



דוח רבעוני ליום 31 במרס 2025

עמוד

2	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
30	עדכון תיאור עסקי החברה
35	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרס 2025
61	דוחות כספיים נפרדים ליום 31 במרס 2025
73	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ג'י סיטי בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2025

דירקטוריון ג'י סיטי בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 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: 2025-01-018556) (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 באזורי פעילותה ובאזורים נוספים. במקביל, פועלת הקבוצה למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה או נכסים שבהם קיים, להערכת הקבוצה, פוטנציאל צמיחה מוגבל ו/או באזורים 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 ניהולן: 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 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.

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

- (א) צמיחה אורגנית – באמצעות דיוק תמהיל השוברים, העלאת כמות המבקרים בנכסים והגדלת הפדיונות.
- (ב) העצמת זכויות בנכסי הקבוצה – באמצעות הרחבה ופיתוח של נכסים קיימים וכן הוספת שימושים 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%.

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

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

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.

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

כמו כן, בחודש פברואר 2024 הודיעה CTY על תוכנית התייעלות ומימוש נכסים בהיקף של 950 מיליון אירו, מתוכה עד למועד הדוח מומשו נכסים שאינם נכסי ליבה בהיקף של כ-475 מיליון אירו.

הערכותיה של החברה בדבר מימוש תוכניתה האסטרטגית, לרבות מכירת נכסים וביצוע השקעות כאמור, היקפם והתמורה בגינם הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות אלו מבוססות על תוכניות החברה, כפי שהן נכון למועד זה, והן מבוססות במידה מהותית על ציפיותיה והערכותיה, בין היתר, לגבי התפתחויות מאקרו כלכליות ואחרות (ענפיות וכלליות) ועל השתלבותן אלה באלה. כמו כן, תוכניות ההשקעה של החברה כפופות לתזרים המזומנים הפנוי של החברה וליכולותיה הפיננסיות, וכן להזדמנויות ההשקעה בשווקים הרלבנטיים ולמצב הכלכלי והפיננסי בשווקים אלו ובעולם וכן להשפעות האינפלציה, שיעורי הריבית, וכן למצבים מיוחדים כגון מלחמת 'חרבות ברזל'. הערכותיה וציפיותיה של החברה לרבות בקשר עם יכולתה לממש את האסטרטגיה והיעדים 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.

1.3. נכסי הקבוצה ליום 31 במרס 2025 (לרבות נכסים בשליטה משותפת):

שטח בנוי להשכרה		מדינות פעילות עיקריות			שטח בנוי להשכרה	
(אלפי מ"ר)		שטח בנוי להשכרה	נכסים מניבים	נכסים בפיתוח	קרקעות	(אלפי מ"ר)
		פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה	49.5%	31	-	1,001
		CTY				
		ודנמרק				
		G Europe	100.0%	13	1	355
		Gazit Brasil	82.5%	7	-	164
		ג'י ישראל	100.0%	10	1	145
		Gazit Horizons	100.0%	12	2	65
		סה"כ בספרי החברה		73	4	1,730
		נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)		4	-	75
		סה"כ		77	4	1,805

יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח					
מדינות פעילות עיקריות		נכסים מניבים	נכסים בפיתוח ¹	קרקעות	סך הכל
מיליוני ש"ח					
CTY	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה	15,273	-	-	15,273
G Europe	פולין וצ'כיה	7,051	30	487	7,568
Gazit Brasil	ברזיל (סאו פאולו)	2,065	-	33	2,098
ג'י ישראל	ישראל	3,445	444	744	4,633
Gazit Horizons	ארה"ב	1,750	395	283	2,428
סה"כ בספרי החברה		29,584 ²	869	1,547	32,000
נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)		1,564	-	5	1,569
סה"כ		31,148	869	1,552	33,569

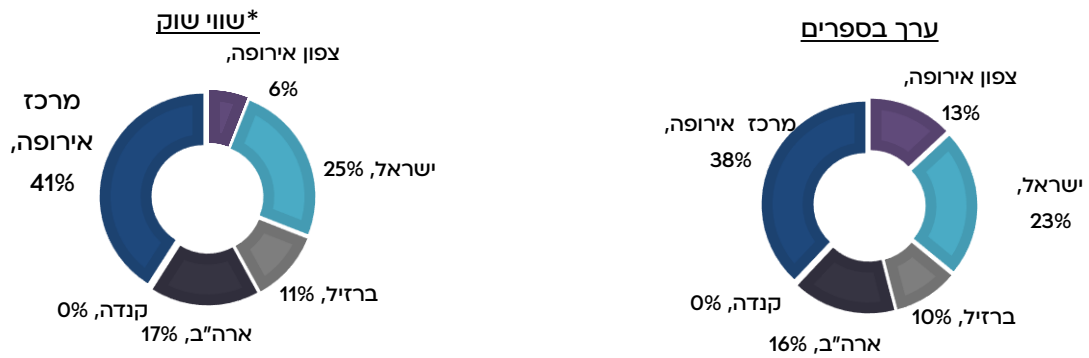
1 כולל הרחבות לנכסים מניבים

2 מיתרת הנכסים המניבים המיוחסים לסולו המורחב (לא כולל CTY), סכום של כ-1.1 מיליארד ש"ח מיוחס לשטחים פנויים. לצורך חישוב השווי המיוחס לשטחים פנויים, שטח פנוי הוגדר כשטח שלא הניב דמי שכירות בתקופת הדוח. שווי השטחים הפנויים חושב באופן יחסי לשווי הנכס הרלבנטי (ככל ולא יוחס לו שווי נפרד בהערכת השווי של הנכס). שווי השטח הפנוי אינו סקור או מבוקר על ידי רואי החשבון של החברה.

להלן פירוט הנכסים המסווגים כנכסים המוחזקים למכירה הכלולים בסך נכסי הקבוצה ליום 31 במרס 2025:

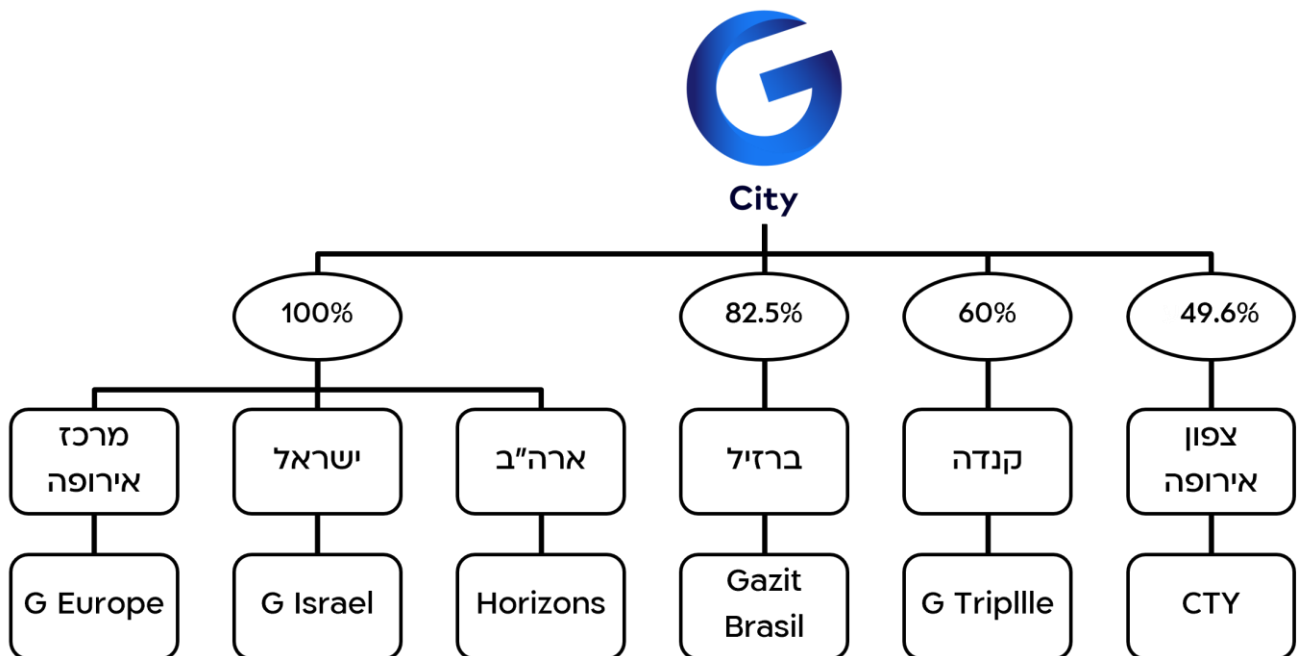
מדינה		כמות נכסים	יתרה בספרים
מיליוני ש"ח			
CTY	נורבגיה ופינלנד	2	329
סה"כ בספרי החברה		2	329

1.4. להלן התפלגות השקעות החברה באזורי פעילותה (על פי סולו מורחב) ליום 31 במרס 2025:



* ההשקעה ב-CTY מוצגת לפי שווי שוק.

1.5. להלן מבנה ההחזקות העיקריות של החברה (מבנה ההחזקות ושיעור ההחזקה הינו ליום 31 במרס 2025):



1.6. דגשים לרבעון הראשון של שנת 2025 (להלן: "הרבעון")

מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)			31 במרס	31 בדצמבר
			2025	2024
יחס החוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב) ¹			66.6%	68.7%
יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) ²			60.8%	62.4%
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה			4,382	4,180
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)			22.0	21.0
ל- 3 חודשים שהסתיימו				
ביום 31 במרס				
			2025	2024
			שינוי	
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות			569	621 (8.4%)
NOI			385	418 (7.9%)
NOI בניטרול נכסים שנמכרו במטבע הפעילות ⁴			377	365 3.3%
תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (בש"ח) ⁵			0.42	0.50 (16.0%)
FFO ⁶			69	84 (17.9%)
FFO למניה (בש"ח) ⁶			0.35	0.45 (22.2%)
FFO מפעילות הנדל"ן המניב ⁷			78	54 44.4%
FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב ⁷			0.39	0.29 34.5%
כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים)			199,246	186,154 7.0%
מימוש נדל"ן להשקעה ⁸			898	475 -
הנפקת אגרות חוב ^{8,9}			304	1,592 -
פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב ⁸			(782)	(1,240) -
הפסד לבעלי המניות של החברה			(246)	(77) -
הפסד מדולל למניה (בש"ח)			(1.24)	(0.42) -
רווח (הפסד) כולל לבעלי המניות של החברה			223	(166)

- 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 בנין 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.
- 9 ברבעון הראשון לשנת 2025 כולל הנפקה של כ-296 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') בתמורה ברוטו של כ-304 מיליון ש"ח אשר סווגה כמזומן מוגבל במאזן ליום 31 במרס 2025 והתקבלה כמזומן בחברה לאחר תאריך המאזן.

- NOI מנכסים זהים עלה בכ-6.2% ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד (כ-7.1% על בסיס איחוד יחסי), לפירוט ראה סעיף 3.2 להלן.
- ברבעון הראשון לשנת 2025 נרשמה עלייה במספר המבקרים בנכסי הקבוצה של כ-0.6% ועלייה בפדיונות שוכרים בהיקף של 0.7% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
- ליום 31 במרס 2025 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ-4.1 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-1.9 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה, הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-1.1 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 גדל ברבעון בכ-326 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות גידור מטבע). לפירוט אודות השפעת התנודות בשערי החליפין על תוצאות החברה ראו סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024.

1.7. דירוג החוב של חברות הקבוצה

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

* 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.

* דירוג המנפיק של CTY שנקבע על ידי P&S הינו ברמת דירוג של BB+.

2. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה

2.1. מאזן סולו מורחב (מאזן החברה כאשר ההשקעה ב-CTY מוצגת לפי שיטת השווי המאזני), ליום 31 במרס 2025

מיליוני ש"ח	נכסים
2,545	השקעה ב-CTY (מניות OMX) ¹
7,573	השקעה בנדל"ן במרכז אירופה ²
4,628	השקעה בנדל"ן בישראל
3,204	השקעה בנדל"ן בארה"ב ²
2,098	השקעה בנדל"ן בברזיל
58	השקעה בנדל"ן בקנדה ²
20,106	סך השקעות בנדל"ן
1,080	נכסים אחרים ³
21,186	סך נכסים
מיליוני ש"ח	התחייבויות
15,170	התחייבויות נושאות ריבית*
(1,069)	בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים והשקעות לזמן קצר
14,101	התחייבויות נושאות ריבית, נטו
1,433	התחייבויות אחרות ⁴
15,534	סך התחייבויות
הון	הון
4,382	הון המיוחס לבעלי המניות
1,270	זכויות בהון שאינן מקנות שליטה ⁵
5,652	סך הון סולו מורחב
66.6%	יחס התחייבויות נושאות ריבית נטו לסך מאזן סולו מורחב ⁶

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

שנה	אגרות חוב של החברה	אגרות חוב של G Europe	מוסדות פיננסיים	משכנתאות	סה"כ	%
			מובטח	לא מובטח		
2025	1,263	-	33	37	1,483	9.8%
2026	1,226	-	13	37	2,184	14.4%
2027	1,549	874	24	222	3,024	19.9%
2028	1,820	-	28	-	3,007	19.7%
2029	1,846	-	34	-	2,197	14.5%
2030	756	-	42	-	1,667	11.0%
2031	1,254	-	48	-	1,302	8.6%
2032	-	-	54	-	54	0.4%
2033 ולאחריה	-	-	252	-	252	1.7%
סה"כ	9,714	874	528	296	3,758	15,170

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

רבעון 1 2025	2024	2023	
15,501	17,029	17,635	יתרת פתיחה
314	3,936	2,049	קבלת הלוואות או קווי אשראי/ הנפקת אגרות חוב
(892)	(5,439)	(3,295)	פירעון הלוואות, קווי אשראי ואגרות חוב
228	67	750	הפרשי שער והצמדה למדד
19	(92)	(110)	שינויים אחרים
15,170	15,501	17,029	יתרת סגירה
(1,069)	(1,211)	(594)	בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים והשקעות לזמן קצר
14,101	14,290	16,435	יתרת סגירה

- 1 ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני. החברה מחזיקה בכ-91.3 מיליון מניות של CTY (49.5%). יתרת שווי השוק של ההשקעה ב-CTY ליום 31 במרס 2025 הינה 1,202 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-0.8 מיליארד ש"ח ומכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ-0.3 מיליארד ש"ח.
- 4 כולל בעיקר ספקים, זכאים ויתרות זכות בסך של כ-0.7 מיליארד ש"ח, התחייבות מסים נדחים של כ-0.3 מיליארד ש"ח ומכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ-0.4 מיליארד ש"ח.
- 5 כולל אגרות חוב היברידיות של G Europe בסך של כ-0.8 מיליארד ש"ח, וכ-0.5 מיליארד ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה בחלק מנכסי החברה. יצויין כי בנכסים אלה קיימות גם הלוואות בסך כולל של כ-0.6 מיליארד ש"ח המאוחזות 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 ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים והשקעות 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 31 במרס 2025, יחס זה בהתאם לאופן החישוב הקודם הינו 70.2%.
- 7 כולל בעיקר הפחתות של פרמיה וניכיון ורווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב.

2.2 תזרים מפעילות שוטפת – סולו מורחב

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2024	2024	2025	מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)
175	43	33	מקורות זמינים לחלוקה מחברה בת ציבורית ¹ (CTY)
843	200	171	מקורות זמינים לחלוקה מחברות בת פרטיות ²
1,018	243	204	סך הכל הכנסות
(67)	(17)	(18)	הוצאות הנהלה וכלליות
(492)	(131)	(99)	הוצאות ריבית, נטו
(15)	(2)	(3)	מסים
(574)	(150)	(120)	סך הכל הוצאות
444	93	84	תזרים מפעילות שוטפת
2.40	0.50	0.42	תזרים מפעילות שוטפת למניה (בש"ח)

- 1 מחושב לפי Adjusted FFO של CTY בניכוי הוצאות הוניות (capex) שוטפות.
- לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2024 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, חולקו דיבידנדים מ-CTY בסך של כ-29 מיליון ש"ח וכ-111 מיליון ש"ח, בהתאמה. לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרס 2025 לא חולק דיבידנד 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 הדוע כי אין כוונתו לנצל את סמכותו לחלק דיבידנד כאמור עד לתום שנת 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 ברבעון וכ-15 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתדך.

2.3. FFO (Funds From Operations):

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

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 31 במרס	2025	2024	2024
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)				
רווח נקי (הפסד)	(206)	86	96	
<u>התאמות:</u>				
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	(63)	4	(38)	
הפסד (רווח) הון ממכירת נדל"ן להשקעה	62	(64)	330	
שינויים בשווי הון של מכשירים פיננסיים לרבות נגזרים הנמדדים בשווי הון דרך רווח או הפסד	272	26	(15)	
התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	-	(2)	(108)	
מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים	34	42	53	
הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות ¹	6	16	39	
FFO לפי גישת הרשות	105	108	357	
חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל	(64)	(57)	(280)	
ריבית בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה	(25)	(24)	(96)	
FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה	16	27	(19)	
<u>התאמות נוספות (המיוחסות לבעלי המניות של החברה)</u>				
הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער ²	36	35	328	
פחת והפחתות	4	4	20	
רווח מפדיון מוקדם אגרות חוב היברידיות	-	15	92	
התאמות אחרות ³	13	3	69	
FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)	69	84	490	
AFFO למניה (בש"ח)	0.35	0.45	2.65	
<u>AFFO ללא שינוי בשערי החליפין</u>				
AFFO למניה ללא שינוי בשערי החליפין (בש"ח)	0.35	0.40	2.65	
כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים) ⁴	199,246	186,154	184,892	

1. כוללות בעיקר הוצאות חד פעמיות הנובעות מהוצאות רה ארגון בקבוצה, מענקים מיוחדים הקשורים ישירות למכירת נכסים והוצאות/הכנסות חד פעמיות הקשורות לתביעות משפטיות.

2. ראו גם סעיף 2.4 להלן.

3. 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.

4. ממוצע משוקלל לתקופה.

להלן פירוט מקורות ה-FFO

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	2025	2024	2024
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)				

FFO מפעילות הנדל"ן המניב

הכנסות

844	215	185
192	45	38
20	3	4
1,056	263	227

NOI מנדל"ן להשקעה

חלק הקבוצה ב-FFO של CTY¹

חלק הקבוצה ב-FFO של חברות מוחזקות למעט CTY

סך הכל הכנסות

הוצאות

(470)	(153)	(100)
(30)	(10)	(9)
(165)	(44)	(37)
(16)	(2)	(3)
(681)	(209)	(149)
375	54	78
2.03	0.29	0.39

מימון ריאלי, נטו

קופון בנין 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	34	1
-----	----	---

רווח מרכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות

הוצאות

(24)	(4)	(10)
115	30	(9)
0.62	0.16	(0.04)

הוצאות מימון נטו מרכישה אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות²

FFO מפעילויות מימון מיוחדות

FFO למניה מפעילויות מימון מיוחדות (ש"ח)

490	84	69
2.65	0.45	0.35

סך FFO לפי גישת ההנהלה

FFO למניה לפי גישת ההנהלה (ש"ח)

106	20	31
-----	----	----

רווח מרכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות בשיטת

הפריסה לאורך זמן³

1. בניכוי קופון בנין אגרות חוב היברידיות של CTY.

2. משקף את הוצאות הריבית התוספתיות ששולמו לצורך מימון הרכישות החוזרות של אגרות החוב וההיברידיות 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 בנין אגרות החוב שגורשו.

3. ראו סעיף 2.5 להלן.

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 ההון של הנדל"ן המניב ומאידך את רכיב הפרשי המדד מהוצאות המימון בדוחותיה, ומוסיפה את הוצאות הריבית על אגרות חוב היברידיות. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 כ-81% מדמי השכירות, בנטרול חלק המיעוט, הינם מחוזי שכירות אשר בהם דמי השכירות צמודים למדד באופן חוזי ומתעדכנים באופן חודשי עד שנתי, בהתאם למקובל באזורי הפעילות השונים של הקבוצה. במקביל, ליום 31 בדצמבר 2024 כ-43% מסך החוב של הקבוצה בנטרול חלק המיעוט, הינו צמוד למדד המחירים לצרכן (כולל השפעת עסקאות החלף).

ליום 31 בדצמבר 2024, באם החברה הייתה מייצרת התאמה מלאה בין שיעור ההכנסות צמודות המדד לבין שיעור חוב צמוד המדד, בנטרול חלק המיעוט, אזי בשנת 2024 חוב בסך של כ-7.7 מיליארד ש"ח היה מוחלף ממסלול ריבית קבועה לא צמודה לחוב בריבית קבועה צמוד מדד, והפרשי המדד לשנה בנינם היו מקטינים את הוצאות המימון לצרכי FFO גישת הנהלה, בהתאם.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 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-4.1 מיליארד ש"ח.

השפעת העסקאות שבוצעו עד תום הרבעון הראשון 2025 הסתכמה בהגדלת הכנסות הריבית בסך של כ-5 מיליון ש"ח, וצפויה להגדיל את הכנסות הריבית בכ-27 מיליון ש"ח ברבעון השני 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.ג. 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
Q1/24	272.6	33.2	19.7
Q2-Q4/24	1,248.7	107.6	86.2
Q1/25	-	-	30.8
Q2-Q4/25			85.2
2026			75.4
2027			22.7
2028			4.8
סה"כ	2,479.6	360.9	360.9

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, 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, EPRA NDV וה-EPRA NDV:

ליום 31 בדצמבר			
ליום 31 במרס			
2024	2024	2025	
EPRA NRV			
4,180	4,569	4,382	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
			נטרול – עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹
671	789	721	
(21)	(33)	24	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²
4,830	5,325	5,127	EPRA NRV
24.2	28.6	25.7	EPRA NRV למניה (בש"ח)
EPRA NTA			
4,180	4,569	4,382	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
			נטרול – עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹
378	453	407	
(169)	(215)	(182)	התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים
(21)	(33)	24	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²
4,368	4,774	4,631	EPRA NTA
21.9	25.6	23.2	EPRA NTA למניה (בש"ח)
EPRA NDV			
4,180	4,569	4,382	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(169)	(215)	(182)	התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים
348	835	563	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי ההוגן
4,359	5,189	4,763	EPRA NDV
21.8	27.8	23.9	EPRA NDV למניה (בש"ח)
199,554	186,378	199,449	מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפים) ³

1. בניכוי מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס בצירוף עסקים. בחישוב EPRA NTA נלקח 50% מהעתודה למס.
2. הסכום מייצג את השווי ההוגן בניכוי השווי הפנימי (Intrinsic Value) של עסקאות נידור מטבע.
3. מהווה את מספר המניות המדולל (באלפים) בניכוי מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה.

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

3.1. 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 בהיקף של כ-201 מיליון אירו לאחר התאמות מחיר, לרבות בגין השקעות הוניות ותיקונים וכן בגין שכירויות.

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.

ג. Gazit Horizons

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

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.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 לאחר תאריך הדיווח.

ב. לאחר תאריך הדיווח, 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 1.33% (צמוד מדד). במסגרת הרחבה זו החברה התחייבה לשעבד לטובת מחזיקי אגרת החוב שני נכסי נדל"ן נוספים בישראל.

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

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

ה. 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.

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

ז. 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.

ח. לאחר תאריך הדיווח רכשה החברה כ-22 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב של החברה (סדרה יד') בתמורה לכ-22 מיליון ש"ח. ההשפעה של הפדיון מוקדם על הרווח או הפסד של הקבוצה אינה מהותית.

3.2. פעילות במקרקעין

נתונים תפעוליים עיקריים ופרויקטים בפיתוח

שיעור תפוסה		שטח בנוי להשכרה			
31.3.2024	31.3.2025	(אלפי מ"ר)		נכסים מניבים ¹	
98.0%	98.1%	145		10 ג'י ישראל	
96.8%	97.0% ²	164		7 גזית ברזיל	
94.1%	94.3%	79		14 Gazit Horizons	
94.9%	94.8%	1,001		31 CTY	
93.8%	95.9%	355		13 G Europe	
תזרים נטו מנכסים (מיליון)		OCR ⁴	שינוי בתזרים נטו מנכסים	ממוצע דמי שכירות בסיסיים	
Q1.2024	Q1.2025	31.3.2025	זהים לתקופת הדוח ³	31.3.2024	31.3.2025
56.9 ש"ח	49.9 ש"ח	11.0%	4.5%	128.2 ש"ח ⁷	123.7 ש"ח ⁷ ג'י ישראל
R\$ 49.5	R\$ 50.0	11.5%	1.4%	R\$ 64	R\$ 64.1 גזית ברזיל
\$ 4.8	\$ 5.0	- ⁴	5.7%	\$ ⁵ 61.8	\$ ⁵ 45.7 Gazit Horizons
€ 50.9	€ 50.1	9.1%	3.5%	€ 25.1	€ 25.3 CTY
€ 25.6	€ 25.1	12.8%	16.1%	€ ⁶ 26.6	€ ⁶ 27.3 G Europe

1. כולל נכסים בשליטה משותפת.

2. בין 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. בין 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 31.3.2025	שווי הוגן ליום 31.3.2025	עלות משוערת להשלמה	תמורה צפויה ממכירות	NOI שנתי צפוי ⁽¹⁾
(100% מ' ש"ח)									
G City ראשל"צ	מגדל משרדים במהלך בנייה- 75% מהמגדל מיועד למכירה	65,100	100%	2026	286	444	429	622	23
		סה"כ 100%							
					286	444	429	622	23

(1) 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 31.3.2025 (100% מ' ש"ח)
תל השומר דירה להשכיר	הקמת 4 בנייני מגורים עם 243 דירות להשכרה (לפני תוספת זכויות/ הקלות שבס) לשכירות ארוכת טווח של כ- 20 שנים	30,700	100%	2027	282
בית כאל	הקמת מגדלים לשימושים מעורבים כ-70,000 מ"ר משרדים, כ-11,000 מ"ר מגורים וכ-6,300 שטחי מסחר, בשלב זה הבניין הקיים מושכר עד לתום שנת 2024	90,100	100%	TBD	400
בריקל, מיאמי	הקמת מגדל לשימושים מעורבים בן 61 קומות, אושרה הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 504 יחידות בפרויקט.	42,000	100%	TBD	283
Promenada Village, Warsaw	פרויקט דיור למכירה Promenada Village, הכולל 372 דירות למכירה (כ-15,830 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 משמשת כיום כחניון.	18,224	100%	Q4/2027	101
Promenada Retail Extension 2, Warsaw	פרויקט הרחבת מרכז הקניות פרומנדה הכולל את המותג Primark, וכ-35-50 חנויות נוספות (כ-22,800 מ"ר נוספים) ו-318 מקומות חניה נוספים.	24,453	100%	Q4/2028	107
Wolska, Warsaw	פרויקט המגורים להשכרה Wolska, הכולל עד 570 דירות (כ-16,700 מ"ר). מיועד לפיתוח בניין PRS בגובה 105 מטרים בוולח, אזור עסקים מרכזי בוורשה. רכישת מגרש בשטח כולל של 3,175 מ"ר הושלמה ברבעון הרביעי של 2024.	16,700	100%	Q1/2029	58
סה"כ					1,231

* הנתונים לעיל כוללים מידע אודות פרויקטים בתכנון והקמה (לרבות תוספת שטח צפוי, 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). ככל שתנאי השוק כאמור ישתנו או שגורמי הסיכון יתממשו, 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/קיטון באוכלוסיה, היקפי הצריכה הפרטית, שיעור האבטלה ורמת הביקושים) במדינות הפעילות השונות. פרמטרים אלו משפיעים במידה מסויימת על שיעור התפוסה בנכסים, גובה דמי השכירות ויכולתה של הקבוצה להגדיל את הכנסותיה לאורך זמן כמו גם על היקף ופוטנציאל ההשקעות והפיתוח. לפרטים נוספים אודות סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, לרבות השפעת המלחמה בישראל ראו סעיף 5 לפרק עדכון תיאור עסקי החברה וכן העדכון לו.

להלן נתונים מקרו כלכליים במדינות העיקריות שהקבוצה פועלת*:

צמיחה (GDP)						
דירוג חוב (S&P)	תשואה נומינלית אג"ח ממשלתי (10)			שיעור אבטלה		
	שנים	מחירים 2025	2025	2024	תחזית 2025	
A	4.35%	2.90%	3.00%	0.43%	3.50%	ישראל
A-	5.42%	4.05%	5.00%	2.90%	3.35%	פולין
AA+u	3.13%	1.60%	8.50%	(0.18%)	1.30%	פינלנד
AAAu	4.01%	2.60%	3.95%	0.60%	1.10%	נורבגיה
BB	13.89%	5.30%	6.90%	3.40%	1.90%	ברזיל
AAAu	2.40%	1.15%	8.45%	0.95%	1.70%	שבדיה
AA+u	4.45%	3.20%	4.40%	2.80%	1.35%	ארה"ב
AAA	3.22%	2.20%	6.84%	1.53%	1.21%	קנדה

* מקור הנתונים: Bloomberg מחודש מאי 2025.

כ-97% מסך החוב של הקבוצה הינו חוב לטווח ארוך בריבית קבועה (לאחר עסקאות הגנה) ועל כן בטווח הקצר החברה לא צופה כי עלית הריבית במשק תשפיע באופן מהותי על הוצאות המימון של החברה. יחד עם זאת, החברה עדה לגידול בעלויות גיוס החוב בהתאמה לעלית הריבית במשק ומעריכה כי עלויות הגיוס יעלו בהתאמה לעלויות ריבית נוספות במשק, ככל שתהיינה. 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, תוכניות 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 תזרימי המזומנים החזוי שלה, וכן בהתאם להתקדמות תוכנית מימוש הנכסים עליה הודיעה החברה ביום 25 באוקטובר 2022, וכפי שעודכנה מעת לעת, כמו גם שיקולים נוספים, ובהתאם למבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ("חוק החברות").

3.5. מצב כספי

	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2024	2025	
הערות והסברים	מליוני ש"ח	מליוני ש"ח	סעיף בדוח על המצב הכספי
להסברים על תזרים המזומנים ראה סעיף 3.8 להלן.	1,991	1,208	מזומנים ושווי מזומנים
	982	1,008	השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
עיקר הגידול נובע מהחלשות השקל אל מול מטבעות הפעילות של הקבוצה בסך של כ-1.8 מיליארד ש"ח, והשקעות בנדל"ן בסך של כ-0.2 מיליארד ש"ח בקיזוז מימוש נכסים שסווגו כמוחזקים למכירה בסך של כ-1 מיליארד ש"ח.	30,801	31,973	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח (כולל נכסים המוחזקים למכירה)
	2,247	2,282	נכסים אחרים
	36,021	36,471	סך נכסים
תנועות מהותיות בתקופה: גידול בגין הפרשי שער בסך של כ-0.7 מיליארד ש"ח. קבלת הלוואות והנפקת אגרות חוב בסך של כ-0.5 מיליארד ש"ח פרעון הלוואות ואגרות חוב בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח.	22,994	22,802	התחייבויות נושאות ריבית ואגרות חוב
הקיטון נובע ממימוש נכסים ופירעון ההתחייבויות הקשורות אליהן במהלך תקופת הדוח.	494	-	התחייבויות המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה
הגידול נובע בעיקר מגידול בגובה ההתחייבות בגין שוויים ההוגן של נגזרים פיננסיים בסך של כ-400 מיליון ש"ח, וקיטון בהפרשה למסים נדחים בסך של כ-100 מיליון ש"ח.	2,435	2,919	התחייבויות אחרות
	25,923	25,721	סך התחייבויות
הגידול נובע בעיקר מרווח כולל אחר של כ-467 מיליון ש"ח (בעיקר מתרגום דוחות כספיים) בקיזוז דיבידנדים שהוכרזו בתקופה בסך כולל של כ-25 מיליון ש"ח, והפסד בתקופה בסך של כ-246.	4,180	4,382	הון המיוחס לבעלי המניות
הגידול נובע בעיקר מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הכולל בסך של כ-470 מיליון ש"ח.	5,918	6,368	זכויות שאינן מקנות שליטה
	10,098	10,750	סך הון
	36,021	36,471	סך הכל התחייבויות והון

3.6. תוצאות הפעילות וניתוחן

א. להלן תוצאות הפעולות –

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו	לשנה שהסתיימה
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרס	ביום 31 בדצמבר
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
מליוני ש"ח		
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)		
2,533	621	569
799	203	184
1,734	418	385
38	(4)	63
(321)	(97)	(75)
222	185	3
(549)	(121)	(65)
114	3	(1)
1,238	384	310
(1,285)	(307)	(511)
219	53	32
172	130	(169)
76	44	37
96	86	(206)
מיוחס ל:		
52	(77)	(246)
44	163	40
96	86	(206)
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)		
0.28	(0.42)	(1.24)
0.28	(0.42)	(1.24)

להלן דוח על הרווח הכולל –

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח			
96	86	(206)	רווח נקי (הפסד)
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד הפסדים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר			
(31)	-	-	
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים			
(1,230)	(241)	916	
(15)	29	(17)	
(1,276)	(212)	899	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(1,180)	(126)	693	סה"כ רווח (הפסד) כולל
מיוחס ל:			
(803)	(166)	223	בעלי מניות החברה (1)
(377)	40	470	זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,180)	(126)	693	

ב. ניתוח תוצאות הפעולות לרבעון הראשון של שנת 2025

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2024	2025
הערות והסברים	מליוני ש"ח	סעיף בדוח על הרווח או הפסד
קיטון של כ-7.9% לעומת התקופה המקבילה, הקיטון נובע בעיקר משינוי בשערי חליפין ומ-NOI מנכסים שנמכרו בשנה האחרונה, בקיזוז גידול בהכנסות מנכסים זהים של כ-6.1%.	418	385 (NOI) הכנסה תפעולית, נטו
	67.3%	67.7% שיעור מההכנסות
	(4)	63 עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
הקיטון נובע מעלויות שינוי מבני שנרשמו ברבעון המקביל ב-CTY.	(97)	(75) הוצאות הנהלה וכלליות
בתקופת הדוח נובע מהפסדי הון מסגירת עסקאות מכירת נכסים, הנובעים מהתאמות מחיר ועלויות עסקה. בתקופה המקבילה כוללות בעיקר רווח הון בסך של כ-184 מיליון ש"ח מרכישת השותף ב-Kista Galleria בקיזוז הפסדי הון מעסקאות מכירת נכסים.	64	(62) הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
	3	(1) חלק ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
	384	310 רווח תפעולי
הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר מהוצאות בגין שיערוך נגזרים בסך של כ-258 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת סך של כ-21 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.	(254)	(479) הוצאות מימון, נטו
הקיטון בהוצאות נובע בעיקר מקיטון בהוצאות המסים השוטפים בסך של 6 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת כ-36 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. קיטון זה קוזז על ידי הוצאת מסים בגין שנים קודמות של כ-18 מיליון ש"ח שנרשמה בתקופת הדוח.	(44)	(37) מסים על הכנסה
	86	(206) 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 31 במרס 2025 עומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים³ לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסך כולל של כ-4.1 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-1.9 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה), הכוללים מזומן והשקעות לזמן קצר בסך של כ-1.6 מיליארד ש"ח וקווי אשראי לזמן ארוך מאושרים לא מנוצלים למשיכה מיידית בסך של כ-2.5 מיליארד ש"ח.

כמו כן, ליום 31 במרס 2025 לחברה ולחברות המאוחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הון של כ-10.7 מיליארד ש"ח (כ-33.6% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

מתוכם, ברמת הסולו המורחב, לחברה נכסים שאינם משועבדים בהיקף של כ-4.1 מיליארד ש"ח (כ-2.6 מיליארד ש"ח ב-G Europe, כ-1.0 מיליארד ש"ח בארה"ב, כ-0.4 מיליארד ש"ח בברזיל וכ-0.1 מיליארד ש"ח בישראל).

ליום 31 במרס 2025 לחברה על פי דוחותיה המאוחדים של החברה הון חוזר שלילי בסך של כ-0.3 מיליארד ש"ח, ולפי דוחותיה הנפרדים (סולו) הון חוזר שלילי בסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח, 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 במאוחד ובסולו המורחב (לרבות בחברות בבעלותה המלאה של החברה) קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים אשר ניתנים לניצול באופן מידי בסך של כ-2.5 מיליארד ש"ח וכ-0.8 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 הלא משועבדים, כמפורט לעיל, היכולת למחזר חובות המובטחים במקרקעין, ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת במאוחד ובסולו המורחב, לרבות תחזית התזרים, אין בקיומו בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה או בחברות המאוחדות שלה ואי לכך, אין צורך בצירוף תזרים מזומנים חזוי.

3.8. תזרים מזומנים

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת הסתכם בתקופת הדוח בכ-13 מיליון ש"ח, לעומת כ-124 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בתזרים מפעילות שוטפת נובעת בעיקר מסכום משמעותי של מע"מ בגין מכירת נכסים אשר התקבל בדצמבר 2024 ושולם לרשויות בתקופת הדוח.

בתקופת הדוח החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן בעיקר באמצעות מימוש נדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ-662 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפרעון הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ-737 מיליון ש"ח ולפירעון אגרות חוב בסכום נטו של כ-782 מיליון ש"ח.

³ קווי אשראי חתומים מול מוסדות פיננסיים, המובטחים בנכסים, על פיהם מחויבים מוסדות אלו להעמיד לקבוצה אשראי כאמור, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכמים, ובגין משלמות חברות

הקבוצה עמלות שונות לרבות עמלת הקצאת אשראי.

3.9. תוכנית רכישה

- א. ביום 19 במרס 2025 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של אגרות חוב של החברה (חלף תכנית קודמת), בהיקף של עד 300 מיליון ש"ח ע.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-22 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 תכנית קודמת). הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה, בכפוף לעמידה במבחני החלוקה. עד למועד פרסום דוח נרכשו כ-180 אלף מניות בעלות של כ-2 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 השנתי של החברה לשנת 2024, 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 31 במרס 2025 פוחת הש"ח כנגד הדולר האמריקאי, האירו, הדולר הקנדי והריאל הברזילאי בשיעור של כ-1.9%, כ-5.9%, כ-2.1% וכ-11.1%, בהתאמה. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 31 במרס 2025, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, החל מיום 31 במרס ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, תוסף הש"ח כנגד הדולר האמריקאי, הדולר הקנדי והריאל הברזילאי בשיעור של כ-4.5%, כ-1.2%, וכ-4.4%, בהתאמה ופוחת הש"ח כנגד האירו בשיעור של כ-0.1%.

בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 31 במרס 2025 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-0.3%. כמו כן, החל מיום 31 במרס ועד לסמוך למועד אישור דוח זה מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של כ-1.6%. 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. לאחרונה החברה פעלה לחזור באופן מדורג ולהגדיל את היקף עסקאות ההגנה במידה מסוימת וכתוצאה מכך להביא שיפור המתאם כאמור לעיל.

לפרטים בדבר החשיפה המטבעית של החברה בעבור מטבעות הפעילות (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח וריאל ברזילאי), נכון ליום 31 במרס 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 כעשור. 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 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 (50%) בשני נכסי מקרקעין (ג'י כוכב הצפון וג'י סביון) ועל שני נכסי מקרקעין נוספים בבעלותה (51%) ("הנכסים המשועבדים"), וכן בערבות בנקאית אשר נכון למועד הדוח עומדת על סך של 15 מיליוני ש"ח. ערך חלקה של החברה בנכסים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה טו') ליום 31 במרס 2025, הינו כ-466 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב וכן אודות הנכסים המשועבדים האמורים, כנדרש על פי תקנות רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות הנדל"ן להשקעה ראו ביאור 7'ג'19 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024, נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 וכן הערכות שווי המצורפות לדוח התקופתי.

לאחר תקופת הדוח הנפיקה החברה אגרות חוב נוספות (סדרה טו'), ובהתאם להוראות שטר הנאמנות היא פועלת לשעבוד שני נכסים נוספים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו'), בשווי של כ-139 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מיום 6 במאי 2025 (מס' אסמכתא 031670-01-2025) ומיום 21 במאי 2025 (מס' אסמכתא 035888-01-2025) המובאים בזאת על דרך ההפניה.

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 6'ג'19 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים אודות G Europe, ראה דוחות כספיים ליום 31 במרס 2025 של G Europe אשר פורסמו בדוח מיידי של החברה ביום 18 במאי 2025 (מס' אסמכתא 034440-01-2024) 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 הינה הבעלים של ששה נכסים מניבים בארה"ב, אשר נכון למועד זה שווים עומד על כ-283 מיליוני דולר. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.5 ו-4.6 ונספח ה' לדוח הצעת מדף של החברה שפורסם ביום 5 בפברואר 2024 (מס' אסמכתא 041019-01-2024), אשר המידע הכלול בהם מובא על דרך ההפניה.

לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה יח') ראו ביאור 4'ג'19 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 01-2024-041019) והתיקון לשטר אשר פורסם ביום 28 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 01-2024-612201), אשר המידע הכלול בהם

מובא על דרך ההפניה. ערכו של הנכס המשועבד האמור ליום 31 במרס 2025 הינו 2,075 מיליוני ש"ח. החברה פועלת למכירת חלק ממגדל המשרדים שהיא מקימה במתחם G ראשון לציון, המשועבד לטובת אגרות החוב (סדרה יט'). קודם למכירת חלקים מהמגדל, בכוונת החברה לפעול מול הנאמן לאגרות החוב (סדרה יט') לשחרור חלקים כאמור משעבוד, בהתאם להוראות שטר הנאמנות.

לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה יט') ראו ביאור 3'19' 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 31 במרס 2025 הינו כ-241 מיליון אירו. לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה כ') ראו ביאור 2'19' 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.

ו. בטוחות לאגרות החוב (סדרה כא')

התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה כא') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על חשבון משמורת (קסטודיאן) בו מופקדות מניות CTY שבבעלות חברה בת בבעלותה המלאה של החברה ("החברה המשעבדת" ו-"חשבון המניות המשועבדות", בהתאמה) וכל זכויות החברה המשעבדת בחשבון המניות המשועבדות, על כל המופקד בו (למעט חריגים), אשר נכון למועד זה מוחזקות בו כ-19.7 מיליון מניות CTY. לפרטים נוספים, לרבות ביחס להסכם המשמורת, ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות המצורף כנספח ב' לדוח הצעת המדף של החברה כפי שתוקן ביום 28 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-611780), אשר המידע הכלול בו מובא על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה כא') ראו ביאור 1'19' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים אודות CTY, ראה דוחות כספיים ליום 31 במרס 2025 של CTY אשר פורסמו בדוח מיידי של החברה ביום 14 במאי 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-033638) אשר המידע הכלול בו מובא על דרך ההפניה.

ז. 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').

ח. לפרטים בדבר הרחבת סדרות אגרות חוב טו' וטז' ראו ביאורים 3'א3 ו-5'ה' לדוחות הכספיים.

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

יחס פיננסי	התניות פיננסיות	ליום 31 במרס 2025
הון עצמי מינימלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מליוני דולר)	יב' - גבוה מ- 650, במשך 4 רבעונים רצופים יג', יח' - גבוה מ- 800, במשך 3 רבעונים רצופים יד', טו', טז', יז', יט', כ', כא' - גבוה מ- 850, במשך 3 רבעונים רצופים	1,179
הון עצמי מינימלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) במשך רבעון אחד (מיליוני דולר)	יג', יד', טו' - גבוה מ- 400 טז', יז', יח', יט', כ', כא' - גבוה מ- 450	1,179
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יב' נמוך מ- 80%, במשך 4 רבעונים רצופים יג' - נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים	161.1%
דירוג מינימלי של אגרות החוב	יב' ו- יג' - "ilBaa3"/"ilBBB"	'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	60.8% 161.1%
דירוג מינימלי של אגרות החוב	יד', יז', יט' ו- כא' - טו', יח' ו- כ' -	'ilA3'/'ilA-' '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 31 במרס 2025 וסמוך למועד אישור הדוחות, עומדת החברה באמות המידה ביחס לאגרות החוב שלה.

תאריך אישור דוח הדירקטוריון	21 במאי, 2025	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 בנינו בוצעו עסקאות החלף מטבע ועסקאות פורוורד (להלן עסקאות נגזרים), ובדבר היקף החשיפה שנוטר לאחר ביצוע עסקאות נגזרים, כפי שהיה ידוע לחברה ליום 31 במרס 2025. הטבלה האמורה מציגה את מצבת הנכסים ואת מצבת ההתחייבויות שבמאזן החברה (במטבע המקור ובשקלים חדשים⁽¹⁾) ואת שיעור 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	4,590	969	3,990	102	3,225	-
מצבת נכסים בש"ח	4,590	3,601	16,047	264	2,103	26,605
% מסך הנכסים	17	14	60	1	8	100
מצבת התחייבויות במטבע מקור	10,900	393	1,994	61	913	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	5,038	(206)	(1,178)	-	-	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	5,863	599	3,171	61	913	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה	5,863	2,226	12,755	159	591	21,594
לעסקאות החלף	5,863	2,226	12,755	159	591	21,594
% ההתחייבויות	27	10	59	1	3	100
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	(1,273)	370	818	41	2,313	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח ^{4,5}	(1,273)	1,375	3,292	105	1,512	5,011
% מסך ההון העצמי	(25)	27	66	2	30	100

1. על פי שערי חליפין ליום 31 במרס 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 בנוורבגיה שהמטבע הינו כתר נורבגי (NOK) ובגין הפעילות של המגורים להשכרה בפולין שהמטבע הינו זלוטי. כמו כן, הנתונים לגבי CTY מתבססים על ה- EPRA NRV למניה של CTY.
4. מייצג את ההון המיוחס לבעלי מניות החברה בנטרול מוניטין ומסים נדחים בגין שערך נדל"ן להשקעה כפי שהיה ידוע ביום 31 בדצמבר 2024.

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 2 – השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות

החל מיום 1 בינואר 2024 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה הנפיקה החברה 44,690 ע.ג. מניות לנושאי משרה ועובדים בחברה, כתוצאה מהבשלת ניירות ערך המירים שהוקצו להם כחלק מתנאי העסקתם.

עדכון לסעיף 3 – חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

- א. ביום 9 באפריל 2024 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ-25 מיליון ש"ח (0.125 ש"ח למניה).
- ב. 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 אפריל 2025 תחזית מקרו-כלכלית על פיה התוצר צפוי לצמוח בשנת 2025 ב-3.5% וב-2026 ב-4%. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי לעמוד על 2.6% ומהלך שנת 2026 אף לרדת לכ-2.2%. תרחיש הבסיסי אינו מניח התעצמות הלחימה בעזה ואף לא הטלת הגבלות משמעותיות על העורף. כמו כן התחזית כוללת התייחסות למלחמת הסחר שהתעוררה לאור תוכנית המכסים של ארה"ב (ראו סעיף ג' להלן), הצפויה להוביל לירידה של כ-4% בהיקף הסחר העולמי עד סוף 2026. שיעור האבטלה הצפויה נותר נמוך מאוד ועומד על 2.9%-3.2% תוך שמירה על יחס חוב לתוצר ברמות של 68%-69%. האמור לוקח בחשבון את התקציב לשנת 2025 כולל שקלול התוספות לתקציב הביטחון. החטיבה מניחה שתוואי הריבית הבסיסית של בנק ישראל צפויה לעמוד על 4% בממוצע ברבעון הראשון של 2026 המהווה דחייה ברבעון ביחס לתחזית קודמת. כמו כן מודגש כי התחזית מבוצעת תחת אי וודאות גבוהה מהרגיל, עם סיכון להתפתחויות ביטחוניות נוספות העולות להשפיע לרעה על היצע העבודה, הגירעון והחוב הציבורי ביחס לתוצר, וזאת בנוסף לעלייה בפרמיית הסיכון של ישראל שעשויה להשפיע לרעה על השקעות ובייחוד. בחודש מאי 2025 אישרה חברת הדירוג הבינלאומית S&P Global Ratings את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמת A עם תחזית שלילית.

ב. מלחמת חרבות ברזל - בחודש אוקטובר 2023 פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת טרור רצחנית על מדינת ישראל, אשר הובילה לפתיחתה של מלחמת "חרבות ברזל". מאז ניהלה ומנהלת מדינת ישראל לחימה בגזרות שונות, לרבות בצפון הארץ, מול איראן והחות'ים. נכון למועד פרסום הדוח, אין כל וודאות ביחס להמשך הלחימה, אופייה ועוצמותיה. 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 לא הייתה השפעה מהותית על עסקיה ותוצאותיה הכספיות. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי.

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 17%. המכס חל על סחורות בלבד ואינו חל על שירותים. 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.

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

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

- א. במהלך תקופת הדיווח ולאחריה 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.

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 3'א' 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 5'ה' לדוחות הכספיים.

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

G סביון (חלק החברה, 50% ⁽¹⁾)		
לשנת 2024	רבעון ראשון 2025	
125,369	130,014	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
16,100	16,100	שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)
141,469	146,114	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
11,580	1,492	NOI בתקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
13,855	-	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
92.3%	97.1%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
4.6%	4.6%	שיעור תשואה בפועל (%)
162.2	159	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
125	148	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)

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

G רוטשילד (חלק החברה, 51%)		
לשנת 2024	רבעון ראשון 2025	
125,495	125,511	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
3,825	3,825	שווי הנכס זכויות בניה (אלפי ש"ח)
129,320	129,336	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
7,584	1,979	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
3,678	-	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
98.8%	98.4%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.0%	6.3%	שיעור תשואה בפועל (%)
106	107	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
87	57	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח) ⁽¹⁾

(1) במהלך הרבעון נחתמו הסכמים למשרדים בלבד.

G כוכב הצפון (חלק החברה, 50% ⁽¹⁾)		
לשנת 2024	רבעון ראשון 2025	
55,332	55,424	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
2,815	726	NOI בתקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾
1,073	-	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
90.8%	93.7%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5.1%	5.2%	שיעור תשואה בפועל (%)
285.6	286	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
-	-	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)

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

מרכז חורב (חלק החברה 50%)	רבעון ראשון	לשנת 2024
	2025	
שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)	122,437	122,437
שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)	12,750	12,750
סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)	135,187	135,187
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	1,967	8,082
רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)	-	1,320
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	93.0%	93.7%
שיעור תשואה בפועל (%)	6.4%	6.6%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	128	126.8
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)	111	114

ג'י סיטי ראשון לציון	רבעון ראשון	לשנת 2024
	2025	
שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)	1,630,450	1,628,700
שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)	444,171	416,600
סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)	2,074,621	2,045,300
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	25,268	97,995
רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)	-	100,753
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	98.2%	98%
שיעור תשואה בפועל (%)	6.2%	6.0%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	106	106
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)	164	87

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

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

(1) במהלך הרבעון הראשון בשנת 2025 נחתם הסכם עם שוכר מהותי.

טרגובק (Targowek)	רבעון ראשון 2025	לשנת 2024
שווי הנכס (אלפי אירו)	240,425	239,100
NOI בתקופה (אלפי אירו)	3,398	14,421
רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי אירו)	1,189	6,394
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	98.8%	98.6%
שיעור תשואה בפועל (%)	5.7%	6.02%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש באירו)	34.3	33.4
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו		
התקופה (לחודש באירו)	40.3	24.6

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרס, 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

36	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
37	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
39	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד
40	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
41	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
44	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
47	באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ג'י סיטי בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ, 2025 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-46% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2025 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-51% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,

21 במאי, 2025

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2024	2025
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
1,991	1,224	1,208
538	35	359
43	13	41
69	64	69
98	131	95
376	469	360
2	4	2
3,117	1,940	2,134
1,337	1,530	329
4,454	3,470	2,463
982	865	1,008
381	586	411
69	100	66
173	247	350
27,041	29,835	29,228
2,423	2,784	2,416
94	125	93
341	434	367
63	66	69
31,567	35,042	34,008
36,021	38,512	36,471

נכסים

נכסים שוטפים

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

נכסים מוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים

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

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

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		

38	174	195
1,870	2,453	1,542
15	21	368
89	115	96
648	620	532
10	39	10
2,670	3,422	2,743
494	676	-
3,164	4,098	2,743

14,941	14,363	15,271
6,145	6,725	5,794
222	267	271
335	323	430
1,116	1,304	1,212
22,759	22,982	22,978

253	239	253
4,981	4,755	4,982
2,446	2,353	2,175
(4,763)	(4,073)	(4,277)
1,279	1,296	1,265
(16)	(1)	(16)
4,180	4,569	4,382
5,918	6,863	6,368
10,098	11,432	10,750
36,021	38,512	36,471

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.

21 במאי, 2025

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

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרס		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח			
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
2,533	621	569	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
799	203	184	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,734	418	385	הכנסה תפעולית, נטו
38	(4)	63	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(321)	(97)	(75)	הוצאות הנהלה וכלליות
222	185	3	הכנסות אחרות
(549)	(121)	(65)	הוצאות אחרות
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני,			
114	3	(1)	נטו
1,238	384	310	רווח תפעולי
(1,285)	(307)	(511)	הוצאות מימון
219	53	32	הכנסות מימון
172	130	(169)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
76	44	37	מסים על ההכנסה
96	86	(206)	רווח נקי (הפסד)
מיוחס ל:			
52	(77)	(246)	בעלי מניות החברה
44	163	40	זכויות שאינן מקנות שליטה
96	86	(206)	
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)			
0.28	(0.42)	(1.24)	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה
0.28	(0.42)	(1.24)	סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל למניה

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

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו	
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
96	86	(206)

רווח נקי (הפסד)

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

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד

הפסדים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

(31)	-	-
(1,230)	(241)	916
(15)	29	(17)

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד

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

(1,276)	(212)	899
(1,180)	(126)	693

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

מיוחס ל:

בעלי מניות החברה (1)

זכויות שאינן מקנות שליטה

(803)	(166)	223
(377)	40	470
(1,180)	(126)	693

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

52	(77)	(246)
(809)	(116)	486
(15)	27	(17)
(31)	-	-
(803)	(166)	223

רווח נקי (הפסד)

התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים

הפסדים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של				זכויות שאינן מקנות שליטה				
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	פעילויות חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
253	4,981	2,446	(4,763)	1,279	(16)	4,180	5,918	10,098
-	-	(246)	-	-	-	(246)	40	(206)
-	-	-	486	(17)	-	469	430	899
-	-	(246)	486	(17)	-	223	470	693
- (*)	1	-	-	(1)	-	- (*)	-	- (*)
-	-	-	-	1	-	1	-	1
-	-	-	-	-	-	-	(8)	(8)
-	-	(25)	-	-	-	(25)	-	(25)
-	-	-	-	3	-	3	(7)	(4)
-	-	-	-	-	-	-	(5)	(5)
253	4,982	2,175	(4,277)	1,265	(16)	4,382	6,368	10,750

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)
הפסד
רווח כולל אחר

סך רווח כולל

מימוש כתבי אופציה למניות החברה
עלות תשלום מבוסס מניות
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 31 במרס, 2025

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.
(**) בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2025 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.125 ש"ח למניה (סך כולל של כ-25 מיליון ש"ח), אשר שולמו ביום 8 באפריל 2025.
הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
זכויות שאינן מקנות שליטה			דוחות כספיים של פעילויות			פרמיה על מניות		
סה"כ הון	שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	חוץ	יתרת רווח	מניות	הון מניות
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
11,330	6,493	4,837	(1)	1,413	(3,998)	2,430	4,754	239
86	163	(77)	-	-	-	(77)	-	-
(212)	(123)	(89)	-	27	(116)	-	-	-
(126)	40	(166)	-	27	(116)	(77)	-	-
* -	-	* -	-	(1)	-	-	1	* -
1	-	1	-	1	-	-	-	-
(15)	(30)	15	-	15	-	-	-	-
(52)	(52)	-	-	-	-	-	-	-
327	445	(118)	-	(159)	41	-	-	-
(33)	(33)	-	-	-	-	-	-	-
11,432	6,863	4,569	(1)	1,296	(4,073)	2,353	4,755	239

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023 (מבוקר)

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סך הפסד כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן

מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

הנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 במרס, 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								
התאמות הנובעות מתרגום			דוחות כספיים של פעילויות			פרמיה על מניות		
זכויות שאינן מקנות			מניות אוצר			הון מניות		
סה"כ הון	שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	חוץ	יתרת רווח	מניות	הון מניות
מבוקר								
מליוני ש"ח								
11,330	6,493	4,837	(1)	1,413	(3,998)	2,430	4,754	239
96	44	52	-	-	-	52	-	-
(1,276)	(421)	(855)	-	(46)	(809)	-	-	-
(1,180)	(377)	(803)	-	(46)	(809)	52	-	-
268	-	268	-	14	-	-	236	18
(*)	-	(*)	-	(29)	-	-	29	(*)
(57)	-	(57)	(57)	-	-	-	-	-
-	-	-	42	-	-	-	(38)	(4)
5	-	5	-	5	-	-	-	-
(257)	(344)	87	-	87	-	-	-	-
(168)	(168)	-	-	-	-	-	-	-
(36)	-	(36)	-	-	-	(36)	-	-
328	449	(121)	-	(165)	44	-	-	-
(135)	(135)	-	-	-	-	-	-	-
10,098	5,918	4,180	(16)	1,279	(4,763)	2,446	4,981	253

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

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו	
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		
96	86	(206)

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

1,066	254	479	הוצאות מימון, נטו
(114)	(3)	1	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות
(38)	4	(63)	בשיטת השווי המאזני, נטו
25	6	5	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
76	44	37	פחת והפחתות
327	(60)	62	מסים על הכנסה
5	1	1	הוצאות אחרות, נטו
1,347	246	522	עלות תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

113	(61)	44	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה
(25)	81	(88)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות
88	20	(44)	
1,531	352	272	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

(873)	(160)	(272)	ריבית ששולמה
112	29	20	ריבית שהתקבלה
74	4	3	דיבידנד שהתקבל
(152)	(105)	(10)	מסים ששולמו
4	4	-	מסים שהתקבלו
(835)	(228)	(259)	
696	124	13	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

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

לשנה			
שהסתיימה			
ביום 31	ל-3 חודשים שהסתיימו		
בדצמבר	ביום 31 במרס		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח			
(11)	(5)	-	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(779)	(153)	(236)	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
(8)	(1)	(1)	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
1,791	475	898	השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים
243	-	1	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם
(45)	-	-	פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
36	15	6	השקעות בנכסים פיננסיים, נטו
1,227	331	668	תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ומשיכת פקדונות, בניכוי מס ששולם
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
268	-	-	הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
(* -	(* -	(* -	מימוש כתבי אופציה למניות החברה
(57)	-	-	רכישת מניות באוצר
328	327	(4)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת
(36)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(135)	(33)	(5)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
879	-	11	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(817)	(12)	(608)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(1,479)	(408)	(288)	פרעון קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו
(141)	-	148	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(4,459)	(1,240)	(782)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
5,588	1,592	-	הנפקת אגרות חוב
(241)	(15)	-	רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה
(168)	(52)	(8)	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה
(470)	159	(1,536)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(100)	(28)	72	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
1,353	586	(783)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
638	638	1,991	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,991	1,224	1,208	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

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

611	-	-
-	-	25
-	-	304

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

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן
מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים
דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה
הנפקת אגרות חוב כנגד חייבים

באור 1 - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן – תקופת הדוח וכן 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 31 במרס, 2025 (להלן – תאריך הדיווח) לחברה במאוחד (להלן – הקבוצה) גרעון בהון החוזר בסך של כ-0.3 מיליארד ש"ח. לקבוצה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך כולל של כ-2.5 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-0.1 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 הבת בבעלותה המלאה באמצעות חלוקת דיבידנד או קבלת הלוואה (בכפוף למבחני החלוקה על פי הדין הרלבנטי וכן התחייבויות כלפי צדדים שלישיים).

כמו כן, לחברה קווי אשראי (ברובם בלתי מנוצלים) מחייבים עם מוסדות פיננסיים בסכומים משמעותיים, במסגרתם החברה ו/או החברות הבנות בבעלותה המלאה יכולות לנצל אשראי לתקופות שונות בהתאם לצרכיהן, ובכפוף לעמידה באמות מידה הקבועים בהסכמים אלו. נכון ליום 31 במרס 2025, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מובטחים מתחדשים כאמור ממספר בנקים ומוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים, בסך של כ-1.0 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ-0.2 מיליארד ש"ח נוצל למועד האמור. סמוך למועד פרסום דוח זה, יתרת קווי אשראי אלה היא כ-0.9 מיליארד ש"ח, מתוכה נוצל סך של כ-0.1 מיליארד ש"ח.

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

קווי האשראי של החברה ושל חברות מאוחדות שלה, כוללים אמות מידה פיננסיות הכוללות, בין היתר, הון עצמי מינימאלי, שיעור מינוף, יחס חוב מנוצל לשווי בטוחות ועוד, נכון ל-31 במרס 2025, וסמוך למועד פרסום דוח זה, עומדות החברה והחברות המאוחדות שלה בכל אמות המידה שנקבעו.

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

(א) צמיחה אורגנית – באמצעות דיוק תמהיל 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

באור 1 - כללי (המשך)

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.

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

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

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 ומנהלת מדינת ישראל לחימה בגזרות שונות, לרבות בצפון הארץ, מול איראן והחות'ים. נכון למועד פרסום הדוח, אין כל וודאות ביחס להמשך הלחימה, אופייה ועוצמותיה.

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.

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 17%. המכס חל על סחורות בלבד ואינו חל על שירותים. 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, למעט האמור להלן.

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 לאחר תאריך הדיווח.

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.

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 31 במרס 2024		ליום 31 במרס 2025		
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
מליוני ש"ח						
16,439	16,573	15,001	15,848	16,289	16,516	אגרות חוב (רמה 1)
						התחייבויות נושאות ריבית לבנקים
6,156	6,383	7,542	7,693	5,765	6,091	ולאחרים (רמה 2)
22,595	22,956	22,543	23,541	22,054	22,607	

ב. סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי בקשר עם סיווג הנכסים והתחייבויות הפיננסיות אשר נמדדים בדוחות הכספיים בשווי הוגן, בהשוואה לסיווגם ליום 31 בדצמבר, 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 21 במאי 2025, הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 12.5 אגרות למניה (סך כולל של כ-24.9 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 16 ביוני 2025, לבעלי המניות של החברה ביום 5 ביוני 2025.

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

ג. בחודש אפריל 2025, במסגרת הצעת רכש, רכשה CTY כ-100 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב של CTY בתמורה לכ-97.5 מיליון אירו.

ד. לאחר תאריך הדיווח רכשה החברה כ-22 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב של החברה (סדרה יד) בתמורה לכ-22 מיליון ש"ח. ההשפעה של הפדיון מוקדם על הרווח או הפסד של הקבוצה אינה מהותית.

ה. 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 1.33% (צמוד מדד). במסגרת הרחבת הסדרה, פועלת החברה לשעבד שני נכסים מניבים נוספים (בתל אביב ובראשון לציון) לטובת אגרות החוב (סדרה טו').

ו. 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 דעת יועציה המשפטיים, סיכויי הערר להתקבל גבוהים מהסיכוי לדחייתו.

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 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2025

	צפון אירופה	מרכז אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
	בלתי מבוקר							
	מליוני ש"ח							
הכנסות המגזר	291	135	78	37	44	7	(23)	569
הכנסות תפעוליות, נטו	190	95	51	31	24	3	(10)	385
תוצאות המגזר	164	82	49	27	20	4	(36)	310
הוצאות מימון, נטו								(479)
הפסד לפני מסים על ההכנסה								(169)

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2024

	צפון אירופה	מרכז אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
	בלתי מבוקר							
	מיליוני ש"ח							
הכנסות המגזר	315	146	84	44	37	9	(14)	621
הכנסות תפעוליות, נטו	203	102	57	37	23	4	(8)	418
תוצאות המגזר	157	89	53	31	18	4	32	384
הוצאות מימון, נטו								(254)
רווח לפני מסים על ההכנסה								130

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

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

נכסי המגזר

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז אירופה	צפון אירופה	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
29,228	(1,831)	264	2,988	2,060	3,423	7,051	15,273	נדל"ן להשקעה
2,416	(197)	-	750	33	1,188	642	-	31 במרס, נדל"ן להשקעה 2025 בפיתוח
36,471	1,971	266	3,763	2,162	4,651	7,773	15,885	סה"כ נכסי המגזר
29,835	(1,977)	349	1,956	2,373	3,642	7,096	16,396	נדל"ן להשקעה
2,784	(583)	-	1,022	51	1,140	1,127	26	31 במרס, נדל"ן להשקעה 2024 בפיתוח
38,512	2,067	360	3,195	2,504	4,849	8,361	17,176	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	-	31 בדצמבר, נדל"ן להשקעה 2024 בפיתוח (מבוקר)
36,021	2,823	259	3,546	1,951	4,617	8,205	14,620	סה"כ נכסי המגזר

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"), המחזיקה (בעקיפין) במספר נכסים בארה"ב. ג'י אלפא מוחזקת 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 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2024	2024	2025
אלפי דולר		
8,675	3,440	11,546
64	323	115
310	164	151
9,049	3,927	11,812
871	879	871
282,615	283,862	282,956
339	354	320
283,825	285,095	284,147
292,874	289,022	295,959
444	1,749	971
216	227	193
660	1,976	1,164
89,467	89,386	89,494
1,088	1,112	1,180
90,555	90,498	90,674
201,659	196,548	204,121
292,874	289,022	295,959

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

פקדונות
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, נטו

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים
התחייבויות אחרות

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

מידע כספי תמציתי על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2024	2024	2025	
אלפי דולר			
6,676	1,666	1,861	הכנסות מהשכרה - מסחר
1,184	276	304	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה - מסחר
5,492	1,390	1,557	הכנסה תפעולית, נטו - מסחר
10,116	2,463	2,494	הכנסות מהשכרה - מגורים
3,889	1,019	943	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה - מגורים
6,227	1,444	1,551	הכנסה תפעולית, נטו - מגורים
11,719	2,834	3,108	סך הכנסה תפעולית, נטו
(77)	(16)	(27)	הוצאות הנהלה וכלליות
(1,783)	-	-	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
9,859	2,818	3,081	רווח תפעולי
(2,635)	(696)	(619)	הוצאות מימון, נטו
7,224	2,122	2,462	רווח נקי

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

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
אלפי דולר		
7,224	2,122	2,462
2,635	696	619
1,783	-	-
70	14	25
4,488	710	644
(132)	21	(100)
(321)	1,019	596
(453)	1,040	496
11,259	3,872	3,602
(2,677)	(669)	(669)
149	-	78
8,731	3,203	3,011
(1,081)	(820)	(134)
(137)	(94)	(6)
(1,218)	(914)	(140)
25	14	-
(545)	(545)	-
(520)	(531)	-
6,993	1,758	2,871
1,682	1,682	8,675
8,675	3,440	11,546

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

הוצאות מימון, נטו

ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו

פחת והפחתות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים

ויתרות חובה

עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים

ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית,

דיבידנדים ומסים

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

ריבית ששולמה

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 במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

באורים עיקריים

1. כללי

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

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

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

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

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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 ומוחק 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 31 במרס		
31 בדצמבר	2024	2025	
2024	2024	2025	אלפי אירו
			נכסים
			נכסים שוטפים
4,338	1,824	4,023	מזומנים ושווי מזומנים
590	785	761	לקוחות והכנסות לקבל
1,008	8,423	5,000	הלוואות לצדדים קשורים
1,398	794	1,298	חייבים ויתרות חובה
<u>7,334</u>	<u>11,826</u>	<u>11,082</u>	
			נכסים לא שוטפים
239,688	230,457	241,013	נדל"ן להשקעה
32	21	31	רכוש קבוע, נטו
<u>239,720</u>	<u>230,478</u>	<u>241,044</u>	
<u>247,054</u>	<u>242,304</u>	<u>252,126</u>	סה"כ נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
247	-	513	ספקים ונותני שירותים
4,423	2,728	2,686	זכאים ויתרות זכות
421	-	435	התחייבות לזמן קצר בגין חכירות
<u>5,091</u>	<u>2,728</u>	<u>3,634</u>	
			התחייבויות לא שוטפות
70,043	73,524	75,134	הלוואות מצדדים קשורים
11,632	9,461	11,536	התחייבויות אחרות
<u>81,675</u>	<u>82,985</u>	<u>86,670</u>	
<u>160,288</u>	<u>156,591</u>	<u>161,822</u>	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
<u>247,054</u>	<u>242,304</u>	<u>252,126</u>	סה"כ הון והתחייבויות

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

מידע כספי תמציתי על הרווח או הפסד

לשנה			
שהסתיימה			
ביום 31	ל-3 חודשים שהסתיימו		
בדצמבר	ביום 31 במרס		
2024	2024	2025	
אלפי אירו			
18,256	4,213	4,753	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות הכנסה תפעולית, נטו
3,835	922	1,355	
14,421	3,291	3,398	
7,380	129	1,189	עליית ערך נדל"ן להשקעה הוצאות הנהלה וכלליות רווח תפעולי
2,428	46	302	
19,373	3,374	4,285	
5,619	1,526	2,751	הוצאות מימון, נטו
13,754	1,848	1,534	רווח לפני מסים על ההכנסה
2,079	218	-	מסים על ההכנסה
11,675	1,630	1,534	רווח נקי

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

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים

לשנה		
שהסתיימה		
ביום 31	ל-3 חודשים שהסתיימו	
בדצמבר	ביום 31 במרס	
2024	2024	2025
אלפי אירו		
23,157	5,796	5,997
562	54	94
(11,589)	(2,996)	(2,160)
4	(141)	(146)
12,134	2,713	3,785
(2,038)	(57)	(160)
(3,870)	(1,246)	(4,000)
9,625	42	67
3,717	(1,261)	(4,093)
(6,701)	(1,165)	-
(6,348)	-	-
(13,049)	(1,165)	-
14	16	(7)
2,816	303	(315)
1,522	1,521	4,338
4,338	1,824	4,023

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

גבייה משוכרים
קבלת תשלום מחייבים
תשלום לספקים
מס ששולם
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה בנדל"ן להשקעה
הלוואות שניתנו לחברות הקבוצה
פרעון הלוואות שניתנו לחברות הקבוצה
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

החזר הלוואות בין חברות הקבוצה
הפחתת הון
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

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 31 במרס, 2025

תוכן העניינים

עמוד

62	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
64	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
66	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
67	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
68	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
71	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 31 במרץ, 2025 ולתקופה של שלושה 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 המיוחדים לה, נטו הסתכמו לסך של כ-2773 מיליוני ש"ח ליום 31 במרץ, 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-8 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שהדוח שלה הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר

תל-אביב,

רואי חשבון

21 במאי, 2025

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 31 במרס, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המיוחסים לחברה, המוצגים בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים השנתיים.

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2024	2025
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

123	144	129
488	5	308
1	1	1
45	52	64
109	119	72
15	21	13
-	2	-
781	344	587

נכסים

נכסים שוטפים

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

נכסים לא שוטפים

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

61	52	63
42	46	212
3,414	3,642	3,423
1,157	1,140	1,188
16	24	18
3,164	2,273	3,328
7,776	9,033	8,311
19	36	20
15,649	16,246	16,563
16,430	16,590	17,150

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

ליום	ליום 31 במרס	
31 בדצמבר	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	

1,406	2,044	1,355
130	125	96
-	18	294
25	30	33
182	119	98
-	-	1
-	-	25
1,743	2,336	1,902

2,197	2,222	2,178
-	435	44
8,147	6,781	8,469
150	206	119
13	6	56
-	35	-
10,507	9,685	10,866

253	239	253
4,981	4,755	4,982
2,446	2,353	2,175
(4,763)	(4,073)	(4,277)
1,279	1,296	1,265
(16)	(1)	(16)
4,180	4,569	4,382
16,430	16,590	17,150

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

סה"כ התחייבויות והון

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

21 במאי, 2025

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	מליוני ש"ח		
355	84	77	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
115	27	27	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
240	57	50	הכנסה תפעולית, נטו
86	(7)	(17)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(58)	(14)	(16)	הוצאות הנהלה וכלליות
4	-	-	הכנסות אחרות, נטו
3	1	1	הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות
320	6	9	רווח מחברות מאוחדות, נטו
595	43	27	רווח תפעולי
(762)	(149)	(318)	הוצאות מימון
112	9	8	הכנסות מימון
129	25	38	הכנסות מימון מחברות מאוחדות, נטו
74	(72)	(245)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
22	5	1	מסים על ההכנסה
52	(77)	(246)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר מליוני ש"ח	
52	(77)	(246)

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

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

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

(91)	(9)	(53)
(91)	(9)	(53)
(764)	(80)	522
(855)	(89)	469
(803)	(166)	223

התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

הפסד כולל אחר המיוחס לחברה

רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה

סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
52	(77)	(246)

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

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של
התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

פחת			
הוצאות מימון, נטו	1	1	3
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	272	115	521
רווח בגין חברות מאוחדות, נטו	17	7	(86)
עלות תשלום מבוסס מניות	(9)	(6)	(320)
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	-	1	3
מסים על הכנסה	-	-	(4)
	1	5	22
	282	123	139

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

ירידה בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה	47	6	90
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות	(83)	42	96
	(36)	48	186

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:

ריבית ששולמה	(82)	(56)	(382)
ריבית שהתקבלה מחברות מאוחדות, נטו	30	97	143
מסים ששולמו	-	(58)	(83)
דיבידנד שהתקבל מחברות מאוחדות	-	16	66
	(52)	(1)	(256)

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2024 2025		
מבוקר	בלתי מבוקר		מליוני ש"ח
(1)	-	-	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
(183)	(37)	(58)	השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים
-	-	485	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
224	(54)	-	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם
(884)	22	13	מימוש השקעות (השקעות) בחברות מאוחדות, נטו
22	14	-	קבלת (מתן) הלוואות מחברות מאוחדות, נטו
(822)	(55)	440	תמורה ממכירת נכסים פיננסיים, נטו
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
268	-	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
(*) -	(*) -	(*) -	הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה
(57)	-	-	מימוש כתבי אופציה למניות
(36)	-	-	רכישת מניות באוצר
3,058	404	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(1,435)	(200)	(74)	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(1,232)	(238)	(288)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
(618)	(12)	(23)	פרעון קווי אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו
736	-	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך
684	(46)	(385)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
			מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(12)	-	3	הפרשי שער בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים
(29)	(8)	6	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
152	152	123	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
123	144	129	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 31 במרס	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
-	-	25
813	-	-
487	-	-
-	-	304

פעילות מהותית שלא במזומן של החברה

דיבידנד לשלם

קבלת דיבידנד מחברה מאוחדת כנגד פרעון הלוואות

מחברה מאוחדת

מכירת נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע כנגד פקדונות

הנפקת אגרות חוב כנגד חייבים

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

א. כללי

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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 31 במרס, 2025.
2. ליום 31 במרס, 2025 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח. לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ-0.8 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מידי. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל בתוספת התמורה מהנפקות אגרות חוב שבוצעו לאחר תאריך הדיווח בסך של כ-0.1 מיליארד ש"ח, כמפורט בביאור ד'1 להלן, ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה לזמן קצר.
3. לפרטים בדבר השפעת מלחמת חרבות ברזל על פעילות החברה ראה באור 1ד לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

1. 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 לאחר תאריך הדיווח.
2. ביום 19 במרס 2025, הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 12.5 אגורות למניה (סך כולל של כ-25 מיליון ש"ח) שולם ביום 8 באפריל 2025, לבעלי המניות של החברה ביום 1 באפריל 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 31 במרס 2025		ליום 31 במרס 2024		ליום 31 בדצמבר 2024	
ערך		ערך		ערך	
בספרים	שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן
מליוני ש"ח					
9,714	9,620	7,900	7,394	9,446	9,478
אגרות חוב (רמה 1)					
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים					
2,288	2,105	3,147	3,114	2,304	2,179
12,002	11,725	11,047	10,508	11,750	11,657

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

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 21 במאי 2025, הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 12.5 אגורות למניה (סך כולל של כ-24.9 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 16 ביוני 2025, לבעלי המניות של החברה ביום 5 ביוני 2025.

2. 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 1.33% (צמוד מדד). במסגרת הרחבת הסדרה, פועלת החברה לשעבד שני נכסים מניבים נוספים (בתל אביב ובראשון לציון) לטובת אגרות החוב (סדרה טו').

3. לאחר תאריך הדיווח רכשה החברה כ-22 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב של החברה (סדרה יד) בתמורה לכ-22 מיליון ש"ח. ההשפעה של הפדיון מוקדם על הרווח או הפסד של הקבוצה אינה מהותית.

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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי 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 הראשון 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 התקופתי 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.

21 במאי, 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 הראשון 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 התקופתי 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.

21 במאי, 2025

גיל קוטלר, סמנכ"ל כספים

21 במאי, 2025

לכבוד:

הדירקטוריון של ג'י סיטי בע"מ

אהרון בקר 8

תל-אביב

ג.א.ג.,

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

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

(1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 21 במאי, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ, 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 21 במאי, 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 במרץ, 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון