



דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2025

עמוד

2	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
32	עדכון תיאור עסקי החברה
38	דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025
69	דוחות כספיים נפרדים ליום 30 ביוני 2025
81	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ג'י סיטי בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025

דירקטוריון ג'י סיטי בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 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: 018556-01-2025) (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, במישרין 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 אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות. מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "TASE" או "בורסת ת"א") תחת הסימון "GCT". הקבוצה מתמקדת בנכסים בעלי נגישות גבוהה וחיבור להסעות המונים (רכבות, אוטובוסים וכו') שקיים בהם פוטנציאל להעצמת זכויות הבניה ולהגדלת הערך ותזרים המזומנים על ידי ניהול פרו-אקטיבי, השבחה, הוספת שימושים, פיתוח ופיתוח מחדש, וכן החברה בוחנת הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים או נוספים באיזורי פעילותה ובאיזורים נוספים. במקביל, פועלת הקבוצה למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה או נכסים שבהם קיים, להערכת הקבוצה, פוטנציאל צמיחה מוגבל ו/או באיזורים שהקבוצה מעוניינת לצמצם את פעילותה בהם, וכן להכנסת שותפים בנכסים מיוצבים שהשבחתם הושלמה.

פעילות הקבוצה מתבצעת בישראל במישרין על ידי החברה וביתר הטריטוריות באמצעות חברות בנות אשר בהן החברה מתווה בלעדית את האסטרטגיה ומפקחת על ניהולן: G City Europe Limited (להלן: "G Europe")², הפועלת במרכז אירופה (בעיקר בפולין), Gazit Horizons Inc (להלן: "Gazit Horizons") בארה"ב, ו-Fil Gazit Malls הפועלת בברזיל ("Gazit Malls"), וכן באמצעות חברות בנות נוספות בבעלותה המלאה של החברה בברזיל (להלן: "גזית ברזיל"). בנוסף, פועלת הקבוצה בצפון אירופה באמצעות Citycon Oyj (להלן: "CTY"), חברה ציבורית בשליטת החברה, לה אסטרטגיה דומה לזו של החברה.

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

- (א) צמיחה אורגנית – באמצעות דיוק תמהיל השוכרים, העלאת כמות המבקרים בנכסים והגדלת הפדיונות.
- (ב) העצמת זכויות בנכסי הקבוצה – באמצעות הרחבה ופיתוח של נכסים קיימים וכן הוספת שימושים כגון מגורים, משרדים ואחרים.
- (ג) רכישה סלקטיבית של נכסים בעלי פוטנציאל השבחה ביעדי המיקוד העסקי של הקבוצה והשבחתם, ייזום ובניית נכסים למכירה.
- (ד) המשך מכירת נכסים/כניסה לשותפויות בנכסים שהשבחתם הושלמה, ובנכסים שהחברה בונה או תבנה למכירה.

¹ ההתייחסות לחברות מוחזקות כוללת, אלא אם מצוין אחרת, חברות אשר מאוחזות 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.

רכישות ומכירת נכסים כאמור יעשו תוך שמירה על יחסי נזילות ומאזן נאותים ומתוך מטרה להעצים את הונה העצמי של החברה ולהוריד את יחס החוב למאזן ("LTV") עד לתום שנת 2028 לכ-50%.

היקף מימוש הנכסים וקצב התקדמות הקבוצה במימושם כאמור, לרבות קצב העמדת הנכסים למכירה בחלוקה בין הטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה, הינה דינאמית ומבוצעת בהתאם לתנאי השוק בטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה ובהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה, תוך התחשבות בשיקולים מאקרו כלכליים ושיקולים ספציפיים לקבוצה ותוך איזון בין 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. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.1 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח השנתי.

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.

1.3. לקבוצה פלטפורמת ניהול מבוססת וארוכת שנים בפולין והיא בעלת ידע נרחב ויכולות בתחום הנדל"ן המניב, עם יכולות מוכחות של ניהול ופיתוח נכסים ואיתור הזדמנויות עסקיות בתחום, והיא מציגה תוצאות תפעוליות מוכחות לאורך זמן. החברה בוחנת הקמת ישות משפטית חדשה ("התאגיד") אליה יועברו בשלב הראשון חברות נכס (המצויות כיום בבעלות ג'י סיטי אירופה) הכוללות שלושה נכסים מניבים בפולין, הממוקמים מחוץ לוורשה, בשווי כולל של כ-450 מיליון אירו נכון ליום 30 ביוני 2025.

בכוונת החברה לפעול למימוש השליטה בתאגיד אגב גיוס חוב מובטח על ידי התאגיד, תוך המשך החזקת מיעוט בתאגיד, וזאת בין השאר בדרך של הנפקה לציבור של מרבית מניות התאגיד, בדרך של הקמת קרן השקעות או בדרך אחרת, ובמקביל להעמדת שירותי ניהול מהחברה לנכסי התאגיד, תוך ניצול יכולות הפלטפורמה הניהולית הקיימת של החברה, ובתמורה לדמי ניהול ודמי הצלחה מקובלים. יובהר כי התאגיד יבחן הצעות לרכישת נכסים נוספים (מחוץ לוורשה) וכן במדינות אחרות (בהם החברה אינה פעילה) לשם הרחבת פעולותיו, ככל שיימצא לנכון.

בשלב הזה אין וודאות כי אכן יוקם תאגיד כאמור והחברה תמשיך לבחון אפשרויות נוספות למימוש הנכסים האמורים ו/או נכסים אחרים ולהמשך הורדת מינוף החברה.

הערכותיה של החברה בדבר מימוש תוכניתה האסטרטגית, לרבות מכירת נכסים (לרבות אופן מימושם כמפורט בסעיף 1.3 לעיל) וביצוע השקעות כאמור, היקפם והתמורה בינם 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.

1.4. נכסי הקבוצה ליום 30 ביוני 2025 (לרבות נכסים בשליטה משותפת):

שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	קרקעות	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	מדינות פעילות עיקריות	שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)
1,000	-	-	31	49.6%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	CTY
358	2	1	13	100.0%	פולין	G Europe
164	1	-	7	82.5%	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil
145	2	1	10	100.0%	ישראל	ג'י ישראל
65	1	2	12	100.0%	ארה"ב	Gazit Horizons
1,732	6	4	73		סה"כ בספרי החברה	
75	1	-	4		נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)	
1,807	7	4	77		סה"כ	

יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח						
סך הכל	קרקעות	נכסים בפיתוח ¹	נכסים מניבים	מדינות פעילות עיקריות	מיליוני ש"ח	
14,949	-	-	14,949	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	CTY	
7,562	124	376	7,062	פולין	G Europe	
1,998	30	-	1,968	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil	
4,432	746	173	3,513	ישראל	ג'י ישראל	
2,231	258	358	1,615	ארה"ב	Gazit Horizons	
31,172	1,158	907	29,107 ^{2,3}	סה"כ בספרי החברה		
1,489	4	-	1,485	נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)		
32,661	1,162	907	30,592	סה"כ		

1 כולל הרחבות לנכסים מניבים

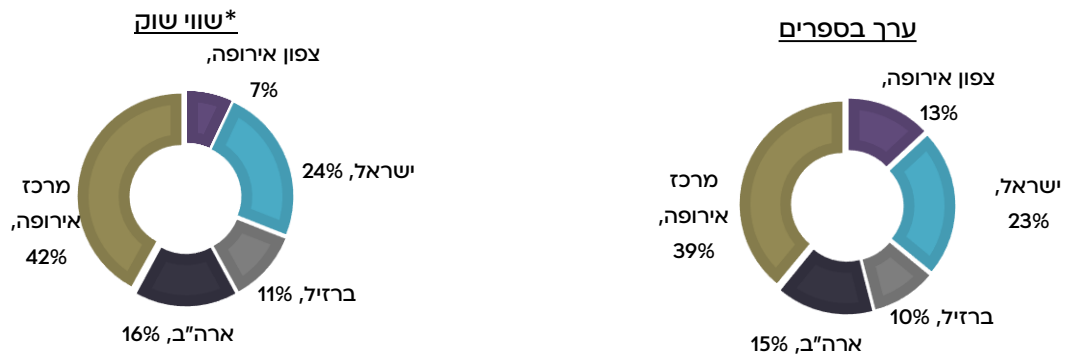
2 מיתרת הנכסים המניבים המיוחסים לסולו המורחב (לא כולל CTY), סכום של כ-1.0 מיליארד ש"ח מיוחס לשטחים פנויים. לצורך חישוב השווי המיוחס לשטחים פנויים, שטח פנוי הוגדר כשטח שלא הניב דמי שכירות בתקופת הדוח. שווי השטחים הפנויים חושב באופן יחסי לשווי הנכס הרלבנטי (ככל ולא יוחס לו שווי נפרד בהערכת השווי של הנכס). שווי השטח הפנוי אינו סקור או מבוקר על ידי רואי החשבון של החברה.

3 מיתרת הנכסים המניבים המיוחסים לסולו המורחב (לא כולל CTY), סכום של כ-806 מיליון ש"ח מיוחס לנכסים מניבים של מגורים להשכרה.

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

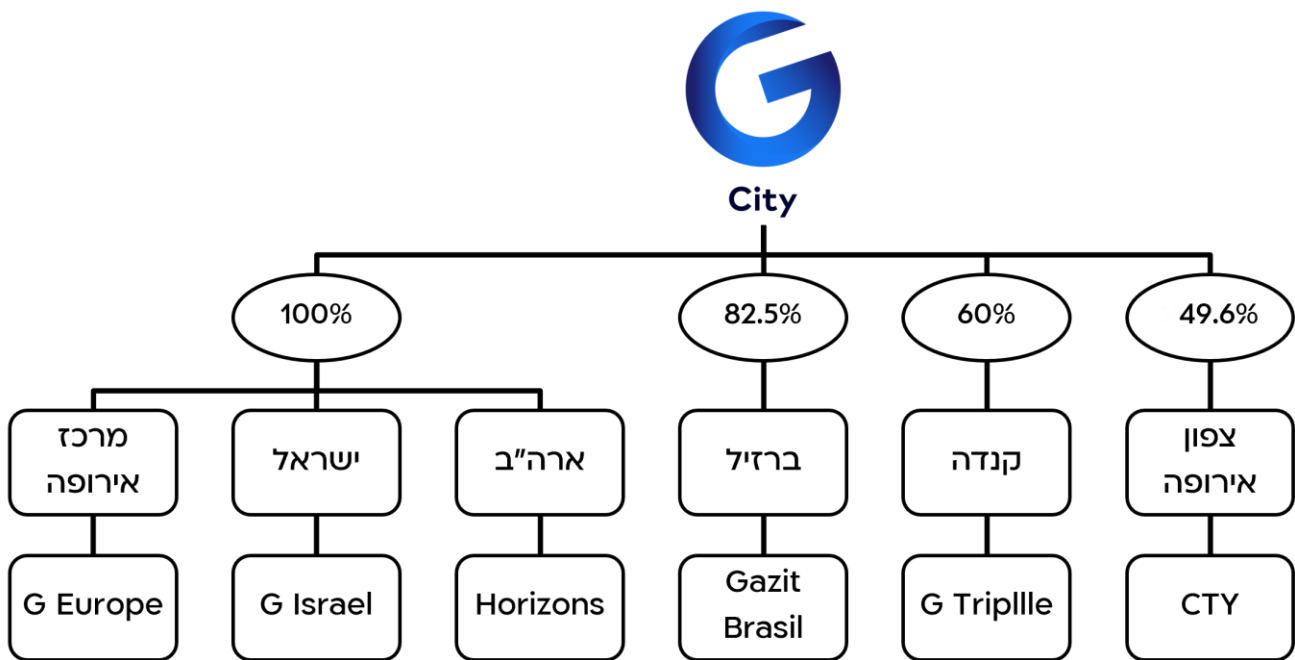
יתרה בספרים מיליוני ש"ח	כמות נכסים	מדינה
54	1	נורבגיה
30	1	ברזיל (סאו פאולו)
84	2	סה"כ בספרי החברה

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



* ההשקעה ב-CTY מוצגת לפי שווי שוק.

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



1.7. דגשים לששת החודשים הראשונים של שנת 2025 (להלן: "תקופת הדוח") ולרבעון השני של שנת 2025 (להלן: "הרבעון")

מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)		30 ביוני	31 בדצמבר
		2025	2024
יחס החוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב) ¹		68.7%	68.7%
יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) ²		62.0%	62.4%
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה		4,107	4,180
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)		21.2	21.0

	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל- 6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		שינוי
	2024	2025	2024	2025	
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	632	589	1,253	1,158	(6.8%)
NOI	438	412	856	797	(5.9%)
NOI בניטרול נכסים שנמכרו במטבע הפעילות ⁴	390	412	744	788	5.6%
תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (בש"ח) ⁵	0.60	0.69	1.10	1.11	15.0%
FFO ⁶	140	107	224	176	(23.6%)
FFO למניה (בש"ח) ⁶	0.75	0.54	1.20	0.89	(28.0%)
FFO מפעילות הנדל"ן המניב ⁷	93	116	147	194	24.7%
FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב ⁷	0.50	0.59	0.79	0.98	18.0%
כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה	186,078	197,982	186,117	198,611	6.4%
מימוש נדל"ן להשקעה ⁸	94	(4)	569	894	-
הנפקת אגרות חוב ⁸	813	2,677	2,405	2,981	-
פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב ⁸	(1,154)	(2,092)	(2,394)	(2,874)	-
רווח נקי לבעלי המניות של החברה	329	236	252	(10)	-
רווח נקי מדולל למניה (בש"ח)	1.54	1.05	1.22	(0.05)	-
רווח (הפסד) כולל לבעלי המניות של החברה	333	(188)	167	35	-

- 1 החל מהרבעון הראשון לשנת 2025, עידיכנה 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.

- NOI מנכסים זהים עלה בכ-6.8% בתקופת הדוח (כ-7.2% ברבעון) לעומת התקופות המקבילות אשתקד (על בסיס איחוד יחסי כ-7.4% בתקופת הדוח וכ-7.3% ברבעון), לפירוט ראה סעיף 3.2 להלן.
 - בתקופת הדוח נרשמו עליות במספר המבקרים בנכסי הקבוצה של כ-0.6%. כמו כן, נרשמו עליות בפדיונות שוכרים בהיקף של 1.4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
 - ליום 30 ביוני 2025 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ-2.6 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-1.4 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה, הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-0.7 מיליארד ש"ח).
 - כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי לעומת הש"ח, והקרונה הנורבגית והשבדית לעומת האירו, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה קטן בתקופת הדוח בכ-9 מיליון ש"ח (כ-336 מיליון ש"ח ברבעון) (בניכוי השפעת עסקאות גידור מטבע). לפירוט אודות השפעת התנודות בשערי החליפין על תוצאות החברה ראו סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2024.
- 1.8. דירוג החוב של חברות הקבוצה

סוכנות הדירוג	ג'י סיטי	CTY	G Europe
Moody's	*iA3/ Stable	-	B3/ Positive
S&P Maalot	*iA-/ 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-ilA2, בהתאמה.

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

2. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה

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

מיליוני ש"ח	נכסים
2,522	השקעה ב-CTY (מניות OMX) ¹
7,566	השקעה בנדל"ן במרכז אירופה ²
4,426	השקעה בנדל"ן בישראל
2,979	השקעה בנדל"ן בארה"ב ²
1,968	השקעה בנדל"ן בברזיל
51	השקעה בנדל"ן בקנדה ²
19,512	סך השקעות בנדל"ן להשקעה
1,203	נכסים אחרים ³
20,715	סך נכסים

התחייבויות	
14,924	התחייבויות נושאות ריבית*
(685)	בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים והשקעות לזמן קצר
14,239	התחייבויות נושאות ריבית, נטו
1,137	התחייבויות אחרות ⁴
15,376	סך התחייבויות

הון	
4,107	הון המיוחס לבעלי המניות
1,232	זכויות בהון שאינן מקנות שליטה ⁵
5,339	סך הון סולו מורחב

יחס התחייבויות נושאות ריבית נטו לסך מאזן סולו מורחב⁶ 68.7%

(* 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		סה"כ	%
			מובטח	לא מובטח		
2025	4	-	18	34	184	1.2%
2026	1,209	-	12	34	2,095	14.0%
2027	1,672	830	128	200	3,188	21.5%
2028	1,942	-	28	-	3,171	21.2%
2029	2,251	-	34	-	2,598	17.4%
2030	832	-	41	-	1,752	11.7%
2031	1,594	-	46	-	1,640	11.0%
2032	-	-	53	-	53	0.4%
2033 ולאחריה	-	-	243	-	243	1.6%
סה"כ	9,504	830	603	268	14,924	100%

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

2025 1 חציון	2024	2023	
15,501	17,029	17,635	יתרת פתיחה
1,430	3,936	2,049	קבלת הלוואות או קווי אשראי/ הנפקת אגרות חוב
(2,265)	(5,439)	(3,295)	פירעון הלוואות, קווי אשראי ואגרות חוב
231	67	750	הפרשי שער והצמדה למדד
27	(92)	(110)	שינויים אחרים
14,924	15,501	17,029	יתרת סגירה
(685)	(1,211)	(594)	בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים והשקעות לזמן קצר
14,239	14,290	16,435	יתרת סגירה

- 1 ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני. החברה מחזיקה בכ-91.3 מיליון מניות של CTY (49.6%). יתרת שווי השוק של ההשקעה ב-CTY ליום 30 ביוני 2025 הינה 1,373 מיליון ש"ח (3.8 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, מלאי משרדים למכירה בסך של כ-0.3 מיליארד ש"ח ומכשירים פיננסיים נזרים בסך של כ-0.1 מיליארד ש"ח.
- 4 כולל בעיקר ספקים, זכאים ויתרות זכות בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח, התחייבות מסים נדחים של כ-0.4 מיליארד ש"ח ומכשירים פיננסיים נזרים בסך של כ-0.1 מיליארד ש"ח.
- 5 כולל אגרות חוב היברידיות של G Europe בסך של כ-0.8 מיליארד ש"ח, וכ-0.4 מיליארד ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה בחלק מנכסי החברה. יצוין כי בנכסים אלה קיימות גם הלוואות בסך כולל של כ-0.6 מיליארד ש"ח המאוחדות במלואן במאזן זה כחלק מיתרת התחייבויות נושאות ריבית (סך של כ-0.1 מיליארד ש"ח מתוכן מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה).
- 6 החל מהרבעון הראשון לשנת 2025, החברה עידכנה את אופן חישוב יחס החוב נטו לסך המאזן בסולו המורחב. בחישוב העדכני החוב נטו מורכב מהתחייבויות נושאות ריבית בניכוי מזומנים 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 30 ביוני 2025, יחס זה בהתאם לאופן החישוב הקודם הינו 70.7%.
- 7 כולל בעיקר הפחתות של פרמיה וניכיון רווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב.

2.2. תזרים מפעילות שוטפת – סולו מורחב

לשנה שהסתיימה	7-6 חודשים שהסתיימו		7-6 חודשים שהסתיימו		
	31 ביום בדצמבר	30 ביוני	30 ביוני	30 ביוני	
	2024	2024	2025	2024	2025
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)					
מקורות זמינים לחלוקה מחברה בת ציבורית ¹ (CTY)	175	48	40	91	73
מקורות זמינים לחלוקה מחברות בת פרטיות ²	843	205	172	405	343
סך הכל הכנסות	1,018	253	212	496	416
הוצאות הנהלה וכלליות	(67)	(19)	(12)	(36)	(30)
הוצאות ריבית, נטו	(492)	(118)	(58)	(249)	(157)
מסים	(15)	(4)	(5)	(6)	(8)
סך הכל הוצאות	(574)	(141)	(75)	(291)	(195)
תזרים מפעילות שוטפת	444	112	137	205	221
תזרים מפעילות שוטפת למניה (בש"ח)	2.40	0.60	0.69	1.10	1.11

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

לתקופות של 6-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 ביוני 2024 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, חולקו דיבידנדים מ-CTY בסך של כ-54 מיליון ש"ח, כ-25 מיליון ש"ח וכ-111 מיליון ש"ח, בהתאמה. לתקופות של 6-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ 2025 לא חולקו דיבידנדים כאמור. מובהר כי בהתאם להחלטת האסיפה הכללית של בעלי מניות CTY, חלוקת דיבידנד הינה בסמכות דירקטוריון CTY, כאשר לדירקטוריון ניתנה הסמכות לחלק עד 0.30 אירו למניה עד לאסיפה השנתית הבאה של בעלי מניות CTY. דירקטוריון CTY הודיע כי אין בכוונתו לנצל את סמכותו לחלק דיבידנד כאמור 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 בכל רבעון בשנת 2025 וכ-15 מיליון ש"ח בכל רבעון אשתקד.

2.3. FFO (EPRA Earnings):

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

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 השוואה עודכנו בהתאם לכללים המנחים של הרשות שפורסמו בינואר 2025):

שנת 2025					שנת 2024				
ביום 30 ביוני					ביום 30 ביוני				
2025					2024				
מיילוני ש"ח (למעט נתונים למניה)									
רווח נקי	161	504	367	418	96	2025	2024	2025	2024
התאמות:									
נטרול (רווח) הפסד מפעילות משנית	5	-	5	-	-	5	-	5	-
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	(413)	(340)	(350)	(344)	(38)	(413)	(340)	(350)	(344)
הפסד (רווח) הון ממכירת נדל"ן להשקעה	64	(62)	2	2	330	64	(62)	2	2
שינויים בשווי הון של מכשירים פיננסיים לרבות נגזרים הנמדדים בשווי הון דרך רווח או הפסד	225	20	(47)	(6)	(15)	225	20	(47)	(6)
התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	(53)	(104)	(53)	(102)	(108)	(53)	(104)	(53)	(102)
מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים	146	114	112	72	53	146	114	112	72
הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות ¹	3	19	(3)	3	39	3	19	(3)	3
FFO לפי גישת הרשות	138	151	33	43	357	138	151	33	43
חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל	(126)	(128)	(62)	(71)	(280)	(126)	(128)	(62)	(71)
ריבית בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה	(51)	(48)	(26)	(24)	(96)	(51)	(48)	(26)	(24)
FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה	(39)	(25)	(55)	(52)	(19)	(39)	(25)	(55)	(52)
התאמות נוספות (המיוחסות לבעלי המניות של החברה)									
הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער ²	172	180	136	145	328	172	180	136	145
פחת והפחתות	8	9	4	5	20	8	9	4	5
רווח מפדיון מוקדם אגרות חוב היברידיות	-	49	-	34	92	-	49	-	34
התאמות אחרות ³	35	11	22	8	69	35	11	22	8
FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)	176	224	107	140	490	176	224	107	140
AFFO למניה (בש"ח)	0.89	1.20	0.54	0.75	2.65	0.89	1.20	0.54	0.75
AFFO ללא שינוי בשערי החליפין									
AFFO למניה ללא שינוי בשערי החליפין (בש"ח)	176	213	107	139	490	176	213	107	139
כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים) ⁴	0.89	1.14	0.54	0.74	2.65	0.89	1.14	0.54	0.74
	198,611	186,117	197,982	186,078	184,892	198,611	186,117	197,982	186,078

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

ב. ראו גם סעיף 2.4 להלן.

ג. 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.

ד. ממוצע משוקלל לתקופה.

להלן פירוט מקורות ה-FFO

לשנה שנסתיימה				
31 ביום 6-7 חודשים שהסתיימו ל-3 חודשים שהסתיימו				
בדצמבר	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני
2024	2024	2025	2024	2025
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)				
FFO מפעילות הנדל"ן המניב				
הכנסות				
844	206	188	421	373
NOI מנדל"ן להשקעה				
192	42	41	87	79
חלק הקבוצה ב-FFO של CTY ¹				
20	6	8	9	12
חלק הקבוצה ב-FFO של חברות מוחזקות למעט CTY				
1,056	254	237	517	464
סך הכל הכנסות				
הוצאות				
(470)	(107)	(70)	(260)	(170)
מימון ריאלי, נטו				
(30)	(9)	(8)	(19)	(17)
קופון בנין אגרות חוב היברידיות				
(165)	(40)	(38)	(84)	(75)
הנהלה וכלליות				
(16)	(5)	(5)	(7)	(8)
מסים שוטפים				
(681)	(161)	(121)	(370)	(270)
סך הכל הוצאות				
375	93	116	147	194
FFO מפעילות הנדל"ן המניב				
2.03	0.50	0.59	0.79	0.98
FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב (ש"ח)				
FFO מפעילויות מימון מיוחדות				
הכנסות				
139	52	1	86	2
רווח מרכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות				
הוצאות				
(24)	(5)	(10)	(9)	(20)
הוצאות מימון רכישת אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות ²				
115	47	(9)	77	(18)
FFO מפעילויות מימון מיוחדות				
0.62	0.25	(0.05)	0.41	(0.09)
FFO למניה מפעילויות מימון מיוחדות (ש"ח)				
490	140	107	224	176
סך FFO לפי גישת הנהלה				
2.65	0.75	0.54	1.20	0.89
FFO למניה לפי גישת הנהלה (ש"ח)				
106	25	31	45	62
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 והיברידיות 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 שנורכשו.

3. ראו סעיף 2.5 להלן.

תחזית NOI ו-FFO מפעילות נדל"ן מניב למניה

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

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

תחזית לשנת 2025

1,590-1,630

NOI מאוחד (מיליוני ש"ח)

1.95-2.01

FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב (ש"ח)

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

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

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

החברה מתאמת לצרכי חישוב ה-FFO גישת הנהלה מחד את העלייה (ירידה) בשווי ההונג 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).

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 החברה החלה לבצע עסקאות החלף מדד כאמור לטובת יצירת מתאם גבוה יותר בין ההכנסות צמודות למדד לחוב צמוד מדד ונכון למועד פרסום הדוח התקשרה החברה בעסקאות החלף בהיקף של כ-4.5 מיליארד ש"ח.

השפעת העסקאות שבוצעו עד תום הרבעון השני 2025 הסתכמה בהגדלת הכנסות הריבית בסך של כ-33 מיליון ש"ח (מתוכם ברבעון השני כ-28 מיליון ש"ח), וצפויה להגדיל את הכנסות הריבית בכ-27 מיליון ש"ח ברבעון השלישי 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-Q2/24	659.7	89.8	44.7
Q3-Q4/24	861.6	51.0	61.2
Q1-Q2/25	50.7	4.7	62.0
Q3-Q4/25			55.0
2026			76.8
2027			23.9
2028			5.2
2029			0.6
סה"כ	2,530.3	365.6	365.6

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

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

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

לפירוט נוסף על מדדים אלה, ראו סעיף 2.6 לדוח הדירקטוריון הכלול בדוח התקופתי.

להלן חישוב ה-EPRA NRV, EPRA NTA, וה-EPRA NDV:

ליום 31			
בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
			EPRA NRV
4,180	4,925	4,107	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים נטרול – עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹
671	872	773	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²
(21)	(89)	46	
4,830	5,708	4,926	EPRA NRV
24.2	30.8	25.4	EPRA NRV למניה (בש"ח)
			EPRA NTA
4,180	4,925	4,107	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים נטרול – עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹
378	494	430	התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים
(169)	(214)	(176)	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²
(21)	(89)	46	
4,368	5,116	4,407	EPRA NTA
21.9	27.6	22.7	EPRA NTA למניה (בש"ח)
			EPRA NDV
4,180	4,925	4,107	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(169)	(214)	(176)	התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים
348	861	213	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
4,359	5,572	4,144	EPRA NDV
21.8	30.1	21.3	EPRA NDV למניה (בש"ח)
199,554	185,251	194,187	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 הוגן 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 ולאחרי

3.1.1. השקעות ומימושים עיקריים של נדל"ן להשקעה

א. G Europe

- בחודש ינואר 2025 הושלמה מכירת קרקע בטורקיה בהיקף של כ-53 מיליון אירו.
- בחודש פברואר 2025 הושלמה מכירת הנכס Flora שבצ'כיה בהיקף של כ-201 מיליון אירו לאחר התאמות מחיר, לרבות בגין השקעות הוניות ותיקונים וכן בגין שכריות.
- 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 והצדדים פועלים לחתימה על הסכם מכר.
 - לאור תחילת השיווק למכירה, החברה סיווגה את יתרת המשרדים המיועדים למכירה בסך של כ-340 מיליון ש"ח, מנדל"ן להשקעה בפיתוח למלאי.
 - בחודש אוגוסט 2025 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה בנכס בחורב ובחברת הניהול שלו (50%) בתמורה לכ-131 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 6'א' להלן.
 - ג. Gazit Horizons
 - בחודש מרס 2025 הושלמה רכישת נכס מסחרי מניב בפורט לודרדייל בהיקף של כ-35.4 מיליון דולר.
 - ד. גזית ברזיל
 - בחודש יולי 2025 החברה השלימה את מכירת הקרקע בפאוליסטה בסאו פאולו בתמורה לכ-49 מיליון ריאל.

3.1.2. פעילות מימון ואירועים מהותיים אחרים

- א. בחודש מרס 2025, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-295.6 מיליון ש"ח ע.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).
- ב. 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 שנתית אפקטיבית בשיעור 3.59% (צמוד מדד). במסגרת הרחבה זו החברה התחייבה לשעבד לטובת מחזיקי אגרות החוב שני נכסי נדל"ן נוספים בישראל (בראשון לציון ובתל אביב).
- ג. בחודש מאי 2025, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-440 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כא') בתמורה ברוטו של כ-436 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 5.05% (צמוד למדד). במסגרת הרחבה זו שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב כ-35 מיליון מניות נוספות של חברת הבת CTY. בעקבות ההרחבה סדרה כא' הפכה להיות סדרה מהותית בהתאם לתקנה 10(ב)(13)(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.
- ד. בחודש יוני 2025, הנפיקה החברה בהקצאה לציבור על פי דוח הצעת מדף, בדרך של הרחבת סדרה, כ-430 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') בתמורה ברוטו לכ-423 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 5.65% (צמוד למדד). אגרות החוב (סדרה יד') אינן מובטחות.
- ה. לאחר תאריך הדיווח, בחודש יולי 2025, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-353.5 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג'), שאינן מובטחות, בתמורה ברוטו של כ-404.5 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 5.03% (צמוד למדד).
- ו. בחודש פברואר 2025 G Europe ביצעה פדיון מוקדם יזום של מלוא יתרות אגרות החוב (סדרה 2025) בסך של כ-85 מיליון אירו.

- ז. בחודש מרס 2025, CTY ביצעה רכישה עצמית של 100 מיליון אירו ע.ג. אגרות החוב (סדרה 2026) בתמורה לכ-97 מיליון אירו, באמצעות הצעת רכש.
- ח. 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.
- ט. 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.
- י. 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.
- יא. בחודש יוני 2025 CTY ביצעה רכישה עצמית של 100 מיליון אירו ע.ג. אגרות החוב (סדרה 2027) בתמורה לכ-97 מיליון אירו, באמצעות הצעת רכש.
- יב. בתקופת 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.
- יג. בתקופת הדיווח רכשה ג'י אירופה כ-7 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב שלה (סדרה 2027) בתמורה לכ-6.3 מיליון אירו. ההשפעה של הפדיון מוקדם על הרווח או הפסד של הקבוצה אינה מהותית.
- יד. בתקופת הדיווח ועד מועד פרסום הדוח רכשה החברה כ-5.6 מיליון מניות של החברה בתמורה לכ-67 מיליון ש"ח.

3.2 פעילות במקרקעין

נתונים תפעוליים עיקריים ופרויקטים בפיתוח

שיעור תפוסה		שטח בנוי להשכרה		נכסים מניבים ¹		
30.6.2024	30.6.2025	(אלפי מ"ר)				
98.1%	98.4%	145		10	ג'י ישראל	
97.3%	95.5% ²	164		7	גזית ברזיל	
91.2%	96.4%	79		14	Gazit Horizons	
95.2%	95.0%	1,000		31	CTY	
93.7%	96.1%	358		13	G Europe	
תזרים נטו מנכסים (מיליון)		OCR ⁴	שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים לתקופת הדוח ³	מוצע דמי שכירות בסיסיים		
Q2.2024	Q2.2025	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2024	30.6.2025	
60.6 ש"ח	47.4 ש"ח	11.1%	4.5%	128.2 ש"ח ⁷	125.9 ש"ח ⁷	ג'י ישראל
R\$ 51.1	R\$ 53.2	11.1%	5.1%	R\$ 64.7	R\$ 65.9	גזית ברזיל
\$ 5.0	\$ 5.5	⁴ -	10.1%	\$ ⁵ 59.4	\$ ⁵ 46	Gazit Horizons
€ 54.7	€ 53.3	9.2%	5.2%	€ 25	€ 25.8	CTY
€ 25.1	€ 23.4	13.0%	11.6%	€ ⁶ 26.7	€ ⁶ 27.7	G Europe

1. כולל נכסים בשליטה משותפת.

2. בנין 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. בנין 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		עלות משוערת להשלמה (100% מ' ש"ח)	תמורה צפויה ממכירות	NOI שנתי צפוי ⁽²⁾
					שווי הוגן ליום 30.6.2025 ⁽¹⁾	שווי הוגן ליום 30.6.2025			
G City ראשל"צ	מגדל משרדים במהלך בנייה- 75% מהמגדל מיועד למכירה	65,100	100%	2026	322	513	393	622	23
תל השומר דירה להשכיר	הקמת 3 בנייני מגורים עם 243 דירות להשכרה (לפני תוספת זכויות/ הקלות שבס) לשכירות ארוכת טווח של כ- 20 שנים	30,700	100%	2027	23	283	450		24
		סה"כ 100%			345	796	843	622	47

(1) ללא עלות קרקע

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

קרקעות לפיתוח עתידי	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של החברה	מועד השלמה צפוי ⁽¹⁾	שווי הוגן ליום 30.6.2025 (100% מ' ש"ח)
בית כאל	הקמת מגדלים לשימושים מעורבים כ-70,000 מ"ר משרדים, כ-11,000 מ"ר מגורים וכ-6,300 שטחי מסחר	90,100	100%	TBD	401
בריקל, מיאמי	הקמת מגדל לשימושים מעורבים בן 61 קומות, אושרה הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 504 יחידות בפרויקט.	42,000	100%	TBD	257
Promenada Village, Warsaw	פרויקט דיור למכירה Promenada Village, הכולל 372 דירות למכירה (כ-15,400 מ"ר) וכ-2,400 מ"ר של שטחי מסחר בקומת הקרקע (החלק המסחרי יישאר בבעלות החברה), הסמוך לקניון פרומנדה הקיים. נבנה על קרקע בבעלות החברה אשר משמשת כיום כחניון.	18,224	100%	שלב א - Q2/2028 שלב ב' - Q3/2030	101
Promenada Retail Extension 2, Warsaw	פרויקט הרחבת מרכז הקניות פרומנדה הכולל את המותג Primark, וכ-35-50 תנויות נוספות (כ-18,800 מ"ר נוספים) ו-318 מקומות חניה נוספים.	24,453	100%	Q3/2028	107
Wolska, Warsaw	פרויקט המגורים להשכרה Wolska, הכולל עד 570 דירות (כ-16,000 מ"ר). מיועד לפיתוח בניין PRS בנובה 105 מטרים בוולה, אזור עסקים מרכזי בוורשה. רכישת מגרש בשטח כולל של 3,175 מ"ר הושלמה ברבעון הרביעי של 2024.	16,700	100%	Q3/2029	62
		סה"כ			928

* הנתונים לעיל כוללים מידע אודות פרויקטים בתכנון והקמה (לרבות תוספת שטח צפויה, לוחות זמנים להשלמה רווח יזמי צפוי, עלויות השלמה ו- NOI שנתי צפוי) המהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. הערכות כאמור מבוססות על הערכות החברה נכון למועד זה, הן אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש ובעיקרן אינן בשליטת החברה ותלויות, בין היתר וכאמור לעיל, במצב הכלכלי ובשוק הנדל"ן בשווקים השונים בהם ממוקמים הנכסים ובהם פועלת החברה וכן בהתממשותם של גורמי הסיכון הרלבנטיים לפעילות החברה (כמפורט בסעיף 28 לדוח). 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 מסוימת על שיעור התפוסה בנכסים, גובה דמי השכירות ויכולתה של הקבוצה להגדיל את הכנסותיה לאורך זמן כמו גם על היקף ופוטנציאל ההשקעות והפיתוח. לפרטים נוספים אודות סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, לרבות השפעת המלחמה בישראל ראו סעיף 5 לפרק עדכון תיאור עסקי החברה וכן העדכון לו.

להלן נתונים מקרו כלכליים במדינות העיקריות שהקבוצה פועלת*:

צמיחה (GDP)						
תשואה נומינלית אנ"ח ממשלתי (10) דירוג חוב (S&P)	ממשלתי (10) שנים	תחזית מדד מחירים 2025	שיעור אבטלה 2025	תחזית 2025		
				2024	2025	
A	4.20%	3.05%	3.00%	0.43%	3.10%	ישראל
A-	5.42%	3.70%	5.10%	2.90%	3.30%	פולין
AA+u	3.04%	1.80%	8.90%	(0.18%)	0.85%	פינלנד
AAAu	3.96%	2.70%	4.00%	0.60%	1.36%	נורבגיה
BB	14.06%	5.20%	6.80%	3.40%	2.30%	ברזיל
AAAu	2.48%	0.85%	8.70%	0.95%	1.45%	שבדיה
AA+u	4.40%	2.90%	4.30%	2.80%	1.50%	ארה"ב
AAA	3.55%	2.07%	7.03%	1.53%	1.40%	קנדה

* מקור הנתונים: Bloomberg מחודש יולי 2025.

כ-96% 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 בנין שנת 2025 בסך של 0.125 ש"ח למניה (המשקף קצב שנתי של 0.5 ש"ח למניה בנין שנת 2025), וזאת לאחר שבחן את מצבה הפיננסי של החברה, לרבות תזרים המזומנים החזוי שלה, וכן בהתאם להתקדמות תוכנית מימוש הנכסים עליה הודיעה החברה ביום 25 באוקטובר 2022, וכפי שעודכנה מעת לעת, כמו גם שיקולים נוספים, ובהתאם למבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ("חוק החברות").

	ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2025	
הערות והסברים	מליוני ש"ח		סעיף בדוח על המצב הכספי
מזומנים ושווי מזומנים	1,991	943	מזומנים ושווי מזומנים
השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני	982	969	השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח (כולל נכסים המוחזקים למכירה)	30,801	31,146	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח (כולל נכסים המוחזקים למכירה)
נכסים אחרים	2,247	2,144	נכסים אחרים
סך נכסים	36,021	35,202	סך נכסים
התחייבויות נושאות ריבית ואגרות חוב	22,994	22,244	התחייבויות נושאות ריבית ואגרות חוב
התחייבויות המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה	494	-	התחייבויות המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה
התחייבויות אחרות	2,435	2,564	התחייבויות אחרות
סך התחייבויות	25,923	24,808	סך התחייבויות
הון המיוחס לבעלי המניות	4,180	4,107	הון המיוחס לבעלי המניות
זכויות שאינן מקנות שליטה	5,918	6,287	זכויות שאינן מקנות שליטה
סך הון	10,098	10,394	סך הון
סך הכל התחייבויות והון	36,021	35,202	סך הכל התחייבויות והון

3.5. תוצאות הפעילות וניתוחן

א. להלן תוצאות הפעולות –

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
	ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	
	2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר					
בלתי מבוקר					
מליוני ש"ח					
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)					
	2,533	632	589	1,253	1,158
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות					
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות	799	194	177	397	361
הכנסה תפעולית, נטו	1,734	438	412	856	797
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן					
	38	344	350	340	413
להשקעה בפיתוח, נטו					
הוצאות הנהלה וכלליות	(321)	(71)	(67)	(168)	(142)
הכנסות אחרות	222	-	-	185	3
הוצאות אחרות	(549)	(3)	(2)	(124)	(67)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות					
בשיטת השווי המאזני, נטו	114	107	53	110	52
רווח תפעולי	1,238	815	746	1,199	1,056
הוצאות מימון					
	(1,285)	(370)	(332)	(663)	(804)
הכנסות מימון	219	51	72	90	65
רווח לפני מסים על ההכנסה	172	496	486	626	317
מסים על ההכנסה					
	76	78	119	122	156
רווח נקי	96	418	367	504	161
מיוחס ל:					
	52	329	236	252	(10)
בעלי מניות החברה					
זכויות שאינן מקנות שליטה	44	89	131	252	171
	96	418	367	504	161
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)					
	0.28	1.77	1.19	1.36	(0.05)
סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי					
סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל	0.28	1.54	1.05	1.22	(0.05)

להלן דוח על הרווח הכולל –

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מליוני ש"ח				
96	418	367	504	161	רווח נקי
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
(31)	-	3	-	3	
					סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(1,230)	92	(607)	(149)	309	
(15)	5	(7)	34	(24)	
(1,276)	97	(611)	(115)	288	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(1,180)	515	(244)	389	449	סה"כ רווח (הפסד) כולל
					מיוחס ל:
(803)	333	(188)	167	35	בעלי מניות החברה (1)
(377)	182	(56)	222	414	זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,180)	515	(244)	389	449	

ב. ניתוח תוצאות הפעולות לתקופת הדוח

ל-6 חודשים שהסתיימו			
ביום 30 ביוני			
	2024	2025	
הערות והסברים	מליוני ש"ח		סעיף בדוח על הרווח או הפסד
קיטון של כ-6.9% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הקיטון נובע בעיקר משינוי בשערי חליפין ומ-NOI מנכסים שנמכרו בשנה האחרונה, בקיזוז גידול בהכנסות מנכסים זהים של כ-6.8%.	856	797	הכנסה תפעולית, נטו (NOI)
	68.3%	68.8%	שיעור מההכנסות
	340	413	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
הקיטון נובע בעיקר מעלויות שינוי מבני שנרשמו בתקופה המקבילה ב-CTY.	(168)	(142)	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.	61	(64)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
הגידול נובע בעיקר משיערוך נדל"ן להשקעה שנרשם בתקופה המקבילה אשתקד בסכום גבוה יותר לעומת היקף השערוך שנרשם בקופת הדוח בגין נכס בארה"ב.	110	52	חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
	1,199	1,056	רווח תפעולי
הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר מהוצאות בגין שיערוך נגזרים בסך של כ-228 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת סך של כ-6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.	(573)	(739)	הוצאות מימון, נטו
הגידול בהוצאות נובע בעיקר מגידול בהוצאות המסים הנדחים (בעיקר בגין שיערוך חיובי של נדל"ן להשקעה) שהסתכמו לסך של 121 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת כ-81 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.	(122)	(156)	מסים על הכנסה
	504	161	רווח נקי

ג. ניתוח תוצאות הפעולות לרבעון השני של שנת 2025

ל-3 חודשים שהסתיימו			
ביום 30 ביוני			
	2024	2025	
הערות והסברים	מליוני ש"ח	מליוני ש"ח	סעיף בדוח על הרווח או הפסד
קיטון של כ-5.9% לעומת הרבעון המקביל אשתקד, הקיטון נובע בעיקר מ-NOI מנכסים שנמכרו בשנה האחרונה, בקיזוז גידול בהכנסות מנכסים זהים של כ-7.2%.	438	412	הכנסה תפעולית, נטו (NOI)
	69.3%	69.9%	שיעור מההכנסות
	344	350	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
	(71)	(67)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(3)	(2)	הוצאות אחרות, נטו
הגידול נובע בעיקר משיעור נדל"ן להשקעה שנרשם ברבעון המקביל אשתקד בסכום גבוה יותר לעומת היקף השערוך שנרשם הרבעון בגין נכס בארה"ב.	107	53	חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
	815	746	רווח תפעולי
הקיטון בהוצאות המימון נובע בעיקר מהכנסות בגין שיערוך נגזרים בסך של כ-30 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת סך של כ-14 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, וכן מקיטון בהוצאות הפרשי הצמדה שהסתכמו לסך של כ-141 מיליון ש"ח ברבעון לעומת 157 ברבעון המקביל אשתקד.	(319)	(260)	הוצאות מימון, נטו
הגידול בהוצאות נובע בעיקר מגידול בהוצאות המסים הנדחים (בעיקר בגין שיערוך חיובי של נדל"ן להשקעה) שהסתכמו לסך של 109 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת כ-73 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.	(78)	(119)	מסים על הכנסה
	418	367	רווח נקי

3.7. נזילות ומקורות מימון

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

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

נכון ליום 30 ביוני 2025 עומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים³ לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסך כולל של כ-2.6 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-1.4 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה), הכוללים מזומן והשקעות לזמן קצר בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח וקווי אשראי לזמן ארוך מאושרים לא מנוצלים למשיכה מיידית בסך של כ-1.5 מיליארד ש"ח.

כמו כן, ליום 30 ביוני 2025 לחברה ולחברות המאוחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ-16.7 מיליארד ש"ח (כ-53.5% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

מתוכם, ברמת הסולו המורחב, לחברה נכסים שאינם משועבדים בהיקף של כ-4.0 מיליארד ש"ח (כ-2.6 מיליארד ש"ח ב-G Europe, כ-0.9 מיליארד ש"ח בארה"ב, כ-0.4 מיליארד ש"ח בברזיל וכ-0.1 מיליארד ש"ח בישראל).

ליום 30 ביוני 2025 לחברה על פי דוחותיה המאוחדים של החברה הון חוזר שלילי בסך של כ-0.2 מיליארד ש"ח, ולפי דוחותיה הנפרדים (סולו) הון חוזר שלילי בסך של כ-0.6 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 מאושרים¹ אשר ניתנים לניצול באופן מידי בסך של כ-1.5 מיליארד ש"ח וכ-0.7 מיליארד ש"ח, בהתאמה. בהתאמה 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 חוב המובטח בנדל"ן, 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 וברבעון בכ-271 מיליון ש"ח וכ-258 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת כ-282 מיליון ש"ח וכ-158 מיליון ש"ח, בתקופות המקבילות אשתקד.

בתקופת הדוח החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן בעיקר באמצעות מימוש נדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ-537 מיליון ש"ח ובהנפקה של אגרות חוב בסכום נטו של כ-99 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפרעון הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ-1,820 מיליון ש"ח.

ברבעון השני החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן בעיקר באמצעות הנפקת אגרות חוב בסכום נטו של כ-881 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפרעון הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ-1,083 מיליון ש"ח, ולהשקעות בנדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ-125 מיליון ש"ח.

³ קווי אשראי חתומים מול מוסדות פיננסיים, המובטחים בנכסים, על פיהם מחוייבים 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 זה רכשה החברה כ-5.6 מיליון מניות בעלות של כ-67 מיליון ש"ח. בחודש אוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה תוכנית רכישה עצמית חלף תוכנית זו, כמפורט להלן.

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

4. דיווח בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

4.1. האחראים בחברה לנושא דיווח וניהול סיכוני שוק הינם המנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה. הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית ולפיכך חשופה לסיכוני מטבע כתוצאה מהחשיפה לשינוי בשערי החליפין של מטבעות שונים, בעיקר לאירו, לדולר ארה"ב ולריאל ברזילאי. מיום 19 במרס, 2025 (מועד אישור הדוח התקופתי) ונכון ליום הדיווח, לא חלו שינויים מהותיים בסיכוני 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 סיכוני שוק בחברה קיימו ומקיימים דיונים שוטפים בנושא החשיפה לסיכוני שוק ובהם שינויים בשערי מטבע חוץ ובשערי הריבית. בנוסף, בתקופה האמורה, דירקטוריון החברה דן בסיכונים האמורים ובמדיניות החברה לגביהם, בישיבות בהן, בין היתר, אושרו הדוחות הכספיים וכן במסגרת ישיבות נוספות ייעודיות לנושא.

4.3. שינויים בשערי מטבע חוץ – החל מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 30 ביוני 2025 פחת הש"ח כנגד האירו והריאל הברזילאי, בשיעור של כ-4.2% וכ-5.7%, בהתאמה, ותוסף הש"ח כנגד הדולר האמריקאי והדולר הקנדי בשיעור של כ-7.5% וכ-2.7%, בהתאמה. לגבי השפעת שינויים בשערי מטבע חוץ על ההון העצמי של החברה, ליום 30 ביוני 2025, ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון. בנוסף, החל מיום 30 ביוני ועד לסמוך למועד אישור דוח זה, פחת הש"ח כנגד האירו, הדולר האמריקאי, והריאל הברזילאי בשיעור של כ-0.1%, כ-0.4%, וכ-1.2%, בהתאמה, ותוסף הש"ח כנגד הדולר הקנדי בשיעור של כ-0.4%. בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2025 ועד ליום 30 ביוני 2025 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-1.6%. כמו כן, החל מיום 31 במרס ועד לסמוך למועד אישור דוח זה מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של כ-0.3%. 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 סיכוני הנזילות, החברה פעלה לניטרול זמני של עיקר תיק הנגזרים. החל מהרבעון הראשון לשנת 2025 החברה פועלת לחזרה באופן מדורג ולהגדלת היקף עסקאות ההגנה על מנת להביא לשיפור המתאם כאמור לעיל.

לפרטים בדבר החשיפה המטבעית של החברה בעבור מטבעות הפעילות (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח וריאל ברזילאי), נכון ליום 30 ביוני 2025, ראה טבלה המצורפת כנספח א' לדוח הדירקטוריון.

5. היבטי ממשל תאגידי

תרומות

החברה רואה עצמה מחויבת לדאוג ולסייע לקהילות בהן היא פועלת בהתאם למדיניות ההשקעה החברתית שאושרה על ידי הנהלת החברה. בתקופת הדוח תרמה הקבוצה למגוון פעילויות בתחומי החינוך, התרבות, הרווחה והבריאות במדינות בהן החברה פועלת.

א. מרבית ההשקעה החברתית של הקבוצה בתקופת הדוח הופנתה לתחום החינוך לטובת מיזם "לדרום" אותו ייסדה החברה לפני למעלה מעשור. במסגרת המיזם מסייעת החברה למערכות החינוך ביישובי הפריפריה בנגב, ובכלל זה תמיכה לבתי ספר יסודיים ותיכונים, גני ילדים ומרכזים לגיל הרך.

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

סך תרומות הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לכ-1 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 30 ביוני 2025, הינו כ-468 מיליון ש"ח.

לאחר תאריך הדוח החברה, במסגרת הרחבת סדרה שביצעה החברה לאגרות החוב (סדרה טו'), כמפורט בסעיף 3.1.2 ב' לדוח, שעבדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') שני נכסים נוספים, בתל אביב ובראשון לציון בשווי כולל של 132 מיליון ש"ח וכן שוחררה הערבות הבנקאית המפורטת לעיל. לפרטים נוספים על הבטוחות הנוספות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב ראו דיווח מיידי מיום 21 במאי 2025 (מס' אסמכתא – 2025-01-035888) המובא בזאת על דרך הפנייה.

כמו כן, בחודש אוגוסט 2025 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה (50%) בנכס חורב ובחברת הניהול שלו. זכויותיה של החברה בנכס זה היו משועבדות לטובת אגרות החוב (סדרה טו') של החברה, ובהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב, התמורה בגין העסקה הופקדה בחשבון נאמנות. כספי התמורה ישוחררו לידי החברה במקביל להפקדת ערבות בנקאית אוטונומית בלתי מותנית בסך כולל של כ-104 מיליוני ש"ח, בהתאם לסכום הנדרש לצורך עמידה בתנאי יחס החוב לשווי הבטוחה (LTV) על פי תנאי אגרות החוב.

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

ב. בטוחות לאגרות החוב (סדרה טז')

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

לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה טז') ראו ביאור 19ג'6 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים אודות G Europe, ראה דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2025 של G Europe אשר פורסמו בדוח מיידי של החברה ביום 4 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-057461) אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך הפנייה.

ג. בטוחות לאגרות החוב (סדרה יח')

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

במהלך תקופת הדוח העבירה Gazit Horizons Inc לג'י אלפא את החזקותיה (100%) בנכס מניב בבוסטון בשווי של 20 מיליון דולר, ללא תמורה. לאחר העברת הנכס כאמור, מחזיקה ג'י אלפא בשבעה נכסים מניבים בארה"ב, אשר נכון למועד דוח זה שווים עומד על כ-311 מיליון דולר.

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

לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה יח') ראו ביאור 4'19 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 2024-01-041019) והתיקון לשטר אשר פורסם ביום 28 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-612201), אשר המידע הכלול בהם מובא על דרך ההפניה. ערכו של הנכס המשועבד האמור ליום 30 ביוני 2025 הינו 2,104 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. בהתאם, עד כה הנאמן לאגרות החוב חתם על מכתב להחרגת 6 קומות במגדל המשרדים מהשעבוד השני שנרשם להבטחת אגרות החוב, 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 30 ביוני 2025 הינו כ-248 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 חשבונות משמורת (קסטודיאן) בהם מופקדות מניות CTY שבבעלות החברה ובעלות חברה בת בבעלותה המלאה של החברה ("החברות המשועבדות" ו-"חשבונות המניות המשועבדות", בהתאמה) וכל זכויות החברות המשועבדות בחשבונות המניות המשועבדות, על כל המופקד בו (למעט חריגים). לפרטים נוספים, לרבות ביחס להסכם המשמורת, ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות המצורף כנספח ב' לדוח הצעת המדף של החברה כפי שתוקן ביום 28 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-611780), אשר המידע הכלול בו מובא על דרך ההפניה.

בחודש מאי 2025 ביצעה החברה הנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה כא') במסגרתה שיעבדה החברה כ-35 מניות CTY נוספות. נכון למועד זה מוחזקים בחשבונות המניות המשועבדות סך של כ-54.7 מיליון מניות CTY.

לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה כא') ראו ביאור 19'ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024. לפרטים נוספים אודות CTY, ראה דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2025 של CTY אשר פורסמו בדוח מיידי של החברה ביום 7 באוגוסט 2025 (מס' אסמכתא 01-058546-2025) 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 יג', יד', טו', טז' ו-כא' ראו ביאורים 3'א, 9'א, 10'א, 11'א ו-ב' לדוחות הכספיים.

ט. לפרטים בדבר רכישות עצמיות של אגרות חוב (סדרה יד'), ראו ביאור 8'א לדוחות הכספיים.

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

יחס פיננסי	התניות פיננסיות	ליום 30 ביוני 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	1,218
הון עצמי מינימלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) במשך רבעון אחד (מליוני דולר)	יג', יד', טו' - גבוה מ- 400 טז', יז', יח', יט', כ', כא' - גבוה מ- 450	1,218
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד בצירוף דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יב' נמוך מ- 80%, במשך 4 רבעונים רצופים יג' - נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים	162.5%
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יב' ו- יג' - "ilBaa3"/"ilBBB-" יד', יז', כא' - נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים טו', טז', יח', יט', כ' - נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים	62.0%
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יד', יז', יט' ו-כא' - טו', יח' ו-כ' -	162.5%
דירוג מינימלי של אגרות החוב	יב' ו- יג' - "ilBaa3"/"ilBBB-" 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 30 ביוני 2025 וסמוך למועד אישור הדוחות, עומדת החברה באמות המידה ביחס לאגרות החוב שלה.

14 באוגוסט, 2025		
תאריך אישור דוח הדירקטוריון	אהוד ארנון - יו"ר הדירקטוריון	חיים כצמן - סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

נספח א' לדוח הדירקטוריון

מידע נוסף בדבר חשיפה מטבעית

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

הנתונים מוצגים במליונים	ש"ח	דולר ארה"ב	אירו ³	דולר קנדי	ריאל ברזילאי	סה"כ בש"ח
מצבת נכסים במטבע מקור	4,631	1,008	3,802	102	3,228	-
מצבת נכסים בש"ח	4,631	3,400	15,037	251	2,002	25,321
% מסך הנכסים	18	13	59	2	8	100
מצבת התחייבויות במטבע מקור	11,463	426	1,825	61	896	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	5,810	(146)	(1,285)	-	-	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	5,653	572	3,110	61	896	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה						
לעסקאות החלף	5,653	1,927	12,301	151	554	20,586
% ההתחייבויות	27	9	60	1	3	100
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	(1,022)	437	692	41	2,332	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח ^{4,5}	(1,022)	1,473	2,736	100	1,448	4,735
% מסך ההון העצמי	(22)	31	58	2	31	100

1. על פי שערי חליפין ליום 30 ביוני 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 בנין הפעילות בשבדיה שהמטבע הינו קרונה שבדית (SEK), הפעילות בנורבגיה שהמטבע הינו כתר נורבגי (NOK) ובנין הפעילות של המגורים להשכרה בפולין שהמטבע הינו זלוטי. כמו כן, הנתונים לגבי CTY מתבססים על ה- EPRA NRV למניה של CTY.
4. מייצג את ההון המיוחס לבעלי מניות החברה בנטרול מוניטין ומסים נדחים בגין שערך נדל"ן להשקעה כפי שהיה ידוע ביום 31 במרס 2025.

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

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

עדכון לסעיף 2 – השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות

- א. החל מיום 1 בינואר 2025 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.
- ב. החל מיום 1 בינואר 2025 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה רכשה החברה כ-5.6 מיליון מניות החברה תמורת כ-67 מיליון ש"ח.
- ג. בחודש יוני 2025, הנפיקה החברה 316 ע.ג. מניות כתוצאה מהמרת 5,400 ש"ח ע.ג. אגרות חוב להמרה (סדרה יז').

עדכון לסעיף 3 – חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

- א. ביום 9 באפריל 2025 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ-25 מיליון ש"ח (0.125 ש"ח למניה).
- ב. ביום 16 ביוני 2025 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ-25 מיליון ש"ח (0.125 ש"ח למניה).
- ג. 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 יולי 2025 תחזית מקרו-כלכלית על פיה התוצר צפוי לצמוח בשנת 2025 ב-3.3% וב-2026 ב-4.6%. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי לעמוד על 2.6% ומהלך שנת 2026 אף לרדת לכ-2.0%. תרחיש הבסיסי אינו מניח חידוש לחימה עם תום מבצע "עם כלביא", אינו מניח לחימה עצימה בעזה ואף לא הטלת הגבלות משמעותיות על העורף. כמו כן התחזית כוללת הערכה מחודשת של השפעת תוכנית המכסים של ארה"ב (ראו סעיף ג' להלן), אשר מניחה כי רמת המכסים הנוכחית תישאר ברמתה. שיעור האבטלה הצפויה נותר נמוך מאוד ועומד על 2.9%-3.3% תוך שמירה על יחס חוב לתוצר ברמות של 70%-71%. החטיבה מניחה שתוואי הריבית הבסיסית של בנק ישראל צפויה לעמוד על 3.75% בממוצע ברבעון השני של 2026. מודגש כי התחזית מבוצעת תחת אי וודאות גבוהה מהרגיל, עם אפשרות כי תוצאות הלחימה יביאו להפחתת סיכונים ביטחוניים ולפוטנציאל להסדרה אזורית רחבה יותר, שעשויה להגדיל ביקושים ולהגביר השקעות במשק בשנים הקרובות. לעומת זאת היעדר הסדרה בת-קיימא או התארכות הלחימה עלולים להביא למגבלות היצע, האטת צמיחה והחרפת הגרעון התקציבי. בחודש מאי 2025 אישררה חברת הדירוג הבינלאומית S&P Global Ratings את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמת דירוג 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. בנוסף לכך, בחודש יוני 2025 החל מבצע "עם כלביא" נגד איראן שנמשך כשבועיים. נכון למועד פרסום הדוח, אין כל וודאות ביחס להמשך הלחימה, אופייה ועוצמותיה. המלחמה משפיעה על השוק באופן נרחב והשפעות 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 ולמבצע "עם כלביא" 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 15%. המכס חל על סחורות בלבד ואינו חל על שירותים. פעילות החברה אינה מושפעת באופן ישיר מתוכנית המכסים של ארה"ב שכן התוכנית אינה חלה על קבלת שירותים. החברה בוחנת בכל עת את ההשלכות וההשפעות של תוכנית המכסים של ארה"ב ותגובות הנגד של יתר מדינות העולם על תנאי השוק והסביבה הכלכלית בה היא פועלת. נכון למועד הדוח, בשלב זה החברה אינה יודעת לאמוד את השפעת תוכנית המכסים על פעילותה העסקית. עם זאת, להערכת החברה השפעה, אם תהיה, לא צפויה להיות מהותית לפעילותה של החברה.

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

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

- א. במהלך תקופת הדיווח CTY פרעה הלוואה לזמן ארוך בסך של 250 מיליון אירו.
- ב. בחודש אפריל 2025 CTY הנפיקה 450 מיליון אירו ע.ג. אגרות חוב העומדות לפירעון בשנת 2031 הנושאות ריבית נקובה של 5.375%.
- ג. בחודש אפריל 2025 CTY ביצעה רכישה עצמית של 100 מיליון אירו ע.ג. אגרות החוב (סדרה 2026) בתמורה לכ-97 מיליון אירו, באמצעות הצעת רכש.
- ד. בחודש מאי 2025 CTY פרעה הלוואה מובטחת לזמן ארוך בסך של 186 מיליון אירו.
- ה. בחודשים יוני ויולי 2025 CTY רכשה כ-694 אלף אירו ע.ג. ממנייתיה בתמורה לכ-2.6 מיליון אירו.
- ו. בחודש יוני 2025 CTY ביצעה רכישה עצמית של 100 מיליון אירו ע.ג. אגרות החוב (סדרה 2027) בתמורה לכ-97 מיליון אירו, באמצעות הצעת רכש.

עדכון לסעיף 8 – ג' ישראל

- א. החברה החלה בקמפיין שיווק למכירת מרבית החזקותיה במגדל המשרדים שהחברה מקימה בג' סיטי ראשון לציון. במסגרת זאת, החברה זכתה במכרז של לאומית שירותי בריאות לרכישת 6 קומות במגדל המשרדים בתמורה לכ-155 מיליון ש"ח והצדדים פועלים לחתימה על הסכם מכר.
- ב. בחודש אוגוסט 2025 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה בנכס בחורב ובחברת הניהול שלו (50%) בתמורה לכ-131 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 6א' לדוח הדירקטוריון.

עדכון לסעיף 9 – גזית ברזיל

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

עדכון לסעיף 10 – Gazit Horizons

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

עדכון לסעיף 19 – מימון

- א. לפרטים בדבר הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה טז') המובטחות במניות חברת G Europe (חברה בת בבעלותה המלאה של החברה), בהיקף של כ-295.6 מיליון ש"ח ע.ג., ראה ביאור 3א' לדוחות הכספיים.
- ב. לפרטים בדבר הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה טו') המובטחות בנכסי נדל"ן בישראל, בהיקף של כ-71 מיליון ש"ח ע.ג., ראה ביאור 3א' לדוחות הכספיים.
- ג. לפרטים בדבר הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה יד') שאינה מובטחת, בהיקף של כ-430 מיליון ש"ח ע.ג., ראה ביאור 3א' לדוחות הכספיים.
- ד. לפרטים בדבר הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה כא') המובטחות בשעבוד קבוע על מניות CTY, בהיקף של כ-440 מיליון ש"ח ע.ג., ראה ביאור 3א' לדוחות הכספיים.
- ה. לפרטים בדבר הרחבת סדרת אגרות חוב קיימת (סדרה יג') שאינה מובטחת, בהיקף של כ-354 מיליון ש"ח ע.ג., ראה ביאור 3ב' לדוחות הכספיים.
- ו. בתקופת 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.

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

G סביון (חלק החברה, 50% ⁽¹⁾)		רבעון שני	רבעון ראשון	לשנת 2024
		2025	2025	2025
שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)		129,700	130,014	125,369
שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)		15,800	16,100	16,100
סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)		145,500	146,114	141,469
NOI בתקופה (אלפי ש"ח) ⁽²⁾⁽¹⁾		1,695	1,492	11,580
רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)		1,093	-	13,855
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה		100%	97.1%	92.3%
שיעור תשואה בפועל (%)		4.9%	4.6%	4.6%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)		163.2	159	162.2
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח) ⁽³⁾		166.6	148	125

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

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

(3) ברבעון שני 2025 כולל משרד.

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

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

(2) ברבעון שני 2025 כולל משרד.

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

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

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

2024 לשנת	רבעון ראשון 2025	רבעון שני 2025	מרכז חורב (חלק החברה 50%)
122,437	122,437	122,539	שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)
12,750	12,750	12,750	שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)
135,187	135,187	135,289	סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)
8,082	1,967	1,954	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
1,320	-	-	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)
93.7%	93.0%	93.0%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
6.6%	6.4%	6.45%	שיעור תשואה בפועל (%)
126.8	128	130.3	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)
			דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)
114	111	-	

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

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

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

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

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

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

ג'י סיטי בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

39	סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים
40	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
42	דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד
43	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
44	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
49	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
52	באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ג'י סיטי בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2025 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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 30 ביוני, 2025 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-51% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

14 באוגוסט, 2025

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		
1,991	845	943
538	34	109
43	12	77
69	67	148
98	92	118
376	456	295
-	-	335
2	3	1
3,117	1,509	2,026
1,337	2,540	84
4,454	4,049	2,110
982	998	969
381	621	392
69	101	66
173	185	96
27,041	29,469	29,027
2,423	2,770	2,035
94	120	86
341	431	355
63	67	66
31,567	34,762	33,092
36,021	38,811	35,202

נכסים
נכסים שוטפים
 מזומנים ושווי מזומנים
 פקדונות והלוואות לזמן קצר
 נכסים פיננסיים
 נגזרים פיננסיים
 לקוחות והכנסות לקבל
 חייבים ויתרות חובה
 מלאי משרדים (באור א2)
 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 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
38	288	173
1,870	2,526	1,462
15	14	14
89	69	76
648	590	551
10	8	14
2,670	3,495	2,290
494	683	-
3,164	4,178	2,290
14,941	14,004	15,995
6,145	6,866	4,614
222	238	228
335	356	415
1,116	1,415	1,266
22,759	22,879	22,518

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.

14 באוגוסט, 2025

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

לשנה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
ביום 31 בדצמבר	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	מליוני ש"ח			
	(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
	2,533	632	1,253	1,158
	799	194	397	361
	1,734	438	856	797
	38	344	350	340
	(321)	(71)	(67)	(168)
	222	-	-	185
	(549)	(3)	(2)	(124)
	114	107	53	110
	1,238	815	746	1,199
	(1,285)	(370)	(332)	(663)
	219	51	72	90
	172	496	486	626
	76	78	119	122
	96	418	367	504
	52	329	236	252
	44	89	131	252
	96	418	367	504
	0.28	1.77	1.19	1.36
	0.28	1.54	1.05	1.22

הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
הכנסה תפעולית, נטו

עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן
להשקעה בפיתוח, נטו
הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות אחרות
הוצאות אחרות
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות
בשיטת השווי המאזני, נטו
רווח תפעולי

הוצאות מימון
הכנסות מימון
רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה
רווח נקי

מיוחס ל:
בעלי מניות החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)

סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל

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

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו		רווח נקי
	בדצמבר 2024	ביום 30 ביוני 2024	ביום 30 ביוני 2025	ביום 30 ביוני 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	מליוני ש"ח				
	96	418	367	504	161

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

<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד</u>					
					רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
(31)	-	3	-	3	
					<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>
					התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(1,230)	92	(607)	(149)	309	
(15)	5	(7)	34	(24)	
(1,276)	97	(611)	(115)	288	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(1,180)	515	(244)	389	449	סה"כ רווח (הפסד) כולל
					מיוחס ל:
(803)	333	(188)	167	35	בעלי מניות החברה (1)
(377)	182	(56)	222	414	זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,180)	515	(244)	389	449	

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

52	329	236	252	(10)	רווח נקי (הפסד)
(809)	-	(419)	(116)	67	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
(15)	4	(8)	31	(25)	
(31)	-	3	-	3	רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
(803)	333	(188)	167	35	

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה									
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	פרמיה על מניות	הון מניות	
10,098	5,918	4,180	(16)	1,279	(4,763)	2,446	4,981	253	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)
161	171	(10)	-	-	-	(10)	-	-	רווח נקי
288	243	45	-	(22)	67	-	-	-	רווח כולל אחר
449	414	35	-	(22)	67	(10)	-	-	סך רווח כולל
(* -)	-	(* -)	-	(1)	-	-	1	(* -)	מימוש כתבי אופציה למניות החברה
(64)	-	(64)	(64)	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
1	-	1	-	1	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(8)	(8)	-	-	-	-	-	-	-	רכישה עצמית והחלפה של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה
(13)	(13)	-	-	-	-	-	-	-	ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה
(50)	-	(50)	-	-	-	(50)	-	-	דיבידנד שהוכרז (**)
(9)	(14)	5	-	8	(3)	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(10)	(10)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>10,394</u>	<u>6,287</u>	<u>4,107</u>	<u>(80)</u>	<u>1,265</u>	<u>(4,699)</u>	<u>2,386</u>	<u>4,982</u>	<u>253</u>	יתרה ליום 30 ביוני, 2025

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.
 (** בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2025 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.25 ש"ח למניה (סך כולל של כ-50 מיליון ש"ח), מתוכם כ-25 מיליון ש"ח (0.125 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 8 באפריל 2025, וכ-25 מיליון ש"ח (0.125 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 16 ביוני 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								
מיליוני ש"ח								
11,330	6,493	4,837	(1)	1,413	(3,998)	2,430	4,754	239
504	252	252	-	-	-	252	-	-
(115)	(30)	(85)	-	31	(116)	-	-	-
389	222	167	-	31	(116)	252	-	-
(* -	-	(* -	-	(28)	-	-	28	(* -
(10)	-	(10)	(10)	-	-	-	-	-
3	-	3	-	3	-	-	-	-
(154)	(203)	49	-	49	-	-	-	-
(67)	(67)	-	-	-	-	-	-	-
327	448	(121)	-	(164)	43	-	-	-
(64)	(64)	-	-	-	-	-	-	-
11,754	6,829	4,925	(11)	1,304	(4,071)	2,682	4,782	239

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023 (מבוקר)

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סך רווח כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

רכישת מניות באוצר

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן

מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2024

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	פעילויות חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	
							סה"כ	סה"כ הון
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
253	4,982	2,175	(4,277)	1,265	(16)	4,382	6,368	10,750
-	-	236	-	-	-	236	131	367
-	-	-	(419)	(5)	-	(424)	(187)	(611)
-	-	236	(419)	(5)	-	(188)	(56)	(244)
-	-	-	-	-	(64)	(64)	-	(64)
-	-	-	-	-	-	-	(8)	(8)
-	-	-	-	-	-	-	(5)	(5)
-	-	(25)	-	-	-	(25)	-	(25)
-	-	-	(3)	5	-	2	(7)	(5)
-	-	-	-	-	-	-	(5)	(5)
253	4,982	2,386	(4,699)	1,265	(80)	4,107	6,287	10,394

יתרה ליום 1 אפריל, 2025

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סך הפסד כולל

רכישת מניות באוצר

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיים מזכויות שאינן

מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיים ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז (*)

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2025

(*) בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2025 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.125 ש"ח למניה (סך כולל של כ-25 מיליון ש"ח), אשר שולמו ביום 16 ביוני 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	מקנות שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	חוץ	יתרת רווח	מניות	הון מניות
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
11,432	6,863	4,569	(1)	1,296	(4,073)	2,353	4,755	239
418	89	329	-	-	-	329	-	-
97	93	4	-	4	-	-	-	-
515	182	333	-	4	-	329	-	-
(*-	-	(*-	-	(27)	-	-	27	(*-
(10)	-	(10)	(10)	-	-	-	-	-
2	-	2	-	2	-	-	-	-
(139)	(173)	34	-	34	-	-	-	-
(15)	(15)	-	-	-	-	-	-	-
-	3	(3)	-	(5)	2	-	-	-
(31)	(31)	-	-	-	-	-	-	-
11,754	6,829	4,925	(11)	1,304	(4,071)	2,682	4,782	239

יתרה ליום 1 אפריל, 2024

רווח נקי

רווח כולל אחר

סך רווח כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

רכישת מניות באוצר

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן

מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 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								
זכויות שאינן מקנות שליטה			דוחות כספיים של פעילויות			פרמיה על מניות		
סה"כ הון	מקנות 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

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
בדצמבר				
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

96	418	367	504	161
----	-----	-----	-----	-----

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים

מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

1,066	319	260	573	739
(114)	(107)	(53)	(110)	(52)
(38)	(344)	(350)	(340)	(413)
25	6	6	12	11
76	78	119	122	156
327	12	2	(48)	64
5	2	-	3	1
1,347	(34)	(16)	212	506

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

113	185	34	124	78
(25)	(152)	10	(71)	(78)
88	33	44	53	-

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית,

דיבידנדים ומסים

1,531	417	395	769	667
-------	-----	-----	-----	-----

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

(873)	(256)	(179)	(416)	(451)
112	28	41	57	61
74	4	9	8	12
(152)	(35)	(8)	(140)	(18)
4	-	-	4	-
(835)	(259)	(137)	(487)	(396)

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
דיבידנד שהתקבל
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

696	158	258	282	271
-----	-----	-----	-----	-----

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

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו			
	ביום 31	ביום 30	ביום 30	ביום 30		
	בדצמבר	ביוני	ביוני	ביוני		
	2024	2024	2025	2024		2025
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר			
	מליוני ש"ח					
	(11)	(4)	-	(9)	-	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
	(779)	(96)	(121)	(249)	(357)	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
	(8)	(4)	(2)	(5)	(3)	השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים
	1,791	94	(4)	569	894	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
	243	6	1	6	2	פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
	-	-	2	-	2	השקעות לזמן קצר, נטו
	(45)	-	(39)	-	(39)	השקעות בנכסים פיננסיים
	36	-	2	15	8	תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ומשיכת פקדונות
	1,227	(4)	(161)	327	507	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
	268	-	-	-	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
	(* -)	(* -)	(* -)	(* -)	(* -)	הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה מימוש כתבי אופציה למניות החברה
	(57)	(10)	(64)	(10)	(64)	רכישת מניות באוצר
	328	-	(5)	327	(9)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת
	(36)	-	(50)	-	(50)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
	(135)	(31)	(5)	(64)	(10)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
	879	650	85	650	96	קבלת הלוואות לזמן ארוך
	(817)	(349)	(249)	(361)	(857)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
	(1,479)	(366)	(899)	(774)	(1,187)	פרעון קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו
	(141)	81	(20)	81	128	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
	(4,459)	(1,154)	(2,092)	(2,394)	(2,874)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
	5,588	813	2,981	2,405	2,981	הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
	(241)	(123)	(8)	(138)	(8)	רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה
	(168)	(15)	(5)	(67)	(13)	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה
	(470)	(504)	(331)	(345)	(1,867)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
	(100)	(29)	(31)	(57)	41	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושוי מזומנים
	1,353	(379)	(265)	207	(1,048)	עלייה (ירידה) במזומנים ושוי מזומנים
	638	1,224	1,208	638	1,991	יתרת מזומנים ושוי מזומנים לתחילת התקופה
	1,991	845	943	845	943	יתרת מזומנים ושוי מזומנים לסוף התקופה

(* 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		6-7 חודשים שהסתיימו	
	ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני
	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח			

611	32	-	32	-
-	-	52	-	52

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן
מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים
הנפקת אגרות חוב כנגד חייבים

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

באור 1 - כללי

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

ב. ליום 30 ביוני, 2025 (להלן – תאריך הדיווח) לחברה במאוחד (להלן – הקבוצה) גרעון בהון החוזר בסך של כ-0.2 מיליארד ש"ח. לקבוצה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך כולל של כ-1.5 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-0.4 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 ובניית מקורות 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 30 ביוני 2025, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מובטחים מתחדשים כאמור ממספר בנקים ומוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים, בסך של כ-0.9 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-0.8 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-30 ביוני 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 השוכרים, העלאת כמות המבקרים בנכסים והגדלת הפדיונות בנכסי הקבוצה הקיימים; (ב) העצמת זכויות בנכסי הקבוצה – באמצעות הרחבה ופיתוח של נכסים קיימים וכן הוספת שימושים כגון מגורים, משרדים ואחרים; (ג) רכישה סלקטיבית של נכסים בעלי פוטנציאל השבחה ביעדי המיקוד העסקי של הקבוצה והשבחתם,

ייזום ובניית נכסים למכירה ו-(ד) המשך מכירת נכסים/כניסה לשותפויות בנכסים שהשבחתם הושלמה ובנכסים שהחברה בונה או תבנה למכירה. 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%.

באור 1 - כללי (המשך)

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 מיצתה את השבתתם.

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 ברזל - 0.5 מיליארד ש"ח.

כמו כן, החברה בוחנת הקמת ישות משפטית חדשה ("התאגיד"), אליה יועברו בשלב הראשון חברות נכס (המצויות כיום בבעלות G Europe) הכוללות שלושה נכסים מניבים בפולין, הממוקמים מחוץ לוורשה, בשווי כולל של כ-450 מיליון אירו נכון ליום 30 ביוני 2025. בכוונת החברה לפעול למימוש השליטה בתאגיד אנב גיוס חוב מובטח על ידי התאגיד, תוך המשך החזקת מיעוט בתאגיד, וזאת בין השאר בדרך של הנפקה לציבור של מרבית מניות התאגיד, בדרך של הקמת קרן השקעות או בדרך אחרת. במקביל להעמדת שירותי ניהול מהחברה לנכסי התאגיד, תוך ניצול יכולות הפלטפורמה הניהולית הקיימת של החברה, ובתמורה לדמי ניהול ודמי הצלחה מקובלים. בשלב הזה אין ודאות כי אכן יוקם תאגיד כאמור והחברה תמשיך לבחון אפשרויות נוספות למימוש הנכסים האמורים ו/או נכסים אחרים ולהמשך הורדת מינוף החברה.

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. בנוסף לכך, בחודש יוני 2025 החל מבצע "עם כלביא" שנמשך כשבועיים. נכון למועד פרסום הדוח, אין כל וודאות ביחס להמשך הלחימה, אופייה ועוצמתה. 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 ולמבצע "עם כלביא" לא הייתה השפעה מהותית על עסקיה ותוצאותיה הכספיות.

ה. תוכנית המכסים בארה"ב:

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

ו. הגדרות בדוחות כספיים אלה:

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים

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

תקופת המחזור התפעולי

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

מלאי משרדים למכירה

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

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

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

מלאי משרדים למכירה

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

מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

הכרה בהכנסה

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות (cost-based input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

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

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

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

באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ניוס ופדיון חוב בקבוצה

1. בחודש מרס 2025, רכשה CTY במסגרת הצעת רכש כ-100 מיליון אירו (כ-402 מיליון ש"ח) ע.ג. אגרות חוב תמורת כ-97.5 מיליון אירו (כ-392 מיליון ש"ח).
2. בחודש פברואר 2025, השלימה G Europe פדיון מוקדם יזום של מלוא יתרת אגרות החוב (סדרה 2025) כ-85 מיליון אירו ע.ג. (כ-341 מיליון ש"ח).
3. בחודש מרס 2025, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-295.6 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') המובטחות בשעבוד קבוע על מניות G Europe שבבעלות חברות בנות בבעלותה המלאה של החברה, בתמורה ברוטו של כ-304.4 מיליון ש"ח ובריבית אפקטיבית של 5.05% (צמוד מדד). תמורת ההנפקה התקבלה בחודש אפריל 2025.
4. בחודש אפריל 2025, רכשה CTY במסגרת הצעת רכש כ-100 מיליון אירו (כ-406 מיליון ש"ח) ע.ג. אגרות חוב תמורת כ-97.2 מיליון אירו (כ-395 מיליון ש"ח).
5. בחודש אפריל 2025, הנפיקה CTY לציבור 450 מיליון אירו ע.ג. (שאינן מובטחות) הנושאות ריבית שנתי של 5.375% ועומדות לפרעון ביולי 2031.
6. בחודש יוני 2025, רכשה CTY במסגרת הצעת רכש כ-100 מיליון אירו (כ-406 מיליון ש"ח) ע.ג. אגרות חוב תמורת כ-97.5 מיליון אירו (כ-396 מיליון ש"ח).
7. במהלך התקופה, רכשה G Europe כ-7 מיליון אירו (כ-28 מיליון ש"ח) ע.ג. אגרות חוב מסדרה 2027, בתמורה לכ-6.3 מיליון אירו (כ-26 מיליון ש"ח). ההשפעה של הפדיון מוקדם על הרווח או הפסד של הקבוצה אינה מהותית.
8. במהלך התקופה, רכשה החברה כ-22.2 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') בתמורה לכ-21.8 מיליון ש"ח, ההשפעה של הפדיון מוקדם על הרווח או הפסד של הקבוצה אינה מהותית. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.
9. בחודש מאי 2025, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-71 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טו') המובטחות בשעבוד קבוע על נכסי מקרקעין שבבעלותה של החברה, בתמורה ברוטו של כ-78.8 מיליון ש"ח הנושאת ריבית שנתי אפקטיבית בשיעור 3.59% (צמוד מדד). במסגרת הרחבת הסדרה, החברה שיעבדה שני נכסים מניבים נוספים (בתל אביב ובראשון לציון) לטובת אגרות החוב (סדרה טו'). כ-52 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה התקבלה לאחר תאריך הדיווח.
10. בחודש יוני 2025, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-430 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') (שאינן מובטחות), בתמורה ברוטו של כ-423 מיליון ש"ח, ובריבית שנתי אפקטיבית של 5.65% (צמוד מדד).
11. בחודש מאי 2025, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה כ-440 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כא') המובטחות בשעבוד קבוע על מניות CTY, בתמורה ברוטו של כ-436 מיליון ש"ח, ובריבית שנתי אפקטיבית של 5.05% (צמוד מדד).

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.
2. בשנת 2019, ג'י אירופה החלה בהליכי פירוק של חברות בת בדנמרק, אשר עד שנת 2015 החזיקו בחברות פולניות שהיו בבעלותם שני נכסים בפולין בשנת 2020 קיבלה החברה הדנית החלטת מיסוי חיובית מרשויות המס בדנמרק על פיה אין לנכות מס במקור בגין דיבידנד בעין שחולק לחברות בקבוצת ג'י אירופה. בחודש אפריל 2025, רשויות המס בדנמרק חזרו מהחלטת המיסוי המחייבת והגישו לחברה הדנית שומה לתשלום בגובה הניכוי במקור בגין דיבידנד שחולק כאמור, בסך של כ-135.6 מיליון כתר דני (כ-18.2 מיליון אירו, כ-73.2 מיליון ש"ח) בתוספת ריבית, החברה הדנית הגישה ערר כנגד ביטול החלטת המיסוי.

באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

להערכת הנהלת החברה והנהלת ג'י אירופה, בהתבסס דעת יועציה המשפטיים, סיכוי הערר להתקבל גבוהים מהסיכוי לדחייתו.

3. במהלך התקופה רכשה החברה כ- 5.3 מיליון מניות של החברה בתמורה לכ-64 מיליון ש"ח. המניות שנרכשו הינן מניות רדומות.

4. בחודש מאי 2025, סיווגה החברה כ-340 מיליון ש"ח נדל"ן להשקעה בפיתוח למלאי משרדים למכירה, בהתאם לשווי של המלאי ביום הסיווג.

באור 4 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

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

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 30 ביוני 2024		ליום 30 ביוני 2025		
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
מליוני ש"ח						
16,439	16,573	15,070	15,762	17,186	17,126	אגרות חוב (רמה 1)
6,156	6,383	7,290	7,634	4,758	4,945	התחייבויות נושאות ריבית לבנקים ולאחרים (רמה 2)
<u>22,595</u>	<u>22,956</u>	<u>22,360</u>	<u>23,396</u>	<u>21,944</u>	<u>22,071</u>	

ב. סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

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

באור 5 - אירועים לאחר תאריך הדיווח

- א. ביום 14 באוגוסט 2025, הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 12.5 אגורות למניה (סך כולל של כ-24.2 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 8 בספטמבר 2025, לבעלי המניות של החברה ביום 28 באוגוסט 2025.
- ב. לאחר תאריך הדיווח, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-354 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') (שאינן מובטחות), בתמורה ברוטו של כ-405 מיליון ש"ח, ובריבית שנתית אפקטיבית של 5.03% (צמוד מדד).
ג. בחודש אוגוסט 2025, אישררה חברת הדירוג Moody's את דירוג גרות החוב של G Europe ברמה 'B3' ועדכנה את אופק הדירוג מיציב לחיובי.
- ד. בהמשך לאמור בביאור 24(4) לדוחות השנתיים בדבר התביעה האזרחית שהגיש הנאמן לא.דורי בניה בע"מ כנגד החברה ואחרים, בחודש אפריל 2025 קיבל בית המשפט החלטה בבקשה לסילוק התביעה על הסף שהגישה החברה, כמו גם בבקשות שהגישו נתבעים נוספים לסילוק התביעה על הסף (להלן – "ההחלטה בבקשת הסילוק"), במסגרתה קיבל בית המשפט את בקשת החברה בחלקה, והורה על סילוק התביעה על הסף מחמת התיישנות ביחס לשתיים משלוש התקופות בהן עוסקת התביעה, כמפורט בביאור האמור (התקופה שקדמה לגילוי סטיות באומדני דורי בניה, אשר הובילו להגשת התביעה ייצוגית נגדה, וכן התקופה שבין גילוי הסטיות האמורות לבין מכירת השליטה בקבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ ("קבוצת לוזון")).
ביחס לטענות ההתיישנות בנוגע לתקופה השלישית (התקופה שבין מכירת השליטה לבין פתיחת הליכי חדלות הפירעון של דורי בניה), כמו גם ביחס לטענות נוספות שהעלתה החברה בבקשה לסילוק על הסף, קבע בית המשפט כי אלה צריכות להתברר במסגרת הדיון בהליך לגופו, ולא במסגרת דיון מקדמי. בנוסף, בית המשפט קיבל במלואן בקשות לסילוק על הסף שהוגשו על ידי חלק ממי שכינה כנושאי משרה וכדירקטורים בדורי בניה במועדים מסוימים, וכן של רואי החשבון המבקרים של דורי בניה; בית המשפט קיבל באופן חלקי בקשות לסילוק על הסף שהוגשו על ידי נושאי משרה אחרים בדורי בניה; ובית המשפט דחה את בקשות הסילוק שהוגשו על ידי קבוצת לוזון, כמו גם על ידי קבוצה נוספת של נושאי משרה. בחודש יולי 2025 הגיש הנאמן ערעור לבית המשפט העליון על ההחלטה בבקשת הסילוק, במסגרתו טען שבית המשפט המחוזי שגה בכך שהורה על סילוק התביעה על הסף מחמת התיישנות ביחס לשתי התקופות הראשונות.

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 החלטות 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 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025

	מאחד	התאמות למאחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז אירופה	צפון אירופה	
בלתי מבוקר									
מיליוני ש"ח									
הכנסות המגזר	1,158	(49)	15	93	79	157	268	595	
הכנסות תפעוליות, נטו	797	(21)	7	52	64	98	190	407	
תוצאות המגזר	1,056	337	6	42	57	90	165	359	
הוצאות מימון, נטו	(739)								
רווח לפני מסים על ההכנסה	317								

לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024

	מאחד	התאמות למאחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז אירופה	צפון אירופה	
בלתי מבוקר									
מיליוני ש"ח									
הכנסות המגזר	1,253	(28)	17	76	89	172	289	638	
הכנסות תפעוליות, נטו	856	(17)	9	49	73	118	202	422	
תוצאות המגזר	1,199	441	8	38	62	113	190	347	
הוצאות מימון, נטו	(573)								
רווח לפני מסים על ההכנסה	626								

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025

מאחד	התאמות למאחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז אירופה	צפון אירופה	
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
589	(26)	8	49	42	79	133	304	הכנסות המגזר
412	(12)	4	28	33	47	95	217	הכנסות תפעוליות, נטו
746	373	2	22	30	41	83	195	תוצאות המגזר
(260)								הוצאות מימון, נטו
486								רווח לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024

מאחד	התאמות למאחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז אירופה	צפון אירופה	
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
632	(14)	8	39	45	88	143	323	הכנסות המגזר
438	(9)	5	26	36	61	100	219	הכנסות תפעוליות, נטו
815	409	4	20	31	60	101	190	תוצאות המגזר
(319)								הוצאות מימון, נטו
496								רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

מאחד	התאמות למאחד	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

מאחד	התאמות למאחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז אירופה	צפון אירופה	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
29,027	(1,481)	251	2,791	1,963	3,492	7,062	14,949	נדל"ן להשקעה
2,035	(218)	-	681	30	919	623	-	נדל"ן להשקעה
335	-	-	-	-	335	-	-	בפיתוח
								מלאי משרדים
35,202	1,666	253	3,495	2,059	4,452	7,739	15,538	סה"כ נכסי המגזר
29,469	(3,023)	353	2,010	2,193	3,726	7,457	16,753	נדל"ן להשקעה
2,770	(562)	-	1,025	47	1,185	1,075	-	נדל"ן להשקעה
38,811	1,583	363	3,464	2,316	4,984	8,660	17,441	בפיתוח
								סה"כ נכסי המגזר
27,041	(1,718)	258	1,974	1,854	3,414	7,178	14,081	נדל"ן להשקעה
2,423	(1,235)	-	1,547	29	1,157	925	-	נדל"ן להשקעה
								בפיתוח
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"), המוחזקות על ידי החברה באמצעות Gazit Horizons Inc., חברה בת בשליטה המלאה (בעקיפין) של החברה והזכויות הנלוות לכך וכן משכון יחיד (Lien) של חשבון הבנק שהוקם ומוחזק על ידי ג'י אלפא.

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

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי

ליום	ליום 30 ביוני		
31 בדצמבר	2024	2025	
2024	2024	2025	אלפי דולר
			נכסים
			נכסים שוטפים
8,675	5,386	2,782	מזומנים ושווי מזומנים
64	91	113	לקוחות והכנסות לקבל
310	81	493	חייבים ויתרות חובה
<u>9,049</u>	<u>5,558</u>	<u>3,388</u>	
			נכסים לא שוטפים
871	871	885	פקדונות
282,615	279,781	311,297	נדל"ן להשקעה
339	362	315	רכוש קבוע, נטו
<u>283,825</u>	<u>281,014</u>	<u>312,497</u>	
<u>292,874</u>	<u>286,572</u>	<u>315,885</u>	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
-	-	25,965	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
444	1,346	1,412	ספקים ונותני שירותים
216	246	192	זכאים ויתרות זכות
<u>660</u>	<u>1,592</u>	<u>27,569</u>	
			התחייבויות לא שוטפות
89,467	89,413	63,556	התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים
1,088	1,093	1,272	התחייבויות אחרות
<u>90,555</u>	<u>90,506</u>	<u>64,828</u>	
<u>201,659</u>	<u>194,474</u>	<u>223,488</u>	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
<u>292,874</u>	<u>286,572</u>	<u>315,885</u>	

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

מידע כספי תמציתי על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו			
	ביום 31	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
	בדצמבר					
	2024	2024	2025	2024		2025
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר			
	אלפי דולר					
	6,676	1,652	1,817	3,318	3,678	הכנסות מהשכרה - מסחר
	1,184	298	384	574	688	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה - מסחר
	5,492	1,354	1,433	2,744	2,990	הכנסה תפעולית, נטו - מסחר
	10,116	2,500	2,530	4,963	5,024	הכנסות מהשכרה - מגורים
	3,889	941	1,010	1,961	1,953	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה - מגורים
	6,227	1,559	1,520	3,002	3,071	הכנסה תפעולית, נטו - מגורים
	11,719	2,913	2,953	5,746	6,061	סך הכנסה תפעולית, נטו
	(77)	(17)	(30)	(32)	(57)	הוצאות הנהלה וכלליות
	(1,783)	(4,305)	8,336	(4,305)	8,336	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
	9,859	(1,409)	11,259	1,409	14,340	רווח (הפסד) תפעולי
	(2,635)	(665)	(594)	(1,361)	(1,213)	הוצאות מימון, נטו
	7,224	(2,074)	10,665	48	13,127	רווח נקי (הפסד)

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 30 ביוני		6-7 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		אלפי דולר
	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	7,224	(2,074)	10,665	48	13,127
	2,635	696	594	1,392	1,213
	1,783	4,305	(8,336)	4,305	(8,336)
	70	27	25	27	50
	4,488	5,028	(7,717)	5,724	(7,073)
	(132)	(535)	(437)	(359)	(537)
	(321)	366	503	1,231	1,099
	(453)	(169)	66	872	562
	11,259	2,785	3,014	6,644	6,616
	(2,677)	(669)	(669)	(1,338)	(1,338)
	149	-	101	-	179
	8,731	2,116	2,446	5,306	5,457
	(1,081)	(135)	(189)	(955)	(323)
	(137)	(35)	(21)	(116)	(27)
	(1,218)	(170)	(210)	(1,071)	(350)
	25	-	-	14	-
	(545)	-	(11,000)	(545)	(11,000)
	(520)	-	(11,000)	(531)	(11,000)
	6,993	1,946	(8,764)	3,704	(5,893)
	1,682	3,440	11,546	1,682	8,675
	8,675	5,386	2,782	5,386	2,782
	-	-	19,730	-	19,730

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

הוצאות מימון, נטו

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו

פחת והפחתות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים

ויתרות חובה

עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים

ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית,

דיבידנדים ומסים

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה

השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

השקעת בעלים

דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

פעילות מהותית שלא במזומן של החברה

העברת נכס כנגד השקעת בעלים

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

באורים עיקריים

1. כללי

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

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

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

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

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

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

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

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

באור 8 – מידע כספי תמציתי של חברת CH Targowek

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

להלן מידע כספי תמציתי של חברת הנכס, ובאורים עיקריים:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי

ליום	ליום 30 ביוני		
	31 בדצמבר	2024	
2024	2024	2025	
<u>אלפי אירו</u>			
			<u>נכסים</u>
			<u>נכסים שוטפים</u>
4,338	1,220	1,704	מזומנים ושווי מזומנים
590	726	533	לקוחות והכנסות לקבל
1,398	386	1,303	חייבים ויתרות חובה
<u>7,334</u>	<u>2,332</u>	<u>3,540</u>	
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
239,688	230,538	248,338	נדל"ן להשקעה
1,008	-	10,460	הלוואות לצדים קשורים
32	20	29	רכוש קבוע, נטו
<u>239,720</u>	<u>230,558</u>	<u>258,827</u>	
<u>247,054</u>	<u>232,890</u>	<u>262,367</u>	<u>סה"כ נכסים</u>
			<u>התחייבויות והון</u>
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
-	-	6,000	הלוואות מצדדים קשורים
247	201	123	ספקים ונותני שירותים
4,423	2,324	2,620	זכאים ויתרות זכות
421	215	435	התחייבות לזמן קצר בינן חכירות
<u>5,091</u>	<u>2,740</u>	<u>9,178</u>	
			<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
70,043	69,213	75,382	הלוואות מצדדים קשורים
11,632	9,759	14,193	התחייבויות אחרות
<u>81,675</u>	<u>78,972</u>	<u>89,575</u>	
<u>160,288</u>	<u>151,178</u>	<u>163,614</u>	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
<u>247,054</u>	<u>232,890</u>	<u>262,367</u>	<u>סה"כ הון והתחייבויות</u>

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

מידע כספי תמציתי על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
	ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני	ביום 30 ביוני		
	2024	2024	2025	2025	
אלפי אירו					
18,256	4,516	4,734	8,729	9,487	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות הכנסה תפעולית, נטו
3,835	1,049	1,255	1,971	2,610	
14,421	3,467	3,479	6,758	6,877	
7,380	125	7,210	254	8,399	עליית ערך נדל"ן להשקעה הוצאות הנהלה וכלליות רווח תפעולי
2,428	732	24	1,368	326	
19,373	2,860	10,665	5,644	14,950	
5,619	1,104	277	2,629	3,028	הוצאות מימון, נטו
13,754	1,756	10,388	3,015	11,922	רווח לפני מסים על ההכנסה
2,079	232	2,596	450	2,596	מסים על ההכנסה
11,675	1,524	7,792	2,565	9,326	רווח נקי

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

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים

לשנה					
שהסתיימה					
31 ביום	3-7 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו		
בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
					אלפי אירו
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
23,157	5,765	6,055	11,561	12,052	גבייה משוכרים
562	240	152	294	246	קבלת תשלום מחייבים
(11,589)	(3,031)	(3,025)	(6,027)	(5,185)	תשלום לספקים
(568)	(141)	(144)	(282)	(290)	מס ששולם
572	572	-	572	-	מס שהתקבל
<u>12,134</u>	<u>3,405</u>	<u>3,038</u>	<u>6,118</u>	<u>6,823</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>
(2,038)	(65)	(315)	(122)	(475)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(3,870)	(1,624)	(5,000)	(2,870)	(9,000)	הלוואות שניתנו לחברות הקבוצה
9,625	9,583	-	9,625	67	פרעון הלוואות שניתנו לחברות הקבוצה
<u>3,717</u>	<u>7,894</u>	<u>(5,315)</u>	<u>6,633</u>	<u>(9,408)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(6,701)	(5,536)	-	(6,701)	-	החזר הלוואות בין חברות הקבוצה
(6,348)	(6,348)	-	(6,348)	-	
<u>(13,049)</u>	<u>(11,884)</u>	<u>-</u>	<u>(13,049)</u>	<u>-</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
14	(19)	(42)	(3)	(49)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושוי מזומנים
<u>2,816</u>	<u>(604)</u>	<u>(2,319)</u>	<u>(301)</u>	<u>(2,634)</u>	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושוי מזומנים</u>
<u>1,522</u>	<u>1,824</u>	<u>4,023</u>	<u>1,521</u>	<u>4,338</u>	<u>יתרת מזומנים ושוי מזומנים לתחילת התקופה</u>
<u>4,338</u>	<u>1,220</u>	<u>1,704</u>	<u>1,220</u>	<u>1,704</u>	<u>יתרת מזומנים ושוי מזומנים לסוף התקופה</u>
					<u>פעילות מהותית שלא במזומן של החברה</u>
-	-	6,000	-	6,000	הפחתת הון כנגד חייבים

באורים עיקריים

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

ג'י סיטי בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2025

תוכן העניינים

עמוד

70	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
72	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
74	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
75	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
76	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
79	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 ומיידים), התש"ל-1970

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברה מוחזקת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים לה, נטו הסתכמו לסך של כ-2,775 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני, 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי (הפסדי) החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ- (71) מיליוני ש"ח וכ-8 מיליוני ש"ח לתקופה של שישה חודשים ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שהדוח שלה הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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 ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

תל-אביב,

רואי חשבון

14 באוגוסט, 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 30 ביוני, 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.

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום	ליום 30 ביוני		
	31 בדצמבר	2024	
מבוקר	2024	מבוקר	
		בלתי מבוקר	
		מליוני ש"ח	
123	160	172	<u>נכסים</u>
488	5	60	<u>נכסים שוטפים</u>
1	1	-	מזומנים ושווי מזומנים
45	64	113	פקדונות לזמן קצר
109	141	35	נכסים פיננסיים
15	23	14	נגזרים פיננסיים
-	-	335	חייבים ויתרות חובה
-	2	-	לקוחות והכנסות לקבל
781	396	729	מלאי משרדים
			מסים שוטפים לקבל
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
61	53	62	נכסים פיננסיים
42	8	-	נגזרים פיננסיים
3,414	3,726	3,492	נדל"ן להשקעה
1,157	1,185	919	נדל"ן להשקעה בפיתוח
16	23	11	השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
3,164	2,425	3,151	הלוואות לחברות מאוחדות
7,776	8,945	8,014	השקעות בחברות מאוחדות
19	35	20	רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו
15,649	16,400	15,669	
16,430	16,796	16,398	

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
1,406	2,421	1,246
130	43	-
25	26	27
182	69	84
<u>1,743</u>	<u>2,559</u>	<u>1,357</u>
2,197	2,527	2,333
-	57	42
8,147	6,504	8,372
150	165	123
13	40	64
-	19	-
<u>10,507</u>	<u>9,312</u>	<u>10,934</u>
253	239	253
4,981	4,782	4,982
2,446	2,682	2,386
(4,763)	(4,071)	(4,699)
1,279	1,304	1,265
(16)	(11)	(80)
<u>4,180</u>	<u>4,925</u>	<u>4,107</u>
<u>16,430</u>	<u>16,796</u>	<u>16,398</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

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.

14 באוגוסט, 2025

תאריך אישור הדוחות
 הכספיים

אהוד ארנון
 יו"ר הדירקטוריון

חיים כצמן
 מנכ"ל וסגן יו"ר
 הדירקטוריון

גיל קוטלר
 סמנכ"ל כספים

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

לשנה שהסתיימה	3-6 חודשים שהסתיימו		6-6 חודשים שהסתיימו		
	31 ביום בדצמבר	30 ביום	30 ביום	30 ביום	
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח					
355	89	79	173	156	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
115	28	32	55	59	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
240	61	47	118	97	הכנסה תפעולית, נטו
86	61	71	54	54	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(58)	(13)	(14)	(27)	(30)	הוצאות הנהלה וכלליות
4	-	-	-	-	הכנסות אחרות, נטו
3	-	-	1	1	הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות
320	376	251	382	260	רווח מחברות מאוחדות, נטו
595	485	355	528	382	רווח תפעולי
(762)	(242)	(209)	(385)	(481)	הוצאות מימון
112	59	53	62	15	הכנסות מימון
129	31	36	56	74	הכנסות מימון מחברות מאוחדות, נטו
74	333	235	261	(10)	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
22	4	(1)	9	-	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
52	329	236	252	(10)	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	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		מבוקר	
	ביום 31 בדצמבר		ביום 30 ביוני			
	2024	2025	2024	2025		
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר			
מליוני ש"ח						
	52	329	236	252	(10)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
						רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
						<u>סכמים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>
	(91)	18	37	9	(16)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
	(91)	18	37	9	(16)	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
	(764)	(14)	(461)	(94)	61	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות
	(855)	4	(424)	(85)	45	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
	(803)	333	(188)	167	35	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2024	2025	2024	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח				
52	329	236	252	(10)
3	-	-	1	1
521	152	120	267	392
(86)	(61)	(71)	(54)	(54)
(320)	(376)	(251)	(382)	(260)
3	-	1	1	1
(4)	-	-	-	-
22	4	(1)	9	-
139	(281)	(202)	(158)	80
90	70	29	76	76
96	(58)	(8)	(16)	(91)
186	12	21	60	(15)
(382)	(159)	(113)	(215)	(195)
143	38	64	135	94
(83)	(24)	-	(82)	-
66	17	-	33	-
(256)	(128)	(49)	(129)	(101)
121	(68)	6	25	(46)

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

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
פחת

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
ירידה בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות
חובה

עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים
ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה
בחברה עבור:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
שוטפת של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
	ביום 31 בדצמבר		ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	מליוני ש"ח				
(1)	-	-	-	-	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
(183)	(19)	(70)	(56)	(128)	השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים
-	-	-	-	485	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
-	-	2	-	2	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
224	(4)	4	(58)	4	השקעות לזמן קצר, נטו
(884)	(181)	122	(159)	135	מימוש השקעות (השקעות) בחברות מאוחדות, נטו
22	-	1	14	1	קבלת (מתן) הלוואות מחברות מאוחדות, נטו
					תמורה ממכירת נכסים פיננסיים, נטו
(822)	(204)	59	(259)	499	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
268	-	-	-	-	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
(* -)	(* -)	(* -)	(* -)	(* -)	הנפקת הון מניות בניכוי הוצאות הנפקה
(57)	(10)	(64)	(10)	(64)	מימוש כתבי אופציה למניות
(36)	-	(50)	-	(50)	רכישת מניות באוצר
3,058	822	1,181	1,226	1,181	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(1,435)	(568)	(1,268)	(768)	(1,342)	הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
					פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
(1,232)	(361)	116	(599)	(172)	משיכת (פרעון) קווי אשראי לזמן ארוך מתאגידים
(618)	(239)	(13)	(251)	(36)	בנקאיים, נטו
736	650	85	650	85	פרעון הלוואות לזמן ארוך
					קבלת הלוואות לזמן ארוך
684	294	(13)	248	(398)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(12)	(6)	(9)	(6)	(6)	הפרשי שער בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים
(29)	16	43	8	49	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
152	144	129	152	123	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
123	160	172	160	172	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>

(* 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	3-7 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
בדצמבר 2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח			
813	467	-	467	91
487	-	-	-	-
-	-	52	-	52

פעילות מהותית שלא במזומן של החברה
 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 מתומצנת ליום 30 ביוני, 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 30 ביוני, 2025.
2. ליום 30 ביוני, 2025 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח. לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ-0.7 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מידי. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל ותזרים המזמונים 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 ביולי 2025.
2. במהלך התקופה, רכשה החברה כ-22.2 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') בתמורה לכ-21.8 מיליון ש"ח, ההשפעה של הפדיון מוקדם על הרווח או הפסד של הקבוצה אינה מהותית. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.
3. בחודש מאי 2025, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-71 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טו') המובטחות בשעבוד קבוע על נכסי מקרקעין שבבעלותה של החברה, בתמורה ברוטו של כ-78.8 מיליון ש"ח הנושאת ריבית בשיעור 3.59% (צמוד מדד). במסגרת הרחבת הסדרה, החברה שיעבדה שני נכסים מניבים נוספים (בתל אביב ובראשון לציון) לטובת אגרות החוב (סדרה טו'). כ-52 מיליון ש"ח מתמורת ההנפקה התקבלה לאחר תאריך הדיווח.
4. בחודש יוני 2025, הנפיקה החברה לציבור, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-430 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') (שאינן מובטחות), בתמורה ברוטו של כ-423 מיליון ש"ח, ובריבית שנתית אפקטיבית של 5.65% (צמוד מדד).
5. בחודש מאי 2025, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה כ-440 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כא') המובטחות בשעבוד קבוע על מניות CTY, בתמורה ברוטו של כ-436 מיליון ש"ח, ובריבית שנתית אפקטיבית של 5.05% (צמוד מדד).
6. בחודש מאי 2025, סיווגה החברה כ-340 מיליון ש"ח נדל"ן להשקעה בפיתוח למלאי משרדים למכירה, בהתאם לשווי של המלאי ביום הסיווג. במהלך הרבעון השני נחתמו חוזי מכירת משרדים בסך של כ-63 מיליון ש"ח. עם זאת, ההכנסה ועלות המכר בגין המשרדים שנמכרו יוכרו ברבעון השלישי, עם השלמתם של התנאים המתלים בחוזים אלו.
7. במהלך התקופה רכשה החברה כ-5.3 מיליון מניות של החברה בתמורה לכ-64 מיליון ש"ח. המניות שנרכשו הינן מניות רדומות.

ג. מכשירים פיננסיים

1. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

השווי ההוגן של יתר ההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים (כולל חלויות שוטפות) המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 30 ביוני 2024		ליום 30 ביוני 2025		
ערך		ערך		ערך		
שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים	
מליוני ש"ח						
9,478	9,446	7,910	8,285	9,492	9,502	אגרות חוב (רמה 1)
						הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,179	2,304	2,954	3,167	2,363	2,449	(רמה 2)
11,657	11,750	10,864	11,452	11,855	11,951	

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 14 באוגוסט 2025, הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 12.5 אגרות למניה (סך כולל של כ-24.2 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 8 בספטמבר 2025, לבעלי המניות של החברה ביום 28 באוגוסט 2025.

2. לאחר תאריך הדיווח, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-354 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') (שאינן מובטחות), בתמורה ברוטו של כ-405 מיליון ש"ח, ובריבית שנתית אפקטיבית של 5.03% (צמוד מדד).

3. בהמשך לאמור בביאור 24(4) לדוחות השנתיים בדבר התביעה האזרחית שהגיש הנאמן לא.דורי בניה בע"מ כנגד החברה ואחרים, בחודש אפריל 2025 קיבל בית המשפט החלטה בבקשה לסילוק התביעה על הסף שהגישה החברה, כמו גם בבקשות שהגישו נתבעים נוספים לסילוק התביעה על הסף (להלן – "ההחלטה בבקשת הסילוק"), במסגרתה קיבל בית המשפט את בקשת החברה בחלקה, והורה על סילוק התביעה על הסף מחמת התיישנות ביחס לשתיים משלוש התקופות בהן עוסקת התביעה, כמפורט בביאור האמור (התקופה שקדמה לגילוי סטיות באומדני דורי בניה, אשר הובילו להגשת התביעה ייצוגית נגדה, וכן התקופה שבין גילוי הסטיות האמורות לבין מכירת השליטה בקבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ ("קבוצת לוזון")). ביחס לטענות התיישנות בנוגע לתקופה השלישית (התקופה שבין מכירת השליטה לבין פתיחת הליכי חדלות הפירעון של דורי בניה), כמו גם ביחס לטענות נוספות שהעלתה החברה בבקשה לסילוק על הסף, קבע בית המשפט כי אלה צריכות להתברר במסגרת הדיון בהליך לגופו, ולא במסגרת דיון מקדמי. בנוסף, בית המשפט קיבל במלואן בקשות לסילוק על הסף שהוגשו על ידי חלק ממי שכינה כנושאי משרה וכדירקטורים בדורי בניה במועדים מסויימים, וכן של רואי החשבון המבקרים של דורי בניה; בית המשפט קיבל באופן חלקי בקשות לסילוק על הסף שהוגשו על ידי נושאי משרה אחרים בדורי בניה; ובית המשפט דחה את בקשות הסילוק שהוגשו על ידי קבוצת לוזון, כמו גם על ידי קבוצה נוספת של נושאי משרה. בחודש יולי 2025 הגיש הנאמן ערעור לבית המשפט העליון על ההחלטה בבקשת הסילוק, במסגרתו טען שבית המשפט המחוזי שגה בכך שהורה על סילוק התביעה על הסף מחמת התיישנות ביחס לשתי התקופות הראשונות.

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשורה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי. בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס, 2025 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית. עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון. למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, חיים כצמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ג'י סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השני 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

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

14 באוגוסט, 2025

גיל קוטלר, סמנכ"ל כספים

14 באוגוסט, 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 14 באוגוסט, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 14 באוגוסט, 2025 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון