



## ג'י סיטי בע"מ

### דיווח מקדים על נתונים כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025 (בלתי מבוקר)

#### תוכן העניינים

#### עמוד

3	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

-----

## **דיווח מקדים על נתונים כספיים ליום 31 בדצמבר 2025** **(בלתי מבוקר)**

הנתונים הכמותיים והכספיים החזויים ליום 31 בדצמבר 2025 הנכללים בדיווח מקדים זה, ניתנים בזאת על ידי החברה באופן חד פעמי ומפורסמים בקשר עם הבחינה שמבוצעת על-ידי החברה ובעלת השליטה בה לביצוע פעולות בניירות הערך של החברה וההערכה כי המידע עשוי להיות שימושי למשקיעים על רקע זה. נכון למועד פרסום דיווח מקדים זה, החברה לא אימצה מדיניות של דיווח מקדים ואין בכוונתה לפרסם באופן קבוע דיווחים מקדימים נוספים ביחס לתקופות עתידיות.

המידע הכספי הנכלל בדוח מקדים זה טרם אושר על ידי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ודירקטוריון החברה, וכן הליכי הבקרה של החברה טרם הסתיימו והנתונים בדוח מקדים זה אינם מבוקרים ואינם סקורים על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה. לאור האמור, המידע הכספי שייכלל בדוחות הכספיים המבוקרים, כולו או חלקו, עלול להיות שונה לאחר השלמת הליך הביקורת ועד למועד פרסום הדוחות ליום 31 בדצמבר 2025.

הנתונים בדיווח מקדים זה אינם מהווים תחליף לגילוי המלא שייכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025, לאחר קבלת אישור הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ודירקטוריון החברה כדן.

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
מליוני ש"ח	
1,991	796
538	1,412
43	72
69	80
98	229
376	205
-	236
2	2
3,117	3,032
1,337	1,953
4,454	4,985
982	943
381	582
69	67
173	114
27,041	24,113
2,423	1,983
94	75
341	336
63	58
31,567	28,271
36,021	33,256

**נכסים**

נכסים שוטפים

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

ליום 31 בדצמבר	
2024	2025
מליוני ש"ח	
38	-
1,870	2,610
15	9
89	54
648	572
10	7
2,670	3,252
494	-
3,164	3,252
14,941	15,110
6,145	3,908
222	147
335	313
1,116	1,235
22,759	20,713
253	253
4,981	4,984
2,446	2,367
(4,763)	(5,316)
1,279	1,813
(16)	(181)
4,180	3,920
5,918	5,371
10,098	9,291
36,021	33,256

**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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
מליוני ש"ח			
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
2,438	2,533	2,299	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
771	799	710	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,667	1,734	1,589	הכנסה מהשכרת מבנים, נטו
-	-	185	הכנסות ממכירת משרדים
-	-	157	עלות מכירת משרדים
-	-	28	הכנסה ממכירת משרדים, נטו
1,667	1,734	1,617	הכנסה תפעולית, נטו
(767)	38	674	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(349)	(321)	(284)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	(6)	הוצאות מכירה ושיווק
5	222	3	הכנסות אחרות
(686)	(549)	(208)	הוצאות אחרות
(2)	114	78	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
(132)	1,238	1,874	רווח (הפסד) תפעולי
(1,340)	(1,285)	(1,345)	הוצאות מימון
272	219	147	הכנסות מימון
(1,200)	172	676	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
120	76	286	מסים על ההכנסה
(1,320)	96	390	רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
(1,203)	52	70	בעלי מניות החברה
(117)	44	320	זכויות שאינן מקנות שליטה
(1,320)	96	390	
(6.79)	0.28	0.36	רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
(6.79)	0.28	0.36	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה
			סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל למניה

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

2023	2024	2025
מליוני ש"ח		
(1,320)	96	390
(51)	(31)	28
1,048	(1,230)	(316)
(81)	(15)	(19)
-	-	31
916	(1,276)	(276)
(404)	(1,180)	114
(665)	(803)	(165)
261	(377)	279
(404)	(1,180)	114

רווח נקי (הפסד)  
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):  
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד  
רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן  
דרך רווח כולל אחר

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד  
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ  
הפסדים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים  
מימוש קרן הפרשי תרגום בגין חברות שאוחדו בעבר  
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל  
מיוחס ל:

בעלי מניות החברה (1)  
זכויות שאינן מקנות שליטה

(1) הרכב ההפסד הכולל המיוחס לבעלי מניות החברה:

לשנה שהסתיימה ביום  
31 בדצמבר

2023	2024	2025
מליוני ש"ח		
(1,203)	52	70
667	(809)	(272)
(78)	(15)	(22)
(51)	(31)	28
-	-	31
(665)	(803)	(165)

רווח נקי (הפסד)  
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ  
הפסדים בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים  
רווחים (הפסדים) בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן  
דרך רווח כולל אחר  
מימוש קרן הפרשי תרגום בגין חברות שאוחדו בעבר

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	
מליוני ש"ח									
10,098	5,918	4,180	(16)	1,279	(4,763)	2,446	4,981	253	יתרה ליום 1 בינואר, 2025
390	320	70	-	-	-	70	-	-	רווח נקי
(276)	(41)	(235)	-	6	(241)	-	-	-	הפסד כולל אחר
114	279	(165)	-	6	(241)	70	-	-	סך רווח כולל
(* -)	-	(* -)	-	(3)	-	-	3	(* -)	מימוש אופציות למניות החברה
(165)	-	(165)	(165)	-	-	-	-	-	רכישת מניות באוצר
2	-	2	-	2	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(148)	(144)	(4)	-	(4)	-	-	-	-	רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה
									ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה
(161)	(161)	-	-	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
(149)	-	(149)	-	-	-	(149)	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת
(272)	(493)	221	-	533	(312)	-	-	-	דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
(28)	(28)	-	-	-	-	-	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025
<u>9,291</u>	<u>5,371</u>	<u>3,920</u>	<u>(181)</u>	<u>1,813</u>	<u>(5,316)</u>	<u>2,367</u>	<u>4,984</u>	<u>253</u>	

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

יתרה ליום 1 בינואר, 2024

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

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	כספיים של פעילויות חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
מליוני ש"ח								
219	4,529	3,674	(4,702)	1,297	(1)	5,016	7,029	12,045
-	-	(1,203)	-	-	-	(1,203)	(117)	(1,320)
-	-	-	667	(129)	-	538	378	916
-	-	(1,203)	667	(129)	-	(665)	261	(404)
20	221	-	-	-	-	241	-	241
(* -)	4	-	-	(4)	-	(* -)	-	(* -)
-	-	-	-	-	-	-	5	5
-	-	-	-	64	-	64	-	64
-	-	-	-	199	-	199	(577)	(378)
-	-	-	-	-	-	-	(166)	(166)
-	-	(41)	-	41	-	-	-	-
-	-	-	37	(55)	-	(18)	105	87
-	-	-	-	-	-	-	(164)	(164)
239	4,754	2,430	(3,998)	1,413	(1)	4,837	6,493	11,330

יתרה ליום 1 בינואר, 2023

הפסד

רווח כולל אחר

סך הפסד כולל

הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות

הנפקת אגרות חוב להמרה

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיים מזכויות שאינן

מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיים ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

מיון קרן הון נכסים פיננסיים שמומשה לעודפים

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
מיליוני ש"ח		
(1,320)	96	390
1,068	1,066	1,198
2	(114)	(78)
767	(38)	(674)
29	25	22
120	76	286
682	327	205
5	5	2
2,673	1,347	961
(45)	113	(37)
-	-	104
32	(25)	(139)
(13)	88	(72)
1,340	1,531	1,279
(767)	(873)	(768)
83	112	127
33	74	21
(64)	(152)	(32)
25	4	11
(690)	(835)	(641)
650	696	638

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

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

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

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

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
דיבידנד שהתקבל  
מסים ששולמו  
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
מליוני ש"ח		
-	-	5
(39)	(11)	(1)
(1,491)	(779)	(563)
(29)	(8)	(11)
1,386	1,791	1,293
27	-	-
(123)	-	(19)
116	243	26
-	-	2
-	(45)	(47)
215	36	23
62	1,227	708
150	268	-
(* -	(* -	(* -
-	(57)	(165)
-	328	(272)
(53)	(36)	(73)
(164)	(135)	(28)
1,812	879	304
(211)	(817)	(1,061)
469	(1,479)	(1,056)
(848)	(141)	(40)
(2,767)	(4,459)	(3,560)
611	5,588	3,737
(200)	(241)	(153)
(166)	(168)	(161)
(1,367)	(470)	(2,528)
(81)	(100)	(13)
(736)	1,353	(1,195)
1,374	638	1,991
638	1,991	796

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה  
 תמורה ממכירת חברות מוחזקות  
 השקעות והלוואות לחברות מוחזקות  
 רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה  
 השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים  
 תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בניכוי מס ששולם  
 תמורה ממכירת רכוש קבוע  
 מתן הלוואות לזמן ארוך  
 פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך  
 השקעות לזמן קצר, נטו  
 השקעות בנכסים פיננסיים  
 תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ומשיכת פקדונות  
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון  
 הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה  
 מימוש כתבי אופציה למניות החברה  
 רכישת מניות באוצר  
 רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת  
 דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה  
 דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה  
 קבלת הלוואות לזמן ארוך  
 פרעון הלוואות לזמן ארוך  
 קבלת (פרעון) קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו  
 פרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו  
 פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב  
 הנפקת אגרות חוב  
 רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן  
 מקנות שליטה  
 ריבית ששולמה בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן  
 מקנות שליטה  
 מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושוי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושוי מזומנים  
יתרת מזומנים ושוי מזומנים לתחילת השנה  
יתרת מזומנים ושוי מזומנים לסוף השנה

(\* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
מליוני ש"ח		
245	611	1,821
91	-	-
87	-	-
-	-	76

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן  
 מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים ופקדונות  
 רכישת אגרות חוב היברידיות בתמורה להנפקת מניות  
 רכישת אגרות חוב היברידיות בתמורה להנפקה בחברה בת  
 חלוקת דיבידנד בעין