



דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2025

עמוד

2	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
31	עדכון תיאור עסקי החברה
37	דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025
71	דוחות כספיים נפרדים ליום 30 בספטמבר 2025
84	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ג'י סיטי בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025

דירקטוריון ג'י סיטי בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (להלן: "תאריך הדיווח"). היקפו של דוח זה הוא מצומצם והוא נערך תחת הנחה שבפני קוראו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 אשר פורסם ביום 20 במרס, 2025 (מספר אסמכתא: 2025-018556) (להלן: "הדוח התקופתי").

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

1. החברה ופעילותה

1.1. מבוא

החברה, במישור ובאמצעות חברות פרטיות וציבוריות מוחזקות שלה¹ (להלן יחדיו: "הקבוצה"), עוסקת בניהול, השבחה, פיתוח ורכישה של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים בישראל, צפון ומרכז אירופה, צפון אמריקה וברזיל, תוך התמקדות באזורים אורבניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות.

מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "TASE" או "בורסת ת"א") תחת הסימון "GCT". הקבוצה מתמקדת בנכסים בעלי נגישות גבוהה וחיבור להסעות המונים (רכבות, אוטובוסים וכו') שקיים בהם פוטנציאל להעצמת זכויות הבניה ולהגדלת הערך ותזרים המזומנים על ידי ניהול פרו-אקטיבי, השבחה, הוספת שימושים, פיתוח ופיתוח מחדש, וכן החברה בוחנת הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים או נוספים באיזורי פעילותה ובאזורים נוספים. במקביל, פועלת הקבוצה למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה או נכסים שבהם קיים, להערכת הקבוצה, פוטנציאל צמיחה מוגבל ו/או באיזורים שהקבוצה מעוניינת לצמצם את פעילותה בהם, וכן להכנסת שותפים בנכסים מיוצבים שהשבחתם הושלמה.

פעילות הקבוצה מתבצעת בישראל במישור על ידי החברה וביתר הטריטוריות באמצעות חברות בנות אשר בהן החברה מתווה בלעדית את האסטרטגיה ומפקחת על ניהול: G City Europe Limited (להלן: "G Europe")², הפועלת במרכז אירופה (בעיקר בפולין), Gazit Horizons Inc (להלן: "Gazit Horizons") בארה"ב, ו-FII Gazit Malls הפועלת בברזיל ("Gazit Malls"), וכן באמצעות חברות בנות נוספות בבעלותה המלאה של החברה בברזיל (להלן: "גזית ברזיל").

בנוסף, פועלת הקבוצה בצפון אירופה באמצעות Citycon Oyj (להלן: "CTY"), חברה ציבורית בשליטת החברה, לה אסטרטגיה דומה לזו של החברה.

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

- (א) צמיחה אורגנית – באמצעות דיוק תמהיל השוכרים, העלאת כמות המבקרים בנכסים והגדלת הפדיונות.
- (ב) העצמת זכויות בנכסי הקבוצה – באמצעות הרחבה ופיתוח של נכסים קיימים וכן הוספת שימושים כגון מגורים, משרדים ואחרים.
- (ג) רכישה סלקטיבית של נכסים בעלי פוטנציאל השבחה ביעדי המיקוד העסקי של הקבוצה והשבחתם, ייזום ובניית נכסים למכירה.

(ד) המשך מכירת נכסים/כניסה לשותפויות בנכסים שהשבחתם הושלמה, ובנכסים שהחברה בונה או תבנה למכירה. רכישות ומכירת נכסים כאמור יעשו תוך שמירה על יחסי נזילות ומאזן נאותים ומתוך מטרה להעצים את הונה העצמי של החברה ולהוריד את יחס החוב למאזן ("LTV") עד לתום שנת 2028 לכ-50%.

היקף מימוש הנכסים וקצב התקדמות הקבוצה במימושם כאמור, לרבות קצב העמדת הנכסים למכירה בחלוקה בין הטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה, הינה דינאמית ומבוצעת בהתאם לתנאי השוק בטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה ובהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה, תוך התחשבות בשיקולים מאקרו כלכליים ושיקולים ספציפיים לקבוצה ותוך איזון בין צורכי החברה ועשוי להשתנות כתוצאה משינויים מאקרו כלכליים כמו גם מהיווצרות או מהעדר הזדמנויות עסקיות לקדם חלקים מסוימים של התוכנית האסטרטגית, ובכללם היכולת/ אי יכולת לכוון באופן מלא את עסקי חברות הקבוצה.

תוכנית אסטרטגית 2028 הינה בהמשך לתוכנית המימושים עליה הכריזה החברה בחודש אוקטובר 2022 למימוש נכסים אשר אינם נכסי ליבה (non-core) או שהחברה מיצתה את השבחתם. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח השנתי.

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

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

נכון למועד פרסום הדוח, ומאז חודש אוקטובר 2022, השלימה הקבוצה מימוש נכסים בהיקף כולל של כ-5.4 מיליארד ש"ח, כדלקמן: G Europe – 3.6 מיליארד ש"ח; ג'י ישראל – 0.7 מיליארד ש"ח; Gazit Horizons – 0.6 מיליארד ש"ח; גזית ברזיל – 0.5 מיליארד ש"ח.

1.3. בהתאם לאסטרטגיית החברה המפורטת לעיל, החברה פועלת למימוש 3 נכסים מניבים בפולין בשווי כולל (נכון ליום 30 בספטמבר 2025) של כ-450 מיליון אירו, באמצעות מכירתם לחברת אוריון נכסים מסחריים בע"מ ("אוריון"), והנפקת ניירות ערך של אוריון בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, שתשמש לתשלום התמורה לנכסים האמורים.

ביום 27 בנובמבר 2025 פרסמה אוריון תשקיף להשלמה, תשקיף פיצול וחלוקה כדיבידנד בעין ותשקיף מדף. במסגרת התשקיף תחלק החברה לציבור בעלי מניותיה את מלוא החזקותיה באוריון כדיבידנד בעין בשווי לחלוקה של כ-34 מיליון אירו. בנוסף, במסגרת ההנפקה אוריון תפעל לגיוס חוב מובטח בשיעבוד מדרגה ראשונה ושניה על הנכסים שיימכרו לה כאמור בהיקף של עד 1,360 מיליון ש"ח ע.נ..

החלוקה בעין תבוצע באופן יחסי בין בעלי המניות של החברה באופן שכל מחזיק במניה אחת של החברה במועד הקובע (שצפוי להיות ביום 4 בדצמבר 2025) יהיה זכאי לקבל 0.1208932 מניות רגילות של אוריון. מועד החלוקה בפועל, בהתאם להנחיות הבורסה, צפוי להיות ביום 8 בדצמבר 2025.

בסמוך להשלמת ההנפקה הקבוצה מוכרת לאוריון את 3 הנכסים מניבים, כאשר תמורת ההנפקה שתבצע אוריון תשמש לפירעון הלוואות שהחברה מעמידה לה לצורך רכישת הנכסים.

כמו כן, החברה ואוריון התקשרו במספר הסכמים (לרבות באמצעות חברות בת) במסגרתם תעמיד החברה לאוריון שירותי ניהול נכסים בפולין, הסכם הלוואה מהחברה לאוריון בסך 25 מיליון אירו (שתהא נחותה לאגרות החוב סדרה א' וסדרה ב' של אוריון) וכן הסכם ערבות, במסגרתו תעמיד החברה לטובת מוסד בנקאי ערבות בקשר עם עסקת הגנת מטבע של אוריון.

למען הסר ספק יובהר ויודגש, כי בשלב זה תנאי הנפקת אגרות החוב של אוריון טרם נקבעו באופן סופי ואלו יפורסמו במסגרת ההודעה המשלימה שתפרסם אוריון מכוח התשקיף, ככל שתפרסם. אין כל וודאות כי הנפקת אגרות החוב ו/או החלוקה תצאנה לפועל שכן הן תלויות בין היתר בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת אוריון והחברה, לרבות קיומם של תנאי שוק מתאימים, בהשלמת שינוי המבנה המתואר בסעיף 6.2 לתשקיף אוריון, אשר כפוף להשלמת הנפקת אגרות החוב. עוד יובהר, כי החברה ואוריון תהיינה רשאיות לבטל את החלוקה ו/או את הנפקת אגרות החוב, לפי העניין, לדחות ו/או לשנות את תנאיהן, מכל סיבה שהיא ועל-פי שיקול דעתן הבלעדי, בכפוף לדין ובהתאם לתנאים המפורטים בתשקיף.

1.4. ביום 3 בנובמבר 2025 רכשה החברה 14,188,052 מניות CTY המהוות כ-7.7% מהון מניותיה של CTY, בתמורה ל-4 אירו למניה (ובסה"כ כ-56.75 מיליון אירו), במסגרת עסקה מחוץ לבורסה ("עסקת רכישת המניות"). בעקבות הרכישה, עמד שיעור החזקותיה של החברה ב-CTY (לרבות באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה) על כ-57.4% מהון המניות המונפק של CTY. בהתאם להוראות הדין הפיני, מאחר שהחזקותיה של החברה חצו רף החזקה של 50% מהון המניות של CTY, החברה מחויבת להגיש הצעת רכש לכלל מניות המיעוט של CTY, במחיר שלא יפחת מהמחיר ששולם במסגרת עסקת רכישת המניות, עד ליום 2 בדצמבר 2025.

בהתאם לכך, החברה הודיעה ל-CTY ולבעלי מניותיה של CTY כי תפרסם הצעת רכש במסגרתה תציע לרכוש את כלל מניות המיעוט ב-CTY (כולל ניירות ערך המינים למניות CTY) במחיר של 4 אירו למניה ("הצעת הרכש"), וככל שתהיה היענות מלאה – תעמוד התמורה לבעלי מניות CTY בהצעת הרכש על סך של כ-312 מיליון אירו³. הצעת הרכש כפופה לקבלת אישור רשות ניירות הערך בפינלנד (Finish Financial Supervisory Authority) ורשויות אחרות באזורי הפעילות של CTY. בכוונת החברה לממן את עסקת רכישת המניות ואת הצעת הרכש ממקורותיה העצמיים וכן באמצעות הסכם שנחתם עם בנק ישראלי לקבלת מימון יעודי בהיקף של עד 195 מיליון אירו לרכישת המניות הנוספות שתרכשנה בהצעת הרכש (ככל שתרכשנה).

מניות CTY שנרכשו במסגרת עסקת רכישת המניות הינן בתמורה המשקפת הנחה (דיסקאונט) בשיעור של כ-44% על ההון העצמי של CTY ליום 30 בספטמבר 2025. משכך, רכישת המניות צפויה להביא לגידול בהון העצמי של החברה של כ-171 מיליון ש"ח, שיפור ב-FFO, ולשינוי זניח בשיעור המינוף.

התמורה בעסקת רכישת המניות משקפת פרמיה של 35.8% ביחס למחיר הסגירה של מניית CTY נכון ליום 31 לאוקטובר 2025 ופרמיה של 18.9%-17.6% ביחס למחיר הסגירה הממוצע של מניית CTY במהלך 3 ו-12 החודשים שקדמו ליום 31 באוקטובר 2025.

לאחר עסקת רכישת המניות החברה רכשה כ-1.1 מיליון מניות CTY נוספות במסגרת המסחר בבורסה.

הערכותיה של החברה בדבר מימוש תוכניתה האסטרטגית, לרבות מכירת נכסים (לרבות אופן מימושם כמפורט בסעיף 1.3 לעיל) וביצוע השקעות כאמור, היקפם והתמורה בגינם הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות אלו מבוססות על תוכניות החברה, כפי שהן נכון למועד זה, והן מבוססות במידה מהותית על ציפיותיה והערכותיה, בין היתר, לגבי התפתחויות מאקרו כלכליות ואחרות (ענפיות וכלליות) ועל השתלבותן אלה באלה. כמו כן, תוכניות ההשקעה של החברה כפופות לתזרים המזומנים הפנוי של החברה וליכולותיה הפיננסיות, וכן להזדמנויות ההשקעה בשווקים הרלבנטיים ולמצב הכלכלי והפיננסי בשווקים אלו ובעולם וכן להשפעות האינפלציה, שיעורי הריבית, וכן למצבים מיוחדים כגון מלחמת 'חרבות ברזל'. הערכותיה וציפיותיה של החברה לרבות בקשר עם יכולתה לממש את האסטרטגיה והיעדים שהציבה לעצמה, לרבות תוכנית מימוש הנכסים ותוכנית ההשקעה שלה, אינם ודאיות והן עשויות שלא להתממש או להתממש בחלקן והנהלת החברה רשאית לסטות מהם או לשנותן, כתלות בגורמים שונים, לרבות תנאים מאקרו-כלכליים שאינם בשליטת החברה, בהם קצב האינפלציה, שיעורי הריבית, והשפעות ארועים טריטוריאליים (לרבות מלחמת 'חרבות ברזל' ושינויי חקיקה בישראל), וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה של הדוח התקופתי. במקביל, יובהר, כי הנהלת החברה תבחן מעת לעת את תוכניותיה ותעדכן אותן בהתאם לשינויים אלו ואחרים.

³ בתוספת התמורה שתידרש להשתלם למחזיקי כתבי אופציה ויחידות מניה חסומות, בהתאם לתנאיהם.

1.5. נכסי הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2025 (לרבות נכסים בשליטה משותפת):

שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	קרקעות	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	מדינות פעילות עיקריות	
1,001	-	-	31	49.7%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	CTY
358	2	1	13	100.0%	פולין	G Europe
164	1	-	7	82.5%	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil
139	1	2	9	100.0%	ישראל	ג'י ישראל
65	1	2	12	100.0%	ארה"ב	Gazit Horizons
1,727	5	5	72		סה"כ בספרי החברה	
75	1	-	4		נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)	
1,802	6	5	76		סה"כ	

יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח					
סך הכל		קרקעות	נכסים בפיתוח ¹	נכסים מניבים	
מדינות פעילות עיקריות				מיליוני ש"ח	
14,777	-	-	14,777	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	CTY
7,445	122	373	6,950	פולין	G Europe
1,975	-	-	1,975	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil
4,363	452	474	3,437	ישראל	ג'י ישראל
2,230	256	354	1,620	ארה"ב	Gazit Horizons
30,790	830	1,201	28,759 ^{2,3}	סה"כ בספרי החברה	
1,483	3	-	1,480	נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)	
32,273	833	1,201	30,239	סה"כ	

1 כולל הרחבות לנכסים מניבים

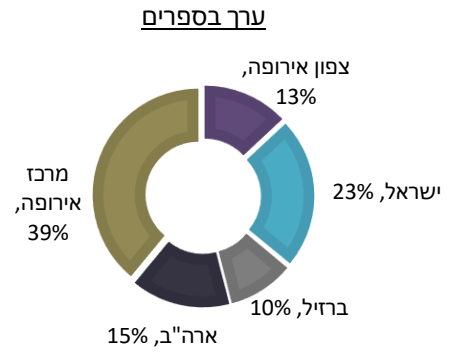
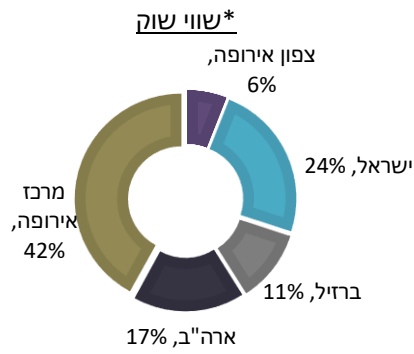
2 מיתרת הנכסים המניבים המיוחסים לסולו המורחב (לא כולל CTY), סכום של כ-0.8 מיליארד ש"ח מיוחס לשטחים פנויים. לצורך חישוב השווי המיוחס לשטחים פנויים, שטח פנוי הוגדר כשטח שלא הניב דמי שכירות בתקופת הדוח. שווי השטחים הפנויים חושב באופן יחסי לשווי הנכס הרלבנטי (ככל ולא יוחס לו שווי נפרד בהערכת השווי של הנכס). שווי השטח הפנוי אינו סקור או מבוקר על ידי רואי החשבון של החברה.

3 מיתרת הנכסים המניבים המיוחסים לסולו המורחב (לא כולל CTY), סכום של כ-1.1 מיליארד ש"ח מיוחס לנכסים מניבים של מגורים להשכרה.

להלן פירוט הנכסים המסווגים כנכסים המוחזקים למכירה הכלולים בסך נכסי הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2025:

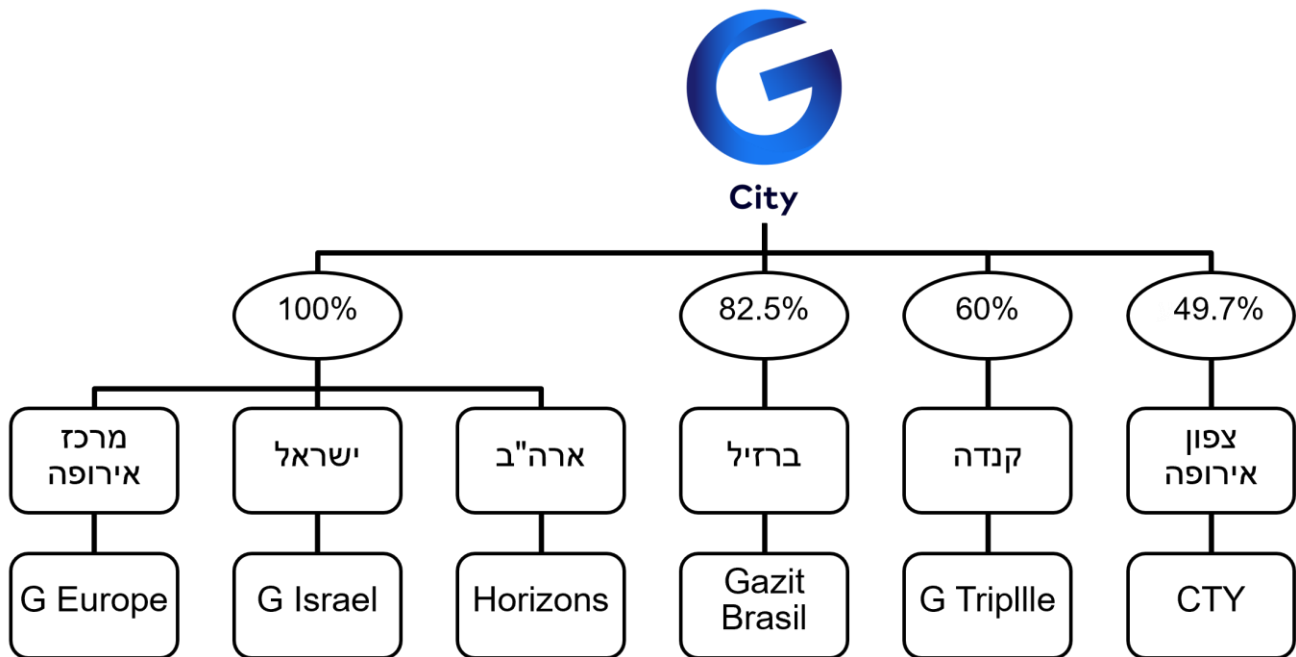
מדינה	כמות נכסים	יתרה בספרים מיליוני ש"ח
פינלנד	1	238
CTY		
סה"כ בספרי החברה	1	238

1.6. להלן התפלגות השקעות החברה באזורי פעילותה (על פי סולו מורחב) ליום 30 בספטמבר 2025:



* ההשקעה ב-CTY מוצגת לפי שווי שוק.

1.7. להלן מבנה ההחזקות העיקריות של החברה (מבנה ההחזקות ושיעור ההחזקה הינו ליום 30 בספטמבר 2025):



1.8. דגשים לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 (להלן: "תקופת הדוח") ולרבעון השלישי של שנת 2025 (להלן: "הרבעון")

מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)		
30 בספטמבר 31 בדצמבר		
	2024	2025
יחס החוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב) ¹	68.7%	69.7%
יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) ²	62.4%	63.4%
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה	4,180	3,877
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)	21.0	20.8

ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר			ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר			
שינוי	2024	2025	שינוי	2024	2025	
(10.7%)	643	574	(8.6%)	1,896	1,732	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
(4.7%)	443	422	(6.2%)	1,299	1,219	NOI
10.5%	382	422	8.0%	1,117	1,206	NOI בניטרול נכסים שנמכרו במטבע הפעילות ⁴
19.7%	0.61	0.73	7.6%	1.71	1.84	תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (בש"ח) ⁵
(21.9%)	137	107	(21.6%)	361	283	FFO ⁶
(25.3%)	0.75	0.56	(26.2%)	1.95	1.44	FFO למניה (בש"ח) ⁶
6.3%	95	101	21.4%	243	295	FFO מפעילות הנדל"ן המניב ⁷
1.9%	0.52	0.53	14.5%	1.31	1.50	FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב ⁷
4.8%			6.1%			כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה

-	315	143	-	884	1,037	מימוש נדל"ן להשקעה ⁸
-	1,105	456	-	3,510	3,437	הנפקת אגרות חוב ⁸
-	(1,132)	(468)	-	(3,526)	(3,342)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב ⁸
-	(131)	(11)	-	121	(21)	רווח נקי (הפסד) לבעלי המניות של החברה
-	(0.72)	(0.06)	-	0.65	(0.11)	רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)
-	22	(105)	-	189	(70)	רווח (הפסד) כולל לבעלי המניות של החברה

1 החל מהרבעון הראשון לשנת 2025, עידכנה החברה את אופן חישוב יחס החוב נטו לסך המאזן בסולו המורחב. לפרטים נוספים על אופן החישוב המעודכן ראו הערה 6 לסעיף 2.1 להלן.

2 לפרטים אודות יחס החוב נטו לסך מאזן (מאוחד) הכולל ריבית שנצברה בגין חוב זה ראה סעיף 6 להלן.

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

4 בניטרול ה-NOI מנכסים שנמכרו (ראה סעיף 1.1 לעיל) ובניטרול שינויים במטבעות הפעילות של הקבוצה.

5 ראו סעיף 2.2 להלן.

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

7 ראו סעיף 2.3 להלן.

8 מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה.

- NOI מנכסים זהים עלה בכ-6.5% בתקופת הדוח (כ-6.1% ברבעון) לעומת התקופות המקבילות אשתקד (על בסיס איחוד יחסי כ-6.8% בתקופת הדוח וכ-5.8% ברבעון), לפירוט ראה סעיף 3.2 להלן.
- בתקופת הדוח נרשמו עלויות במספר המבקרים בנכסי הקבוצה של כ-0.8%. כמו כן, נרשמו עלויות בפדיונות שוכרים בהיקף של 1.9% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
- ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ-2.3 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-1.1 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה, הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח).
- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי לעומת הש"ח, והקרונה הנורבגית והשבדית לעומת האירו, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה קטן בתקופת הדוח בכ-73 מיליון ש"ח (כ-63 מיליון ש"ח ברבעון) (בניכוי השפעת עסקאות גידור מטבע). לפירוט אודות השפעת התנודות בשערי החליפין על תוצאות החברה ראו סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024.

1.9. דירוג החוב של חברות הקבוצה

סוכנות הדירוג	ג'י סיטי	CTY	G Europe
Moody's	ilA3/ Stable ⁽¹⁾⁽⁴⁾	-	B3/ Positive
S&P Maalot	ilA-/ Watch Neg ⁽¹⁾⁽³⁾	BB-/ Watch Neg ⁽²⁾⁽³⁾	-

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

(2) דירוג המנפיק של CTY שנקבע על ידי S&P Maalot הינו ברמת דירוג של B+/Stable.

(3) בימים 6 ו-7 בנובמבר 2025, הודיעה חברת הדירוג S&P Maalot על הכנסת דירוגי החברה ודירוגי חברת CTY לרשימת מעקב עם השלכות שליליות לאור אי הוודאות לגבי ההיקף הסופי של הצעת החברה לרכישת מניות המיעוט ב-CTY והשפעתה על הדירוג, ראו גם סעיף 3.1.2 יז' להלן.

(4) בחודש נובמבר 2025, פרסמה חברת הדירוג מידורג 'הערת מנפיק' עקב הצעת הרכש למניות CTY. להערכת מידורג, מכלול ההשפעות הנובעות מהצעת הרכש צפוי לשמור על היחסים הפיננסיים והדירוג אינו צפוי להשתנות בטווח הקצר.

2. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה

2.1. מאזן סולו מורחב (מאזן החברה כאשר ההשקעה ב-CTY מוצגת לפי שיטת השווי המאזני), ליום 30 בספטמבר 2025

מיליוני ש"ח	נכסים
2,511	השקעה ב-CTY (מניות OMX) ¹
7,448	השקעה בנדל"ן במרכז אירופה ²
4,363	השקעה בנדל"ן בישראל
2,988	השקעה בנדל"ן בארה"ב ²
1,975	השקעה בנדל"ן בברזיל
49	השקעה בנדל"ן בקנדה ²
19,334	סך השקעות בנדל"ן להשקעה
1,217	נכסים אחרים^{3,7}
20,551	סך נכסים
התחייבויות	
15,121	התחייבויות נושאות ריבית*
(614)	בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים והשקעות לזמן קצר
(189)	בניכוי יתרות עסקאות נגזרים החלפת מטבע, נטו
14,318	התחייבויות נושאות ריבית, נטו
1,140	התחייבויות אחרות^{4,7}
15,458	סך התחייבויות
הון	
3,877	הון המיוחס לבעלי המניות
1,216	זכויות בהון שאינן מקנות שליטה⁵
5,093	סך הון סולו מורחב

יחס התחייבויות נושאות ריבית נטו לסך מאזן סולו מורחב⁶ 69.7%

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

שנה	אגרות חוב של החברה		אגרות חוב של G Europe	מוסדות פיננסיים		משכנתאות	סה"כ	%
	מובטח	לא מובטח		מובטח	לא מובטח			
2025	-	-	-	1	-	98	99	0.7%
2026	99	1,207	-	29	33	806	2,174	14.4%
2027	787	868	445	258	197	340	2,895	19.1%
2028	876	1,357	-	30	-	1,195	3,458	22.9%
2029	1,076	1,211	-	34	-	313	2,634	17.4%
2030	844	-	-	41	-	1,008	1,893	12.5%
2031	923	699	-	47	-	-	1,669	11.0%
2032	-	-	-	53	-	-	53	0.4%
2033 ולאחריה	-	-	-	246	-	-	246	1.6%
סה"כ	4,605	5,342	445	739	230	3,760	15,121	100%

להלן טבלה המפרטת את התנועה בהתחייבויות נושאות הריבית מתחילת שנת 2023 (במיליוני ש"ח):

ספטמבר 2025	2024	2023	יתרת פתיחה
15,501	17,029	17,635	
2,088	3,936	2,049	קבלת הלוואות או קווי אשראי/ הנפקת אגרות חוב
(2,841)	(5,439)	(3,295)	פירעון הלוואות, קווי אשראי ואגרות חוב
481	67	750	הפרשי שער והצמדה למדד
(108)	(92)	(110)	שינויים אחרים ⁸
15,121	15,501	17,029	יתרת סגירה
(803)	(1,211)	(594)	בניכוי מזומנים ושוי מזומנים, ניירות ערך סחירים, השקעות לזמן קצר ויתרות נגזרי מטבע חוץ
14,318	14,290	16,435	יתרת סגירה

- 1 ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני. החברה מחזיקה בכ-91.3 מיליון מניות של CTY (49.7%). יתרת שווי השוק של ההשקעה ב-CTY ליום 30 בספטמבר 2025 הינה 1,159 מיליון ש"ח (3.3 אירו למניה).
- 2 לרבות השקעה בנכסים באמצעות עסקאות משותפות המוצגות בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.
- 3 כולל בעיקר הלוואות וחייבים בסך של כ-0.9 מיליארד ש"ח ומלאי משרדים למכירה בסך של כ-0.3 מיליארד ש"ח.
- 4 כולל בעיקר ספקים, זכאים ויתרות זכות בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח, התחייבות מסים נדחים של כ-0.4 מיליארד ש"ח ומכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ-0.1 מיליארד ש"ח.
- 5 כולל אגרות חוב הבריטיות של G Europe בסך של כ-0.8 מיליארד ש"ח, וכ-0.4 מיליארד ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה בחלק מנכסי החברה. יצוין כי בנכסים אלה קיימות גם הלוואות בסך כולל של כ-0.5 מיליארד ש"ח המאוחדות במלואן במאזן זה כחלק מיתרת התחייבויות נושאות ריבית (סך של כ-0.1 מיליארד ש"ח מתוכן מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה).
- 6 החל מהרבעון הראשון לשנת 2025, החברה עידכנה את אופן חישוב יחס החוב נטו לסך המאזן בסולו המורחב. בחישוב העדכני החוב נטו מורכב מהתחייבויות נושאות ריבית בניכוי מזומנים ושוי מזומנים, ניירות ערך סחירים השקעות לזמן קצר בלבד ואינו כולל התחייבויות אחרות וניכוי נכסים אחרים (הכוללים גם נכסי נדל"ן להשקעה המיועדים למכירה) כפי שנכלל בחישוב הקודם. אופן החישוב המעודכן תואם את החישוב הנעשה ברמת הדוח המאוחד והינו החישוב המקובל ליחס זה. נכון ליום 30 בספטמבר 2025, יחס זה בהתאם לאופן החישוב הקודם הינו 71.6%.
- 7 כולל פקדון בסך של 30 מיליון אירו (כ-117 מיליון ש"ח) שהופקד בתקופת הדיווח כנגד יתרת שווי נגזר פיננסי שניתן תחת הסכמי CSA וקוזז במקור מההתחייבות בגין CSA, כאשר מסגרת האשראי של הנגזר הסתיימה בפועל לאחר תאריך המאזן.
- 8 כולל בעיקר הפחתות של פרמיה וניכוי ורווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב.

2.2 תזרים מפעילות שוטפת – סולו מורחב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
2024	2024	2025	2024	2025	2025
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)					
175	47	39	138	112	מקורות זמינים לחלוקה מחברה בת ציבורית ¹ (CTY)
843	204	194	609	536	מקורות זמינים לחלוקה מחברות בת פרטיות ²
1,018	251	233	747	648	סך הכל הכנסות
(67)	(16)	(16)	(52)	(46)	הוצאות הנהלה וכלליות
(492)	(118)	(74)	(367)	(231)	הוצאות ריבית, נטו
(15)	(5)	(3)	(11)	(11)	מסים
(574)	(139)	(93)	(430)	(288)	סך הכל הוצאות
444	112	140	317	360	תזרים מפעילות שוטפת
2.40	0.61	0.73	1.71	1.84	תזרים מפעילות שוטפת למניה (בש"ח)

- 1 מחושב לפי Adjusted FFO של CTY בניכוי הוצאות הוניות (capex) שוטפות. לתקופות של 9 ו-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, חולקו דיבידנדים מ-CTY בסך של כ-82 מיליון ש"ח, כ-28 מיליון ש"ח וכ-111 מיליון ש"ח, בהתאמה. לתקופות של 9 ו-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025 לא חולקו דיבידנדים כאמור. מובהר כי בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי מניות CTY, חלוקת דיבידנד הינה בסמכות דירקטוריון CTY, כאשר לדירקטוריון ניתנה הסמכות לחלק עד 0.30 אירו למניה עד לאסיפה השנתית הבאה של בעלי מניות CTY. דירקטוריון CTY הודיע כי אין בכוונתו לנצל את סמכותו לחלק דיבידנד כאמור לשנת 2025.
- 2 כולל הכנסות מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית, וכן הוצאות הוניות בנכסים (CAPEX) בסך של כ-45 מיליון ש"ח בשנת 2024, וכ-11 מיליון ש"ח בכל רבעון בשנת 2025 וכ-15 מיליון ש"ח בכל רבעון אשתקד.

2.3. FFO (EPRA Earnings):

כמקובל בחברות נדל"ן מניב, החברה נהגת לפרסם מידע אודות תוצאות הפעילות השוטפת שלה בנוסף ומבלי לגרוע מנתוני הרווח או הפסד החשבונאיים.

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

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

לפרטים נוספים ראו סעיף 2.3 בדוח הדירקטוריון הכלול בדוח התקופתי.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר
2024	2024	2025	2024	2025
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)				
96	(103)	69	401	230
רווח נקי				
התאמות:				
-	-	(13)	-	(8)
נטרול (רווח) הפסד מפעילות משנית ¹				
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה				
(38)	(125)	(89)	(465)	(502)
בפיתוח, נטו				
330	174	3	112	67
הפסד הון ממכירת נדל"ן להשקעה				
(15)	57	25	77	250
שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים לרבות				
נגזרים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד				
(108)	(12)	(26)	(116)	(79)
התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי				
53	31	64	145	210
המאזני				
39	7	4	26	7
מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים				
357	29	37	180	175
הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות ²				
(280)	(76)	(69)	(204)	(195)
FFO לפי גישת הרשות				
חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות				
לעיל				
(96)	(24)	(25)	(72)	(76)
ריבית בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן				
מקנות שליטה				
(19)	(71)	(57)	(96)	(96)
FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה				
התאמות נוספות (המיוחסות לבעלי המניות של החברה)				
328	143	150	323	322
הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער ³				
20	4	4	13	12
פחת והפחותות				
92	38	(4)	87	(4)
רווח מפדיון מוקדם אגרות חוב היברידיות				
69	23	14	34	49
התאמות אחרות ⁴				
490	137	107	361	283
FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)				
2.65	0.75	0.56	1.95	1.44
AFFO למניה (בש"ח)				
126	107	339	283	283
AFFO ללא שינוי בשערי החליפין				
0.69	0.56	1.84	1.44	1.44
AFFO למניה ללא שינוי בשערי החליפין (בש"ח)				
כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה				
184,892	182,353	191,165	184,863	196,101
(באלפים) ⁵				

1. מיוחס לפעילות מכירת המשרדים.

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

להלן פירוט מקורות ה-FFO

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	2024	2025
2024	2024	2025	2024	2025
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)				
FFO מפעילות הנדל"ן המניב				
הכנסות				
844	211	191	632	564
192	48	42	135	121
20	4	9	13	21
1,056	263	242	780	706
NOI מנדל"ן להשקעה				
חלק הקבוצה ב-FFO של CTY ¹				
חלק הקבוצה ב-FFO של חברות מוחזקות למעט CTY				
סך הכל הכנסות				
הוצאות				
(470)	(120)	(86)	(379)	(256)
(30)	(5)	(8)	(24)	(25)
(165)	(39)	(44)	(123)	(119)
(16)	(4)	(3)	(11)	(11)
(681)	(168)	(141)	(537)	(411)
375	95	101	243	295
2.03	0.52	0.53	1.31	1.50
מימון ריאלי, נטו				
קופון בגין אגרות חוב היברידיות				
הנהלה וכלליות				
מסים שוטפים				
סך הכל הוצאות				
FFO מפעילות הנדל"ן המניב				
FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב (ש"ח)				
FFO מפעילויות מימון מיוחדות				
הכנסות				
139	49	17	134	19
רווח מרכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות				
הוצאות				
(24)	(7)	(11)	(16)	(31)
115	42	6	118	(12)
0.62	0.23	0.03	0.64	(0.06)
הוצאות מימון רכישת אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות ²				
FFO מפעילויות מימון מיוחדות				
FFO למניה מפעילויות מימון מיוחדות (ש"ח)				
סך FFO לפי גישת ההנהלה				
490	137	107	361	283
2.65	0.75	0.56	1.95	1.44
FFO למניה לפי גישת ההנהלה (ש"ח)				
רווח מרכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות				
בשיטת הפריסה לאורך זמן ³				
106	30	33	75	95

1. בניכוי קופון בגין אגרות חוב היברידיות של CTY.
2. משקף את הוצאות הריבית התוספתיות ששולמו לצורך מימון הרכישות החוזרות של אגרות החוב ואגרות החוב ההיברידיות של הקבוצה מתחילת שנת 2023, הוצאות אלה חושבו בהנחת מימון הרכישות החוזרות לפי שיעור ריבית ממוצעת של קווי אשראי לחוב ברמת הסולו המורחב בניכוי החסכון בהוצאות הריבית בגין אגרות החוב שנרכשו.
3. ראו סעיף 2.5 להלן.

תחזית NOI ו-FFO מפעילות נדל"ן מניב למניה

תחזית ה-NOI וה-FFO מפעילות נדל"ן מניב למניה מובאת להלן על מנת להציג את הערכותיה של הנהלת החברה בדבר תוצאותיה העסקיות והתפעוליות של החברה. להלן תחזית ה-NOI וה-FFO מפעילות נדל"ן מניב למניה לשנת 2025 המתבססת על מידע ציבורי והערכות הנהלה, לרבות תחזיות של CTY, ככל שפורסמו, וכן על ההנחות הבאות:

- שערי חליפין ושיעורי ריבית הידועים לתאריך הדיווח.
- רכישות, מכירות והשקעות בפיתוח נכסים על פי תוכנית העבודה של החברה.
- ללא אירועים מהותיים לא צפויים המשפיעים על פעילות הקבוצה.

ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר			לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
2025			2025	2024
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)				
בפועל			תחזית	בפועל
1,219			1,590-1,630	1,734
NOI מאוחד				
1.50			1.95-2.01	2.03
FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב (ש"ח)				

תחזית ה-NOI וה-FFO מפעילות נדל"ן מניב למניה של החברה לשנת 2025 הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוססת על ההנחות המפורטות לעיל, לרבות הערכות או אומדנים של הנהלת החברה וחברות הקבוצה בנוגע לאירועים או עניינים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה. אין כל וודאות כי התחזית תתממש, כולה או חלקה והתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מהתחזית המפורטת לעיל, וזאת, בין היתר, בשל תלות באירועים שאינם בשליטת החברה והקבוצה ובהם גם שינוי בשערי החליפין ובשיעורי הריבית וכן ביכולת החברה לממש את תוכניותיה למימוש, לרכישה ולפיתוח של נכסים במחיר, בתנאים או בלוחות הזמנים שנקבעו בתוכנית העבודה.

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

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

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

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 החברה החלה לבצע עסקאות החלף מדד כאמור לטובת יצירת מתאם גבוה יותר בין ההכנסות צמודות המדד לחוב צמוד מדד ונכון למועד פרסום הדוח התקשרה החברה בעסקאות החלף בהיקף של כ-4.7 מיליארד ש"ח.

השפעת העסקאות שבוצעו עד תום הרבעון השלישי 2025 הסתכמה בהגדלת הכנסות הריבית בסך של כ-60 מיליון ש"ח (מתוכם ברבעון השלישי כ-27 מיליון ש"ח), וצפויה להגדיל את הכנסות הריבית בכ-24 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי של השנה וזאת בהתבסס על העסקאות שבוצעו עד למועד חתימת הדוחות.

2.5. רכישת אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות

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

תקופה	סך ע.נ. שנרכש בתקופה	סך רווח שהוכר בתקופה	סך החיסכון התזרימי פרוס על פני מח"מ אגרות החוב
מיליוני ש"ח			
2023	958.3	220.1	36.1
Q1-Q3/24	1,330.5	137.9	75.1
Q4/24	190.9	2.8	30.8
Q1-Q3/25	527.3	21.5	95.4
Q4/25			25.8
2026			84.6
2027 ולאחריה			34.5
סה"כ	3,007.0	382.3	382.3

2.6. שווי נכסי נקי (EPRA NRV, EPRA NTA, EPRA NDV)

כמקובל במדינות אירופה בהן פועלת הקבוצה, ובדומה לנייר עמדה שפורסם על ידי ה-EPRA, אשר מטרתו הגברת השקיפות, האחידות וההשוואתיות של מידע פיננסי המדווח על-ידי חברות נדל"ן, מפרסמת החברה את נתוני השווי הנכסי הנקי: EPRA NRV, EPRA NTA, ו-EPRA NDV.

החברה סבורה כי הצגת נתונים אלה מאפשרת השוואת נתוני השווי הנכסי הנקי של החברה לחברות נדל"ן אחרות באירופה. יחד עם זאת, נתונים אלה אינם מהווים הערכת שווי של החברה ואינם מחליפים את הנתונים בדוחות הכספיים, אלא נותנים פן נוסף של השווי הנכסי הנקי (NAV) של החברה בהתאם לכללי ה-EPRA. מובהר, כי נתונים אלו אינם מבוקרים על ידי רואי החשבון של החברה.

לפירוט נוסף על מדדים אלה, ראו סעיף 2.6 לדוח הדירקטוריון הכלול בדוח התקופתי. להלן חישוב ה-EPRA NRV, EPRA NTA, ו-EPRA NDV:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	ליום 31 בדצמבר
2024	2024	2025
EPRA NRV		
4,180	4,922	3,877
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים		
671	873	811
נטרול – עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹		
(21)	(20)	62
התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²		
4,830	5,775	4,750
EPRA NRV		
24.2	31.8	25.5
EPRA NRV למניה (בש"ח)		
EPRA NTA		
4,180	4,922	3,877
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים		
378	484	449
נטרול – עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹		
(169)	(190)	(174)
התאמה בגין מוניתין המיוחס לנכסים		
(21)	(20)	62
התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²		
4,368	5,196	4,214
EPRA NTA		
21.9	28.7	22.6
EPRA NTA למניה (בש"ח)		
EPRA NDV		
4,180	4,922	3,877
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים		
(169)	(190)	(174)
התאמה בגין מוניתין המיוחס לנכסים		
348	539	247
התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן		
4,359	5,271	3,950
EPRA NDV		
21.8	29.1	21.2
EPRA NDV למניה (בש"ח)		
199,554	181,357	186,221
מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפים)³		

1. בניכוי מוניתין שנוצר כנגד עתודה למס בצירוף עסקים. בחישוב EPRA NTA נלקח 50% מהעתודה למס.

2. הסכום מייצג את השווי ההוגן בניכוי השווי הפנימי (Intrinsic Value) של עסקאות גידור מטבע.

3. מהווה את מספר המניות המדולל (באלפים) בניכוי מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה.

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

3.1. אירועים מהותיים בקבוצה בתקופת הדוח ולאחריו

3.1.1. השקעות ומימושים עיקריים של נדל"ן להשקעה

א. G Europe

- בחודש ינואר 2025 הושלמה מכירת קרקע בטורקיה בהיקף של כ-53 מיליון אירו.
- בחודש פברואר 2025 הושלמה מכירת הנכס Flora שבצ'כיה בהיקף של כ-201 מיליון אירו לאחר התאמות מחיר, לרבות בגין השקעות הוניות ותיקונים וכן בגין שכירות.

ב. ג'י ישראל

- החברה החלה בקמפיין שיווק למכירת מרבית החזקותיה במגדל המשרדים שהחברה מקימה בג'י סיטי ראשון לציון. במסגרת זאת, החברה זכתה במכרז של לאומית שירותי בריאות לרכישת 6 קומות במגדל המשרדים בתמורה לכ-155 מיליון ש"ח ובמהלך תקופת הדוח התקשרו הצדדים בהסכם מכר מחייב.

לאור תחילת השיווק למכירה, החברה סיווגה את יתרת המשרדים המיועדים למכירה מנדל"ן להשקעה בפיתוח למלאי והחלה להכיר בהכנסות ממכירות המשרדים בהתאם למכירות שבוצעו ושיעור השלמת הפרויקט. בהתאם לכך, החברה הכירה בתקופת הדיווח ברווח גולמי ממכירת משרדים בסך של כ-20 מיליון ש"ח. עד למועד פרסום דוח זה, החברה שיווקה (הרשמות וחתימות בפועל) משרדים בהיקף שווי עסקאות על כ-310 מיליון ש"ח, המהווים כ-53% מתוך שטחי המשרדים המיועדים למכירה.

- בחודש אוגוסט 2025 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה בנכס במרכז חורב שבחיפה ובחברת הניהול שלו (50%) בתמורה לכ-131 מיליון ש"ח. העסקה הושלמה במהלך תקופת הדיווח. לפרטים נוספים ראו סעיף 6'א' להלן.

ג. Gazit Horizons

- בחודש מרס 2025 הושלמה רכישת נכס מסחרי מניב בפורט לודרדייל בהיקף של כ-35.4 מיליון דולר.

ד. גזית ברזיל

- בחודש יולי 2025 גזית ברזיל השלימה את מכירת הקרקע בפאוליסטה בסאו פאולו בתמורה לכ-49 מיליון ריאל.

3.1.2. פעילות מימון ואירועים מהותיים אחרים

א. בחודש מרס 2025, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-295.6 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה טז') המובטחות בשעבוד קבוע על מניות G Europe שבבעלות חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה, בתמורה ברוטו של כ-304.4 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 5.05% (צמוד מדד).

ב. בחודש מאי 2025, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-71 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה טו') המובטחות בשעבוד קבוע על נכסי מקרקעין שבבעלותה של החברה, בתמורה ברוטו של כ-78.8 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתית אפקטיבית בשיעור 3.59% (צמוד מדד). במסגרת הרחבה זו שיעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב שני נכסי נדל"ן נוספים בישראל (בראשון לציון ובתל אביב). לפרטים נוספים על הבטוחות לאגרות החוב (סדרה טז') ראו סעיף 6'ב' להלן.

ג. בחודש מאי 2025, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-440 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה כא') בתמורה ברוטו של כ-436 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 5.05% (צמוד למדד). במסגרת הרחבה זו שיעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב כ-35 מיליון מניות נוספות של חברת הבת CTY. בעקבות ההרחבה סדרה כא' הפכה להיות סדרה מהותית בהתאם לתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התשל"ל-1970.

ד. בחודש יוני 2025, הנפיקה החברה בהקצאה לציבור על פי דוח הצעת מדף, בדרך של הרחבת סדרה, כ-430 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד') בתמורה ברוטו לכ-423 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 5.65% (צמוד למדד). אגרות החוב (סדרה יד') אינן מובטחות.

ה. בחודש יולי 2025, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-353.5 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יג'), שאינן מובטחות, בתמורה ברוטו של כ-405 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 5.03% (צמוד למדד).

ו. לאחר תאריך הדיווח, בחודש אוקטובר 2025, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-298 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יז') (שאינן מובטחות), בתמורה ברוטו של כ-301 מיליון ש"ח, ובריבית שנתית אפקטיבית של 5.21% (צמוד מדד).

ז. לאחר תאריך הדיווח, ביום 27 בנובמבר 2025 פרסמה אוריון נכסים מסחריים בע"מ ("אוריון"), תשקיף להשלמה, תשקיף פיצול וחלוקה כדיבדנד בעין ותשקיף מדף, במסגרת התשקיף תחלק החברה לציבור בעלי מניותיה את מלוא החזקותיה באוריון כדיבדנד בעין בשווי לחלוקה של כ-34 מיליון אירו. בנוסף, במסגרת ההנפקה אוריון תפעל לגיוס חוב מובטח בשיעבוד מדרגה ראשונה ושניה על הנכסים שיימכרו לה כאמור בהיקף של עד 1,360 מיליון ש"ח ע.נ. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.3 לעיל.

ח. בחודש פברואר 2025 G Europe ביצעה פדיון מוקדם יזום של מלוא יתרות אגרות החוב (סדרה 2025) בסך של כ-85 מיליון אירו.

ט. בחודש מרס 2025, CTY ביצעה רכישה עצמית של 100 מיליון אירו ע.נ. אגרות החוב (סדרה 2026) בתמורה לכ-97 מיליון אירו, באמצעות הצעת רכש.

י. בחודש אפריל 2025 CTY הנפיקה 450 מיליון אירו ע.נ. אגרות חוב (שאינן מובטחות) הנושאות ריבית שנתית של 5.375% ועומדות לפירעון בחודש יולי 2031.

יא. בחודש אפריל 2025 CTY ביצעה רכישה עצמית של 100 מיליון אירו ע.ג. אגרות החוב (סדרה 2026) בתמורה לכ-97 מיליון אירו, באמצעות הצעת רכש.

יב. בחודש יוני 2025 CTY ביצעה רכישה עצמית של 100 מיליון אירו ע.ג. אגרות החוב (סדרה 2027) בתמורה לכ-97 מיליון אירו, באמצעות הצעת רכש.

יג. בתקופת הדיווח רכשה החברה כ-114 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב של החברה (סדרות יד' ו-טו') בתמורה לכ-127 מיליון ש"ח. ההשפעה של הפדיון מוקדם על הרווח או הפסד של הקבוצה אינה מהותית.

יד. בתקופת הדיווח רכשה ג'י אירופה כ-103 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב שלה (סדרה 2027) בתמורה לכ-98 מיליון אירו. בעקבות הרכישות הכירה החברה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-3.8 מיליון אירו.

טו. בתקופת הדיווח רכשה CTY כ-35 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיות בתמורה לכ-36 מיליון אירו. בעקבות הרכישה החברה רשמה הפסד בסך של כ-5 מיליון ש"ח, שנזקק לקרנות הון.

טז. בתקופת הדיווח רכשה החברה כ-13.2 מיליון מניות של החברה בתמורה לכ-165 מיליון ש"ח.

יז. לאחר תאריך הדיווח, ביום 3 בנובמבר 2025 רכשה החברה, במסגרת עסקה מחוץ לבורסה, כ-14.2 מיליון מניות CTY המהוות כ-7.7% מהון מניותיה, בתמורה לכ-57 מיליון אירו (4 אירו למניה). בעקבות הרכישה שיעור ההחזקה של החברה ב-CTY עלה מ-49.7% לכ-57.4%, באופן שמחייב אותה לבצע הצעת רכש ליתר בעלי מניות CTY. כמו כן, בעקבות הרכישה החברה תרשום רווח בסך של כ-171 מיליון ש"ח שייזקק לקרנות הון.

לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4 לעיל.

יח. בחודש מרס 2025 אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג אגרות החוב של CTY ברמת דירוג BBB- והורידה את דירוג המנפיק של CTY לרמת דירוג BB+, עם אופק דירוג יציב. בחודש ספטמבר 2025 הורידה חברת הדירוג את דירוג אגרות החוב של CTY לרמת דירוג BB+ ואת דירוג המנפיק לרמת דירוג BB, עם אופק יציב. בחודש נובמבר 2025, הורידה חברת הדירוג את דירוג אגרות החוב של CTY לרמת דירוג BB- ואת דירוג המנפיק לרמת דירוג B+ וכן הודיעה על הכנסת דירוגי CTY לרשימת מעקב עם השלכות שליליות לאור אי הוודאות לגבי ההיקף הסופי של הצעת החברה לרכישת מניות המיעוט ב-CTY והשפעתה על הדירוג, ראו גם סעיף 3.1.2 יז' לעיל.

יט. בחודש נובמבר 2025, הודיעה חברת הדירוג S&P Maalot על הכנסת דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות לאור אי הוודאות לגבי ההיקף הסופי של הצעת החברה לרכישת מניות המיעוט ב-CTY והשפעתה על הדירוג, ראו גם סעיף 3.1.2 יז' לעיל.

כ. בחודש נובמבר 2025, פרסמה חברת הדירוג מידרוג 'הערת מנפיק' עקב הצעת הרכש למניות CTY. להערכת מידרוג, מכלול ההשפעות הנובעות מהצעת הרכש צפוי לשמור על היחסים הפיננסים והדירוג אינו צפוי להשתנות בטווח הקצר.

3.2 פעילות במקרקעין

נתונים תפעוליים עיקריים ופרויקטים בפיתוח

שיעור תפוסה		שטח בנוי להשכרה				
30.9.2024	30.9.2025	(אלפי מ"ר)	נכסים מניבים ¹			
97.8%	98.5%	139	9	ג'י ישראל		
96.8%	95.7% ²	164	7	גזית ברזיל		
91.8%	96.7%	79	14	Gazit Horizons		
95.1%	95.2%	1,001	31	CTY		
96.2%	96.0%	358	13	G Europe		
תזרים נטו מנכסים (מיליון)		OCR ⁴	שינוי בתזרים נטו מנכסים	ממוצע דמי שכירות בסיסיים		
Q3.2024	Q3.2025	30.9.2025	זהים לתקופת הדוח ³	30.9.2024	30.9.2025	
60.0 ש"ח	70.2 ש"ח	11.3%	4.9%	130.7 ש"ח ⁷	127.4 ש"ח ⁷	ג'י ישראל
R\$ 52.3	R\$ 51.9	11.0%	4.0%	R\$ 67.1	R\$ 66.1	גזית ברזיל
\$ 5.1	\$ 6.6	⁴ -	4.9%	\$ ⁵ 60.2	\$ ⁵ 45.2	Gazit Horizons
€ 54.7	€ 52.2	9.2%	5.7%	€ 24.7	€ 27.5	CTY
€ 25.9	€ 23.7	12.7%	10.8%	€ ⁶ 26.8	€ ⁶ 28.2	G Europe

1. כולל נכסים בשליטה משותפת.

2. בגין מרכזים מסחריים בלבד.

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

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

5. לא כולל נדל"ן למגורים. הירידה בשכר הדירה הממוצע לחודש לעומת התקופה המקבילה נובעת בעיקר מנכס חדש שנרכש במהלך תקופת הדוח עם שכר דירה נמוך יותר.

6. בגין מרכזים מסחריים בלבד, ללא חוזי שכירות על בסיס פדיון בלבד.

7. הירידה בשכר הדירה הממוצע לחודש לעומת התקופה המקבילה נובעת בעיקר ממכירה של 50% מארבעה נכסים בעלי שכר דירה גבוה שבוצעה בסוף שנת 2024.

פרויקטים בתכנון, הקמה ופיתוח

פרויקטים בבנייה	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של החברה	מועד השלמה צפוי	השקעה בפועל ליום 30.9.2025 ⁽¹⁾	מלאי משרדים ליום 30.9.2025 day_date	שווי הוגן ליום 30.9.2025	עלות משוערת להשלמה	תמורה צפויה ממכירות	NOI שנתי צפוי ⁽²⁾
(100%, מ' ש"ח)										
G City ראש"צ	מגדל משרדים במהלך בנייה - 75% מהמגדל מיועד למכירה	65,100	100%	2026	327	254	188	342	622	23
תל השומר דירה להשכיר	הקמת 3 בנייני מגורים עם 243 דירות להשכרה (לפני תוספת זכויות/ הקלות שבס) לשכירות ארוכת טווח של כ- 20 שנים	34,800	100%	2028	43		286	407		24
סה"כ 100%										
47 622 749 474 254 370										

(1) ללא עלות קרקע

(2) NOI צפוי בשנה יציבה בהנחה של תפוסה מלאה ביתרת השטחים לאחר מכירות.

קרקעות לפיתוח עתידי	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של החברה	מועד השלמה צפוי ⁽¹⁾	שווי הוגן ליום 30.9.2025 100% מ' ש"ח
בית כאל	הקמת מגדלים לשימושים מעורבים כ-70,000 מ"ר משרדים, כ-11,000 מ"ר מגורים וכ-6,300 שטחי מסחר.	81,100	100%	TBD	403
בריקל, מיאמי	הקמת מגדל לשימושים מעורבים בן 61 קומות, אושרה הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 504 יחידות בפרויקט.	42,000	100%	TBD	256
Promenada Village, Warsaw	פרויקט דיור Promenada Village, הכולל 372 דירות למכירה (כ-15,400 מ"ר) וכ-2,400 מ"ר של שטחי מסחר בקומת הקרקע (החלק המסחרי יישאר בבעלות החברה), הסמוך לקניון פרומנדה הקיים. נבנה על קרקע בבעלות החברה אשר משמש כיום כחניון.	17,774	100%	שלב א - Q2/2028 שלב ב' - Q3/2030	100
Promenada Retail Extension 2, Warsaw	פרויקט הרחבת מרכז הקניות פרומנדה הכולל את המותג Primark וכ-35-50 חנויות נוספות (כ-18,800 מ"ר נוספים) ו-318 מקומות חניה נוספים.	24,453	100%	Q3/2028	105
Wolska, Warsaw	פרויקט המגורים להשכרה Wolska, הכולל עד 527 דירות (כ-17,300 מ"ר). מיועד לפיתוח בניין PRS בגובה 105 מטרים בוולה, אזור עסקים מרכזי בוורשה. רכישת מגרש בשטח כולל של 3,175 מ"ר הושלמה ברבעון הרביעי של 2024.	17,946	100%	Q2/2029	61

סה"כ 925

* הנתונים לעיל כוללים מידע אודות פרויקטים בתכנון והקמה (לרבות תוספת שטח צפויה, לוחות זמנים להשלמה רווח יזמי צפוי, עלויות השלמה ו- NOI שנתי צפוי) המהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. הערכות כאמור מבוססות על הערכות החברה נכון למועד זה, הן אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש ובעיקרן אינן בשליטת החברה ותלויות, בין היתר וכאמור לעיל, במצב הכלכלי ובשוק הנדל"ן בשווקים השונים בהם ממוקמים הנכסים ובהם פועלת החברה וכן בהתממשותם של גורמי הסיכון הרלבנטיים לפעילות החברה (כמפורט בסעיף 28 לדוח). כלל שתנאי השוק כאמור ישתנו או שגורמי הסיכון יתמששו, יתכן ויחולו שינויים בלוחות הזמנים, בעלויות וב- NOI הצפוי בהתאמה.

3.3. השפעת הסביבה המאקרו כלכלית על פעילות הקבוצה

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

להלן נתונים מקור כלכליים במדינות העיקריות שהקבוצה פועלת:

צמיחה (GDP)						
דירוג חוב (S&P)	תשואה נומינלית אג"ח ממשלתי (10 שנים)	תחזית מדד מחירים 2025	שיעור אבטלה 2025	2024	תחזית 2025	
A	3.94%	3.07%	3.20%	0.35%	2.50%	ישראל
A-	5.38%	3.70%	5.40%	2.90%	3.40%	פולין
AA+u	3.01%	1.60%	9.25%	0.38%	0.70%	פינלנד
AAAu	3.98%	2.90%	4.50%	0.60%	1.90%	נורבגיה
BB	13.71%	5.10%	6.10%	3.39%	2.22%	ברזיל
AAAu	2.58%	0.80%	8.70%	0.83%	1.20%	שבדיה
AA+u	4.04%	2.80%	4.24%	2.80%	1.90%	ארה"ב
AAA	3.08%	2.03%	6.94%	1.55%	1.20%	קנדה

* מקור הנתונים: Bloomberg מחודש אוקטובר 2025.

כ-96% מסך החוב של הקבוצה הינו חוב לטווח ארוך בריבית קבועה (לאחר עסקאות הגנה) ועל כן בטווח הקצר החברה לא צופה כי עליית הריבית במשק תשפיע באופן מהותי על הוצאות המימון של החברה. יחד עם זאת, החברה עדה לגידול בעלויות גיוס החוב בהתאמה לעליית הריבית במשק ומעריכה כי עלויות הגיוס יעלו בהתאמה לעלויות ריבית נוספות במשק, ככל שתהיינה. לעניין החשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, ראו סעיף 2.4 לעיל.

מובהר כי אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות של השינויים המאקרו כלכליים על פעילותה, וככל ששינויים כאמור יובילו למיתון עולמי, הם עלולים להשפיע לרעה על פעילות הקבוצה ותוצאותיה. לפרטים נוספים ראו בפרק גורמי הסיכון שבדוח התקופתי של החברה לשנת 2024.

3.4. מדיניות חלוקת דיבידנד

לחברה מדיניות ארוכת טווח לשתף את בעלי מניותיה ברווחי החברה באמצעות חלוקת דיבידנד רבעוני שוטף, בכפוף לתזרימי המזומנים של החברה, תוכניותיה העסקיות, מגבלות הדין והתחייבות של החברה. בחודש מרס 2025 אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד רבעוני בגין שנת 2025 בסך של 0.125 ש"ח למניה (המשקף קצב שנתי של 0.5 ש"ח למניה בגין שנת 2025), וזאת לאחר שבחן את מצבה הפיננסי של החברה, לרבות תזרים המזומנים החזוי שלה, וכן בהתאם להתקדמות תוכנית מימוש הנכסים עליה הודיעה החברה ביום 25 באוקטובר 2022, וכפי שעודכנה מעת לעת, כמו גם שיקולים נוספים, ובהתאם למבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ("חוק החברות").

ביום 27 בנובמבר 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקה בעין של 100% ממניות אוריון נכסים מסחריים בע"מ שבבעלות החברה, כמפורט בסעיף 1.3 לעיל. בהתאם, החליט דירקטוריון החברה כי לא יחולק דיבידנד במזומן בגין רבעון זה.

	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2024	2025	
סעיף בדוח על המצב הכספי	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	הערות והסברים
מזומנים ושווי מזומנים	758	1,991	להסברים על תזרים המזומנים ראה סעיף 3.8 להלן.
השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני	979	982	
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח (כולל נכסים המוחזקים למכירה)	30,764	30,801	השפעות מהותיות בתקופת הדוח: השפעת שערי החליפין בסך של כ-0.5 מיליארד ש"ח, שיערוך נדל"ן להשקעה בסך של כ-0.4 מיליארד ש"ח, השקעות בנדל"ן בסך של כ-0.5 מיליארד ש"ח בקיזוז מימוש נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח וסיווג נדל"ן למלאי משרדים למכירה בסך של כ-0.3 מיליארד ש"ח.
נכסים אחרים	2,087	2,247	הקיטון נובע בעיקר מקיטון במזומנים מוגבלים ששוחררו בסך של כ-0.4 מיליארד ש"ח בקיזוז מיון למלאי משרדים למכירה מסעיף נדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של כ-0.3 מיליארד ש"ח.
סך נכסים	34,588	36,021	
התחייבויות נושאות ריבית ואגרות חוב	22,264	22,994	תנועות מהותיות בתקופה: פרעון הלוואות ואגרות חוב בסך של כ-5.4 מיליארד ש"ח קבלת הלוואות והנפקת אגרות חוב בסך של כ-3.7 מיליארד ש"ח גידול בגין הפרשי שער בסך של כ-0.4 מיליארד ש"ח.
התחייבויות המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה	-	494	הקיטון נובע ממימוש נכסים ופירעון ההתחייבויות הקשורות אליהן במהלך תקופת הדוח.
התחייבויות אחרות	2,451	2,435	
סך התחייבויות	24,715	25,923	
הון המיוחס לבעלי המניות	3,877	4,180	הקיטון נובע בעיקר מדיבידנדים שהוכרזו בתקופה בסך של כ-73 מיליון ש"ח, רכישת מניות באוצר בסך של כ-165 מיליון ש"ח וכן הפסד כולל אחר של כ-49 מיליון ש"ח (בעיקר מתרגום דוחות כספיים).
זכויות שאינן מקנות שליטה	5,996	5,918	הגידול נובע בעיקר מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הכולל בסך של כ-392 מיליון ש"ח ובקיזוז רכישות עצמיות של אגרות חוב היברידיות בסך של כ-144 מיליון ש"ח ותשלומי ריבית לבעלי אגרות חוב היברידיות בסך של כ-132 מיליון ש"ח.
סך הון	9,873	10,098	
סך הכל התחייבויות והון	34,588	36,021	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	2024	2025	
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	מליוני ש"ח			
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)					
2,533	643	574	1,896	1,732	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
799	200	172	597	533	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,734	443	402	1,299	1,199	הכנסה מהשכרת מבנים, נטו
-	-	130	-	130	הכנסות ממכירת משרדים
-	-	110	-	110	עלות מכירת משרדים
-	-	20	-	20	הכנסה ממכירת משרדים, נטו
1,734	443	422	1,299	1,219	הכנסה תפעולית, נטו
38	125	89	465	502	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(321)	(65)	(74)	(233)	(214)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	(3)	-	(5)	הוצאות מכירה ושיווק
222	-	-	185	3	הכנסות אחרות
(549)	(179)	(3)	(303)	(70)	הוצאות אחרות
114	16	30	126	82	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
1,238	340	461	1,539	1,517	רווח תפעולי
(1,285)	(462)	(374)	(1,122)	(1,174)	הוצאות מימון
219	59	49	146	110	הכנסות מימון
172	(63)	136	563	453	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
76	40	67	162	223	מסים על ההכנסה
96	(103)	69	401	230	רווח נקי (הפסד)
מיוחס ל:					
52	(131)	(11)	121	(21)	בעלי מניות החברה
44	28	80	280	251	זכויות שאינן מקנות שליטה
96	(103)	69	401	230	
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)					
0.28	(0.72)	(0.06)	0.65	(0.11)	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
0.28	(0.72)	(0.06)	0.65	(0.11)	סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל

להלן דוח על הרווח הכולל –

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	מליוני ש"ח			
96	(103)	69	401	230	רווח נקי (הפסד)
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד					
(31)	-	-	-	3	רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד					
(1,230)	375	(199)	226	110	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(15)	(46)	3	(12)	(21)	
(1,276)	329	(196)	214	92	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(1,180)	226	(127)	615	322	סה"כ רווח (הפסד) כולל
מיוחס ל:					
(803)	22	(105)	189	(70)	בעלי מניות החברה (1)
(377)	204	(22)	426	392	זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,180)	226	(127)	615	322	

ב. ניתוח תוצאות הפעולות לתקופת הדוח

ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר			
	2024	2025	
הערות והסברים	מליוני ש"ח	מליוני ש"ח	סעיף בדוח על הרווח או הפסד
קיטון של כ-6.2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הקיטון נובע בעיקר משינוי בשערי חליפין ומ-NOI מנכסים שנמכרו בשנה האחרונה, בקיזוז גידול בהכנסות מנכסים זחים של כ-6.5%.	1,299	1,219	הכנסה תפעולית, נטו (NOI)
	68.5%	70.4%	שיעור מההכנסות
	465	502	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
הקיטון נובע בעיקר מעלויות שינוי מבני שנרשמו בתקופה המקבילה ב-CTY.	(233)	(219)	הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק
בתקופת הדוח נובע מהפסדי הון מסגירת עסקאות מכירת נכסים, הנובעים מהתאמות מחיר ועלויות עסקה. בתקופה המקבילה כוללות בעיקר הפסדי הון בסך של כ-300 מיליון ש"ח הנובעים ממכירות נכסים, התאמות מחיר ועלויות עסקה וכוללות גם הפחתת מוניטין הקשור לנכסים שנמכרו בקיזוז רווח הון בסך של כ-184 מיליון ש"ח מרכישת השותף ב-Kista Galleria.	(118)	(67)	הוצאות אחרות, נטו
הקיטון נובע בעיקר משיערוך נדל"ן להשקעה שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד בסכום גבוה יותר לעומת היקף השערוך שנרשם בתקופת הדוח בגין נכסים בארה"ב.	126	82	חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
	1,539	1,517	רווח תפעולי
הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר מהוצאות בגין שיערוך נגזרים בסך של כ-239 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת סך של כ-61 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, בקיזוז קיטון בהוצאות הריבית והפרשי הצמדה בסך של כ-78 מיליון ש"ח לעומת הרבעון המקביל אשתקד.	(976)	(1,064)	הוצאות מימון, נטו
הגידול בהוצאות נובע בעיקר מגידול בהוצאות המסים הנדחים (בעיקר בגין שיערוך חיובי של נדל"ן להשקעה ושינוי בשיעור המס לפיו חושבו מסים נדחים בגין נכס מניב בפולין) שהסתכמו לסך של 186 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת כ-93 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, בקיזוז קיטון בהוצאות המסים השוטפים שהסתכמו לסך של 39 מיליון ש"ח בתקופת הדוח לעומת 69 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה.	(162)	(223)	מסים על הכנסה
	401	230	רווח נקי

ג. ניתוח תוצאות הפעולות לרבעון השלישי של שנת 2025

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר			
	2024	2025	
הערות והסברים	מליוני ש"ח	מליוני ש"ח	סעיף בדוח על הרווח או הפסד
קיטון של כ-4.7% לעומת הרבעון המקביל אשתקד, הקיטון נובע בעיקר מ-NOI מנכסים שנמכרו בשנה האחרונה, בקיזוז גידול בהכנסות מנכסים זרים של כ-6.1%.	443	422	הכנסה תפעולית, נטו (NOI)
	68.9%	73.5%	שיעור מההכנסות
	125	89	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
	(65)	(77)	הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק
בתקופה המקבילה כולל הפסדי הון הנובעים ממכירות נכסים, התאמות מחיר ועלויות עסקה וכוללות גם הפחתת מוניטין הקשור לנכסים שנמכרו.	(179)	(3)	הוצאות אחרות, נטו
הגידול נובע בעיקר משיעור נדל"ן להשקעה שנרשם ברבעון בסכום גבוה יותר לעומת היקף השערוך שנרשם ברבעון המקביל בגין נכס בארה"ב.	16	30	חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
	340	461	רווח תפעולי
הקיטון בהוצאות המימון נובע בעיקר מקיטון בהוצאות בגין שיערוך נגזרים בסך של כ-11 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת סך של כ-55 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וכן מקיטון בהוצאות ריבית והפרשי הצמדה בסך של כ-69 מיליון ש"ח לעומת הרבעון המקביל אשתקד.	(403)	(325)	הוצאות מימון, נטו
הגידול בהוצאות נובע בעיקר מגידול בהוצאות המסים הנדחים (בעיקר בגין שיערוך חיובי של נדל"ן להשקעה) שהסתכמו לסך של 64 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת כ-12 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, בקיזוז קיטון בהוצאות המסים השוטפים שהסתכמו לסך של 3 מיליון ש"ח ברבעון לעומת 28 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה.	(40)	(67)	מסים על הכנסה
	(103)	69	רווח נקי (הפסד)

3.7. נזילות ומקורות מימון

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

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

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 עומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים⁴ לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסך כולל של כ-2.3 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-1.1 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה), הכוללים מזומן והשקעות לזמן קצר בסך של כ-0.9 מיליארד ש"ח וקווי אשראי לזמן ארוך מאושרים לא מנוצלים למשיכה מיידית בסך של כ-1.4 מיליארד ש"ח.

כמו כן, ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה ולחברות המאוחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח הניתן לשיעבוד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ-15.8 מיליארד ש"ח (כ-51.3% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

מתוכם, ברמת הסולו המורחב, לחברה נכסים הניתנים לשיעבוד בהיקף של כ-3.3 מיליארד ש"ח⁵ (כ-2.2 מיליארד ש"ח ב-G Europe, כ-0.7 מיליארד ש"ח בארה"ב, כ-0.3 מיליארד ש"ח בברזיל וכ-0.1 מיליארד ש"ח בישראל).

ליום 30 בספטמבר 2025 לחברה על פי דוחותיה המאוחדות של החברה הון חוזר שלילי בסך של כ-0.9 מיליארד ש"ח, ולפי דוחותיה הנפרדים (סולו) הון חוזר שלילי בסך של כ-0.8 מיליארד ש"ח (מחציתו בהתחייבויות מובטחות), ותזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת על פי דוחותיה הנפרדים (סולו) של החברה. כמו כן, לחברה (סולו מורחב) תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, ראה סעיף 2.2 להלן. מנגד עומדים לרשות החברה במאחד ובסולו המורחב (לרבות בחברות בבעלותה המלאה של החברה) קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ אשר ניתנים לניצול באופן מידי בסך של כ-1.4 מיליארד ש"ח וכ-0.5 מיליארד ש"ח, בהתאמה. בהתאם למדיניות הקבוצה, הקבוצה נוהגת לממן את פעילותה באמצעות קווי אשראי מתחדשים ומגייסת הון וחוב ארוך טווח מעת לעת בהתאם לתנאי השוק. דירקטוריון החברה בחן את קיומו של הון חוזר שלילי ותזרים שלילי מפעילות שוטפת כאמור ובחן האם באמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת באמצעות בחינת תזרים המזומנים החזוי של החברה וקבע, כי לאור היקף המקורות העומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה, לרבות היקף הנכסים הניתנים לשיעבוד, כמפורט לעיל, היכולת למחזר חוב המובטח בנדל"ן, ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת במאחד ובסולו המורחב, לרבות תחזית התזרים, אין בקיומו בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה או בחברות המאוחדות שלה ואי לכך, אין צורך בצירוף תזרים מזומנים חזוי.

3.8. תזרים מזומנים

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת הסתכם בתקופת הדוח וברבעון בכ-421 מיליון ש"ח וכ-150 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת כ-411 מיליון ש"ח וכ-129 מיליון ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

בתקופת הדוח החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן בעיקר באמצעות מימוש נדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ-590 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפירעון הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ-1,794 מיליון ש"ח, לרכישת מניות באוצר בסכום של כ-165 מיליון ש"ח ולתשלום ריבית של אגרות חוב היברידיות בסך של כ-132 מיליון ש"ח.

ברבעון השלישי החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן בעיקר באמצעות קבלת הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ-26 מיליון ש"ח ומימוש נדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ-53 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפירעון אגרות חוב בסכום נטו של כ-157 מיליון ש"ח, לרכישת מניות באוצר בסכום של כ-101 מיליון ש"ח ולתשלום ריבית של אגרות חוב היברידיות בסך של כ-119 מיליון ש"ח.

3.9. תוכנית רכישה

א. ביום 19 במרס 2025 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה (חלף תוכנית קודמת), בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ע.ג., ביחס לכלל סדרות אגרות החוב שבמחזור, בתוקף עד ליום 31 במרס 2026. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה. עד למועד פרסום דוח זה רכשה החברה אגרות חוב בהיקף של כ-114 מיליון ש"ח ע.ג. מכוח תוכנית זו.

ב. ביום 19 במרס 2025 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 100 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 במרס 2026 (חלף תוכנית קודמת). הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה, בכפוף לעמידה במבחני החלוקה. עד למועד פרסום דוח זה רכשה החברה כ-5.6 מיליון מניות בעלות של כ-67 מיליון ש"ח. בחודש אוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית חלף תוכנית זו, כמפורט להלן.

⁴ קווי אשראי חתומים מול מוסדות פיננסיים, המובטחים בנכסים, על פיהם מחויבים מוסדות אלו להעמיד לקבוצה אשראי כאמור, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכמים, ובגינם משלמות חברות הקבוצה עמלות שונות לרבות עמלת הקצאת אשראי.

⁵ כמו כן, באירופה לחברה 3 נכסים מניבים בשווי כולל של כ-3.6 מיליארד ש"ח, אשר מבטיחים חובות קיימים ומסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של כ-1.3 מיליארד ש"ח, שמועד פירעונם הצפוי הינו במהלך השנתיים הקרובות ואשר בכונת החברה לפעול למכירה והעמדת מסגרות חוב חדשות כנגדם בסכום שצפוי ליצור עודף תזרימי של כ-1.2 מיליארד ש"ח על פני החוב הקיים היום.

ג. ביום 14 באוגוסט 2025 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של מניות החברה בהיקף של עד 120 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 באוגוסט 2026. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה, בכפוף לעמידה במבחני החלוקה. תוכנית זו תחליף את התוכנית שאושרה בחודש מרץ 2025. עד למועד פרסום דוח זה רכשה החברה כ-7.6 מיליון מניות בעלות של כ-98 מיליון ש"ח.

4. דיווח בדבר חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם
- 4.1. האחראים בחברה לנושא דיווח וניהול סיכונים שוק הינם המנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה. הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית ולפיכך חשופה לסיכונים מטבע כתוצאה מהחשיפה לשינוי בשערי החליפין של מטבעות שונים, בעיקר לאירו, לדולר ארה"ב ולריאל ברזילאי. מיום 19 במרס, 2025 (מועד אישור הדוח התקופתי) ונכון ליום הדיווח, לא חלו שינויים מהותיים בסיכונים השוק ובדרכי ניהולם, למעט כמפורט בסעיף 4.4.
- 4.2. בתקופה שמיום 1 בינואר 2025 ועד למועד אישור הדוחות הכספיים, האחראים על נושא דיווח וניהול סיכונים שוק בחברה קיימו ומקיימים דיונים שוטפים בנושא החשיפה לסיכונים שוק ובהם שינויים בשערי מטבע חוץ ובשערי הריבית. בנוסף, בתקופה האמורה, דירקטוריון החברה דן בסיכונים האמורים ובמדיניות החברה לגביהם, בישיבות בהן, בין היתר, אושרו הדוחות הכספיים וכן במסגרת ישיבות נוספות ייעודיות לנושא.
- 4.3. שינויים בשערי מטבע חוץ – החל מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 30 בספטמבר 2025 פחת הש"ח כנגד האירו והריאל הברזילאי, בשיעור של כ-2.2% וכ-6.0%, בהתאמה, ותוסף הש"ח כנגד הדולר האמריקאי והדולר הקנדי בשיעור של כ-9.4% וכ-6.3%, בהתאמה. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 30 בספטמבר 2025, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, החל מיום 30 בספטמבר ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, תוסף הש"ח כנגד האירו, הדולר האמריקאי, הדולר הקנדי והריאל הברזילאי בשיעור של כ-2.2%, כ-0.8%, כ-2.0% וכ-2.0%, בהתאמה.
- בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 30 בספטמבר 2025 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-3.0%. כמו כן, החל מיום 30 בספטמבר ועד לסמוך למועד אישור דוח זה מדד המחירים לצרכן ירד בשיעור של כ-0.1%. לפרטים אודות עסקאות החלף מדד שהחברה מתקשרת בהם על מנת ליצור התאמה בין הכנסות צמודות למדד להוצאות ריבית צמודות למדד, ראו סעיף 2.4 לעיל.
- 4.4. ככלל, מדיניות החברה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות, באמצעות התקשרות מעת לעת בעסקאות הגנה לניהול החשיפה המטבעית. כמו כן, הנהלת החברה בוחנת את מאזן ההצמדה המטבעי באופן שוטף ומגיבה בהתאם להתפתחויות בשערי החליפין. בשנים האחרונות, לאור התנודתיות הגבוהה יחסית בשערי החליפין של המט"ח ביחס לשקל, המגדילות באופן ניכר את סיכונים הנזילות, החברה פעלה לניטרול זמני של עיקר תיק הנגזרים. החל מהרבעון הראשון לשנת 2025 החברה פועלת לחזרה באופן מדורג ולהגדלת היקף עסקאות ההגנה על מנת להביא לשיפור המתאם כאמור לעיל.
- לפרטים בדבר החשיפה המטבעית של החברה בעבור מטבעות הפעילות (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח וריאל ברזילאי), נכון ליום 30 בספטמבר 2025, ראה טבלה המצורפת כנספח א' לדוח הדירקטוריון.

5. היבטי ממשל תאגידי

תרומות

- החברה רואה עצמה מחויבת לדאוג ולסייע לקהילות בהן היא פועלת בהתאם למדיניות ההשקעה החברתית שאושרה על ידי הנהלת החברה. בתקופת הדוח תרמה הקבוצה למגוון פעילויות בתחומי החינוך, התרבות, הרווחה והבריאות במדינות בהן החברה פועלת.
- א. מרבית ההשקעה החברתית של הקבוצה בתקופת הדוח הופנתה לתחום החינוך לטובת מיזם "לדרום" אותו ייסדה החברה לפני למעלה מעשור. במסגרת המיזם מסייעת החברה למערכות החינוך ביישובי הפריפריה בנגב, ובכלל זה תמיכה לבתי ספר יסודיים ותיכונים, גני ילדים ומרכזים לגיל הרך.
- ב. תרומות לקהילה – הקבוצה תומכת במגוון ארגונים חברתיים בתחומי הרווחה, הבריאות והתרבות בתרומות כספיות וכן בהתנדבות עובדים.
- סך תרומות הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לכ-1.5 מיליון ש"ח.

6. פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות על ידי הציבור

א. בטוחות לאגרות החוב (סדרה טו')

התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה טו') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה שנרשם על חלקה של החברה במספר נכסים מניבים בישראל, כדלקמן: 50% בג' כוכב הצפון, 50% בג' סביון, 51% בג' רוטשילד, 100% מנכס בדיזינגוף תל אביב ו-100% מנכס בראשון לציון; (להלן ביחד בסעיף זה "הנכסים המשועבדים"). ערך חלקה של החברה בנכסים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה טו') ליום 30 בספטמבר 2025, הינו כ-468 מיליון ש"ח.

שניים מהנכסים המשועבדים כאמור (בתל אביב ובראשון לציון) בשווי כולל של 132 מיליון ש"ח שועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו')⁶ במסגרת הרחבת סדרה שביצעה החברה לאגרות החוב (סדרה טו') במהלך תקופת הדוח, כמפורט בסעיף 3.1.2 לב' לדוח, במקביל לשחרור ערבות בנקאית בסך 15 מיליון ש"ח.

בנוסף, בחודש אוגוסט 2025 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה (50%) בנכס חורב ובחברת הניהול שלו, אשר היו משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו'). בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב, התמורה בגין העסקה

⁶ לפרטים נוספים על הבטוחות הנוספות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב ראו דיווח מיידי מיום 21 במאי 2025 (מס' אסמכתא – 035888-01-2025) המובא בזאת על דרך ההפנייה.

הופקדה בחשבון נאמנות ושחררה לידי החברה במקביל להפקדת ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית בסך כולל של כ-104 מיליוני ש"ח, בהתאם לסכום הנדרש לצורך עמידה בתנאי יחס החוב לשווי הבטוחה (LTV) על פי תנאי אגרות החוב. בהמשך תקופת הדוח, לאור קיטון בקרן אגרות החוב, ובהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב, הוסר השעבוד מהערבות הבנקאית.

לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב וכן אודות הנכסים המשועבדים האמורים, כנדרש על פי תקנות רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות הנדל"ן להשקעה ראו ביאור 19ג'7 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 וכן הערכות שווי המצורפות לדוח התקופתי וכן בדיווח מיידי מיום 21 במאי 2025 (מס' אסמכתא – 2025-01-035888).

ב. בטוחות לאגרות החוב (סדרה טז')

התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה טז') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על מניות G Europe בבעלות חברות בת בבעלותה המלאה של החברה. נכון למועד דוח זה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') 232 מיליון מניות G Europe.

לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה טז') ראו ביאור 19ג'6 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים אודות G Europe, ראה דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2025 של G Europe אשר פורסמו בדוח מיידי של החברה ביום 9 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-084794) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ג. בטוחות לאגרות החוב (סדרה יח')

התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יח') מובטחות בשעבוד קבוע ראשון בדרגה על מלוא אחזקות החברה בחברת GHI Alpha Portfolio LLC ("ג'י אלפא"), המוחזקות על ידי החברה באמצעות Gazit Horizons Inc., חברה בת בשליטתה המלאה (בעקיפין) של החברה והזכויות הנלוות לכך וכן משכון יחיד (Lien) של חשבון הבנק של ג'י אלפא. כמו כן, ג'י אלפא העמידה ערבות להתחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יח'). ג'י אלפא פועלת בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב.

במהלך תקופת הדוח העבירה Gazit Horizons Inc לג'י אלפא את החזקותיה (100%) בנכס מניב בבוסטון בשווי של 20 מיליון דולר, ללא תמורה. לאחר העברת הנכס כאמור, מחזיקה ג'י אלפא בשבעה נכסים מניבים בארה"ב, אשר נכון למועד דוח זה שווים עומד על כ-319 מיליון דולר.

כמו כן, במהלך תקופת הדוח ביצעה ג'י אלפא חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בהיקף של כ-11 מיליון דולר אשר הועברו לידי החברה מחשבון הנאמנות.

לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה יח') ראו ביאור 19ג'4 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים אודות ג'י אלפא, כנדרש על פי תקנות רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות הנדל"ן להשקעה ראו פרק א' לדוח התקופתי.

ד. בטוחות לאגרות החוב (סדרה יט')

התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה יט') מובטחות במשכנתא מדרגה שניה על מלוא זכויותיה של החברה בנכס מקרקעין שבבעלות החברה (מתחם G ראשון לציון) וכן בשעבוד קבוע מדרגה שנייה על ההכנסות המשועבדות הנובעות מהנכסים המשועבדים (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות). כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות (סדרה יט'), המצורף כנספח ב' לדוח הצעת מדף של החברה אשר פורסם ביום 9 באפריל 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-041019) והתיקון לשטר אשר פורסם ביום 28 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-612201), אשר המידע הכלול בהם מובא על דרך ההפניה. ערכו של הנכס המשועבד האמור ליום 30 בספטמבר 2025 הינו 1,869 מיליוני ש"ח. החברה פועלת למכירת חלק ממגדל המשרדים שהיא מקיימה במתחם G ראשון לציון, המשועבד לטובת אגרות החוב (סדרה יט'). קודם למכירת חלק מהמגדל, החברה פועלת, מעת לעת, מול הנאמן לאגרות החוב (סדרה יט') לשחרור חלקים כאמור משעבוד, בהתאם להוראות שטר הנאמנות. בהתאם, עד כה הנאמן לאגרות החוב חתם על מכתב להחרגת 16 קומות ועוד שתי קומות מרתף במגדל המשרדים מהשעבוד השני שנרשם להבטחת אגרות החוב, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה יט') ראו ביאור 19ג'3 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים אודות הנכס המשועבד האמור, כנדרש על פי תקנות רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות הנדל"ן להשקעה ראו פרק א' לדוח התקופתי.

ה. בטוחות לאגרות החוב (סדרה כ')

התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה כ') מובטחות כדלקמן: (1) משכנתא מדרגה ראשונה, מוגבלת בסכום השווה ל-175% מקרן אגרות החוב, על זכויות בנכס מקרקעין בוורשה, פולין ('G Targowek') הנמצא בבעלות חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה (בסעיף זה: "חברת הנכס"); (2) שעבוד ראשון בדרגה, מוגבל לסכום השווה ל-175% מקרן אגרות החוב על הנכסים הניידים ויתר הנכסים שבבעלות חברת הנכס (למעט נכסי נדל"ן); (3) שעבוד ראשון בדרגה מוגבל בסכום השווה ל-175% מקרן אגרות החוב, על כלל חשבונות הבנק של חברת הנכס; (4) המחאת זכויות חברת הנכס בהכנסות המשועבדות, (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות), ובהתאם לתנאים המפורטים בשטר כאמור; (5) שעבוד ראשון בדרגה, מוגבל

לסכום השווה ל-175% מקרן אגרות החוב, על מלוא הון המניות של החברה המחזיקה בחברת הנכס ("חברת האם"); ו-(6) המחאת זכויותיה של חברת האם בהלוואת בעלים שהועמדה לה על ידי חברת הנכס, הכל כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה כ') המצורף כנספח ב' לדוח הצעת מדף של החברה אשר פורסם ביום 14 ביולי 2024 (מס' אסמכתא -2024-01-073495) והתיקון לשטר אשר פורסם ביום 6 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-009257), אשר המידע הכלול בהם מובא על דרך ההפניה. ערכו של הנכס המשועבד האמור ליום 30 בספטמבר 2025 הינו כ-249 מיליון אירו. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה כ') ראו ביאור ג'19 ללוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים אודות הנכס המשועבד האמור, כנדרש על פי תקנות רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות הנדל"ן להשקעה ראו פרק א' לדוח התקופתי.

1. בטוחות לאגרות החוב (סדרה כא')

התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה כא') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על חשבונות משמורת (קסטודיאן) בהם מופקדות מניות CTY שבבעלות החברה ובבעלות חברה בת בבעלותה המלאה של החברה ("החברות המשעבדות" ו-"חשבונות המניות המשעבדות", בהתאמה) וכל זכויות החברות המשעבדות בחשבונות המניות המשעבדות, על כל המופקד בו (למעט חריגים). לפרטים נוספים, לרבות ביחס להסכם המשמורת, ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות המצורף כנספח ב' לדוח הצעת המדף של החברה כפי שתוקן ביום 28 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-611780), אשר המידע הכלול בו מובא על דרך ההפניה.

בחודש מאי 2025 ביצעה החברה הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה כא') במסגרתה שיעבדה החברה כ-35 מניות CTY נוספות. נכון למועד זה מוחזקים בחשבונות המניות המשעבדות סך של כ-54.7 מיליון מניות CTY. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה כא') ראו ביאור ג'19 ללוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים אודות CTY, ראה דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2025 של CTY אשר פורסמו בדוח מיידי של החברה ביום 2 בנובמבר 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-082378) אשר המידע הכלול בו מובא על דרך ההפניה.

2. שטרי הנאמנות מכוחם הונפקו אגרות החוב שבמחזור, אינם מטילים על החברה מגבלות על יצירת שעבודים נוספים על נכסי החברה שאינם משועבדים לטובת אגרות החוב כאמור או בקשר לסמכות החברה להנפיק תעודות התחייבות נוספות למעט התחייבות לשעבוד שוטף שלילי במסגרת שטר נאמנות אגרות חוב (סדרות יג', יד', טז', יז', יח', יט', כ' וכא').

3. לפרטים בדבר הרחבת סדרות אגרות חוב יג', יד', טו', טז' ו-כא' ראו ביאורים 3'א, 11'א, 12'א, 13'א, 14'א ו-5'א לדוחות הכספיים.

4. לפרטים בדבר רכישות עצמיות של אגרות חוב (סדרה יד'), ראו ביאור 10'א לדוחות הכספיים.

5. להלן ההתניות הפיננסיות העיקריות של אגרות חוב של החברה:

יחס פיננסי	התניות פיננסיות	ליום 30 בספטמבר 2025
הון עצמי מינימלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מיליוני דולר)	יב' - גבוה מ- 650, במשך 4 רבעונים רצופים יג', יח' - גבוה מ- 800, במשך 3 רבעונים רצופים יד', טו', טז', יז', יח', יט', כ', כא' - גבוה מ- 850, במשך 3 רבעונים רצופים	1,173
הון עצמי מינימלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מיליוני דולר)	יג', יד', טו' - גבוה מ- 400 טז', יז', יח', יט', כ', כא' - גבוה מ- 450	1,173
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יב' נמוך מ- 80%, במשך 4 רבעונים רצופים יג' - נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים	63.9%
דירוג מינימלי של אגרות החוב	יב' - "ilBaa3"/"ilBBB-" יג' - "ilA3"/"ilA-"	
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יד', יז', כא' - נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים טו', טז', יח', יט', כ' - נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים	63.4%
דירוג מינימלי של אגרות החוב	יד', יז', יט' ו-כא' - טו', יח' ו-כ' -	63.9%
	יב' - "ilBaa3"/"ilBBB-" יג' - "ilA3"/"ilA-" יד' - "ilA2"/"ilA"	

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

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 וסמוך למועד אישור הדוחות, עומדת החברה באמות המידה ביחס לאגרות החוב שלה.

27 בנובמבר, 2025

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

אהוד ארנון - יו"ר הדירקטוריון

חיים כצמן - סגן יו"ר
הדירקטוריון ומנכ"ל

נספח א' לדוח הדירקטוריון
מידע נוסף בדבר חשיפה מטבעית

להלן פרטים בדבר היקף החשיפה של החברה לכל מטבע אליו היא חשופה (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח והריאל הברזילאי) אשר בגינו בוצעו עסקאות החלף מטבע ועסקאות פרוורד (להלן עסקאות נגזרים), ובדבר היקף החשיפה שנותר לאחר ביצוע עסקאות נגזרים, כפי שהיה ידוע לחברה ליום 30 בספטמבר 2025. הטבלה האמורה מציגה את מצבת הנכסים ואת מצבת ההתחייבויות שבמאזן החברה (במטבע המקור ובשקלים חדשים⁽¹⁾) ואת שיעורם מסך נכסי החברה ומסך התחייבויותיה, בהתאמה, על בסיס איחוד יחסי⁽²⁾, ואת סך ההתאמות הפיננסיות שמבצעת החברה באמצעות עסקאות החלף מטבע, במטרה שהרכב ההון העצמי יתאים, ככל האפשר, להרכב מצבת הנכסים (בהיבט המטבעי). כפי שעולה מהטבלה, ההתאמה בין מטבע הנכסים למטבע ההתחייבויות אינה מלאה, והחשיפה בכל מטבע מתבטאת בפערים, כמופיע בטבלה.

הנתונים מוצגים במליונים	ש"ח	דולר ארה"ב	אירו ³	דולר קנדי	ריאל ברזילאי	סה"כ בש"ח
מצבת נכסים במטבע מקור	4,765	1,033	3,826	102	3,229	-
מצבת נכסים בש"ח	4,765	3,415	14,846	242	2,009	25,277
% מסך הנכסים	19	14	58	1	8	100
מצבת התחייבויות במטבע מקור	11,510	376	1,749	62	879	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	5,750	(220)	(1,408)	-	-	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	5,760	596	3,157	62	879	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה לעסקאות החלף	5,760	1,970	12,252	148	547	20,677
% ההתחייבויות	28	10	59	1	2	100
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	(995)	437	668	40	2,350	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח ^{4,5}	(995)	1,445	2,594	94	1,462	4,600
% מסך ההון העצמי	(22)	31	56	2	33	100

1. על פי שערי חליפין ליום 30 בספטמבר 2025.
2. הצגת מאזן החברה באיחוד יחסי אינה מבוצעת על פי כללי חשבונאות מקובלים, אלא בהתאם לשיעורי ההחזקה של החברה בכל אחת מהחברות המוחזקות באותו המועד.
3. החשיפה למטבע האירו כוללת גם את החשיפה שיש לקבוצת בגין הפעילות בשבדיה שהמטבע הינו קרונה שבדית (SEK), הפעילות בנורבגיה שהמטבע הינו כתר נורבגי (NOK) ובגין הפעילות של המגורים להשכרה בפולין שהמטבע הינו זלוטי. כמו כן, הנתונים לגבי CTY מתבססים על ה- EPRA NRV למניה של CTY.
4. מייצג את ההון המיוחס לבעלי מניות החברה בנטרול מונוטין ומסים נדחים בגין שערור נדל"ן להשקעה כפי שהיה ידוע ביום 30 בספטמבר 2025.

עדכון תיאור עסקי החברה של ג'י סיטי לדוח התקופתי לשנת 2024

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה מאז פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 (להלן: "הדוח התקופתי"), בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי.

עדכון לסעיף 1 - פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

בהתאם לאסטרטגיית החברה המפורטת לעיל, החברה פועלת למימוש 3 נכסים מניבים בפולין בשווי כולל (נכון ליום 30 בספטמבר 2025) של כ-450 מיליון אירו, באמצעות מכירתם לחברת אוריון נכסים מסחריים בע"מ ("אוריון"), והנפקת ניירות ערך של אוריון בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, שתשמש לתשלום התמורה לנכסים האמורים. ביום 27 בנובמבר 2025 פרסמה אוריון תשקיף להשלמה, תשקיף פיצול וחלוקה כדיבידנד בעין ותשקיף מדף. במסגרת התשקיף תחלק החברה לציבור בעלי מניותיה את מלוא החזקותיה באוריון כדיבידנד בעין בשווי לחלוקה של כ-34 מיליון אירו. בנוסף, במסגרת ההנפקה אוריון תפעל לגיוס חוב מובטח בשיעבוד מדרגה ראשונה ושניה על הנכסים שיימכרו לה כאמור בהיקף של עד 1,360 מיליון ש"ח ע.ג.

החלוקה בעין תבוצע באופן יחסי בין בעלי המניות של החברה באופן שכל מחזיק במניה אחת של החברה במועד הקובע (שצפוי להיות ביום 4 בדצמבר 2025) יהיה זכאי לקבל 0.1208932 מניות רגילות של אוריון. מועד החלוקה בפועל, בהתאם להנחיות הבורסה, צפוי להיות ביום 8 בדצמבר 2025.

בסמוך להשלמת ההנפקה הקבוצה מוכרת לאוריון את 3 הנכסים מניבים, כאשר תמורת ההנפקה שתבצע אוריון תשמש לפירעון הלוואות שהחברה מעמידה לה לצורך רכישת הנכסים.

כמו כן, החברה ואוריון התקשרו במספר הסכמים (לרבות באמצעות חברות בת) במסגרתם תעמיד החברה לאוריון שירותי ניהול נכסים בפולין, הסכם הלוואה מהחברה לאוריון בסך 25 מיליון אירו (שתהא נחותה לאגרות החוב סדרה א' וסדרה ב' של אוריון) וכן הסכם ערבות, במסגרתו תעמיד החברה לטובת מוסד בנקאי ערבות בקשר עם עסקת הגנת מטבע של אוריון.

עדכון לסעיף 2 – השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות

א. החל מיום 1 בינואר 2025 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה הנפיקה החברה 119,943 ע.ג. מניות לנושאי משרה ועובדים בחברה, כתוצאה מהבשלת ניירות ערך המירים שהוקצו להם כחלק מתנאי העסקתם.

ב. החל מיום 1 בינואר 2025 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה רכשה החברה כ-13.2 מיליון מניות החברה תמורת כ-165 מיליון ש"ח.

ג. בחודש יוני 2025, הנפיקה החברה 316 ע.ג. מניות כתוצאה מהמרת 5,400 ש"ח ע.ג. אגרות חוב להמרה (סדרה יז').

עדכון לסעיף 3 – חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

- א. ביום 9 באפריל 2025 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ-25 מיליון ש"ח (0.125 ש"ח למניה).
- ב. ביום 16 ביוני 2025 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ-25 מיליון ש"ח (0.125 ש"ח למניה).
- ג. ביום 8 בספטמבר 2025 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ-23 מיליון ש"ח (0.125 ש"ח למניה).
- ד. לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז על ידי החברה לאחר תאריך הדיווח, ראו ביאור 5א' לדוחות הכספיים.

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

א. **תנודות בשיעורי האינפלציה, הריבית והמטבעות** - חטיבת המחקר של בנק ישראל פרסמה בחודש ספטמבר 2025 תחזית מקרו-כלכלית על פיה התוצר צפוי לצמוח בשנת 2025 ב-2.5% וב-2026 ב-4.7%. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי לעמוד על 3.0% ומהלך שנת 2026 אף לרדת לכ-2.2%. תרחיש הבסיס אינו מניח לחימה עצימה בעזה ואף לא הטלת הגבלות משמעותיות על העורף החל מהרבעון הראשון של 2026. כמו כן התחזית כוללת הערכה מחודשת של השפעת תוכנית המכסים של ארה"ב (ראו סעיף ג' להלן), אשר מניחה כי רמת המכסים הנוכחית תישאר ברמתה. שיעור האבטלה הצפויה נותר נמוך מאוד ועומד על 3.0%-3.4% תוך שמירה על יחס חוב לתוצר ברמה של 71%. החטיבה מניחה שתוואי הריבית הבסיסית של בנק ישראל צפויה לעמוד על 3.75% בממוצע ברבעון השלישי של 2026. מודגש כי התחזית מבוצעת תחת אי וודאות גבוהה מהרגיל, עם אפשרות כי תוצאות הלחימה יביאו להפחתת סיכונים ביטחוניים ולפוטנציאל להסדרה אזורית רחבה יותר, שעשויה להגדיל ביקושים ולהגביר השקעות במשק בשנים הקרובות. לעומת זאת היעדר הסדרה בת-קיימא או התארכות הלחימה עלולים להביא למגבלות היצע, האטת צמיחה והחרפת הגרעון התקציבי. בחודש מאי 2025 אישרה חברת הדירוג הבינלאומית S&P Global Ratings את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמת דירוג A עם תחזית שלילית.

ב. **מלחמת חרבות ברזל** - בהמשך לאמור בסעיף 5 לדוח התקופתי, בחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם הפסקת אש מול ארגון הטרור חמאס. יצוין כי על אף הסכם הפסקת האש, נכון למועד דוח זה המצב הביטחוני טרם התייצב, ונכון למועד פרסום הדוח, עדיין אין וודאות ביחס למצב הבטחוני. המלחמה משפיעה על השוק באופן נרחב וההשפעות תלויות במידה רבה בהתפתחויות המלחמה בזירות השונות ובתרחישים השונים, לרבות השפעות על הכלכלה המקומית, השפעה על הצריכה והסקטור העסקי, שוק ההון, שינויים בשערי החליפין והריבית. השפעות המלחמה נבחנות באופן מתמיד על ידי החברה. להערכת החברה, למלחמת חרבות ברזל ולמצב "עם כלביא" לא הייתה השפעה מהותית על עסקיה ותוצאותיה הכספיות.

ג. **תוכנית המכסים בארה"ב** - בחודש אפריל 2025 הודיע ממשל טראמפ על הטלת מכסי גומלין על יבוא סחורות ממדינות רבות בעולם לארה"ב, כאשר על יבוא מישראל הוטל מכס בשיעור כולל של 15%. המכס חל על סחורות בלבד ואינו חל על שירותים. פעילות החברה אינה מושפעת באופן ישיר מתוכנית המכסים של ארה"ב שכן התוכנית אינה חלה על קבלת שירותים. החברה בוחנת בכל עת את ההשלכות וההשפעות של תוכנית המכסים של ארה"ב ותגובות הנגד של יתר מדינות העולם על תנאי השוק והסביבה הכלכלית בה היא פועלת. נכון למועד הדוח, בשלב זה החברה אינה יודעת לאמוד את השפעת תוכנית המכסים על פעילותה העסקית. עם זאת, להערכת החברה השפעה, אם תהיה, לא צפויה להיות מהותית לפעילותה של החברה.

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

עדכון תיאור עסקי החברה

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

- א. במהלך תקופת הדיווח CTY פרעה הלוואה לזמן ארוך בסך של 250 מיליון אירו.
- ב. בחודש אפריל 2025 CTY הנפיקה 450 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב העומדות לפירעון בשנת 2031 הנושאות ריבית נקובה של 5.375%.
- ג. בחודש אפריל 2025 CTY ביצעה רכישה עצמית של 100 מיליון אירו ע.ג. אגרות החוב (סדרה 2026) בתמורה לכ-97 מיליון אירו, באמצעות הצעת רכש.
- ד. בחודש מאי 2025 CTY פרעה הלוואה מובטחת לזמן ארוך בסך של 186 מיליון אירו.
- ה. בחודשים יוני ויולי 2025 CTY רכשה כ-694 אלף אירו ע.ג. ממניותיה בתמורה לכ-2.6 מיליון אירו.
- ו. בחודש יוני 2025 CTY ביצעה רכישה עצמית של 100 מיליון אירו ע.ג. אגרות החוב (סדרה 2027) בתמורה לכ-97 מיליון אירו, באמצעות הצעת רכש.
- ז. בחודש אוגוסט 2025, רכשה CTY כ-35 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב היברידיות שלה בתמורה לכ-36 מיליון אירו באמצעות הצעת רכש.
- ח. בחודש אוקטובר 2025, CTY הגדילה את קו האשראי המתגלגל שלה מ-200 מיליון אירו ל-250 מיליון אירו, וכן האריכה אותו עד לשנת 2029, עם אופציה להארכה בשנה נוספת.
- ט. בחודש ספטמבר 2025, מינתה CTY את מר אשל פשטי כמנהלה הכללי.
- י. ביום 3 בנובמבר 2025 רכשה החברה 14,188,052 מניות CTY המהוות כ-7.7% מהון מניותיה של CTY, בתמורה ל-4 אירו למניה (ובסה"כ כ-56.75 מיליון אירו), במסגרת עסקה מחוץ לבורסה. בעקבות הרכישה חצתה החברה רף החזקה של 50%, ובהתאם להוראות הדין הפיני, החברה מחויבת להגיש הצעת רכש לכלל מניות המיעוט של CTY, במחיר שלא יפחת מהמחיר ששולם במסגרת עסקת רכישת המניות, עד ליום 2 בדצמבר 2025. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון.
- יא. בחודש ספטמבר 2025 הורידה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג אגרות החוב של CTY מרמת דירוג BBB- לרמת דירוג BB+ ואת דירוג המנפיק מרמת דירוג BB+ לרמת דירוג BB, עם אופק יציב. בחודש נובמבר 2025, הורידה חברת הדירוג את דירוג אגרות החוב של CTY לרמת דירוג BB- ואת דירוג המנפיק לרמת דירוג B+ וכן הודיעה על הכנסת דירוגי CTY לרשימת מעקב עם השלכות שליליות לאור אי הוודאות לגבי ההיקף הסופי של הצעת החברה לרכישת מניות המיעוט ב-CTY והשפעתה על הדירוג, סעיף י' לעיל.

עדכון לסעיף 7 - רכישה, פיתוח, וניהול של מרכזים מסחריים במרכז אירופה

- א. בתקופת הדיווח רכשה ג'י אירופה כ-103 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב שלה (סדרה 2027) בתמורה לכ-98 מיליון אירו.
- ב. בהתאם לאמור בסעיף 1 לעיל, בכוונת ג'י אירופה למכור לאוריון 3 נכסים מניבים בפולין בהיקף של כ-450 מיליון אירו, בכפוף להשלמת הנפקת ני"ע של אוריון לציבור. בנוסף, ג'י אירופה תעמיד לאוריון שירותי ניהול נכסים.

עדכון לסעיף 8 – ג'י ישראל

- א. החברה החלה בקמפיין שיווק למכירת מרבית החזקותיה במגדל המשרדים שהחברה מקימה בג'י סיטי ראשון לציון. במסגרת זאת, החברה זכתה במכרז של לאומית שירותי בריאות לרכישת 6 קומות במגדל המשרדים בתמורה לכ-155 מיליון ש"ח ובמהלך תקופת הדוח הצדדים התקשרו בהסכם מכר מחייב. עד למועד פרסום דוח זה, החברה שיווקה (הרשמות וחתימות בפועל) משרדים בהיקף שווי עסקאות על כ-310 מיליון ש"ח, המהווים כ-53% מתוך שטחי המשרדים המיועדים למכירה.
- ב. בחודש אוגוסט 2025 השלימה החברה עסקה למכירת זכויותיה בנכס בחורב ובחברת הניהול שלו (50%) בתמורה לכ-131 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 6א' לדוח הדירקטוריון.

עדכון לסעיף 9 – גזית ברזיל

בחודש יולי 2025 הושלמה מכירת קרקע בסאו פאולו בתמורה לכ-49 מיליון ריאל ברזילאי.

עדכון לסעיף 10 – Gazit Horizons

בחודש מרס 2025 הושלמה רכישת מרכז מסחרי מניב בפורט לודרדייל בתמורה לכ-35.4 מיליון דולר.

עדכון לסעיף 19- מימון

- א. לפרטים בדבר הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה טז') המובטחות במניות חברת G Europe (חברה בת בבעלותה המלאה של החברה), בהיקף של כ-295.6 מיליון ש"ח ע.ג., ראה ביאור 3א' לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה טו') המובטחות בנכסי נדל"ן בישראל, בהיקף של כ-71 מיליון ש"ח ע.ג., ראה ביאור 3א' לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה יד') שאינה מובטחת, בהיקף של כ-430 מיליון ש"ח ע.ג., ראה ביאור 3א' לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה כא') המובטחות בשעבוד קבוע על מניות CTY, בהיקף של כ-440 מיליון ש"ח ע.ג., ראה ביאור 3א' לדוחות הכספיים.

ג'י סיטי בע"מ | דוח רבעון שלישי 2025

- ה. לפרטים בדבר הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה יג') שאינה מובטחת, בהיקף של כ-354 מיליון ש"ח ע.נ., ראה ביאור 3א'14 לדוחות הכספיים.
- ו. לפרטים בדבר הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה יד') שאינה מובטחת, בהיקף של כ-298 מיליון ש"ח ע.נ., ראה ביאור 5ב' לדוחות הכספיים.
- ז. בתקופת הדיווח רכשה החברה כ-114 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב של החברה (סדרות יד' וטו') בתמורה לכ-127 מיליון ש"ח. ההשפעה של הפדיון מוקדם על הרווח או הפסד של הקבוצה אינה מהותית.
- ח. בחודש נובמבר 2025, הודיעה חברת הדירוג S&P Maalot על הכנסת דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות לאור אי הוודאות לגבי ההיקף הסופי של הצעת החברה לרכישת מניות המיעוט ב-CTY והשפעתה על הדירוג, ראו גם עדכון לסעיף 6 (י') לעיל.
- ט. בחודש נובמבר 2025, פרסמה חברת הדירוג מידרוג 'הערת מנפיק' עקב הצעת הרכש למניות CTY. להערכת מידרוג, מכלול ההשפעות הנובעות מהצעת הרכש צפוי לשמור על היחסים הפיננסיים והדירוג אינו צפוי להשתנות בטווח הקצר.

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

G סביון (חלק החברה, ⁽¹⁾ 50%)	רבעון שלישי 2025	רבעון שני 2025	רבעון ראשון 2025	לשנת 2024
שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)	129,835	129,700	130,014	125,369
שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)	15,800	15,800	16,100	16,100
סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)	145,635	145,500	146,114	141,469
NOI בתקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾⁽²⁾	1,807	1,695	1,492	11,580
רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)	-	1,093	-	13,855
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	100%	100%	97.1%	92.3%
שיעור תשואה בפועל (%)	5.1%	4.9%	4.6%	4.6%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	164.7	163.2	159	162.2
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)	-	166.6	148	125

(1) החל מ-31 בדצמבר 2024 החברה מחזיקה ב-50% מהנכס.

(2) לא כולל הוצאות הפרשה למתווה "עם כלביא" בסך של כ-70 אלפי ש"ח.

G רוטשילד (חלק החברה, 51%)	רבעון שלישי 2025	רבעון שני 2025	רבעון ראשון 2025	לשנת 2024
שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)	127,375	127,218	125,511	125,495
שווי הנכס זכויות בניה (אלפי ש"ח)	3,825	3,825	3,825	3,825
סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)	131,200	131,043	129,336	129,320
NOI בתקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾	1,987	2,010	1,979	7,584
רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)	117	1,692	-	3,678
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	98.1%	98.3%	98.4%	98.8%
שיעור תשואה בפועל (%)	6.3%	6.3%	6.3%	6.0%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	109	107.6	107	106
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח) ⁽²⁾	62.7	141.7	57	87

(1) לא כולל הוצאות הפרשה למתווה "עם כלביא" בסך של כ-133 אלפי ש"ח.

(2) ברבעון שלישי 2025 נחתמו הסכמים למשרדים בלבד.

G כוכב הצפון (חלק החברה, ⁽¹⁾ 50%)	רבעון שלישי 2025	רבעון שני 2025	רבעון ראשון 2025	לשנת 2024
שווי הנכס (אלפי ש"ח)	58,000	56,312	55,424	55,332
NOI בתקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾⁽²⁾	700	751	726	2,815
רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)	1,561	854	-	1,073
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	96.9%	100%	93.7%	90.8%
שיעור תשואה בפועל (%)	5.0%	5.2%	5.2%	5.1%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	297.5	293.1	286	285.6
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)	-	318.2	-	-

(1) החל מ-31 בדצמבר 2024 החברה מחזיקה ב-50% מהנכס.

(2) לא כולל הוצאות הפרשה למתווה "עם כלביא" בסך של כ-53 אלפי ש"ח.

ג'י סיטי ראשון לציון	רבעון שלישי 2025	רבעון שני 2025	רבעון ראשון 2025	לשנת 2024
שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)	1,681,351	1,677,600	1,630,450	1,628,700
שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)	188,107	426,563	444,171	416,600
סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)	1,869,458	2,104,163	2,074,621	2,045,300
NOI בתקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾	26,238	26,080	25,268	97,995
רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)	-	41,569	-	100,753
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	99%	99%	98.2%	98%
שיעור תשואה בפועל (%)	6.2%	6.1%	6.2%	6.0%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	110.6	108.6	106	106
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)	-	205.8	164	87

(1) לא כולל הוצאות הפרשה למתווה "עם כלביא" בסך של כ-1.7 מיליוני ש"ח.

דיזינגוף	רבעון שלישי 2025	רבעון שני 2025	רבעון ראשון 2025	לשנת 2024
שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)	60,824	60,824	60,824	60,800
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	910	902	893	3,504
רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)	-	-	-	2,000
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	100%	100%	100%	100%
שיעור תשואה בפועל (%)	5.9%	5.9%	5.9%	5.8%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	431.2	425.4	420	419
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לחודש בש"ח)	-	-	-	-

לישנסקי	רבעון שלישי 2025	רבעון שני 2025	רבעון ראשון 2025	לשנת 2024
שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)	71,863	71,414	70,726	70,271
NOI בתקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾	452	232	486	1,364
רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)	-	-	-	(12,176)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה ⁽²⁾	99%	99%	99%	26%
שיעור תשואה בפועל (%)	2.2%	2%	2.7%	1.9%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	87.7	86.8	86	117
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו	-	-	70	-

(1) לא כולל הוצאות הפרשה למתווה "עם כלביא" בסך של כ-54 אלפי ש"ח.
(2) במהלך הרבעון הראשון בשנת 2025 נחתם הסכם עם שוכר מהותי

טרגובק (Targowek)	רבעון שלישי 2025	רבעון שני 2025	רבעון ראשון 2025	לשנת 2024
שווי הנכס (אלפי אירו)	248,536	247,750	240,425	239,100
NOI בתקופה (אלפי אירו)	3,462	3,480	3,398	14,421
רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי אירו)	82	7,123	1,189	6,394
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	99.5%	99.4%	98.8%	98.6%
שיעור תשואה בפועל (%)	5.5%	5.6%	5.7%	6.02%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש באירו)	35.6	34.3	34.3	33.4
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לחודש באירו)	75.9	52.2	40.3	24.6

ג'י סיטי בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ג'י סיטי בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-46% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2025 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-52% ו-53% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,

27 בנובמבר, 2025

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2024	2025
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

1,991	933	758
538	36	61
43	12	65
69	80	158
98	117	213
376	437	265
-	-	254
2	3	1
3,117	1,618	1,775
1,337	3,328	238
4,454	4,946	2,013
982	1,067	979
381	656	384
69	103	50
173	143	139
27,041	28,900	28,495
2,423	2,833	2,031
94	104	83
341	383	350
63	69	64
31,567	34,258	32,575
36,021	39,204	34,588

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות והלוואות לזמן קצר
נכסים פיננסיים
נגזרים פיננסיים
לקוחות, הכנסות לקבל ונכסי חוזה
חייבים ויתרות חובה
מלאי משרדים (באור 2א')
מסים שוטפים לקבל

נכסים מוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים

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

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

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2024	2025
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

38	272	124
1,870	3,120	2,200
15	18	50
89	92	59
648	541	521
10	12	7
2,670	4,055	2,961
494	878	-
3,164	4,933	2,961

14,941	13,395	15,174
6,145	7,140	4,766
222	282	156
335	371	350
1,116	1,375	1,308
22,759	22,563	21,754

253	235	253
4,981	4,745	4,983
2,446	2,533	2,352
(4,763)	(3,873)	(4,798)
1,279	1,297	1,268
(16)	(15)	(181)
4,180	4,922	3,877
5,918	6,786	5,996
10,098	11,708	9,873
36,021	39,204	34,588

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה

התחייבויות לא שוטפות

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

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

27 בנובמבר, 2025

תאריך אישור הדוחות
הכספיים

אהוד ארנון
יו"ר הדירקטוריון

חיים כצמן
מנכ"ל וסגן יו"ר
הדירקטוריון

גיל קוטלר
סמנכ"ל כספים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מליוני ש"ח				
	(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
2,533	643	574	1,896	1,732	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
799	200	172	597	533	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,734	443	402	1,299	1,199	הכנסה מהשכרת מבנים, נטו
-	-	130	-	130	הכנסות ממכירת משרדים
-	-	110	-	110	עלות מכירת משרדים
-	-	20	-	20	הכנסה ממכירת משרדים, נטו
1,734	443	422	1,299	1,219	הכנסה תפעולית, נטו
38	125	89	465	502	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
(321)	(65)	(74)	(233)	(214)	בפיתוח, נטו
-	-	(3)	-	(5)	הוצאות הנהלה וכלליות
222	-	-	185	3	הוצאות מכירה ושיווק
(549)	(179)	(3)	(303)	(70)	הכנסות אחרות
114	16	30	126	82	הוצאות אחרות
1,238	340	461	1,539	1,517	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
(1,285)	(462)	(374)	(1,122)	(1,174)	רווח תפעולי
219	59	49	146	110	הוצאות מימון
172	(63)	136	563	453	הכנסות מימון
76	40	67	162	223	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
96	(103)	69	401	230	מסים על ההכנסה
					רווח נקי (הפסד)
52	(131)	(11)	121	(21)	מיוחס ל:
44	28	80	280	251	בעלי מניות החברה
96	(103)	69	401	230	זכויות שאינן מקנות שליטה
0.28	(0.72)	(0.06)	0.65	(0.11)	רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
0.28	(0.72)	(0.06)	0.65	(0.11)	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
					סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל
					הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	מליוני ש"ח			
96	(103)	69	401	230

רווח נקי (הפסד)

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

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד

רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן
דרך רווח כולל אחר

(31)	-	-	-	3
------	---	---	---	---

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד

התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי
מזומנים

(1,230)	375	(199)	226	110
(15)	(46)	3	(12)	(21)

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

(1,276)	329	(196)	214	92
---------	-----	-------	-----	----

סה"כ רווח (הפסד) כולל

(1,180)	226	(127)	615	322
---------	-----	-------	-----	-----

מיוחס ל:

בעלי מניות החברה (1)

זכויות שאינן מקנות שליטה

(803)	22	(105)	189	(70)
(377)	204	(22)	426	392
(1,180)	226	(127)	615	322

1)

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

52	(131)	(11)	121	(21)	רווח נקי (הפסד)
(809)	197	(96)	81	(29)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(15)	(44)	2	(13)	(23)	רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי
					מזומנים
(31)	-	-	-	3	רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן
(803)	22	(105)	189	(70)	דרך רווח כולל אחר

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	חץ פעילויות כספיים של דוחות הנובעות מתרגום התאמות	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
253	4,981	2,446	(4,763)	1,279	(16)	4,180	5,918	10,098
-	-	(21)	-	-	-	(21)	251	230
-	-	-	(29)	(20)	-	(49)	141	92
-	-	(21)	(29)	(20)	-	(70)	392	322
- (*)	2	-	-	(2)	-	- (*)	-	- (*)
-	-	-	-	-	(165)	(165)	-	(165)
-	-	-	-	2	-	2	-	2
-	-	-	-	(4)	-	(4)	(144)	(148)
-	-	-	-	-	-	-	(132)	(132)
-	-	(73)	-	-	-	(73)	-	(73)
-	-	-	(6)	13	-	7	(21)	(14)
-	-	-	-	-	-	-	(17)	(17)
253	4,983	2,352	(4,798)	1,268	(181)	3,877	5,996	9,873

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)

רווח נקי

רווח כולל אחר

סך רווח כולל

מימוש כתבי אופציה למניות החברה

רכישת מניות באוצר

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן

מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז **

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

(**) בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2025 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.375 ש"ח למניה (סך כולל של כ-73 מיליון ש"ח), מתוכם כ-25 מיליון ש"ח (0.125 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 8 באפריל 2025, כ-25 מיליון ש"ח (0.125 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 16 ביוני 2025, וכ-23 מיליון ש"ח (0.125 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 8 בספטמבר 2025. הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

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

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023 (מבוקר)

רווח נקי

רווח כולל אחר

סך רווח כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

רכישת מניות באוצר

ביטול מניות באוצר

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן

מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	כספיים של פעילויות חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
253	4,982	2,386	(4,699)	1,265	(80)	4,107	6,287	10,394
-	-	(11)	-	-	-	(11)	80	69
-	-	-	(96)	2	-	(94)	(102)	(196)
-	-	(11)	(96)	2	-	(105)	(22)	(127)
(*)	1	-	-	(1)	-	(*)	-	(*)
-	-	-	-	-	(101)	(101)	-	(101)
-	-	-	-	1	-	1	-	1
-	-	-	-	(4)	-	(4)	(136)	(140)
-	-	-	-	-	-	-	(119)	(119)
-	-	(23)	-	-	-	(23)	-	(23)
-	-	-	(3)	5	-	2	(7)	(5)
-	-	-	-	-	-	-	(7)	(7)
253	4,983	2,352	(4,798)	1,268	(181)	3,877	5,996	9,873

יתרה ליום 1 ביולי, 2025

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סך הפסד כולל

מימוש כתבי אופציה למניות החברה

רכישת מניות באוצר

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז *

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025

(*) בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2025 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.125 ש"ח למניה (סך כולל של כ-23 מיליון ש"ח), אשר שולמו ביום 8 בספטמבר 2025.

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

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

יתרה ליום 1 יולי, 2024

הפסד

רווח כולל אחר

סך רווח כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

רכישת מניות באוצר

ביטול מניות באוצר

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024

יתרה ליום 1 יולי, 2024

הפסד

רווח כולל אחר

סך רווח כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

רכישת מניות באוצר

ביטול מניות באוצר

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024

(*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 מליון ש"ח.

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	כספיים של פעילויות חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
מבוקר								
מליוני ש"ח								
239	4,754	2,430	(3,998)	1,413	(1)	4,837	6,493	11,330
-	-	52	-	-	-	52	44	96
-	-	-	(809)	(46)	-	(855)	(421)	(1,276)
-	-	52	(809)	(46)	-	(803)	(377)	(1,180)
18	236	-	-	14	-	268	-	268
(*)	29	-	-	(29)	-	(*)	-	(*)
-	-	-	-	-	(57)	(57)	-	(57)
(4)	(38)	-	-	-	42	-	-	-
-	-	-	-	5	-	5	-	5
-	-	-	-	87	-	87	(344)	(257)
-	-	-	-	-	-	-	(168)	(168)
-	-	(36)	-	-	-	(36)	-	(36)
-	-	-	44	(165)	-	(121)	449	328
-	-	-	-	-	-	-	(135)	(135)
253	4,981	2,446	(4,763)	1,279	(16)	4,180	5,918	10,098

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023 (מבוקר)

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סך הפסד כולל

הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

רכישת מניות באוצר

מחיקת מניות באוצר

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח נקי (הפסד)

96	(103)	69	401	230
----	-------	----	-----	-----

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

1,066	403	325	976	1,064
(114)	(16)	(30)	(126)	(82)
(38)	(125)	(89)	(465)	(502)
25	6	5	18	16
76	40	67	162	223
327	166	3	118	67
5	1	1	4	2
1,347	475	282	687	788

הוצאות מימון, נטו
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי
המאזני, נטו
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
פחת והפחתות
מסים על הכנסה
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
עלות תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

113	(40)	(67)	84	11
-	-	86	-	86
(25)	25	(67)	(46)	(145)
88	(15)	(48)	38	(48)

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים
ומסים

1,531	357	303	1,126	970
-------	-----	-----	-------	-----

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

(873)	(268)	(202)	(684)	(653)
112	36	41	93	102
74	8	6	16	18
(152)	(4)	(4)	(144)	(22)
4	-	6	4	6
(835)	(228)	(153)	(715)	(549)

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
דיבידנד שהתקבל
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

696	129	150	411	421
-----	-----	-----	-----	-----

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

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

לשנה שהסתיים ה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח				
(11)	(1)	-	(10)	-
(779)	(169)	(90)	(418)	(447)
(8)	(2)	(1)	(7)	(4)
1,791	315	143	884	1,037
243	-	1	6	3
-	-	-	-	2
(45)	-	(6)	-	(45)
36	2	18	17	26
1,227	145	65	472	572
268	-	-	-	-
(* -	(* -	(* -	(* -	(* -
(57)	(46)	(101)	(56)	(165)
328	-	(5)	327	(14)
(36)	(18)	(23)	(18)	(73)
(135)	(35)	(7)	(99)	(17)
879	116	124	766	220
(817)	(108)	(95)	(469)	(952)
(1,479)	88	43	(686)	(1,144)
(141)	5	(46)	86	82
(4,459)	(1,132)	(468)	(3,526)	(3,342)
5,588	1,105	456	3,510	3,437
(241)	(103)	(145)	(241)	(153)
(168)	(72)	(119)	(139)	(132)
(470)	(200)	(386)	(545)	(2,253)
(100)	14	(14)	(43)	27
1,353	88	(185)	295	(1,233)
638	845	943	638	1,991
1,991	933	758	933	758

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
השקעות לזמן קצר, נטו
השקעות בנכסים פיננסיים
תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ומשיכת פקדונות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
מימוש כתבי אופציה למניות החברה
רכישת מניות באוצר
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פרעון הלוואות לזמן ארוך
קבלת (פרעון) קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן
ארוך, נטו
קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן
מקנות שליטה
ריבית ששולמה בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות
שאינן מקנות שליטה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

לשנה שהסתיים ה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-9 חודשים שהסתיימו	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מבוקר	מליוני ש"ח			

					(א) פעולות מהותיות שלא במזומן מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים
611	92	-	124	-	

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

באור 1 - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן – תקופת הדוח) ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן ביחד – דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 19 במרס, 2025 (להלן – הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. ליום 30 בספטמבר, 2025 (להלן – תאריך הדיווח) לחברה במאוחד (להלן – הקבוצה) גרעון בהון החוזר בסך של כ-0.9 מיליארד ש"ח, מתוכו כ-0.4 מיליארד ש"ח חוב לזמן קצר המובטח בנכסי הקבוצה. לקבוצה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך כולל של כ-1.4 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מיידי. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל בתוספת התמורה מהנפקות אגרות חוב שבוצעו לאחר תאריך הדיווח בסך של כ-0.3 מיליארד ש"ח, תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת, לרבות תחזית התזרים וכן היקף הנכסים הלא משועבדים והיכולת למחזר חובות המובטחים בזכויות החברה במקרקעין ומניות של חברות בנות, יאפשרו לכל אחת מחברות הקבוצה לעמוד בפרעון התחייבויותיהן לזמן הקצר.

ג. מצב עסקי החברה ונזילות החברה:

לחברה מדיניות ארוכת טווח לשמור על רמת נזילות נאותה המאפשרת לחברה עמידה בהתחייבויותיה, ניצול הזדמנויות בתחומי עיסוקה וכן גמישות בנגישות למקורות מימון, וזאת באמצעות הנפקת הון, ונטילת מימון לזמן ארוך, בין היתר, דרך הנפקת אגרות חוב, הלוואות בנקאיות ומשכנתאות, וזאת כנגד השקעות בנכסים לטווח ארוך.

יצוין, כי לחברה ולחברות בנות פרטיות בבעלותה המלאה תזרים חיובי מפעילות שוטפת. יובהר כי אין מניעה להעביר כספים מחברות הבנות בבעלותה המלאה באמצעות חלוקת דיבידנד או קבלת הלוואה (בכפוף למבחני החלוקה על פי הדין הרלבנטי וכן התחייבויות כלפי צדדים שלישיים).

כמו כן, לחברה קווי אשראי (ברובם בלתי מנוצלים) מחייבים עם מוסדות פיננסיים בסכומים משמעותיים, במסגרתם החברה ו/או החברות הבנות בבעלותה המלאה יכולות לנצל אשראי לתקופות שונות בהתאם לצרכיהן, ובכפוף לעמידה באמות מידה הקבועים בהסכמים אלו. נכון ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מובטחים מתחדשים כאמור ממספר בנקים ומוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים, בסך של כ-0.8 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ-0.3 מיליארד ש"ח נוצל למועד האמור. סמוך למועד פרסום דוח זה, יתרת קווי אשראי אלה היא כ-1.5 מיליארד ש"ח, הכוללת קו אשראי ייעודי לרכישת CTY כמצוין להלן. יתרת קווי אשראי אלה אינם מנוצלים.

קווי אשראי אלו הינם מול גורמים מממנים עמם לחברה קשרים ארוכי טווח והם ממוחזרים מעת לעת לתקופות של שלוש עד ארבע שנים ונכון למועד פרסום דוח זה עיקר הקווים כאמור מסתיימים בשנת 2027. לאור ניסיון העבר, החברה צופה כי תוכל להמשיך ולהאריך את מסגרות האשראי טרם מועד פרעון.

קווי האשראי של החברה ושל חברות מאוחדות שלה, כוללים אמות מידה פיננסיות הכוללות, בין היתר, הון עצמי מינימאלי, שיעור מינוף, יחס חוב מנוצל לשווי בטוחות ועוד, נכון ל-30 בספטמבר 2025, וסמוך למועד פרסום דוח זה, עומדות החברה והחברות המאוחדות שלה בכל אמות המידה שנקבעו.

בחודש נובמבר 2025, רכשה החברה כ-14.2 מיליון מניות CTY באופן שהביא את החברה לחצות רף החזקה של 50% מהון המניות של CTY ומשכך היא מחויבת להגיש הצעת רכש לכלל בעלי מניות המיעוט של CTY. לטובת מימון הצעת הרכש, ככל שתתקבל, החברה התקשרה עם מוסד פיננסי לטובת מסגרת אשראי בהיקף של כ-195 מיליון אירו. לפרטים נוספים בדבר הצעת הרכש וכן רכישת מניות נוספות במסגרת המסחר בבורסה ראה באור ג5.

באור 1 - כללי (המשך)

אסטרטגיית הקבוצה הינה התמקדות בנכסים אורבניים, תוך חיזוק ההון והורדת המינוף, ובמסגרת זאת בחודש בספטמבר 2024 אימצה החברה תוכנית אסטרטגית לשנת 2028 ("תכנית אסטרטגית 2028"), המתייחסת לצמיחה רב זרועית:

(א) צמיחה אורגנית – באמצעות דיוק תמהיל השוברים, העלאת כמות המבקרים בנכסים והגדלת הפדיונות בנכסי הקבוצה הקיימים; (ב) העצמת זכויות בנכסי הקבוצה – באמצעות הרחבה ופיתוח של נכסים קיימים וכן הוספת שימושים כגון מגורים, משרדים ואחרים; (ג) רכישה סלקטיבית של נכסים בעלי פוטנציאל השבחה ביעדי המיקוד העסקי של הקבוצה והשבחתם, ייזום ובניית נכסים למכירה ו-(ד) המשך מכירת נכסים/כניסה לשותפויות בנכסים שהשבחתם הושלמה ובנכסים שהחברה בונה או תבנה למכירה. רכישת ומכירת נכסים כאמור יעשו תוך שמירה על יחסי נזילות ומאזן נאותים ומתוך מטרה להעצים את הונה העצמי של החברה ולהוריד את יחס החוב למאזן ("LTV") עד לתום שנת 2028 לכ-50%.

היקף מימוש הנכסים וקצב התקדמות הקבוצה במימושם כאמור, לרבות קצב העמדת הנכסים למכירה בחלוקה בין הטריטוריות השונות בהן פועלת קבוצת ג'י סיטי, הינה דינאמית ומבוצעת בהתאם לתנאי השוק בטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה ובהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה, תוך התחשבות בשיקולים מאקרו כלכליים ושיקולים ספציפיים לחברה ותוך איזון בין צרכי החברה להשאת ערכם של הנכסים ועשוי להשתנות כתוצאה משינויים מאקרו-כלכליים כמו גם מהיווצרות או מהעדר הזדמנויות עסקיות לקדם חלקים מסוימים של התכנית האסטרטגית ובכללם היכולת/אי היכולת לכוון באופן מלא את עסקי חברות הקבוצה. תכנית אסטרטגית 2028 הינה בהמשך לתוכנית המימושים עליה הכריזה החברה בחודש אוקטובר 2022 למימוש נכסים אשר אינם נכסי ליבה (non-core) או שהחברה מיצתה את השבחתם.

נכון למועד פרסום הדוח, השלימה הקבוצה מימוש נכסים בהיקף כולל של כ-5.4 מיליארד ש"ח, כדלקמן: 3.6– G Europe מיליארד ש"ח; ג'י ישראל –0.7 מיליארד ש"ח; Gazit Horizons –0.6 מיליארד ש"ח; גזית ברזל –0.5 מיליארד ש"ח.

בהתאם לאסטרטגיית החברה המפורטת לעיל, ביום 27 בנובמבר 2025 פרסמה אוריון נכסים מסחריים בע"מ ("אוריון"), תשקיף להשלמה, תשקיף פיצול וחלוקה כדיבדנד בעין ותשקיף מדף. בנוסף, במסגרת ההנפקה אוריון תפעל לגיוס חוב (שקלי) מובטח בשעבוד מדרגה ראשונה ושניה על הנכסים שיימכרו לה כאמור בהיקף של עד כ-1,360 מיליון ש"ח ע.נ.

החלוקה בעין תבוצע באופן יחסי בין בעלי המניות של החברה באופן שכל מחזיק במניה אחת של החברה במועד הקובע (שצפוי להיות ביום 4 בדצמבר 2025) יהיה זכאי לקבל 0.1208932 מניות רגילות של אוריון. מועד החלוקה בפועל, בהתאם להנחיות הבורסה, צפוי להיות ביום 8 בדצמבר 2025.

בסמוך להשלמת ההנפקה הקבוצה מוכרת לאוריון 3 נכסים מניבים בפולין בשווי כולל (נכון ליום 30 בספטמבר 2025) כ-450 מיליון אירו. כאשר תמורת ההנפקה שתבצע אוריון תשמש לפירעון הלוואות שהחברה מעמידה לה לצורך רכישת הנכסים. כמו כן, החברה ואוריון התקשרו במספר הסכמים (לרבות באמצעות חברות בת) במסגרתם תעמיד החברה לאוריון שירותי ניהול נכסים בפולין, הסכם ההלוואה מהחברה לאוריון בסך 25 מיליון אירו (שתהא נחותה לאגרות החוב סדרה א' וסדרה ב' של אוריון) וכן הסכם ערבות, במסגרתו תעמיד החברה לטובת מוסד בנקאי ערבות בקשר עם עסקת הגנת מטבע של אוריון.

ד. מלחמת חרבות ברזל:

בחודש אוקטובר 2023 פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת טרור רצחנית על מדינת ישראל, אשר הובילה לפתיחתה של מלחמת "חרבות ברזל". מאז ניהלה מדינת ישראל לחימה בגזרות שונות, לרבות בצפון הארץ, מול איראן והחות'ים. בנוסף לכך, בחודש יוני 2025 החל מבצע "עם כלביא" שנמשך כשבועיים. בחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם הפסקת אש מול ארגון הטרור חמאס. יצוין כי על אף הסכם הפסקת האש, נכון למועד דוח זה המצב הביטחוני טרם התייצב, ונכון למועד פרסום הדוח, עדיין אין וודאות ביחס למצב הביטחוני. המצב הביטחוני משפיע על השוק באופן נרחב וההשפעות תלויות במידה רבה בהתפתחויות המלחמה בזירות השונות ובתרחישים השונים, לרבות השפעות על הכלכלה המקומית, השפעה על הצריכה והסקטור העסקי, שוק ההון, שינויים בשערי החליפין והריבית. השפעות אלו נבחנות באופן מתמיד על ידי החברה. להערכת החברה, למלחמת חרבות ברזל ולמבצע "עם כלביא" לא הייתה השפעה מהותית על עסקיה ותוצאותיה הכספיות.

באור 1 - כללי (המשך)

ה. תוכנית המכסים בארה"ב:

בחודש אפריל 2025 הודיע ממשל טראמפ על הטלת מכסי גומלין על יבוא סחורות ממדינות רבות בעולם לארה"ב, כאשר על יבוא מישראל הוטל מכס בשיעור כולל של 15%. המכס חל על סחורות בלבד ואינו חל על שירותים. פעילות החברה אינה מושפעת באופן ישיר מתוכנית המכסים של ארה"ב שכן התוכנית אינה חלה על קבלת שירותים. החברה בוחנת בכל עת את ההשלכות וההשפעות של תכנית המכסים של ארה"ב ותגובות הנגד של יתר מדינות העולם על תנאי השוק והסביבה הכלכלית בה היא פועלת. בשלב זה החברה אינה יודעת לאמוד את השפעת תכנית המכסים על פעילותה העסקית. עם זאת, להערכת החברה השפעה, אם תהיה, לא צפויה להיות מהותית לפעילותה של החברה.

ו. הגדרות בדוחות כספיים אלה:

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס למלאי משרדים למכירה, המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך שלוש עד ארבע שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לעבודות הקמה של מלאי משרדים למכירה, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

מלאי משרדים למכירה

עלות מלאי משרדים למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד השלמה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. עלויות המלאי של נדל"ן יזמי מוקצות לכל חוזה מכר בנפרד, כמתואר להלן:

1. עלויות ישירות הניתנות לזיהוי יוקצו באופן פרטני לכל משרד.
2. עלויות קרקע מוקצות לחוזים לפי יחס מחירי מכירה במועד השיווק לראשונה.
3. עלויות בנייה משותפות שבלתי ניתנות לזיהוי פרטני לדירות, מוקצות לפי שטח הדירה ועלות הבנייה למ"ר ביחס לבניין כולו.
4. כאשר נדל"ן להשקעה מסווג למלאי, העלות הראשונית של המלאי נקבעת לפי אומדן השווי ההוגן של המלאי ביום הסיווג למלאי.

הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

החברה החלה לפעול בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של משרדים. החברה סיווגה נדל"ן להשקעה בפיתוח למלאי משרדים למכירה, בהתאם לשווי של המלאי ביום הסיווג. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את יחידות הדיור, המשרדים ושטחי המסחר כמחויבויות ביצוע.

בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות משרדים לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות (cost-based input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי ההקשר, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט לפי ההקשר במלואו.

החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד.

כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי עוד בטרם נחתם החוזה עם הלקוח, בעת חתימת החוזה כאמור מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שיעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד.

באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. גיוס ופדיון חוב בקבוצה

1. בחודש מרס 2025, רכשה CTY במסגרת הצעת רכש כ-100 מיליון אירו (כ-402 מיליון ש"ח) ע.ג. אגרות חוב תמורת כ-97.5 מיליון אירו (כ-392 מיליון ש"ח).
2. בחודש פברואר 2025, השלימה G Europe פדיון מוקדם יזום של מלוא יתרת אגרות החוב (סדרה 2025) כ-85 מיליון אירו ע.ג. (כ-341 מיליון ש"ח).
3. בחודש מרס 2025, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-295.6 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') המובטחות בשעבוד קבוע על מניות G Europe שבבעלות חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה, בתמורה ברוטו של כ-304.4 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 5.05% (צמוד מדד). תמורת ההנפקה התקבלה בחודש אפריל 2025.
4. בחודש אפריל 2025, רכשה CTY במסגרת הצעת רכש כ-100 מיליון אירו (כ-406 מיליון ש"ח) ע.ג. אגרות חוב תמורת כ-97.2 מיליון אירו (כ-395 מיליון ש"ח).
5. בחודש אפריל 2025, הנפיקה CTY לציבור 450 מיליון אירו ע.ג. (שאינן מובטחות) הנושאות ריבית שנתי של 5.375% ועומדות לפרעון ביולי 2031.
6. בחודש יוני 2025, רכשה CTY במסגרת הצעת רכש כ-100 מיליון אירו (כ-406 מיליון ש"ח) ע.ג. אגרות חוב תמורת כ-97.5 מיליון אירו (כ-396 מיליון ש"ח).
7. במהלך התקופה, רכשה G Europe כ-103 מיליון אירו (כ-401 מיליון ש"ח) ע.ג. אגרות חוב מסדרה 2027, מתוכם כ-96 מיליון אירו (כ-373 מיליון ש"ח) במסגרת הצעת רכש, בתמורה לכ-98 מיליון אירו (כ-381 מיליון ש"ח). בעקבות הרכישות הכירה החברה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-3.5 מיליון אירו (כ-14 מיליון ש"ח).
8. במהלך התקופה רכשה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, כ-2 מיליון אירו (כ-8 מיליון ש"ח) ע.ג. אגרות חוב היברידיות G Europe, בתמורה לכ-1.6 מיליון אירו (כ-6 מיליון ש"ח). ההשפעה על הונה העצמי של החברה אינה מהותית.
9. בחודש אוגוסט 2025, רכשה CTY כ-34.7 מיליון אירו (כ-137.2 מיליון ש"ח) ע.ג. אגרות חוב היברידיות, בתמורה לכ-35.6 מיליון אירו (כ-140.8 מיליון ש"ח). בעקבות הרכישות החברה הכירה בקיטון בהון בסך של כ-5.3 מיליון ש"ח.
10. במהלך התקופה, רכשה החברה כ-113.6 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד' וטו') בתמורה לכ-127 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות הכירה החברה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.
11. בחודש מאי 2025, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-71 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טו') המובטחות בשעבוד קבוע על נכסי מקרקעין שבבעלותה של החברה, בתמורה ברוטו של כ-78.8 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתי אפקטיבית בשיעור 3.59% (צמוד מדד). במסגרת הרחבת הסדרה, החברה שיעבדה שני נכסים מניבים נוספים (בתל אביב ובראשון לציון) לטובת אגרות החוב (סדרה טו').
12. בחודש יוני 2025, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-430 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') (שאינן מובטחות), בתמורה ברוטו של כ-423 מיליון ש"ח, ובריבית שנתי אפקטיבית של 5.65% (צמוד מדד).
13. בחודש מאי 2025, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה כ-440 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כא') המובטחות בשעבוד קבוע על מניות CTY, בתמורה ברוטו של כ-436 מיליון ש"ח, ובריבית שנתי אפקטיבית של 5.05% (צמוד מדד).
14. בחודש יולי 2025, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-354 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') (שאינן מובטחות), בתמורה ברוטו של כ-404 מיליון ש"ח, ובריבית שנתי אפקטיבית של 5.03% (צמוד מדד).

באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

ב. אירועים אחרים

1. בחודש מרס 2025, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג אגרות החוב של CTY ברמת דירוג BBB- והורידה את דירוג המנפיק של CTY לרמת דירוג BB+, עם אופק דירוג יציב. בחודש ספטמבר 2025, חברת הדירוג S&P Maalot הורידה את דירוג אגרות החוב של CTY לרמת דירוג BB+, והורידה את דירוג המנפיק של CTY לרמת דירוג BB-, עם אופק דירוג יציב. לפרטים בדבר הורדת דירוג לאחר תאריך המאזן ראה באור 5ד.
2. בשנת 2019, ג'י אירופה החלה בהליכי פירוק של חברות בת בדנמרק, אשר עד שנת 2015 החזיקו בחברות פולניות שהיו בבעלותם שני נכסים בפולין בשנת 2020 קיבלה החברה הדנית החלטת מיסוי חיובית מרשויות המס בדנמרק על פיה אין לנכות מס במקור בגין דיבידנד בעין שחולק לחברות בקבוצת ג'י אירופה. בחודש אפריל 2025, רשויות המס בדנמרק חזרו מהחלטת המיסוי המחייבת והגישו לחברה הדנית שומה לתשלום בגובה הניכוי במקור בגין דיבידנד שחולק כאמור, בסך של כ-135.6 מיליון דני (כ-18.2 מיליון אירו, כ-73.2 מיליון ש"ח) בתוספת ריבית, החברה הדנית הגישה ערר כנגד ביטול החלטת המיסוי. להערכת הנהלת החברה והנהלת ג'י אירופה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי הערר להתקבל גבוהים מהסיכוי לדחייתו.
3. במהלך התקופה רכשה החברה כ-13.2 מיליון מניות של החברה בתמורה לכ-165 מיליון ש"ח. המניות שנרכשו הינן מניות רדומות.
4. בחודש מאי 2025, סיווגה החברה כ-340 מיליון ש"ח נדל"ן להשקעה בפיתוח למלאי משרדים למכירה, בהתאם לשווי של המלאי ביום הסיווג.
5. בהמשך לאמור בביאור 24(4) לדוחות השנתיים בדבר התביעה האזרחית שהגיש הנאמן לא.דורי בניה בע"מ כנגד החברה ואחרים, בחודש אפריל 2025 קיבל בית המשפט החלטה בבקשה לסילוק התביעה על הסף שהגישה החברה, כמו גם בבקשות שהגישו נתבעים נוספים לסילוק התביעה על הסף (להלן – "ההחלטה בבקשת הסילוק"), במסגרתה קיבל בית המשפט את בקשת החברה בחלקה, והורה על סילוק התביעה על הסף מחמת התיישנות ביחס לשתיים משלוש התקופות בהן עוסקת התביעה, כמפורט בביאור האמור (התקופה שקדמה לגילוי סטיות באומדני דורי בניה, אשר הובילו להגשת התביעה ייצוגית נגדה, וכן התקופה שבין גילוי הסטיות האמורות לבין מכירת השליטה בקבוצת עמוס לזון וזמות ואנרגיה בע"מ ("קבוצת לזון")). ביחס לטענות ההתיישנות בנוגע לתקופה השלישית (התקופה שבין מכירת השליטה לבין פתיחת הליכי חדלות הפירעון של דורי בניה), כמו גם ביחס לטענות נוספות שהעלתה החברה בבקשה לסילוק על הסף, קבע בית המשפט כי אלה צריכות להתברר במסגרת הדיון בהליך לגופו, ולא במסגרת דיון מקדמי. בנוסף, בית המשפט קיבל במלואן בקשות לסילוק על הסף שהוגשו על ידי חלק ממי שכינה כנושאי משרה וכדירקטורים בדורי בניה במועדים מסוימים, וכן של רואי החשבון המבקרים של דורי בניה; בית המשפט קיבל באופן חלקי בקשות לסילוק על הסף שהוגשו על ידי נושאי משרה אחרים בדורי בניה; ובית המשפט דחה את בקשות הסילוק שהוגשו על ידי קבוצת לזון, כמו גם על ידי קבוצה נוספת של נושאי משרה. בחודש יולי 2025 הגיש הנאמן ערעור לבית המשפט העליון על ההחלטה בבקשת הסילוק, במסגרתו טען שבית המשפט המחוזי שגה בכך שהורה על סילוק התביעה על הסף מחמת התיישנות ביחס לשתי התקופות הראשונות. בהמשך הגישו הנתבעים בקשה לעיכוב ההליך בבית המשפט המחוזי עד להכרעה בערעור הנאמן, שנדחתה על ידי בית המשפט. בחודש נובמבר 2025 הגישה החברה כתב הגנה. להערכת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, בשלב מקדמי זה של ההליך נראה כי הסיכויים לקבלת התביעה נמוכים מהסיכויים לדחייתה.
6. בחודש ספטמבר 2025 התקבל בחברה מכתב דרישה לגילוי מסמכים טרם הגשת בקשה לגילוי מסמכים לפני הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת מטעם אדם הטוען שהוא בעל מניות בחברה (כמו-גם במניות נורסטאר, אשר המכתב הופנה גם אליה). במסגרת המכתב נטען כי מר חיים כצמן, בעל השליטה בחברה ובנורסטאר ומנהל הכללי המכהן גם כסגן יו"ר דירקטוריון החברה ונורסטאר, ניצל כביכול הזדמנויות עסקיות של החברות בקבוצה, במסגרת החזקות פרטיות במבני מגורים בארה"ב. החברה בוחנת את המכתב ותשיב לו בהתאם להוראות הדין.

באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

7. בחודש אוגוסט 2025, אישרה חברת הדירוג Moody's את דירוג אגרות החוב של G Europe ברמה 'B3' ועדכנה את אופק הדירוג מיציב לחיובי.

8. רשויות המס בפולין בוחנות את הטיפול בניכוי מס במקור בחברות נכס פולניות שהיו או שהינן בשליטה מלאה של ג'י אירופה בשנים 2018-2024.

בגין השנים 2019-2020 הוצאו שומות ראשוניות עליהן החברות הגישו ערעור ולפיכך אינן ניתנות לאכיפה עד להתבררות הליך הערעור והוצאת שומות סופיות.

בגין חברת נכס פולנית אחת, הוצאו שומות סופיות עבור שנת 2018. ביולי 2025, חברת הנכס הפולנית הגישה ערעור לערכאה הראשונה של בית המשפט בפולין.

להערכת הנהלת החברה והנהלת ג'י אירופה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי הערעורים להתקבל גבוהים מהסיכויים לדחייתם.

לגבי השנים 2021-2024, מתנהל הליך ביקורת בגין הניכוי במקור בפולין.

באור 4 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

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

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 30 בספטמבר 2024		ליום 30 בספטמבר 2025	
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
מליוני ש"ח					
16,439	16,573	15,761	16,043	17,028	17,062
אגרות חוב (רמה 1)					
6,156	6,383	7,322	7,612	4,893	5,078
התחייבויות נושאות ריבית לבנקים ולאחרים (רמה 2)					
22,595	22,956	23,083	23,655	21,921	22,140

ב. סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי בקשר עם סיווג הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות אשר נמדדים בדוחות הכספיים בשווי הוגן, בהשוואה לסיווגם ליום 31 בדצמבר, 2024. בנוסף, לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בין רמה 1 ורמה 2, וכן לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

באור 5 - אירועים לאחר תאריך הדיווח

- א. ביום 27 בנובמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקה בעין של 100% ממניות אוריון נכסים מסחריים בע"מ שבבעלות החברה, כמפורט בביאור 1 לעיל.
- ב. לאחר תאריך הדיווח, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-298 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד') (שאינן מובטחות), בתמורה ברוטו של כ-301 מיליון ש"ח, ובריבית שנתית אפקטיבית של 5.21% (צמוד מדד).
- ג. ביום 3 בנובמבר 2025, רכשה החברה כ-14.2 מיליון מניות CTY, המהוות כ-7.7% מהון מניותיה של CTY בתמורה בסך של כ-56.73 מיליון אירו (כ-210.8 מיליון ש"ח). בעקבות רכישה זו עלה שיעור ההחזקה של החברה ב-CTY לכ-57.4% מהון המניות המונפק של CTY, באופן המחייב את ג' סיטי להגיש הצעת רכש מלאה לבעלי מניות המיעוט של CTY, כמפורט מטה. כמו כן, לאחר רכישת המניות וטרם ביצוע הצעת הרכש כאמור לעיל, רכשה החברה כ-1.1 מיליון מניות CTY נוספות במסגרת המסחר בבורסה בתמורה בסך של כ-4.5 מיליון אירו (כ-16.7 מיליון ש"ח).
- כתוצאה מרכישת המניות כאמור (לא כולל מניות שתרכשנה מכוח הצעת הרכש, ככל שתיענה) עלה שיעור ההחזקה של החברה ב-CTY לכ-58.05% מהון המניות המונפק של CTY וההון המיוחס לבעלי מניות החברה צפוי לגדול בכ-191.7 מיליון ש"ח. בהתאם להוראות הדין הפיני, מאחר שהחזקותיה של החברה חצו רף החזקה של 50% מהון המניות של CTY, החברה מחוייבת להגיש הצעת רכש לכלל מניות המיעוט של CTY במחיר שלא יפחת מהמחיר ששולם במסגרת עסקת רכישת המניות, עד ליום 2 בדצמבר 2025. בהתאם לכך, החברה הודיעה ל-CTY ולבעלי מניותיה של CTY כי תפרסם הצעת רכש במסגרתה תציע לרכוש את כלל מניות המיעוט ב-CTY (כולל ניירות ערך המרים למניות CTY) במחיר של 4 אירו למניה ("הצעת הרכש"), וככל שתהיה היענות מלאה – תעמוד התמורה לבעלי מניות CTY בהצעת הרכש על סך של כ-312 מיליון אירו. הצעת הרכש כפופה לקבלת אישור רשות ניירות הערך בפינלנד (Finish Financial Supervisory Authority).
- בהמשך לאמור לעיל, ולטובת מימון הצעת הרכש ככל שתתקבל, החברה התקשרה עם מוסד פיננסי לטובת מסגרת אשראי בהיקף של כ-195 מיליון אירו.
- ד. בחודש נובמבר 2025, חברת הדירוג S&P Maalot הורידה את דירוג אגרות החוב של CTY לרמת דירוג BB-, וכן, הורידה את דירוג המנפיק של CTY לרמת דירוג B+, עם אופק דירוג יציב וכן הוכנסה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות.
- ה. בחודש נובמבר 2025, חברת הדירוג S&P Maalot הודיעה על הכנסת דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות משקפת את אי הוודאות לגבי ההיקף הסופי של רכישת מניות המיעוט ב-CTY, בהתאם להצעת החברה והשפעתה על פרופיל הסיכון הפיננסי ותמונת הנזילות של החברה.
- ו. בחודש נובמבר 2025, פרסמה חברת הדירוג מידרוג 'הערת מנפיק' עקב הצעת הרכש למניות CTY. להערכת מידרוג, מכלול ההשפעות הנובעות מהצעת הרכש צפוי לשמור על היחסים הפיננסיים והדירוג אינו צפוי להשתנות בטווח הקצר.

באור 6 - מגזרי פעילות

החברה מדווחת על חמישה מגזרים ברי דיווח בהתאם לגישת ההנהלה ב- IFRS 8. מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי דירקטוריון החברה לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, החברה מדווחת על חמישה מגזרים ברי דיווח בהתאם לגישת ההנהלה ב- IFRS 8. החלוקה למגזרים נעשית על בסיס המיקום הגיאוגרפי של פעילות החברה. מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) עוקבת אחר תוצאות המגזרים בנפרד על מנת להקצות את המשאבים ולהעריך את תוצאות המגזר, אשר במקרים מסוימים נמדדים באופן שונה מהסכומים המדווחים בדוחות הכספיים, כמפורט בבאור 36 לדוחותיה הכספיים השנתיים של החברה.

מגזר צפון אירופה הינו תחת חברה ציבורית בשליטת החברה, יתר המגזרים הינם בבעלות מלאה של החברה.

לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025

מאחד	התאמות למאחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז אירופה	צפון אירופה	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
1,732	(76)	22	145	119	243	394	885	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
130	-	-	-	-	130	-	-	הכנסות ממכירת משרדים
1,862	(76)	22	145	119	373	394	885	הכנסות המגזר
1,219	(34)	10	84	97	167	283	612	הכנסות תפעוליות, נטו
1,517	409	11	69	84	157	244	543	תוצאות המגזר
(1,064)								הוצאות מימון, נטו
453								רווח לפני מסים על ההכנסה

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024

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

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז אירופה	צפון אירופה	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
574	(27)	7	52	40	86	126	290	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
130	-	-	-	-	130	-	-	הכנסות ממכירת משרדים
704	(27)	7	52	40	216	126	290	הכנסות המגזר
422	(13)	3	32	33	69	93	205	הכנסות תפעוליות, נטו
461	72	5	27	27	67	79	184	תוצאות המגזר
(325)								הוצאות מימון, נטו
136								רווח לפני מסים על ההכנסה

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז אירופה	צפון אירופה	
מבוקר								
מיליוני ש"ח								
2,533	(70)	34	157	178	355	593	1,286	הכנסות המגזר
1,734	(35)	17	95	147	240	411	859	הכנסות תפעוליות, נטו
1,238	(298)	13	73	129	219	368	734	תוצאות המגזר
(1,066)								הוצאות מימון, נטו
172								רווח לפני מסים על ההכנסה

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז אירופה	צפון אירופה	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
28,495	(1,655)	242	2,795	1,970	3,416	6,950	14,777	נדל"ן להשקעה
2,031	(191)	-	681	-	926	615	-	נדל"ן להשקעה
254	-	-	-	-	254	-	-	בפיתוח
34,588	1,100	244	3,496	2,038	4,786	7,622	15,302	מלאי משרדים
								סה"כ נכסי המגזר
28,900	(3,962)	293	2,053	2,223	3,777	7,762	16,754	נדל"ן להשקעה
2,833	(622)	-	1,057	48	1,194	1,127	29	נדל"ן להשקעה
39,204	632	354	4,363	2,348	5,059	8,970	17,479	בפיתוח
								סה"כ נכסי המגזר
27,041	(1,718)	258	1,974	1,854	3,414	7,178	14,081	נדל"ן להשקעה
2,423	(1,235)	-	1,547	29	1,157	925	-	נדל"ן להשקעה
36,021	2,823	259	3,546	1,951	4,617	8,205	14,620	בפיתוח
								סה"כ נכסי המגזר

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

בחודש פברואר 2024 הנפיקה החברה לציבור 410 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יח') המובטחות בשעבוד קבוע ראשון בדרגה על מלוא אחזקות החברה בחברת GHI Alpha Portfolio LLC ("ג'י אלפא"), המוחזקות על ידי החברה באמצעות Gazit Horizons Inc., חברה בת בשליטתה המלאה (בעקיפין) של החברה והזכויות הנלוות לכך וכן משכון יחיד (Lien) של חשבון הבנק שהוקם ומוחזק על ידי ג'י אלפא.

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

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2024	2025
2024	2024	2025
אלפי דולר		

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה

8,675	7,572	5,623
64	96	239
310	405	348
9,049	8,073	6,210

נכסים לא שוטפים

פקדונות
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, נטו

871	865	877
282,615	281,839	319,451
339	358	325
283,825	283,062	320,653
292,874	291,135	326,863

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

-	-	26,024
444	1,733	1,840
216	200	216
660	1,933	28,080

התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים
התחייבויות אחרות

89,467	89,440	63,524
1,088	1,086	1,264
90,555	90,526	64,788

201,659	198,676	233,995
292,874	291,135	326,863

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי דולר				
	6,676	1,682	2,271	5,000	5,949
	1,184	323	520	897	1,208
	5,492	1,359	1,751	4,103	4,741
					הכנסות מהשכרה - מסחר
					הוצאות הפעלת נכסים להשכרה - מסחר
					הכנסה תפעולית, נטו - מסחר
	10,116	2,612	2,527	7,575	7,551
	3,889	989	1,012	2,950	2,965
	6,227	1,623	1,515	4,625	4,586
					הכנסות מהשכרה - מגורים
					הוצאות הפעלת נכסים להשכרה - מגורים
					הכנסה תפעולית, נטו - מגורים
	11,719	2,982	3,266	8,728	9,327
					סך הכנסה תפעולית, נטו
	(77)	(14)	(65)	(46)	(122)
	(1,783)	1,871	7,981	(2,434)	16,317
					הוצאות הנהלה וכלליות
					עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
	9,859	4,839	11,182	6,248	25,522
					רווח תפעולי
	(2,635)	(645)	(675)	(2,006)	(1,888)
					הוצאות מימון, נטו
	7,224	4,194	10,507	4,242	23,634
					רווח נקי

באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
אלפי דולר				
7,224	4,194	10,507	4,242	23,634
2,635	696	675	2,088	1,888
1,783	(1,871)	(7,981)	2,434	(16,317)
70	14	27	41	77
4,488	(1,161)	(7,279)	4,563	(14,352)
(132)	70	(50)	(289)	(587)
(321)	(157)	472	1,074	1,571
(453)	(87)	422	785	984
11,259	2,946	3,650	9,590	10,266
(2,677)	(669)	(669)	(2,007)	(2,007)
149	-	22	-	201
8,731	2,277	3,003	7,583	8,460
(1,081)	(90)	(126)	(1,045)	(449)
(137)	(11)	(36)	(127)	(63)
(1,218)	(101)	(162)	(1,172)	(512)
25	10	-	24	-
(545)	-	-	(545)	(11,000)
(520)	10	-	(521)	(11,000)
6,993	2,186	2,841	5,890	(3,052)
1,682	5,386	2,782	1,682	8,675
8,675	7,572	5,623	7,572	5,623
-	-	-	-	19,730

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

הוצאות מימון, נטו

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו

פחת והפחתות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים

ויתרות חובה

עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים

ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית,

דיבידנדים ומסים

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה

השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

השקעת בעלים

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעילות מהותית שלא במזומן של החברה

העברת נכס כנגד השקעת בעלים

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

באורים עיקריים

1. כללי

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

ב. ג'י אלפא עוסקת, באמצעות תאגידים בשליטתה, בניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר ומגורים להשכרה באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים הגדולות בארה"ב, בעיקר בניו יורק, בוסטון ומיאמי, ונכון למועד הדוח בבעלותה 7 נכסים מניבים.

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

ד. ביום 26 ביוני 2025, Gazit Horizons Inc, העבירה לג'י אלפא את הזכויות בחברת הנכס 41 Winter Street LLC אשר בבעלותה נכס מניב בבוסטון בשווי של כ-20 מיליון דולר, ללא תמורה במזומן בדרך של השקעת בעלים בחברה.

ה. כמו כן, במהלך תקופת הדוח ביצעה ג'י אלפא חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה בהיקף של כ-11 מיליון דולר אשר הועברו לידי חברת האם, Gazit Horizons, מחשבון הנאמנות.

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

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

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

באור 8 – מידע כספי תמציתי של חברת CH Targowek

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

להלן מידע כספי תמציתי של חברת הנכס, ובאורים עיקריים:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי

ליום	ליום 30 בספטמבר		
31 בדצמבר	2024	2025	
2024	2024	2025	אלפי אירו
			<u>נכסים</u>
			<u>נכסים שוטפים</u>
4,338	3,830	5,218	מזומנים ושווי מזומנים
590	695	394	לקוחות והכנסות לקבל
1,008	-	4,115	הלוואות לצדים קשורים
1,398	837	1,419	חייבים ויתרות חובה
<u>7,334</u>	<u>5,362</u>	<u>11,146</u>	
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
239,688	231,002	248,536	נדל"ן להשקעה
32	34	27	רכוש קבוע, נטו
<u>239,720</u>	<u>231,036</u>	<u>248,563</u>	
<u>247,054</u>	<u>236,398</u>	<u>259,709</u>	<u>סה"כ נכסים</u>
			<u>התחייבויות והון</u>
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
247	277	193	ספקים ונותני שירותים
4,423	3,140	2,382	זכאים ויתרות זכות
421	530	435	התחייבות לזמן קצר בגין חכירות
<u>5,091</u>	<u>3,947</u>	<u>3,010</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
70,043	69,981	76,208	הלוואות מצדדים קשורים
11,632	10,359	14,964	התחייבויות אחרות
<u>81,675</u>	<u>80,340</u>	<u>91,172</u>	
<u>160,288</u>	<u>152,111</u>	<u>165,527</u>	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
<u>247,054</u>	<u>236,398</u>	<u>259,709</u>	סה"כ הון והתחייבויות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי אירו					
18,256	4,578	4,699	13,307	14,186	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
3,835	917	1,237	2,888	3,847	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
14,421	3,661	3,462	10,419	10,339	הכנסה תפעולית, נטו
7,380	22	82	276	8,481	עליית ערך נדל"ן להשקעה
2,428	783	164	2,151	490	הוצאות הנהלה וכלליות
19,373	2,900	3,380	8,544	18,330	רווח תפעולי
5,619	1,665	805	4,294	3,833	הוצאות מימון, נטו
13,754	1,235	2,575	4,250	14,497	רווח לפני מסים על ההכנסה
2,079	302	662	752	3,258	מסים על ההכנסה
11,675	933	1,913	3,498	11,239	רווח נקי

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

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים

לשנה					
שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו	ל-9 חודשים שהסתיימו			
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 בספטמבר	ביום 30 בספטמבר			
2024	2024	2025	2024	2025	
אלפי אירו					
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
23,157	5,681	6,142	17,242	18,194	גבייה משוכרים
562	121	193	415	439	קבלת תשלום מחייבים
(11,589)	(2,916)	(2,422)	(8,943)	(7,607)	תשלום לספקים
(568)	(143)	(144)	147	(434)	מס ששולם
572	-	-	-	-	מס שהתקבל
<u>12,134</u>	<u>2,743</u>	<u>3,769</u>	<u>8,861</u>	<u>10,592</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(2,038)	(140)	(234)	(262)	(709)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(3,870)	-	-	(2,870)	(9,000)	הלוואות שניתנו לחברות הקבוצה
<u>9,625</u>	<u>-</u>	<u>6,000</u>	<u>9,625</u>	<u>6,067</u>	פרעון הלוואות שניתנו לחברות הקבוצה
<u>3,717</u>	<u>(140)</u>	<u>5,766</u>	<u>6,493</u>	<u>(3,642)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(6,701)	-	-	(6,701)	-	החזר הלוואות בין חברות הקבוצה
(6,348)	-	(6,000)	(6,348)	(6,000)	הפחתת הון
<u>(13,049)</u>	<u>-</u>	<u>(6,000)</u>	<u>13,049</u>	<u>(6,000)</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
14	7	(21)	4	(70)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
<u>2,816</u>	<u>2,610</u>	<u>3,514</u>	<u>2,309</u>	<u>880</u>	<u>עלייה במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>1,522</u>	<u>1,220</u>	<u>1,704</u>	<u>1,521</u>	<u>4,338</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>4,338</u>	<u>3,830</u>	<u>5,218</u>	<u>3,830</u>	<u>5,218</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

באורים עיקריים

1. CH Targowek sp. Z o. o. הינה חברה המאוגדת בפולין, אשר עוסקת בניהול נדל"ן מניב ובבעלותה מרכז הקניות אטריום טרגובק (Atrium Targowek Shopping Center), אשר ממוקם בוורשה, פולין. החברה מוחזקת בבעלות מלאה (בעקיפין) על ידי החברה. הנתונים הכספיים בדוחות אלה אוחדו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות הרלוונטיות.
2. עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בדוחות כספיים תמציתיים אלה, עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

ג'י סיטי בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2025

תוכן העניינים

עמוד

72	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
74	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
76	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
77	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
78	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
81	נתונים נוספים למידע כספי נפרד

לכבוד
בעלי המניות של חברת ג'י סיטי בע"מ
א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ג'י סיטי חברה בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופה של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברה מוחזקת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים לה, נטו הסתכמו לסך של כ-2,777 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2025 ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-101 מיליוני ש"ח וכ-30 מיליוני ש"ח לתקופה של תשעה חודשים ושלשה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שהדוח שלה הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,

27 בנובמבר, 2025

ג'י סיטי בע"מ

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המיוחסים לחברה, המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים השנתיים.

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2024	2025
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

123	156	85
488	-	12
1	1	-
45	63	154
109	92	52
15	23	140
-	-	254
-	2	-
781	337	697
-	465	-
781	802	697

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
פקדונות לזמן קצר
נכסים פיננסיים
נגזרים פיננסיים
חייבים ויתרות חובה
לקוחות, הכנסות לקבל ונכסי חוזה
מלאי משרדים
מסים שוטפים לקבל

נכסים מוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים

61	56	46
42	2	36
3,414	3,325	3,416
1,157	1,194	926
16	31	11
3,164	2,813	3,397
7,776	9,055	7,990
19	20	18
15,649	16,496	15,840
16,430	17,298	16,537

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

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום	ליום 30 בספטמבר	
31 בדצמבר	2024	2025
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

1,406	1,647	1,401	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
130	46	-	הלוואות לזמן קצר מחברות מאוחדות
-	-	37	נגזרים פיננסיים
25	25	21	ספקים ונותני שירותים
182	83	84	זכאים ויתרות זכות
1,743	1,801	1,543	
-	174	-	התחייבויות המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה
1,743	1,975	1,543	

התחייבויות לא שוטפות

2,197	2,721	2,401	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	57	41	הלוואות מחברות קשורות
8,147	7,379	8,640	אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
150	181	29	נגזרים פיננסיים
13	48	6	התחייבויות אחרות
-	15	-	מסים נדחים
10,507	10,401	11,117	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

253	235	253	הון מניות
4,981	4,745	4,983	פרמיה על מניות
2,446	2,533	2,352	יתרת רווח
(4,763)	(3,873)	(4,798)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
1,279	1,297	1,268	קרנות אחרות
(16)	(15)	(181)	מניות באוצר
4,180	4,922	3,877	
16,430	17,298	16,537	סה"כ התחייבויות והון

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

27 בנובמבר, 2025

תאריך אישור הדוחות
הכספיים

אהוד ארנון
יו"ר הדירקטוריון

חיים כצמן
מנכ"ל וסגן יו"ר
הדירקטוריון

גיל קוטלר
סמנכ"ל כספים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח					
355	93	86	266	242	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
115	33	36	88	95	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
240	60	50	178	147	הכנסה מהשכרת מבנים ואחרות, נטו
-	-	130	-	130	הכנסות ממכירת משרדים
-	-	110	-	110	עלות מכירת משרדים
-	-	20	-	20	הכנסה ממכירת משרדים, נטו
240	60	70	178	167	הכנסה תפעולית, נטו
86	9	17	63	71	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(58)	(14)	(14)	(41)	(43)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	(3)	-	(4)	הוצאות מכירה ושיווק
4	(6)	(3)	(6)	(3)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
3	1	2	2	3	הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות
320	66	120	448	380	רווח מחברות מאוחדות, נטו
595	116	189	644	571	רווח תפעולי
(762)	(327)	(255)	(674)	(720)	הוצאות מימון
112	20	19	44	18	הכנסות מימון
129	39	37	95	111	הכנסות מימון מחברות מאוחדות, נטו
74	(152)	(10)	109	(20)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
22	(21)	1	(12)	1	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
52	(131)	(11)	121	(21)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיים ה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	מליוני ש"ח				
52	(131)	(11)	121	(21)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
					סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:
(91)	62	23	71	7	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(91)	62	23	71	7	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
(764)	91	(117)	(3)	(56)	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות
(855)	153	(94)	68	(49)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
(803)	22	(105)	189	(70)	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מבוקר	מליוני ש"ח			
52	(131)	(11)	121	(21)
3	1	1	2	2
521	268	199	535	591
(86)	(9)	(17)	(63)	(71)
(320)	(66)	(120)	(448)	(380)
3	1	-	2	1
(4)	6	3	6	3
22	(21)	1	(12)	1
139	180	67	22	147
90	(58)	(137)	18	(61)
-	-	86	-	86
96	101	-	85	(91)
186	43	(51)	103	(66)
(382)	(76)	(101)	(291)	(296)
143	7	41	142	135
(83)	-	(1)	(82)	(1)
66	17	-	50	-
(256)	(52)	(61)	(181)	(162)
121	40	(56)	65	(102)

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

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים
ויתרות חובה
ירידה במלאי משרדים
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים
ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה
עבור:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
שוטפת של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחדים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר
מליוני ש"ח				
(1)	-	(1)	-	(1)
(183)	(97)	(46)	(153)	(174)
-	-	116	-	601
-	-	-	-	2
224	254	28	196	32
(884)	(570)	(299)	(729)	(164)
22	1	-	15	1
(822)	(412)	(202)	(671)	297
268	-	-	-	-
(*) -	(*) -	(*) -	(*) -	(*) -
(57)	(46)	(101)	(56)	(165)
(36)	(18)	(23)	(18)	(73)
3,058	1,105	456	2,331	1,637
(1,435)	(670)	(108)	(1,438)	(1,450)
(1,232)	78	44	(521)	(128)
(618)	(86)	(103)	(337)	(139)
736	-	-	650	85
684	363	165	611	(233)
(12)	5	6	(1)	-
(29)	(4)	(87)	4	(38)
152	160	172	152	123
123	156	85	156	85

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
השקעות לזמן קצר, נטו
מימוש השקעות בחברות מאוחדות, נטו
מתן הלוואות לחברות מאוחדות, נטו
תמורה ממכירת נכסים פיננסיים, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
השקעה של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה
מימוש כתבי אופציה למניות
רכישת מניות באוצר
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב ואגרות חוב
להמרה
משיכת (פרעון) קווי אשראי לזמן ארוך מתאגידים
בנקאיים, נטו
פרעון הלוואות לזמן ארוך
קבלת הלוואות לזמן ארוך
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
מימון של החברה

הפרשי שער בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח				
813	-	-	467	91
487	-	-	-	-
-	120	-	120	-

פעילות מהותית שלא במזומן של החברה
קבלת דיבידנד מחברה מאוחדת כנגד פרעון
הלוואות מחברה מאוחדת
מכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע כנגד פקדונות
רכישת עצמית של אגרות חוב מחברה מאוחדת
כנגד פרעון הלוואה ושטר הון

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

א. כללי

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 19 במרס, 2025 וגם בהקשר לדוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2025.
2. ליום 30 בספטמבר, 2025 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-0.8 מיליארד ש"ח, מתוכו כ-0.2 מיליארד ש"ח חוב לזמן הקצר המובטח בנכסי החברה. לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ-0.5 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מיידי. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה לזמן קצר.
3. לפרטים בדבר השפעת מלחמת חרבות ברזל ותוכנית המכסים של טראמפ על פעילות החברה ראה באורים 11 ו-12 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

1. במהלך התקופה, רכשה החברה כ-113.6 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד' וט') בתמורה לכ-127 מיליון ש"ח, בעקבות הרכישות הכירה החברה ברווח מפרדיון מוקדם בסך של כ-3.7 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.
2. בחודש מרס 2025, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-295.6 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') המובטחות בשעבוד קבוע על מניות G Europe שבבעלות חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה, בתמורה ברוטו של כ-304.4 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 5.05% (צמוד מדד). תמורת ההנפקה התקבלה בחודש אפריל 2025.
3. בחודש מאי 2025, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-71 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טו') המובטחות בשעבוד קבוע על נכסי מקרקעין שבבעלותה של החברה, בתמורה ברוטו של כ-78.8 מיליון ש"ח הנושאת ריבית בשיעור 3.59% (צמוד מדד). במסגרת הרחבת הסדרה, החברה שיעבדה שני נכסים מניבים נוספים (בתל אביב ובראשון לציון) לטובת אגרות החוב (סדרה טו').
4. בחודש יוני 2025, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-430 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') (שאינן מובטחות), בתמורה ברוטו של כ-423 מיליון ש"ח, ובריבית שנתית אפקטיבית של 5.65% (צמוד מדד).
5. בחודש מאי 2025, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה כ-440 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כא') המובטחות בשעבוד קבוע על מניות CTY, בתמורה ברוטו של כ-436 מיליון ש"ח, ובריבית שנתית אפקטיבית של 5.05% (צמוד מדד).
6. בחודש יולי 2025, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-354 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') (שאינן מובטחות), בתמורה ברוטו של כ-404 מיליון ש"ח, ובריבית שנתית אפקטיבית של 5.03% (צמוד מדד).
7. בחודש מאי 2025, סיווגה החברה כ-340 מיליון ש"ח נדל"ן להשקעה בפיתוח למלאי משרדים למכירה, בהתאם לשווי של המלאי ביום הסיווג.
8. במהלך התקופה רכשה החברה כ-13.2 מיליון מניות של החברה בתמורה לכ-165 מיליון ש"ח. המניות שנרכשו הינן מניות רדומות.
9. בהמשך לאמור בביאור 24(4) לדוחות השנתיים בדבר התביעה האזרחית שהגיש הנאמן לא.דורי בניה בע"מ כנגד החברה ואחרים, בחודש אפריל 2025 קיבל בית המשפט החלטה בבקשה לסילוק התביעה על הסף שהגישה החברה, כמו

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

גם בבקשות שהגישו נתבעים נוספים לסילוק התביעה על הסף (להלן – "ההחלטה בבקשת הסילוק"), במסגרתה קיבל בית המשפט את בקשת החברה בחלקה, והורה על סילוק התביעה על הסף מחמת התיישנות ביחס לשתיים משלוש התקופות בהן עוסקת התביעה, כמפורט בביאור האמור (התקופה שקדמה לגילוי סטיות באומדני דורי בניה, אשר הובילו להגשת התביעה ייצוגית נגדה, וכן התקופה שבין גילוי הסטיות האמורות לבין מכירת השליטה בקבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ ("קבוצת לוזון")). ביחס לטענות ההתיישנות בנוגע לתקופה השלישית (התקופה שבין מכירת השליטה לבין פתיחת הליכי חדלות הפירעון של דורי בניה), כמו גם ביחס לטענות נוספות שהעלתה החברה בבקשה לסילוק על הסף, קבע בית המשפט כי אלה צריכות להתברר במסגרת הדיון בהליך לגופו, ולא במסגרת דיון מקדמי. בנוסף, בית המשפט קיבל במלואן בקשות לסילוק על הסף שהוגשו על ידי חלק ממי שניהנו כנושאי משרה וכדירקטורים בדורי בניה במועדים מסוימים, וכן של רואי החשבון המבקרים של דורי בניה; בית המשפט קיבל באופן חלקי בקשות לסילוק על הסף שהוגשו על ידי נושאי משרה אחרים בדורי בניה; ובית המשפט דחה את בקשות הסילוק שהוגשו על ידי קבוצת לוזון, כמו גם על ידי קבוצה נוספת של נושאי משרה. בחודש יולי 2025 הגיש הנאמן ערעור לבית המשפט העליון על ההחלטה בבקשת הסילוק, במסגרתו טען שבית המשפט המחוזי שגה בכך שהורה על סילוק התביעה על הסף מחמת התיישנות ביחס לשתי התקופות הראשונות.

בהמשך הגישו הנתבעים בקשה לעיכוב ההליך בבית המשפט המחוזי עד להכרעה בערעור הנאמן, שנדחתה על ידי בית המשפט. בחודש נובמבר 2025 הגישה החברה כתב הגנה. להערכת החברה, בהתבסס על יועציה המשפטיים, בשלב מקדמי זה של ההליך נראה כי הסיכויים לקבלת התביעה נמוכים מהסיכויים לדחייתה.

10. בחודש ספטמבר 2025 התקבל בחברה מכתב דרישה לגילוי מסמכים טרם הגשת בקשה לגילוי מסמכים לפני הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת מטעם אדם הטוען שהוא בעל מניות בחברה (כמו-גם במניות נורסטאר, אשר המכתב הופנה גם אליה). במסגרת המכתב נטען כי מר חיים כצמן, בעל השליטה בחברה ובנורסטאר ומנהל הכללי המכהן גם כסגן יו"ר דירקטוריון החברה ונורסטאר, ניצל כביכול הזדמנויות עסקיות של החברות בקבוצה, במסגרת החזקות פרטיות במבני מגורים בארה"ב. החברה בוחנת את המכתב ותשיב לו בהתאם להוראות הדין.

11. במהלך התקופה, הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.375 ש"ח למניה (סך כולל של כ-73 מיליון ש"ח), מתוכם כ-25 מיליון ש"ח (0.125 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 8 באפריל 2025, כ-25 מיליון ש"ח (0.125 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 16 ביוני 2025, וכ-23 מיליון ש"ח (0.125 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 8 בספטמבר 2025.

ג. מכשירים פיננסיים

1. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

ליום 30 בספטמבר 2025		ליום 30 בספטמבר 2024		ליום 31 בדצמבר 2024	
ערך	שווי הוגן	ערך	שווי הוגן	ערך	שווי הוגן
בספרים					
מיליוני ש"ח					
9,948	9,909	8,686	8,652	9,446	9,478
2,494	2,409	3,061	2,852	2,304	2,179
12,442	12,318	11,747	11,504	11,750	11,657

אגרות חוב (רמה 1)
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
(רמה 2)

2. סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג השווי ההוגן:

במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי בקשר עם סיווג הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות אשר נמדדים בדוחות הכספיים בשווי הוגן, בהשוואה לסיווגם ליום 31 בדצמבר, 2024. בנוסף, לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בין רמה 1 ורמה 2, וכן לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

ד. אירועים לאחר תאריך המאזן

1. ביום 27 בנובמבר 2025, אישר דירקטוריון החברה חלוקה בעין של 100% ממניות אוריון נכסים מסחריים בע"מ שבבעלות החברה, כמפורט בביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים.
2. לאחר תאריך הדיווח, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-298 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד') (שאינן מובטחות), בתמורה ברוטו של כ-301 מיליון ש"ח, ובריבית שנתית אפקטיבית של 5.21% (צמוד מדד).
3. לפרטים בדבר רכישת מניות CTY על ידי החברה באופן שהביאו את החברה לחצות רף החזקה של 50% מהון המניות של CTY ומשכך היא מחויבת להגיש הצעת רכש לכלל בעלי מניות המיעוט של CTY, ראה באור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
4. בחודש נובמבר 2025, חברת הדירוג S&P Maalot הודיעה על הכנסת דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות משקפת את אי הוודאות לגבי ההיקף הסופי של רכישת מניות המיעוט ב CTY, בהתאם להצעת החברה והשפעתה על פרופיל הסיכון הפיננסי ותמונת הנזילות של החברה.
5. לפרטים אודות פרסום טיוטת תשקיף לציבור של אוריון נכסים מסחריים בע"מ ("אוריון"), חברה אשר נכון למועד זה הינה בבעלותה המלאה של החברה, להנפקת אגרות חוב (סדרות א' וב') והצעת מכר של חלק ממניות אוריון ו/או דיבידנד בעין של מניות אוריון המוחזקות בידי החברה, ראו באור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.
6. בחודש נובמבר 2025, פרסמה חברת הדירוג מידרוג 'הערת מנפיק' עקב הצעת הרכש למניות CTY. להערכת מידרוג, מכלול ההשפעות הנובעות מהצעת הרכש צפוי לשמור על היחסים הפיננסיים והדירוג אינו צפוי להשתנות בטווח הקצר.

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה
38ג(א) לתקנות ניירות ערך בישראל**

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסיימה ביום 30 ביוני, 2025 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

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

**הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי**

אני, חיים כצמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ג'י סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2025 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

27 בנובמבר, 2025

חיים כצמן, מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון

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

אני, גיל קוטלר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ג'י סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2025 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים המשקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

27 בנובמבר, 2025

גיל קוטלר, סמנכ"ל כספים

לכבוד:

הדירקטוריון של ג'י סיטי בע"מ

אהרון בקר 8

תל-אביב

ג.א.נ.,

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

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

(1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 27 בנובמבר, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 27 בנובמבר, 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופה של תשעה, ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון