קישור לגרסה
נגישה של המסמך

City

דוח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2026

	עמוד
דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה	2
עדכון תיאור עסקי החברה	35
דוחות כספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026	42
דוחות כספיים נפרדים ליום 30 בספטמבר 2026	81
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	93

ג'י סיטי בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

דירקטוריון ג'י סיטי בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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. <u>מבוא</u>

החברה, במישרין ובאמצעות חברות פרטיות וציבוריות מוחזקות שלה[1] (להלן יחדיו: "הקבוצה"), עוסקת בניהול, השבחה, פיתוח ורכישה של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים בישראל, צפון ומרכז אירופה, צפון אמריקה וברזיל, תוך התמקדות באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות.

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

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 בשנת 2025 ובמהלך תקופת הדוח הגדילה החברה באופן משמעותי את החזקותיה בחברת הבת .Citycon Oyj ("CTY"), הנסחרת בפינלנד[2].

פעילות הקבוצה מתבצעת בישראל במישרין על ידי החברה, G City Europe Limited (להלן: "G Europe")[3], הפועלת במרכז אירופה (בעיקר בפולין), באמצעות CTY, חברה ציבורית בשליטת החברה הפועלת בצפון אירופה, Gazit Horizons Inc (להלן:"Gazit Horizons") בארה"ב, ו-FII Gazit Malls הפועלת בברזיל ("Gazit Malls"), וכן באמצעות חברות בנות נוספות בבעלותה המלאה של החברה בברזיל (להלן: "גזית ברזיל").

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

[2] לפרטים אודות הצעת הרכש שפרסמה החברה למניות CTY ראו סעיף 1.5 להלן.

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

1.2. <u>תוכנית אסטרטגית 2028</u>

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 דינאמים 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 מהיווצרות או מהעדר הזדמנויות עסקיות לקדם חלקים מסוימים של התוכנית האסטרטגית, ובכללם היכולת/ אי יכולת לכוון באופן מלא את עסקי חברות הקבוצה.

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

<u>תוכנית מימוש נכסים ומיקוד עסקי</u>

בנוסף, בחודש אוגוסט 2026 אישרה החברה תוכנית מימוש נכסים בהיקף של 6.1 מיליארדי ש"ח ומיקוד עסקי, אשר מרביתה מיועדת להשלמה עד לתום שנת 2027 (להלן: "תוכנית מימוש הנכסים").

תוכנית מימוש הנכסים כוללת בעיקרה את הרכיבים הבאים:

- מכירת נכסי הדיור להשכרה שבבעלות הקבוצה בארה"ב ובפולין.[4]
- מכירת נכסים מסחריים בצפון ארה"ב, תוך מיקוד הפעילות בארה"ב בנכסים מסחריים בפלורידה.
- מכירת נכסי הקבוצה בברזיל.
- מכירת נכסים ב-CTY בהיקף של כ-2.9 מיליארדי ש"ח[5] (מרביתם מיועדים למכירה בשנת 2027, ומקצתם בתחילת שנת 2028), בהתאם לתוכנית מימוש הנכסים אותה אישר דירקטוריון CTY, וכפי שדווחה על ידי CTY באוגוסט 2026.

להערכת דירקטוריון החברה, תוכנית מימוש הנכסים, שאינם נכסי ליבה של הקבוצה, צפויה להביא למיקוד במרכזים מסחריים מעוגני סופרמרקטים וריכוז בפחות טריטוריות, מה שיביא לייעול ניהולי ועסקי של הקבוצה, תוך חיסכון משמעותי בהוצאות הנהלה וכלליות, לשיפור בביצועי החברה ותוצאותיה והורדת המינוף של הקבוצה.

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.

[4] למעט פרויקט דיור להשכרה בטמפה, פלורידה, ארה"ב, שלא יימכר בשלב זה משיקולי מס.

[5] כולל הנכסים המיוחסים לפרויקט נגה (ראו סעיף 1.4 להלן).

הערכותיה של החברה בדבר מימוש תוכניתה האסטרטגית וכן תוכנית מימוש הנכסים, לרבות היקף מימוש הנכסים 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, תוכנית מימוש הנכסים של החברה כפופה 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 המלחמות והמבצעים הצבאיים שהתרחשו בשנים האחרונות. הערכותיה וציפיותיה של החברה לרבות בקשר עם יכולתה לממש את האסטרטגיה והיעדים שהציבה לעצמה, לרבות תוכנית מימוש הנכסים, 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 אירועים טריטוריאליים (לרבות המצב הבטחוני והפוליטי בישראל), וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה של הדוח התקופתי. במקביל, יובהר, כי הנהלת החברה תבחן מעת לעת את תוכניותיה ותעדכן אותן בהתאם לשינויים אלו ואחרים.

1.3. 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 9ז' 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.נ..

כמו כן, החברה ואוריון התקשרו במספר הסכמים (לרבות באמצעות חברות בת בבעלות G Europe), הכוללים הסכמים במסגרתם, בין היתר, מעמידה הקבוצה לאוריון הסכמי שירותי ניהול נכסים בפולין וכן הסכם אי תחרות. לפרטים ראו ביאור 9ז' לדוחות הכספיים השנתיים וסעיף 7.1 לדוח תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי, וכן ביאור 3ב'9 לדוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026.

1.4. פרויקט נגה

בחודש מאי 2026 הודיעה החברה על בחינת הקמת ישות משפטית חדשה אשר תרכוש חברות נכס אשר הינן הבעלים של נכסים מניבים בפינלנד ("חברות הנכס"), המצויים כיום בבעלות CTY, וכן בחינה של מימוש מרבית החזקות החברה בתאגיד האמור תוך המשך העמדת שירותי ניהול לתאגיד. בהמשך בחודש יוני 2026 הודיעה החברה על הקמת תאגיד ייעודי העונה לשם נגה נכסים מסחריים בע"מ ("נגה") שיחזיק בעקיפין בחברות נכס שתהיינה הבעלים של שלושה נכסים מניבים אשר למועד הדוח שווים עומד על כ-420 מיליוני אירו ובחודש אוגוסט 2026 פרסמה נגה טיוטה ראשונה של תשקיף חלוקת דיבידנד בעין של מלוא מניות נגה על ידי החברה (בדרך של פיצול) וכן הנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') של נגה ("התשקיף").

בהתאם לטיוטת התשקיף ובכפוף להשלמת ההנפקה על פי התשקיף הסופי, שלושה נכסים מניבים בבעלות CTY (בעקיפין), הידועים כ- Trio Company[6], Myyrmanni Company ו- Koskikeskus Company, תוכננו לעבור במסגרת של שינוי מבנה לבעלותה (בעקיפין) של נגה[7], והיו צפויים להבטיח את אגרות החוב של נגה.

[6] חברה המוחזקת בשיעור של 89.86% והיתרה בידי צד שלישי; החברה תכלול גם את החברות Trio Hotel Company ו- Trio Parking Company (המוחזקת בשיעור של 36%) והיתרה בידי צד שלישי.

[7] כולל זכויות במגרשי חניה הסמוכים לנכסים אלו.

ביום 13 בנובמבר 2026 התשקיף פקע, בהתאם לתנאיו ולהוראות הדין, ומבלי שהושלמה הצעת ניירות ערך של נגה מכוחו כמתוכנן.

החברה הודיעה כי תשוב לבחון חידוש התשקיף על בסיס דוחות הרבעון השלישי לשנת 2026 ולחילופין לבחון הנפקת אגרות חוב מדורגות של החברה, אשר תגובינה בשעבוד על נכסי נגה (כולם או חלקם), וזאת בכפוף לתנאי השוק.

למען הסר ספק יודגש, כי בשלב זה מבנה ההנפקה, החלוקה בעין של מניות נגה, גיוס אגרות החוב, עיתום, היקפם ותנאיהם טרם נקבעו. כמו כן, בשלב זה טרם נחתמו הסכמים מחייבים בין החברה ובין CTY בקשר עם רכישת חברות הנכס בידי נגה. אין כל וודאות כי ההנפקה ו/או החלוקה בעין ו/או גיוס החוב יצאו אל הפועל שכן הם תלויים בין היתר בגורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה ונגה, לרבות קיומם של תנאי שוק מתאימים, הסכמים עם מוסדות פיננסיים, קבלת אישורים והיתרים על פי דין ו/או מאת הרשויות המוסמכות, ובהם היתר רשות ניירות ערך לפרסום התשקיף או דוח הצעת המדף ואישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך של נגה או אגרות החוב של החברה, וכן באישור סופי של אורגני החברה ונגה (הכל בהתאם למתווה ההנפקה). עוד יובהר, כי החברה ונגה תהיינה רשאיות לבטל את ההנפקה ו/או את החלוקה בעין ו/או את גיוס החוב, לדחותם ו/או לשנות את תנאיהם, מכל סיבה שהיא ועל-פי שיקול דעתן הבלעדי וכי ההצעה לציבור, ככל שתבוצע, תעשה כאמור במסגרת התשקיף, ככל ויפורסם, שבמסגרתו יפורטו, בין היתר, היקף ההצעה לציבור ויתר התנאים.

1.5. <u>הגדלת החזקות ב-CTY</u>

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).

בעקבות רכישה זו, מאחר שהחזקותיה של החברה חצו רף החזקה של 50% מהון המניות של CTY, החברה חויבה לפי הדין הפיני בהגשת הצעת רכש לכלל מניות המיעוט של CTY, במחיר שלא יפחת מהמחיר ששולם במסגרת עסקת רכישת המניות. הצעה זו פורסמה ביום 31 בדצמבר 2025 במחיר של 4 אירו למניה ("הצעת הרכש הראשונה"), כאשר בהמשך עודכן למחיר של 3.8 אירו למניה בעקבות חלוקת דיבידנד בדרך של החזר הון בהיקף של 0.2 אירו למניה שביצעה CTY. כ-50 מיליון מניות CTY, המהווים כ-27.3% מהון המניות שלה, נענו להצעת הרכש הראשונה.

ביום 6 ביולי 2026, פרסמה החברה הצעת רכש נוספת לכלל מניות המיעוט ב-CTY במחיר של 2.9 אירו למניה[8] ("הצעת הרכש השנייה"). בהמשך החליטה החברה על הצעת רכש עוקבת ('Subsequent Offer'), המהווה למעשה הארכה של תקופת הצעת הרכש השנייה באותם התנאים.

במסגרת הצעת הרכש השנייה וההצעה העוקבת לה נענו בעליהן של כ-7.4 מיליון מניות CTY, המהווים כ-4% מהון המניות שלה, ביניהם בעל השליטה חיים כצמן ובני משפחתו שמכרו מניות בהיקף זניח.

נכון לתאריך הדוח, לאחר כל הצעות הרכש שתוארו לעיל, ורכישות נוספות שהחברה ביצעה בתקופה זו במהלך המסחר בבורסה במחיר דומה, החברה מחזיקה כ-91.05% מהון המניות של CTY.

בעקבות החזקת החברה במעל 90% מהון המניות של CTY, החל ממועד השלמת הצעת הרכש העוקבת, כאמור לעיל, קמה לבעלי מניות המיעוט ב-CTY האופציה לחייב את החברה לקנות את מניותיהם (אופציית Put) (וזאת במקביל לזכות החברה לבצע רכישה כפויה של בעלי מניות המיעוט). על כן, החברה בחרה לטפל באופציית ה-PUT על ידי הכללה של 100% מהנכסים וההתחייבויות של CTY כחלק מההון המיוחס לבעלי המניות ומנגד, הכירה בהתחייבות לרכישת מניות המיעוט בסך של כ-165 מיליון ש"ח (כ-48 מיליון אירו) המשקפת מחיר של 2.9 אירו למניה, בהתאמה למחיר בהצעת הרכש העוקבת. התחייבות זו נמדדת לפי שווי הוגן כאשר שינויים נרשמים ברווח והפסד.

ביום 16 בספטמבר 2026 הגישה החברה בקשה ל-Redemption Board להפעלת מנגנון של רכישה כפויה (Squeeze Out) כלפי בעלי מניות המיעוט, בהתאם לחוק בפינלנד.

[8] המחיר בהצעת הרכש השניה שיקף את המחיר מהצעת הרכש הראשונה לאחר התאמה לחלוקת דיבידנד שהוכרזה על ידי CTY בחודש מרס 2026 בסך של 0.9 אירו למניה

במסגרת הבקשה התבקש ה-Redemption Board לאשר את זכאותה של החברה לבצע רכישה כפויה של מניות המיעוט של CTY במחיר של 2.90 אירו למניה (הזהה למחיר בו בוצעה הצעת הרכש), בניכוי דיבידנד, החזר הון או כל חלוקה אחרת שתבצע CTY לבעלי מניותיה עד למועד ביצוע הרכישה הכפויה. כמו כן, בהתאם לדין בפינלנד, בחודש נובמבר 2026 מינה הטריבונל נאמן לבעלי מניות המיעוט שייצג את אינטרס בעלי מניות המיעוט במסגרת הליך הרכישה הכפויה. במסגרת הליך הבוררות, רשאים בעלי מניות המיעוט להעלות את טענותיהם ביחס לרכישה הכפויה וכן לתמורה שתשולם להם בגין מניותיהם, ובסופו יקבע הטריבונל את התמורה ההוגנת בגין המניות, אשר תחייב את החברה (בכפוף לזכות ערעור).

סך התמורה במזומן שהחברה שילמה עבור הצעות הרכש והרכישות במסחר בבורסה, בקיזוז תקבולי הדיבידנדים המיוחדים שהוכרזו על ידי CTY הינה כ-50.8 מיליון אירו (כ-173.3 מיליון ש"ח).

התמורה מומנה בעיקר ממקורותיה העצמיים של החברה[9].

כלל רכישת מניות CTY בשנת 2026, כולל בגין האופציה למיעוט, הביאו לגידול בהון העצמי של החברה בשנת 2026 בסך של כ-913 מיליון ש"ח.

1.6. <u>הצעת רכש למניות החברה</u>

ביום 20 באוגוסט 2026 פרסמה החברה מיפרט הצעת רכש עצמית לעד 10 מיליון מניות רגילות של החברה, שהיוו כ-5.8% מהון המניות של החברה, בתמורה ל-11.5 ש"ח למניה (ובסה"כ כ-115 מיליון ש"ח). בעלי מניות של כ-4.8 מיליון מניות, שהיוו כ-2.8% מהון המניות של החברה נענו להצעה, והחברה שילמה תמורתן כ-55 מיליון ש"ח.

1.7. נכסי הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2026 (לרבות נכסים בשליטה משותפת):

	מדינות פעילות עיקריות	שיעור החזקה	נכסים מניבים	נכסים בפיתוח	קרקעות	שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)
CTY	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	91.05%	31	-	-	989
G Europe	פולין	100.0%	11	1	1	243
Gazit Brasil	ברזיל (סאו פאולו)	83.5%	7	-	-	151
ג'י ישראל	ישראל	100.0%	9	2	1	139
Gazit Horizons	ארה"ב	100.0%	14	2	1	72
סה"כ בספרי החברה			72	5	3	1,594
נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)			4	-	1	76
סה"כ			76	5	4	1,670

[9] טרם השלמת הצעת הרכש הראשונה החברה התקשרה עם מוסד פיננסי בהסכם למימון רכישת מניות CTY, בהיקף של עד 195 מיליון אירו, מתוכו, נכון למועד פרסום הדוח, החברה משכה 108 מיליון אירו. את יתרת הקו ניתן יהיה למשוך לאחר רכישות נוספות, כאשר החברה פנתה לבנק על מנת להאריך את התקופה שבה ניתן יהיה למשוך את היתרה על מנת לכסות את תקופת תהליך ה- Squeeze out.

יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח				
	מדינות פעילות עיקריות	נכסים מניבים	נכסים בפיתוח[1]	קרקעות	סך הכל
		מיליוני ש"ח			
CTY	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	13,356	-	-	13,356
G Europe	פולין	4,834	291	109	5,234
Gazit Brasil	ברזיל (סאו פאולו)	1,825	-	-	1,825
ג'י ישראל	ישראל	3,554	560	478	4,592
Gazit Horizons	ארה"ב	1,626	321	250	2,197
סה"כ בספרי החברה		25,195 [2,3]	1,172	837	27,204
נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)		1,382	-	-	1,382
סה"כ*		26,577	1,172	837	28,586

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

1 כולל הרחבות לנכסים מניבים

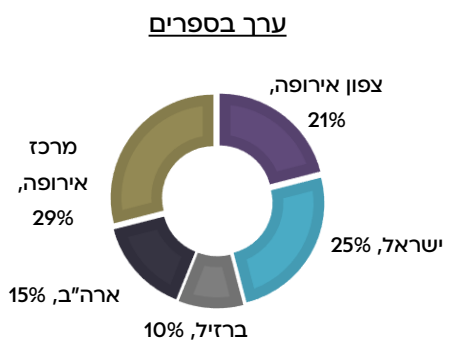
2 מיתרת הנכסים המניבים המיוחסים לסולו המורחב (לא כולל CTY), סכום של כ-0.8 מיליארד ש"ח מיוחס לשטחים פנויים. לצורך חישוב השווי המיוחס לשטחים פנויים, שטח פנוי הוגדר כשטח שלא הניב דמי שכירות בתקופת הדוח. שווי השטחים הפנויים חושב באופן יחסי לשווי הנכס הרלבנטי (ככל ולא יוחס לו שווי נפרד בהערכת השווי של הנכס).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

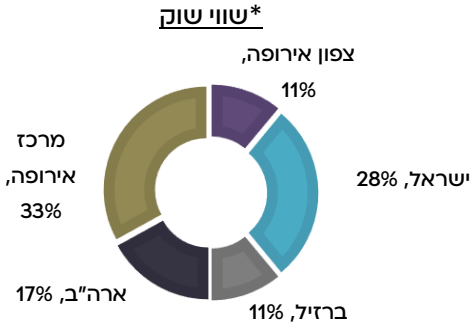
3 מיתרת הנכסים המניבים המיוחסים לסולו המורחב (לא כולל CTY), סכום של כ-0.8 מיליארד ש"ח מיוחס לנכסים מניבים של מגורים להשכרה.

להלן פירוט הנכסים המסווגים כנכסים המוחזקים למכירה הכלולים בסך נכסי הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2026:

מדינה	כמות נכסים	יתרה בספרים מיליוני ש"ח
G Europe	1	10
Gazit Horizons	3	106
CTY	4	1,565
סה"כ בספרי החברה	8	1,681

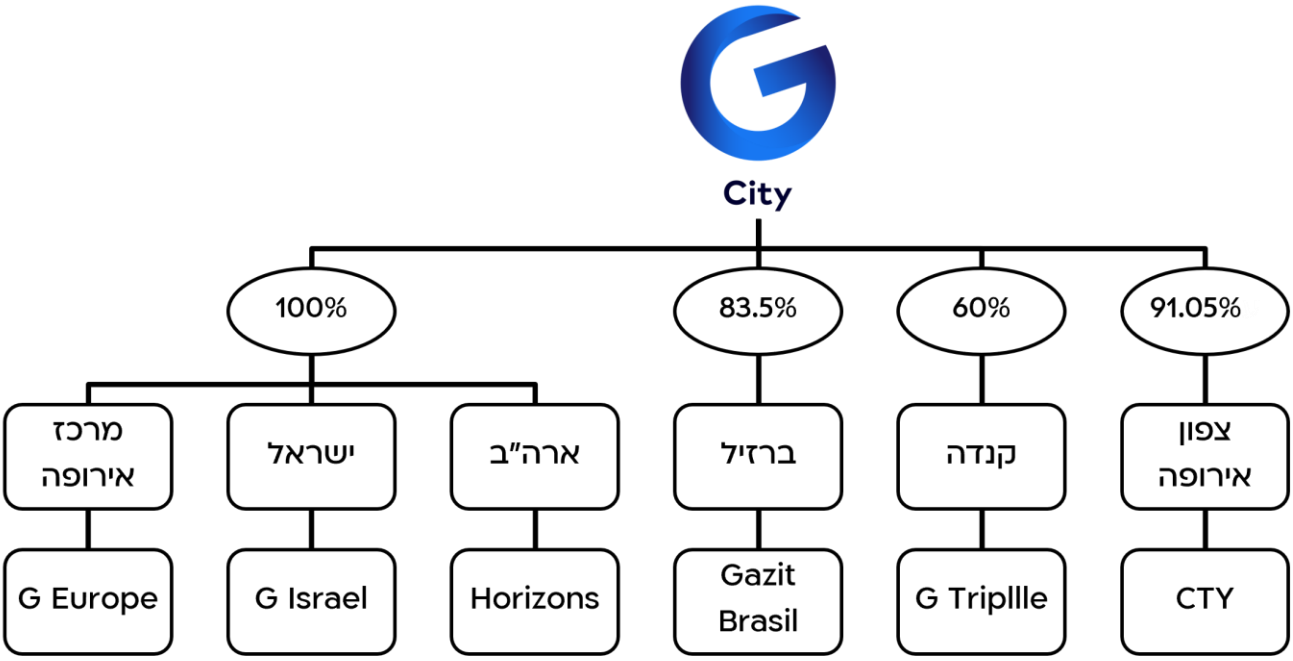
1.8. להלן התפלגות השקעות החברה באזורי פעילותה (על פי סולו מורחב) ליום 30 בספטמבר 2026:





* ההשקעה ב-CTY מוצגת לפי שווי שוק.

1.9. להלן מבנה ההחזקות העיקריות של החברה (מבנה ההחזקות ושיעור ההחזקה הינו ליום 30 בספטמבר 2026):



1.10. דגשים לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 (להלן: "תקופת הדוח") ולרבעון השלישי של שנת 2026 (להלן: "הרבעון")

מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)	30 בספטמבר	31 בדצמבר
	2026	2025
יחס החוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב)[1]	66.7%	68.4%
יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד)[1,2]	66.8%	62.4%
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה	4,323	3,920
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)	26.1	21.1

	ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר			ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2026	2025	שינוי	2026	2025	שינוי
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	1,506	1,732	(13.0%)	506	574	(11.8%)
NOI[3]	1,084	1,219	(11.1%)	371	422	(12.1%)
NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין[4]	1,005	836	20.2%	355	293	21.2%
תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (בש"ח)[5]	2.24	1.84	21.7%	0.79	0.73	8.2%
FFO[6]	316	283	11.7%	95	107	(11.2%)
FFO למניה (בש"ח)[6]	1.80	1.44	25.0%	0.57	0.56	1.8%
FFO מפעילות הנדל"ן המניב[7]	298	295	1.0%	100	101	(1.0%)
FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב[7]	1.70	1.50	13.3%	0.60	0.53	13.2%
כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה	175,332	196,101	(10.6%)	166,086	191,165	(13.1%)
פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב[8]	(2,879)	(3,342)	-	(89)	(468)	-
הפסד לבעלי המניות של החברה	(11)	(21)	-	(103)	(11)	-
הפסד מדולל למניה (בש"ח)	(0.06)	(0.11)	-	(0.62)	(0.06)	-
הפסד כולל לבעלי המניות של החברה	(204)	(70)	-	(3)	(105)	-

1 בהתחשב בתקבולים צפויים ממכירות משרדים בגין חוזים חתומים ובהתאם לשיעור ההשלמה, יחס החוב נטו לסך מאזן מאוחד וסולו מורחב הינו 66.4% ו-66.2%, בהתאמה.

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

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

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

5 ראו סעיף 2.2 להלן.

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

7 ראו סעיף 2.3 להלן.

8 מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה.

- NOI מנכסים זהים עלה בכ-5.9% בתקופת הדוח (כ-7.7% ברבעון) לעומת התקופות המקבילות אשתקד, לפירוט ראה סעיף 3.2 להלן.
- בתקופת הדוח נרשמו עליות במספר המבקרים בנכסי הקבוצה של כ-2.5%. כמו כן, נרשמו עליות בפדיונות שוכרים בהיקף של 2.8% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
- ליום 30 בספטמבר 2026 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ-1.3 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-1.1 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה, הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח).

- במהלך תקופת הדוח, החברה השלימה הצעות רכש למניות CTY, ועלתה להחזקה של 91.05%, כמו כן החברה הגישה בקשה לרכישה כפויה של המיעוט, ראו סעיף 1.5 לעיל.
- כתוצאה מהשינויים בשערי החליפין של דולר ארה"ב, האירו, הריאל הברזילאי והדולר הקנדי לעומת הש"ח, והקרונה הנורבגית והשבדית לעומת האירו, ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה קטן בתקופת הדוח בכ-180 מיליון ש"ח (גידול בהון של כ-80 מיליון ש"ח ברבעון) (בניכוי השפעת עסקאות גידור מטבע).

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.

1.11. דירוג החוב של חברות הקבוצה

סוכנות הדירוג	ג'י סיטי	CTY	G Europe
Moody's	-[1]	-	B2/ Stable
S&P Maalot	ilA-/ Stable[2]	B+/ Stable[3]	-

(1) ביום 28 במאי 2026 חברת הדירוג מידרוג הפסיקה, לבקשת החברה, את דירוג החברה ואגרות החוב שלה.

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

(3) 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 30 בספטמבר 2026

נכסים	מאוחד מיליוני ש"ח	סולו מורחב מיליוני ש"ח
השקעה בנדל"ן בצפון אירופה	11,798	3,828[1]
השקעה בנדל"ן במרכז אירופה[2]	5,224	5,224
השקעה בנדל"ן בישראל	4,592	4,592
השקעה בנדל"ן בארה"ב[2]	2,808	2,808
השקעה בנדל"ן בברזיל	1,825	1,825
השקעה בנדל"ן בקנדה[2]	46	46
סך השקעות בנדל"ן להשקעה	26,293	18,323
נכסים אחרים	3,562	1,359[3]
סך נכסים	29,855	19,682
התחייבויות		
התחייבויות נושאות ריבית*	20,687	13,761
בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים והשקעות לזמן קצר	(750)	(639)
התחייבויות נושאות ריבית, נטו	19,937	13,122
התחייבויות אחרות	2,491	1,128[4]
סך התחייבויות	22,428	14,250
הון		
הון המיוחס לבעלי המניות	4,323	4,323
זכויות בהון שאינן מקנות שליטה	3,104	1,109[5]
סך הון	7,427	5,432
יחס התחייבויות נושאות ריבית נטו לסך מאזן	66.8%	66.7%

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

שנה	אגרות חוב של החברה		אגרות חוב של G Europe	מוסדות פיננסיים		משכנתאות	סה"כ	CTY	סה"כ	%
	מובטח	לא מובטח		מובטח	לא מובטח		סולו מורחב		מאוחד	
2026	-	-	-	24	-	596[6]	620	-	620	3.0%
2027	777	713	400	346	183	79	2,498	-	2,498	12.1%
2028	857	1,271	-	28	-	1,411	3,567	1,192	4,759	23.0%
2029	1,057	1,410	-	33	-	389	2,889	1,936	4,825	23.3%
2030	817	-	-	40	-	1,089	1,946	1,510	3,456	16.7%
2031 ולאחריה	858	865	-	338	-	180	2,241	2,288	4,529	21.9%
סה"כ	4,366	4,259	400	809	183	3,744	13,761	6,926	20,687	100%

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

	2023	2024	2025	ספטמבר 2026
יתרת פתיחה	17,635	17,029	15,501	14,990
קבלת הלוואות או קווי אשראי/ הנפקת אגרות חוב	2,049	3,936	2,472	1,123
פירעון הלוואות, קווי אשראי ואגרות חוב	(3,295)	(5,439)	(3,185)	(2,506)
הפרשי שער והצמדה למדד	750	67	323	260
שינויים אחרים[7]	(110)	(92)	(121)	(106)
יתרת סגירה	17,029	15,501	14,990	13,761
בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים, השקעות לזמן קצר ויתרות נגזרי מטבע חוץ	(594)	(1,211)	(2,084)	(639)
יתרת סגירה	16,435	14,290	12,906	13,122

1 ההשקעה בסולו מורחב מוצגת לפי שיטת השווי המאזני, על בסיס החזקה של 100% ב-CTY (ראו סעיף 1.5 לעיל) בניכוי התחייבות בינחברתית בגין קו אשראי ש-CTY נתנה לחברה בת בבעלות מלאה של ג'י סיטי שהיה משוך בסך של 70 מיליון אירו (243 מיליון ש"ח) לתאריך הדיווח. למועד הדיווח החברה מחזיקה בפועל בכ-167.1 מיליון מניות CTY (91.05%). יתרת שווי השוק של ההשקעה ב-CTY, לפי 100% החזקה, ליום 30 בספטמבר 2026 הינה 1,876 מיליון ש"ח (2.94 אירו למניה), כאשר מנגד רשומה בספרי החברה התחייבות לרכישת המיעוט בסך של כ-165 מיליון ש"ח.

2 לרבות השקעה בנכסים באמצעות עסקאות משותפות המוצגות בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

3 כולל בעיקר הלוואות וחייבים בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח, מלאי משרדים למכירה בסך של כ-0.2 מיליארד ש"ח ונכסים מוחזקים למכירה בסך של כ-0.1 מיליארד ש"ח.

4 כולל בעיקר ספקים, זכאים ויתרות זכות בסך של כ-0.7 מיליארד ש"ח והתחייבות מסים נדחים של כ-0.4 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. יצויין כי בנכסים אלה קיימות גם הלוואות בסך כולל של כ-0.6 מיליארד ש"ח המאוחדות במלואן במאזן זה כחלק מיתרת התחייבויות נושאות ריבית (סך של כ-0.1 מיליארד ש"ח מתוכן מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה).

6 מתוך יתרה זו, הלוואה בסך של כ-550 מיליון ש"ח מומנה מחדש לאחר תאריך הדיווח, בהלוואה חדשה עם מועד פירעון בשנת 2031.

7 כולל בעיקר הפחתות של פרמיה וניכיון ורווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב.

2.2. תזרים מפעילות שוטפת – סולו מורחב

	ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)				
מקורות זמינים לחלוקה מחברה בת ציבורית (CTY)[1]	165	112	63	39	155
מקורות זמינים לחלוקה מחברות בת פרטיות[2]	476	536	151	194	705
סך הכל הכנסות	641	648	214	233	860
הוצאות הנהלה וכלליות	(45)	(46)	(13)	(16)	(64)
הוצאות ריבית, נטו	(197)	(231)	(65)	(74)	(301)
מסים	(6)	(11)	(4)	(3)	(14)
סך הכל הוצאות	(248)	(288)	(82)	(93)	(379)
תזרים מפעילות שוטפת	393	360	132	140	481
תזרים מפעילות שוטפת למניה (בש"ח)	2.24	1.84	0.79	0.73	2.48

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.

לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026, CTY חילקה דיבידנדים בסך של 1.1 אירו למניה (חלק החברה כ-165 מיליון אירו). בשנת 2025, לא חולקו דיבידנדים מ-CTY.

2 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 בכל רבעון בשנים 2026 ו-2025.

2.3. FFO (EPRA Earnings):

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

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

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

לפרטים נוספים ראו סעיף 2.3 בדוח הדירקטוריון הכלול בדוח התקופתי.

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

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)				
רווח נקי	113	230	(52)	69	390
<u>התאמות:</u>					
נטרול (רווח) הפסד מפעילות משנית[1]	(4)	(8)	(2)	(13)	(13)
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	(85)	(502)	15	(89)	(674)
הפסד (רווח) הון ממכירת נדל"ן להשקעה	7	67	(3)	3	206
שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים לרבות נגזרים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	93	250	74	25	277
התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	(7)	(79)	(5)	(26)	(75)
מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים	64	210	2	64	267
הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות[2]	22	7	7	4	9
FFO לפי גישת הרשות	203	175	36	37	387
חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות לעיל	(49)	(195)	(19)	(69)	(246)
ריבית בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה	(84)	(76)	(34)	(25)	(101)
FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של החברה	70	(96)	(17)	(57)	40
<u>התאמות נוספות (המיוחסות לבעלי המניות של החברה)</u>					
הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער[3]	209	322	98	150	256
פחת והפחתות	11	12	4	4	17
רווח מפדיון מוקדם אגרות חוב היברידיות	5	(4)	5	(4)	(4)
התאמות אחרות[4]	21	49	5	14	59
FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)	316	283	95	107	368
AFFO למניה (בש"ח)	1.80	1.44	0.57	0.56	1.90
כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה (באלפים)[5]	175,332	196,101	166,086	191,165	193,584

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

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)				
FFO מפעילות הנדל"ן המניב					
הכנסות					
NOI מנדל"ן להשקעה	466	564	154	191	743
חלק הקבוצה ב-FFO של CTY[1]	163	121	55	42	167
חלק הקבוצה ב-FFO של חברות מוחזקות למעט CTY	18	21	5	9	27
סך הכל הכנסות	647	706	214	242	937
הוצאות					
מימון ריאלי, נטו	(221)	(256)	(73)	(86)	(340)
קופון בגין אגרות חוב היברידיות	(20)	(25)	(6)	(8)	(32)
הנהלה וכלליות	(102)	(119)	(32)	(44)	(163)
מסים שוטפים	(6)	(11)	(3)	(3)	(15)
סך הכל הוצאות	(349)	(411)	(114)	(141)	(550)
FFO מפעילות הנדל"ן המניב	298	295	100	101	387
FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב (ש"ח)	1.70	1.50	0.60	0.53	2.00
FFO מפעילויות מימון מיוחדות					
הכנסות					
רווח מרכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות	46	19	5	17	22
הוצאות					
הוצאות מימון רכישת אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות[2]	(28)	(31)	(10)	(11)	(41)
FFO מפעילויות מימון מיוחדות	18	(12)	(5)	6	(19)
FFO למניה מפעילויות מימון מיוחדות (ש"ח)	0.10	(0.06)	(0.03)	0.03	(0.10)
סך FFO לפי גישת ההנהלה	316	283	95	107	368
FFO למניה לפי גישת ההנהלה (ש"ח)	1.80	1.44	0.57	0.56	1.90
רווח מרכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות בשיטת הפריסה לאורך זמן[3]	85	95	28	33	121

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

<u>תחזית NOI ו-FFO מפעילות נדל"ן מניב למניה</u>

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-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2026	2025
	בפועל	תחזית	בפועל
FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב (ש"ח)	1.70	2.20-2.28	2.00
שיעור גידול ה-NOI מנכסים זהים	5.9%	6.0%	6.3%

החברה מאמינה שלאור תוכנית מכירות הנכסים 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 ניתנת במונחי שיעור הגידול ב-NOI מנכסים זהים.

תחזית ה-NOI וה-FFO מפעילות נדל"ן מניב למניה של החברה לשנת 2026 הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוססת על ההנחות המפורטות לעיל, לרבות הערכות או אומדנים של הנהלת החברה וחברות הקבוצה בנוגע לאירועים או עניינים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה. אין כל וודאות כי התחזית תתממש, כולה או חלקה והתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מהתחזית המפורטת לעיל, וזאת, בין היתר, בשל תלות באירועים שאינם בשליטת החברה והקבוצה ובהם גם שינוי בשערי החליפין ובשיעורי הריבית וכן ביכולת החברה לממש את תוכניותיה למימוש, לרכישה ולפיתוח של נכסים במחיר, בתנאים או בלוחות הזמנים שנקבעו בתוכנית העבודה.

2.4. <u>התאמת הכנסות צמודות למדד המחירים לצרכן להוצאות ריבית צמודות למדד המחירים לצרכן.</u>

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

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

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025 החברה החלה לבצע עסקאות החלף מדד כאמור לטובת יצירת מתאם גבוה יותר בין ההכנסות צמודות המדד לחוב צמוד מדד ונכון למועד פרסום הדוח התקשרה החברה בעסקאות החלף בהיקף של כ-3.9 מיליארד ש"ח.

השפעת העסקאות שבוצעו עד תום תשעת החודשים הראשונים בשנת 2026 הסתכמה בהגדלת הכנסות הריבית בסך של כ-63 מיליון ש"ח (בשנת 2025 כ-83 מיליון ש"ח).

2.5. <u>רכישת אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות</u>

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 לשלם בגין אותן אגרות חוב:

תקופה	סך ע.נ. שנרכש בתקופה	סך רווח שהוכר בתקופה	סך החיסכון התזרימי פרוס על פני מח"מ אגרות החוב
		מיליוני ש"ח	
2023	958.3	220.1	36.1
2024	1,521.4	140.7	105.9
Q1-Q3/2025	527.3	21.5	95.2
Q4/2025	75.1	3.7	26.2
Q1-Q3/2026	826.1	41.8	84.9
Q4/2026			13.8
2027 ולאחריה			65.7
סה"כ	3,908.2	427.8	427.8

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 וה-EPRA NDV:

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
EPRA NRV			
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	4,323	3,877	3,920
נטרול– עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)[1]	1,087	811	809
התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו[2]	(5)	62	24
EPRA NRV	5,405	4,750	4,753
EPRA NRV למניה (בש"ח)	32.6	25.5	25.5
EPRA NTA			
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	4,323	3,877	3,920
נטרול– עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)[1]	628	449	454
התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים	(297)	(174)	(199)
התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו[2]	(5)	62	24
EPRA NTA	4,649	4,214	4,199
EPRA NTA למניה (בש"ח)	28.0	22.6	22.5
EPRA NDV			
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים	4,323	3,877	3,920
התאמה בגין מוניטין המיוחס לנכסים	(297)	(174)	(199)
התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווין ההוגן	508	247	823
EPRA NDV	4,534	3,950	4,544
EPRA NDV למניה (בש"ח)	27.4	21.2	24.4
מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפים)[3]	165,724	186,221	186,202

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

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

3.1 אירועים מהותיים בקבוצה בתקופת הדוח ולאחריו

3.1.1 השקעות ומימושים עיקריים של נדל"ן להשקעה

- אירופה: בתקופת הדיווח G Europe 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-447 מיליון ש"ח (כ-33 אלפי מ"ר).

- ארה"ב: נרכש מרכז מסחרי בפלורידה בתמורה לכ-16.9 מיליון דולר.
- בחודש אוגוסט 2026 אישר דירקטוריון החברה תוכנית מימוש נכסים בהיקף של 6.1 מיליארדי ש"ח ומיקוד עסקי, אשר מרביתה מיועדת להשלמה עד לתום שנת 2027. לפרטים ראו סעיף 1.2 לדוח.

3.1.2 פעילות מימון ואירועים מהותיים אחרים

- ניהול חוב, גיוסי חוב ורכישות עצמיות של אגרות חוב (לפרטים נוספים ראו ביאורים 3 ו-5ב' לדוחות הכספיים):

ג'י סיטי (סולו) - בתקופת הדוח ולאחריו החברה ביצעה רכישה עצמית של כ-851 מיליון ש"ח ע.נ. מאגרות החוב שלה בתמורה לכ-903 מיליון ש"ח.

כמו כן, בחודש יולי 2026 החברה הנפיקה כ-261 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד') בתמורה ברוטו של כ-278 מיליון ש"ח בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים.

CTY - בחודשים אפריל ומאי 2026 CTY ביצעה פירעון מוקדם מלא של סדרות 2026 ו-2027 של אגרות החוב שלה. הפירעון בוצע בסך של כ-123.5 מיליון אירו ע.נ (סדרה 2026) וכ-128.6 מיליון אירו ע.נ. (סדרה 2027).

כמו כן, בחודש אוגוסט 2026 רכשה CTY כ-11 מיליון אירו ע.נ אגרות חוב היברידיות, בתמורה לכ-9.7 מיליון אירו. בעקבות הרכישות הכירה החברה בגידול בהון בסך של כ-4.9 מיליון ש"ח.

- מהלכים הוניים ומבנה אחזקות (לפרטים נוספים ראו ביאורים 3ב'1, 3ב'2, ו-3ב'6 לדוחות הכספיים):

הגדלת אחזקה ב-CTY – כמפורט בסעיף 1.5 לעיל, במהלך תקופת הדיווח, החברה רכשה כ-57.4 מיליון מניות CTY במסגרת הצעות רכש, וכן מניות CTY נוספות במהלך המסחר בבורסה.

בעקבות הרכישות שיעור החזקת החברה ב-CTY עלה לכ-91.05%. לאור העלייה למעל 90%, בהתאם לחוק בפינלנד, בעלי מניות המיעוט יכולים לחייב את החברה לקנות מהם את מניותיהם, וכן החברה יכולה לבצע רכישה כפויה של המיעוט (החברה הגישה בקשה לכך, ראו סעיף 1.5 לדוח). בהתאם לכללי החשבונאות החברה רשמה בדוחותיה התחייבות בסך של כ-165 מיליון ש"ח כנגד רכישת המיעוט שנותר כך שלתאריך הדיווח אין בספרי החברה מיעוט בעלי מניות בגין CTY.

בעקבות הרכישות שבוצעו בתקופת הדוח, וכן רישום ההתחייבות כנגד המיעוט, החברה רשמה בתקופת הדוח רווח בסך של כ-913 מיליון ש"ח שנזקף 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 שימשו להרחבת החניון לנכס Internacional, הצפוי לתרום להגדלת כמות המבקרים וה-NOI בנכס.

רכישה עצמית של מניות – בתקופת הדוח ולאחריו החברה רכשה כ-22.7 מיליון מניות של החברה בתמורה לכ-239.5 מיליון ש"ח (כולל כ-4.8 מיליון מניות בתמורה לכ-55 מיליון ש"ח במסגרת הצעת רכש).

- 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. בהמשך בחודש יולי 2026, במסגרת המעקב השנתי, אישררה S&P Maalot את דירוגי החברה.

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.

ביום 28 במאי 2026 חברת הדירוג מידרוג הפסיקה, לבקשת החברה, את דירוג החברה ואגרות החוב שלה.

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 המנפיק 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

	נכסים מניבים[1]	שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	שיעור תפוסה	
			30.9.2026	30.9.2025
ג'י ישראל	9	139	97.3%	98.5%
נזית ברזיל	7	151	97.3%[2]	95.7%[2]
Gazit Horizons	16	86	93.1%	96.7%
CTY	31	989	94.2%	95.2%
G Europe	11	243	95.4%	96.0%

	ממוצע דמי שכירות בסיסיים		שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים לתקופת הדוח[3]	OCR[4]	תזרים נטו מנכסים (מיליון)	
	30.9.2026	30.9.2025		30.9.2026	Q3.2026	Q3.2025
ג'י ישראל	130.7 ש"ח	127.4 ש"ח	3.8%	11.3%	60.8 ש"ח	70.2 ש"ח
נזית ברזיל	R$ 68.2	R$ 66.1	0.9%	10.8%	R$ 51.9	R$ 51.9
Gazit Horizons	$[5] 48.1	$[5] 45.2	3.8%	[4]-	$ 6.4	$ 6.6
CTY	€ 28.5	€ 27.5	6.8%	9.7%	€ 57.7	€ 52.2
G Europe	€[6] 31.9	€[6] 28.2	8.5%	12.4%	€ 17.2	€ 23.7

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 30.9.2026[1]	מלאי משרדים ליום 30.9.2026	שווי הוגן ליום 30.9.2026	עלות משוערת להשלמה	תמורה צפויה ממכירות	NOI שנתי צפוי[2]
					(100%, מ' ש"ח)					
G City ראשל"צ	מגדל משרדים במהלך בנייה- 75% מהמגדל מיועד למכירה	65,100	100%	2026	476	213	262	179	622	23
תל השומר דירה להשכיר	הקמת 3 בנייני מגורים עם 243 דירות להשכרה (לפני תוספת זכויות/ הקלות שבס) לשכירות ארוכת טווח של כ-20 שנים	34,500	100%	2028	93		299	357		24
		סה"כ 100%			569	213	561	536	622	47

(1) ללא עלות קרקע

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

קרקעות לפיתוח עתידי	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של החברה	מועד השלמה צפוי[1]	שווי הוגן ליום 30.9.2026 (100% מ' ש"ח)
בית כאל	הקמת מגדלים לשימושים מעורבים כ-70,200 מ"ר משרדים, כ-11,300 מ"ר מגורים, כ-6,300 שטחי מסחר ו 2,200 מבני ציבור	90,000	100%	TBD	406
בריקל ,מיאמי	הקמת מגדל לשימושים מעורבים בן 61 קומות, אושרה הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 504 יחידות בפרויקט.	42,000	100%	TBD	250
Promenada Village, Warsaw	פרויקט דיור Promenada Village , הכולל 372 דירות למכירה (כ-15,400 מ"ר) וכ-2,400 מ"ר של שטחי מסחר בקומת הקרקע (החלק המסחרי יישאר בבעלות החברה), הסמוך לקניון פרומנדה הקיים. נבנה על קרקע בבעלות החברה אשר משמש כיום כחניון.	17,774	100%	שלב א - Q2/2028 שלב ב' - Q3/2030	89
Promenada Retail Extension 2, Warsaw	פרויקט הרחבת מרכז הקניות פרומנדה הכולל את המותג Primark וכ-35– 50 חנויות נוספות (כ-18,800 מ"ר נוספים) ו-318 מקומות חניה נוספים	24,453	100%	Q3/2028	101
Wolska, Warsaw	פרויקט המגורים להשכרה Wolska, הכולל עד 527 דירות (כ-17,300 מ"ר). מיועד לפיתוח בניין PRS בגובה 105 מטרים בוולה, אזור עסקים מרכזי בוורשה. רכישת מגרש בשטח כולל של 3,175 מ"ר הושלמה ברבעון הרביעי של 2024	17,946	100%	Q2/2029	57
	סה"כ				903

* 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)					
	תחזית 2026	2025	שיעור אבטלה 2026	תחזית מדד מחירים 2026	תשואה נומינלית אג"ח ממשלתי (10 שנים)	דירוג חוב (S&P)
ישראל	3.50%	3.72%	3.10%	1.80%	4.04%	A
פולין	3.50%	3.60%	5.90%	3.10%	6.44%	A-
פינלנד	1.57%	0.83%	10.40%	2.20%	3.81%	AA+u
נורבגיה	1.00%	1.74%	4.50%	3.20%	4.53%	AAAu
ברזיל	1.90%	2.30%	5.60%	4.50%	12.92%	BB
שבדיה	2.58%	1.63%	8.60%	0.80%	3.15%	AAAu
ארה"ב	2.19%	2.30%	4.21%	3.40%	5.08%	AA+u
קנדה	1.00%	1.86%	6.57%	2.80%	3.86%	AAA

* מקור הנתונים: Bloomberg מחודש אוקטובר 2026.

כ-88% מסך החוב של הקבוצה הינו חוב לטווח ארוך בריבית קבועה (לאחר עסקאות הגנה) ועל כן בטווח הקצר החברה לא צופה כי עליית ריבית במשק תשפיע באופן מהותי על הוצאות המימון של החברה. 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, תוכניותיה 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 לעיל). 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). החלטה על חלוקת הדיבידנד בגין הרבעון הנוכחי, צפויה להתקבל על ידי דירקטוריון החברה בתוך מספר ימים ממועד פרסום דוח זה.

אישור חלוקות 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.

3.5. מצב כספי

סעיף בדוח על המצב הכספי	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 31 בדצמבר 2025	הערות והסברים
	מליוני ש"ח		
מזומנים ושווי מזומנים	458	796	להסברים על תזרים המזומנים ראה סעיף 3.8 להלן.
פקדונות והלוואות לזמן קצר	231	1,412	הקיטון נובע בעיקר מפרעון הלוואות שניתנו בהקשר למכירות נכסים
השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני	915	943	
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח (כולל נכסים המוחזקים למכירה)	27,162	28,049	הקיטון נובע בעיקר מהשפעות שערי חליפין, בקיזוז שיערוכים חיוביים של כ-85 מיליון ש"ח והשקעות בנדל"ן שבוצעו בתקופה של כ-335 מיליון ש"ח.
נכסים אחרים	1,839	2,056	
סך נכסים	30,605	33,256	
התחייבויות נושאות ריבית ואגרות חוב	20,195	21,628	תנועות מהותיות בתקופה: פרעון הלוואות ואגרות חוב בסך של כ-3.4 מיליארד ש"ח קבלת הלוואות וקווי אשראי בסך של כ-3.3 מיליארד ש"ח קיטון בעקבות סיווג הלוואות בסך של כ-0.5 מיליארד ש"ח כהתחייבויות המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה קיטון בגין הפרשי שער בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח.
התחייבויות המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה	696	-	נובע מסיווג התחייבויות הקשורות לנכסים שסווגו כמוחזקים למכירה
התחייבויות אחרות	2,287	2,337	
סך התחייבויות	23,178	23,965	
הון המיוחס לבעלי המניות	4,323	3,920	הגידול נובע בעיקר מרווח מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-918 מיליון ש"ח, שכולל בעיקר רווח שהוכר מרכישת מניות CTY בתקופה, בקיזוז הפסד של כ-11 מיליון ש"ח, רכישת מניות באוצר בסך של כ-220 מיליון ש"ח, הפסד כולל אחר בסך של כ-193 מיליון ש"ח (בעיקר מתרגום דוחות כספיים) ודיבידנדים שהוכרזו בתקופה בסך של כ-96 מיליון ש"ח.
זכויות שאינן מקנות שליטה	3,104	5,371	הקיטון נובע בעיקר מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה של CTY בסך של כ-1.9 מיליארד ש"ח, חלוקת דיבידנד ותשלום ריבית בגין אג"ח היברידי לזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-260 מיליון ש"ח, חלקו של המיעוט בהפסד הכולל בסך של כ-117 מיליון ש"ח ורכישת אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ-36 מיליון ש"ח.
סך הון	7,427	9,291	
סך הכל התחייבויות והון	30,605	33,256	

3.6. תוצאות הפעילות וניתוחן

א. להלן תוצאות הפעולות –

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	מליוני ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	1,506	1,732	506	574	2,299
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות	439	533	141	172	710
הכנסה מהשכרת מבנים, נטו	1,067	1,199	365	402	1,589
הכנסות ממכירת משרדים	111	130	39	130	185
עלות מכירת משרדים	94	110	33	110	157
הכנסה ממכירת משרדים, נטו	17	20	6	20	28
הכנסה תפעולית, נטו	1,084	1,219	371	422	1,617
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	85	502	(15)	89	674
הוצאות הנהלה וכלליות	(178)	(214)	(59)	(74)	(284)
הוצאות מכירה ושיווק	(3)	(5)	(1)	(3)	(6)
הכנסות אחרות	4	3	4	-	3
הוצאות אחרות	(11)	(70)	-	(3)	(208)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	20	82	10	30	78
רווח תפעולי	1,001	1,517	310	461	1,874
הוצאות מימון	(918)	(1,174)	(382)	(374)	(1,345)
הכנסות מימון	121	110	25	49	147
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	204	453	(47)	136	676
מסים על ההכנסה	91	223	5	67	286
רווח נקי (הפסד)	113	230	(52)	69	390
מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	(11)	(21)	(103)	(11)	70
זכויות שאינן מקנות שליטה	124	251	51	80	320
	113	230	(52)	69	390
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)					
סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי	(0.06)	(0.11)	(0.62)	(0.06)	0.36
סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל	(0.06)	(0.11)	(0.62)	(0.06)	0.36

להלן דוח על הרווח הכולל –

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	מיליוני ש"ח				
רווח נקי (הפסד)	113	230	(52)	69	390
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או רווחים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	-	3	-	-	28
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד					
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(447)	110	183	(199)	(316)
רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים	13	(21)	5	3	(19)
מימוש קרן הפרשי תרגום בגין חברות שאוחדו בעבר	-	-	-	-	31
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	(434)	92	188	(196)	(276)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	(321)	322	136	(127)	114
מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה (1)	(204)	(70)	(3)	(105)	(165)
זכויות שאינן מקנות שליטה	(117)	392	139	(22)	279
	(321)	322	136	(127)	114

ב. ניתוח תוצאות הפעולות לתקופת הדוח

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2026	2025	
סעיף בדוח על הרווח או הפסד	מליוני ש"ח		הערות והסברים
הכנסה מהשכרת מבנים, נטו	1,067	1,199	קיטון של כ-11% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הקיטון נובע בעיקר משינוי בשערי חליפין ומ-NOI מנכסים שנמכרו בשנה האחרונה, בקיזוז גידול בהכנסות מנכסים זהים של כ-5.9%.
שיעור מההכנסות מהשכרת מבנים	70.8%	69.2%	
הכנסה ממכירת משרדים, נטו	17	20	ההכנסה נטו מוכרת בהתאם לחוזים שנחתמו וקצב התקדמות העבודות
הכנסה תפעולית, נטו (NOI)	1,084	1,219	
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח	85	502	עליית הערך בתקופה נובעת בעיקר משיפור בתזרים מהנכסים, בקיזוז עלייה בשיעורי ההיוון בחלק מהנכסים
הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק	(181)	(219)	הקיטון נובע בעיקר ממהלכי התייעלות שנעשו בקבוצה.
הוצאות אחרות, נטו	(7)	(67)	בתקופה המקבילה ההוצאות כוללות בעיקר הפסדי הון הנובעים ממכירות נכסים, התאמות מחיר ועלויות עסקה.
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	20	82	
רווח תפעולי	1,001	1,517	
הוצאות מימון, נטו	(797)	(1,064)	הקיטון בהוצאות המימון נובע בעיקר מקיטון בהוצאות שיערוך נגזרים בסך של כ-171 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, וכן קיטון בהוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ-103 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
מסים על הכנסה	(91)	(223)	הקיטון בהוצאות המסים נובע בעיקר מקיטון בהוצאות מסים נדחים בגין יתרות הנדל"ן להשקעה בסך של כ-125 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
רווח נקי	113	230	

ג. ניתוח תוצאות הפעולות לרבעון השלישי של שנת 2026

	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2026	2025	
סעיף בדוח על הרווח או הפסד	מליוני ש"ח		הערות והסברים
הכנסה מהשכרת מבנים, נטו	365	402	קיטון של כ-9.2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הקיטון נובע בעיקר משינוי בשערי חליפין ומ-NOI מנכסים שנמכרו בשנה האחרונה, בקיזוז גידול בהכנסות מנכסים זהים של כ-7.7%.
שיעור מההכנסות מהשכרת מבנים	72.1%	70.0%	
הכנסה ממכירת משרדים, נטו	6	20	ההכנסה נטו מוכרת בהתאם לחוזים שנחתמו וקצב התקדמות העבודות
הכנסה תפעולית, נטו (NOI)	371	422	
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח	(15)	89	ירידת הערך בתקופה נובעת בעיקר מעליות בשיעורי ההיוון בחלק מהנכסים בקיזוז שיפור בתזרים מהנכסים
הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק	(60)	(77)	הקיטון נובע בעיקר ממהלכי התייעלות שנעשו בקבוצה.
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	4	(3)	
חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני	10	30	
רווח תפעולי	310	461	
הוצאות מימון, נטו	(357)	(325)	הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר מגידול בהוצאות בגין שיערוך נגזרים שהיו בסך של כ-52 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת סך של כ-11 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
מסים על הכנסה	(5)	(67)	הקיטון בהוצאות המסים נובע בעיקר מקיטון בהוצאות מסים נדחים בגין יתרות הנדל"ן להשקעה בסך של כ-57 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
רווח נקי (הפסד)	(52)	69	

3.7. נזילות ומקורות מימון

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

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

נכון ליום 30 בספטמבר 2026 עומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים[10] לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסך כולל של כ-1.3 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-1.1 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה), הכוללים מזומן והשקעות לזמן קצר בסך של כ-0.8 מיליארד ש"ח וקווי אשראי לזמן ארוך מאושרים לא מנוצלים למשיכה מיידית בסך של כ-0.5 מיליארד ש"ח.

כמו כן, ליום 30 בספטמבר 2026 לחברה ולחברות המאוחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח הניתן לשיעבוד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ-10.3 מיליארד ש"ח (כ-37.9% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

מתוכם, ברמת הסולו המורחב, לחברה נכסים הניתנים לשיעבוד בהיקף של כ-1.5 מיליארד ש"ח[11] (כ-0.5 מיליארד ש"ח ב- G Europe, כ-0.7 מיליארד ש"ח בארה"ב, כ-0.2 מיליארד ש"ח בברזיל וכ-0.1 מיליארד ש"ח בישראל).

ליום 30 בספטמבר 2026 לחברה, על פי דוחותיה המאוחדים, הון חוזר שלילי בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח, ותזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, ולפי דוחותיה הנפרדים (סולו) הון חוזר שלילי בסך של כ-1.4 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 במאוחד ובסולו המורחב (לרבות בחברות בבעלותה המלאה של החברה) קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים[1] אשר ניתנים לניצול באופן מיידי בסך של כ-0.5 מיליארד ש"ח וכ-0.5 מיליארד ש"ח, בהתאמה. בהתאם למדיניות הקבוצה, הקבוצה נוהגת לממן את פעילותה באמצעות קווי אשראי מתחדשים ומגייסת הון וחוב ארוך טווח מעת לעת בהתאם לתנאי השוק. דירקטוריון החברה בחן את קיומו של הון חוזר שלילי 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 במאוחד ובסולו המורחב, לרבות תחזית התזרים, אין בקיומו בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה או בחברות המאוחדות שלה ואי לכך, אין צורך בצירוף תזרים מזומנים חזוי.

3.8. תזרים מזומנים

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת הסתכם בתקופת הדוח וברבעון בכ-176 מיליון ש"ח, וכ-179 מיליון ש"ח, בהתאמה, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת של כ-421 מיליון ש"ח וכ-150 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה.

---

[10] 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.

[11] כמו כן, באירופה לחברה 2 נכסים מניבים בשווי כולל של כ-2.6 מיליארד ש"ח, אשר מבטיחים חובות קיימים בהיקף של כ-0.9 מיליארד ש"ח, שמועד פירעונם הצפוי הינו במהלך שלוש השנים הקרובות ואשר בכוונת החברה לפעול למכירה והעמדת מסגרות חוב חדשות כנגדם בסכום שצפוי ליצור עודף תזרימי של כ-0.6 מיליארד ש"ח על פני החוב הקיים לתאריך הדיווח. בנובמבר 2026, אחת מהלוואות אלו, עם מועד פירעון בזמן הקצר, הוגדלה בכ-0.2 מיליארד ש"ח והוארכה ב-5 שנים.

בתקופת הדוח החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן בעיקר באמצעות מימוש נדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ-1,010 מיליון ש"ח ומנטילת הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ-2,496 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה ב-CTY בסך של כ-772 מיליון ש"ח, פירעון אגרות חוב בניכוי הנפקות בסך של כ-2,632 מיליון ש"ח, רכישת מניות באוצר בסכום של כ-220 מיליון ש"ח, תשלום דיבידנדים בקבוצה בסך של כ-245 מיליון ש"ח ותשלום ריבית לבעלי אגרות חוב היברידיות בסך של כ-110 מיליון ש"ח.

ברבעון השלישי החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן בעיקר באמצעות הנפקת אגרות חוב בניכוי פרעונות בסך של כ-158 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה ב-CTY בסך של כ-85 מיליון ש"ח, לפירעון הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ-412 מיליון ש"ח, רכישת מניות באוצר בסכום של כ-61 מיליון ש"ח, תשלום דיבידנדים בקבוצה בסך של כ-37 מיליון ש"ח ותשלום ריבית לבעלי אגרות חוב היברידיות בסך של כ-104 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[12]	982 מיליון ש"ח ע.נ.	מרס 2027/ פעילה	כ-515 מיליון ש"ח ע.נ.
פברואר 2026	300 מיליון ש"ח ע.נ.	מרס 2026/ הסתיימה	כ-247 מיליון ש"ח ע.נ.
מרס 2025	300 מיליון ש"ח ע.נ.	פברואר 2026/ הסתיימה	כ-300 מיליון ש"ח ע.נ.

ב. תוכניות לרכישה עצמית של מניות

מועד אישור	היקף מאושר	בתוקף עד/ סטטוס	היקף מנוצל לתום התוכנית/ סמוך למועד פרסום הדוח
פברואר 2026[13]	342.2 מיליון ש"ח	מרס 2027/ פעילה	כ-20.3 מיליון מניות בעלות של כ-222 מיליון ש"ח[14]
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.

[12] מהווה הגדלה של תוכנית הרכישה מחודש פברואר 2026. כמו כן, באוגוסט 2026 התוכנית הוגדלה מ-770 מיליון ש"ח ע.נ. ל-982 מיליון ש"ח ע.נ.

[13] באוגוסט 2026 תוכנית הרכישה הוגדלה מ-225 מיליון ש"ח ל-342.2 מיליון ש"ח.

[14] הצעת הרכש שאישר דירקטוריון החברה ביום 19 באוגוסט 2026 (כמפורט בסעיף 1.6 לדוח) נכללת בממסגרת תוכנית רכישה זו.

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	(7.2)%	2.7%	(4.7)%
דולר אמריקאי	(4.0)%	6.0%	1.8%
ריאל ברזילאי	2.5%	(5.5)%	(3.2)%
קרונה נורווגית	0.8%	5.4%	6.3%
קרונה שבדית	(11.6)%	4.8%	(7.4)%

בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 30 בספטמבר 2026 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-2.1%. כמו כן, החל מיום 30 בספטמבר 2026 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה מדד המחירים לצרכן ירד בשיעור של כ-0.6%. לפרטים אודות עסקאות החלף מדד שהחברה מתקשרת בהם על מנת ליצור התאמה בין הכנסות צמודות למדד להוצאות ריבית צמודות למדד, ראו סעיף 2.4 לעיל.

4.4. ככלל, מדיניות החברה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות תוך העדפה להגדלת חשיפת ההון העצמי לש"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 30 בספטמבר 2026, ראה טבלה המצורפת כנספח א' לדוח הדירקטוריון.

5. היבטי ממשל תאגידי

<u>תרומות</u>

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 ותיכוניים, 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-700 אלפי ש"ח.

6. פרטים אודות ההתחייבויות של התאגיד המוחזקות על ידי הציבור

א. בטוחות לאגרות החוב (סדרה טו')

התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה טו') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה שנרשם על חלקה של החברה במספר נכסים מניבים בישראל, כדלקמן: 50% בג'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 30 בספטמבר 2026, הינו כ-493 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 תמצית התוצאות ליום 30 בספטמבר 2026 של G Europe אשר פורסמו בדוח מיידי של החברה ביום 5 בנובמבר 2026 (מס' אסמכתא 2026-01-099131) אשר המידע הכלול בו מובא על דרך ההפניה. ה-EPRA NRV למניה של G Europe ליום 30 בספטמבר 2026 הינו 3.54 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-319 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.נ. 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)[15]. ערכו של הנכס המשועבד האמור ליום 30 בספטמבר 2026 הינו 2,069 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 23 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 20ג'3 לדוחות 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 בהלוואת בעלים שהועמדה לה על ידי חברת הנכס[16]. ערכו של הנכס המשועבד האמור ליום 30 בספטמבר 2026 הינו כ-253 מיליון אירו.

לפרטים נוספים, ראו ביאור 20ג'2 לדוחות 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)[17]. נכון למועד דוח זה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כא') כ-54.7 מיליון מניות CTY.

---

[15] כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות (סדרה יט'), המצורף כנספח ב' לדוח הצעת מדף של החברה אשר פורסם ביום 9 באפריל 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-041019) והתיקון לשטר אשר פורסם ביום 28 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-612201), אשר המידע הכלול בהם מובא על דרך ההפניה.

[16] הכל כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה כ') המצורף כנספח ב' לדוח הצעת מדף של החברה אשר פורסם ביום 14 ביולי 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-073495) והתיקון לשטר אשר פורסם ביום 6 בפברואר 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-009257), אשר המידע הכלול בהם מובא על דרך ההפניה.

[17] לפרטים נוספים, לרבות ביחס להסכם המשמורת, ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות המצורף כנספח ב' לדוח הצעת המדף של החברה כפי שתוקן ביום 28 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא 2024-01-611780), אשר המידע הכלול בו מובא על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה כא') ראו ביאור 20ג'1 לדוחות הכספיים של החברה. לפרטים נוספים אודות CTY, ראו סעיף 6 לפרק א' לדוח התקופתי וכן דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2026 של CTY אשר פורסמו בדוח מיידי של החברה ביום 9 בנובמבר 2026 (מס' אסמכתא 2026-01-099678) 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. בחודש יולי 2026 החברה הנפיקה כ-261 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד') בתמורה ברוטו של כ-278 מיליון ש"ח בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים.

ט. ביום 28 במאי 2026 חברת הדירוג מידרוג הפסיקה, לבקשת החברה, את דירוג החברה ואגרות החוב שלה.

י. ביום 8 ביולי 2026, במסגרת המעקב השנתי, אישררה חברת הדירוג S&P Maalot לאגרות החוב של החברה (סדרות יב', יג', יד', טז', יז', יט', ו-כא') ברמת דירוג של ilA- עם אופק יציב, ולאגרות החוב של החברה המובטחות בנדל"ן (סדרות טו', יח' ו-כ') ברמת דירוג ilA עם אופק דירוג יציב.

יא. לפרטים בדבר רכישות עצמיות של אגרות חוב, ראו ביאור 3א' לדוחות הכספיים.

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

יחס פיננסי	התניות פיננסיות	ליום 30 בספטמבר 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	1,411
הון עצמי מינימלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) במשך רבעון אחד (מיליוני דולר)	יג', יד', טו' - גבוה מ- 400 טז', יז', יח', יט', כ', כא' - גבוה מ- 450	1,411
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יב' נמוך מ- 80%, במשך 4 רבעונים רצופים יג' - נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים	[1]67.3%
בצירוף דירוג מינימאלי של אגרות החוב	יב' ו- יג - "ilBBB-'/'ilBaa3'	'ilA-'/'ilA3'
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יד', יז', כא'- נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים	66.8%
	טו', טז', יח', יט', כ' - נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים	[1]67.3%
דירוג מינימלי של אגרות החוב	יד', יז', יט' ו-כא' – טו', יח' ו-כ' - 'ilBBB-'/'ilBaa3'	'ilA-' 'ilA'

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

נכון ליום 30 בספטמבר 2026 וסמוך למועד אישור הדוחות, עומדת החברה באמות המידה ביחס לאגרות החוב שלה.

22 בנובמבר, 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 בגינו בוצעו עסקאות החלף מטבע ועסקאות פורוורד (להלן עסקאות נגזרים), ובדבר היקף החשיפה שנותר לאחר ביצוע עסקאות נגזרים, כפי שהיה ידוע לחברה ליום 30 בספטמבר 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) וזאת תוך תשומת לב וניהול החשיפה התזרימית הגלומה בהן. 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	4,737	1,104	5,359	102	3,041	-
מצבת נכסים בש"ח	4,737	3,382	18,622	221	1,798	28,760
% מסך הנכסים	17	12	64	1	6	100
מצבת התחייבויות במטבע מקור	10,017	391	3,217	63	678	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	5,576	(725)	(954)	-	-	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	4,441	1,115	4,171	63	678	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה לעסקאות החלף	4,441	3,416	14,496	137	401	22,891
% ההתחייבויות	19	15	63	1	2	100
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	296	(11)	1,187	39	2,363	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח[4,5]	296	(34)	4,126	84	1,397	5,869
% מסך ההון העצמי	5	(1)	70	1	25	100

1. על פי שערי חליפין ליום 30 בספטמבר 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 בגין הפעילות בשבדיה שהמטבע הינו קרונה שבדית (SEK) – כ-38%, הפעילות בנורבגיה שהמטבע הינו כתר נורבגי (NOK) – כ-42% ובגין הפעילות של המגורים להשכרה בפולין שהמטבע הינו זלוטי – כ-11%. כמו כן, הנתונים לגבי CTY מתבססים על ה- EPRA NRV למניה של CTY.
4. מייצג את ההון המיוחס לבעלי מניות החברה בנטרול מוניטין ומסים נדחים בגין שערוך נדל"ן להשקעה כפי שהיה ידוע ביום 30 בספטמבר 2026.

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.

<u>עדכון לסעיף 1 – פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה</u>

תוכנית מימוש נכסים ומיקוד עסקי

בנוסף, בחודש אוגוסט 2026 אישרה החברה תוכנית מימוש נכסים בהיקף של 6.1 מיליארדי ש"ח ומיקוד עסקי, אשר מרביתה מיועדת להשלמה עד לתום שנת 2027 (להלן: "תוכנית מימוש הנכסים").

תוכנית מימוש הנכסים כוללת בעיקרה את הרכיבים הבאים:

- מכירת נכסי הדיור להשכרה שבבעלות הקבוצה בארה"ב ובפולין.[18]
- מכירת נכסים מסחריים בצפון ארה"ב, תוך מיקוד הפעילות בארה"ב בנכסים מסחריים בפלורידה.
- מכירת נכסי הקבוצה בברזיל.
- מכירת נכסים ב-CTY בהיקף של כ-2.9 מיליארדי ש"ח[19] (מרביתם מיועדים למכירה בשנת 2027, ומקצתם בתחילת שנת 2028), בהתאם לתוכנית מימוש הנכסים אותה אישר דירקטוריון CTY, וכפי שדווחה על ידי CTY באוגוסט 2026.

להערכת דירקטוריון החברה, תוכנית מימוש הנכסים, שאינם נכסי ליבה של הקבוצה, צפויה להביא למיקוד במרכזים מסחריים מעוגני סופרמרקטים וריכוז בפחות טריטוריות, מה שיביא לייעול ניהולי ועסקי של הקבוצה, תוך חיסכון משמעותי בהוצאות הנהלה וכלליות, לשיפור בביצועי החברה ותוצאותיה והורדת המינוף של הקבוצה.

תוכנית מימוש הנכסים החדשה הינה בהמשך לתוכנית מימוש הנכסים עליה הודיעה החברה בחודש אוקטובר 2022 ובמסגרתה מימשה החברה נכסים בהיקף של כ-7.2 מיליארד ש"ח, וכן הינה בהמשך ובהתאם לתוכנית אסטרטגית 2028 עליה הודיעה החברה בחודש ספטמבר 2024.

הערכותיה של החברה בדבר מימוש תוכנית מימוש נכסים, לרבות מכירת נכסים, היקפם, מועדי המימוש והתמורה בגינם, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלו מבוססות על תוכניותיה של 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, לרבות השפעות האינפלציה, שיעורי הריבית, וכן למצבים מיוחדים כגון מצב בטחוני. הערכותיה וציפיותיה של החברה לרבות בקשר עם יכולתה לממש את תוכנית מימוש הנכסים, אינן ודאיות והן עשויות שלא להתממש או להתממש בחלקן והנהלת החברה רשאית לסטות מהם או לשנותן, כתלות בגורמים שונים, לרבות כמפורט לעיל. במקביל, יובהר, כי הנהלת החברה תבחן מעת לעת את תוכניותיה ותעדכן אותן בהתאם לשינויים אלו ואחרים.

<u>עדכון לסעיף 2 – השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות</u>

א. החל מיום 1 בינואר 2026 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה רכשה החברה כ-22.7 מיליון מניות של החברה בתמורה לכ-239.5 מיליון ש"ח (כולל כ-4.8 מיליון מניות בתמורה לכ-55 מיליון ש"ח במסגרת הצעת רכש).

[18] למעט פרויקט דיור להשכרה בטמפה, פלורידה, ארה"ב, שלא יימכר בשלב זה משיקולי מס.

[19] כולל הנכסים המיוחסים לפרויקט נגה (ראו סעיף 1.4 לדוח הדירקטוריון).

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. ביום 16 ביוני 2026 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ-34 מיליון ש"ח (0.20 ש"ח למניה).

ג. ביום 28 בספטמבר 2026 חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה בסכום של כ-34 מיליון ש"ח (0.20 ש"ח למניה).

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

א. תנודות בשיעורי האינפלציה, הריבית והמטבעות - חטיבת המחקר של בנק ישראל פרסמה בחודש יולי 2026 תחזית מקרו-כלכלית, על פיה התוצר צפוי לצמוח בשנת 2026 ב-4.0% וב-2027 ב-5.5%.
שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 עמד על 3%, ובמהלך שנת 2026 צפוי לרדת לכ-1.8%. שיעור האבטלה הצפויה ל-2026 צפוי לעמוד על 4.6%, עקב השפעות המלחמות באיראן, ולהתייצב על 3% החל מהמחצית השניה של 2026, תוך עמידה על יחס חוב לתוצר ברמה של 69%.
החטיבה מניחה כי ברבעון הראשון של שנת 2027, ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 3.0%. בחודש יולי 2025 אישררה 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. המצב הבטחוני בישראל - בהמשך לאמור בסעיף 5 לדוח התקופתי, בחודש אפריל 2026 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 ומעורבותן 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 פדיון מוקדם יזום מלא לאגרות החוב שלה (סדרה 2026) בסך של כ-123.5 מיליון אירו.

ב. בחודש מאי 2026 CTY ביצעה פדיון מוקדם יזום מלא לאגרות החוב שלה (סדרה 2027) בסך של כ-128.6 מיליון אירו.

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 מיליוני 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. נכון למועד הדיווח החברה משכה מהקו 70 מיליון אירו.

<u>עדכון לסעיף 7 - רכישה, פיתוח, וניהול של מרכזים מסחריים במרכז אירופה</u>

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

ב. בתקופת הדיווח G Europe מכרה קרקע ברומניה בתמורה לכ-9 מיליון אירו.

ג. בנובמבר 2026 G Europe התקשרה בהסכם מימון מחדש של הלוואה בנקאית בסך של כ-158 מיליון אירו, שעמדה לפירעון בזמן הקצר, המובטחת בנכס הממוקם במרכז וורשה. מסגרת המימון החדשה מעמידה סכום של 210 מיליון אירו שיועמד לפירעון בתום תקופה של 5 שנים.

<u>עדכון לסעיף 8 – ג'י ישראל</u>

א. מאז תחילת שיווק המשרדים למכירה במגדל שנבנה בראשון לציון, נמכרו משרדים בהיקף שווי עסקאות של כ-447 מיליון ש"ח, המשקפים כ-33 אלפי מ"ר.

<u>עדכון לסעיף 9 – גזית ברזיל</u>

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 שימשו להרחבת החניון לנכס Internacional, הצפוי לתרום להגדלת כמות המבקרים וה-NOI בנכס. נכון למועד דוח זה, פרויקט הרחבת החניון החל וצפוי להסתיים בחודשים הקרובים.

<u>עדכון לסעיף 10 – Gazit Horizons</u>

נרכש מרכז מסחרי בפלורידה בתמורה לכ-16.9 מיליון דולר.

<u>עדכון לסעיף 17 – הון אנושי</u>

א. ביום 14 ביוני 2026, הודיע מר כצמן, המכהן כסגן יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה, כי אין בכוונתו לחדש את הסכם כהונתו כמנכ"ל החברה, אשר עתיד להסתיים ביום 31 בינואר 2027. בעקבות הודעתו, דירקטוריון החברה דן בנושא והחליט למנות את גב' קרן כליפה, המשנה למנכ"ל, סמנכ"לית התפעול ומנהלת חטיבת הנדל"ן, כמנכ"לית החברה. כמו כן, דירקטוריון החברה החליט למנות את מר כצמן כיו"ר דירקטוריון החברה עם סיום תפקידו כמנכ"ל החברה.
מועד כניסתם של גב' כליפה ומר כצמן לתפקידיהם, כאמור לעיל, יהיה במועד סיום כהונתו של מר כצמן כמנכ"ל החברה, קרי, ביום 1 בפברואר 2027, אלא אם המועד כאמור יוקדם על ידי הצדדים.

ב. בחודש יולי 2026 אישר דירקטוריון החברה זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה אשר על סדר יומה: אישור תנאי כהונתה של גב' כליפה כמנכ"לית בתוקף החל מיום 1 באוקטובר 2026, אישור תנאי כהונתו של מר כצמן כיו"ר דירקטוריון החברה, בתוקף מאותו המועד, וחידוש מדיניות התגמול של החברה (חלף מדיניות התגמול הנוכחית שפקעה בחודש אוגוסט 2026).

בהמשך, תנאי העסקתם של מר כצמן והגב' כליפה הוסרו מסדר היום של האסיפה, והובאו מחדש במסגרת אסיפה שזומנה ליום 30 בנובמבר 2026.

לפירוט תנאי הכהונה המוצעים למר כצמן ולגב' כליפה ראו בדוח זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 26 באוקטובר 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-096727).

ג. מדיניות התגמול של החברה אושרה כנדרש במסגרת האסיפה הכללית שהתקיימה ביום 1 בספטמבר 2026.

<u>עדכון לסעיף 19- מימון</u>

א. בתקופת הדיווח ולאחריה החברה רכשה כ-851 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב של החברה בתמורה לכ-903 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.

ב. בחודש יולי 2026 החברה הנפיקה כ-261 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד') בתמורה ברוטו של כ-278 מיליון ש"ח בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים.

<u>עדכון לסעיף 23 – הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים</u>

בחודש יוני 2026 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה) עדכון לתניית אי התחרות ולהסכם לקבלת שירותים, כמפורט להלן.

הסכם השירותים חודש לתקופה של שלוש שנים, החל ממועד אישור האסיפה הכללית ללא שינוי בתנאיו, למעט עדכון בתמורה ובמנגנון קביעת התמורה באופן שהתמורה החודשית תעמוד על 213 אלפי ש"ח, המשקפת אומדן עלויות מעודכן של החברה, ועדכון התמורה החודשית מידי שנה בתוספת של הגבוה מבין: (א) תוספת קבועה שנתית בהיקף של 5% ביחס לתמורה החודשית בשנה הקודמת וללא הצמדה; או (ב) תוספת בשיעור הגידול השנתי של מדד המחירים לצרכן. בנוסף, במקרה של שינוי מהותי בהיקף הפעילות של קבוצת נורסטאר, החברה תהא רשאית להגדיל את סך התמורה השנתית בהיקף של עד 20%, בהתאם למנגנון חישוב התמורה הקבוע בהסכם השירותים.

בנוסף, תניית אי התחרות בין הצדדים חודשה ללא שינוי בתנאיה, למעט הוספת חריג נוסף ולפיו תניית אי התחרות לא תחול על החזקה של נורסטאר (בכל שיעור, לרבות החזקה המקנה שליטה) במניות של חברות הנסחרות בבורסה בישראל או בחו"ל, העוסקות כתחום עיקרי בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של מרכזי קניות, אשר פוצלו מתוך החברה או חברות בשליטתה (לרבות בדרך של חלוקה בעין) ("הפעילות המפוצלת"), ואשר במועד הפיצול החברה מנועה מלהחזיק ו/או לשלוט בהן לאור מגבלות חוזיות במסגרת הסכמי אי תחרות בהן התקשרה החברה (לרבות חברות בשליטתה) בקשר עם הפעילות המפוצלת.

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

G סביון (חלק החברה, 50%)	רבעון שלישי 2026	רבעון שני 2026	רבעון ראשון 2026	לשנת 2025
שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)	142,150	132,293	132,168	131,549
שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)	15,800	15,800	15,800	15,800
סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)	157,950	148,093	147,968	147,349
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)[1]	2,059	2,110	2,126	6,902
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	6,244	-	-	1,093
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	99.4%	99.3%	99.3%	99.4%
שיעור תשואה בפועל (%)	5.9%	6.4%	6.4%	5.2%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	177.2	174.9	170.6	167.7
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)	-	-	133[2]	172[3]

(1) בשנת 2026, לא כולל הוצאות הפרשה למתווה שאגת הארי בסך של כ-19 אלפי ש"ח.

(2) משרדים בלבד.

(3) כולל שני משרדים.

G רוטשילד (חלק החברה, 51%)	רבעון שלישי 2026	רבעון שני 2026	רבעון ראשון 2026	לשנת 2025
שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)	127,875	127,477	127,426	127,400
שווי הנכס זכויות בניה (אלפי ש"ח)	3,825	3,825	3,825	3,825
סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)	131,700	131,302	131,251	131,225
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)[1]	1,762	1,910	2,024	7,856
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	(706)	-	-	1,809
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	99.5%	98.6%	98.6%	97.9%
שיעור תשואה בפועל (%)	5.9%	6.2%	6.4%	6.2%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	108.5	111.8	108.4	108.1
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)[2]	66.6	-	75	96

(1) בשנת 2026, לא כולל הוצאות הפרשה למתווה שאגת הארי בסך של כ-54 אלפי ש"ח.

(2) משרדים בלבד.

G כוכב הצפון (חלק החברה, 50%)	רבעון שלישי 2026	רבעון שני 2026	רבעון ראשון 2026	לשנת 2025
שווי הנכס (אלפי ש"ח)	59,000	58,090	58,049	58,021
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)[1]	778	778	761	2,909
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	844	-	-	2,415
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	100%	100%	100%	100%
שיעור תשואה בפועל (%)	5.2%	5.3%	5.2%	5.0%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	236.6	302.4	298.6	297.1
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)	-	-	284	325

(1) בשנת 2026, לא כולל הוצאות הפרשה למתווה שאגת הארי בסך של כ-7 אלפי ש"ח.

ג'י סיטי ראשון לציון	רבעון שלישי 2026	רבעון שני 2026	רבעון ראשון 2026	לשנת 2025
שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)	1,750,330	1,749,302	1,728,608	1,725,000
שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)	318,736	301,289	286,258	352,303
סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)	2,069,065	2,050,591	2,014,866	2,077,303
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)[1]	27,712	26,801	27,650	103,812
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	-	17,740	-	134,244
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	97.8%	97.8%	97.8%	99%
שיעור תשואה בפועל (%)	6.3%	6.2%	6.4%	6.0%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	112.6	111.8	110.4	109.6
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)	-	-	228	183

(1) בשנת 2026, לא כולל הוצאות הפרשה למתווה שאגת הארי בסך של כ-1 מיליון ש"ח.

דיזינגוף	רבעון שלישי 2026	רבעון שני 2026	רבעון ראשון 2026	לשנת 2025
שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)	60,800	60,800	60,800	60,800
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	930	920	888	3,597
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	-	-	-	-
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	100%	100%	100%	100%
שיעור תשואה בפועל (%)	6%	5.9%	5.8%	5.9%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	437.9	433.7	428.3	428.8
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)	-	-	-	-

לישנסקי	רבעון שלישי 2026	רבעון שני 2026	רבעון ראשון 2026	לשנת 2025
שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)	83,354	78,083	76,026	70,375
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)[1]	1,360	678	477	1,495
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי ש"ח)	-	-	-	(1,409)
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	98.7%	98.7%	98.7%	98.7%
שיעור תשואה בפועל (%)	4%	3%	2.5%	2.1%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	87.7	88.1	87.3	87.3
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח)	-	-	-	-

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

טרגובק (Targowek)	רבעון שלישי 2026	רבעון שני 2026	רבעון ראשון 2026	לשנת 2025
שווי הנכס (אלפי אירו)	255,357	255,140	252,400	249,300
NOI בתקופה (אלפי אירו)	3,917	3,775	3,781	14,199
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (אלפי אירו)	-	2,649	3,166	9,748
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	99.1%	99.5%	99.4%	99.4%
שיעור תשואה בפועל (%)	6.1%	5.9%	6.0%	5.7%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש באירו)	35.8	35.7	35.4	34.5
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש באירו)	62.0	59.8	37.2	45.8

ג'י סיטי בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

	עמוד
סקירת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים	43
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	44
דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד	46
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל	47
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	48
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	53
באורים לדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים	56

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

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

Shape the future with confidence

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ג'י סיטי בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2026 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 30 בספטמבר, 2026 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-51% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים 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 הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוח 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.

תל-אביב,
22 בנובמבר, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	מליוני ש"ח		
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	458	758	796
פקדונות והלוואות לזמן קצר	231	61	1,412
נכסים פיננסיים	61	65	114
נגזרים פיננסיים	26	158	80
לקוחות, הכנסות לקבל ונכסי חוזה	286	213	229
חייבים ויתרות חובה	248	265	205
מלאי משרדים	213	254	236
מסים שוטפים לקבל	2	1	2
	1,525	1,775	3,074
נכסים מוחזקים למכירה	1,681	238	1,953
	3,206	2,013	5,027
נכסים לא שוטפים			
השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני	915	979	943
השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה	493	384	581
נכסים פיננסיים	13	50	26
נגזרים פיננסיים	74	139	114
נדל"ן להשקעה	23,472	28,495	24,113
נדל"ן להשקעה בפיתוח	2,009	2,031	1,983
רכוש קבוע, נטו	71	83	75
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	297	350	336
מסים נדחים	55	64	58
	27,399	32,575	28,229
	30,605	34,588	33,256

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

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	מליוני ש"ח		
<u>התחייבויות והון</u>			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	70	124	-
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	2,784	2,200	2,610
נגזרים פיננסיים	24	50	9
ספקים ונותני שירותים	57	59	54
זכאים ויתרות זכות	645	521	572
מסים שוטפים לשלם	5	7	7
	3,585	2,961	3,252
התחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה	696	-	-
	4,281	2,961	3,252
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
אגרות חוב ואגרות חוב להמרה	12,073	15,174	15,110
התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים	5,268	4,766	3,908
נגזרים פיננסיים	126	156	147
התחייבויות אחרות	387	350	313
מסים נדחים	1,043	1,308	1,235
	18,897	21,754	20,713
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
הון מניות	223	253	253
פרמיה על מניות	4,675	4,983	4,984
יתרת רווח	2,260	2,352	2,367
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(6,964)	(4,798)	(5,316)
קרנות אחרות	4,190	1,268	1,813
מניות אוצר	(61)	(181)	(181)
	4,323	3,877	3,920
<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>	3,104	5,996	5,371
<u>סה"כ הון</u>	7,427	9,873	9,291
	30,605	34,588	33,256

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

22 בנובמבר, 2026			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	אהוד ארנון יו"ר הדירקטוריון	חיים כצמן מנכ"ל וסגן יו"ר הדירקטוריון	גיל קוטלר סמנכ"ל כספים

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	מיליוני ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	1,506	1,732	506	574	2,299
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות	439	533	141	172	710
הכנסה מהשכרת מבנים, נטו	1,067	1,199	365	402	1,589
הכנסות ממכירת משרדים	111	130	39	130	185
עלות מכירת משרדים	94	110	33	110	157
הכנסה ממכירת משרדים, נטו	17	20	6	20	28
הכנסה תפעולית, נטו	1,084	1,219	371	422	1,617
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	85	502	(15)	89	674
הוצאות הנהלה וכלליות	(178)	(214)	(59)	(74)	(284)
הוצאות מכירה ושיווק	(3)	(5)	(1)	(3)	(6)
הכנסות אחרות	4	3	4	-	3
הוצאות אחרות	(11)	(70)	-	(3)	(208)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	20	82	10	30	78
רווח תפעולי	1,001	1,517	310	461	1,874
הוצאות מימון	(918)	(1,174)	(382)	(374)	(1,345)
הכנסות מימון	121	110	25	49	147
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	204	453	(47)	136	676
מסים על ההכנסה	91	223	5	67	286
רווח נקי (הפסד)	113	230	(52)	69	390
מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה	(11)	(21)	(103)	(11)	70
זכויות שאינן מקנות שליטה	124	251	51	80	320
	113	230	(52)	69	390
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)					
סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי	(0.06)	(0.11)	(0.62)	(0.06)	0.36
סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל	(0.06)	(0.11)	(0.62)	(0.06)	0.36

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

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	מיליוני ש"ח				
רווח נקי (הפסד)	113	230	(52)	69	390
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):					
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד					
רווחים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	-	3	-	-	28
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד					
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(447)	110	183	(199)	(316)
רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים	13	(21)	5	3	(19)
מימוש קרן הפרשי תרגום בגין חברות שאוחדו בעבר	-	-	-	-	31
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר	(434)	92	188	(196)	(276)
סה"כ רווח (הפסד) כולל	(321)	322	136	(127)	114
מיוחס ל:					
בעלי מניות החברה (1)	(204)	(70)	(3)	(105)	(165)
זכויות שאינן מקנות שליטה	(117)	392	139	(22)	279
	(321)	322	136	(127)	114

(1) הרכב ההפסד הכולל המיוחס לבעלי מניות החברה:

רווח נקי (הפסד)	(11)	(21)	(103)	(11)	70
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(206)	(29)	95	(96)	(272)
רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים	13	(23)	5	2	(22)
רווחים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	-	3	-	-	28
מימוש קרן הפרשי תרגום בגין חברות שאוחדו בעבר	-	-	-	-	31
	(204)	(70)	(3)	(105)	(165)

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

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
	הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר								
	מיליוני ש"ח								
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)	253	4,984	2,367	(5,316)	1,813	(181)	3,920	5,371	9,291
רווח נקי	-	-	(11)	-	-	-	(11)	124	113
הפסד כולל אחר	-	-	-	(206)	13	-	(193)	(241)	(434)
סך הפסד כולל	-	-	(11)	(206)	13	-	(204)	(117)	(321)
מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה	- *)	1	-	-	(1)	-	- *)	-	- *)
רכישת מניות באוצר	-	-	-	-	-	(220)	(220)	-	(220)
מחיקת מניות באוצר	(30)	(310)	-	-	-	340	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	- *)	-	- *)	-	- *)
רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	5	-	5	(36)	(31)
ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(110)	(110)
דיבידנד שהוכרז **)	-	-	(96)	-	-	-	(96)	-	(96)
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת	-	-	-	(1,442)	2,360	-	918	(1,855)	(937)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(149)	(149)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2026	223	4,675	2,260	(6,964)	4,190	(61)	4,323	3,104	7,427

*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

**) בתשעת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2026 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.56 ש"ח למניה (סך כולל של כ-96 מיליון ש"ח), מתוכם כ-28 מיליון ש"ח (0.16 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 28 באפריל 2026, כ-34 מיליון ש"ח (0.2 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 16 ביוני 2026, וכ-34 מיליון ש"ח (0.2 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 28 בספטמבר 2026

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

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
	הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר								
	מליוני ש"ח								
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)	253	4,981	2,446	(4,763)	1,279	(16)	4,180	5,918	10,098
רווח נקי	-	-	(21)	-	-	-	(21)	251	230
רווח כולל אחר	-	-	-	(29)	(20)	-	(49)	141	92
סך רווח כולל	-	-	(21)	(29)	(20)	-	(70)	392	322
מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה	- *)	2	-	-	(2)	-	- *)	-	- *)
רכישת מניות באוצר	-	-	-	-	-	(165)	(165)	-	(165)
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	2	-	2	-	2
רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	(4)	-	(4)	(144)	(148)
ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(132)	(132)
דיבידנד שהוכרז	-	-	(73)	-	-	-	(73)	-	(73)
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת	-	-	-	(6)	13	-	7	(21)	(14)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(17)	(17)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	253	4,983	2,352	(4,798)	1,268	(181)	3,877	5,996	9,873

*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

	הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	הון המיוחס לבעלי מניות החברה: התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר								
	מליוני ש"ח								
יתרה ליום 1 ביולי, 2026	253	4,985	2,397	(6,557)	3,382	(340)	4,120	3,654	7,774
הפסד	-	-	(103)	-	-	-	(103)	51	(52)
רווח כולל אחר	-	-	-	95	5	-	100	88	188
סך רווח כולל	-	-	(103)	95	5	-	(3)	139	136
רכישת מניות באוצר	-	-	-	-	-	(61)	(61)	-	(61)
מחיקת מניות באוצר	(30)	(310)	-	-	-	340	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	- *)	-	- *)	-	- *)
רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	5	-	5	(36)	(31)
ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(104)	(104)
דיבידנד שהוכרז **)	-	-	(34)	-	-	-	(34)	-	(34)
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת	-	-	-	(502)	798	-	296	(546)	(250)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(3)	(3)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2026	223	4,675	2,260	(6,964)	4,190	(61)	4,323	3,104	7,427

*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

**) בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2026 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.2 ש"ח למניה (סך כולל של כ-34 מיליון ש"ח), אשר שולמו ביום 28 בספטמבר 2026.

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

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה							
	הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר								
	מליוני ש"ח								
יתרה ליום 1 יולי, 2025	253	4,982	2,386	(4,699)	1,265	(80)	4,107	6,287	10,394
רווח נקי	-	-	(11)	-	-	-	(11)	80	69
הפסד כולל אחר	-	-	-	(96)	2	-	(94)	(102)	(196)
סך הפסד כולל	-	-	(11)	(96)	2	-	(105)	(22)	(127)
מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה	-*)	1	-	-	(1)	-	-*)	-	-*)
רכישת מניות באוצר	-	-	-	-	-	(101)	(101)	-	(101)
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	1	-	1	-	1
רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	(4)	-	(4)	(136)	(140)
ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(119)	(119)
דיבידנד שהוכרז	-	-	(23)	-	-	-	(23)	-	(23)
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	(3)	5	-	2	(7)	(5)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(7)	(7)
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	253	4,983	2,352	(4,798)	1,268	(181)	3,877	5,996	9,873

*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 מליון ש"ח.

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

	הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
	הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	מבוקר								
	מיליוני ש"ח								
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)	253	4,981	2,446	(4,763)	1,279	(16)	4,180	5,918	10,098
רווח נקי	-	-	70	-	-	-	70	320	390
הפסד כולל אחר	-	-	-	(241)	6	-	(235)	(41)	(276)
סך רווח כולל	-	-	70	(241)	6	-	(165)	279	114
מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה	-*)	3	-	-	(3)	-	-*)	-	-*)
רכישת מניות באוצר	-	-	-	-	-	(165)	(165)	-	(165)
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	2	-	2	-	2
רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	(4)	-	(4)	(144)	(148)
ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(161)	(161)
דיבידנד שהוכרז	-	-	(149)	-	-	-	(149)	-	(149)
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת	-	-	-	(312)	533	-	221	(493)	(272)
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(28)	(28)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)	253	4,984	2,367	(5,316)	1,813	(181)	3,920	5,371	9,291

*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	מיליוני ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח נקי (הפסד)	113	230	(52)	69	390
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
הוצאות מימון, נטו	797	1,064	357	325	1,198
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו	(20)	(82)	(10)	(30)	(78)
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	(85)	(502)	15	(89)	(674)
פחת והפחתות	12	16	4	5	22
מסים על הכנסה	91	223	5	67	286
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	7	67	(4)	3	205
עלות תשלום מבוסס מניות	(*) -	2	(*) -	1	2
	802	788	367	282	961
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה	(175)	11	46	(67)	(37)
ירידה במלאי משרדים	23	86	8	86	104
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות	35	(145)	37	(67)	(139)
	(117)	(48)	91	(48)	(72)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית, דיבידנדים ומסים	798	970	406	303	1,279
מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:					
ריבית ששולמה	(662)	(653)	(227)	(202)	(768)
ריבית שהתקבלה	129	102	24	41	127
דיבידנד שהתקבל	17	18	8	6	21
מסים ששולמו	(108)	(22)	(34)	(4)	(32)
מסים שהתקבלו	2	6	2	6	11
	(622)	(549)	(227)	(153)	(641)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	176	421	179	150	638

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

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	מיליוני ש"ח				
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>					
תמורה ממכירת חברות מוחזקות	-	-	-	-	5
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות	-	-	-	-	(1)
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה	(335)	(447)	(112)	(90)	(563)
השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים	(14)	(4)	(6)	(1)	(11)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם	1,345	1,037	(1)	143	1,293
מתן הלוואות לזמן ארוך	-	-	-	-	(19)
פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך	-	3	-	1	26
השקעות לזמן קצר, נטו	-	2	-	-	2
השקעות בנכסים פיננסיים	(22)	(45)	(9)	(6)	(47)
תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ומשיכת פקדונות	54	26	40	18	23
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	1,028	572	(88)	65	708
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>					
מימוש כתבי אופציה למניות החברה	- *)	- *)	- *)	- *)	- *)
רכישת מניות באוצר	(220)	(165)	(61)	(101)	(165)
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת	(772)	(14)	(85)	(5)	(272)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(96)	(73)	(34)	(23)	(73)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	(149)	(17)	(3)	(7)	(28)
קבלת הלוואות לזמן ארוך	797	220	176	124	304
פרעון הלוואות לזמן ארוך	(555)	(952)	(257)	(95)	(1,061)
קבלת (פרעון) קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו	2,254	(1,144)	(331)	43	(1,056)
קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	-	82	-	(46)	(40)
פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב ואגרות חוב להמרה	(2,879)	(3,342)	(89)	(468)	(3,560)
הנפקת אגרות חוב	278	3,437	278	456	3,737
רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה	(31)	(153)	(31)	(145)	(153)
ריבית ששולמה בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה	(110)	(132)	(104)	(119)	(161)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(1,483)	(2,253)	(541)	(386)	(2,528)
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(59)	27	19	(14)	(13)
<u>ירידה במזומנים ושווי מזומנים</u>	(338)	(1,233)	(431)	(185)	(1,195)
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>	796	1,991	889	943	1,991
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>	458	758	458	758	796

*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	מיליוני ש"ח				
(א) <u>פעולות מהותיות שלא במזומן</u>					
מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים	-	-	-	-	1,821
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה כנגד אופציית מכר	165	-	165	-	-
חלוקת דיבידנד בעין	-	-	-	-	76

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

באור 1 - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן – תקופת הדוח) ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן ביחד - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 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 30 בספטמבר, 2026 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה במאוחד (להלן – הקבוצה) גרעון בהון החוזר בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח. לקבוצה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך כולל של כ-0.5 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 בנות 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 30 בספטמבר 2026, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מובטחים מתחדשים כאמור ממספר בנקים ומוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים, בסך של כ-0.6 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-30 בספטמבר 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 ספטמבר 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 צורכי 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.

בנוסף, בחודש אוגוסט 2026 אישרה החברה תוכנית מימוש נכסים בהיקף של 6.1 מיליארדי ש"ח ומיקוד עסקי, אשר מרביתה מיועדת להשלמה עד לתום שנת 2027 (להלן: "תוכנית מימוש הנכסים").

תוכנית מימוש הנכסים כוללת בעיקרה את הרכיבים הבאים:

- מכירת נכסי הדיור להשכרה שבבעלות הקבוצה בארה"ב ובפולין.
- מכירת נכסים מסחריים בצפון ארה"ב, תוך מיקוד הפעילות בארה"ב בנכסים מסחריים בפלורידה.
- מכירת נכסי הקבוצה בברזיל.
- מכירת נכסים ב- CTY בהיקף של כ- 2.9 מיליארדי ש"ח (לרבות נכסי נגה, כמפורט מטה. מרביתם מיועדים למכירה בשנת 2027, ומקצתם בתחילת שנת 2028), בהתאם לתוכנית מימוש הנכסים אותה אישר דירקטוריון CTY, וכפי שדווחה על ידי CTY באוגוסט 2026.

להערכת דירקטוריון החברה, תוכנית מימוש הנכסים, שאינם נכסי ליבה של הקבוצה, צפויה להביא למיקוד במרכזים מסחריים מעוגני סופרמרקטים וריכוז בפחות טריטוריות, מה שיביא לייעול ניהולי ועסקי של הקבוצה, תוך חיסכון משמעותי בהוצאות הנהלה וכלליות, לשיפור בביצועי החברה ותוצאותיה והורדת המינוף של הקבוצה.

תוכנית מימוש הנכסים החדשה הינה בהמשך לתוכנית מימוש הנכסים שעליה הודיעה החברה בחודש אוקטובר 2022, וכן הינה בהמשך ובהתאם לתוכנית אסטרטגית 2028 עליה הודיעה החברה בחודש ספטמבר 20.2024

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.

בהתאם לאסטרטגיית החברה המפורטת לעיל, בחודש יוני 2026 הודיעה החברה על הקמת תאגיד ייעודי העונה לשם נגה נכסים מסחריים בע"מ ("נגה") שיחזיק בעקיפין בחברות נכס שתהיינה הבעלים של שלושה נכסים מניבים בשווי, אשר למועד הדוח שווים עומד על כ-420 מיליוני אירו (כ-1.46 מיליארד ש"ח) ובחודש אוגוסט 2026 פרסמה נגה טיוטה ראשונה של תשקיף חלוקת דיבידנד בעין של מלוא מניות נגה על ידי החברה (בדרך של פיצול) וכן הנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') של נגה ("ההנפקה").

בהתאם לטיוטת התשקיף ובכפוף להשלמת ההנפקה על פי התשקיף הסופי, שלושה נכסים מניבים בבעלות CTY (בעקיפין), הידועים כ- Trio Company, Myyrmanni Company ו-Koskikeskus Company, תוכננו לעבור במסגרת של שינוי מבנה לבעלותה (בעקיפין) של נגה, והיו צפויים להבטיח את אגרות החוב של נגה. ביום 13 בנובמבר 2026 התשקיף פקע, בהתאם לתנאיו ולהוראות הדין, ומבלי שהושלמה הצעת ניירות ערך של נגה מכוחו כמתוכנן.

החברה הודיעה כי תשוב לבחון חידוש התשקיף על בסיס דוחות הרבעון השלישי לשנת 2026 ולחילופין לבחון הנפקת אגרות חוב מדורגות של החברה, אשר תגובינה בשעבוד על נכסי נגה (כולם או חלקם), וזאת בכפוף לתנאי השוק.

באור 1 - כללי (המשך)

ד. השפעת המצב 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, 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.

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 הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

ב. תקן דיווח כספי בינלאומי 18, 'הצגה וגילוי בדוחות כספיים'

בהמשך למפורט בבאור 2כ' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש"), נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מצויה בהליך בחינת כלל השפעות התקן החדש, לרבות השפעות התיקונים לתקנים אחרים שנכללו במסגרתו, על דוחותיה הכספיים ועל הגילויים הנכללים בהם. בהתבסס על תוצאות הבחינה שבוצעה עד כה, החברה מעריכה כי ההשפעות המהותיות הצפויות של התקן החדש על הדוחות הכספיים המאוחדים הן כדלקמן:

1. פעילות עסקית עיקרית מוגדרת

החברה בחנה את הוראות התקן החדש בדבר פעילות עסקית עיקרית מוגדרת והגיעה למסקנה כי היא עומדת בהגדרת פעילות עסקית עיקרית של השקעה בנדל"ן מניב. בהתאם לכך, הכנסות והוצאות בגין הנדל"ן המניב, לרבות רווחים או הפסדים בגין שינויים בשווי הוגן של הנדל"ן האמור, אשר היו מסווגים בקטגוריה אחרת אלמלא מסקנה זו, יסווגו החל ממועד יישום התקן החדש בקטגוריית תפעול.

2. השפעות מהותיות על הסיווג בדוח רווח או הפסד ובסיכומי ביניים הכלולים בו

- חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות משותפות - כיום, החברה מסווגת את חלקה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני כחלק מהרווח התפעולי. לאחר יישום התקן החדש, חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות משותפות יסווג בקטגוריית ההשקעה.
- רווחים או הפסדים ממכשירים פיננסיים נגזרים המשמשים לניהול סיכונים - הקבוצה מבצעת מעת לעת התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים לגידור השקעותיה בחברות בנות הנקובות במטבע חוץ והתחייבויותיה הפיננסיות הנקובות במטבע חוץ או הנושאות ריבית משתנה. המכשירים הפיננסיים המגדרים כוללים, בין היתר, חוזי החלפת בסיס הצמדה ומטבע של קרן וריבית (Cross-Currency Swap), חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ, עסקאות החלפת ריבית (IRS) ואופציות, כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בשינויים בשיעורי הריבית ותנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ, ומסווגת, טרם יישום התקן החדש, רווחים והפסדים משערוך נגזרים אלה בסעיף הכנסות מימון (הוצאות מימון). לאחר יישום התקן החדש, רווחים או הפסדים משערוך חלק ממכשירים נגזרים אלו יסווגו בקטגוריית התפעול.
- סיכומי ביניים- כיום, החברה מציגה בדוח על הרווח או הפסד סיכום ביניים של רווח (הפסד) גולמי, רווח (הפסד) תפעולי, רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה (הטבת מס) ורווח (הפסד) נקי. לאחר יישום התקן החדש, החברה תמשיך להציג את סיכומי ביניים כאמור בתוספת רווח (הפסד) לפני מימון ומסים על הכנסה.

3. השפעות על הסיווג בדוח על תזרימי מזומנים

כיום, החברה מסווגת תזרימי מזומנים מריבית שהתקבלה ומריבית ששולמה במסגרת פעילות שוטפת בדוח על תזרימי המזומנים. לאחר יישום התקן החדש, תזרימי מזומנים מריבית שהתקבלה יסווגו במסגרת פעילות השקעה ותזרימי מזומנים מריבית ששולמה יסווגו במסגרת פעילות מימון.

כתוצאה משינויי הסיווג כאמור, צפוי גידול משמעותי בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת, בעיקר בשל סיווג מחדש של תזרימי מזומנים מריבית ששולמה לפעילות מימון.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

4. מדדי ביצוע מוגדרים על ידי ההנהלה (MPMs - management-defined performance measures)

החברה בוחנת את כלל המדדים המפורסמים על ידה מחוץ לדוחות הכספיים על מנת לקבוע האם הם עונים להגדרת מדדי ביצוע מוגדרים על ידי ההנהלה בהתאם להוראות התקן החדש. החברה מעריכה כי היא תידרש לתת גילוי בדבר מדדי הביצוע הבאים: FFO ו-FFO לפי גישת ההנהלה.

5. השפעות אפשריות על עניינים נוספים הקשורים לעסקי החברה

אמות מידה פיננסיות

החברה בחנה את השפעת יישום התקן החדש על אמות המידה הפיננסיות שהיא נדרשת לעמוד בהן. בהתאם להוראות הסכמי המימון, אמות המידה הפיננסיות ימשיכו להיבחן על בסיס הוראות התקינה החשבונאית שהייתה בתוקף במועד נטילת האשראי. ולכן, ליישום התקן החדש לא צפויה להיות השפעה בהקשר זה.

תגמולים לנושאי משרה ולעובדים

החברה בחנה את השפעת יישום התקן החדש על מנגנוני תגמול לנושאי משרה ולעובדים המבוססים על נתונים או על מדדים חשבונאיים. להערכת החברה, יישום התקן החדש אינו צפוי להשפיע על מנגנוני התגמול כאמור.

באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. <u>גיוס ופדיון חוב בקבוצה</u>

1. במהלך התקופה, רכשה החברה כ-826.1 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרות יב', יג', יד', טז', יח' וכא') בתמורה לכ-877.8 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות הכירה החברה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-41.8 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.
2. בחודש יולי 2026, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-261.1 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד') (שאינן מובטחות), בתמורה בנטו של כ-275.7 מיליון ש"ח, ובריבית שנתית אפקטיבית של 4.2% (צמוד מדד).
3. בחודש אפריל 2026 השלימה CTY פדיון של מלוא אגרות החוב שלה לשנת 2026 בתמורה לכ-123.5 מיליון אירו.
4. בחודש מאי 2026 השלימה CTY פדיון של מלוא אגרות החוב שלה לשנת 2027 בתמורה לכ-128.6 מיליון אירו.
5. בחודש אוגוסט 2026 רכשה CTY כ-11 מיליון אירו (כ-35.9 מיליון ש"ח) ע.נ אגרות חוב היברידיות, בתמורה לכ-9.7 מיליון אירו (כ-31 מיליון ש"ח). בעקבות הרכישות הכירה החברה בגידול בהון המיוחס לבעלי המניות בסך של כ-4.9 מיליון ש"ח.

ב. <u>אירועים אחרים</u>

1. במהלך תקופת הדיווח רכשה החברה, במהלך המסחר בבורסה, כ-15.9 מיליון מניות של החברה בתמורה לכ-165 מיליון ש"ח. המניות שנרכשו הינן מניות רדומות (ובהמשך בוטלו, כמפורט מטה).

בנוסף, ביום 19 באוגוסט 2026 אישר דירקטוריון החברה הצעת רכש עצמית לעד 10 מיליון מניות רגילות של החברה, המהוות כ-5.8% מהון המניות של החברה, בתמורה ל-11.5 ש"ח למניה (ובסה"כ כ-115 מיליון ש"ח). ביום 8 בספטמבר 2026, הושלמה הצעת הרכש לרכישת מניות החברה. במסגרת הצעת הרכש נרכשו כ-4.8 מיליון מניות רגילות של החברה, אשר היוו כ-2.8% מהון המניות של החברה, בתמורה של כ-55 מיליון ש"ח. יצוין כי במסגרת הצעת הרכש נענו 1,147,800 מניות רגילות שהיו בבעלות חברה בשליטת מר חיים כצמן, בעל השליטה בחברה.

במהלך התקופה מחקה החברה כ-29.8 מיליון מניות רדומות. נכון למועד הדיווח כ-5.2 מיליון מניות הינן מניות רדומות.

2. 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).

בעקבות רכישה זו, מאחר שהחזקותיה של החברה חצו רף החזקה של 50% מהון המניות של CTY, החברה חויבה לפי הדין הפיני בהגשת הצעת רכש לכלל מניות המיעוט של CTY, במחיר שלא יפחת מהמחיר ששולם במסגרת עסקת רכישת המניות, הצעה זו פורסמה ביום 31 בדצמבר 2025 במחיר של 4 אירו למניה ("הצעת הרכש הראשונה"), כאשר בהמשך עודכן למחיר של 3.8 אירו למניה בעקבות חלוקת דיבידנד בדרך של החזר הון בהיקף של 0.2 אירו למניה שביצעה CTY. כ-50 מיליון מניות CTY, המהווים כ-27.3% מהון המניות שלה, נענו להצעת הרכש הראשונה.

ביום 6 ביולי 2026, פרסמה החברה הצעת רכש נוספת לכלל מניות המיעוט ב-CTY במחיר של 2.9 אירו למניה ("הצעת הרכש השנייה"). המחיר בהצעת הרכש השנייה שיקף את המחיר מהצעת הרכש הראשונה לאחר התאמה לחלוקת דיבידנד שהוכרזה על ידי CTY בחודש מרס 2026 בסך של 0.9 אירו למניה, בהמשך החליטה החברה על הצעת רכש עוקבת (' Subsequent Offer'), המהווה למעשה הארכה של תקופת הצעת הרכש השנייה באותם התנאים.

במסגרת הצעת הרכש השנייה וההצעה העוקבת לה נענו בעליהן של כ-7.4 מיליון מניות CTY, המהוות כ-4% מהון המניות שלה, ביניהם בעל השליטה מר חיים כצמן ובני משפחתו, שמכרו מניות בהיקף זניח.

נכון לתאריך הדוח, לאחר כל הצעות הרכש שתוארו לעיל, ורכישות נוספות שהחברה ביצעה בתקופה זו במהלך המסחר בבורסה במחיר דומה, החברה מחזיקה כ-91.05% מהון המניות של CTY.

באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

בעקבות החזקת החברה במעל 90% מהון המניות של CTY, החל ממועד השלמת הצעת הרכש העוקבת, כאמור לעיל, קמה לבעלי מניות המיעוט ב-CTY האופציה לחייב את החברה לקנות את מניותיהם (אופציית Put). על כן, החברה בחרה לטפל באופציית ה-PUT על ידי הכללה של 100% מהנכסים וההתחייבויות של CTY כחלק מההון המיוחס לבעלי המניות ומנגד, הכירה בהתחייבות לרכישת מניות המיעוט בסך של כ-165 מיליון ש"ח (כ-48 מיליון אירו) המשקפת מחיר של 2.9 אירו למניה, בהתאמה למחיר בהצעת הרכש העוקבת. התחייבות זו נמדדת לפי שווי הוגן ושינויים בה נזקפים לרווח והפסד.

בהקבלה לאופציית ה-PUT, החל ממועד השלמת הצעת הרכש העוקבת קמה לחברה הזכות לחייב את בעלי מניות המיעוט למכור לה את מניותיהם (אופציית Call). על כן, ביום 16 בספטמבר 2026 הגישה החברה בקשה ל-Redemption Board להפעלת מנגנון של רכישה כפויה (Squeeze Out) כלפי בעלי מניות המיעוט, בהתאם לחוק בפינלנד.

במסגרת הבקשה התבקש ה-Redemption Board לאשר את זכאותה של החברה לבצע רכישה כפויה של מניות המיעוט של CTY במחיר של 2.90 אירו למניה (הזהה למחיר בו בוצעה הצעת הרכש), בניכוי דיבידנד, החזר הון או כל חלוקה אחרת שתבצע CTY לבעלי מניותיה עד למועד ביצוע הרכישה הכפויה. כמו כן, בהתאם לדין בפינלנד, בחודש נובמבר 2026 מינה הטריבונל נאמן לבעלי מניות המיעוט שייצג את אינטרס בעלי מניות המיעוט במסגרת הליך הרכישה הכפויה. במסגרת הליך הבוררות, רשאים בעלי מניות המיעוט להעלות את טענותיהם ביחס לרכישה הכפויה וכן לתמורה שתשולם להם בגין מניותיהם, ובסופו יקבע הטריבונל את התמורה ההוגנת בגין המניות, אשר תחייב את החברה (בכפוף לזכות ערעור).

סך התמורה במזומן שהחברה שילמה עבור הצעות הרכש והרכישות במסחר בבורסה, בקיזוז תקבולי הדיבידנדים המיוחדים שהוכרזו על ידי CTY הינה כ-50.8 מיליון אירו (כ-173.3 מיליון ש"ח).

התמורה מומנה בעיקר ממקורותיה העצמיים של החברה. טרם השלמת הצעת הרכש הראשונה החברה התקשרה עם מוסד פיננסי בהסכם למימון רכישת מניות CTY בהיקף של עד 195 מיליון אירו, מתוכו, נכון למועד פרסום הדוח, החברה משכה 108 מיליון אירו. את יתרת הקו ניתן יהיה למשוך לאחר רכישות נוספות, החברה פנתה לבנק על מנת להאריך את התקופה שבה ניתן יהיה למשוך את היתרה על מנת לכסות את תקופת תהליך ה-Squeeze out.

כלל רכישת מניות CTY בשנת 2026, כולל בגין האופציה למיעוט, הביאו לגידול בהון העצמי של החברה בשנת 2026 בסך של כ-913 מיליון ש"ח.

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. בחודש נובמבר 2026 המבקש הגיש בקשה לבית המשפט לתקן את ההליך מבקשה לגילוי מסמכים לפני תביעה נגזרת לבקשה לתביעה נגזרת. בית המשפט ביקש את תגובת החברה לבקשה.

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

בגין השנים 2018-2020 הוצאו שומות ערכאה שניה שליליות על ידי רשות המסים, הניתנות לאכיפה, ועליהן הוגשו ערעורים לבית המשפט. בשנת 2026 קיבל בית המשפט בפולין (ערכאה ראשונה) החלטות שליליות לגבי מספר תיקים בעניינן של מספר חברות שהיו או שהינן בשליטה מלאה של G Europe, בגין השנים 2018 ו-2020. בית המשפט קבע שעל החברות לשלם ניכוי מס במקור בשיעור של 20% בתוספת ריבית וקנסות ,וזאת בהתאם לדרישת רשות המסים בפולין. ביחס להליך אחד, הוגש ערעור לבית המשפט העליון בפולין, ובכוונת החברה להגיש ערעור גם ביחס ליתר התיקים. להערכת הנהלת החברה והנהלת G Europe בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, סיכויי הערעורים להתקבל גבוהים מהסיכויים לדחייתם. לגבי השנים 2021-2024, מתנהל הליך ביקורת בגין הניכוי במקור בפולין.

9. בהמשך לאמור בביאור 9ז' 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.

10. בחודש מאי 2026, לנוכח בקשת החברה, הודיעה חברת מידרוג על הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרות ט', יב', יג', יד', טו', טז', יז', יח', כ', כא').

11. בחודש יוני 2026 האסיפה הכללית של החברה אישרה את חידוש הסכם העסקתו של מר צבי גורדון, חתנו של מר כצמן, בגין תפקידו כמנכ"ל Gazit Horizons Inc, לתקופה של שלוש שנים בתוקף החל מיום 15 במרס 2026.

בגין כהונתו כאמור יהא מר גורדון זכאי לשכר בסיס חודשי בסך של כ-$41,665, אשר יעודכן אחת לשנה קלנדרית בגובה העלייה במדד המחירים לצרכן בארה"ב, וכן לתנאים סוציאליים נלווים כמקובל. כן יהיה זכאי מר גורדון למענק שנתי במזומן, בסכום כולל אשר לא יעלה על 100% משכר הבסיס השנתי לו זכאי מר גורדון בגין שנה כלשהי, בגין השגת 100% מהיעדים בשנה מסוימת. גובה המענק השנתי יקבע בהתאם לעלייה ב-Same Store NOI של Gazit Horizons Inc שינוע באופן לינארי בין 1% ל-4%, החל מזכאות של 10% מהמענק השנתי ב-1% ועד למלוא המענק השנתי ב-4%.

בנוסף, במסגרת חידוש ההסכם הוענק למר גורדון תגמול הוני בצורה של כתבי אופציה (לא סחירים) (75% מסך התגמול ההוני) ויחידות מניה חסומות (RSUs) (25% מסך התגמול ההוני) לרכישת מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א של החברה, בכמות המשקפת עלות שנתית לחברה (מחושבת לינארית) בסך של 250,000 דולר ארה"ב לשנה (כ-750,000 ש"ח) (קרי, 2,250,000 ש"ח לכל תקופת ההסכם) (סה"כ הוקצו למר גורדון 498,814 כתבי אופציה ו-56,667 יחידות מניה חסומות). תקופת הבשלת כתבי האופציה וה-RSU תהיה במשך שלוש שנים שתחילתן במועד אישור האסיפה הכללית, כאשר כתבי האופציה וה-RSU יבשילו בשלוש מנות שוות, החל מחלוף שנה ממועד האסיפה כאמור (שליש בתום כל שנה), ויהיו ניתנים

באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

למימוש עד לחלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה. מועד הפקיעה הסופי של כל כתבי האופציה (במקרה שלא מומשו קודם כן) הוא בתום ארבע שנים ממועד ההענקה (למעט במקרה של סיום העסקתו של מר גורדון ללא עילה, כמפורט בהסכם ההעסקה, שאז כתבי האופציה הבשלים יהיו ניתנים למימוש במשך 90 ימים ממועד סיום ההעסקה). כתבי האופציה וה-RSU כפופים להתאמות מקובלות, למעט לחלוקות דיבידנד.

ההסכם ניתן לביטול על ידי החברה או על ידי מר גורדון בהודעה של 90 ימים מראש. בנוסף, החברה תהא רשאית לסיים את ההסכם, ללא הודעה מוקדמת, בנסיבות המאפשרות לסיים את העסקתו של מר גורדון ללא תשלום פיצויי פיטורין.

במקרה בו תבקש החברה לסיים את ההסכם לפני חלוף שלוש שנים (למעט בנסיבות בהן זכאית החברה לסיים את ההסכם ללא זכות לפיצויי פיטורין), וכן במקרה של התפטרות בנסיבות בהן רואים על פי דין את ההתפטרות כפיטורים, או במקרה של פטירה או אובדן כושר עבודה חו"ח יהא מר גורדון (או עזבונו) זכאי לתנאים הבאים: (א) תקופת הודעה מוקדמת של 90 יום במהלכה מר גורדון יהא זכאי לקבל את השכר הקבוע וההטבות המגיעים לו בתקופת ההודעה; (ב) חלק יחסי מהמענק השנתי לו יהיה מר גורדון זכאי בגין השנה שבה הסתיימה כהונתו, בכפוף לעמידה ביעדי התגמול. כמו כן, ההסכם קובע כי במקרה פיטורין (ללא עילה) של מר גורדון בתקופת 12 החודשים לאחר קרות אירוע של שינוי שליטה בחברה (כהגדרתו בהסכם), או במקרה של התפטרותו במשך 60 הימים שלאחר תקופת 12 החודשים לאחר קרות אירוע של שינוי שליטה בחברה, יהיה זכאי מר גורדון לתנאים הבאים: האצת הבשלה של המנה הקרובה שטרם הבשילה עד מועד סיום העסקתו של רכיבי התגמול ההוני שהוקצו לו; מענק מיוחד בגובה של עד 6 משכורות חודשיות (בנוסף לתקופת ההודעה המוקדמת ותקופת ההסתגלות).

12. בחודש יוני 2026 אישרה האסיפה הכללית של החברה עדכון לתניית אי התחרות ולהסכם למתן שירותים לנורסטאר לתקופה של שלוש שנים. בהתאם לעדכון, התמורה החודשית תעמוד על 213 אלפי ש"ח, המשקפת אומדן עלויות מעודכן של החברה, וכן התמורה החודשית תעודכן מידי שנה בתוספת של הגבוה מבין: (א) תוספת קבועה שנתית בהיקף של 5% ביחס לתמורה החודשית בשנה הקודמת וללא הצמדה; או (ב) תוספת בשיעור הגידול השנתי של מדד המחירים לצרכן. בנוסף, במקרה של שינוי מהותי בהיקף הפעילות של נורסטאר, החברה תהא רשאית להגדיל את סך התמורה השנתית בהיקף של עד 20%, בהתאם למנגנון חישוב התמורה הקבוע בהסכם השירותים.

תניית אי התחרות חודשה ללא שינוי בתנאיה, למעט הוספת חריג נוסף ולפיו תניית אי התחרות לא תחול על החזקה (בכל שיעור, לרבות החזקה המקנה שליטה) במניות של חברות הנסחרות בבורסה בישראל או בחו"ל, העוסקות כתחום עיקרי בתחום הבעלות, הניהול והפיתוח של מרכזי קניות, אשר פוצלו מתוך החברה או חברות בשליטתה (לרבות בדרך של חלוקה בעין) ("הפעילות המפוצלת"), ואשר במועד הפיצול החברה מנועה מלהחזיק ו/או לשלוט בהן לאור מגבלות חוזיות במסגרת הסכמי אי תחרות בהם התקשרה החברה (לרבות חברות בשליטתה) בקשר עם הפעילות המפוצלת.

13. ביום 8 ביולי 2026, במסגרת המעקב השנתי, אישררה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי של החברה ברמת דירוג 'ilA' עם אופק יציב.

באור 4 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

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

	ליום 30 בספטמבר 2026		ליום 30 בספטמבר 2025		ליום 31 בדצמבר 2025	
	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן
	מליוני ש"ח					
אגרות חוב (רמה 1)	13,978	13,605	17,062	17,028	16,844	16,227
התחייבויות נושאות ריבית לבנקים ולאחרים (רמה 2)	6,217	6,585	5,078	4,893	4,784	4,508
	20,195	20,190	22,140	21,921	21,628	20,735

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. לאחר תאריך הדיווח, רכשה החברה כ-24.9 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרות יב', יג', יד', טז') בתמורה לכ-25.2 מיליון ש"ח. ההשפעה של הפדיון המוקדם על הרווח או הפסד של החברה אינה מהותית.

ב. לאחר תאריך הדיווח רכשה החברה, במסגרת המסחר בבורסה, כ-2 מיליון מניות של החברה בתמורה לכ-19.5 מיליון ש"ח. המניות שנרכשו הינן מניות רדומות.

באור 6 - מגזרי פעילות

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

מגזר צפון אירופה הינו תחת חברה ציבורית בשליטת החברה.

<u>לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2026</u>

	צפון אירופה	מרכז אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
	בלתי מבוקר							
	מיליוני ש"ח							
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	819	249	246	105	146	20	(79)	1,506
הכנסות ממכירת משרדים	-	-	111	-	-	-	-	111
הכנסות המגזר	819	249	357	105	146	20	(79)	1,617
הכנסות תפעוליות, נטו	587	180	173	87	85	10	(38)	1,084
תוצאות המגזר	526	154	161	76	51	12	21	1,001
הוצאות מימון, נטו								(797)
רווח לפני מסים על ההכנסה								204

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025

	צפון אירופה	מרכז אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
	בלתי מבוקר							
	מיליוני ש"ח							
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	885	394	243	119	145	22	(76)	1,732
הכנסות ממכירת משרדים	-	-	130	-	-	-	-	130
הכנסות המגזר	885	394	373	119	145	22	(76)	1,862
הכנסות תפעוליות, נטו	612	283	167	97	84	10	(34)	1,219
תוצאות המגזר	543	244	157	84	69	11	408	1,517
הוצאות מימון, נטו								(1,064)
רווח לפני מסים על ההכנסה								453

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2026

	צפון אירופה	מרכז אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
	בלתי מבוקר							
	מיליוני ש"ח							
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	270	83	89	35	49	6	(26)	506
הכנסות ממכירת משרדים	-	-	39	-	-	-	-	39
הכנסות המגזר	270	83	128	35	49	6	(26)	545
הכנסות תפעוליות, נטו	201	60	60	31	29	3	(13)	371
תוצאות המגזר	180	52	55	27	17	5	(26)	310
הוצאות מימון, נטו								(357)
הפסד לפני מסים על ההכנסה								(47)

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025

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

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

נכסי המגזר

		צפון אירופה	מרכז אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
		בלתי מבוקר							
		מליוני ש"ח							
	נדל"ן להשקעה	13,356	4,834	3,534	1,803	2,728	221	(3,004)	23,472
30 בספטמבר, 2026	נדל"ן להשקעה בפיתוח	-	508	1,038	-	639	-	(176)	2,009
	מלאי משרדים	-	-	213	-	-	-	-	213
	סה"כ נכסי המגזר	13,780	5,393	5,038	1,900	3,411	223	860	30,605
	נדל"ן להשקעה	14,777	6,950	3,416	1,970	2,795	242	(1,655)	28,495
30 בספטמבר, 2025	נדל"ן להשקעה בפיתוח	-	615	926	-	681	-	(191)	2,031
	מלאי משרדים	-	-	254	-	-	-	-	254
	סה"כ נכסי המגזר	15,302	7,622	4,786	2,038	3,496	244	1,100	34,588
	נדל"ן להשקעה	14,142	5,086	3,461	1,734	2,736	238	(3,284)	24,113
31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)	נדל"ן להשקעה בפיתוח	-	578	963	-	670	-	(228)	1,983
	מלאי משרדים	-	-	236	-	-	-	-	236
	סה"כ נכסי המגזר	14,612	5,708	4,846	1,799	3,447	238	2,606	33,256

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

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

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

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי דולר		
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	7,996	5,623	6,644
לקוחות והכנסות לקבל	368	239	234
חייבים ויתרות חובה	274	348	299
	8,638	6,210	7,177
נכסים מוחזקים למכירה	12,793	-	-
	21,431	6,210	7,177
נכסים לא שוטפים			
פקדונות	792	877	874
נדל"ן להשקעה	305,838	319,451	321,379
רכוש קבוע, נטו	1,052	325	734
	307,682	320,653	322,987
	329,113	326,863	330,164
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	1,406	26,024	26,014
ספקים ונותני שירותים	1,827	1,840	434
זכאים ויתרות זכות	245	216	230
	3,478	28,080	26,678
התחייבויות לא שוטפות			
התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים	87,614	63,524	63,561
התחייבויות אחרות	1,223	1,264	1,261
	88,837	64,788	64,822
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	236,798	233,995	238,664
	329,113	326,863	330,164

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

מידע כספי תמציתי על הרווח או הפסד

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי דולר				
הכנסות מהשכרה - מסחר	6,439	5,949	2,085	2,271	8,147
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה - מסחר	1,463	1,208	504	520	1,632
הכנסה תפעולית, נטו - מסחר	4,976	4,741	1,581	1,751	6,515
הכנסות מהשכרה - מגורים	7,611	7,551	2,496	2,527	10,109
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה - מגורים	2,936	2,965	973	1,012	3,834
הכנסה תפעולית, נטו - מגורים	4,675	4,586	1,523	1,515	6,275
סך הכנסה תפעולית, נטו	9,651	9,327	3,104	3,266	12,790
הוצאות הנהלה וכלליות	(92)	(122)	(27)	(65)	(150)
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	(3,085)	16,317	199	7,981	18,219
רווח תפעולי	6,474	25,522	3,276	11,182	30,859
הוצאות מימון, נטו	(2,174)	(1,888)	(773)	(675)	(2,556)
רווח נקי	4,300	23,634	2,503	10,507	28,303

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

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי דולר				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח נקי	4,300	23,634	2,503	10,507	28,303
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
הוצאות מימון, נטו	2,174	1,888	773	675	2,556
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו	3,085	(16,317)	(199)	(7,981)	(18,219)
פחת והפחתות	79	77	26	27	103
	5,338	(14,352)	600	(7,279)	(15,560)
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה	(74)	(587)	(289)	(50)	(586)
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות	75	1,571	12	472	176
	1	984	(277)	422	(410)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני					
ריבית, דיבידנדים ומסים	9,639	10,266	2,826	3,650	12,333
ריבית ששולמה	(872)	(2,007)	(353)	(669)	(2,677)
ריבית שהתקבלה	79	201	41	22	229
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	8,846	8,460	2,514	3,003	9,885
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה	(288)	(449)	(145)	(126)	(417)
השקעה בנכסים פיננסיים (ראה באור 1ה')	(6,166)	-	-	-	-
השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים	(396)	(63)	(84)	(36)	(499)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(6,850)	(512)	(229)	(162)	(916)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
החזר (עלויות) הארכת הלוואה	(298)	-	-	-	-
פרעון הלוואה	(346)	-	(346)	-	-
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	-	(11,000)	-	-	(11,000)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(644)	(11,000)	(346)	-	(11,000)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	1,352	(3,052)	1,939	2,841	(2,031)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	6,644	8,675	6,057	2,782	8,675
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	7,996	5,623	7,996	5,623	6,644
פעילות מהותית שלא במזומן של החברה					
העברת נכס כנגד השקעת בעלים	-	19,730	-	-	19,730
חלוקה לבעלים (ראה באור 1ה')	6,166	-	-	-	-

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 Winter Street LLC 41 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.נ. 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 לג'י אלפא, עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים אלה.

באור 8 – מידע כספי תמציתי של חברת CH Targowek

בחודש יולי 2024 הנפיקה החברה לציבור 645 מיליון ש"ח ע.נ. 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 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי אירו		
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	11,076	5,218	3,542
לקוחות והכנסות לקבל	382	394	391
הלוואות לצדדים קשורים	10,122	4,115	10,000
חייבים ויתרות חובה	1,373	1,419	939
	22,953	11,146	14,872
נכסים לא שוטפים			
נדל"ן להשקעה	255,945	248,536	249,888
יתרות חובה	3,039	-	-
רכוש קבוע, נטו	24	27	26
	259,008	248,563	249,914
סה"כ נכסים	281,961	259,709	264,786
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
ספקים ונותני שירותים	148	193	96
זכאים ויתרות זכות	2,568	2,382	2,442
ריבית לשלם לצדדים קשורים	11,263	6,080	7,490
התחייבות לזמן קצר בגין חכירות	435	435	435
	14,414	9,090	10,463
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מצדדים קשורים	68,536	70,128	70,949
התחייבויות אחרות	18,354	14,964	15,315
	86,890	85,092	86,264
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	180,657	165,527	168,059
סה"כ הון והתחייבויות	281,961	259,709	264,786

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

מידע כספי תמציתי על הרווח או הפסד

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי אירו				
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	15,295	14,186	5,237	4,699	19,430
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות	3,822	3,847	1,320	1,237	5,231
הכנסה תפעולית, נטו	11,473	10,339	3,917	3,462	14,199
עליית ערך נדל"ן להשקעה	5,866	8,481	51	82	9,748
הוצאות הנהלה וכלליות	(470)	(490)	(154)	(164)	(665)
רווח תפעולי	16,869	18,330	3,814	3,380	23,282
הוצאות מימון, נטו	(1,245)	(3,833)	(40)	(805)	(5,912)
רווח לפני מסים על ההכנסה	15,624	14,497	3,774	2,575	17,370
מסים על ההכנסה	3,026	3,258	825	662	3,599
רווח נקי	12,598	11,239	2,949	1,913	13,771

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

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי אירו				
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
גבייה משוכרים	19,609	18,194	6,344	6,142	24,502
קבלת תשלום מחייבים	238	439	139	193	1,129
תשלום לספקים	(8,824)	(7,607)	(3,335)	(2,422)	(10,176)
מס ששולם	(3,474)	(434)	(143)	(144)	(579)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	7,549	10,592	3,005	3,769	14,876
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
השקעה בנדל"ן להשקעה	(123)	(709)	(92)	(234)	(917)
הלוואות שניתנו לחברות הקבוצה	-	(9,000)	-	-	(14,933)
פרעון הלוואות שניתנו לחברות הקבוצה	226	6,067	114	6,000	6,194
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	103	(3,642)	22	5,766	(9,656)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
הפחתת הון	-	(6,000)	-	(6,000)	(6,000)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	-	(6,000)	-	(6,000)	(6,000)
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי	(118)	(70)	(47)	(21)	(16)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	7,534	880	2,980	3,514	(796)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	3,542	4,338	8,096	1,704	4,338
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	11,076	5,218	11,076	5,218	3,542

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 המיוחסים ל-CH Targowek, עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים אלה.

באור 9 - מידע כספי תמציתי של חברת G Europe

לחברה 1,970 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה טז') אשר הונפקו לראשונה בחודש אוגוסט 2021. אגרות החוב מובטחות, בשעבוד מדרגה ראשונה על מרבית מניותיה של G Europe (חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, בעקיפין).

להלן מידע כספי תמציתי של חברת G Europe, ובאורים עיקריים:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	אלפי אירו		
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	20,995	55,784	58,440
פקדונות והלוואות לזמן קצר	25,408	6,631	-
הלוואות לצדדים קשורים	312,123	1,165	362,462
חייבים ויתרות חובה	16,309	17,128	13,298
מסים שוטפים לקבל	2	2	41
	374,837	80,710	434,241
נכסים מוחזקים למכירה	2,753	-	11,547
	377,590	80,710	445,788
נכסים לא שוטפים			
השקעות והלוואות לצדדים קשורים	128,659	197,610	154,729
השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה	35,168	7,704	11,690
נדל"ן להשקעה	1,132,289	1,542,415	1,108,059
נדל"ן להשקעה בפיתוח	114,930	127,504	112,000
רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו	2,767	2,394	2,409
	1,413,813	1,877,627	1,388,887
	1,791,403	1,958,337	1,834,675
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	279,563	3,452	161,023
ספקים, זכאים ויתרות זכות	30,542	35,641	120,682
	310,105	39,093	281,705
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	177,364	337,463	179,266
אגרות חוב	-	119,256	119,374
התחייבויות אחרות	55,962	61,496	55,672
מסים נדחים	44,179	36,094	33,078
	277,505	554,309	387,390
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	1,008,706	1,024,077	970,493
אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה	195,087	340,858	195,087
סה"כ הון	1,203,793	1,364,935	1,165,580
	1,791,403	1,958,337	1,834,675

באור 9 - מידע כספי תמציתי של חברת G Europe (המשך)

מידע כספי תמציתי על הרווח או הפסד

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי אירו				
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	55,312	86,158	18,581	27,313	112,564
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות	16,760	25,450	5,643	7,434	34,169
הכנסה תפעולית, נטו	38,552	60,708	12,938	19,879	78,395
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן	20,302	40,874	-	1,258	55,621
הוצאות הנהלה וכלליות	(5,545)	(9,374)	(1,625)	(3,245)	(13,405)
הוצאות אחרות, נטו	(1,245)	(18,302)	(148)	(104)	(22,260)
הפסד מחברות מאוחדות, נטו	(619)	(646)	(178)	(188)	(910)
רווח תפעולי	51,445	73,260	10,987	17,600	97,441
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	1,587	(5,637)	(2,254)	(92)	(3,969)
רווח לפני מסים על ההכנסה	53,032	67,623	8,733	17,508	93,472
מסים על ההכנסה	15,814	18,362	3,259	8,038	21,837
רווח נקי	37,218	49,261	5,474	9,470	71,635

באור 9 - מידע כספי תמציתי של חברת G Europe (המשך)

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	אלפי אירו				
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>					
רווח נקי (הפסד)	37,218	49,261	5,474	9,470	71,635
פחת	521	1,507	93	472	2,139
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	(1,587)	5,637	2,254	92	3,969
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה	(20,302)	(40,874)	-	(1,258)	(55,621)
הפסד מחברות מאוחדות נטו	619	646	178	188	910
מיסים על הכנסה (הטבת מס)	15,814	18,362	3,259	8,038	21,837
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	1,239	18,002	167	(139)	21,927
	33,522	52,541	11,425	16,863	66,796
<u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של</u>					
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה	(4,914)	7,993	(3)	(1,191)	10,855
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	2,477	(4,476)	1,298	731	(4,980)
	(2,437)	3,517	1,295	(460)	5,875
<u>מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה</u>					
<u>בחברה עבור:</u>					
ריבית ששולמה	(17,496)	(20,696)	(7,090)	(9,199)	(24,730)
ריבית שהתקבלה	11,444	10,522	4,691	1,358	13,907
מיסים ששולמו	(24,700)	(1,167)	(9,070)	(656)	(1,803)
מיסים שהתקבלו	599	-	599	-	-
	(30,153)	(11,341)	(10,870)	(8,497)	(12,626)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	932	44,717	1,850	7,906	60,045

באור 9 - מידע כספי תמציתי של חברת G Europe (המשך)

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי אירו				
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>					
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח	(11,045)	(15,644)	(4,909)	(3,820)	(23,324)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	8,598	109,584	-	144	112,179
השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים	(887)	(340)	(273)	(174)	(1,359)
הלוואות שניתנו לצדדים קשורים	(262,221)	(75,016)	(5,020)	(25,011)	(75,018)
פרעון הלוואות שניתנו לצדדים קשורים	315,607	146,599	202	100,235	152,623
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	50,052	165,183	(10,000)	71,374	165,101
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>					
פרעון התחייבויות בגין חכירה	(76)	(410)	(16)	(16)	(426)
פרעון הלוואות	(2,896)	(2,658)	(975)	(965)	(3,631)
קבלת הלוואות	-	31,641	-	31,641	31,641
פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב ואגרות חוב להמרה	-	(182,958)	-	(91,757)	(182,958)
דיבידנד ששולם	(89,923)	(89,923)	-	-	(89,923)
ריבית ששולמה בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	(12,688)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(92,895)	(244,308)	(991)	(61,097)	(257,985)
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים	4,466	(647)	(1,874)	(563)	440
<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>	(37,445)	(35,055)	(11,015)	17,620	(32,399)
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>	58,440	90,839	32,010	38,164	90,839
<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>	20,995	55,784	20,995	55,784	58,440
<u>פעילות מהותית שלא במזומן של החברה</u>					
מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים	-	-	-	-	456

<u>באורים עיקריים</u>

1. G Europe הינה חברה המאוגדת באי ג'רזי. G Europe הינה הבעלים והמנהלת של מרכזים מסחריים קמעונאיים וכן בנייני מגורים להשכרה במרכז אירופה, אשר בתקופת הדוח התרכזו בעיקר בוורשה שבפולין. ל-G Europe אגרות חוב הרשומות למסחר בבורסה של לוקסנבורג. G Europe מוחזקת בבעלות מלאה (בעקיפין) על ידי החברה. הנתונים הכספיים במידע כספי תמציתי זה אוחדו בדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים של החברה לתקופות הרלוונטיות.
2. עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בנתונים הכספיים המיוחסים ל-G Europe, עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים אלה.

ג'י סיטי בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 30 בספטמבר, 2026

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'	82
נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה	84
נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה	86
נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה	87
נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה	88
נתונים נוספים למידע כספי נפרד	91

- - - - - - - - - - - - - - - - - - -

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

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

Shape the future with confidence

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 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה 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-4,494 מיליוני ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2026 ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-114 מיליוני ש"ח וכ-43 מיליוני ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שהדוח שלה הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

רואי חשבון

תל-אביב,

22 בנובמבר, 2026

ג'י סיטי בע"מ

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים
המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2026 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המיוחסים לחברה, המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

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

חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים השנתיים.

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	מליוני ש"ח		
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	93	85	71
פקדונות לזמן קצר	108	12	48
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך לחברות מאוחדות	2	-	1,336
נכסים פיננסיים	-	-	9
נגזרים פיננסיים	17	154	73
חייבים ויתרות חובה	32	52	37
לקוחות, הכנסות לקבל ונכסי חוזה	217	140	155
מלאי משרדים	213	254	236
דיבידנד לקבל מחברות מאוחדות	-	-	262
	682	697	2,227
נכסים לא שוטפים			
נכסים פיננסיים	8	46	26
נגזרים פיננסיים	27	36	34
נדל"ן להשקעה	3,534	3,416	3,461
נדל"ן להשקעה בפיתוח	1,038	926	963
השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה	106	11	141
הלוואות לחברות מאוחדות	1,428	3,397	2,092
השקעות בחברות מאוחדות	9,189	7,990	8,003
רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו	17	18	18
	15,347	15,840	14,738
	16,029	16,537	16,965

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

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	מליוני ש"ח		
<u>התחייבויות והון</u>			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	70	-	-
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	1,739	1,401	1,364
הלוואות לזמן קצר מחברות מאוחדות	-	-	448
נגזרים פיננסיים	3	37	3
ספקים ונותני שירותים	30	21	22
זכאים ויתרות זכות	235	84	109
	2,077	1,543	1,946
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	2,370	2,401	2,197
הלוואות מחברות קשורות	41	41	42
אגרות חוב ואגרות חוב להמרה	7,134	8,640	8,851
נגזרים פיננסיים	23	29	-
התחייבויות אחרות	57	6	6
מסים נדחים	4	-	3
	9,629	11,117	11,099
<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>			
הון מניות	223	253	253
פרמיה על מניות	4,675	4,983	4,984
יתרת רווח	2,260	2,352	2,367
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(6,964)	(4,798)	(5,316)
קרנות אחרות	4,190	1,268	1,813
מניות באוצר	(61)	(181)	(181)
	4,323	3,877	3,920
סה"כ התחייבויות והון	16,029	16,537	16,965

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

22 בנובמבר, 2026

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

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	מליוני ש"ח				
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	246	242	89	86	320
הוצאות הפעלת נכסים להשכרה	90	95	34	36	122
הכנסה מהשכרת מבנים ואחרות, נטו	156	147	55	50	198
הכנסות ממכירת משרדים	111	130	39	130	185
עלות מכירת משרדים	94	110	33	110	157
הכנסה ממכירת משרדים, נטו	17	20	6	20	28
הכנסה תפעולית, נטו	173	167	61	70	226
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	15	71	2	17	113
הוצאות הנהלה וכלליות	(40)	(43)	(13)	(14)	(59)
הוצאות מכירה ושיווק	(3)	(4)	(1)	(3)	(6)
הוצאות אחרות, נטו	(2)	(3)	-	(3)	(85)
הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות	2	3	1	2	3
רווח מחברות מאוחדות, נטו	221	380	34	120	449
רווח תפעולי	366	571	84	189	641
הוצאות מימון	(502)	(720)	(226)	(255)	(742)
הכנסות מימון	59	18	4	19	30
הכנסות מימון מחברות מאוחדות, נטו	66	111	18	37	146
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(11)	(20)	(120)	(10)	75
מסים על ההכנסה (הטבת מס)	-	1	(17)	1	5
רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה	(11)	(21)	(103)	(11)	70

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

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	מיליוני ש"ח				
רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה	(11)	(21)	(103)	(11)	70
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):					
<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:</u>					
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	377	7	6	23	123
מימוש קרן הפרשי תרגום בגין חברות שאוחדו בעבר	-	-	-	-	31
רווח כולל אחר המיוחס לחברה	377	7	6	23	154
רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות	(570)	(56)	94	(117)	(389)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה	(193)	(49)	100	(94)	(235)
סה"כ הפסד כולל המיוחס לחברה	(204)	(70)	(3)	(105)	(165)

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

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	מיליוני ש"ח				
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה</u>					
רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה	(11)	(21)	(103)	(11)	70
<u>התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:</u>					
<u>התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:</u>					
פחת	1	2	-	1	2
הוצאות מימון, נטו	377	591	204	199	566
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו	(15)	(71)	(2)	(17)	(113)
רווח בגין חברות מאוחדות, נטו	(221)	(380)	(34)	(120)	(449)
עלות תשלום מבוסס מניות	-	1	-	-	2
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	2	3	-	3	85
מסים על הכנסה (הטבת מס)	-	1	(17)	1	5
	144	147	151	67	98
<u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:</u>					
עלייה בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות חובה	(130)	(61)	(25)	(137)	(108)
ירידה במלאי משרדים	23	86	8	86	104
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות זכות	-	(91)	36	-	(86)
	(107)	(66)	19	(51)	(90)
<u>מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה בחברה עבור:</u>					
ריבית ששולמה	(260)	(296)	(90)	(101)	(377)
ריבית שהתקבלה מחברות מאוחדות, נטו	135	135	43	41	292
מסים ששולמו	(1)	(1)	(1)	(1)	(3)
דיבידנד שהתקבל מחברות מאוחדות	716	-	-	-	-
	590	(162)	(48)	(61)	(88)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה	616	(102)	19	(56)	(10)

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

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	מיליוני ש"ח				
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה					
תמורה ממכירת חברות מוחזקות	-	-	-	-	5
השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים	-	(1)	-	(1)	(1)
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה	(130)	(174)	(68)	(46)	(214)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	-	601	-	116	610
השקעות לזמן קצר, נטו	(2)	2	(2)	-	2
מימוש השקעות (השקעות) בחברות מאוחדות, נטו	(726)	32	(39)	28	(227)
קבלת (מתן) הלוואות מחברות מאוחדות, נטו	77	(164)	22	(299)	(252)
פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך	1,315	-	-	-	-
מתן הלוואה לזמן ארוך	-	-	-	-	(19)
תמורה ממכירת נכסים פיננסיים, נטו	10	1	-	-	1
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה של החברה	544	297	(87)	(202)	(95)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה					
מימוש כתבי אופציה למניות	- *)	- *)	- *)	- *)	- *)
רכישת מניות באוצר	(220)	(165)	(61)	(101)	(165)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(96)	(73)	(34)	(23)	(73)
הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה	278	1,637	278	456	1,937
פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב ואגרות חוב להמרה	(1,997)	(1,450)	(89)	(108)	(1,527)
משיכת (פרעון) קווי אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו	544	(128)	(324)	44	(47)
פרעון הלוואות לזמן ארוך	(439)	(139)	(227)	(103)	(153)
קבלת הלוואות לזמן ארוך	794	85	176	-	85
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה	(1,136)	(233)	(281)	165	57
הפרשי שער בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים	(2)	-	9	6	(4)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	22	(38)	(340)	(87)	(52)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	71	123	433	172	123
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	93	85	93	85	71

*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	מיליוני ש"ח				
<u>פעילות מהותית שלא במזומן של החברה</u>					
קבלת דיבידנד מחברה מאוחדת כנגד פרעון הלוואות מחברה מאוחדת	-	91	-	-	20
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה כנגד אופציית מכר	165	-	165	-	-
החזר השקעה מחברה מאוחדת	-	-	-	-	71
דיבידנד לקבל מחברות מאוחדות	-	-	-	-	262
חלוקת דיבידנד בעין	-	-	-	-	76

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

א. כללי

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו 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 30 בספטמבר, 2026.

2. ליום 30 בספטמבר, 2026 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-1.4 מיליארד ש"ח. לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ-0.5 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מיידי. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל, תזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה וכן היקף הנכסים הלא משועבדים והיכולת למחזר חובות המובטחים בזכויות החברה במקרקעין ומניות של חברות בנות, יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה לזמן קצר.

3. לפרטים בדבר השפעת המצב הבטחוני והמדיני בישראל ראו באור 1ד' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

1. במהלך התקופה, רכשה החברה כ-826.1 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרות יב', יג', יד', טז', יח' וכא') בתמורה לכ-877.8 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות הכירה החברה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-41.8 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.

2. במהלך תקופת הדיווח רכשה החברה, במהלך המסחר בבורסה, כ-15.9 מיליון מניות של החברה בתמורה לכ-165 מיליון ש"ח. המניות שנרכשו הינן מניות רדומות.

בנוסף, ביום 19 באוגוסט 2026 אישר דירקטוריון החברה הצעת רכש עצמית לעד 10 מיליון מניות רגילות של החברה, המהוות כ-5.8% מהון המניות של החברה, בתמורה ל-11.5 ש"ח למניה (ובסה"כ כ-115 מיליון ש"ח). ביום 8 בספטמבר 2026, הושלמה הצעת הרכש לרכישת מניות החברה. במסגרת הצעת הרכש נרכשו כ-4.8 מיליון מניות רגילות של החברה, המהוות 2.8% מהון המניות של החברה, בתמורה של כ-55 מיליון ש"ח. יצוין כי במסגרת הצעת הרכש נענו 1,147,800 מניות רגילות של חברה בשליטת מר חיים כצמן, בעל השליטה בחברה.

במהלך התקופה מחקה החברה כ-29.8 מיליון מניות רדומות. נכון למועד הדיווח כ-5.2 מיליון מניות הינן מניות רדומות.

3. במהלך התקופה הכריזה החברה על דיבידנד בסך של כ-0.56 ש"ח למניה (סך כולל של כ-96 מיליון ש"ח), מתוכם כ-28 מיליון ש"ח (0.16 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 28 באפריל 2026, כ-34 מיליון ש"ח אשר שולמו ביום 16 ביוני 2026, וכ-34 מיליון ש"ח, אשר שולמו ביום 28 בספטמבר 2026.

4. לפרטים אודות רכישת מניות המיעוט של CTY במהלך תקופת הדיווח, ראו באור 3ב'2 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 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. בחודש נובמבר 2026 המבקש הגיש בקשה לבית המשפט לתקן את ההליך מבקשה לגילוי מסמכים לפני תביעה נגזרת לבקשה לתביעה נגזרת. בית המשפט ביקש את תגובת החברה לבקשה.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

1. בהמשך לאמור בביאור 9ז' 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.

2. בחודש מאי 2026, לנוכח בקשת החברה הודיעה חברת מידרוג על הפסקת דירוג אגרות החוב (סדרות ט', יב', יג', יד', טו', טז', יז', יח', כ', כא').

3. בחודש יולי 2026, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-261.1 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יד') (שאינן מובטחות), בתמורה בנטו של כ-275.7 מיליון ש"ח, ובריבית שנתית אפקטיבית של 4.2% (צמוד מדד).

ג. מכשירים פיננסיים

1. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

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

	ליום 30 בספטמבר 2026		ליום 30 בספטמבר 2025		ליום 31 בדצמבר 2025	
	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
	מליוני ש"ח					
אגרות חוב (רמה 1)	8,623	8,575	9,948	9,909	10,123	9,718
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (רמה 2)	2,690	2,622	2,494	2,409	2,289	2,210
	11,313	11,197	12,442	12,318	12,412	11,928

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. לאחר תאריך הדיווח, רכשה החברה כ-8.9 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרות יג', יד') בתמורה לכ-9 מיליון ש"ח. ההשפעה של הפדיון המוקדם על הרווח או הפסד של החברה אינה מהותית.

2. לאחר תאריך הדיווח, רכשה החברה, במסגרת המסחר בבורסה, כ-2 מיליון מניות של החברה בתמורה לכ-19.5 מיליון ש"ח. המניות שנרכשו הינן מניות רדומות

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2026 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרות מנהלים:

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

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, חיים כצמן, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של ג'י סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 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 בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

22 בנובמבר, 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 השלישי של שנת 2026 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים 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, 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 פיקוח של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

22 בנובמבר, 2026

גיל קוטלר, סמנכ"ל כספים

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

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

Shape the future
with confidence

22 בנובמבר, 2026

לכבוד:

הדירקטוריון של ג'י סיטי בע"מ

אהרון בקר 8

תל-אביב

ג.א.נ.,

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

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

1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 22 בנובמבר, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 22 בנובמבר, 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון