



דוח רבעוני ליום 31 במרס 2026

עמוד

2	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
32	עדכון תיאור עסקי החברה
37	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 במרס 2026
65	דוחות כספיים נפרדים ליום 31 במרס 2026
77	דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

ג'י סיטי בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2026

דירקטוריון ג'י סיטי בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2026 (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 2025 אשר פורסם ביום 17 במרס, 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-023271) (להלן: "הדוח התקופתי").

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

1. החברה ופעילותה

1.1 מבוא

החברה, במישור ובאמצעות חברות פרטיות וציבוריות מוחזקות שלה¹ (להלן יחדיו: "הקבוצה"), עוסקת בניהול, השבחה, פיתוח ורכישה של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים בישראל, צפון ומרכז אירופה, צפון אמריקה וברזיל, תוך התמקדות באזורים 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 באזורי פעילותה ובאזורים נוספים. במקביל, פועלת הקבוצה למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה או נכסים שבהם קיים, להערכת הקבוצה, פוטנציאל צמיחה מוגבל ו/או באזורים שהקבוצה מעוניינת לצמצם את פעילותה בהם, וכן להכנסת שותפים בנכסים מיוצבים שהשבחתם הושלמה.

בנוסף, פעלה החברה בשנים האחרונות להגדלת שיעור הנדל"ן הפרטי (דהיינו, פעילות שאינה מוחזקת דרך חברות ציבוריות) באירופה ובצפון אמריקה, וזאת במטרה להתקרב לנכסים ולכוון בצורה אפקטיבית את פעילות הקבוצה. במסגרת זאת במהלך תקופת הדוח הנדילה החברה באופן משמעותי את החזקותיה בחברת הבת Citycon Oyj ("CTY"), הנסחרת בפינלנד. פעילות הקבוצה מתבצעת בישראל במישור על ידי החברה, G City Europe Limited (להלן: "G Europe")², הפועלת במרכז אירופה (בעיקר בפולין), באמצעות CTY, חברה ציבורית בשליטת החברה הפועלת בצפון אירופה, 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").

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

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

1.2. תוכנית אסטרטגית 2028

בחודש ספטמבר 2024 אימצה החברה תוכנית אסטרטגית לשנת 2028 ("תוכנית אסטרטגית 2028"), המתייחסת לצמיחה רב זרועית וכוללת צמיחה אורגנית, העצמת זכויות בנכסי הקבוצה, רכישה סלקטיבית של נכסים בעלי פוטנציאל השבחה והשבחתם והמשך מכירת נכסים/כניסה לשותפויות בנכסים שהשבחתם הושלמה, ובנכסים שהחברה בונה או תבנה למכירה. בין היתר, בוחנת הקבוצה מכירה משמעותית של נכסים, בין השאר באופן דומה למימוש הנכסים שבוצע במסגרת עסקת אוריון (כמפורט בסעיף 1.3 להלן).

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%.

בנוסף, בחודש פברואר 2026 הודיעה CTY על כוונתה לממש נכסים שאינם נכסי ליבה בהיקף של כ-1 מיליארד אירו בתוך 24 חודשים.

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

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

נכון למועד פרסום הדוח, ומאז חודש אוקטובר 2022, השלימה הקבוצה מימוש נכסים בהיקף כולל של כ-7.2 מיליארד ש"ח, כדלקמן: G Europe – 5.3 מיליארד ש"ח; ג'י ישראל – 0.7 מיליארד ש"ח; Gazit Horizons – 0.6 מיליארד ש"ח; גזית ברזיל – 0.6 מיליארד ש"ח.

1.3. עסקת אוריון

בהתאם לאסטרטגיית החברה המפורטת לעיל, במהלך חודש דצמבר 2025 השלימה הקבוצה מימוש של 3 נכסים מניבים בפולין בשווי כולל (נכון ליום 30 בספטמבר 2025) של כ-456 מיליון אירו, באמצעות מכירתם לחברת אוריון נכסים מסחריים בע"מ ("אוריון"), והנפקת ניירות הערך של אוריון בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, כאשר תמורת ההנפקה שימשה לפירעון הלוואות שהחברה העמידה לאוריון לצורך רכישת הנכסים האמורים.

במסגרת זאת, בחודש דצמבר 2025 חולקו לציבור בעלי מניותיה של החברה מלוא החזקותיה באוריון כדיבידנד בעין. לפרטים נוספים ראו ביאור 29' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

בנוסף, במסגרת ההנפקה אוריון גייסה חוב מובטח בשיעבוד מדרגה ראשונה ושניה על הנכסים שנמכרו לה כאמור בהיקף של 1,370 מיליוני ש"ח ע.ג.

כמו כן, החברה ואוריון התקשרו במספר הסכמים (לרבות באמצעות חברות בת בבעלות ג'י אירופה), הכוללים הסכמים במסגרתם, בין היתר, מעמידה הקבוצה לאוריון הסכמי שירותי ניהול נכסים בפולין וכן הסכם אי תחרות. לפרטים ראו ביאור 29' לדוחות הכספיים השנתיים וסעיף 7.1 לדוח תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי, וכן ביאור 5א' לדוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרס 2026.

1.4. הגדלת החזקות ב-CTY

ביום 3 בנובמבר 2025 רכשה החברה 14,188,052 מניות CTY המהוות כ-7.7% מהון מניותיה של CTY, בתמורה ל-4 אירו למניה (ובסה"כ כ-56.73 מיליון אירו).

בהתאם להוראות הדין הפיני, מאחר שהחזקותיה של החברה חצו רף החזקה של 50% מהון המניות של CTY, החברה היתה מחוייבת להגיש הצעת רכש לכלל מניות המיעוט של CTY, במחיר שלא יפחת מהמחיר ששולם במסגרת עסקת רכישת המניות. בהתאם לכך, ביום 31 בדצמבר 2025 פרסמה החברה מיפרט הצעת רכש במסגרתו הציעה לרכוש את כלל מניות המיעוט ב-CTY (כולל ניירות ערך המירים למניות CTY) במחיר של 4 אירו למניה ("הצעת הרכש"), אשר בחודש ינואר 2026 עודכן למחיר של 3.80 אירו למניה בעקבות חלוקת דיבידנד בדרך של החזר הון בהיקף של 0.2 אירו למניה שביצעה CTY.

בחודש מרס 2026 פורסמו תוצאות הצעת הרכש לפיהן בעלי כ-50 מיליון מניות CTY, המהווים כ-27.3% מהון המניות שלה, נענו להצעה. עם השלמת הצעת הרכש, שיעור החזקתה של החברה ב-CTY גדל לכ-86.4%. סך התמורה ששולמה במסגרת הצעת הרכש הינה כ-190 מיליון אירו (כ-700 מיליון ש"ח). התמורה מומנה בעיקר ממקורותיה העצמיים של החברה³.

בחודש מרס 2026 הכריזה CTY על חלוקת דיבידנד נוסף לבעלי מניותיה בסך 0.9 אירו למניה. משכך, סך התמורה שהחברה שילמה בהצעת הרכש בקיזוז תקבולי דיבידנדים מיוחדים שהוכרזו על ידי CTY והתקבלו בג'י סיטי בחודש אפריל 2026, בסך של כ-164 מיליון אירו הינה כ-26 מיליון אירו.

רכישת המניות בהצעת הרכש הביאה לגידול בהון העצמי של החברה של כ-619 מיליון ש"ח (כ-3.46 ש"ח למניה), קיטון בשיעור המינוף בסולו מורחב של כ-2.3% ולגידול בשיעור המינוף במאוחד של כ-2.7%, וצפויה להביא לתוספת ל-FFO לשנת 2026 של כ-38 מיליון ש"ח (כ-0.21 ש"ח למניה)⁴.

הערכותיה של החברה בדבר מימוש תוכניתה האסטרטגית, לרבות מכירת נכסים וביצוע השקעות כאמור, היקפם והתמורה בגינם הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות אלו מבוססות על תוכניות החברה, כפי שהן נכון למועד זה, והן מבוססות במידה מהותית על ציפיותיה והערכותיה, בין היתר, לגבי התפתחויות מאקרו כלכליות ואחרות (ענפיות וכלליות) ועל השתלבותן אלה באלה. כמו כן, תוכניות ההשקעה של החברה כפופות לתזרים המזומנים הפנוי של החברה וליכולותיה הפיננסיות, וכן להזדמנויות ההשקעה בשווקים הרלבנטיים ולמצב הכלכלי והפיננסי בשווקים אלו ובעולם וכן להשפעות האינפלציה, שיעורי הריבית, וכן למצבים מיוחדים כגון מלחמת 'חרבות ברזל' והמבצעים הצבאיים שהתרחשו לאחריה, לרבות מבצע 'שאגת הארי'. הערכותיה וציפיותיה של החברה לרבות בקשר עם יכולתה לממש את האסטרטגיה והיעדים שהציבה לעצמה, לרבות תוכנית מימוש הנכסים ותוכנית ההשקעה שלה, אינן 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 המצב הבטחוני בישראל), וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה של הדוח התקופתי. במקביל, יובהר, כי הנהלת החברה תבחן מעת לעת את תוכניותיה ותעדכן אותן בהתאם לשינויים אלו ואחרים.

³ טרם השלמת הצעת הרכש החברה התקשרה עם מוסד פיננסי בהסכם למימון רכישת מניות CTY, בהיקף של עד 195 מיליון אירו, מתוכו נכון למועד זה החברה זכאית למשוך כ-85 מיליון אירו.

⁴ הכל בהתבסס על תוצאותיה הכספיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, וכן על חלוקת הדיבידנד עליהן הכריזה CTY ממועד הצעת הרכש ועד למועד פרסום דוח זה.

1.5. נכסי הקבוצה ליום 31 במרס 2026 (לרבות נכסים בשליטה משותפת):

שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	קרקעות	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	מדינות פעילות עיקריות
988	-	-	31	86.4%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק
245	1	1	11	100.0%	G Europe פולין
151	-	-	7	83.5%	Gazit Brasil ברזיל (סאו פאולו)
139	1	2	9	100.0%	ג'י ישראל ישראל
72	1	2	14	100.0%	Gazit Horizons ארה"ב
1,595	3	5	72		סה"כ בספרי החברה
75	1	-	4		נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)
1,670	4	5	76		סה"כ

יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח				
סך הכל	קרקעות	נכסים בפיתוח ¹	נכסים מניבים	מדינות פעילות עיקריות
13,918	-	-	13,918	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק
5,389	112	295	4,982	G Europe פולין
1,847	-	-	1,847	Gazit Brasil ברזיל (סאו פאולו)
4,480	453	534	3,493	ג'י ישראל ישראל
2,294	253	348	1,693	Gazit Horizons ארה"ב
27,928	818	1,177	25,933 ^{2,3}	סה"כ בספרי החברה
1,421	1	-	1,420	נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)
29,349	819	1,177	27,353	סה"כ*

* נכסי הקבוצה כוללים בין היתר כ-2,700 דירות להשכרה ובבניה.

1 כולל הרחבות לנכסים מניבים

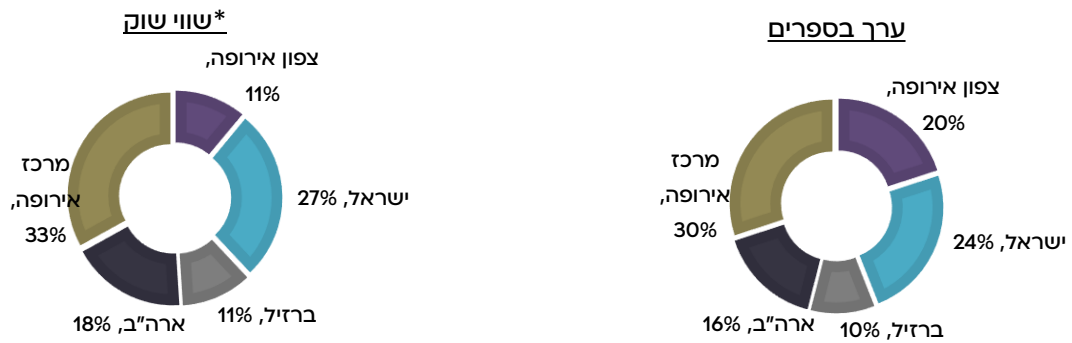
2 מיתרת הנכסים המניבים המיוחסים לסולו המורחב (לא כולל CTY), סכום של כ-0.8 מיליארד ש"ח מיוחס לשטחים פנויים. לצורך חישוב השווי המיוחס לשטחים פנויים, שטח פנוי הוגדר כשטח שלא הניב דמי שכירות בתקופת הדוח. שווי השטחים הפנויים חושב באופן יחסי לשווי הנכס הרלבנטי (ככל ולא יוחס לו שווי נפרד בהערכת השווי של הנכס).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

3 מיתרת הנכסים המניבים המיוחסים לסולו המורחב (לא כולל CTY), סכום של כ-1.0 מיליארד ש"ח מיוחס לנכסים מניבים של מגורים להשכרה.

להלן פירוט הנכסים המסווגים כנכסים המוחזקים למכירה הכלולים בסך נכסי הקבוצה ליום 31 במרס 2026:

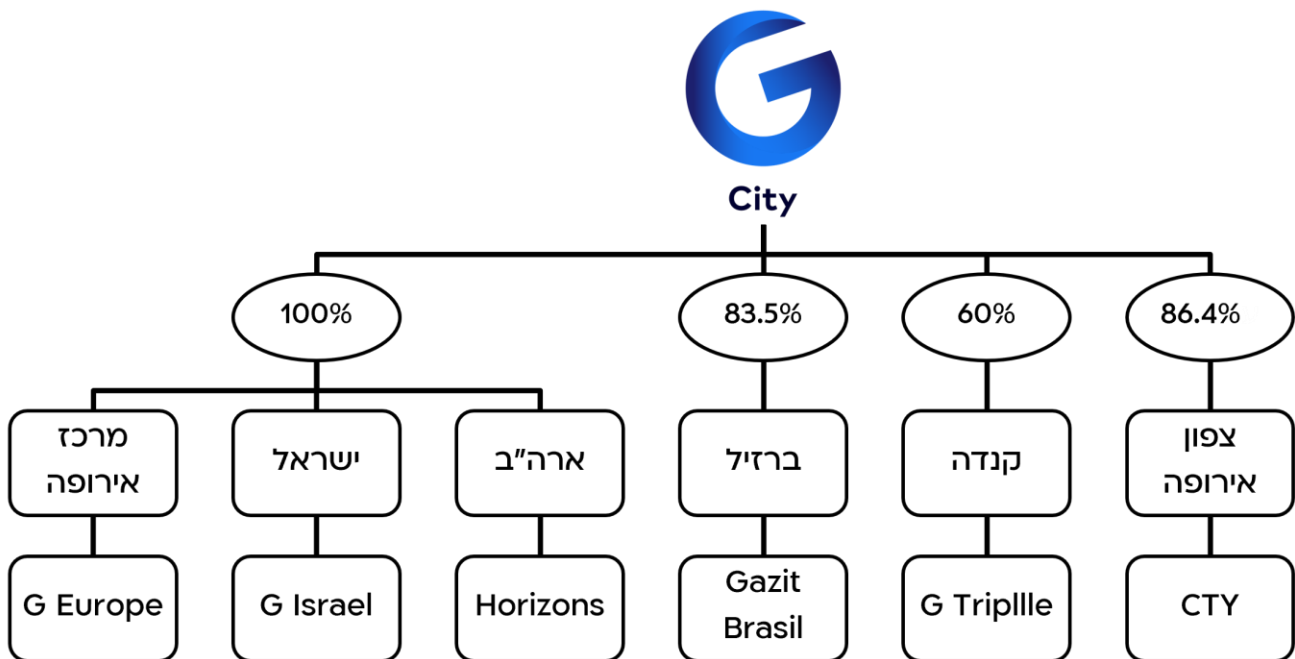
יתרה בספרים מיליוני ש"ח	כמות נכסים	מדינה
10	1	G Europe פולין
1,852	6	פינלנד, אסטוניה, שבדיה ודנמרק
1,862	7	סה"כ בספרי החברה

1.6. להלן התפלגות השקעות החברה באזורי פעילותה (על פי סולו מורחב) ליום 31 במרס 2026:



* ההשקעה ב-CTY מוצגת לפי שווי שוק.

1.7. להלן מבנה ההחזקות העיקריות של החברה (מבנה ההחזקות ושיעור ההחזקה הינו ליום 31 במרס 2026):



1.8. דגשים לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן: "הרבעון")

מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)		31 במרס	31 בדצמבר
		2026	2025
יחס החוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב)		66.3%	68.4%
יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) ¹		64.7%	62.4%
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה		4,503	3,920
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)		25.5	21.1
ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס			
		2026	2025
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות		509	569
NOI ²		354	385
NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין ³		318	278
תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (בש"ח) ⁴		0.79	0.42
FFO ⁵		125	69
FFO למניה (בש"ח) ⁵		0.68	0.35
FFO מפעילות הנדל"ן המניב ⁶		101	78
FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב ⁶		0.55	0.39
כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים)		183,353	199,246
פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב ⁷		(703)	(782)
רווח נקי (הפסד) לבעלי המניות של החברה		9	(246)
רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)		0.04	(1.24)
רווח כולל לבעלי המניות של החברה		77	223

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

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

3 בניטרול ה-NOI המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה ב-CTY.

4 ראו סעיף 2.2 להלן.

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

6 ראו סעיף 2.3 להלן.

7 מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה.

- NOI מנכסים זהים עלה בכ-5.4% ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד (כ-5.5% על בסיס איחוד יחסי), לפירוט ראה סעיף 3.2 להלן.
- ברבעון הראשון לשנת 2025 נרשמה עלייה במספר המבקרים בנכסי הקבוצה של כ-0.7% ועלייה בפדיונות שוכרים בהיקף של 3.1% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
- ליום 31 במרס 2026 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי לא מנוצלים למשיכה מיידיית בסכום של כ-2.7 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-2.1 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה, הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח).
- במהלך הרבעון החברה השלימה את הצעת הרכש למניות CTY, במסגרתה רכשה כ-27.3% ממניות CTY בתמורה של כ-190 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4 לעיל.
- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של הדולר ארה"ב, האירו, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי לעומת הש"ח, והקרונה הנורבגית והשבדית לעומת האירו, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה גדל ברבעון בכ-37 מיליון ש"ח (בניכוי השפעת עסקאות גידור מטבע). כמו כן, החברה מעריכה שהפגיעה בהון החברה כתוצאה משינויים בשערי החליפין מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוח אינה מהותית.

ככלל, להתחזקות השקל כנגד כל המטבעות בהם פועלת הקבוצה השפעה שלילית על ההון העצמי של החברה, ולהפך, להחלשות השקל אל מול המטבעות האחרים השפעה חיובית על ההון.

1.9. דירוג החוב של חברות הקבוצה

G Europe	CTY	ג'י סיטי	סוכנות הדירוג
B2/ Stable	-	ilA3/ Stable ⁽¹⁾	Moody's
-	B+/ Stable ⁽²⁾	ilA-/ Stable ⁽¹⁾	S&P

(1) אגרות חוב (סדרה טו'), (סדרה יח') ו-(סדרה כ') של החברה, המובטחות בשעבוד, מדורגות על ידי S&P Maalot ומידורג ברמת דירוג ilA - ilA2, בהתאמה.

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

2. מידע נוסף אודות נכסי החברה והתחייבויותיה

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

2026

סולו מורחב		מאוחד		נכסים
מיליוני ש"ח		מיליוני ש"ח		
3,617 ¹		12,073		השקעה בנדל"ן בצפון אירופה
5,380		5,380		השקעה בנדל"ן במרכז אירופה ²
4,480		4,480		השקעה בנדל"ן בישראל
3,025		3,025		השקעה בנדל"ן בארה"ב ²
1,847		1,847		השקעה בנדל"ן בברזיל
47		47		השקעה בנדל"ן בקנדה ²
18,396		26,852		סך השקעות בנדל"ן להשקעה
1,433 ³		4,014		נכסים אחרים
19,829		30,866		סך נכסים
התחייבויות				
14,281		21,664		התחייבויות נושאות ריבית*
(1,130)		(1,705)		בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים והשקעות לזמן קצר
13,151		19,959		התחייבויות נושאות ריבית, נטו
1,038 ⁴		2,534		התחייבויות אחרות
14,189		22,493		סך התחייבויות
הון				
4,503		4,503		הון המיוחס לבעלי המניות
1,137 ⁵		3,870		זכויות בהון שאינן מקנות שליטה
5,640		8,373		סך הון
66.3%		64.7%		יחס התחייבויות נושאות ריבית נטו לסך מאזן

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

שנה	אגרות חוב של החברה		אגרות חוב של G של Europe		מוסדות פיננסיים		משכנתאות	סה"כ	CTY	סה"כ	%
	מובטח	לא מובטח	מובטח	לא מובטח	מובטח	לא מובטח					
2026	79	1,040	-	28	32	745 ⁶	1,924	449	2,373	11.0%	
2027	756	721	418	119	189	341	2,544	467	3,011	13.9%	
2028	834	1,277	-	28	-	1,161	3,300	1,246	4,546	21.0%	
2029	1,028	1,288	-	34	-	309	2,659	2,020	4,679	21.6%	
2030	798	-	-	41	-	1,074	1,913	1,589	3,502	16.2%	
2031 ולאחריה	839	761	-	341	-	-	1,941	1,612	3,553	16.3%	
סה"כ	4,334	5,087	418	591	221	3,630	14,281	7,383	21,664	100%	

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

מרס 2026	2025	2024	2023	
14,990	15,501	17,029	17,635	יתרת פתיחה
225	2,472	3,936	2,049	קבלת הלוואות או קווי אשראי/ הנפקת אגרות חוב
(893)	(3,185)	(5,439)	(3,295)	פירעון הלוואות, קווי אשראי ואגרות חוב
(5)	323	67	750	הפרשי שער והצמדה למדד
(36)	(121)	(92)	(110)	שינויים אחרים ⁷
14,281	14,990	15,501	17,029	יתרת סגירה
(1,130)	(2,084)	(1,211)	(594)	בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים, השקעות לזמן קצר
13,151	12,906	14,290	16,435	יתרת סגירה

- 1 ההשקעה בסולו מורחב מוצגת לפי שיטת השווי המאזני. החברה מחזיקה בכ-158.5 מיליון מניות CTY (86.4%). יתרת שווי השוק של ההשקעה ב-CTY ליום 31 במרס 2026 הינה 1,840 מיליון ש"ח (3.2 אירו למניה).
- 2 לרבות השקעה בנכסים באמצעות עסקאות משותפות המוצגות בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.
- 3 כולל בעיקר הלוואות וחיובים בסך של כ-1.2 מיליארד ש"ח ומלאי משרדים למכירה בסך של כ-0.2 מיליארד ש"ח.
- 4 כולל בעיקר ספקים, זכאים ויתרות זכות בסך של כ-0.5 מיליארד ש"ח, התחייבות מסים נדחים של כ-0.4 מיליארד ש"ח ומכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ-0.1 מיליארד ש"ח.
- 5 כולל אגרות חוב היברידיות של G Europe בסך של כ-0.7 מיליארד ש"ח, וכ-0.4 מיליארד ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה בחלק מנכסי החברה. יצוין כי בנכסים אלה קיימות גם הלוואות בסך כולל של כ-0.5 מיליארד ש"ח המאוחדות במלואן במאזן זה כחלק מיתרת התחייבויות נושאות ריבית (סך של כ-0.1 מיליארד ש"ח מתוכן מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה).
- 6 מסך היתרה הלוואה בסכום של כ-82 ש"ח הוארכה לשנת 2029.
- 7 כולל בעיקר הפחתות של פרמיה וניכיון ורווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב.

2.2. תזרים מפעילות שוטפת – סולו מורחב

לשנה			
שהסתיימה			
ביום 31	ל- 3 חודשים שהסתיימו		
בדצמבר	ביום 31 במרס		
2025	2025	2026	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)			
155	33	51	
705	171	176	
860	204	227	
(64)	(18)	(16)	
(301)	(99)	(67)	
(14)	(3)	-	
(379)	(120)	(83)	
481	84	144	
2.48	0.42	0.79	

- 1 מחושב לפי Adjusted FFO של CTY בניכוי הוצאות הוניות (capex) שוטפות. בחודש פברואר 2026, CTY פרסמה מדיניות חלוקה לפיה היא תשתמש בעודפי המזומנים שלה לחלוקת דיבידנד, מעת לעת, בהתחשב בתוצאותיה הכספיות, תקבולים ממכירת נכסים, מימון ומימון מחדש.
 - 2 לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2026, CTY חילקה דיבידנדים בסך של 0.2 אירו למניה (חלק החברה כ-22 מיליון אירו) וכן הכריזה CTY על חלוקה דיבידנד מיוחד בגובה של 0.9 אירו למניה (חלק החברה כ-143 מיליון אירו), אשר חולקו בפועל באפריל 2026. בשנת 2025, לא חולקו דיבידנדים מ-CTY.
- כולל הכנסות מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית, וכן הוצאות הוניות בנכסים (CAPEX) בסך של כ-45 מיליון ש"ח בשנת 2025, וכ-11 מיליון ש"ח ברבעון הראשון בשנים 2026 ו-2025.

2.3. FFO (Funds From Operations):

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

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

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

לפרטים נוספים ראו סעיף 2.3 בדוח הדירקטוריון הכלול בדוח התקופתי.

להלן חישוב ה-FFO וה-FFO הכלכלי למניה של החברה המחושבים על פי כללי הרשות לניירות ערך:

לשנה	שנסתיימה		
ביום 31 בדצמבר	3-3 חודשים שהסתיימו		ביום 31 במרס
2025	2025	2026	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)			
390	(206)	41	רווח נקי (הפסד)
<u>התאמות:</u>			
(13)	-	(3)	נטרול (רווח) הפסד מפעילות משנית ¹
(674)	(63)	(27)	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
206	62	4	הפסד הון ממכירת נדל"ן להשקעה
			שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים לרבות נגזרים הנמדדים
277	272	113	בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
(75)	-	1	התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
267	34	11	מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים
9	6	9	הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות ²
387	105	149	FFO לפי גישת הרשות
(246)	(64)	(15)	חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל
(101)	(25)	(19)	ריבית בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה
40	16	115	FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>התאמות נוספות (המיוחסות לבעלי המניות של החברה)</u>			
256	36	(4)	הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער ³
17	4	4	פחת והפחתות
(4)	-	-	רווח מפדיון מוקדם אגרות חוב היברידיות
59	13	10	התאמות אחרות ⁴
368	69	125	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)
1.90	0.35	0.68	AFFO למניה (בש"ח)
<u>כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים)⁵</u>			
193,584	199,246	183,353	

1. מיוחס לפעילות מכירת המשרדים.

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

3. ראו גם סעיף 2.4 להלן.

4. כוללות בעיקר הוצאות תגמול מבוסס מניות, ביטול הפחתת ניכיון הנובע מרכיב ההמרה של אגרות חוב להמרה, ניטרול הוצאות מימון בגין נכסים בתקופת התייצבות והוצאות מימון חד פעמיות.

5. ממוצע משוקלל לתקופה.

להלן פירוט מקורות ה-FFO

לשנה			
שנסתיימה			
ביום 31	3-7 חודשים שהסתיימו		
בדצמבר	ביום 31 במרס		
2025	2025	2026	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)			
<u>FFO מפעילות הנדל"ן המניב</u>			
<u>הכנסות</u>			
743	185	160	
NOI מנדל"ן להשקעה			
167	38	54	
חלק הקבוצה ב-FFO של CTY ¹			
27	4	8	
חלק הקבוצה ב-FFO של חברות מוחזקות למעט CTY			
937	227	222	
סך הכל הכנסות			
<u>הוצאות</u>			
(340)	(100)	(78)	
מימון ריאלי, נטו			
(32)	(9)	(8)	
קופון בנין אגרות חוב היברידיות			
(163)	(37)	(35)	
הנהלה וכלליות			
(15)	(3)	-	
מסים שוטפים			
(550)	(149)	(121)	
סך הכל הוצאות			
387	78	101	
FFO מפעילות הנדל"ן המניב			
2.00	0.39	0.55	
FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב (ש"ח)			
<u>FFO מפעילויות מימון מיוחדות</u>			
<u>הכנסות</u>			
22	1	32	
רווח מרכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות			
<u>הוצאות</u>			
(41)	(10)	(8)	
הוצאות מימון נטו מרכישה אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות ²			
(19)	(9)	24	
FFO מפעילויות מימון מיוחדות			
(0.10)	(0.04)	0.13	
FFO למניה מפעילויות מימון מיוחדות (ש"ח)			
368	69	125	
סך FFO לפי גישת ההנהלה			
1.90	0.35	0.68	
FFO למניה לפי גישת ההנהלה (ש"ח)			
121	31	28	
רווח מרכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות בשיטת הפריסה לאורך זמן ³			

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 שנרכשו.

3. ראו סעיף 2.5 להלן.

תחזית NOI מנכסים זהים ו-FFO מפעילות נדל"ן מניב למניה

תחזית ה-NOI מנכסים זהים 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 שיעור הגידול ב-NOI מנכסים זהים וה-FFO מפעילות נדל"ן מניב למניה לשנת 2026 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 בלתי צפויים המשפיעים על פעילות הקבוצה.

ל-3 חודשים			
לשנה שנסתיימה	לשנה שתסתיים	שהסתיימו	
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרס	
2025	2026	2026	
בפועל	תחזית	בפועל	
2.00	1.98-2.08	0.55	FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב (ש"ח)
6.3%	6.0%	5.4%	שיעור גידול ה-NOI מנכסים זהים

החברה מאמינה שלאור תוכנית מכירות הנכסים לשנת 2026 ולשנים שאחריה והתנודתיות הגבוהה בשערי החליפין, תחזית הנתון של שיעור הגידול ב-NOI מנכסים זהים, המנטרל השפעות שערי חליפין, משקף בצורה נאותה יותר את פעילות החברה לעומת ה-NOI המאוחד של החברה לשנת 2026 בהשוואה לשנת 2025, ועל כן התחזית תינתן במונחי שיעור הגידול ב-NOI מנכסים זהים.

תחזית שיעור הגידול ב-NOI מנכסים זהים וה-FFO מפעילות נדל"ן מניב למניה של החברה לשנת 2026 הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוססים 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.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 החברה החלה לבצע עסקאות החלף מדד כאמור לטובת יצירת מתאם גבוה יותר בין ההכנסות צמודות המדד לחוב צמוד מדד ונכון למועד פרסום הדוח התקשרה החברה בעסקאות החלף בהיקף של כ-4.8 מיליארד ש"ח.

השפעת העסקאות שבוצעו עד תום הרבעון הראשון בשנת 2026 הסתכמה בהגדלת הכנסות הריבית בסך של כ-21 מיליון ש"ח. (בשנת 2025 – כ-83 מיליון ש"ח).

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
2024	1,521.4	140.7	105.9
Q1/2025	-	-	30.8
Q2-Q4/2025	602.4	25.2	90.6
Q1/2026	639.6	32.1	28.2
Q1-Q4/2026			68.3
2027 ולאחריה			58.2
סה"כ	3,721.7	418.1	418.1

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

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

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

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

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

ליום 31			
בדצמבר	ליום 31 במרס		
2025	2025	2026	
EPRA NRV			
3,920	4,382	4,503	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים נטרול – עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹
809	721	989	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²
24	24	36	
4,753	5,127	5,528	EPRA NRV
25.5	25.7	31.3	EPRA NRV למניה (בש"ח)
EPRA NTA			
3,920	4,382	4,503	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים נטרול – עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹
454	407	569	התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים
(199)	(182)	(288)	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²
24	24	36	
4,199	4,631	4,820	EPRA NTA
22.5	23.2	27.3	EPRA NTA למניה (בש"ח)
EPRA NDV			
3,920	4,382	4,503	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
(199)	(182)	(288)	התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים
823	563	630	התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי הוגן
4,544	4,763	4,845	EPRA NDV
24.4	23.9	27.4	EPRA NDV למניה (בש"ח)
186,202	199,449	176,794	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 ולאחריו

3.1.1. השקעות ומימושים עיקריים של נדל"ן להשקעה

- אירופה: בתקופת הדיווח ג'י אירופה מכרה קרקע ברומניה בתמורה לכ-9 מיליון אירו.
- ישראל:

מגדל G City ראשון לציון: נמשך השיווק של שטחי המשרדים; עד למועד דוח זה נמכרו משרדים בהיקף שווי עסקאות של כ-376 מיליון ש"ח (כ-27.9 אלפי מ"ר).

- ארה"ב: נרכש מרכז מסחרי בפלורידה בתמורה לכ-16.9 מיליון דולר.

3.1.2. פעילות מימון ואירועים מהותיים אחרים

- ניהול חוב, גיוסי חוב ורכישות עצמיות של אגרות חוב (לפרטים נוספים ראו ביאורים א' ו-ב' לדוחות הכספיים):

ג'י סיטי (סולו) - בתקופת הדוח החברה ביצעה רכישה עצמית של כ-640 מיליון ש"ח ע.ג. מאגרות החוב שלה בתמורה לכ-675 מיליון ש"ח ולאחר תקופת הדוח החברה ביצעה רכישות נוספות של כ-66 מיליון ש"ח ע.ג. מאגרות החוב שלה בתמורה לכ-72 מיליון ש"ח.

CTY - בחודש מרס 2026 הודיעה על כוונתה לבצע פירעון מוקדם מלא של סדרה 2026 של אגרות החוב שלה. הפירעון בוצע בפועל ביום 7 באפריל 2026, נכון לתאריך הדיווח קיימת במחזור יתרה של כ-123 מיליון אירו ע.ג..

כמו כן, בחודש מאי 2026 הודיעה על כוונתה לבצע פירעון מוקדם מלא של סדרה 2027 של אגרות החוב שלה ביום 29 במאי 2026, נכון לתאריך הדיווח קיימת במחזור יתרה של כ-128.6 מיליון אירו ע.ג..

- מהלכים הוניים ומבנה אחזקות (לפרטים נוספים ראו ביאורים א'1, ב'2, ב'3 ו-ה' לדוחות הכספיים):

הגדלת אחזקה ב-CTY – כמפורט בסעיף 1.4, במהלך חודש מרס 2026, החברה השלימה את הצעת הרכש למניות CTY, אשר במסגרתה רכשה החברה כ-50 מיליון מניות. בעקבות הצעת הרכש החברה רשמה רווח בסך של כ-620 מיליון ש"ח שנזקק לקרנות הון.

הנפקת זכויות בברזיל - במהלך חודש מרס 2026 הודיעה Gazit Malls על הנפקת זכויות בהיקף כולל של כ-72 מיליון ריאל, מכיוון שהמיעוט לא ניצל את חלקו, חברה בת של החברה השקיעה את מלוא הסכום ובכך הגדילה את שיעור החזקתה ב-Gazit Malls לכ-83.5%. כספי התמורה משמשים להרחבת החניון לנכס Internacional, הצפוי לתרום להגדלת כמות המבקרים וה-NOI בנכס.

רכישה עצמית של מניות – בתקופת הדוח החברה רכשה כ-9.4 מיליון מניות של החברה בתמורה לכ-85 מיליון ש"ח, לאחר תקופת הדוח החברה רכשה כ-5.2 מיליון מניות נוספות בתמורה לכ-67 מיליון ש"ח.

- דירוג אשראי:

החברה – בעקבות פרסום הצעת הרכש לבעלי מניות המיעוט של CTY, בחודש נובמבר 2025, הודיעה חברת הדירוג S&P Maalot על הכנסת דירוגי החברה לרשימת מעקב עם השלכות שליליות לאור אי הוודאות לגבי ההיקף הסופי של הצעת הרכש (ראו לעיל) והשפעתה על הדירוג, לאחר פרסום תוצאות הצעת הרכש, במרס 2026, הוציאה חברת הדירוג את דירוג החברה מרשימת המעקב, אישררה את הדירוג הקיים ועדכנה את אופק הדירוג ליציב. במקביל, פרסמה חברת הדירוג מידרוג 'הערת מנפיק' עקב הצעת הרכש למניות CTY, ולאחר פרסום תוצאות הצעת הרכש הודיעה מידרוג כי, להערכתה, הדירוג אינו צפוי להשתנות בטווח הקצר. בהמשך, בחודש מאי 2026, במסגרת המעקב השנתי, אישררה מידרוג את דירוגי החברה.

CTY - לאור אי הוודאות לגבי ההיקף הסופי של הצעת החברה לרכישת מניות המיעוט ב-CTY, בדצמבר 2025, חברת הדירוג S&P Maalot הכניסה את דירוגי CTY לרשימת מעקב עם השלכות שליליות. לאחר פרסום תוצאות הצעת הרכש, במרס 2026, הוציאה חברת הדירוג את דירוג החברה מרשימת המעקב, ועידכנה את דירוג החוב של CTY לרמת דירוג B+ ואת דירוג המנפינ ל B.

G Europe - במרס 2026 העלתה חברת הדירוג Moody's את דירוג האשראי של G Europe מ B3 ל B2 עם אופק יציב.

3.2 פעילות במקרקעין

נתונים תפעוליים עיקריים ופרויקטים בפיתוח

שיעור תפוסה		שטח בנוי להשכרה		נכסים מניבים ¹	
31.3.2025	31.3.2026	(אלפי מ"ר)			
98.1%	97.7%	139		9	ג'י ישראל
97.0% ²	95.9% ²	151		7	גזית ברזיל
94.3%	94.9%	86		16	Gazit Horizons
94.8%	94.8%	988		31	CTY
95.9%	94.7%	245		11	G Europe

תזרים נטו מנכסים (מיליון)		OCR ⁴	שינוי בתזרים נטו מנכסים	ממוצע דמי שכירות בסיסיים		
Q1.2025	Q1.2026	31.3.2026	זהים לתקופת הדוח ³	31.3.2025	31.3.2026	
49.9 ש"ח	56.8 ש"ח	11.1%	6.3%	123.7 ש"ח	127.8 ש"ח	ג'י ישראל
R\$ 50.0	R\$ 47.2	11.4%	0.1%	R\$ 64.1	R\$ 66.1	גזית ברזיל
\$ 5.0	\$ 6.0	⁴ -	6.4%	\$ ⁵ 45.7	\$ ⁵ 47.2	Gazit Horizons
€ 50.1	€ 51.8	9.6%	4.5%	€ 25.3	€ 28.4	CTY
€ 25.1	€ 16.8	12.3%	11.1%	€ ⁶ 27.3	€ ⁶ 31.9	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. Horizons לא מקבלת את נתוני הפדיון מהשוכרים בנכסים המסחריים שלה.

5. לא כולל נדל"ן למגורים.

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

פרויקטים בתכנון, הקמה ופיתוח

פרויקטים בבנייה	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של החברה	מועד השלמה צפוי	השקעה בפועל ליום 31.3.2026 ⁽¹⁾	מלאי משרדים ליום day_date	שווי הוגן ליום 31.3.2026	עלות משוערת להשלמה	תמורה צפויה ממכירות	NOI שנתי צפוי ⁽²⁾
מגדל משרדים במהלך בנייה - 75% מהמגדל מיועד למכירה	G City ראש"צ	65,100	100%	2026	408	221	231	244	622	23
הקמת 3 בנייני מגורים עם 243 דירות להשכרה (לפני תוספת זכויות/ הקלות שבס) לשכירות ארוכת טווח של כ-20 שנים	תל השומר דירה להשכיר	34,500	100%	2028	61		303	389		24
סה"כ 100%										
47 622 633 534 221 469										

(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 31.3.2026 (100% מ' ש"ח)
הקמת מגדלים לשימושים מעורבים כ-70,000 מ"ר משרדים, כ-11,000 מ"ר מגורים וכ-6,300 שטחי מסחר.	בית כאל	81,100	100%	TBD	404
הקמת מגדל לשימושים מעורבים בן 61 קומות, אושרה הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 504 יחידות בפרויקט.	בריקל, מיאמי	42,000	100%	TBD	250
פרויקט דיור Promenada Village, Warsaw, הכולל 372 דירות למכירה (כ-15,400 מ"ר) וכ-2,400 מ"ר של שטחי מסחר בקומת הקרקע (החלק המסחרי יישאר בבעלות החברה), הסמוך לקניון פרומנדה הקיים. נבנה על קרקע בבעלות החברה אשר משמש כיום כחניון.	Promenada Village, Warsaw	17,774	100%	שלב א - Q2/2028 שלב ב' - Q3/2030	94
פרויקט הרחבת מרכז הקניות פרומנדה הכולל את המותג Primark וכ-35 - 50 חנויות נוספות (כ-18,800 מ"ר נוספים) ו-318 מקומות חניה נוספים.	Promenada Retail Extension 2, Warsaw	24,453	100%	Q3/2028	107
פרויקט המגורים להשכרה Wolska, הכולל עד 527 דירות (כ-17,300 מ"ר). מיועד לפיתוח בניין PRS בגובה 105 מטרים בוולה, אזור עסקים מרכזי בוורשה. רכישת מגרש בשטח כולל של 3,175 מ"ר הושלמה ברבעון הרביעי של 2024.	Wolska, Warsaw	17,946	100%	Q2/2029	59
סה"כ 914					

* 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 מסויימת על שיעור התפוסה בנכסים, גובה דמי השכירות ויכולתה של הקבוצה להגדיל את הכנסותיה לאורך זמן כמו גם על היקף ופוטנציאל ההשקעות והפיתוח. לפרטים נוספים אודות סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, לרבות השפעת המלחמה בישראל ראו סעיף 5 לפרק עדכון תיאור עסקי החברה וכן העדכון לו.

להלן נתונים מקרו כלכליים במדינות העיקריות שהקבוצה פועלת*:

צמיחה (GDP)						
דירוג חוב (S&P)	תשואה	תחזית מדד מחירים 2026	שיעור אבטלה 2026	2025	תחזית 2026	
	נומינלית אג"ח ממשלתי (10 שנים)					
A	3.98%	2.10%	3.25%	3.15%	3.40%	ישראל
A-	5.99%	3.05%	5.85%	3.60%	3.50%	פולין
AA+u	3.45%	1.80%	10.00%	0.20%	0.90%	פינלנד
AAAu	4.55%	3.31%	4.47%	1.76%	1.50%	נורבגיה
BB	14.44%	4.50%	5.80%	2.30%	1.80%	ברזיל
AAAu	2.91%	0.77%	8.50%	1.82%	2.20%	שבדיה
AA+u	4.59%	3.30%	4.40%	2.10%	2.20%	ארה"ב
AAA	3.69%	2.50%	6.61%	1.75%	1.19%	קנדה

* מקור הנתונים: Bloomberg מחודש מאי 2026.

כ-93% 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 2025.

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 2026 אישר דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד רבעוני בגין שנת 2026 בסך של 0.16 ש"ח למניה (המשקף קצב שנתי של 0.64 ש"ח למניה, חלף דיבידנד בקצב שנתי של 0.5 ש"ח למניה בשנת 2025 אשר מתוכם חולקו במזומן 0.375 ש"ח למניה לאור החלוקה בעין של 100% ממניות אוריון שבוצעה בחודש דצמבר 2025, כמפורט בסעיף 1.3 עיל). בחודש מאי 2026 החליט דירקטוריון החברה על עדכון מדיניות חלוקת הדיבידנד הרבעוני לשנת 2026 לסך של 0.20 ש"ח למניה (המשקף קצב שנתי של 0.80 ש"ח למניה, חלף דיבידנד בקצב שנתי של 0.64 ש"ח למניה שהוחלט במרס השנה).

אישור חלוקת הדיבידנדים מבוצע על ידי דירקטוריון החברה לאחר שבחן את מצבה הפיננסי של החברה, לרבות תזרים המזומנים החזוי שלה, כמו גם שיקולים נוספים, ובהתאם למבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ("חוק החברות") ומגבלות החלוקה החלות על החברה מכוח שטרי הנאמנות לאגרות החוב שלה.

	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2025	2026	
סעיף בדוח על המצב הכספי	מליוני ש"ח	מליוני ש"ח	הערות והסברים
מזומנים ושווי מזומנים	1,516	796	להסברים על תזרים המזומנים ראה סעיף 3.8 להלן.
פקדונות והלוואות לזמן קצר	77		הקיטון נובע בעיקר מפרעון הלוואות שניתנו בהקשר למכירות נכסים
השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני	935	943	
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח (כולל נכסים המוחזקים למכירה)	27,886	28,049	
נכסים אחרים	2,157	2,056	הגידול נובע בעיקר מגידול בחיובים לזמן ארוך בעקבות תשלום מקדמות למס
סך נכסים	32,571	33,256	
התחייבויות נושאות ריבית ואגרות חוב	21,664	21,628	תנועות מהותיות בתקופה: פרעון הלוואות ואגרות חוב בסך של כ-0.9 מיליארד ש"ח קבלת הלוואות וקווי אשראי בסך של כ-1.5 מיליארד ש"ח קיטון בגין הפרשי שער בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח.
התחייבויות אחרות	2,534	2,337	הגידול נובע בעיקר מגידול בשווי נגזרים ומגידול בהתחייבות בגין חכירה.
סך התחייבויות	24,198	23,965	
הון המיוחס לבעלי המניות	4,503	3,920	הגידול נובע בעיקר מרווח שהוכר בעקבות רכישת מניות CTY בתקופה בסך של כ-619 מיליון ש"ח ומרווח כולל אחר בסך של כ-68 מיליון ש"ח (בעיקר מתרגום דוחות כספיים) בקיזוז דיבידנדים שהוכרזו בתקופה בסך של כ-28 מיליון ש"ח ורכישת מניות באוצר בסך של כ-85 מיליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	3,870	5,371	הקיטון נובע בעיקר מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה של CTY בסך של כ-1.3 מיליארד ש"ח, חלוקת דיבידנד ותשלום ריבית בגין אג"ח היברידי לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-143 מיליון ש"ח וחלקו של המיעוט ברווח הכולל בסך של כ-47 מיליון ש"ח.
סך הון	8,373	9,291	
סך הכל התחייבויות והון	32,571	33,256	

3.6. תוצאות הפעילות וניתוחן

א. להלן תוצאות הפעולות –

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרס	2026	
2025	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח			
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
2,299	569	509	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
710	184	162	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,589	385	347	הכנסה מהשכרת מבנים, נטו
185	-	47	הכנסות ממכירת משרדים
157	-	40	עלות מכירת משרדים
28	-	7	הכנסה ממכירת משרדים, נטו
1,617	385	354	הכנסה תפעולית, נטו
674	63	27	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(284)	(75)	(60)	הוצאות הנהלה וכלליות
(6)	-	(2)	הוצאות מכירה ושיווק
3	3	-	הכנסות אחרות
(208)	(65)	(4)	הוצאות אחרות
78	(1)	3	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
1,874	310	318	רווח תפעולי
(1,345)	(511)	(310)	הוצאות מימון
147	32	64	הכנסות מימון
676	(169)	72	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
286	37	31	מסים על ההכנסה
390	(206)	41	רווח נקי (הפסד)
מיוחס ל:			
70	(246)	9	בעלי מניות החברה
320	40	32	זכויות שאינן מקנות שליטה
390	(206)	41	
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)			
0.36	(1.24)	0.04	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה
0.36	(1.24)	0.04	סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל למניה

להלן דוח על הרווח הכולל –

לשנה שהסתיימה	3-7 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרס		
2025	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח			
390	(206)	41	רווח נקי (הפסד)
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד			
28	-	-	רווחים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד			
(316)	916	(19)	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(19)	(17)	8	רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים
31	-	-	מימוש קרן הפרשי תרגום בגין חברות שאוחדו בעבר
(276)	899	(11)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
114	693	30	סה"כ רווח כולל
מיוחס ל:			
(165)	223	77	בעלי מניות החברה (1)
279	470	(47)	זכויות שאינן מקנות שליטה
114	693	30	

ב. ניתוח תוצאות הפעולות לתקופת הדוח

3-7 חודשים שהסתיימו			
ביום 31 במרס			
	2025	2026	
הערות והסברים	מליוני ש"ח		סעיף בדוח על הרווח או הפסד
קיטון של כ-8.1% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הקיטון נובע בעיקר משינוי בשערי חליפין ומ-NOI מנכסים שנמכרו בשנה האחרונה, בקיזוז גידול בהכנסות מנכסים זהים של כ-5.4%	385	354	הכנסה תפעולית, נטו (NOI)
	67.7%	69.5%	שיעור מההכנסות
	63	27	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
הקיטון נובע בעיקר ממהלכי התייעלות שנעשו בקבוצה.	(75)	(62)	הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק
בתקופה המקבילה הוצאות כוללות בעיקר הפסדי הון הנובעים ממכירות נכסים, התאמות מחיר ועלויות עסקה.	(62)	(4)	הוצאות אחרות, נטו
	(1)	3	חלק ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
	310	318	רווח תפעולי
הקיטון בהוצאות המימון נובע בעיקר מהוצאות בגין שיערוך נגזרים בסך של כ-114 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת סך של כ-258 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ומקיטון בהוצאות הריבית והפרשי הצמדה בסך של כ-73 מיליון ש"ח לעומת הרבעון המקביל אשתקד.	(479)	(246)	הוצאות מימון, נטו
	(37)	(31)	מסים על הכנסה
	(206)	41	רווח נקי (הפסד)

3.7. נזילות ומקורות מימון

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

מקורות הנזילות של החברה והחברות המאוחדות שלה הינם מזומנים הנובעים מנכסיה המניבים, גיוסי אגרות חוב, אגרות חוב להמרה, גיוסי הון, קווי אשראי והלוואות לזמן ארוך (לרבות הלוואות מגובות בשעבוד על נכסים), המשמשים בעיקרם לשם רכישה, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים, פירעון התחייבויות, השקעות בחברות מוחזקות והשקעות אחרות. נכון ליום 31 במרס 2026 עומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים⁵ לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסך כולל של כ-2.7 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-2.1 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה), הכוללים מזומן והשקעות לזמן קצר בסך של כ-1.7 מיליארד ש"ח וקווי אשראי לזמן ארוך מאושרים לא מנוצלים למשיכה מיידית בסך של כ-1.0 מיליארד ש"ח.

כמו כן, ליום 31 במרס 2026 לחברה ולחברות המאוחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח הניתן לשיעבוד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ-12.6 מיליארד ש"ח (כ-45.1% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

מתוכם, ברמת הסולו המורחב, לחברה נכסים הניתנים לשיעבוד בהיקף של כ-1.9 מיליארד ש"ח⁶ (כ-0.8 מיליארד ש"ח ב-G Europe, כ-0.8 מיליארד ש"ח בארה"ב, כ-0.2 מיליארד ש"ח בברזיל וכ-0.1 מיליארד ש"ח בישראל).

ליום 31 במרס 2026 לחברה, על פי דוחותיה המאוחדים, הון חוזר שלילי בסך של כ-0.4 מיליארד ש"ח ותזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת, ולפי דוחותיה הנפרדים (סולו) הון חוזר שלילי בסך של כ-1.5 מיליארד ש"ח ותזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת. כמו כן, לחברה (סולו מורחב) תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, ראה סעיף 2.2 לעיל. מנגד עומדים לרשות החברה במאחד ובסולו המורחב (לרבות בחברות בבעלותה המלאה של החברה) קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים אשר ניתנים לניצול באופן מידי בסך של כ-1.0 מיליארד ש"ח וכ-1.0 מיליארד ש"ח, בהתאמה. בהתאם למדיניות הקבוצה, הקבוצה נוהגת לממן את פעילותה באמצעות קווי אשראי מתחדשים ומגייסת הון וחוב ארוך טווח מעת לעת בהתאם לתנאי השוק. דירקטוריון החברה בחן את קיומו של הון חוזר שלילי ותזרים שלילי מפעילות שוטפת כאמור ובחן האם באמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת בהתבסס על בחינת תזרים המזומנים החזוי של החברה וקבע, כי לאור היקף המקורות העומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה, לרבות היקף הנכסים הניתנים לשיעבוד, כמפורט לעיל, היכולת למחזר חוב המובטח בנדל"ן, ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת במאחד ובסולו המורחב, לרבות תחזית התזרים, אין בקיומו בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה או בחברות המאוחדות שלה ואי לכך, אין צורך בצירוף תזרים מזומנים חזוי.

3.8. תזרים מזומנים

תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת הסתכם בתקופת הדוח בכ-42 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת של כ-13 מיליון ש"ח, בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים השלילי בתקופת הדוח נובע בעיקר מתשלום מקדמות מס בסך של כ-70 מיליון ש"ח בגין שומות במחלוקת אשר להערכת הקבוצה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, הערעורים בגינם בעלי סיכוי להתקבל הגבוה יותר מהסיכויים לדחייתם, ובהתאם הקבוצה צופה שסכומים אלו יתקבלו בחזרה לאחר שההליכים בגינם יסתיימו (לפרטים ראו ביאור 8'ב3 לדוחות הכספיים).

⁵ קווי אשראי חתומים מול מוסדות פיננסיים, המובטחים בנכסים, על פיהם מחוייבים מוסדות אלו להעמיד לקבוצה אשראי כאמור, בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בהסכמים, ובגינם משלמות חברות הקבוצה עמלות שונות לרבות עמלת הקצאת אשראי.

⁶ כמו כן, באירופה לחברה 2 נכסים מניבים בשווי כולל של כ-2.7 מיליארד ש"ח, אשר מבטיחים חובות קיימים בהיקף של כ-1.0 מיליארד ש"ח, שמועד פירעונם הצפוי הינו במהלך שלוש השנים הקרובות ואשר בכוננת החברה לפעול למכירה והעמדת מסגרות חוב חדשות כנגדם בסכום שצפוי ליצור עודף תזרימי של כ-0.9 מיליארד ש"ח על פני החוב הקיים היום.

בתקופת הדוח החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן בעיקר באמצעות מימוש נדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ-1,194 מיליון ש"ח ומנטילת הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ-1,213 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה ב-CTY בסך של כ-686 מיליון ש"ח, פירעון אגרות חוב בסך של כ-703 מיליון ש"ח, רכישת מניות באוצר בסכום של כ-85 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנדים בקבוצה בסך של כ-143 מיליון ש"ח.

3.9. תוכנית רכישה

להלן נתונים לגבי תוכניות הרכישה האחרונות שאושרו על ידי דירקטוריון החברה:

א. תוכניות לרכישה עצמית של אגרות חוב

מועד אישור	היקף מאושר	בתוקף עד/ סטטוס	היקף מנוצל לתום התוכנית/ סמוך למועד פרסום הדוח
מרס 2026	770 מיליון ש"ח ע.ג.	מרס 2027 / פעילה	כ-369 מיליון ש"ח ע.ג.
פברואר 2026	300 מיליון ש"ח ע.ג.	מרס 2026 / הסתיימה	כ-247 מיליון ש"ח ע.ג.
מרס 2025	300 מיליון ש"ח ע.ג.	פברואר 2026 / הסתיימה	כ-300 מיליון ש"ח ע.ג.

ב. תוכניות לרכישה עצמית של מניות

מועד אישור	היקף מאושר	בתוקף עד/ סטטוס	היקף מנוצל לתום התוכנית/ סמוך למועד פרסום הדוח
פברואר 2026	225 מיליון ש"ח	מרס 2027 / פעילה	כ-12.3 מיליון מניות בעלות של כ-134 מיליון ש"ח
אוגוסט 2025	120 מיליון ש"ח	פברואר 2026 / הסתיימה	כ-10 מיליון מניות בעלות של כ-115 מיליון ש"ח
מרס 2025	100 מיליון ש"ח	אוגוסט 2025 / הסתיימה	כ-5.6 מיליון מניות בעלות של כ-67 מיליון ש"ח

רכישת מניות מכוח תוכניות אלו מבוצעות מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתה של הנהלת החברה, בכפוף לעמידה במבחני החלוקה.

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 16 במרס, 2026 (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 2026 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 – להלן השינויים בשערי השקל ביחס למטבעות העיקריים בהם פועלת הקבוצה:

מטבע	בתקופת הדוח	לאחר תקופת הדוח ועד סמוך למועד הפרסום	מתחילת השנה ועד סמוך למועד פרסום הדוח
אירו	(2.9)%	(7.1)%	(9.8)%
דולר אמריקאי	(0.8)%	(8.2)%	(8.9)%
ריאל ברזילאי	4.6%	(5.4)%	(1.0)%
קרונה נורווגית	2.4%	(3.3)%	(1.0)%
קרונה שבדית	(3.7)%	(6.9)%	(10.3)%

בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 31 במרס 2026 ירד מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-0.1%. כמו כן, החל מיום 31 במרס 2026 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של כ-1.5%. 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 תוך העדפה להגדלת חשיפת ההון העצמי לשי"ח היות והחברה נסחרת בישראל, 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. בנוסף, לשם הגנת תזרים בגין עסקאות ההגנה כאמור לעיל, החלה החברה להתקשר בעסקאות צילינדר, על מנת להקטין את החשיפה התזרימית במקרה של פיחות חד בשקל. לפרטים בדבר החשיפה המטבעית של החברה בעבור מטבעות הפעילות (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח וריאל ברזילאי), נכון ליום 31 במרס 2026, 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-400 אלפי ש"ח.

6. פרטים אודות ההתייבויות של התאגיד המוחזקות על ידי הציבור

א. בטוחות לאגרות החוב (סדרה טו')

ההתייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה טו') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה שנרשם על חלקה של החברה במספר נכסים מניבים בישראל, כדלקמן: 50% בג'י כוכב הצפון, 50% בג'י סביון, 51% בג'י רוטשילד, 100% מנכס בדיזינגוף תל אביב ו-100% מנכס בראשון לציון; (להלן ביחד בסעיף זה "הנכסים המשועבדים"). ערך חלקה של החברה בנכסים המשועבדים לאגרות החוב (סדרה טו') ליום 31 במרס 2026, הינו כ-474 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב וכן אודות הנכסים המשועבדים האמורים, כנדרש על פי תקנות רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות הנדל"ן להשקעה ראו ביאור 20ג'7 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, נספח ב' לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 וכן הערכות שווי המצורפות לדוח התקופתי.

ב. בטוחות לאגרות החוב (סדרה טז')

אגרות החוב (סדרה טז') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על מניות G Europe. 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 20ג'6 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. לפרטים נוספים אודות G Europe, ראה סעיף 7 לפרק א' לדוח התקופתי וכן דוחות כספיים ליום 31 במרס 2026 של G Europe אשר פורסמו בדוח מידי של החברה ביום 15 במאי 2026 (מס' אסמכתא 045002-01-2026) אשר המידע הכלול בו מובא על דרך ההפניה. ה-EPRA NRV למניה של G Europe ליום 31 במרס 2026 הינו 3.45 אירו למניה.

ג. בטוחות לאגרות החוב (סדרה יח')

אגרות החוב (סדרה יח') מובטחות בשעבוד קבוע ראשון בדרגה על מלוא אחזקות החברה (באמצעות Gazit Horizons) בחברת GHI Alpha Portfolio LLC ("ג'י אלפא") והזכויות הנלוות לכך, משכון יחיד (Lien) של חשבון הבנק של ג'י אלפא וכן ערבות מטעמה. ג'י אלפא פועלת בתחום הנדל"ן המניב בארה"ב.

ג'י אלפא מחזיקה בשבעה נכסים מניבים בארה"ב, אשר נכון למועד דוח זה שווים עומד על כ-321 מיליון דולר.

לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה יח') ראו ביאור 20ג'4 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. לפרטים נוספים אודות ג'י אלפא, כנדרש על פי תקנות רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות הנדל"ן להשקעה ראו פרק א' לדוח התקופתי.

בתקופת הדוח ג'י אלפא רכשה כ-18.5 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב של החברה (סדרה יח') בתמורה לכ-6.2 מיליון דולר, בהמשך אגרות חוב אלו הועברו לחברה ללא תמורה, בהתאם להוראות שטר הנאמנות. אגרות החוב (סדרה יח') שנרכשו בוטלו ויצאו מהמחזור.

ד. בטוחות לאגרות החוב (סדרה יט')

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)⁷. ערכו של הנכס המשועבד האמור ליום 31 במרס 2026 הינו 2,015 מיליוני ש"ח. החברה פועלת למכירת חלק ממגדל המשרדים שהיא מקימה במתחם G ראשון לציון, וקודם למכירה החברה פועלת, מעת לעת, מול הנאמן לאגרות החוב לשחרור חלקים כאמור משעבוד, בהתאם להוראות שטר הנאמנות. בהתאם, עד כה הנאמן חתם על מכתב להחרגת 21 קומות ועוד שלוש קומות מרתף שכוללים 415 חניות במגדל המשרדים מהשעבוד השני שנרשם להבטחת אגרות החוב.

לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה יט') ראו ביאור 20'ג'2 לזכרון הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. לפרטים נוספים אודות הנכס המשועבד האמור, כנדרש על פי תקנות רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות הנדל"ן להשקעה ראו פרק א' לדוח התקופתי והערכת השווי המצורפת לדוח התקופתי.

ה. בטוחות לאגרות החוב (סדרה כ')

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 בהלוואות בעלים שהועמדה לה על ידי חברת הנכס⁸. ערכו של הנכס המשועבד האמור ליום 31 במרס 2026 הינו כ-253 מיליון אירו.

לפרטים נוספים, ראו ביאור 20'ג'2 לזכרון הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

לפרטים נוספים אודות הנכס המשועבד האמור, כנדרש על פי תקנות רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות הנדל"ן להשקעה ראו פרק א' לדוח התקופתי וכן הערכת שווי המצורפת לדוח התקופתי.

ו. בטוחות לאגרות החוב (סדרה כא')

אגרות החוב (סדרה כא') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על חשבונות משמורת (קסטודיאן) בהם מופקדות מניות CTY שבבעלות החברה ובבעלות חברה בת בבעלותה המלאה של החברה וכל זכויות החברות האמורות בחשבונות המשמורת, על כל המופקד בהם (למעט חריגים)⁹.

⁷ כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות (סדרה יט'), המצורף כנספח ב' לדוח הצעת מדף של החברה אשר פורסם ביום 9 באפריל 2024 (מס' אסמכתא 041019-01-2024) והתיקון לשטר אשר פורסם ביום

28 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 01-612201-2024), אשר המידע הכלול בהם מובא על דרך הפניה.

⁸ 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 01-073495-01-2024) והתיקון לשטר אשר

פורסם ביום 6 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 01-009257-2025), אשר המידע הכלול בהם מובא על דרך הפניה.

⁹ 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 01-611780-2024),

אשר המידע הכלול בו מובא על דרך הפניה.

לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה כא') ראו ביאור ג'120 לדוחות הכספיים של החברה. לפרטים נוספים אודות CTY, ראו סעיף 6 לפרק א' לדוח התקופתי וכן דוחות כספיים ליום 31 במרס 2026 של CTY אשר פורסמו בדוח מיידי של החברה ביום 14 במאי 2026 (מס' אסמכתא 01-044465-2026) 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 רכישות עצמיות של אגרות חוב, ראו ביאורים א3' ו5'ה' לדוחות הכספיים.

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

יחס פיננסי	התניות פיננסיות	ליום 31 במרס 2026
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	1,423
הון עצמי מינימלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מליוני דולר) אחד	יג', יד', טו' - גבוה מ- 400 טז', יז', יח', יט', כ', כא' - גבוה מ- 450	1,423
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד בצירוף	יב' נמוך מ- 80%, במשך 4 רבעונים רצופים יג' - נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים	165.1%
דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יב' ו- יג' - "ilBaa3"/"ilBBB-"	'ilA3'/'ilA-'
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יד', יז', כא' - נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים טו', טז', יח', יט', כ' - נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים	165.1%
דירוג מינימלי של אגרות החוב	יד', יז', יט' ו- כא' - טו', יח' ו- כ' -	'ilA3'/'ilA-' 'ilA2'/'ilA'

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

נכון ליום 31 במרס 2026 וסמוך למועד אישור הדוחות, עומדת החברה באמות המידה ביחס לאגרות החוב שלה.

25 במאי, 2026

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 31 במרס 2026. 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	4,679	1,071	4,640	102	3,006	-
מצבת נכסים בש"ח	4,679	3,389	16,872	232	1,817	26,989
% מסך הנכסים	17	13	62	1	7	100
מצבת התחייבויות במטבע מקור	11,143	395	2,386	64	675	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	8,500	(907)	(1,550)	-	-	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	2,643	1,302	3,936	64	675	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה לעסקאות החלף	2,643	4,121	14,312	145	408	21,629
% ההתחייבויות	12	19	66	1	2	100
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	2,036	(231)	704	38	2,331	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח ^{4,5}	2,036	(732)	2,560	87	1,409	5,360
% מסך ההון העצמי	38	(14)	48	2	26	100

1. על פי שערי חליפין ליום 31 במרס 2026.
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) – כ-29%, הפעילות בנורבגיה שהמטבע הינו כתר נורבגי (NOK) – כ-31% ובנין הפעילות של המגורים להסכרה בפולין שהמטבע הינו זלוטי – כ-7%. 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 בנין שערך נדל"ן להשקעה כפי שהיה ידוע ביום 31 במרס 2026.
5. היקף החשיפה למטבעות בסמוך למועד פרסום הדוחות הינו כדלקמן:

סה"כ	ריאל ברזילאי	דולר קנדי	אירו	דולר ארה"ב	ש"ח	% מסך ההון העצמי
100	26	2	47	(13)	38	

עדכון תיאור עסקי החברה של ג'י סיטי לדוח התקופתי לשנת 2025

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 2025 (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 רכשה החברה כ-14.6 מיליון מניות החברה תמורת כ-152 מיליון ש"ח.

עדכון לסעיף 3 – חלוקת דיבידנדים בשנתיים האחרונות

- א. ביום 28 באפריל 2026 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ-28 מיליון ש"ח (0.16 ש"ח למניה).
- ב. לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז על ידי החברה לאחר תאריך הדיווח, ראו ביאור 75' 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 ינואר 2026 תחזית מקרו-כלכלית, על פיה התוצר צפוי לצמוח בשנת 2026 ב-5.2% וב-2027 ב-4.3%. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 עמד על 3%, ומהלך שנת 2026 צפוי לרדת לכ-2.1%. שיעור האבטלה הצפויה ל-2026 נותר נמוך מאוד ועומד על 3.3%, תוך עמידה על יחס חוב לתוצר ברמה של 68.5%. החטיבה מניחה כי בסוף שנת 2026, ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 3.5%. בחודש יולי 2025 אישרה חברת הדירוג הבינלאומית S&P Global Ratings את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמת דירוג A ועדכנה את התחזית משלילית ליציבה, ובחודש מאי 2026, אושרר הדירוג והתחזית לאותה הרמה.

ב. מלחמת חרבות ברזל - בהמשך לאמור בסעיף 5 לדוח התקופתי, בחודש אפריל 2026 ולאחר תקופת הדוח, הוכרזה הפסקת אש בחזית מול איראן ומול חיזבאללה. יחד עם זאת, נכון למועד דוח זה, המצב הבטחוני בזירות השונות טרם התייצב, ואי הוודאות שאפיינה את תקופת המלחמה וההשפעות הנובעות ממנה, נמשכות גם בימים אלו. להערכת החברה, למלחמה הרב זירתית לא הייתה השפעה מהותית על עסקיה ותוצאותיה הכספיות. יחד עם זאת, יצוין כי חזרה ללחימה עצימה וממושכת והשלכותיה, עלולה להשפיע על פעילות 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. בחודש אפריל 2026 CTY ביצעה פידיין מוקדם יזום מלא לאגרות החוב שלה (סדרה 2026) בסך של כ-123 מיליון אירו).
- ב. בחודש מאי 2026 CTY הודיעה על כוונתה לבצע פירעון מוקדם מלא של סדרה 2027 של אגרות החוב שלה ביום 29 במאי 2026, נכון לתאריך הדיווח קיימת במחזור יתרה של כ-128.6 מיליון אירו ע.ג.נ.
- ג. בחודש ינואר 2026 חתמה CTY על הסכם מימון חדש המורכב מקו אשראי בעל מסגרת בגובה של עד 520 מיליון אירו. מתוך קו האשראי, 270 מיליון אירו הינם לתקופה של 3 שנים בתוקף עד לינואר 2029, עם 2 אופציות להארכה בשנה אחת. 250 מיליון אירו הנותרים הינם באופציה להרחבה להחלטת CTY.
- ד. בחודש מאי 2026 התקשרו החברה ו-CTY וכן חברות בת בבעלותם המלאה בהסכם מסגרת אשראי בתוקף עד 15 בפברואר 2028. על פי ההסכם, כל אחד מהצדדים לו יהא רשאי להלוות מהצד האחר עד 200 מיליון אירו, בתנאי שוק, ובכפוף לאישור האורגנים המוסמכים של הצד האחר. הלווה יהא רשאי להעמיד סכומי אשראי שיועמדו מכוח ההסכם לפירעון בכל עת בהתראה של 10 ימי מסחר.

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

- א. במרס 2026 העלתה חברת הדירוג Moody's את דירוג האשראי של G Europe מ B3 ל B2 עם אופק יציב.
- ב. בתקופת הדיווח ג' אירופה מכרה קרקע ברומניה בתמורה לכ-9 מיליון אירו.

עדכון לסעיף 9 - גזית ברזיל

במהלך חודש מרס 2026 הודיעה Gazit Malls על הנפקת זכויות בהיקף כולל של כ-72 מיליון ריאל, מכיוון שהמיעוט לא ניצל את חלקו, חברה בת של החברה השקיעה את מלוא הסכום ובכך הגדילה את שיעור החזקתה ב-Gazit Malls לכ-83.5%. כספי התמורה מיועדים להשלמת הרחבת החניון לנכס Internacional, הצפוי לתרום להגדלת כמות המבקרים וה-NOI בנכס.

עדכון לסעיף 10 - Gazit Horizons

נרכש מרכז מסחרי בפלורידה בתמורה לכ-16.9 מיליון דולר.

עדכון לסעיף 19- מימון

- א. בתקופת הדיווח ולאחריה רכשה החברה כ-675 מיליון ש"ח ע.ג.נ. אגרות חוב של החברה בתמורה לכ-747 מיליון ש"ח. אגרות החוב נרכשו במסגרת המסחר בבורסה ומחוץ לה, לרבות במסגרת הצעה לרכישת אגרות חוב (סדרות יב' ו-כא') של החברה ממשקיעים מסווגים שפרסמה החברה בחודש מרס 2026.

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

G סביון (חלק החברה, 50%)		רבעון ראשון 2026	לשנת 2025
שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)		132,168	131,549
שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)		15,800	15,800
סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)		147,968	147,349
NOI בתקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾		4,253	6,902
רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)		-	1,093
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה		99.3%	99.4%
שיעור תשואה בפועל (%)		6.4%	5.2%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)		170.6	167.7
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח) ⁽²⁾		133	172

(1) לא כולל הוצאות הפרשה למתווה שאגת הארי בסך של כ-48 אלפי ש"ח.

(2) משרדים בלבד.

G רוטשילד (חלק החברה, 51%)		רבעון ראשון 2026	לשנת 2025
שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)		127,426	127,400
שווי הנכס זכויות בניה (אלפי ש"ח)		3,825	3,825
סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)		131,251	131,225
NOI בתקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾		2,024	7,856
רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)		-	1,809
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה		98.6%	97.9%
שיעור תשואה בפועל (%)		6.4%	6.2%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)		108.4	108.1
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח) ⁽²⁾		75	96

(1) לא כולל הוצאות הפרשה למתווה שאגת הארי בסך של כ-64 אלפי ש"ח.

(2) כולל 3 משרדים.

G כוכב הצפון (חלק החברה, 50%)		רבעון ראשון 2026	לשנת 2025
שווי הנכס (אלפי ש"ח)		58,049	58,021
NOI בתקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾		761	2,909
רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)		-	2,415
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה		100%	100%
שיעור תשואה בפועל (%)		5.2%	5.0%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)		298.6	297.1
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)		284	325

(1) לא כולל הוצאות הפרשה למתווה שאגת הארי בסך של כ-28 אלפי ש"ח.

ג'י סיטי ראשון לציון		רבעון ראשון 2026	לשנת 2025
שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)	1,728,608	1,725,000	
שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)	286,258	352,303	
סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)	2,014,866	2,077,803	
NOI בתקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾	27,650	103,812	
רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)	-	134,244	
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	97.8%	99%	
שיעור תשואה בפועל (%)	6.4%	6.0%	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	110.4	109.6	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)	228	183	

(1) לא כולל הוצאות הפרשה למתווה שאגת הארי בסך של כ-898 אלפי ש"ח.

דיזינגוף		רבעון ראשון 2026	לשנת 2025
שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)	60,800	60,800	
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	888	3,597	
רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)	-	-	
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	100%	100%	
שיעור תשואה בפועל (%)	5.8%	5.9%	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	428.3	428.8	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לחודש בש"ח)	-	-	

לישנסקי		רבעון ראשון 2026	לשנת 2025
שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)	76,026	70,375	
NOI בתקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾	477	1,495	
רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (אלפי ש"ח)	-	(1,409)	
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	98.7%	98.7%	
שיעור תשואה בפועל (%)	2.5%	2.1%	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	87.3	87.3	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו התקופה (לחודש בש"ח)	-	-	

(1) לא כולל הוצאות הפרשה למתווה שאגת הארי בסך של כ-27 אלפי ש"ח.

2025	רבעון ראשון 2026	טרנובק (Targowek)
249,300	252,400	שווי הנכס (אלפי אירו)
14,199	3,780	NOI בתקופה (אלפי אירו)
9,748	3,100	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי אירו)
99.4%	99.4%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה
5.7%	6.0%	שיעור תשואה בפועל (%)
34.5	35.4	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש באירו)
		דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו
45.8	37.2	התקופה (לחודש באירו)

ג'י סיטי בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרס, 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

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



Shape the future
with confidence

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

קוסט פורר גבאי את קסירר
שדרות מנחם בגין 144,
תל-אביב 6492102

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 31 במרץ 2026 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-47% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ, 2026 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-51% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

25 במאי, 2026

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		
796	1,208	1,516
1,412	359	77
114	41	112
80	69	43
229	95	263
205	360	226
236	-	221
2	2	2
3,074	2,134	2,460
1,953	329	1,862
5,027	2,463	4,322
943	1,008	935
581	411	701
26	66	30
114	350	92
24,113	29,228	24,029
1,983	2,416	1,995
75	93	75
336	367	334
58	69	58
28,229	34,008	28,249
33,256	36,471	32,571

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
-	195	-
2,610	1,542	4,013
9	368	44
54	96	56
572	532	625
7	10	9
3,252	2,743	4,747
15,110	15,271	13,156
3,908	5,794	4,495
147	271	147
313	430	426
1,235	1,212	1,227
20,713	22,978	19,451
253	253	253
4,984	4,982	4,984
2,367	2,175	2,348
(5,316)	(4,277)	(6,192)
1,813	1,265	3,376
(181)	(16)	(266)
3,920	4,382	4,503
5,371	6,368	3,870
9,291	10,750	8,373
33,256	36,471	32,571

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 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.

25 במאי, 2026

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	3-7 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
2025	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח			
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			
2,299	569	509	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
710	184	162	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,589	385	347	הכנסות מהשכרת מבנים,נטו
185	-	47	הכנסות ממכירת משרדים
157	-	40	עלות מכירת משרדים
28	-	7	הכנסה ממכירת משרדים,נטו
1,617	385	354	הכנסה תפעולית,נטו
674	63	27	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(284)	(75)	(60)	הוצאות הנהלה וכלליות
(6)	-	(2)	הוצאות מכירה ושיווק
3	3	-	הכנסות אחרות
(208)	(65)	(4)	הוצאות אחרות
78	(1)	3	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
1,874	310	318	רווח תפעולי
(1,345)	(511)	(310)	הוצאות מימון
147	32	64	הכנסות מימון
676	(169)	72	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
286	37	31	מסים על ההכנסה
390	(206)	41	רווח נקי (הפסד)
מיוחס ל:			
70	(246)	9	בעלי מניות החברה
320	40	32	זכויות שאינן מקנות שליטה
390	(206)	41	
<u>רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>			
0.36	(1.24)	0.04	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי למניה
0.36	(1.24)	0.04	סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל למניה

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

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו	
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרס	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
390	(206)	41

רווח נקי (הפסד)

רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד
רווחים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

28	-	-
(316)	916	(19)
(19)	(17)	8
31	-	-
(276)	899	(11)

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

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

114	693	30
-----	-----	----

סה"כ רווח כולל

מיוחס ל:

(165)	223	77
279	470	(47)
114	693	30

בעלי מניות החברה (1)

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

70	(246)	9
(272)	486	60
(22)	(17)	8
28	-	-
31	-	-
(165)	223	77

רווח נקי (הפסד)

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

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 הון	סה"כ הון
בלתי מבוקר								
מליוני ש"ח								
253	4,984	2,367	(5,316)	1,813	(181)	3,920	5,371	9,291
-	-	9	-	-	-	9	32	41
-	-	-	60	8	-	68	(79)	(11)
-	-	9	60	8	-	77	(47)	30
-	(*) -	-	-	(*) -	-	-	-	-
-	-	-	-	-	(85)	(85)	-	(85)
-	-	-	-	(*) -	-	(*) -	-	(*) -
-	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)
-	-	(28)	-	-	-	(28)	-	(28)
-	-	-	(936)	1,555	-	619	(1,305)	(686)
-	-	-	-	-	-	-	(143)	(143)
253	4,984	2,348	(6,192)	3,376	(266)	4,503	3,870	8,373

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סך רווח כולל

פקיעת כתבי אופציה למניות החברה

רכישת מניות באוצר

עלות תשלום מבוסס מניות

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 במרס, 2026

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

(**) בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס, 2026 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.16 ש"ח למניה (סך כולל של כ-28 מיליון ש"ח), אשר שולמו ביום 28 באפריל 2026.

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

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

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)

הפסד

רווח כולל אחר

סך רווח כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

עלות תשלום מבוסס מניות

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 במרס, 2025

(* 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								
10,098	5,918	4,180	(16)	1,279	(4,763)	2,446	4,981	253
390	320	70	-	-	-	70	-	-
(276)	(41)	(235)	-	6	(241)	-	-	-
114	279	(165)	-	6	(241)	70	-	-
(* -)	-	(* -)	-	(3)	-	-	3	(* -)
(165)	-	(165)	(165)	-	-	-	-	-
2	-	2	-	2	-	-	-	-
(148)	(144)	(4)	-	(4)	-	-	-	-
(161)	(161)	-	-	-	-	-	-	-
(149)	-	(149)	-	-	-	(149)	-	-
(272)	(493)	221	-	533	(312)	-	-	-
(28)	(28)	-	-	-	-	-	-	-
9,291	5,371	3,920	(181)	1,813	(5,316)	2,367	4,984	253

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 (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

דיבידנד שהוכרז

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
	בלתי מבוקר	
מבוקר	מליוני ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח נקי (הפסד)

390	(206)	41
-----	-------	----

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

1,198	479	246
(78)	1	(3)
(674)	(63)	(27)
22	5	4
286	37	31
205	62	4
2	1	(* -)
961	522	255

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 אחרות, נטו
עלות תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(37)	44	(59)
104	-	15
(139)	(88)	30
(72)	(44)	(14)

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

1,279	272	282
-------	-----	-----

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

(768)	(272)	(302)
127	20	45
21	3	4
(32)	(10)	(71)
11	-	-
(641)	(259)	(324)

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
דיבידנד שהתקבל
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

638	13	(42)
-----	----	------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

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

לשנה	3-7 חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה	ביום 31 במרס	
ביום 31	2025	2026
בדצמבר		
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
5	-	-
(1)	-	-
(563)	(236)	(150)
(11)	(1)	(7)
1,293	898	1,344
(19)	-	-
26	1	-
2	-	-
(47)	-	(13)
23	6	-
708	668	1,174
(*) -	(*) -	-
(165)	-	(85)
(272)	(4)	(686)
(73)	-	-
(28)	(5)	(143)
304	11	176
(1,061)	(608)	(237)
(1,056)	(288)	1,274
(40)	148	-
(3,560)	(782)	(703)
3,737	-	-
(153)	-	-
(161)	(8)	(6)
(2,528)	(1,536)	(410)
(13)	72	(2)
(1,195)	(783)	720
1,991	1,991	796
796	1,208	1,516

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
 מתן הלוואות לזמן ארוך
 פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
 השקעות לזמן קצר, נטו
 השקעות בנכסים פיננסיים, נטו
 תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ומשיכת פקדונות, בניכוי מס ששולם
 מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

מימוש כתבי אופציה למניות החברה
 רכישת מניות באוצר
 רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת
 דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
 דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
 קבלת הלוואות לזמן ארוך
 פרעון הלוואות לזמן ארוך
 קבלת (פרעון) קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו
 קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
 פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
 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 ושווי מזומנים

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

לשנה	ל-3 חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה	ביום 31 במרס	
ביום 31	2025	2026
בדצמבר	בלתי מבוקר	
2025	2025	2026
מבוקר	מליוני ש"ח	
1,821	-	-
-	25	28
-	304	-
76	-	-

(א) פעולות מהותיות שלא במזומן

מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים
 דיבידנד לשלם לבעלי מניות החברה
 הנפקת אגרות חוב כנגד חייבים
 חלוקת דיבידנד בעין

באור 1 - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן – תקופת הדוח וכן דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 במרס, 2026 (להלן – הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. ליום 31 במרס, 2026 (להלן – תאריך הדיווח) לחברה במאוחד (להלן – הקבוצה) גרעון בהון החוזר בסך של כ-0.43 מיליארד ש"ח. לקבוצה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך כולל של כ-1.0 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מיידי. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל, לרבות תחזית התזרים וכן היקף הנכסים הלא משועבדים והיכולת למחזר חובות המובטחים בזכויות החברה במקרקעין ומניות של חברות בנות, יאפשרו לכל אחת מחברות הקבוצה לעמוד בפרעון התחייבויותיהן לזמן הקצר.

ג. מצב עסקי החברה ונזילות החברה:

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

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

כמו כן, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה 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 הקבועות בהסכמים אלו. נכון ליום 31 במרס 2026, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מובטחים מתחדשים כאמור ממספר בנקים ומוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים, בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ-0.1 מיליארד ש"ח נוצל למועד האמור.

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

קווי האשראי של החברה ושל חברות מאוחדות שלה, כוללים אמות מידה פיננסיות הכוללות, בין היתר, הון עצמי מינימאלי, שיעור מינוף, יחס חוב מנוצל לשווי בטוחות ועוד. נכון ל-31 במרס 2026, 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 וכוללת צמיחה אורגנית, העצמת זכויות בנכסי הקבוצה, רכישה סלקטיבית של נכסים בעלי פוטנציאל השבחה והשבחתם והמשך 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 ובכללם היכולת/ אי היכולת לכוון באופן מלא את עסקי חברות הקבוצה.

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

נכון למועד פרסום הדוח, השלימה הקבוצה מימוש נכסים בהיקף כולל של כ-7.2 מיליארד ש"ח, כדלקמן: G Europe -5.3 מיליארד ש"ח; ג'י ישראל -0.7 מיליארד ש"ח; Gazit Horizons -0.6 מיליארד ש"ח; גזית ברזיל -0.6 מיליארד ש"ח.

ד. השפעת מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא", מבצע "שאגת הארי" והמצב הבטחוני והמדיני בישראל:

בחודש אוקטובר 2023 פתח ארגון הטרור חמאס במתקפת טרור רצחנית על תושבי מדינת ישראל, אשר הובילה לפתיחתה של מלחמת "חרבות ברזל". מדינת ישראל ניהלה לחימה בשבע גזרות שונות, לרבות בצפון הארץ, מול איראן והחות'ים בתימן. בנוסף לכך, בחודש יוני 2025 החל מבצע "עם כלביא" מול איראן שנמשך כשבועיים ובחודש פברואר 2026 נפתחה מתקפה משולבת על ידי מדינת ישראל וארצות הברית, בשם 'שאגת הארי', כנגד איראן. מתקפה זו נענתה בירי טילים על ישראל, ובהמשך להצטרפות חיזבאללה למערכה. בהתאם להנחיות פיקוד העורף מרכזי החברה היו סגורים למשך 4 ימים, מלבד שוכרים חיוניים שהיו פתוחים לכל אורך מלחמת שאגת הארי. בחודש אפריל 2026, ולאחר תקופת הדוח, הוכרזה הפסקת איש בחזית מול איראן ומול חיזבאללה. יחד עם זאת, נכון למועד דוח זה, המצב הבטחוני בזירות השונות טרם התייצב, ואי הוודאות שאפיינה את תקופת המלחמה וההשפעות הנובעות ממנה, נמשכות גם בימים אלו.

ה. הגדרות בדוחות כספיים אלה:

החברה	-	ג'י סיטי בע"מ (לשעבר גזית-גלוב בע"מ).
החברה האם	-	נורסטאר החזקות אינק. (להלן - נורסטאר) באמצעות חברה בבעלותה המלאה (להלן יחדיו - קבוצת נורסטאר).
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 הנילוי 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 בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ניוס ופדיון חוב בקבוצה

1. במהלך התקופה, רכשה החברה כ-640 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב', יג', יד', טז', יח' וכא') בתמורה לכ-675 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות הכירה החברה בריוח מפדיון מוקדם בסך של כ-32.1 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

ב. אירועים אחרים

1. במהלך התקופה רכשה החברה כ-9.4 מיליון מניות של החברה בתמורה לכ-84.9 מיליון ש"ח. המניות שנרכשו הינן מניות רדומות.

2. ביום 3 בנובמבר 2025, רכשה החברה כ-14.2 מיליון מניות CTY, המהוות כ-7.7% מהון מניותיה של CTY בתמורה בסך של כ-56.73 מיליון אירו (כ-210.8 מיליון ש"ח). בעקבות רכישה זו עלה שיעור ההחזקה של החברה ב-CTY לכ-57.4% מהון המניות המונפק של CTY, באופן שחייב את החברה להגיש הצעת רכש מלאה לבעלי מניות המיעוט של CTY, כמפורט מטה. כמו כן, לאחר רכישת המניות וטרם השלמת הצעת הרכש כאמור לעיל, רכשה החברה כ-3 מיליון מניות CTY נוספות במסגרת המסחר בבורסה בתמורה בסך של כ-12 מיליון אירו (כ-45.6 מיליון ש"ח).

כתוצאה מרכישת המניות כאמור עלה שיעור ההחזקה של החברה ב-CTY לכ-59.09% מהון המניות המונפק של CTY וההון המיוחס לבעלי מניות החברה גדל בכ-106 מיליון ש"ח. בהתאם להוראות הדין הפיני, מאחר שהחזקותיה של החברה חצו רף החזקה של 50% מהון המניות של CTY, החברה מחויבת להגיש הצעת רכש לכלל מניות המיעוט של CTY במחיר שלא יפחת מהמחיר ששולם במסגרת עסקת רכישת המניות. בהתאם לכך, החברה פרסמה מפרט הצעת רכש במסגרתו הציעה החברה לרכוש את כלל מניות המיעוט ב-CTY (כולל ניירות ערך המיירים למניות CTY) במחיר של 4 אירו למניה אשר בהמשך הותאם למחיר של 3.8 אירו למניה בעקבות חלוקת דיבידנד של 0.2 אירו למניה לבעלי המניות של CTY ("הצעת הרכש").

ביום 6 במרס 2026, הושלמה הצעת הרכש לרכישת מניות CTY. במסגרת הצעת הרכש נרכשו כ-50 מיליון מניות CTY, המהוות 27.3% מהון המניות של CTY, בתמורה למחיר של 3.8 למניה ובתמורה כוללת של כ-190 מיליון אירו (כ-700 מיליון ש"ח). התמורה מומנה בעיקר ממקורותיה העצמיים של החברה. כתוצאה מהשלמת הצעת הרכש, עלה שיעור ההחזקה של החברה ב-CTY ל-86.4% וההון המיוחס לבעלי מניות החברה גדל בכ-619 מיליון ש"ח.

יצוין כי סך התמורה שהחברה שילמה בהצעת הרכש בקיזוז תקבולי דיבידנדים מיוחדים שהוכרזו על ידי CTY ושהתקבלו בתקופת הדוח בסך של כ-164 מיליון אירו הינה כ-26 מיליון אירו.

טרם הצעת הרכש כאמור לעיל, החברה התקשרה עם מוסד פיננסי בהסכם למימון רכישת מניות CTY, בהיקף של עד 195 מיליון אירו, מתוכן, נכון למועד הדיווח, זכאית החברה למשוך כ-85 מיליון אירו.

3. בחודש מרס 2026, לאחר פרסום תוצאות הצעת הרכש לרכישת מניות המיעוט ב-CTY הוציאה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוגי החברה מרשימת מעקב עם השלכות שליליות, אישררה את הדירוג הקיים ועדכנה את אופק הדירוג ליציב.

4. בחודש מרס 2026, בעקבות עליה בשיעור ההחזקה של החברה ב-CTY, חברת הדירוג S&P Maalot הורידה את דירוג אגרות חוב של CTY לרמת דירוג B+, וכן, הורידה את דירוג המנפיק של CTY לרמת דירוג B.

5. בחודש מרס 2026, אישררה חברת הדירוג Moody's את דירוג אגרות החוב של G Europe ברמה 'B2' ועדכנה את אופק הדירוג מחיובי ליציב.

6. במהלך חודש מרס 2026 הודיעה Gazit Malls על הנפקת זכויות בהיקף כולל של כ-72 מיליון ריאל, מכיוון שהמיעוט לא ניצל את חלקו, חברה בת של החברה השקיעה את מלוא הסכום ובכך הגדילה את שיעור החזקתה ב-Gazit Malls לכ-83.5%.

באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

7. בחודש ינואר 2026 התקבל בחברה מכתב דרישה לגילוי מסמכים טרם הגשת בקשה לגילוי מסמכים לפני הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת מטעם אדם הטוען שהוא בעל מניות בחברה (כמו-גם במניות נורסטאר, אשר המכתב הופנה גם אליה). במסגרת המכתב נטען כי מר חיים כצמן, בעל השליטה בחברה ובנורסטאר ומנהלן הכללי המכהן גם כסגן יו"ר דירקטוריון החברה ונורסטאר, ניצל כביכול הזדמנויות עסקיות של החברות בקבוצה, במסגרת החזקות פרטיות במבני מגורים בארה"ב. במסגרת תגובת החברה למכתב היא דחתה את הטענות שעלו בו. אף על פי כן המבקש הגיש לבית המשפט המחוזי בקשה לגילוי מסמכים לפני הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת ובחודש מאי 2026 הגישה החברה את תגובתה לבית המשפט.

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

בחודש ינואר 2026 קיבל בית המשפט בפולין (ערכאה ראשונה) החלטה שלילית לגבי התיק המתקדם ביותר בעניין חברה אחת בשליטה מלאה של ג' אירופה בשנת 2018. בית המשפט קבע שעל החברה לשלם ניכוי במקור של 20% בתוספת ריבית וקנסות וזאת בהתאם לדרישת רשות המס בפולין. החברה פועלת על מנת לערער לבית המשפט העליון בפולין בגין השנים 2019-2020 הוצאו שומות ערכאה שניה נגד עמדת החברה, הניתנות לאכיפה, ועל רובן המכריע כבר הוגש ערעור לבית המשפט בפולין.

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

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

באור 4 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

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

ליום 31 בדצמבר 2025		ליום 31 במרס 2025		ליום 31 במרס 2026		
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
מליוני ש"ח						
16,227	16,844	16,289	16,516	15,480	15,931	אגרות חוב (רמה 1)
						התחייבויות נושאות ריבית לבנקים ולאחרים (רמה 2)
4,508	4,784	5,765	6,091	5,551	5,733	
<u>20,735</u>	<u>21,628</u>	<u>22,054</u>	<u>22,607</u>	<u>21,031</u>	<u>21,664</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, 2025. 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. בהמשך לאמור בביאור 9' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, בדבר מימוש של 3 נכסים מניבים בפולין בשווי כולל (נכון ליום 30 בספטמבר 2025) של כ-456 מיליון אירו, באמצעות מכירתם לחברת אוריון נכסים מסחריים בע"מ ("אוריון"), בחודש אפריל 2026 הוגדלה ב-9 מיליוני אירו הערבות, שהעמידה החברה לטובת מוסד בנקאי בקשר עם עסקת הגנת מטבע של אוריון. כמו כן, בחודש אפריל 2026 אישר דירקטוריון החברה מתן התחייבות להעמדת הלוואה לאוריון ככל שזאת תידרש לשלם לרשויות המס בפולין סכומים כלשהם בגין ניכוי מס במקור לשנים 2021 ו-2022. ההלוואה תיפרע במלואה במוקדם מביני: 31 בינואר 2031; או- מועד סיום הסכם ניהול הנכסים שנחתם בין הצדדים.

ב. לאחר תאריך המאזן, רכשה החברה כ-66 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב', יג', יד', ו-טז') בתמורה לכ-71.7 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה צפויה להכיר ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-3 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

ג. בחודש אפריל השלימה CTY פדיון של מלוא אגרות החוב שלה לשנת 2026 בתמורה ל-123.5 מיליון יורו.

ד. ביום 25 במאי 2026, הכריזה החברה על דיבידנד בסך 0.2 ש"ח למניה (סך כולל של כ-34.3 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 16 ביוני 2026, לבעלי המניות של החברה ביום 8 ביוני 2026.

ה. לאחר תאריך הדיווח רכשה החברה כ-5.2 מיליון מניות של החברה בתמורה לכ-66.6 מיליון ש"ח. המניות שנרכשו הינן מניות רדומות.

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 37 לדוחותיה הכספיים השנתיים של החברה.

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

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2026

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	בלתי מבוקר			מרכז אירופה	צפון אירופה	
			ארה"ב	ברזיל	ישראל			
מליוני ש"ח								
509	(27)	7	48	35	77	85	284	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
47	-	-	-	-	47	-	-	הכנסות ממכירת משרדים
556	(27)	7	48	35	124	85	284	הכנסות המגזר
354	(13)	4	29	28	57	61	189	הכנסות תפעוליות, נטו
318	(5)	5	17	25	55	51	170	תוצאות המגזר
(246)								הוצאות מימון, נטו
72								רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס, 2025

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025

מאחד	התאמות למאחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז אירופה	צפון אירופה	
מבוקר								
מיליוני ש"ח								
2,299	(105)	30	196	163	320	514	1,181	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
185	-	-	-	-	185	-	-	הכנסות ממכירת משרדים
2,484	(105)	30	196	163	505	514	1,181	הכנסות המגזר
1,617	(43)	14	108	132	226	366	814	הכנסות תפעוליות, נטו
1,874	541	19	62	117	102	311	722	תוצאות המגזר
(1,198)								הוצאות מימון, נטו
676								רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

נכסי המגזר

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	בלתי מבוקר			מרכז אירופה	צפון אירופה	
			ארה"ב	ברזיל	ישראל			
מליוני ש"ח								
24,029	(3,223)	232	2,822	1,826	3,472	4,982	13,918	נדל"ן להשקעה
1,995	(181)	-	669	-	987	520	-	נדל"ן להשקעה
221	-	-	-	-	221	-	-	בפיתוח
								מלאי משרדים
<u>32,571</u>	<u>2,059</u>	<u>234</u>	<u>3,534</u>	<u>1,878</u>	<u>4,906</u>	<u>5,562</u>	<u>14,398</u>	סה"כ נכסי המגזר
29,228	(1,831)	264	2,988	2,060	3,423	7,051	15,273	נדל"ן להשקעה
2,416	(197)	-	750	33	1,188	642	-	נדל"ן להשקעה
								בפיתוח
<u>36,471</u>	<u>1,971</u>	<u>266</u>	<u>3,763</u>	<u>2,162</u>	<u>4,651</u>	<u>7,773</u>	<u>15,885</u>	סה"כ נכסי המגזר
24,113	(3,284)	238	2,736	1,734	3,461	5,086	14,142	נדל"ן להשקעה
1,983	(228)	-	670	-	963	578	-	נדל"ן להשקעה
236	-	-	-	-	236	-	-	בפיתוח
								מלאי משרדים
<u>33,256</u>	<u>2,606</u>	<u>238</u>	<u>3,447</u>	<u>1,799</u>	<u>4,846</u>	<u>5,708</u>	<u>14,612</u>	סה"כ נכסי המגזר

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

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

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

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי

ליום	ליום 31 במרס		
31 בדצמבר	2025	2026	
2025	אלפי דולר		
			נכסים
			נכסים שוטפים
6,644	11,546	3,101	מזומנים ושווי מזומנים
234	115	204	לקוחות והכנסות לקבל
299	151	152	חייבים ויתרות חובה
<u>7,177</u>	<u>11,812</u>	<u>3,457</u>	
			נכסים לא שוטפים
874	871	850	פקדונות
321,379	282,956	321,487	נדל"ן להשקעה
734	320	770	רכוש קבוע, נטו
<u>322,987</u>	<u>284,147</u>	<u>323,107</u>	
<u>330,164</u>	<u>295,959</u>	<u>326,564</u>	
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
26,014	-	25,426	חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
434	971	943	ספקים ונותני שירותים
230	193	196	זכאים ויתרות זכות
<u>26,678</u>	<u>1,164</u>	<u>26,565</u>	
			התחייבויות לא שוטפות
63,561	89,494	63,605	התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים
1,261	1,180	1,263	התחייבויות אחרות
<u>64,822</u>	<u>90,674</u>	<u>64,868</u>	
<u>238,664</u>	<u>204,121</u>	<u>235,131</u>	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
<u>330,164</u>	<u>295,959</u>	<u>326,564</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		
	ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרס	
	2025	2026	
	אלפי דולר		
	8,147	2,197	הכנסות מהשכרה - מסחר
	1,632	454	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה - מסחר
	6,515	1,743	הכנסה תפעולית, נטו - מסחר
	10,109	2,574	הכנסות מהשכרה - מגורים
	3,834	972	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה - מגורים
	6,275	1,602	הכנסה תפעולית, נטו - מגורים
	12,790	3,345	סך הכנסה תפעולית, נטו
	(150)	(33)	הוצאות הנהלה וכלליות
	18,219	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה
	30,859	3,312	רווח תפעולי
	(2,556)	(679)	הוצאות מימון, נטו
	28,303	2,633	רווח נקי

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

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים

לשנה	ל-3 חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה	ביום 31 בדצמבר	
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 במרס	ביום 31 במרס
2025	2025	2026
אלפי דולר		
28,303	2,462	2,633
2,556	619	679
(18,219)	-	-
103	25	26
(15,560)	644	705
(586)	(100)	161
176	596	475
(410)	496	636
12,333	3,602	3,974
(2,677)	(669)	(669)
229	78	17
9,885	3,011	3,322
(417)	(134)	(68)
-	-	(6,166)
(499)	(6)	(61)
(916)	(140)	(6,295)
-	-	(570)
(11,000)	-	-
(11,000)	-	(570)
(2,031)	2,871	(3,543)
8,675	8,675	6,644
6,644	11,546	3,101
19,730	-	-
-	-	6,166

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

הוצאות מימון, נטו

עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו

פחת והפחתות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה

עלייה בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה

השקעה בנכסים פיננסיים (ראה באור ה'1)

השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים

מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

עלויות הארכת הלוואה

חלוקה 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

חלוקה לבעלים (ראה באור ה'1)

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. בתקופת הדוח ג'י אלפא רכשה כ-18.5 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב של החברה (סדרה יח') בתמורה לכ-6.2 מיליון דולר, בהמשך אגרות חוב אלו הועברו לחברה ללא תמורה, בהתאם להוראות שטר הנאמנות. אגרות החוב (סדרה יח') שנרכשו בוטלו ויצאו מהמחזור.

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

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

באור 8 – מידע כספי תמציתי של חברת CH Targowek

בחודש יולי 2024 הנפיקה החברה לציבור 645 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה כ') המובטחות, בין היתר, בשעבוד מדרגה ראשונה על מלוא זכויות CH Targowek (חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, בעקיפין; "חברת הנכס") בנכס מסחרי הידוע כמרכז הקניות, 'Targowek' ("טרגובק"), והזכויות הנלוות לכך וכן משכון יחיד (Lien) של חשבון הבנק שהוקם 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 31 במרס		
31 בדצמבר	2025	2026	
2025	אלפי אירו		
			נכסים
			נכסים שוטפים
3,542	4,023	3,387	מזומנים ושווי מזומנים
391	761	994	לקוחות והכנסות לקבל
10,000	5,000	10,112	הלוואות לצדדים קשורים
939	1,298	1,451	חייבים ויתרות חובה
<u>14,872</u>	<u>11,082</u>	<u>15,944</u>	
			נכסים לא שוטפים
249,888	241,013	252,988	נדל"ן להשקעה
-	-	3,017	יתרות חובה
26	31	25	רכוש קבוע, נטו
<u>249,914</u>	<u>241,044</u>	<u>256,030</u>	
<u>264,786</u>	<u>252,126</u>	<u>271,974</u>	סה"כ נכסים
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
96	513	307	ספקים ונותני שירותים
2,442	2,686	2,581	זכאים ויתרות זכות
7,490	3,567	8,705	ריבית לשלם לצדדים קשורים
435	435	435	התחייבות לזמן קצר בגין חכירות
<u>10,463</u>	<u>7,201</u>	<u>12,028</u>	
			התחייבויות לא שוטפות
70,949	71,567	69,815	הלוואות מצדדים קשורים
15,315	11,536	16,802	התחייבויות אחרות
<u>86,264</u>	<u>83,103</u>	<u>86,617</u>	
<u>168,059</u>	<u>161,822</u>	<u>173,329</u>	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
<u>264,786</u>	<u>252,126</u>	<u>271,974</u>	סה"כ הון והתחייבויות

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

מידע כספי תמציתי על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	3-7 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2025	2026	
	אלפי אירו		
19,430	4,753	4,983	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות הכנסה תפעולית, נטו
5,231	1,355	1,202	
14,199	3,398	3,781	
9,748	1,189	3,166	עליית ערך נדל"ן להשקעה הוצאות הנהלה וכלליות רווח תפעולי
(665)	(302)	(178)	
23,282	4,285	6,769	
(5,912)	(2,751)	(44)	הוצאות מימון, נטו
17,370	1,534	6,725	רווח לפני מסים על ההכנסה
3,599	-	1,455	מסים על ההכנסה
13,771	1,534	5,270	רווח נקי

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

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים

לשנה			
שהסתיימה			
ביום 31	3-7 חודשים שהסתיימו		
בדצמבר	ביום 31 במרס		
2025	2025	2026	
			אלפי אירו
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
24,502	5,997	5,881	גבייה משוכרים
1,129	94	31	קבלת תשלום מחייבים
(10,176)	(2,160)	(2,871)	תשלום לספקים
(579)	(146)	(3,163)	מס ששולם
<u>14,876</u>	<u>3,785</u>	<u>(122)</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה			
(917)	(160)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה
(14,933)	(4,000)	-	הלוואות שניתנו לחברות הקבוצה
6,194	67	-	פרעון הלוואות שניתנו לחברות הקבוצה
<u>(9,656)</u>	<u>(4,093)</u>	<u>-</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
(6,000)	-	-	הפחתת הון
<u>(6,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(16)	(7)	(33)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(796)	(315)	(155)	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
<u>4,338</u>	<u>4,338</u>	<u>3,542</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>3,542</u>	<u>4,023</u>	<u>3,387</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באורים עיקריים

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

ג'י סיטי בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 31 במרס, 2026

תוכן העניינים

עמוד

66	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
68	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
70	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
71	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
72	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
75	נתונים נוספים למידע כספי נפרד



Shape the future
with confidence

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

קוסט פורר גבאי את קסירר
שדרות מנחם בגין 144,
תל-אביב 6492102

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 ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ג'י סיטי חברה בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 במרץ, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברה מוחזקת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים לה, נטו הסתכמו לסך של כ-3,950 מיליוני ש"ח ליום 31 במרץ, 2026 ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-44 מיליוני ש"ח לתקופה של שלושה 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 מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

תל-אביב,

רואי חשבון

25 במאי, 2026

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס, 2026 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 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		
71	129	82
48	308	77
1,336	-	-
9	1	9
73	64	25
37	72	35
155	13	188
236	-	221
262	-	401
<u>2,227</u>	<u>587</u>	<u>1,038</u>
26	63	25
34	212	32
3,461	3,423	3,472
963	1,188	987
141	18	151
2,092	3,328	1,898
8,003	8,311	8,912
18	20	18
<u>14,738</u>	<u>16,563</u>	<u>15,495</u>
<u>16,965</u>	<u>17,150</u>	<u>16,533</u>

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים

פקדונות לזמן קצר

הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

לחברות מאוחדות

נכסים פיננסיים

נגזרים פיננסיים

חייבים ויתרות חובה

לקוחות, הכנסות לקבל ונכסי חוזה

מלאי משרדים

דיבידנד לקבל מחברות מאוחדות

נכסים לא שוטפים

נכסים פיננסיים

נגזרים פיננסיים

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה בפיתוח

השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה

הלוואות לחברות מאוחדות

השקעות בחברות מאוחדות

רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו

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 31 במרס	
	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
מליוני ש"ח		
1,364	1,355	2,333
448	96	-
3	294	14
22	33	20
109	98	115
-	1	-
-	25	28
<u>1,946</u>	<u>1,902</u>	<u>2,510</u>
2,197	2,178	1,847
42	44	42
8,851	8,469	7,560
-	119	27
6	56	44
3	-	-
<u>11,099</u>	<u>10,866</u>	<u>9,520</u>
253	253	253
4,984	4,982	4,984
2,367	2,175	2,348
(5,316)	(4,277)	(6,192)
1,813	1,265	3,376
(181)	(16)	(266)
<u>3,920</u>	<u>4,382</u>	<u>4,503</u>
<u>16,965</u>	<u>17,150</u>	<u>16,533</u>

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

סה"כ התחייבויות והון

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

25 במאי, 2026

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2025	2026	
	בלתי מבוקר		
מבוקר	מליוני ש"ח		
320	77	77	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
122	27	27	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
198	50	50	הכנסה תפעולית, נטו
185	-	47	הכנסות ממכירת משרדים
157	-	40	עלות מכירת משרדים
28	-	7	הכנסה ממכירת משרדים, נטו
226	50	57	הכנסה תפעולית, נטו
113	(17)	(16)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(59)	(16)	(13)	הוצאות הנהלה וכלליות
(6)	-	(1)	הוצאות מכירה ושיווק
(85)	-	(2)	הוצאות אחרות, נטו
3	1	1	הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות
449	9	82	רווח מחברות מאוחדות, נטו
641	27	108	רווח תפעולי
(742)	(318)	(169)	הוצאות מימון
30	8	41	הכנסות מימון
146	38	27	הכנסות מימון מחברות מאוחדות, נטו
75	(245)	7	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
5	1	(2)	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
70	(246)	9	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025 2026	
מבוקר	בלתי מבוקר מליוני ש"ח	
70	(246)	9

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

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

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:

123	(53)	90
31	-	-
154	(53)	90
(389)	522	(22)
(235)	469	68
(165)	223	77

התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ מימוש קרן הפרשי תרגום בגין חברות שאוחדו בעבר

רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה

רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה

סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מליוני ש"ח	
70	(246)	9

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

2	1	(*-
566	272	101
(113)	17	16
(449)	(9)	(82)
2	-	(*-
85	-	2
5	1	(2)
98	282	35

פחת

הוצאות מימון, נטו

ירידת (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:

(108)	47	(80)
104	-	15
(86)	(83)	(14)
(90)	(36)	(79)

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה

ירידה במלאי משרדים

ירידה בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:

(377)	(82)	(92)
292	30	27
(3)	-	-
-	-	316
(88)	(52)	251

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה מחברות מאוחדות, נטו

מסים ששולמו

דיבידנד שהתקבל מחברות מאוחדות

(10)	(52)	216
------	------	-----

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 ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		מבוקר
	2025	2026	
	בלתי מבוקר		
מליוני ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
5	-	-	תמורה ממכירת חברות מוחזקות
(1)	-	-	השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים
(214)	(58)	(52)	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
610	485	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם
2	-	-	השקעות לזמן קצר, נטו
(227)	-	(686)	השקעות בחברות מאוחדות, נטו
(252)	13	(307)	קבלת (מתן) הלוואות מחברות מאוחדות, נטו
-	-	1,315	פרעון הלוואות שניתנו
(19)	-	-	מתן הלוואה לזמן ארוך
1	-	-	תמורה ממכירת נכסים פיננסיים, נטו
(95)	440	270	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
(* -)	(* -)	(* -)	מימוש כתבי אופציה למניות
(165)	-	(85)	רכישת מניות באוצר
(73)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
1,937	-	-	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(1,527)	(74)	(685)	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב
(47)	(288)	310	משיכת (פרעון) קווי אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו
(153)	(23)	(194)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
85	-	176	קבלת הלוואות לזמן ארוך
57	(385)	(478)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(4)	3	3	הפרשי שער בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים
(52)	6	11	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
123	123	71	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
71	129	82	<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 ביום 31 בדצמבר 2025	3-7 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
	בלתי מבוקר	
מבוקר	מליוני ש"ח	
-	25	28
20	-	-
-	304	-
71	-	-
262	-	-
76	-	-

פעילות מהותית שלא במזומן של החברה

דיבידנד לשלם
קבלת דיבידנד מחברה מאוחדת כנגד פרעון הלוואות מחברה מאוחדת
הנפקת אגרות חוב כנגד חייבים
החזר השקעה מחברה מאוחדת
דיבידנד לקבל מחברות מאוחדות
חלוקת דיבידנד בעין

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

א. כללי

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2026 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, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולמידע הנוסף אשר נלווה אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 במרס, 2026 וגם בהקשר לדוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרס, 2026.
2. ליום 31 במרס, 2026 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1.5 מיליארד ש"ח. לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ-1.0 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מידי. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה לזמן קצר.
3. לפרטים בדבר השפעת מלחמת "חרבות ברזל", מבצע "עם כלביא", מבצע "שאגת הארי" והמצב הבטחוני והמדיני בישראל ראו באור 1ד' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

1. במהלך התקופה, רכשה החברה כ-640 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב', יג', יד', טז', יח' וכא') בתמורה לכ-675 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות הכירה החברה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-32.1 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.
2. במהלך התקופה רכשה החברה כ-9.4 מיליון מניות של החברה בתמורה לכ-84.9 מיליון ש"ח. המניות שנרכשו הינן מניות רדומות.
3. במהלך התקופה, הכריזה החברה על זיבידנד בסך של 0.16 ש"ח למניה (סך כולל של כ-28 מיליון ש"ח), אשר שולמו ביום 28 באפריל 2026.
4. לפרטים אודות תוצאות הצעת רכש לרכישת כלל מניות המיעוט של CTY, ראו באור 2ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.
5. בחודש מרס 2026, לאחר פרסום תוצאות הצעת הרכש לרכישת מניות המיעוט ב-CTY הוציאה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוגי החברה מרשימת מעקב עם השלכות שליליות, אישררה את הדירוג הקיים ועדכנה את אופק הדירוג ליציב.
6. בחודש ינואר 2026 התקבל בחברה מכתב דרישה לגילוי מסמכים טרם הגשת בקשה לגילוי מסמכים לפני הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת מטעם אדם הטוען שהוא בעל מניות בחברה (כמו-גם במניות נורסטאר, אשר המכתב הופנה גם אליה). במסגרת המכתב נטען כי מר חיים כצמן, בעל השליטה בחברה ובנורסטאר ומנהל הכללי המכהן גם כסגן יו"ר דירקטוריון החברה ונורסטאר, ניצל כביכול הזדמנויות עסקיות של החברות בקבוצה, במסגרת החזקות פרטיות במבני מגורים בארה"ב. במסגרת תגובת החברה למכתב היא דחתה את הטענות שעלו בו. אף על פי כן המבקש הגיש לבית המשפט המחוזי בקשה בקשה לגילוי מסמכים לפני הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת ובחודש מאי 2026 הגישה החברה את תגובתה לבית המשפט.

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 2025		ליום 31 במרס 2025		ליום 31 במרס 2026		
ערך		ערך		ערך		
שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים	
מליוני ש"ח						
9,718	10,123	9,620	9,714	9,267	9,418	אגרות חוב (רמה 1)
						הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,210	2,289	2,105	2,288	2,236	2,322	(רמה 2)
<u>11,928</u>	<u>12,412</u>	<u>11,725</u>	<u>12,002</u>	<u>11,503</u>	<u>11,740</u>	

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, 2025. 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 25 במאי 2026, הכריזה החברה על דיבידנד בסך 0.2 ש"ח למניה (סך כולל של כ-34.3 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 16 ביוני 2026, לבעלי המניות של החברה ביום 8 ביוני 2026.

2. לאחר תאריך המאזן, רכשה החברה כ-66 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב', יג', יד', ו-טז') בתמורה לכ-71.7 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות החברה צפויה להכיר ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-3 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

3. לאחר תאריך הדיווח רכשה החברה כ-5.2 מיליון מניות של החברה בתמורה לכ-66.6 מיליון ש"ח. המניות שנרכשו הינן מניות רדומות.

4. בהמשך לאמור בביאור 9' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, בדבר מימוש של 3 נכסים מניבים בפולין בשווי כולל (נכון ליום 30 בספטמבר 2025) של כ-456 מיליון אירו, באמצעות מכירתם לחברת אוריון נכסים מסחריים בע"מ ("אוריון"), בחודש אפריל 2026 הוגדלה ב-9 מיליוני אירו הערבות, שהעמידה החברה לטובת מוסד בנקאי בקשר עם עסקת הגנת מטבע של אוריון. כמו כן, בחודש אפריל 2026 אישר דירקטוריון החברה מתן התחייבות להעמדת הלוואה לאוריון ככל שזאת תידרש לשלם לרשויות המס בפולין סכומים כלשהם בגין ניכוי מס במקור לשנים 2021 ו-2022. ההלוואה תיפרע במלואה במוקדם מבין: 31 בינואר 2031; או- מועד סיום הסכם ניהול הנכסים שנחתם בין הצדדים.

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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדוח הבקרה הפנימית האחרון. למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל, הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, חיים כצמן, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ג'י סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן: "הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

25 במאי, 2026

חיים כצמן, מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, גיל קוטלר, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של ג'י סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון הראשון של שנת 2026 (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 התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

25 במאי, 2026

גיל קוטלר, סמנכ"ל כספים

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 25 במאי, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 25 במאי, 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 במרץ, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון