים בתאניד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לענין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מוגבלת)¹.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קררי, קיימת מוגבלה כאמור) יzion –</p>		.7
		<p>פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: שלוש שנים (כמפורט בסעיף 2 לחלק 3 לתקנון החברה).</p>	א.	
		<p>הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: החלטה מיוחדת של האסיפה הכללית, דהיינו 75% או יותר מכוח ההצעה של כלל המניות אשר מחזיקיהן נכוו והצביעו לאותה החלטה.</p>	ב.	
		<p>מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: מנין חוקי באסיפות כלליות של החברה יתהווה כאשר יהיו נוכחים לפחות שני בעלי מניות בעלי זכויות הבחירה (בעצם או על ידי באיכוח) המחזיקים ביחיד לפחות 33% מזכויות הבחירה בחברה.</p>	ג.	
		<p>הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: רוב בעלי המניות המחזיקים במניות המקנות להם 75% או יותר מכוח הבחירה של כלל המניות אשר מחזיקיהן נכוו והצביעו ביחס לאותה ההחלטה.</p>	ד.	

1 חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

		לא רלבנטי	<p>התאניד דאג לעירicit תוכנית הכשרה לדירקטורייםNEWS, בתחום עסקי התאניד ובתחום הדין החל על התאניד והדיקטוריים, וכן דאג לעירicit תוכנית המשך להכשרה דירקטוריים מכחנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדיקטור ממלא בתאניד.</p> <p>אם תשובהיכם הינה "נכון"- יzion האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: <input checked="" type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p>		.8
----	----		<p>בתאניד נקבע מספר מצערי נדרש של דירקטוריים בדיקטוריון שעלייהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.</p> <p>אם תשובהיכם הינה "נכון"- יzion המספר המצערי שנקבע: שניים.</p>	א.	.9
			<p>מספר הדירקטוריים שכיהנו בתאניד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות Chשבונאית ופיננסית: 5 בעלי כישרות מקצועית: --</p> <p>במקרה שבו שינויים במספר הדירקטוריים כאמור בשנת הדיווח, ניתן הנתן של המספר הנמור ביותר (למעט בתקופה זמן של 60 ימים ממועד השינוי) של דירקטוריים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.</p>	ב.	
	✓		<p>בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדיקטוריון חברים משני המינים.</p> <p>אם תשובהיכם הינה "לא נכון"- יzion פרק הזמן (בימים) בו לא התקיימו האמור: _____.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופה הזמן בה לא כיהנו דירקטוריים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהוא (נכון/לא נכון) לציין תקופה הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאניד דירקטוריים משני המינים: _____.</p>	א.	.10

1 לאחר הערכת הדיקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחן לדירקטוריון בעל מומחיות Chשבונאית ופיננסית ולדיקטור בעל כישרות מקצועית), התשס"ו – 2005.

-----	-----	מספר הדירקטוריים מכל מין המכනים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 4 נשים: 2	ב.		
-------	-------	---	----	--	--

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)									
לא נכון	נכון								
----	----	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רביעון בשנת הדיווח:							
		רביעון ראשון (שנת 2023): 7	רביעון שני: 2	רביעון שלישי: 4	רביעון רביעי: 3		.א.		.11
----	----	לצד כל אחד ממשמות הדירקטורים שכיהנו בתאניך במהלך שנת הדיווח, צוין שיעור השתתפותם בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצינן להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתיחס לתקופת כהונתו): *: (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים). *מאתה ועדת הביקורת משמשת גם כועדה לבחינת הדוחות הכספיים, שיעור השתתפות בישיבות ועדת הביקורת מתייחסים גם לשיבותה כועדה לבחינת הדוחות הכספיים					.ב.		
		שם הדירקטור שיעור השתתפותו בישיבות ועדות /dirקטוריון נספנות בahn הוא חבר (טור צוין שם הוועדה) תגמול ⁴	שיעור השתתפות בישיבות ועדות וועדת תגמול ⁴	שיעור השתתפות ובישיבות הועדה לבחינת הדוחות CASEIM ³	שיעור השתתפות ובישיבות הועדה וועדת ביקורת* ²	שיעור השתתפות בישיבות הדירקטוריון			

							100%	חיים צמן			
							100%	משה רונן			
							100%	בת-עמי (סוניה) צמן			
			100%			100%	100%	עדן אביטן			
			100%			100%	100%	אליהו שחר			
			100%			100%	100%	שמעאל מסנברג			
	לא רלוונטי		בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דין אחד לפחות לעניין ניהול עסקיו התאניד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכספיים לו, ללא נוכחותם וניתנה להם הזדמנויות להביע את דעתם.								.12

* שיעורי הנוכחות אינם כוללים ישיבות דירקטוריון בהן דירקטור מסוים היה מעורב מלאשתתף בשל עניין אישי.

1 ר' ה"ש 2.

2 לגבי דירקטוריון החבר בועדה זו.

3 לגבי דירקטוריון החבר בועדה זו.

4 לגבי דירקטוריון החבר בועדה זו.

הפרדה בין תפקידיו המנהל הכללי וושב ראש הדירקטוריון				
		נכוי	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) תציג 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) תציג תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: _____.		
.15		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם מנכ"ל התאגיד /או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל הכהונה כאמור).		
.16	✓	המנכ"ל <u>אינו</u> קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) – א. תציג ה近距离 המשפחה בין הצדדים: _____. -----		

-----	-----	הכהונה אישרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא <i>(יש לסמן X במשבצת המתאימה)</i>	ב.		
/		בעל שליטה או קרובו <u>או</u> מכון <u>כמנכ"ל</u> או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטורי. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	.17		

1 בחברת אינגורות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

			<u>ועדת הביקורת</u>	
לא נכון	נכון			
----	----		בוגדת הביקורת <u>לא כיהן</u> בשנת הדיווח -	.18
	✓		בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	א.
	✓		יו"ר הדירקטוריון.	ב.
	✓		דирקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	ג.
	✓		דирקטור הנוטן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבוע.	ד.
	✓		דирקטור שיעיר פרנסתו על בעל שליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	ה.
	✓		מי שאינו רשאי להיות חבר בועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכון בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	.19

	✓	מןין חוקי לדין ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, אשר רוב הנוכחים היו דירקטוריים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובה לכם הינה "לא נכון" - יציין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור: _____. .20	
	✓	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בוגאות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושא משרה בתאגיד שאינו חבר הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסק של התאגיד. .21	
	✓	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכון מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגביה הייעץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו). .22	
	לא רלבנטי	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגביה ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור. .23	
	✓	ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינות הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודות ביקורת וסקירה ראויים. .24	

				<u>תפקידיו הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים</u>	
		נכוי	לא נכוי		
----	----	----	----	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון בזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקרהת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: בין יומיים לארבעה ימים, לפי העניין	.25. א.
----	----	----	----	מספר הימים שהלפו בפועל בין מועד העברת המלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רביעון ראשון (שנת 2023): 1 דוח רביעון שני: 2 דוח רביעון שלישי: 1 דוח שנתי: 1	.ב.
----	----	----	----	מספר הימים שהלפו בין מועד העברת טיוות הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רביעון ראשון (שנת 2023): 2 דוח רביעון שני: 1 דוח רביעון שלישי: 1	.ג.

		3	דוח שנתי:		
	✓	רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הוועדה והדיקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתיחסים לתקופות הנכליות בשנת הדיווח. אם תשובהתכם הינה "לא נכון", יצוין שיור השתתפותו: _____	.26		
----	----	בוגדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד פרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:	.27		
	✓	מספר חברות לא פחות משלושה (במועד הדיוון בוגדה ואישור הדוחות כאמור).	א.		
	✓	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) -(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	ב.		
	✓	ו"ר הוועדה הוא דירקטור חיצוני.	ג.		
	✓	כל חברת דירקטורים ורוב חברות דירקטורים בלתי תלויים.	ד.		
	✓	לכל חברת הזכות לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחתות אחד מהדיקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	ה.		
	✓	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינויים.	ו.		

	✓	המניין החוקי לדין ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה בלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים בהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	2.
----	----	אם תשובה לכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפים המשנה של שאלה זו, ניתן ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רביעוני) לא התקיימו התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיימו: _____.	

				<u>ועדת תגמול</u>	
		ככל	לא ככל		
	✓	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדיקטורים החיצוניים היו בה רוב (במועד הדיוון בועדה).			.28
	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הנגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.			.29
----	----	במועד התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -			.30
	✓	בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		א.	
	✓	ו"ר הדירקטוריון.		ב.	
	✓	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.		ג.	

	✓	דיקטור הנוטן לתאניד או לבעל השליטה בתאניד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבוע.	.2.		
	✓	דיקטור שיעיר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאניד אין בעל שליטה).	.ה.		
	✓	בעל שליטה או קרובו לא נחכו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבוע י"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.	.31		
	✓	ועדת התגמול והדיקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למטרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובהתכם הנה "לא נכון" יציין – סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעם בה נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____	.32		

				<u>מבקר פנים</u>
		לא נכון	נכון	
✓		<p>י"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.</p> <p>י"ר ועדת הביקורת הינו הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.</p>		.33
	✓	<p>י"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תוכנית העבודה לשנת הדיווח.</p> <p>בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי לשנת הדיווח: ראו סעיף [6.2] לדוח הדירקטוריון.</p>		.34
----	----	היקף העסוקת המבקר הפנימי בתאגיד לשנת הדיווח (בשעות): 250		.35
	✓	בשנת הדיווח התקיים דיון (במועדת הביקורת או בדירקטוריון) במצאי המבקר הפנימי.		
	✓	המבקר הפנימי אינו בעל עניין בתאגיד, קרובו, ר'ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השכלה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.		.36

				<u>עסקאות עם בעלי עניין</u>
		נכון	לא נכון	
	✓			<p>.37</p> <p>בעל השליטה או קרובו (לרבות חברות שבשליטתו) אינו מעסיק על-ידי התאגיד או נותן לו שירות ניהול.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מעסיק על-ידי התאגיד או נותן לו שירות ניהול) י Zion -</p> <ul style="list-style-type: none"> - מספר הקרובים (בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): _____. <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) - האם הסכמי העסקה ו/או שירות ניהול כאמור אושרו בידי הארגנים הקבועים בדיון: <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.

	✓	<p>למייטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר).</p> <p>אם תשבותכם הינה " לא נכון" – צוין האם נקבע הסדר לתיחס פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו:</p> <p><input type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (התאגיד אין בעל שליטה).</p>	.38
--	---	--	-----

יו"ר ועדת הביקורת (המשמשת גם כועדה לבחינת הדוחות הכספיים): מר שמואל מסנברג

יו"ר הדירקטוריון: מר משה רון

תאריך החתימה: 31 במרס 2024

¹ פרטי אודות הסכם אי תחרות בין החברה ובין חברת הבת, ני' טיטי בע"מ, ראו סעיף 22.1 לפרק תיאור עסקית החברה. כמו כן, לחברות בעלות מר כצמן, בעל השליטה בחברה, בני משפחתו, החזקות אישיות ושותפות לרבות שים בבניינים, הכוללים מספר חניות בהיקף זעיר, במיקומים שבהם לחברה אין פעילות דומה.

נורסטאר החזקות אינק.

חלק ו' - נתוני כספיים מtower הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברת ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

עמוד

277	דו"ח מיוחד לפי תקנה 9ג'
279	נתוני כספיים מtower הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברת
281	נתוני כספיים מtower הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברת
282	נתוני כספיים מtower הדוחות המאוחדים על הרווח הכללי המיוחסים לחברת
283	נתוני כספיים מtower הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברת
285	נתוני נוספים לדוח כספי נפרד

לכבוד

בעלי המניות של חברת נורסטאר החזקות איןק.

א.ג.נ.,

הנדן: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקר

על מידעכספי ונפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידים), התש"ל-1970 של נורסטאר החזקות איןק. (להלן - החברה) לימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022 וכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבחן הסטיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ואשר כלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וה הנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעת על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיינו לתקן את הביקורת וביצעה במטרה להשיג מידת סבירה של ביחסן 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 החשבונאים שיישמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדן המשמעותי שנעשה על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו והדוחות של רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתאם לעלות הביקורתנו, המידע הכספי הנפרד עירום, מכל הבדיקות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידים), התש"ל-1970.

קיסט פורר גבאי את קס'יר

תל-אביב,

רואי חשבון

31 במרס, 2024

נורטאר החזקות איןך.

נתונים כספיים ומידע כספי מtower הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברת

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד מtower הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2023 המפורטים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המיוחסים לחברת עצמה, המוצגים בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידדים), התש"ל-1970.

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

חברות מאוחדות כהגדרתן בbelow 1 לדוחות המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר

2022	2023		<u> במידע נוסף</u> מיליאוני ש"ח
5	3	א	
194	8	ז	chezimot shutafot shel halloot lazman arur lechba ma'ahadat
-	2		chiyavim vitorot choba
199	13		sa'h c ncisim shutafim
 <u>ncisim la shutafim</u>			
4	5		ncisim finansiyim
809	884	ז	halloot lechbarot ma'ahadot
1,624	1,243	ז	shekuvot lechbarot ma'ahadot
2,437	2,132		sa'h c ncisim la shutafim
2,636	2,145		sa'h c ncisim

ה במידע הנוסף המצורף מהו זה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומה במידע הכספי הנפרד.

ליום 31 בדצמבר

2022	2023	מיליאוני ש"ח	מידע נוסף
------	------	--------------	-----------

189	4	ב	<u>התchia"בויות והוں</u>
1	-		<u>התchia"בויות שוטפות</u>
5	4		חלויות שוטפות של אגרות חוב
195	8		ספקים ונותני שירותים
			ריבית לשלם
			<u>סה"כ התchia"בויות שוטפות</u>
<u>546</u>	<u>364</u>	ב	<u>התchia"בויות לא שוטפות</u>
<u>546</u>	<u>364</u>		אגרות חוב
			<u>סה"כ התchia"בויות לא שוטפות</u>
			<u>הוון המוחשי לבני מניות החברה</u>
156	176		הוון מניות
200	459		פרמייה על מניות
3,270	2,584		יתרת רווח
(2,305)	(1,813)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
604	397		קרןנות אחרות
(30)	(30)		מניות אוצר
<u>1,895</u>	<u>1,773</u>		<u>סה"כ הוון</u>
<u>2,636</u>	<u>2,145</u>		<u>סה"כ התchia"בויות והוں</u>

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

31 במרץ, 2024

תאריך אישור הדוחות	הכספיים	שם י"ר הדירקטוריון	חישב	רמי וייסנברג	משה רון – יו"ר הדירקטוריון
					סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	מידע נוסף
מיליאני ש"ח			
42	50	28	הכנסות מיומן לחברות מאוחדות
1	1	1	הכנסות מיומן אחריות
43	51	29	סה"כ הכנסות
5	6	5	הוצאות הנהלה וככלויות
44	54	34	הוצאות מיומן
49	60	39	סה"כ הוצאות
(6)	(9)	(10)	הפסד לפני רוח (הפסד) לחברות מאוחדות, נטו
360	(759)	(655)	רווח (הפסד) לחברות מאוחדות, נטו
354	(768)	(665)	רווח נקי (הפסד) המייחס לחברת

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

לשנה שנסתיימה ביום

31 בדצמבר

<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>
<u>מיליאני ש"ח</u>		
<u>354</u>	<u>(768)</u>	<u>(665)</u>

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברת

<u>(480)</u>	<u>425</u>	<u>275</u>	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר של חברות מאוחדות
--------------	------------	------------	--

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברת

<u>(480)</u>	<u>425</u>	<u>275</u>	סה"כ הפסד כולל המיוחס לחברת
--------------	------------	------------	-----------------------------

(126)(343)(390)

סה"כ הפסד כולל המיוחס לחברת

ה במידע הנוסף המצורף מהוות חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליאני ש"ח		
354	(768)	(665)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברת

התאמות הדוחות להציגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של**החברה:****התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:**

1	1	5
(360)	759	655
(359)	760	660

שינויים בסעיפים נכטים והתחייבויות של החברה:

-	-	1
(2)	(7)	(4)
(30)	(26)	(15)
30	26	16
(7)	(15)	(7)

מזומנים נטו ששימשו לפעולות שוטפת של החברה

המידע הנוסף המצורף מהו הילך בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
מיליאני ש"ח			
-	-	(33)	
25	163	136	
25	163	103	
-	64	298	
-	65	-	
(23)	(29)	-	
149	-	-	
(145)	(247)	(395)	
-	-	-	
(19)	(147)	(97)	
1	1	(1)	
-	3	(2)	
2	2	5	
2	5	3	
29	-	-	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
ההשקעות בנכסים פיננסיים
פרעון הלואות לחברות מאוחדות, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
הנפקת מנויות וכתבי אופציה למנויות החברה
שימוש כתבי אופציה למנויות
דיבידנד ששולם לבני מניות החברה
הנפקת אגרות חוב בניכי הוצאות הנפקה
פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
רכישת מנויות באוצר
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון של החברה

הפרש שער בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

פעילות מהותית שלא במצוון של החברה
דיבידנד לשלם לבני מניות החברה

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

א. יתרת מזומנים ושווי מזומנים המיוחסים לחברת

31 בדצמבר	
2022	2023
מיליאני ש"ח	
-	1
5	2
5	3

הרכב לפי מטבעות:
במטבעות אחרים
בש"ח לא צמוד

ב. גלוי בדבר התchia'יות פיננסיות המיוחסות לחברת1. הרכב ומועד פרעון אגרות חובב:

31 בדצמבר	שיעור ריבית	שיעור הרביה	בסיס הצמדה	agenot chob (סדרה יא')
2022	נקוב	האפקטיבית	%	agenot chob (סדרה יב')
מיליאני ש"ח	%	%		agenot chob (סדרה יג')
360	-	-	-	agenot chob (סדרה יא')
375	147	2.50	2.67	agenot chob (סדרה יב')
-	221	4.75	2.67	agenot chob (סדרה יג')
735	368			בנייה חוליות שותפות של אגרות חוב
189	4			
546	364			

מיליאני ש"ח	שנה ראשונה
4	שנה שנייה
90	שנה שלישית
90	שנה רביעית
92	שנה חמישית
92	
368	

2. ערביות פיננסיות

לענין ערביות בלתי מוגבלות בהן ערבה החברה לטובת חברה בת בעלות מלאה של החברה ראה באור 24ב'3 לדוחות המאוחדים.

3. מכשירים פיננסיים המיוחסים לחברתא) סיווג ההתחיה'יות הפיננסיות המיוחסות לחברת
כל ההתחיה'יות הפיננסיות, נמדדות בעלות מופחתת.

ב. niliyi b'dabar ha-tachibiot finansiyot ha-miyochotot la-chavra (ha-mesh)**(ב) gorumi siccon finansiyim ha-miyochotot la-chavra**

פעילותה של החברה חושפת אותה לsicconim finansiyim shonim, וביניהם sicconi shok (לרבות siccon matbeu chuz, siccon madz ha-machirim lazrak), siccon ribit (siccon machir), sicconi ashrai (sicconi nazilot). אסטרטגיית ניהול הסicconim הכלולת של החברה מתמקדת בעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים שלה. הקבוצה משתמשת בין היתר בנגזרים finansiyimanganzerim. לגדר חשיפות מסוימות לsicconim.

להלן מידע נוספת בדבר הסicconim finansiyim וניהולם:

1) siccon matbeu chuz

החברה פועלת באמצעות חברות מוחזקות בפריטה בינלאומית ולפיכך חשופה לsiccon matbeu כתוצאה מהחשיפה לשינוי בשער הchnipon של מטבחות שונים, בעיקר לדולר ארה"ב, דולר קנדי, אירו וריאל ברזילאי. מדיניות החברה הינה לשמור על מתאם בין תמורה נכסיה במטבחות הפעולות השונות לבין חשיפת הונה העצמי לאוות מטבחות (בעיקר אירו, Dolar Arha"b, Dolar Kanidi, Shech, וריאל ברזילאי), באמצעות כניסה מעט לעת לעסקאות ההגנה לניהול החשיפה המטבחית. יחד עם זאת, לאור התנודות בשער המט"ח ביחס לshedek בתקופה הנוכחית, המגדילה באופן ממשוני sicconi nazilot (pirut mathe), החליט דירקטוריון החברה על נטרול זמני של עסקאות ההגנה וכותצאה מכך להגדלת חשיפת ההון העצמי בעיקר לאירו, Dolar Arha"b וריאל ברזילאי. כמו כן, הנהלת החברה בוחנת את מזון ההצדעה המטבחי באופן שוטף ומוגבה בהתאם להתפתחויות בשער הchnipin.

2) siccon madz ha-machirim lazrak

לחברת אגרות חוב שהונפקו אשר צמודות לשינויים במדד המחרירים לצרכן בישראל. למידע נוסף, ראה סעיף ב' לעיל.

3) sicconi ribit

sicconi ribit של החברה, נובעים בעיקר מהתchiaibiot לזמן ארוך. התchiaibiot הנושאות שייעור ribit משתנים חושפות את החברה לsiccon בתזרים מזומנים ואלו הנושאות ribit קבועים חושפות את החברה לsicconi ribit בגין שווי הון. לתאריך הדיווח 100% מהטהchiaibiot החברה היו בשיעורי ribit קבועה (ליום 31 בדצמבר 2022 – כ-100%). למידע נוסף בדבר שייעור הריבית ומועד הפרעון, ראה סעיף ב' לעיל.

4) siccon ashrai

החברה אינה חשופה לrics zsidim משמעותיים של sicconi ashrai. מזומנים ופקודנות מופקדים במוסדות finansiyim גדולים. להערכת הנהלת החברה, siccon שצדדים אלו יפרדו את התchiaibiotיהם הינו נמור, בהתחשב באיתנות הפיננסית שלהם.

5) siccon nazilot

מדיניות החברה היא לשמר איזון מסוים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש ב��וי ashrai מתחדשים (Revolving lines of credit) בחברה בת בעלותה המלאה ואגרות חוב.

ב. נילוי בדבר התcheinויות פיננסיות המיויחסות לחברת (המשך)

להלן מידע בדבר מועד הפרעון של התcheinויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החזקיים (כולל ריבית) בסכומים לא מהוונים:

סה"כ	שנתיים	עד 3 שנים	עד 5 שנים	שנתיים		ליום 31 בדצמבר, 2023
				שנתיים	שנה	
מיליוני ש"ח						
397	-	181	198	18		างרות חוב

סה"כ	שנתיים	עד 3 שנים	עד 5 שנים	שנתיים		ליום 31 בדצמבר, 2022
				שנתיים	שנה	
מיליוני ש"ח						
773	9	182	375	207		างרות חוב

ג. שווי ההון המיויחס לחברת

างרות חוב	התcheinויות פיננסיות			
	שווי הון	יתרה	שווי הון	יתרה
	31 בדצמבר 2022	31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2023	יתרה
	שווי הון	יתרה	שווי הון	שווי הון
	מיליוני ש"ח			
429	735	317	368	

השווי ההון מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח, לפי רמה 1 במדד השווי ההוגן.
היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, ספקים ונותני שירותים זכאים יתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההון שלהם.

**ג. נילוי בדבר הוצאות מסים המיויחסות לחברת
מסוי בפנים**

החברה הינה חברת פנים. הכנסות החברה פנסיה המתකבות ממוקורות שמקורן לפנהما אין חיבות במס במדינת זו (למעט ניכוי מס במקור אשר מנוכה לחברת מחוץ לפנהמה).
בשנים 2021-2023 לא נכללו בדוחות רווח או הפסד הוצאות מסים על הכנסה /או הטבות מס.

- ד. הלוואות, יתרות והתקשרות ממהותיות עם חברות מאוחדות
 1. יתרות עם חברות מאוחדות
ההרכב

31 בדצמבר	
2022	2023
מיליאוני ש"ח	

נכסים שוטפיםחוליות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

נכסים לא שוטפים השקעות בחברות מאוחדות הלוואות לחברות מאוחדות (ראה סעיף 3 להלן)

2. עסקאות עם חברות מאוחדות

לשנה שנסתיימה ביום

31 בדצמבר		
2021	2022	2023
מיליאוני ש"ח		
(2)	(2)	(1)

דמי ניהול לחברת מאוחדת בעלות מלאה

3. ארגוני חוב והלוואות

31 בדצמבר		שיעור הריבית	בסיס	הצמדה
2022	2023			
מיליאוני ש"ח	%			
268	524	-	שקל'	חברה בעלות מלאה בישראל*)
360	-	-	-	חברה בעלות מלאה בישראל
375	147	2.67	מדד	חברה בעלות מלאה בישראל
-	221	2.67	מדד	
1,003	892			בניכוי חליות שוטפות
194	8			
809	884			

*) כולל שטריו הון בסך של כ-13 מיליון ש"ח.

מיליאוני ש"ח
8
455
232
92
92
13
892

מועד פירעון
 שנה ראשונה
 שנה שנייה
 שנה שלישית
 שנה רביעית
 שנה חמישית
 אחר (*)

הלוואות, יתרות והתקשרות מהותיות עם חברות מאוחדות (המשר) ד.

^{*)} יתרות הוצאות נדחות בחרבה בת בעלות מזאה וכן שאר הו שמווד פרעונו ברם נגבא.

ה. **אירועים מוחותיים בתקופת הדוח**

- לפרטים בדבר השפעות מלחתת חברות ברזל על פעילות החברה ראה ב'איור 1ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.
 - בחודש ינואר 2023 ביצעה החברה הצעת רכש חלייפין במסגרתה הציעה החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') לרכוש מהם אגרות חוב בתמורה להונפקת אגרות חוב (סדרה יג'), המובייחות בשעבוד על מנויות נג' סייטי שבבעלות נורסטאר ישראל, ממופרט להלן:

על פי דוח הצעת המדיון ומיפורט הצעת הרכש שפרטמה החברה, הוצע למחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה לרכוש מהם כמות של בין כ-92 מיליון ש"ח עג. לבין כ-231 מיליון ש"ח עג. אגרות חוב (סדרה יב') של החברה, וזאת בתמורה למימון בשיעור של 10% מערכן ההתחייבות של אגרות החוב המוחלפות וכן בתמורה נוספת של אגרות חוב (סדרה יג') של החברה בסכום המשקף 90% מערכן ההתחייבות של אגרות החוב המוחלפות, כך שכל מי שנענה להצעה קיבל בגין 1 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יב') סך של כ-0.97371 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יג') וסך של כ-0.10819 ש"ח במאזון המשקפים ייחס החלפה של 1:1 לערך ההתחייבות של אגרות החוב (סדרה יב') ביום הקצאה. תוקפה של הצעת רכש החליפין הותנה בהיקף הענות מינימלי להצעת רכש החליפין שלא יופחת מכ-92 מיליון ש"ח עג. אגרות חוב (סדרה יב').

ההצעה רכש החליפין נוענו הניצעים המחזיקים כ-206 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה יב'), אשר הילא כ-56% מסך אגרות החוב (סדרה יב') שבמחזור. בהתאם, שילמה החברה לניצעים שנענו סך בمزומנים של כ-22.3 מיליון ש"ח והקצתה להם כ-200 מיליון ש"ח עב. אגרות חוב (סדרה יג').

בעקבות הצעת רכש חליפין זו, החברה הכירה בהוצאה בסך של כ-16 מיליון ש"ח.

הנחות החוב (סדרה י') צמודות לעליית ממד המוצרים לצרכן, נושא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.75% המשולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרץ ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2028 כולל ועמודות לפרעון כדלקמן: תשלום ראשון בימי 31 במרץ 2025, תשלום שני בשיעור של 10% ישולם ביום 31 במרץ 2026, תשלום שלישי בשיעור של 10% ישולם ביום 31 במרץ 2027 ותשלום רביעי בשיעור של 40% מהקרו ישולם ביום 31 במרץ 2028.

ישיל הפדיין המוקדם על ברוון או לפקד של חפרה או בום מתקנית. 3. בחודש פברואר 2023, וכחلك מתכניתה הכוללת של החברה לחיזוק איטנותה הפיננסית, הודיעה החברה על פדיון מוקדם יום של מלאו יתרת אגרות החוב (סדרה יא), בהתאם להוראות שטר הנאמנות בגין. בהתאם למןנון הקבוע בשטר הנאמנות, שולם למחזיקי אגרות החוב סך של כ-367 מיליון ש"ח 1.119500 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא) המשקף את יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב שעמדו לפדיין מוקדם (קרו בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפ' תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדرتה בשטר) בתוספת 1.5%, החל ממועד הפדיין המוקדם ועד למועד הפירעון האחרון שנקבע ביחס לאגרות החוב (סדרה יא). הפדיין המוקדם בוצע ביום 10 במרץ 2023 ואגרות החוב (סדרה יא") נמחקו ממסחר בבורסה. לדין ההשפעה

4. בהמשך תקופת הדוח רכשה החברה C-8.6 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב) בתמורה לכ- 7.7 מיליון ש"ח, השפעת הרכישה על הרווח או הפסד של החברה אינה מהותית. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחוזר.

ישראל בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, תמורה לתוספת מימוש של 14 ש"ח ללא הצמדה למדד או למטרע 10.2 מיליון אופציות רכישה (סדרה 2) המנקות זכות לרכוש מנויות רגילוט בנות 1 ש"ח ע.ב. של ג'י סייטי, אשר בבעלות נורסטאר 5. בחודש ינואר 2023, הנפקה החברה על פי דוח הצעת מדף, כ-0.4-20 מיליון מנויות רגילוט 1 דולר ע.ב. של החברה וכ-

תמורת ההנפקה בנייני עלויות הנפקה הסתכמה לכ-298 מיליון ש"ח, מתוכה סך של כ-33 מיליון ש"ח יוחס לאופציות לרכישת מנויות ני"ס טיטי ומוצג כזכויות שאין מוגנות שליטה.

התמורה העתידית (ברוטו) הצפיה לחברה בהנחה מימוש מלאה האופציות הרכישה הינה כ-143 אלף ש"ח.

ה. אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

במקביל החברה התקשרה עם נורסטאר ישראל, חברה בת בעלות מלאה, לאופציית לרכישת מנויות נ' סייטי באוטם תנאים לעיל, בתמורה לכ-33 מיליון ש"ח, בהתאם לשווי בבורסה של אופציות שהונפקו לציבור למועד ההתקשרות. ההשקעה באופציה זו מוצגת בסעיף השקעה בחברות מאוחדות במאן החברה. בחודש דצמבר 2023 פרסמה החברה הצעת רכש חליפין לרכישת אופציות רכישה (סדרה 2) כנגד הנפקת מנויות רגילות של החברה, ניתן היה להענות להצעה עד ליום 31 בדצמבר, 2023. להצעת הרכש נענו מוחזקים של כ-5.5 מיליון אופציות רכישה (סדרה 2) בתמורה להנפקה של כ-1.1 מיליון מנויות רגילות של החברה בנזות 1 דולר ערך נקוב כל אחת. ההנפקה בוצעה בפועל בחודש ינואר 2024 וכותzáה מעסקת ההחלפה החברה תכיר בגין בהון המניות המיוחס לבני' המניות בסך של כ- 21 מיליון ש"ח.

בהתחת מיוושם מלא האופציות הקיימות במחזור (בניכוי האופציות שנרכשו במסגרת ההצעה רכש החליפין לעיל) שיעור החזקת החברה בג' סייטי יקטן מכ-48.1% לכ-44.9%.

6. בחודש פברואר 2023, לאור מהלכים שנקבעה החברה לחיזוק בסיסה, חברת הדירוג מידרוג הוציאה מבחינה את דירוג האשראי של אגרות החוב של החברה, והעלתה את דירוג האשראי של אגרות החוב של החברה (סדרות יא' ו-יב') מ-'Baa3.il' ל-'Baa2.il' עם אופק דירוג יציב.

7. ביום 29 ביוני 2023, אשררה חברת הדירוג Maalot S&P את דירוג האשראי לכל סדרות אגרות החוב של החברה ברמת דירוג 'BBB', עם אופק דירוג יציב.

8. ביום 7 בדצמבר 2023, אשררה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה יב') של החברה ברמת דירוג 'Baa2.il', עם אופק דירוג יציב.

ו. אירועים לאחר תאריך הדיווח

1. באשר להרחבת אגרות החוב (סדרה יג'), לאחר תאריך הדיווח, ראה ביאור 19ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.

2. באשר להצעת רכש חליפין לרכישת אופציות רכישה (סדרה 2) כנגד הנפקת מנויות רגילות של החברה שהושלמה לאחר תאריך הדיווח, ראה ביאור ה' לעיל.

חלק ז'

דו"ח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הנילוי

לפי תקנה 9ב' לתקנות ניירות ערך בישראל

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הנילוי לפי תקנה 9ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התשל-1970:

הנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של נורסטאר החזקות אינק. (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הנילוי בתאגיד.

לענין זה, חברי הנהלה הם:

1. חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל;
2. רמי וויסנברג, חשב;
3. ורדה צונץ, מזכירת חברה;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הנילוי כוללת בקרות ונוהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכנו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתיחס למהימנות הדיווח הכספי ולהענק הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שההתאגיד נדרש לגנות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדדוח במועד ובמתוכנת הקבועים בדין.

בקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונוהלים שתוכנו להבטיח כי מידע שההתאגיד נדרש לגנותו כאמור, נצבר ומוועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתאם לדרישת הנילוי.

בשל המובלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הנילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמתת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

הנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הנילוי בתאגיד ואפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והniloi שביצעה הנהלה, בפיקוח הדירקטוריון כלל: הערכת סיכון הדיווח הכספי והniloi, ברמת התאגיד המאוחד, מיפוי התהליכיים וקביעת התהליכיים המהוות מאוד לדיווח הכספי והniloi, מיפוי היחסות ה עסקיות הרלוונטיות להערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקרות וניתוח פעילות הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקרות מpecificות, הערכת אפקטיביות התפעול של הבקרות והערכת כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית.

רכיבי הבקרה הפנימית, בקרות ברמת הארגון (Entity Level Controls), בקרות על תהליכי>Edituring הדוחות הכספיים וسنירתם ובקרות כליאות על מערכות המידע (ITGC). תהליכי אשר זוהו על ידי הנהלה כתהליכיים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והniloi, הינם: תהליכי>Edituring הערכת שווי נדל"ן להשקעה ותהליכי>Edituring המזברים.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה הנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הנהלה ודירקטוריון התאגיד הניעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הנילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 הינה אפקטיבית.

הצהרות מנהליים:

א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, חיים צצמן, מצהיר כי:

- (1) בבחנתי את הדוח התקופתי של נורסטאר החזקות אינק. (להלן: "התאג'יד") לשנת 2023 (להלן: "הדווחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מציג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מציג של עובדה מהותית הנוחז כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבهنן נכללו אותם מצגיהם, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומיעודם המזומנים של התאג'יד לתאריכים ולתקופות שאיליהם מתיחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאג'יד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאג'יד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הנילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות מהותיות בקביעتها או בהפעלהה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הנילוי העולאים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאג'יד לאסוף, לפחות, לסכם או לבדוק על מיעוד כספי באופן שיש בו להטיל ספק במתינות הדיווח הכספי והכנות הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמיות, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הנילוי;
- (5) אני, בלבד או יחד עם אחרים בתאג'יד:
- (א) קבעתי בקרות ונוהלים, או ידأت קביעתם וקיים של בקרות ונוהלים תחת פיקוח, המיעדים להבטיח שמייעוד מהותי המתיחס לתאג'יד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהנדרטן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובה קביעתי בקרות ונוהלים, או ידאת קביעתם וקיים של בקרות ונוהלים תחת פיקוח, המיעדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנות הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ב) קבעתי בקרות ונוהלים, או ידאת קביעתם וקיים של בקרות ונוהלים תחת פיקוח, המיעדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנות הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, והציגי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וה הנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור כל דם אחר, על פי כל דין.

31 במרס, 2024

חיים צצמן, סגן יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

(ב) הצהרת נושא המטרה הבכיר ביותר בתחום הכספי לפי תקנה 9ב(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המטרה הבכיר ביותר בתחום הכספי

אני, רמי וייסנברגר, מצהיר כי:

(1) בחרתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של נורסטאר החזקות אינק. (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (להלן: "הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי الآخر הכלול בדוחות אינם כוללים כל מנגנון לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מנגנון של עובדה מהותית הנוחש כדי שהמצגיהם שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבן נכללו אותם מציגם, לא יהיו מטעים בהתאם לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהותיות, את הממצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתיחסים הדוחות;

(4) ניליתי לראות החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הנילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעتها או בהפעלה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הנילוי ככל שהוא מתיחס לדוחות הכספיים ומידע הכספי الآخر הכלול בדוחות, העולמים באופן סביר להשဖיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסתם או לדוח על מידע כספי באופן שיש בו להטייל ספק בנסיבות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדיון; וכן –

(ב) כל תרמיה, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד ממשמעותי בבדיקה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הנילוי;

(5) אני, בלבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונוהלים, או יידאתי קביעתם וקיים של בקרות ונוהלים תחת פיקוחי, המייעדים להבטיח שמידע מהותי המתיחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידי עיטוי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופה ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונוהלים, או יידאתי קביעתם וקיים של בקרות ונוהלים תחת פיקוחנו, המייעדים להבטיח באופן סביר את מחיינות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדיון, לרבות בהתאם לכללי חשבונות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הנילוי, ככל שהוא מתיחס לדוחות הכספיים ולמידע הכספי الآخر הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וה הנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריות או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

31 במרס, 2024

רמי וייסנברגר, חשב

31 במרץ 2024

לכבוד:
הדים וטורין של ג' סייטי בע"מ
אהרון בקר 8
תל-אביב

ג.א.נ.,

הנדון: מكتب הסכמה בקשר לתשקיף מדף של נורסטאר החזקות איןך בע"מ ("החברה") מחודש Mai 2021

הנו להודיעם כי אנו מסכימים להכללה (לרובות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר לתשקיף מדף מיום 21 במאי, 2021:
(1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת
משלוש השנים בתקופה שהסתימה ביום 31 בדצמבר 2023.

- (2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2024 על ביקורת של רכיבי בקרה פינית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.
- (3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2024 על המידע הכספי הנפרד של החברה לימי 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת
משלוש השנים בתקופה שהסתימה ביום 31 בדצמבר 2023 לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דווחות תקופתיים ומידים), התש"ל-1970.

קיסט פורר גבאי אט קסיר
רואי חשבון