



דוח רבעוני ליום 30 ביוני 2026

עמוד

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

ג'י סיטי בע"מ

דין וחשבון הדירקטוריון לבעלי המניות

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026

דירקטוריון ג'י סיטי בע"מ (להלן: "החברה") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון של החברה לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (להלן: "תאריך הדיווח"). היקפו של דוח זה הוא מצומצם והוא נערך תחת הנחה שבפני קוראו מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 אשר פורסם ביום 17 במרס, 2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-023271) (להלן: "הדוח התקופתי").

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

1. החברה ופעילותה

1.1 מבוא

החברה, במישור ובאמצעות חברות פרטיות וציבוריות מוחזקות שלה¹ (להלן יחדיו: "הקבוצה"), עוסקת בניהול, השבחה, פיתוח ורכישה של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים בישראל, צפון ומרכז אירופה, צפון אמריקה וברזיל, תוך התמקדות באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות.

מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "TASE" או "בורסת ת"א") תחת הסימון "GCT". הקבוצה מתמקדת בנכסים בעלי נגישות גבוהה וחיבור להסעות המונים (רכבות, אוטובוסים וכו') שקיים בהם פוטנציאל להעצמת זכויות הבניה ולהגדלת הערך ותזרים המזומנים על ידי ניהול פרו-אקטיבי, השבחה, הוספת שימושים, פיתוח ופיתוח מחדש, וכן החברה בוחנת הזדמנויות עסקיות בתחום פעילותה ובתחומים משיקים או נוספים באזורי פעילותה ובאזורים נוספים. במקביל, פועלת הקבוצה למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה או נכסים שבהם קיים, להערכת הקבוצה, פוטנציאל צמיחה מוגבל ו/או 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 בפינלנד².

פעילות הקבוצה מתבצעת בישראל במישור 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-Fil Gazit Malls הפועלת בברזיל ("Gazit Malls"), וכן באמצעות חברות בנות נוספות בבעלותה המלאה של החברה בברזיל (להלן: "גזית ברזיל").

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

² 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. תוכנית אסטרטגית 2028

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

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

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

היקף מימוש הנכסים וקצב התקדמות הקבוצה במימושם כאמור, לרבות קצב העמדת הנכסים למכירה בחלוקה בין הטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה, הינם דינאמיים ומבוצעים בהתאם לתנאי השוק בטריטוריות השונות בהן פועלת הקבוצה ובהתאם לשיקול דעת הנהלת החברה, תוך התחשבות בשיקולים מאקרו כלכליים ושיקולים ספציפיים לקבוצה ותוך איזון בין צורכי החברה ועשוי להשתנות כתוצאה משינויים מאקרו כלכליים כמו גם 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.

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

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 9' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

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

כמו כן, החברה ואוריון התקשרו במספר הסכמים (לרבות באמצעות חברות בת בבעלות ג'י אירופה), הכוללים הסכמים במסגרתם, בין היתר, מעמידה הקבוצה לאוריון הסכמי שירותי ניהול נכסים בפולין וכן הסכם אי תחרות. לפרטים ראו ביאור 9' לדוחות הכספיים השנתיים וסעיף 7.1 לדוח תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי, וכן ביאור 33'9' לדוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 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 בשווי, אשר למועד הדוח שווים עומד על כ-423 מיליוני אירו וכי הגישה לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ טיוטה ראשונה של תשקיף חלוקת דיבידנד בעין של מלוא מניות נגה על ידי החברה (בדרך של פיצול) וכן והנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') של נגה ("ההנפקה"). בחודש אוגוסט 2026 פרסמה נגה טיוטה ראשונה של התשקיף לציבור.

בהתאם לטיוטת התשקיף ובכפוף להשלמת ההנפקה על פי התשקיף הסופי, שלושה נכסים מניבים בבעלות CTY (בעקיפין), הידועים כ-⁵ Trio Company, Myrman Company - Koskikeskus Company, יועברו במסגרת של שינוי מבנה לבעלותה (בעקיפין) של נגה⁶. נכון למועד זה, הנכסים האמורים נקיים מכל חוב חיצוני. אגרות החוב (סדרה א') תובטחנה בשיעבוד על נכסים של נגה.

למען הסר ספק יודגש, כי בשלב זה מבנה ההנפקה, החלוקה בעין של מניות נגה, גיוס אגרות החוב, עיתויים, 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 ואישור הבורסה לרישום למסחר של ניירות הערך של נגה, וכן באישור סופי של אורגני החברה ונגה. 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.

⁵ חברה המוחזקת בשיעור של 89.86% והיתרה בידי צד שלישי; החברה תכלול גם את החברות Trio Hotel Company - Trio Parking Company (המוחזקת בשיעור של 36%) והיתרה בידי צד שלישי.

⁶ כולל זכויות במגרשי חניה הסמוכים לנכסים אלו.

1.5. הגדלת החזקות ב-CTY

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

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

בחודש מרס 2026 פורסמו תוצאות הצעת הרכש לפיהן בעלי כ-50 מיליון מניות CTY, המהווים כ-27.3% מהון המניות שלה, נענו להצעה. עם השלמת הצעת הרכש, שיעור החזקתה של החברה ב-CTY גדל לכ-86.4%. סך התמורה ששולמה במסגרת הצעת הרכש הינה כ-190 מיליון אירו (כ-700 מיליון ש"ח). התמורה מומנה בעיקר ממקורותיה העצמיים של החברה.⁷

רכישת המניות בהצעת הרכש הביאה לגידול בהון העצמי של החברה של כ-619 מיליון ש"ח (כ-3.46 מיליון ש"ח למניה), קיטון בשיעור המינוף בסולו מורחב של כ-2.3% ולגידול בשיעור המינוף במאוחד של כ-2.7%, וצפויה להביא לתוספת ל-FFO לשנת 2026 של כ-38 מיליון ש"ח (כ-0.21 מיליון ש"ח למניה).⁸

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

בחודשים אפריל – אוגוסט 2026 רכשה החברה בבורסה כ-950 אלף מניות במחיר ממוצע של 2.875 אירו למניה.

ביום 6 ביולי 2026, פרסמה החברה מיפרט הצעת רכש נוספת במסגרתו הציעה לרכוש את כלל מניות המיעוט ב-CTY (כולל ניירות ערך המיירים למניות CTY) במחיר של 2.9 אירו למניה ("הצעת הרכש השנייה").

ביום 3 באוגוסט 2026, הסתיימה הצעת הרכש השנייה, במסגרתה נענו בעליהן של כ-5.2 מיליון מניות CTY, המהווים כ-2.83% מהון המניות שלה, באופן שהחברה מחזיקה כ-89.7% מהון המניות של CTY. בעקבות תוצאות הצעת הרכש, והרכישות הנוספות שבוצעו לאחר תאריך הדיווח, החברה צפויה לרשום גידול בהון של כ-69 מיליון ש"ח.

על מנת לתת לבעלי מניות המיעוט של CTY אפשרות נוספת להיענות להצעת הרכש השנייה, החברה החליטה על הצעת רכש עוקבת ('Subsequent Offer'), המהווה למעשה הארכה של תקופת הצעת הרכש השנייה באותם התנאים, עד ליום 27 באוגוסט 2026. ככל שתהיה להצעת הרכש העוקבת היענות שבעקבותיה תחזיק החברה במעל 90% מהון המניות של CTY, בכוונת החברה להפעיל מנגנון של רכישה כפויה (Squeeze Out) כלפי בעלי מניות המיעוט, וככל שזה יושלם בכוונת החברה לפעול למחיקת מניות CTY מהמסחר בבורסה של הלסינקי.

⁷ טרם השלמת הצעת הרכש החברה התקשרה עם מוסד פיננסי בהסכם למימון רכישת מניות CTY, בהיקף של עד 195 מיליון אירו, מתוכו נכון למועד זה החברה משכה 70 מיליון אירו והינה זכאית למשוך עוד כ-29 מיליון אירו.

⁸ הכל בהתבסס על תוצאותיה הכספיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, וכן על חלוקות הדיבידנד עליהן הכריזה CTY ממועד הצעת הרכש ועד למועד פרסום דוח זה.

1.6. הצעת רכש למניות החברה

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). בכוונת החברה לפרסם מיפרט הצעת רכש בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (תש"ס – 2000).

הערכותיה של החברה בדבר מימוש תוכניתה האסטרטגית וכן תוכנית מימוש הנכסים, לרבות מכירת נכסים וביצוע השקעות כאמור, היקפם והתמורה בגינם הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות אלו מבוססות על תוכניות החברה, כפי שהן נכון למועד זה, והן מבוססות במידה מהותית על ציפיותיה והערכותיה, בין היתר, לגבי התפתחויות מאקרו כלכליות ואחרות (ענפיות וכלליות) ועל השתלבותן אלה באלה. כמו כן, תוכנית מימוש הנכסים ותוכנית ההשקעה של החברה כפופות לתזרים המזומנים הפנוי של החברה וליכולותיה הפיננסיות, וכן להזדמנויות ההשקעה בשווקים הרלבנטיים ולמצב הכלכלי והפיננסי בשווקים אלו ובעולם וכן להשפעות האינפלציה, שיעורי הריבית, וכן למצבים מיוחדים כגון המלחמות והמבצעים הצבאיים שהתרחשו בשנים האחרונות. הערכותיה וציפיותיה של החברה לרבות בקשר עם יכולתה לממש את האסטרטגיה והיעדים שהציבה לעצמה, לרבות תוכנית מימוש הנכסים ותוכנית ההשקעה שלה, אינן ודאיות והן עשויות שלא להתממש או להתממש בחלקן והנהלת החברה רשאית לסטות מהם או לשנותן, כתלות בגורמים שונים, לרבות תנאים מאקרו-כלכליים שאינם בשליטת החברה, בהם קצב האינפלציה, שיעורי הריבית, והשפעות ארועים טריטוריאליים (לרבות המצב הבטחוני בישראל), וכן כתוצאה מהתממשות גורמי הסיכון החלים על פעילות החברה כמפורט בסעיף 28 לפרק תיאור עסקי החברה של הדוח התקופתי. במקביל, יובהר, כי הנהלת החברה תבחן מעת לעת את תוכניותיה ותעדכן אותן בהתאם לשינויים אלו ואחרים.

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

שטח בנוי להשכרה (אלפי מ"ר)	קרקעות	נכסים בפיתוח	נכסים מניבים	שיעור החזקה	מדינות פעילות עיקריות	
988	-	-	31	86.5%	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	CTY
243	1	1	11	100.0%	פולין	G Europe
151	-	-	7	83.5%	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil
139	1	2	9	100.0%	ישראל	ג'י ישראל
72	1	2	14	100.0%	ארה"ב	Gazit Horizons
1,593	3	5	72		סה"כ בספרי החברה	
75	1	-	4		נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)	
1,668	4	5	76		סה"כ	

יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח					
סך הכל	קרקעות	נכסים בפיתוח ¹	נכסים מניבים	מדינות פעילות עיקריות	מיליוני ש"ח
12,942	-	-	12,942	פינלנד, נורבגיה, שבדיה, אסטוניה ודנמרק	CTY
5,107	106	281	4,720	פולין	G Europe
1,767	-	-	1,767	ברזיל (סאו פאולו)	Gazit Brasil
4,519	474	519	3,526	ישראל	ג'י ישראל
2,149	240	329	1,580	ארה"ב	Gazit Horizons
26,484	820	1,129	24,535 ^{2,3}	סה"כ בספרי החברה	
1,336	1	-	1,335	נכסים בשליטה משותפת (איחוד יחסי)	
27,820	821	1,129	25,870	סה"כ*	

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

¹ כולל הרחבות לנכסים מניבים

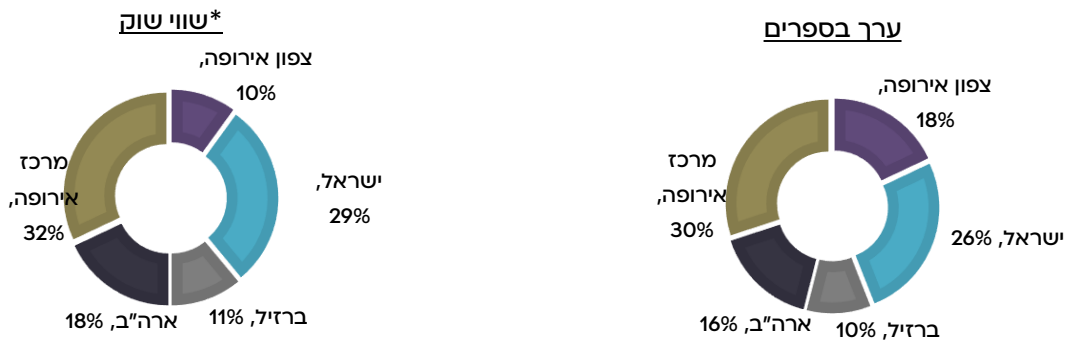
² מיתרת הנכסים המניבים המיוחסים לסולו המורחב (לא כולל CTY), סכום של כ-0.8 מיליארד ש"ח מיוחס לשטחים פנויים. לצורך חישוב השווי המיוחס לשטחים פנויים, שטח פנוי הוגדר כשטח שלא הניב דמי שכירות בתקופת הדוח. שווי השטחים הפנויים חושב באופן יחסי לשווי הנכס הרלבנטי (ככל ולא יוחס לו שווי נפרד בהערכת השווי של הנכס).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

³ מיתרת הנכסים המניבים המיוחסים לסולו המורחב (לא כולל CTY), סכום של כ-0.9 מיליארד ש"ח מיוחס לנכסים מניבים של מגורים להשכרה.

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

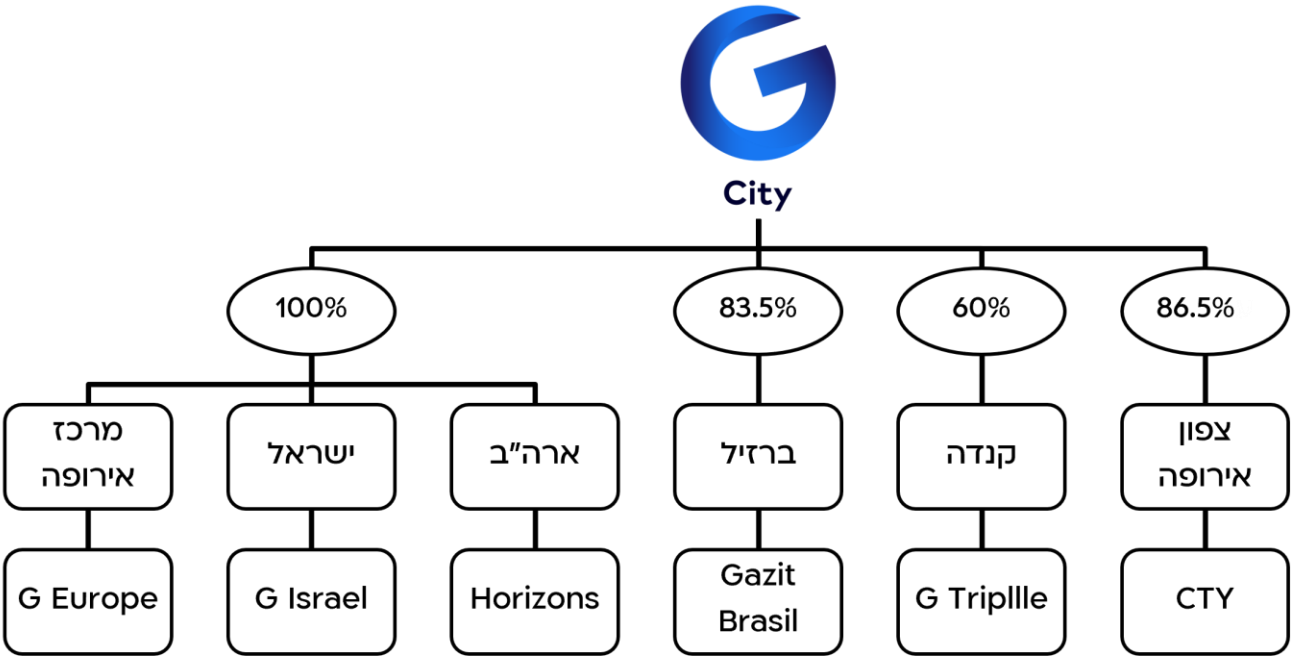
מדינה	כמות נכסים	יתרה בספרים מיליוני ש"ח
G Europe	1	9
פינלנד, אסטוניה, שבדיה ודנמרק	8	2,670
CTY	9	2,679
סה"כ בספרי החברה		

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



* ההשקעה ב-CTY מוצגת לפי שווי שוק.

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



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

מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)	30 ביוני	31 בדצמבר
	2026	2025
יחס החוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב)	66.3%	68.4%
יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) ¹	65.0%	62.4%
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה	4,120	3,920
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח)	24.1	21.1

	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני			ל- 6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
	2025	2026	שינוי	2025	2026	שינוי
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	589	491	(13.6%)	1,158	1,000	(16.6%)
NOI	412	359	(10.5%)	797	713	(12.9%)
NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי החליפין ³	265	332	19.7%	543	650	25.3%
תזרים מפעילות שוטפת למניה - סולו מורחב (בש"ח) ⁴	0.69	0.68	31.5%	1.11	1.46	(1.4%)
FFO	107	96	25.6%	176	221	(10.3%)
FFO למניה (בש"ח) ⁵	0.54	0.55	39.3%	0.89	1.24	1.9%
FFO מפעילות הנדל"ן המניב ⁶	116	97	2.1%	194	198	(16.4%)
FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב ⁶	0.59	0.56	13.3%	0.98	1.11	(5.1%)
כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה	197,982	173,076	(10.3%)	198,611	178,186	(12.6%)
פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב ⁷	(2,092)	(2,087)	-	(2,874)	(2,790)	-
רווח נקי (הפסד) לבעלי המניות של החברה	236	83	-	(10)	92	-
רווח נקי (הפסד) מדולל למניה (בש"ח)	1.05	0.44	-	(0.05)	0.50	-
רווח (הפסד) כולל לבעלי המניות של החברה	(188)	(278)	-	35	(201)	-

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

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

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

4 ראו סעיף 2.2 להלן.

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

6 ראו סעיף 2.3 להלן.

7 מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה.

- NOI מנכסים זהים עלה בכ-5.0% בתקופת הדוח (כ-3.9% ברבעון) לעומת התקופות המקבילות אשתקד (על בסיס איחוד יחסי כ-5.0% בתקופת הדוח וכ-3.6% ברבעון), לפירוט ראה סעיף 3.2 להלן.
- בתקופת הדוח נרשמו עליות במספר המבקרים בנכסי הקבוצה של כ-1.3%. כמו כן, נרשמו עליות בפדיונות שוכרים בהיקף של 2.6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
- ליום 30 ביוני 2026 לחברה ולחברות מאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי לא מנוצלים למשיכה מיידית בסכום של כ-1.7 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-1.5 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה, הכוללים מזומן ושווי מזומן, ניירות ערך סחירים ופקדונות לזמן קצר בסך של כ-0.9 מיליארד ש"ח).
- במהלך תקופת הדוח, החברה השלימה את הצעת הרכש למניות CTY, במסגרתה רכשה כ-27.3% ממניות CTY בתמורה של כ-190 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.5 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-260 מיליון ש"ח (כ-290 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 ביוני

2026

מאחד		סולו מורחב	נכסים
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
10,278	3,122 ¹		השקעה בנדל"ן בצפון אירופה
5,099	5,099		השקעה בנדל"ן במרכז אירופה ²
4,519	4,519		השקעה בנדל"ן בישראל
2,842	2,842		השקעה בנדל"ן בארה"ב ²
1,767	1,767		השקעה בנדל"ן בברזיל
43	43		השקעה בנדל"ן בקנדה ²
24,548	17,392		סך השקעות בנדל"ן להשקעה
4,709	1,349 ³		נכסים אחרים
29,257	18,741		סך נכסים
התחייבויות			סך התחייבויות
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
20,126	13,359		התחייבויות נושאות ריבית*
(1,105)	(928)		בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים והשקעות לזמן קצר
19,021	12,431		התחייבויות נושאות ריבית, נטו
2,462	1,116 ⁴		התחייבויות אחרות
21,483	13,547		סך התחייבויות
הון			סך הון
מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	
4,120	4,120		הון המיוחס לבעלי המניות
3,654	1,074 ⁵		זכויות בהון שאינן מקנות שליטה
7,774	5,194		סך הון
65.0%	66.3%		יחס התחייבויות נושאות ריבית נטו לסך מאזן

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

שנה	אגרות חוב של החברה		אגרות חוב של G Europe	מוסדות פיננסיים		משכנתאות	סה"כ	CTY	סה"כ	%
	מובטח	לא מובטח		מובטח	לא מובטח					
2026	80	-	-	28	30	603	741	-	741	3.7%
2027	768	706	391	267	178	78	2,388	-	2,388	11.9%
2028	846	1,257	-	28	-	1,390	3,521	1,164	4,685	23.3%
2029	1,043	1,252	-	32	-	384	2,711	1,889	4,600	22.9%
2030	809	-	-	39	-	1,075	1,923	1,480	3,403	16.9%
2031 ולאחריה	849	725	-	323	-	178	2,075	2,234	4,309	21.3%
סה"כ	4,395	3,940	391	717	208	3,708	13,359	6,767	20,126	100%

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

2026 יוני	2025	2024	2023	
14,990	15,501	17,029	17,635	יתרת פתיחה
670	2,472	3,936	2,049	קבלת הלוואות או קווי אשראי/ הנפקת אגרות חוב
(2,254)	(3,185)	(5,439)	(3,295)	פירעון הלוואות, קווי אשראי ואגרות חוב
(10)	323	67	750	הפרשי שער והצמדה למדד
(37)	(121)	(92)	(110)	שינויים אחרים ⁶
13,359	14,990	15,501	17,029	יתרת סגירה
(928)	(2,084)	(1,211)	(594)	בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים, השקעות לזמן קצר
12,431	12,906	14,290	16,435	יתרת סגירה

1. ההשקעה בסולו מורחב מוצגת לפי שיטת השווי המאזני בניכוי התחייבויות בינחברתית בנין קו אשראי ש-CTY נתנה לחברה בת בבעלות מלאה של ג'י סיטי שהיה משוך בסך של 70 מיליון אירו (238 מיליון ש"ח) לתאריך הדיווח. למועד הדיווח החברה מחזיקה בכ-158.7 מיליון מניות CTY (86.5%). יתרת שווי השוק של ההשקעה ב-CTY ליום 30 ביוני 2026 הינה 1,560 מיליון ש"ח (2.9 אירו למניה).
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 ומלאי משרדים למכירה בסך של כ-0.2 מיליארד ש"ח.
4. כולל בעיקר ספקים, זכאים ויתרות זכות בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח, התחייבויות מסים נדחים של כ-0.4 מיליארד ש"ח ומכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ-0.1 מיליארד ש"ח.
5. כולל אגרות חוב היברידיות של G Europe בסך של כ-0.7 מיליארד ש"ח, וכ-0.4 מיליארד ש"ח זכויות שאינן מקנות שליטה בחלק מנכסי החברה. יצויין כי בנכסים אלה קיימות גם הלוואות בסך כולל של כ-0.5 מיליארד ש"ח המאוחדות במלואן במאזן זה כחלק מיתרת התחייבויות נושאות ריבית (סך של כ-0.1 מיליארד ש"ח מתוכן מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה).
6. כולל בעיקר הפחתות של פרמיה וניכיון ורווח מפדיון מוקדם של אגרות חוב.

2.2. תזרים מפעילות שוטפת – סולו מורחב

לשנה שהסתיימה				
31 ביום בדצמבר	ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל- 6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל- 9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל- 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר
2025	2025	2026	2025	2026
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)				
155	40	51	73	102
705	172	149	343	325
860	212	200	416	427
(64)	(12)	(16)	(30)	(32)
(301)	(58)	(65)	(157)	(132)
(14)	(5)	(2)	(8)	(2)
(379)	(75)	(83)	(195)	(166)
481	137	117	221	261
2.48	0.69	0.68	1.11	1.46

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 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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:

לשנה שנסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשנה שנסתיימה
2025	2025	2026	2025	2026	2025
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)					
390	367	124	161	165	רווח נקי
<u>התאמות:</u>					
(13)	5	1	5	(2)	נטרול (רווח) הפסד מפעילות משנית ¹
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח,					
(674)	(350)	(73)	(413)	(100)	נטו
206	2	6	64	10	הפסד הון ממכירת נדל"ן להשקעה
שינויים בשווי הון של מכשירים פיננסיים לרבות					
277	(47)	(94)	225	19	נגזרים הנמדדים בשווי הון דרך רווח או הפסד
התאמות בגין חברות המטופלות בשיטת השווי					
(75)	(53)	(3)	(53)	(2)	המאזני
267	112	51	146	62	מסים נדחים ומסים שוטפים בגין מימוש נכסים
9	(3)	6	3	15	הוצאות/הכנסות חד פעמיות או חריגות ²
387	33	18	138	167	FFO לפי גישת הרשות
חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בהתאמות					
(246)	(62)	(15)	(126)	(30)	לעיל
ריבית בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות					
(101)	(26)	(31)	(51)	(50)	שליטה
FFO לפי גישת הרשות המיוחס לבעלי המניות של					
40	(55)	(28)	(39)	87	החברה
<u>התאמות נוספות (המיוחסות לבעלי המניות של</u>					
<u>החברה)</u>					
256	136	115	172	111	הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער ³
17	4	3	8	7	פחת והפחתות
(4)	-	-	-	-	רווח מפדיון מוקדם אגרות חוב היברידיות
59	22	6	35	16	התאמות אחרות ⁴
368	107	96	176	221	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)
1.90	0.54	0.55	0.89	1.24	AFFO למניה (בש"ח)
<u>כמות המניות ששימשו בחישוב ה-FFO למניה</u>					
193,584	197,982	173,076	198,611	178,186	(באלפים) ⁵

1. מיוחס לפעילות מכירת המשרדים.

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

3. ראו גם סעיף 2.4 להלן.

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

5. ממוצע משוקלל לתקופה.

להלן פירוט מקורות ה-FFO

לשנה שנסתיימה					
31 ביוני בדצמבר	6-7 חודשים שהסתיימו	3-4 חודשים שהסתיימו	5 חודשים שהסתיימו	6 חודשים שהסתיימו	
2025	2025	2026	2025	2026	
מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)					
					<u>FFO מפעילות הנדל"ן המניב</u>
					<u>הכנסות</u>
743	188	152	373	312	NOI מנדל"ן להשקעה
167	41	54	79	108	חלק הקבוצה ב-FFO של CTY ¹
27	8	5	12	13	חלק הקבוצה ב-FFO של חברות מוחזקות למעט CTY
937	237	211	464	433	סך הכל הכנסות
					<u>הוצאות</u>
(340)	(70)	(70)	(170)	(148)	מימון ריאלי, נטו
(32)	(8)	(6)	(17)	(14)	קופון בגין אגרות חוב היברידיות
(163)	(38)	(35)	(75)	(70)	הנהלה וכלליות
(15)	(5)	(3)	(8)	(3)	מסים שוטפים
(550)	(121)	(114)	(270)	(235)	סך הכל הוצאות
387	116	97	194	198	FFO מפעילות הנדל"ן המניב
2.00	0.59	0.56	0.98	1.11	FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב (ש"ח)
					<u>FFO מפעילויות מימון מיוחדות</u>
					<u>הכנסות</u>
22	1	9	2	41	רווח מרכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות
					<u>הוצאות</u>
(41)	(10)	(10)	(20)	(18)	הוצאות מימון רכישת אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות ²
(19)	(9)	(1)	(18)	23	FFO מפעילויות מימון מיוחדות
(0.10)	(0.05)	(0.01)	(0.09)	0.13	FFO למניה מפעילויות מימון מיוחדות (ש"ח)
368	107	96	176	221	סך FFO לפי גישת ההנהלה
1.90	0.54	0.55	0.89	1.24	FFO למניה לפי גישת ההנהלה (ש"ח)
121	31	28	62	57	רווח מרכישה עצמית של אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות בשיטת הפריסה לאורך זמן ³

1. בניכוי קופון בגין אגרות חוב היברידיות של CTY.

2. משקף את הוצאות הריבית התוספתיות ששולמו לצורך מימון הרכישות החוזרות של אגרות החוב וההיברידיות של הקבוצה מתחילת שנת 2023, הוצאות אלה חושבו בהנחת מימון

הרכישות החוזרות לפי שיעור ריבית ממוצעת של קווי אשראי לחוב ברמת הסולו המורחב בניכוי החסכון בהוצאות הריבית בגין אגרות החוב שנרכשו.

3. ראו סעיף 2.5 להלן.

תחזית NOI ו-FFO מפעילות נדל"ן מניב למניה

תחזית ה-NOI מנכסים זהים וה-FFO מפעילות נדל"ן מניב למניה מובאת להלן על מנת להציג את הערכותיה של הנהלת החברה בדבר תוצאותיה העסקיות והתפעוליות של החברה. להלן תחזית שיעור הגידול ב-NOI מנכסים זהים וה-FFO מפעילות נדל"ן מניב למניה לשנת 2026 המתבססת על מידע ציבורי והערכות הנהלה, לרבות תחזיות של CTY, ככל שפורסמו, וכן על ההנחות הבאות:

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

ל-6 חודשים			
לשנה שנסתיימה	לשנה שתסתיים	שהסתיימו	
ביום 31 בדצמבר	ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני	
2025	2026	2026	
בפועל	תחזית	בפועל	
2.00	2.00-2.10	1.11	FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב (ש"ח)
6.3%	6.0%	5.4%	שיעור גידול ה-NOI מנכסים זהים

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

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

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

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

השפעת העסקאות שבוצעו עד תום ששת החודשים הראשונים בשנת 2026 הסתכמה בהגדלת הכנסות הריבית בסך של כ-42 מיליון ש"ח (בשנת 2025 – כ-83 מיליון ש"ח).

2.5. רכישת אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות

להלן טבלה המציגה את החיסכון התזרימי העתידי המשתקף מהתשואה לפדיון של אגרות החוב שנרכשו בהתאם למחיר רכישתן, עד למועד הפדיון המקורי של אותן אגרות חוב, אשר מתווסף לקיטון בתשלומי הריבית והקרן שהחברה הייתה אמורה בגין אותן אגרות חוב:

תקופה	סך ע.ג. שנרכש בתקופה	סך רווח שהוכר בתקופה	סך החיסכון התזרימי פרוס על פני מח"מ אגרות החוב
מיליוני ש"ח			
2023	958.3	220.1	36.1
2024	1,521.4	140.7	105.9
Q1-Q2/2025	50.7	4.7	62.2
Q3-Q4/2025	551.7	20.5	59.4
Q1-Q2/2026	817.9	41.3	56.6
Q3-Q4/2026			42.1
2027 ולאחריה			65.0
סה"כ	3,900.0	427.3	427.3

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

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
EPRA NRV		
3,920	4,107	4,120
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים		
נטרול – עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הון (בניכוי חלק המיעוט) ¹		
809	773	964
24	46	29
התאמת נכס השווי הון של נגזרים פיננסיים, נטו ²		
4,753	4,926	5,113
EPRA NRV		
25.5	25.4	29.9
EPRA NRV למניה (בש"ח)		
EPRA NTA		
3,920	4,107	4,120
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים		
נטרול – עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הון (בניכוי חלק המיעוט) ¹		
454	430	551
(199)	(176)	(269)
התאמה בגין מונויטין המיוחס לנכסים		
24	46	29
התאמת נכס השווי הון של נגזרים פיננסיים, נטו ²		
4,199	4,407	4,431
EPRA NTA		
22.5	22.7	25.9
EPRA NTA למניה (בש"ח)		
EPRA NDV		
3,920	4,107	4,120
הון עצמי מיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים		
(199)	(176)	(269)
התאמה בגין מונויטין המיוחס לנכסים		
823	213	162
התאמת ערך התחייבויות פיננסיות לשווי ההון		
4,544	4,144	4,013
EPRA NDV		
24.4	21.3	23.5
EPRA NDV למניה (בש"ח)		
186,202	194,187	170,927
מספר המניות המונפקות של החברה ששימש בחישוב (באלפים)³		

1. בניכוי מונויטין שנוצר כנגד עתודה למס בצירוף עסקים. בחישוב EPRA NTA נלקח 50% מהעתודה למס.

2. הסכום מייצג את השווי ההון בניכוי השווי הפנימי (Intrinsic Value) של עסקאות נידור מטבע.

3. מהווה את מספר המניות המדולל (באלפים) בניכוי מניות רדומות המוחזקות על ידי החברה.

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

3.1. אירועים מהותיים בקבוצה בתקופת הדוח ולאחריו

3.1.1. השקעות ומימושים עיקריים של נדל"ן להשקעה

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

מגדל G City ראשון לציון: נמשך השיווק של שטחי המשרדים; עד למועד דוח זה נמכרו משרדים בהיקף שווי עסקאות של כ-386.5 מיליון ש"ח (כ-28.6 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 3א' ו-5ג' לדוחות הכספיים):
- ג'י סיטי (סולו) - בתקופת הדוח החברה ביצעה רכישה עצמית של כ-818 מיליון ש"ח ע.ג. מאגרות החוב שלה בתמורה לכ-869 מיליון ש"ח.

כמו כן, בחודש יולי 2026 החברה הנפיקה כ-261 מיליון ש"ח ע.ג. 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. הפרעון בוצע בסך של כ-123.5 מיליון אירו ע.ג. (סדרה 2026) וכ-128.6 מיליון אירו ע.ג. (סדרה 2027).

- מהלכים הוניים ומבנה אחזקות (לפרטים נוספים ראו ביאורים 3ב', 3ב'2, 3ב'6 ו-5א' לדוחות הכספיים):
- הגדלת אחזקה ב-CTY – כמפורט בסעיף 1.5, במהלך חודש מרס 2026, החברה השלימה את הצעת הרכש למניות CTY, אשר במסגרתה רכשה החברה כ-50 מיליון מניות. בנוסף בתקופת הדוח ולאחריו רכשה החברה כ-950 אלף מניות CTY במסחר בבורסה וכן במסגרת הצעת רכש נוספת רכשה החברה בחודש אוגוסט 2026 כ-5.2 מיליון מניות נוספות.
- בעקבות הרכישות שיעור החזקת החברה ב-CTY עלה לכ-89.7% והחברה רשמה בתקופת הדוח רווח בסך של כ-622 מיליון ש"ח שנזקק לקרנות הון, וצפויה לרשום רווח נוסף של כ-69 מיליון ש"ח לאחר תקופת הדוח.

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

רכישה עצמית של מניות - בתקופת הדוח החברה רכשה כ-15.4 מיליון מניות של החברה בתמורה לכ-159 מיליון ש"ח. כמו כן, ב-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). בכוונת החברה לפרסם מיפרט הצעת רכש בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (תש"ס – 2000).

• 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, אישרה את הדירוג הקיים ועדכנה את אופק הדירוג ליציב. בהמשך בחודש יולי 2026, במסגרת המעקב השנתי, אישרה 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, אישרה 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

שיעור תפוסה		שטח בנוי להשכרה				
30.6.2025	30.6.2026	(אלפי מ"ר)	נכסים מניבים ¹			
98.4%	97.3%	139	9	ג'י ישראל		
95.5% ²	95.8% ²	151	7	גזית ברזיל		
96.4%	95.6%	86	16	Gazit Horizons		
95.0%	94.8%	988	31	CTY		
96.1%	95.5%	243	11	G Europe		
תזרים נטו מנכסים (מיליון)		OCR ⁴	שינוי בתזרים נטו מנכסים	ממוצע דמי שכירות בסיסיים		
Q2.2025	Q2.2026	30.6.2026	זהים לתקופת הדוח ³	30.6.2025	30.6.2026	
47.4 ש"ח	55.6 ש"ח	11.1%	4.0%	125.9 ש"ח	133.2 ש"ח	ג'י ישראל
R\$ 53.2	R\$ 48.4	10.8%	-1.8%	R\$ 65.9	R\$ 68.4	גזית ברזיל
\$ 5.5	\$ 6.6	- ⁴	4.2%	\$ ⁵ 46	\$ ⁵ 46.7	Gazit Horizons
€ 53.3	€ 57.5	9.7%	5.6%	€ 25.8	€ 28.5	CTY
€ 23.4	€ 17.1	12.5%	8.7%	€ ⁶ 27.7	€ ⁶ 31.9	G Europe

1. כולל נכסים בשליטה משותפת.

2. בנין מרכזים מסחריים בלבד.

3. שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

4. OCR (Occupancy Cost Ratio - עומס פדיון) הינו היחס בין דמי השכירות והניהול לבין הפדיון. Horizons לא מקבלת את נתוני הפדיון מהשוכרים בנכסים המסחריים שלה.

5. לא כולל גדל"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 30.6.2026 ⁽¹⁾	מלאי משרדים ליום 30.6.2026	שווי הוגן ליום 30.6.2026	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	443	221	245	209	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	80		274	370		24
סה"כ 100%										
					523	221	519	579	622	47

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

קרקעות לפיתוח עתידי	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של החברה	מועד השלמה צפוי ⁽¹⁾	שווי הוגן ליום 30.6.2026 (100% מ' ש"ח)
בית כאל	הקמת מגדלים לשימושים מעורבים כ-70,000 מ"ר משרדים, כ-11,000 מ"ר מגורים וכ-6,300 שטחי מסחר.	81,100	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	236
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	56
סה"כ		888			

* 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)						
תשואה נומינלית אג"ח						
ממשלתי 10)		תחזית מדד	שיעור אבטלה	2025	תחזית 2026	
דירוג חוב (S&P)	שנים)	מחירים 2026	2026			
A	3.94%	2.00%	3.25%	3.15%	3.20%	ישראל
A-	5.75%	3.00%	5.90%	3.60%	3.50%	פולין
AA+u	3.48%	2.35%	10.20%	0.18%	1.00%	פינלנד
AAAu	4.43%	3.22%	4.60%	1.74%	1.20%	נורבגיה
BB	14.81%	4.69%	5.74%	2.30%	2.00%	ברזיל
AAAu	3.00%	0.71%	8.50%	1.75%	1.94%	שבדיה
AA+u	4.68%	3.33%	4.30%	2.10%	2.16%	ארה"ב
AAA	3.60%	2.60%	6.60%	1.86%	0.69%	קנדה

* מקור הנתונים: Bloomberg מחודש יולי 2026.

כ-89% מסך החוב של הקבוצה הינו חוב לטווח ארוך בריבית קבועה (לאחר עסקאות הגנה) ועל כן בטווח הקצר החברה לא צופה כי עלית 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, תוכניות העסקיות, מגבלות הדין והתחייבות של החברה.

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

אישור חלוקות הדיבידנדים מבוצע על ידי דירקטוריון החברה לאחר שבחן את מצבה הפיננסי של החברה, לרבות תזרימי 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

	ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני
	2025	2026
סעיף בדוח על המצב הכספי	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
הערות והסברים		
מזומנים ושווי מזומנים	889	796
פקדונות והלוואות לזמן קצר	110	1,412
השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני	883	943
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח (כולל נכסים המוחזקים למכירה)	26,443	28,049
נכסים אחרים	2,037	2,056
סך נכסים	30,362	33,256
התחייבויות נושאות ריבית ואגרות חוב	19,820	21,628
התחייבויות המיוחסות לנכסים המוחזקים למכירה	306	-
התחייבויות אחרות	2,462	2,337
סך התחייבויות	22,588	23,965
הון המיוחס לבעלי המניות	4,120	3,920
זכויות שאינן מקנות שליטה	3,654	5,371
סך הון	7,774	9,291
סך הכל התחייבויות והון	30,362	33,256

3.6. תוצאות הפעילות וניתוחן

א. להלן תוצאות הפעולות –

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	לשנה שהסתיימה
2025	2025	2026	2025	2026	2026
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
מיליוני ש"ח					
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)					
2,299	589	491	1,158	1,000	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
710	177	136	361	298	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,589	412	355	797	702	הכנסה מהשכרת מבנים, נטו
185	-	25	-	72	הכנסות ממכירת משרדים
157	-	21	-	61	עלות מכירת משרדים
28	-	4	-	11	הכנסה ממכירת משרדים, נטו
1,617	412	359	797	713	הכנסה תפעולית, נטו
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה					
674	350	73	413	100	בפיתוח, נטו
(284)	(67)	(59)	(142)	(119)	הוצאות הנהלה וכלליות
(6)	-	-	-	(2)	הוצאות מכירה ושיווק
3	-	-	3	-	הכנסות אחרות
(208)	(2)	(7)	(67)	(11)	הוצאות אחרות
78	53	7	52	10	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השוויו המאזני, נטו
1,874	746	373	1,056	691	רווח תפעולי
(1,345)	(332)	(337)	(804)	(546)	הוצאות מימון
147	72	143	65	106	הכנסות מימון
676	486	179	317	251	רווח לפני מסים על ההכנסה
286	119	55	156	86	מסים על ההכנסה
390	367	124	161	165	רווח נקי
מיוחס ל:					
70	236	83	(10)	92	בעלי מניות החברה
320	131	41	171	73	זכויות שאינן מקנות שליטה
390	367	124	161	165	
רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)					
0.36	1.19	0.48	(0.05)	0.52	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
0.36	1.05	0.44	(0.05)	0.50	סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל

להלן דוח על הרווח הכולל –

לשנה שהסתיימה				
ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר				
בלתי מבוקר				
מיליוני ש"ח				
390	367	124	161	165
רווח נקי				
רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):				
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או				
רווחים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל				
28	3	-	3	-
אחר				
סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד				
(316)	(607)	(611)	309	(630)
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ				
רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי				
(19)	(7)	-	(24)	8
מזומנים				
מימוש קרן הפרשי תרגום בגין חברות שאוחדו				
31	-	-	-	-
בעבר				
(276)	(611)	(611)	288	(622)
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר				
114	(244)	(487)	449	(457)
סה"כ רווח (הפסד) כולל				
מיוחס ל:				
(165)	(188)	(278)	35	(201)
בעלי מניות החברה (1)				
279	(56)	(209)	414	(256)
זכויות שאינן מקנות שליטה				
114	(244)	(487)	449	(457)

ב. ניתוח תוצאות הפעולות לתקופת הדוח

6-7 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני			
	2025	2026	
הערות והסברים	מיליוני ש"ח		סעיף בדוח על הרווח או הפסד
קיטון של כ-10.5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הקיטון נובע בעיקר משינוי בשערי חליפין ומ-NOI מנכסים שנמכרו בשנה האחרונה, בקיזוז גידול בהכנסות מנכסים זהים של כ-5%.	797	713	הכנסה תפעולית, נטו (NOI)
	68.8%	71.3%	שיעור מההכנסות
עליית הערך בתקופה נובעת בעיקר משיפור בתזרים מהנכסים	413	100	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
הקיטון נובע בעיקר ממהלכי התייעלות שנעשו בקבוצה.	(142)	(121)	הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק
בתקופה המקבילה ההוצאות כוללות בעיקר הפסדי הון הנובעים ממכירות נכסים, התאמות מחיר ועלויות עסקה.	(64)	(11)	הוצאות אחרות, נטו
	52	10	חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
	1,056	691	רווח תפעולי
הקיטון בהוצאות המימון נובע בעיקר מהוצאות בגין שיעור נגזרים בסך של כ-17 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת כ-228 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד ומקיטון בהוצאות הפרשי הצמדה והפרשי שער בסך של כ-62 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקביל אשתקד.	(739)	(440)	הוצאות מימון, נטו
הוצאות המסים נובעות בעיקר מהוצאות מסים נדחים בגין יתרות הנדל"ן להשקעה	(156)	(86)	מסים על הכנסה
	161	165	רווח נקי

ג. ניתוח תוצאות הפעולות לרבעון השני של שנת 2026

ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני			
		2025	2026
הערות והסברים	מיליוני ש"ח		סעיף בדוח על הרווח או הפסד
קיטון של כ-12.9% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הקיטון נובע בעיקר משינוי בשערי חליפין ומ-NOI מנכסים שנמכרו בשנה האחרונה, בקיזוז גידול בהכנסות מנכסים זהים של כ-3.9%.	412	359	הכנסה תפעולית, נטו (NOI)
	69.9%	73.1%	שיעור מההכנסות
עליית הערך בתקופה נובעת בעיקר משיפור בתזרים מהנכסים	350	73	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
הקיטון נובע בעיקר ממהלכי התייעלות שנעשו בקבוצה.	(67)	(59)	הוצאות הנהלה וכלליות, מכירה ושיווק
	(2)	(7)	הוצאות אחרות, נטו
	53	7	חלק ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
	746	373	רווח תפעולי
הקיטון בהוצאות המימון נובע בעיקר מגידול בהכנסות בגין שיערוך נגזרים שהיו בסך של כ-98 מיליון ש"ח בתקופת הדוח, לעומת סך של כ-30 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.	(260)	(194)	הוצאות מימון, נטו
הוצאות המסים נובעות בעיקר מהוצאות מסים נדחים בגין יתרות הנדל"ן להשקעה	(119)	(55)	מסים על הכנסה
	367	124	רווח נקי

3.7. נזילות ומקורות מימון

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

מקורות הנזילות של החברה והחברות המאוחדות שלה הינם מזומנים הנובעים מנכסיה המניבים, גיוסי אגרות חוב, אגרות חוב להמרה, גיוסי הון, קווי אשראי והלוואות לזמן ארוך (לרבות הלוואות מגובות בשעבוד על נכסים), המשמשים בעיקרם לשם רכישה, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים מניבים, פירעון התחייבויות, השקעות בחברות מוחזקות והשקעות אחרות. נכון ליום 30 ביוני 2026 עומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים⁹ לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות בסך כולל של כ-1.7 מיליארד ש"ח (מתוכם כ-1.5 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה), הכוללים מזומן והשקעות לזמן קצר בסך של כ-1.1 מיליארד ש"ח וקווי אשראי לזמן ארוך מאושרים לא מנוצלים למשיכה מיידית בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח.

כמו כן, ליום 30 ביוני 2026 לחברה ולחברות המאוחדות שלה נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח הניתן לשיעבוד המוצג בספרים בשווי הוגן של כ-10.1 מיליארד ש"ח (כ-38.1% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח).

מתוכם, ברמת הסולו המורחב, לחברה נכסים הניתנים לשיעבוד בהיקף של כ-1.5 מיליארד ש"ח¹⁰ (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 ביוני 2026 לחברה, על פי דוחותיה המאוחדים, הון חוזר חיובי ותזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת, ולפי דוחותיה הנפרדים (סולו) הון חוזר שלילי בסך של כ-0.7 מיליארד ש"ח ותזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת. כמו כן, לחברה (סולו מורחב) תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, ראה סעיף 2.2 לעיל. מנגד עומדים לרשות החברה במאחד ובסולו המורחב (לרבות בחברות בבעלותה המלאה של החברה) קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים¹ אשר ניתנים לניצול באופן מידי בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח וכ-0.6 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 בדוחות הנפרדים ותזרים שלילי מפעילות שוטפת בדוחות המאוחדים כאמור ובחן האם באמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה, וזאת בהתבסס על בחינת תזרים המזומנים החזוי של החברה וקבע, כי לאור היקף המקורות העומדים לרשות החברה והחברות המאוחדות שלה, לרבות היקף הנכסים הניתנים לשיעבוד, כמפורט לעיל, היכולת למחזר חוב המובטח בנדל"ן, ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת במאחד ובסולו המורחב, לרבות תחזית התזרים, אין בקיומו בכדי להצביע על בעיית נזילות בחברה או בחברות המאוחדות שלה ואי לכך, אין צורך בצירוף תזרים מזומנים חזוי.

3.8. תזרים מזומנים

תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת הסתכם בתקופת הדוח בכ-3 (3) מיליון ש"ח ותזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת הסתכם ברבעון בכ-39 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות שוטפת של כ-271 מיליון ש"ח וכ-258 מיליון ש"ח בתקופות המקבילות אשתקד, בהתאמה. התזרים השלילי בתקופת הדוח נובע בעיקר מתשלום מקדמות מס ברבעון הראשון בסך של כ-70 מיליון ש"ח בגין שומות במחלוקת אשר להערכת הקבוצה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, הערעורים בגינם בעלי סיכוי להתקבל הגבוה יותר מהסיכויים לדחייתם, ובהתאם הקבוצה צופה שסכומים אלו יתקבלו בחזרה לאחר שההליכים בגינם יסתיימו (לפרטים ראו ביאור 8'3 לדוחות הכספיים).

⁹ 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.

¹⁰ 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-0.8 מיליארד ש"ח על פני החוב הקיים היום.

בתקופת הדוח החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן בעיקר באמצעות מימוש נדל"ן להשקעה בסכום נטו של כ-1,123 מיליון ש"ח ומנטילת הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ-2,908 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה ב-CTY בסך של כ-687 מיליון ש"ח, פירעון אגרות חוב בסך של כ-2,790 מיליון ש"ח, רכישת מניות באוצר בסכום של כ-159 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנדים בקבוצה בסך של כ-208 מיליון ש"ח. ברבעון השני החברה והחברות המאוחדות שלה מימנו את פעילותן בעיקר באמצעות נטילת הלוואות וקווי אשראי בסכום נטו של כ-1,695 מיליון ש"ח. תזרימי מזומנים אלה שימשו בעיקר לפירעון אגרות חוב בסך של כ-2,087 מיליון ש"ח, רכישת מניות באוצר בסכום של כ-74 מיליון ש"ח ותשלום דיבידנדים בקבוצה בסך של כ-65 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 ¹¹	982 מיליון ש"ח ע.ג.	מרס 2027 / פעילה	כ-482 מיליון ש"ח ע.ג.
פברואר 2026	300 מיליון ש"ח ע.ג.	מרס 2026 / הסתיימה	כ-247 מיליון ש"ח ע.ג.
מרס 2025	300 מיליון ש"ח ע.ג.	פברואר 2026 / הסתיימה	כ-300 מיליון ש"ח ע.ג.

ב. תוכניות לרכישה עצמית של מניות

מועד אישור	היקף מאושר	בתוקף עד/ סטטוס	היקף מנוצל לתום התוכנית/ סמוך למועד פרסום הדוח
פברואר 2026 ¹²	342.2 מיליון ש"ח	מרס 2027 / פעילה	כ-13 מיליון מניות בעלות של כ-142 מיליון ש"ח ¹³
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.

¹¹ מהווה הנדלה של תוכנית הרכישה מחודש פברואר 2026. כמו כן, באוגוסט 2026 התוכנית הוגדלה מ-770 מיליון ש"ח ע.ג. ל-982 מיליון ש"ח ע.ג.

¹² באוגוסט 2026 תוכנית הרכישה הוגדלה מ-225 מיליון ש"ח ל-342.2 מיליון ש"ח.

¹³ הצעת הרכש שאישר דירקטוריון החברה ביום 19 באוגוסט 2026 (כמפורט בסעיף 1.6 לדוח) תיכלל במסגרת תוכנית רכישה זו.

4. דיווח בדבר חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

4.1. האחראים בחברה לנושא דיווח וניהול סיכונים שוק הינם המנכ"ל וסמנכ"ל הכספים של החברה. הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית ולפיכך חשופה לסיכונים מטבע כתוצאה מהחשיפה לשינוי בשערי החליפין של מטבעות שונים, בעיקר לאירו, לדולר ארה"ב ולריאל ברזילאי. מיום 16 במרס, 2026 (מועד אישור הדוח התקופתי) ונכון ליום הדיווח, לא חלו שינויים מהותיים בסיכונים 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 סיכונים שוק בחברה קיימו ומקיימים דיונים שוטפים בנושא החשיפה לסיכונים שוק ובהם שינויים בשערי מטבע חוץ ובשערי הריבית. בנוסף, בתקופה האמורה, דירקטוריון החברה דן בסיכונים האמורים ובמדיניות החברה לגביהם, בישיבות בהן, בין היתר, אושרו הדוחות הכספיים וכן במסגרת ישיבות נוספות ייעודיות לנושא.

4.3. שינויים בשערי מטבע חוץ – 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	(9.4)%	0.5%	(8.9)%
דולר אמריקאי	(6.6)%	(0.8)%	(7.4)%
ריאל ברזילאי	(0.5)%	(2.1)%	(2.6)%
קרונה נורווגית	(5.3)%	4.0%	(1.5)%
קרונה שבדית	(11.7)%	1.2%	(10.6)%

בנוסף, חלק מהתחייבויות החברה צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (בעיקר בגין פעילותה בישראל). מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 30 ביוני 2026 עלה מדד המחירים לצרכן (מדד ידוע) בשיעור של כ-1.2%. כמו כן, החל מיום 30 ביוני 2026 ועד לסמוך למועד אישור דוח זה מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של כ-0.3%. לפרטים אודות עסקאות החלף מדד שהחברה מתקשרת בהם על מנת ליצור התאמה בין הכנסות צמודות למדד להוצאות ריבית צמודות למדד, ראו סעיף 2.4 לעיל.

4.4. ככלל, מדיניות החברה הינה לשמור על מתאם בין תמהיל נכסיה במטבעות הפעילות השונים לבין חשיפת הונה העצמי לאותם מטבעות 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 ביוני 2026, ראה טבלה המצורפת כנספח א' לדוח הדירקטוריון.

5. היבטי ממשל תאגידי

תרומות

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

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

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

סך תרומות הקבוצה בתקופת הדוח הסתכמו לכ-460 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 שנושם על חלקה של החברה במספר נכסים מניבים בישראל, כדלקמן: 50% בג' כוכב הצפון, 50% בג' סביון, 51% בג' 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 ביוני 2026, הינו כ-476 מיליון ש"ח.

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

ב. בטוחות לאגרות החוב (סדרה טז')

אגרות החוב (סדרה טז') מובטחות בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על מניות G Europe. נכון למועד דוח זה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') 232 מיליון מניות G Europe.

לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה טז') ראו ביאור 20ג'6 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. לפרטים נוספים אודות G Europe, ראה סעיף 7 לפרק א' לדוח התקופתי וכן דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2026 של G Europe אשר פורסמו בדוח מיידי של החברה ביום 13 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא 075829-01-2026) אשר המידע הכלול בו מובא על דרך ההפניה. ה-EPRA NRV למניה של G Europe ליום 30 ביוני 2026 הינו 3.52 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-318 מיליון דולר.

לפרטים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה יח') ראו ביאור 20ג'4 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. לפרטים נוספים אודות ג'י אלפא, כנדרש על פי תקנות רשות ניירות ערך בנוגע לפעילות הנדל"ן להשקעה ראו פרק א' לדוח התקופתי. בתקופת הדוח ג'י אלפא רכשה כ-18.5 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב של החברה (סדרה יח') בתמורה לכ-6.2 מיליון דולר, בהמשך אגרות חוב אלו הועברו לחברה ללא תמורה, בהתאם להוראות שטר הנאמנות. אגרות החוב (סדרה יח') שנרכשו בוטלו ויצאו מהמחזור.

ד. בטוחות לאגרות החוב (סדרה יט')

אגרות החוב (סדרה יט') מובטחות במשכנתא מדרגה שניה על מלוא זכויותיה של החברה בנכס מקרקעין שבבעלות החברה (מתחם G ראשון לציון) וכן בשעבוד קבוע מדרגה שנייה על ההכנסות המשועבדות הנובעות מהנכסים המשועבדים (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות)¹⁴. ערכו של הנכס המשועבד האמור ליום 30 ביוני 2026 הינו 2,051 מיליוני ש"ח. החברה פועלת למכירת חלק ממגדל המשרדים שהיא מקימה במתחם G ראשון לציון, וקודם למכירה החברה פועלת, מעת לעת, מול הנאמן לאגרות החוב לשחרור חלקים כאמור משעבוד, בהתאם להוראות שטר הנאמנות. בהתאם, עד כה הנאמן חתם על מכתב להחרגת 21 קומות ועוד שלוש קומות מרתף שכוללים 415 חניות במגדל המשרדים מהשעבוד השני שנרשם להבטחת אגרות החוב.

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

ה. בטוחות לאגרות החוב (סדרה כ')

אגרות החוב (סדרה כ') מובטחות כדלקמן: (1) משכנתא מדרגה ראשונה, מוגבלת בסכום השווה ל-175% מקרן אגרות החוב, על זכויות בנכס מקרקעין בוורשה, פולין ('G Targowek') הנמצא בבעלות חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה (בסעיף זה: "חברת הנכס"); (2) שעבוד ראשון בדרגה, מוגבל לסכום השווה ל-175% מקרן אגרות החוב על הנכסים הניידים ויתר הנכסים שבבעלות חברת הנכס (למעט נכסי נדל"ן); (3) שעבוד ראשון בדרגה מוגבל בסכום השווה ל-175% מקרן אגרות החוב, על כלל חשבונות הבנק של חברת הנכס; (4) המחאת זכויות חברת הנכס בהכנסות המשועבדות, (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות), ובהתאם לתנאים המפורטים בשטר כאמור; (5) שעבוד ראשון בדרגה, מוגבל לסכום השווה ל-175% מקרן אגרות החוב, על מלוא הון המניות של החברה המחזיקה בחברת הנכס ("חברת האם"); ו-(6) המחאת זכויותיה של חברת האם בהלוואות בעלים שהועמדה לה על ידי חברת הנכס¹⁵. ערכו של הנכס המשועבד האמור ליום 30 ביוני 2026 הינו כ-256 מיליון אירו.

לפרטים נוספים, ראו ביאור 20'ג'2 לזכוחות 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)¹⁶. נכון למועד דוח זה משועבדות לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה כא') כ-54.7 מיליון מניות CTY.

לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה כא') ראו ביאור 20'ג'1 לזכוחות הכספיים של החברה. לפרטים נוספים אודות CTY, ראו סעיף 6 לפרק א' לדוח התקופתי וכן דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2026 של CTY אשר פורסמו בדוח מיידי של החברה ביום 13 באוגוסט 2026 (מס' אסמכתא 01-075823-2026) אשר המידע הכלול בו מובא על דרך ההפניה.

¹⁴ כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות (סדרה יט'), המצורף כנספח ב' לדוח הצעת מדף של החברה אשר פורסם ביום 9 באפריל 2024 (מס' אסמכתא 01-041019-2024) והתיקון לשטר אשר פורסם ביום 28 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא: 01-612201-2024), אשר המידע הכלול בהם מובא על דרך ההפניה.

¹⁵ הכל כמפורט בסעיף 5 לשטר הנאמנות אגרות החוב (סדרה כ') המצורף כנספח ב' לדוח הצעת מדף של החברה אשר פורסם ביום 14 ביולי 2024 (מס' אסמכתא 01-073495-2024) והתיקון לשטר

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

¹⁶ לפרטים נוספים, לרבות ביחס להסכם המשמורת, ראו סעיף 5 לשטר הנאמנות המצורף כנספח ב' לדוח הצעת המדף של החברה כפי שתוקן ביום 28 באוקטובר 2024 (מס' אסמכתא 01-611780-2024),

אשר המידע הכלול בו מובא על דרך 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.ג. 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, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot לאגרות החוב של החברה (סדרות יב', יג', יד', טז', יז', יח', 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 ביאורים 3א' לדוחות הכספיים.
- יב. לפרטים בדבר הנפקת 261.1 מיליון ש"ח אגרות חוב (סדרה יד') בתמורה לכ-278.4 מיליון ש"ח שבוצעה לאחר תאריך הדיווח, ראו ביאור 35 לדוחות הכספיים.
- יג. להלן ההתניות הפיננסיות העיקריות של אגרות חוב של החברה:

יחס פיננסי	התניות פיננסיות	ליום 30 ביוני 2026
הון עצמי מינימלי (בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה) (מיליוני דולר)	יב' - גבוה מ- 650, במשך 4 רבעונים רצופים יג', יח' - גבוה מ- 800, במשך 3 רבעונים רצופים יד', טו', טז', יז', יח', יט', כ', כא' - גבוה מ- 850, במשך 3 רבעונים רצופים	1,383
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	1,383
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד בצירוף	יב' נמוך מ- 80%, במשך 4 רבעונים רצופים יג' - נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים	165.7%
דירוג מינימלי של אגרות החוב	יב' ו- יג' - "ilBBB"/"ilBaa3"	'ilA3'/'ilA'
יחס חוב נושא ריבית נטו לסך מאזן מאוחד	יד', יז', כא' - נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים טו', טז', יח', יט', כ' - נמוך מ- 75% במשך 3 רבעונים רצופים	65.0% 165.7%
דירוג מינימלי של אגרות החוב	יד', יז', יט' ו- כא' - טו', יח' ו- כ' -	'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 ביוני 2026 וסמוך למועד אישור הדוחות, עומדת החברה באמות המידה ביחס לאגרות החוב שלה.

19 באוגוסט, 2026

חיים כצמן - סגן יו"ר
הדירקטוריון ומנכ"ל

אהוד ארנון - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור דוח הדירקטוריון

נספח א' לדוח הדירקטוריון

מידע נוסף בדבר חשיפה מטבעית

להלן פרטים בדבר היקף החשיפה של החברה לכל מטבע אליו היא חשופה (אירו, דולר ארה"ב, דולר קנדי, ש"ח והריאל הברזילאי) אשר בנינו בוצעו עסקאות החלף מטבע ועסקאות פורוורד (להלן עסקאות נגזרים), ובדבר היקף החשיפה שנוטר לאחר ביצוע עסקאות נגזרים, כפי שהיה ידוע לחברה ליום 30 ביוני 2026. הטבלה האמורה מציגה את מצבת הנכסים ואת מצבת ההתחייבויות שבמאזן החברה (במטבע המקור ובשקלים חדשים⁽¹⁾) ואת שיעור מסך נכסי החברה ומסך התחייבויותיה, בהתאמה, על בסיס איחוד יחסי⁽²⁾, ואת סך ההתאמות הפיננסיות שמבצעת החברה באמצעות עסקאות החלף מטבע, במטרה שהרכב ההון העצמי יתאים, ככל האפשר, להרכב מצבת הנכסים (בהיבט המטבעי). כפי שעולה מהטבלה, ההתאמה בין מטבע הנכסים למטבע ההתחייבויות אינה מלאה, והחשיפה בכל מטבע מתבטאת בפערים, כמופיע בטבלה.

הנתונים מוצגים במיליונים	ש"ח	דולר ארה"ב	אירו ³	דולר קנדי	ריאל ברזילאי	סה"כ בש"ח
מצבת נכסים במטבע מקור	4,699	1,106	4,833	102	3,026	-
מצבת נכסים בש"ח	4,699	3,293	16,406	214	1,741	26,353
% מסך הנכסים	19	12	61	1	7	100
מצבת התחייבויות במטבע מקור	10,206	397	2,753	64	661	-
עסקאות החלף מטבע במטבע מקור	7,813	(870)	(1,379)	-	-	-
מצבת התחייבויות במטבע מקור	2,393	1,267	4,132	64	661	-
מצבת התחייבויות בש"ח בהתאמה	2,393	3,773	14,026	133	380	20,705
לעסקאות החלף	2,393	3,773	14,026	133	380	20,705
% ההתחייבויות	12	18	68	1	1	100
סה"כ הון עצמי במטבע מקור	2,306	(161)	701	39	2,366	-
סה"כ הון עצמי כלכלי בש"ח ^{4,5}	2,306	(480)	2,380	81	1,361	5,648
% מסך ההון העצמי	41	(8)	42	1	24	100

1. על פי שערי חליפין ליום 30 ביוני 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-14%, הפעילות בנורבגיה שהמטבע הינו כתר נורבגי (NOK) – כ-17% ובגין הפעילות של המגורים להשכרה בפולין שהמטבע הינו זלוטי – כ-8%. כמו כן, הנתונים לגבי CTY מתבססים על ה- EPRA NRV למניה של CTY.
4. מייצג את ההון המיוחס לבעלי מניות החברה בנטרול מוויטין ומסים נדחים בגין שערך נדל"ן להשקעה כפי שהיה ידוע ביום 30 ביוני 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.

עדכון לסעיף 1 – פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

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.¹⁷
- 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 (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 ליעול 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 בניגם, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות אלו מבוססות על תוכניתיה 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 תוכניתיה ותעדכן אותן בהתאם לשינויים אלו ואחרים.

עדכון לסעיף 2 – השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה בשנתיים האחרונות

א. החל מיום 1 בינואר 2025 ועד סמוך למועד פרסום דוח זה רכשה החברה כ-15.4 מיליון מניות החברה תמורת כ-159.5 מיליון ש"ח.

ב. 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). בכוונת החברה לפרסם מיפרט הצעת רכש בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (תש"ס – 2000).

¹⁷ למעט פרויקט דיור להשכרה בטמפה, פלורידה, ארה"ב, שלא יימכר בשלב זה משיקולי מס.

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. לפרטים בדבר דיבידנד שהוכרז על ידי החברה לאחר תאריך הדיווח, ראו ביאור ד' לדוחות הכספיים.

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

- א. תנודות בשיעורי האינפלציה, הריבית והמטבעות - חטיבת המחקר של בנק ישראל פרסמה בחודש ינואר 2026 תחזית מקרו-כלכלית, על פיה התוצר צפוי לצמוח בשנת 2026 ב-4.0% וב-2027 ב-5.5%. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 עמד על 3%, ומהלך שנת 2026 צפוי לרדת לכ-1.8%. שיעור האבטלה הצפויה ל-2026 צפוי לעמוד על 4.6%, עקב השפעות המלחמות באיראן, ולהתייבב על 3% החל מהמחצית השנייה של 2026, תוך עמידה על יחס חוב לתוצר ברמה של 69%.
 - החטיבה מניחה כי בסוף שנת 2026, ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 3.5%. בחודש יולי 2025 אישרה חברת הדירוג הבינלאומית S&P Global Ratings את דירוג האשראי של מדינת ישראל ברמת דירוג A ועדכנה את התחזית משלילית ליציבה, ובחודש מאי 2026, אושרר הדירוג והתחזית לאותה הרמה.
 - ב. 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 התייבב, 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 בטרטוריות השונות, וכן השפעת כל משבר אחר ממוקד במדינה ו/או מדינות מסוימות בהן החברה פועלת על פעילותה, הכנסותיה, רווחיה ומצבה הכספי הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכות אלה מבוססות על הנחות ואומדנים של החברה וחברות הקבוצה נכון למועד דוח זה, אך הן אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל היותן מושפעות מגורמים שאינם בשליטת החברה. הימשכות המצב המלחמתי, הרחבתו לאזורים נוספים בארץ ומעורבותם של מדינות אחרות, הטלת סנקציות על ישראל, שינויים בהנחיות המדינה ופיקוד העורף, קצב התאוששות כלכלת ישראל, כמו גם מגמות צמיחה בארץ ובעולם ושינויים מאקרו כלכליים נוספים שינבעו מהאמור, לרבות המשך עליה בשיעורי האינפלציה והריבית במשק, התמשכות או החרפה של המשבר הכלכלי העולמי, עלולים להשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

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

- א. בחודש אפריל 2026 CTY ביצעה פידיין מוקדם יזום מלא לאגרות החוב שלה (סדרה 2026) בסך של כ-123 מיליון אירו.
- ב. בחודש מאי 2026 CTY ביצעה פידיין 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.

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

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

עדכון לסעיף 8 - ג'י ישראל

- א. מאז תחילת שיווק המשרדים למכירה במגדל שנבנה בראשון לציון, נמכרו משרדים בהיקף שווי עסקאות של כ-386.5 מיליון ש"ח, המשקפים כ-28,600 מ"ר.

עדכון לסעיף 9 - גזית ברזיל

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

עדכון לסעיף 10 - Gazit Horizons

נרכש מרכז מסחרי בפלורידה בתמורה לכ-16.9 מיליון דולר.

עדכון לסעיף 17 - הון אנושי

- 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 לאישור תנאי כהונתה של גב' כליפה כמנכ"לית בתוקף החל מיום 1 באוקטובר 2026, בכפוף לאישור תנאי העסקתה כמנכ"לית החברה, וכן לאישור תנאי העסקתו של מר כצמן כיו"ר דירקטוריון החברה, בתוקף מאותו המועד.
- בנוסף, על סדר יומה של האסיפה הכללית חידוש מדיניות התגמול של החברה (מדיניות התגמול הנוכחית פקעה בחודש אוגוסט 2026).
- לפירוט תנאי הכהונה המוצעים למר כצמן ולגב' כליפה ראו בדוח זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 28 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-071298).

עדכון לסעיף 19 – מימון

- א. בתקופת הדיווח רכשה החברה כ-817.9 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב של החברה בתמורה לכ-869.1 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.ג. אגרות חוב (סדרה יד') בתמורה ברוטו של כ-278 מיליון ש"ח בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים.

עדכון לסעיף 23 – הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה אסטרטגיים

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 שני 2026	רבעון ראשון 2026	לשנת 2025
שווי הנכס חלק מניב (אלפי ש"ח)	132,293	132,168	131,549
שווי הנכס עתודות קרקע (אלפי ש"ח)	15,800	15,800	15,800
סך שווי הנכס (אלפי ש"ח)	148,093	147,968	147,349
NOI בתקופה (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾	2,110	4,253	6,902
רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (אלפי ש"ח)	-	-	1,093
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה	99.3%	99.3%	99.4%
שיעור תשואה בפועל (%)	6.4%	6.4%	5.2%
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש בש"ח)	174.9	170.6	167.7
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש בש"ח) ⁽²⁾	-	133	172

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

(2) משרדים בלבד.

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

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

(2) כולל 3 משרדים.

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

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

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

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

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

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

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

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

ג'י סיטי בע"מ

דוחות כספיים ביניים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ג'י סיטי בע"מ (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברה שאוחדה אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ-46% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2026 והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ-51% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוח הסקירה שלהם הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34. בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,

19 באוגוסט, 2026

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2025	2026
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	
796	943	889
1,412	109	110
114	77	106
80	148	41
229	118	276
205	295	293
236	335	221
2	1	1
3,074	2,026	1,937
1,953	84	2,679
5,027	2,110	4,616
943	969	883
581	392	584
26	66	20
114	96	60
24,113	29,027	21,815
1,983	2,035	1,949
75	86	70
336	355	311
58	66	54
28,229	33,092	25,746
33,256	35,202	30,362

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים

פקדונות והלוואות לזמן קצר

נכסים פיננסיים

נגזרים פיננסיים

לקוחות, הכנסות לקבל ונכסי חוזה

חייבים ויתרות חובה

מלאי משרדים

מסים שוטפים לקבל

נכסים מוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים

השקעות המטופלות בשיטת השווי המאזני

השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה

נכסים פיננסיים

נגזרים פיננסיים

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה בפיתוח

רכוש קבוע, נטו

נכסים בלתי מוחשיים, נטו

מסים נדחים

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

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2025	2026
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח		

-	173	-
2,610	1,462	2,273
9	14	45
54	76	56
572	551	511
7	14	17
3,252	2,290	2,902
-	-	306
3,252	2,290	3,208

15,110	15,995	12,025
3,908	4,614	5,522
147	228	132
313	415	517
1,235	1,266	1,184
20,713	22,518	19,380

253	253	253
4,984	4,982	4,985
2,367	2,386	2,397
(5,316)	(4,699)	(6,557)
1,813	1,265	3,382
(181)	(80)	(340)
3,920	4,107	4,120
5,371	6,287	3,654
9,291	10,394	7,774
33,256	35,202	30,362

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
נגזרים פיננסיים
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
מסים שוטפים לשלם

התחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים
נגזרים פיננסיים
התחייבויות אחרות
מסים נדחים

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

זכויות שאינן מקנות שליטה

סה"כ הון

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

19 באוגוסט, 2026

תאריך אישור הדוחות
הכספיים

אהוד ארנון
יו"ר הדירקטוריון

חיים כצמן
מנכ"ל וסגן יו"ר
הדירקטוריון

גיל קוטלר
סמנכ"ל כספים

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר				
מיליוני ש"ח					
(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)					
2,299	589	491	1,158	1,000	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
710	177	136	361	298	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
1,589	412	355	797	702	הכנסה מהשכרת מבנים, נטו
185	-	25	-	72	הכנסות ממכירת משרדים
157	-	21	-	61	עלות מכירת משרדים
28	-	4	-	11	הכנסה ממכירת משרדים, נטו
1,617	412	359	797	713	הכנסה תפעולית, נטו
674	350	73	413	100	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
(284)	(67)	(59)	(142)	(119)	הוצאות הנהלה וכלליות
(6)	-	-	-	(2)	הוצאות מכירה ושיווק
3	-	-	3	-	הכנסות אחרות
(208)	(2)	(7)	(67)	(11)	הוצאות אחרות
78	53	7	52	10	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני, נטו
1,874	746	373	1,056	691	רווח תפעולי
(1,345)	(332)	(337)	(804)	(546)	הוצאות מימון
147	72	143	65	106	הכנסות מימון
676	486	179	317	251	רווח לפני מסים על ההכנסה
286	119	55	156	86	מסים על ההכנסה
390	367	124	161	165	רווח נקי
70	236	83	(10)	92	מיוחס ל:
320	131	41	171	73	בעלי מניות החברה
390	367	124	161	165	זכויות שאינן מקנות שליטה
					רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
0.36	1.19	0.48	(0.05)	0.52	סך הכל רווח נקי (הפסד) בסיסי
0.36	1.05	0.44	(0.05)	0.50	סך הכל רווח נקי (הפסד) מדולל

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

לשנה				
שהסתיימה				
ביום 31	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו	
בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר			
מיליוני ש"ח				
390	367	124	161	165

רווח נקי

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				
28	3	-	3	-
אחר				

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד				
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ				
(316)	(607)	(611)	309	(630)
רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי				
(19)	(7)	-	(24)	8
מזומנים				
מימוש קרן הפרשי תרגום בגין חברות שאוחדו				
31	-	-	-	-
בעבר				

(276)	(611)	(611)	288	(622)
-------	-------	-------	-----	-------

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

114	(244)	(487)	449	(457)
-----	-------	-------	-----	-------

סה"כ רווח (הפסד) כולל

מיוחס ל:				
(165)	(188)	(278)	35	(201)
בעלי מניות החברה (1)				
279	(56)	(209)	414	(256)
זכויות שאינן מקנות שליטה				
114	(244)	(487)	449	(457)

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

70	236	83	(10)	92
רווח נקי (הפסד)				
(272)	(419)	(361)	67	(301)
התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ				
רווחים (הפסדים) בגין עסקאות גידור תזרימי				
(22)	(8)	-	(25)	8
מזומנים				
רווחים בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל				
28	3	-	3	-
אחר				
מימוש קרן הפרשי תרגום בגין חברות שאוחדו				
31	-	-	-	-
בעבר				
(165)	(188)	(278)	35	(201)

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
				התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של				
הון מניות	פרמיה על מניות	יתרת רווח	חוץ פעילויות	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
253	4,984	2,367	(5,316)	1,813	(181)	3,920	5,371	9,291
-	-	92	-	-	-	92	73	165
-	-	-	(301)	8	-	(293)	(329)	(622)
-	-	92	(301)	8	-	(201)	(256)	(457)
(*) -	1	-	-	(1)	-	(*) -	-	(*) -
-	-	-	-	-	(159)	(159)	-	(159)
-	-	-	-	(*) -	-	(*) -	-	(*) -
-	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)
-	-	(62)	-	-	-	(62)	-	(62)
-	-	-	(940)	1,562	-	622	(1,309)	(687)
-	-	-	-	-	-	-	(146)	(146)
253	4,985	2,397	(6,557)	3,382	(340)	4,120	3,654	7,774

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סך הפסד כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

רכישת מניות באוצר

עלות תשלום מבוסס מניות

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז **

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2026

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סך הפסד כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

רכישת מניות באוצר

עלות תשלום מבוסס מניות

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה

שליטה

דיבידנד שהוכרז (**)

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2026

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

(**) בששת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2026 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.36 ש"ח למניה (סך כולל של כ-62 מיליון ש"ח), מתוכם כ-28 מיליון ש"ח (0.16 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 28 באפריל 2026, וכ-34 מיליון ש"ח (0.2 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 16 ביוני 2026.

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
זכויות שאינן מקנות שליטה			דוחות כספיים של פעילויות			פרמיה על מניות		
סה"כ הון	שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	חוץ	יתרת רווח	מניות	הון מניות
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
10,098	5,918	4,180	(16)	1,279	(4,763)	2,446	4,981	253
161	171	(10)	-	-	-	(10)	-	-
288	243	45	-	(22)	67	-	-	-
449	414	35	-	(22)	67	(10)	-	-
(*) -	-	(*) -	-	(1)	-	-	1	(*) -
(64)	-	(64)	(64)	-	-	-	-	-
1	-	1	-	1	-	-	-	-
(8)	(8)	-	-	-	-	-	-	-
(13)	(13)	-	-	-	-	-	-	-
(50)	-	(50)	-	-	-	(50)	-	-
(9)	(14)	5	-	8	(3)	-	-	-
(10)	(10)	-	-	-	-	-	-	-
10,394	6,287	4,107	(80)	1,265	(4,699)	2,386	4,982	253

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)

רווח נקי

רווח כולל אחר

סך רווח כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

רכישת מניות באוצר

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן

מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2025

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
זכויות שאינן מקנות שליטה			דוחות כספיים של			פרמיה על מניות		
סה"כ הון	שליטה	סה"כ	מניות אוצר	קרנות אחרות	פעילויות חוץ	יתרת רווח	מניות	הון מניות
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
8,373	3,870	4,503	(266)	3,376	(6,192)	2,348	4,984	253
124	41	83	-	-	-	83	-	-
(611)	(250)	(361)	-	-	(361)	-	-	-
(487)	(209)	(278)	-	-	(361)	83	-	-
(*) -	-	(*) -	-	(1)	-	-	1	(*) -
(74)	-	(74)	(74)	-	-	-	-	-
(34)	-	(34)	-	-	-	(34)	-	-
(1)	(4)	3	-	7	(4)	-	-	-
(3)	(3)	-	-	-	-	-	-	-
7,774	3,654	4,120	(340)	3,382	(6,557)	2,397	4,985	253
יתרה ליום 1 באפריל, 2026								
רווח נקי								
הפסד כולל אחר								
סך הפסד כולל								
מימוש כתבי אופציה למניות החברה								
רכישת מניות באוצר								
דיבידנד שהוכרז (*)								
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת								
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה								
יתרה ליום 30 ביוני, 2026								

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

(*) בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2026 הכריזה החברה על דיבידנד בסך של 0.2 ש"ח למניה (סך כולל של כ-34 מיליון ש"ח), אשר שולמו ביום 16 ביוני 2026.

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

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

יתרה ליום 1 אפריל, 2025

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סך הפסד כולל

רכישת מניות באוצר

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2025

יתרה ליום 1 אפריל, 2025

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סך הפסד כולל

רכישת מניות באוצר

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן

מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 30 ביוני, 2025

(*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 מיליון ש"ח.

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

הון המיוחס לבעלי מניות החברה								
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות				פרמיה על				
הון מניות	מניות	יתרת רווח	חוץ	קרנות אחרות	מניות אוצר	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
מבוקר								
מיליוני ש"ח								
253	4,981	2,446	(4,763)	1,279	(16)	4,180	5,918	10,098
-	-	70	-	-	-	70	320	390
-	-	-	(241)	6	-	(235)	(41)	(276)
-	-	70	(241)	6	-	(165)	279	114
(*-	3	-	-	(3)	-	(*-	-	(*-
-	-	-	-	-	(165)	(165)	-	(165)
-	-	-	-	2	-	2	-	2
-	-	-	-	(4)	-	(4)	(144)	(148)
-	-	-	-	-	-	-	(161)	(161)
-	-	(149)	-	-	-	(149)	-	(149)
-	-	-	(312)	533	-	221	(493)	(272)
-	-	-	-	-	-	-	(28)	(28)
253	4,984	2,367	(5,316)	1,813	(181)	3,920	5,371	9,291

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)
רווח נקי
הפסד כולל אחר
סך רווח כולל
מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה
רכישת מניות באוצר
עלות תשלום מבוסס מניות
רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן
מקנות שליטה
ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן
מקנות שליטה
דיבידנד שהוכרז
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת
דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)

רווח נקי

הפסד כולל אחר

סך רווח כולל

מימוש ופקיעת כתבי אופציה למניות החברה

רכישת מניות באוצר

עלות תשלום מבוסס מניות

רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן

מקנות שליטה

ריבית בגין אגרות חוב היברידיות ששולמה לזכויות שאינן

מקנות שליטה

דיבידנד שהוכרז

רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת

דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

לשנה				
שהסתיימה				
31 ביום		ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו
בדצמבר		ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר		בלתי מבוקר		בלתי מבוקר
מיליוני ש"ח				
390	367	124	161	165

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים
מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

1,198	260	194	739	440	הוצאות מימון, נטו
					חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי
(78)	(53)	(7)	(52)	(10)	המאזני, נטו
(674)	(350)	(73)	(413)	(100)	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח, נטו
22	6	4	11	8	פחת והפחתות
286	119	55	156	86	מסים על הכנסה
205	2	7	64	11	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
2	-	-	1	-	עלות תשלום מבוסס מניות
961	(16)	180	506	435	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(37)	34	(162)	78	(221)	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים ויתרות
104	-	-	-	15	חובה
					ירידה במלאי משרדים
(139)	10	(32)	(78)	(2)	עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות
(72)	44	(194)	-	(208)	זכות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית,
דיבידנדים ומסים

1,279	395	110	667	392
-------	-----	-----	-----	-----

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה עבור:

(768)	(179)	(133)	(451)	(435)	ריבית ששולמה
127	41	60	61	105	ריבית שהתקבלה
21	9	5	12	9	דיבידנד שהתקבל
(32)	(8)	(3)	(18)	(74)	מסים ששולמו
11	-	-	-	-	מסים שהתקבלו
(641)	(137)	(71)	(396)	(395)	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

638	258	39	271	(3)
-----	-----	----	-----	-----

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

לשנה שהסתיימה		ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר		ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2025	2026	2025	2026	2025	2026	
מבוקר		בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מיליוני ש"ח						
5	-	-	-	-	-	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(1)	-	-	-	-	-	תמורה ממכירת חברות מוחזקות
(563)	(121)	(73)	(357)	(223)	(223)	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
(11)	(2)	(1)	(3)	(8)	(8)	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
1,293	(4)	2	894	1,346	1,346	השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים
(19)	-	-	-	-	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, בניכוי מס ששולם
26	1	-	2	-	-	מתן הלוואות לזמן ארוך
2	2	-	2	-	-	פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
(47)	(39)	-	(39)	(13)	(13)	השקעות לזמן קצר, נטו
23	2	14	8	14	14	השקעות בנכסים פיננסיים
708	(161)	(58)	507	1,116	1,116	תמורה ממכירת נכסים פיננסיים ומשיכת פקדונות
						מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
תזרימי מזומנים מפעילות מימון						
(* -	(* -	(* -	(* -	(* -	(* -	מימוש כתבי אופציה למניות החברה
(165)	(64)	(74)	(64)	(159)	(159)	רכישת מניות באוצר
(272)	(5)	(1)	(9)	(687)	(687)	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה והנפקה בחברה בת
(73)	(50)	(62)	(50)	(62)	(62)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
(28)	(5)	(3)	(10)	(146)	(146)	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
304	85	445	96	621	621	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(1,061)	(249)	(61)	(857)	(298)	(298)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
						קבלת (פרעון) קווי אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, נטו
(1,056)	(899)	1,311	(1,187)	2,585	2,585	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(40)	(20)	-	128	-	-	פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
(3,560)	(2,092)	(2,087)	(2,874)	(2,790)	(2,790)	הנפקת אגרות חוב
3,737	2,981	-	2,981	-	-	רכישה עצמית של אגרות חוב היברידיות מזכויות שאינן מקנות שליטה
(153)	(8)	-	(8)	-	-	ריבית ששולמה בגין אגרות חוב היברידיות לזכויות שאינן מקנות שליטה
(161)	(5)	-	(13)	(6)	(6)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
(2,528)	(331)	(532)	(1,867)	(942)	(942)	
(13)	(31)	(76)	41	(78)	(78)	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(1,195)	(265)	(627)	(1,048)	93	93	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
1,991	1,208	1,516	1,991	796	796	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
796	943	889	943	889	889	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(* מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

לשנה				
שהסתיימה				
ביום 31 בדצמבר	3-7 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2025	2026	2025	2026
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח			

					(א) פעולות מהותיות שלא במזומן
1,821	-	-	-	-	מכירת נדל"ן להשקעה כנגד חייבים
-	52	-	52	-	הנפקת אגרות חוב כנגד חייבים
76	-	-	-	-	חלוקת דיבידנד בעין
					הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים תמציתיים מאוחדים.

באור 1 - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן – תקופת הדוח) ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן ביחד – דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 במרס, 2026 (להלן – הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. מצב עסקי החברה ונזילות החברה:

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

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

כמו כן, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי (ברובם בלתי מנוצלים) מחייבים עם מוסדות פיננסיים בסכומים משמעותיים, במסגרתם החברה ו/או החברות הבנות בבעלותה המלאה יכולות לנצל אשראי לתקופות שונות בהתאם לצרכיהן, ובכפוף לעמידה באמות מידה הקבועות בהסכמים אלו. נכון ליום 30 ביוני 2026, לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מובטחים מתחדשים כאמור ממספר בנקים ומוסדות פיננסיים מקומיים ובינלאומיים, בסך של כ-0.9 מיליארד ש"ח, מתוכם סך של כ-0.3 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 פרעון.

קווי האשראי של החברה ושל חברות מאוחדות שלה, כוללים אמות מידה פיננסיות הכוללות, בין היתר, הון עצמי מינימאלי, שיעור מינוף, יחס חוב מנוצל לשווי בטוחות ועוד. נכון ל-30 ביוני 2026, וסמוך למועד פרסום דוח זה, עומדות החברה והחברות המאוחדות שלה בכל אמות המידה שנקבעו.

אסטרטגיית הקבוצה הינה התמקדות בנכסים אורבניים, תוך חיזוק ההון והורדת המינוף, ובמסגרת זאת בחודש בספטמבר 2024 אימצה החברה תוכנית אסטרטגית לשנת 2028 ("תכנית אסטרטגית 2028"), המתייחסת לצמיחה רב זרועית וכוללת צמיחה אורגנית, העצמת זכויות בנכסי הקבוצה, רכישה סלקטיבית של נכסים בעלי פוטנציאל השבחה והשבחתם והמשך מכירת נכסים/כניסה לשותפויות בנכסים שהשבחתם הושלמה, ובנכסים שהחברה בונה או תבנה למכירה.

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

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.

באור 1 - כללי (המשך)

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 (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 וכן הינה בהמשך ובהתאם לתוכנית אסטרטגית 2028 עליה הודיעה החברה בחודש ספטמבר 2024.

נכון למועד פרסום הדוח, השלימה הקבוצה מימוש נכסים בהיקף כולל של כ-7.2 מיליארד ש"ח, כדלקמן: 5.3- G Europe 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 שתיינה הבעלים של שלושה נכסים מניבים בשווי, אשר למועד הדוח שווים עומד על כ-423 מיליוני אירו (כ-1.4 מיליארד ש"ח) וכי הגישה לרשות ניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ טיוטה ראשונה של תשקיף חלוקת דיבידנד בעין של מלוא מניות נגה על ידי החברה (בדרך של פיצול) וכן והנפקה ראשונה לציבור של אגרות חוב (סדרה א') של נגה ("ההנפקה"). התמורה שתתקבל בגין הנפקת אגרות החוב (סדרה א') תשמש את נגה לפירעון חלקי של הלוואות ושטרי הון שהעמידה לה חברה בת של החברה. בחודש אוגוסט 2026 פרסמה נגה טיוטה ראשונה של התשקיף לציבור.

בהתאם לטיטות התשקיף ובכפוף להשלמת ההנפקה על פי התשקיף הסופי, שלושה נכסים מניבים בבעלות סיטיקון (בעקיפין), הידועים כ- Myyrmanhi Company, Koskikeskus Company ו- Trio Company, יועברו במסגרת של שינוי מבנה לבעלותה (בעקיפין) של נגה. נכון למועד זה, הנכסים האמורים נקיים מכל חוב חיצוני. אגרות החוב (סדרה א') תובטחנה בשעבוד על נכסים של נגה. כמו כן, נכון למועד הדיווח, הנכסים האמורים מסווגים בדוחות הכספיים כנכסים המוחזקים למכירה.

ג. 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 שגמשך 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 איש בחזית מול איראן ומול חיזבאללה. יחד עם זאת, נכון למועד דוח זה, המצב הבטחוני בזירות השונות טרם התייצב, ואי הוודאות שאפיינה את תקופת המלחמה וההשפעות הנובעות ממנה, נמשכות גם בימים אלו.

ד. 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 מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

א. ניוס ופדיון חוב בקבוצה

1. במהלך התקופה, רכשה החברה כ-817.9 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב', יג', יד', טז', יח' וכא') בתמורה לכ-869.1 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות הכירה החברה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-41.3 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.
2. בחודש אפריל השלימה CTY פדיון של מלוא אגרות החוב שלה לשנת 2026 בתמורה לכ-123.5 מיליון יורו.
3. בחודש מאי השלימה CTY פדיון של מלוא אגרות החוב שלה לשנת 2027 בתמורה לכ-128.6 מיליון יורו.

ב. אירועים אחרים

1. במהלך התקופה רכשה החברה כ-15.4 מיליון מניות של החברה בתמורה לכ-159.4 מיליון ש"ח. המניות שנרכשו הינן מניות רדומות.
2. ביום 3 בנובמבר 2025, רכשה החברה כ-14.2 מיליון מניות CTY, המהוות כ-7.7% מהון מניותיה של CTY בתמורה בסך של כ-56.73 מיליון אירו (כ-210.8 מיליון ש"ח). בעקבות רכישה זו עלה שיעור ההחזקה של החברה ב-CTY לכ-57.4% מהון המניות המונפק של CTY, באופן שחייב את החברה להגיש הצעת רכש מלאה לבעלי מניות המיעוט של CTY, כמפורט מטה. כמו כן, לאחר רכישת המניות וטרם השלמת הצעת הרכש כאמור לעיל, רכשה החברה כ-3 מיליון מניות CTY נוספות במסגרת המסחר בבורסה בתמורה בסך של כ-12 מיליון אירו (כ-45.6 מיליון ש"ח). כתוצאה מרכישת המניות כאמור עלה שיעור ההחזקה של החברה ב-CTY לכ-59.09% מהון המניות המונפק של CTY וההון המיוחס לבעלי מניות החברה גדל בכ-106 מיליון ש"ח. בהתאם להוראות הדין הפיני, מאחר שהחזקותיה של החברה חצו רף החזקה של 50% מהון המניות של CTY, החברה מחויבת להגיש הצעת רכש לכלל מניות המיעוט של CTY במחיר שלא יפחת מהמחיר ששולם במסגרת עסקת רכישת המניות. בהתאם לכך, החברה פרסמה מפרט הצעת רכש במסגרתו הציעה החברה לרכוש את כלל מניות המיעוט ב-CTY (כולל ניירות ערך המימרים למניות CTY) במחיר של 4 אירו למניה אשר בהמשך הותאם למחיר של 3.8 אירו למניה בעקבות חלוקת דיבידנד של 0.2 אירו למניה לבעלי המניות של CTY ("הצעת הרכש"). ביום 6 במרס 2026, הושלמה הצעת הרכש לרכישת מניות CTY. במסגרת הצעת הרכש נרכשו כ-50 מיליון מניות CTY, המהוות 27.3% מהון המניות של CTY, בתמורה למחיר של 3.8 אירו למניה ובתמורה כוללת של כ-190 מיליון אירו (כ-700 מיליון ש"ח). התמורה מומנה בעיקר ממקורותיה העצמיים של החברה. כתוצאה מהשלמת הצעת הרכש, עלה שיעור ההחזקה של החברה ב-CTY ל-86.4% וההון המיוחס לבעלי מניות החברה גדל בכ-619 מיליון ש"ח. יצוין כי סך התמורה שהחברה שילמה בהצעת הרכש בקיזוז תקבולי דיבידנדים מיוחדים שהוכרזו על ידי CTY ושהתקבלו בתקופת הדוח בסך של כ-164 מיליון אירו הינה כ-26 מיליון אירו. טרם הצעת הרכש כאמור לעיל, החברה התקשרה עם מוסד פיננסי בהסכם למימון רכישת מניות CTY, בהיקף של עד 195 מיליון אירו, מתוכו, נכון למועד הדיווח, החברה משכה 70 מיליון אירו והינה זכאית למשוך כ-29 מיליון אירו נוספים. בנוסף להצעת הרכש האמורה לעיל, במהלך התקופה רכשה החברה בבורסה כ-172 אלפי מניות CTY בתמורה בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח. כתוצאה מהצעת הרכש ורכישת מניות CTY בבורסה במהלך התקופה, ההון המיוחס לבעלי מניות החברה גדל בכ-622 מיליון ש"ח. לאחר תקופת הדיווח רכשה החברה בבורסה כ-0.8 מיליון מניות CTY בתמורה בסך של כ-7.8 מיליון ש"ח. כמו כן, במהלך חודש יולי החברה פרסמה מפרט הצעת רכש במסגרתו הציעה החברה לרכוש את כלל מניות המיעוט ב-CTY (כולל ניירות ערך המימרים למניות CTY) במחיר של 2.9 אירו למניה. ביום 3 באוגוסט 2026, הושלמה הצעת הרכש לרכישת מניות CTY. במסגרת הצעת הרכש נרכשו כ-5.2 מיליון מניות CTY, המהוות 2.83% מהון המניות של CTY, בתמורה כוללת של כ-15 מיליון אירו (כ-52 מיליון ש"ח). במסגרת הצעת הרכש נרכשו גם מניותיו של בעל השליטה, חיים כצמן, ובני משפחתו.

באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

התמורה מומנה בעיקר ממקורותיה העצמיים של החברה. כתוצאה מהשלמת הצעת הרכש ורכישת מניות CTY בבורסה לאחר תאריך הדיווח, עלה שיעור ההחזקה של החברה ב-CTY לכ-89.7% וההון המיוחס לבעלי מניות החברה יגדל בכ-69 מיליון ש"ח. במסגרת ההודעה על תוצאות הצעת הרכש החברה הודיעה גם על ביצוע הצעה עוקבת, המהווה למעשה הארכה של הצעת הרכש עד ליום 27 באוגוסט 2026 באותם התנאים.

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, אשררה 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, אשררה 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%.

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 ומנהל הכללי המכהן גם כסגן יו"ר דירקטוריון החברה ונורסטאר, ניצל כביכול הזדמנויות עסקיות של החברות בקבוצה, במסגרת החזקות פרטיות במבני מגורים בארה"ב. במסגרת תגובת החברה למכתב היא דחתה את הטענות שעלו בו. אף על פי כן המבקש הגיש לבית המשפט המחוזי בקשה לגילוי מסמכים לפני הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת ובחודש מאי 2026 הגישה החברה את תגובתה לבית המשפט.

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

בחודש ינואר 2026 קיבל בית המשפט בפולין (ערכאה ראשונה) החלטה שלילית לגבי התיק המתקדם ביותר בעניין חברה אחת בשליטה מלאה של ג'י אירופה בשנת 2018. בית המשפט קבע שעל החברה לשלם ניכוי במקור של 20% בתוספת ריבית וקנסות וזאת בהתאם לדרישת רשות המס בפולין. החברה פועלת על מנת לערער לבית המשפט העליון בפולין.

בגין השנים 2019-2020 הוצאו שומות ערכאה שניה נגד עמדת החברה, הניתנות לאכיפה, ועל רובן המכריע כבר הוגש ערעור לבית המשפט בפולין.

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

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').

באור 3 – אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

11. בחודש יוני 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 במרץ 2026.

בגין כהונתו כאמור יהא מר גורדון זכאי לשכר בסיס חודשי בסך של כ-\$41,665, אשר יעודכן אחת לשנה קלנדרית בנובה 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%-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.ג. 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 8,814 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 מחלוק שנה ממועד האסיפה כאמור (שליש בתום כל שנה), ויהיו ניתנים 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 בה 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 ולמיתן 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 בהן התקשרה החברה (לרבות חברות בשליטתה) בקשר עם הפעילות המפוצלת.

באור 4 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים, לקוחות, חייבים אחרים, הלוואות ואשראי לזמן קצר, ספקים וזכאים אחרים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם. השווי ההוגן והערכים בדוחות הכספיים של יתר ההתחייבויות הפיננסיות (כולל חלויות שוטפות) המוצגות בדוח על המצב הכספי לפי עלותן המופחתת, הינם כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2025		ליום 30 ביוני 2025		ליום 30 ביוני 2026		
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
מיליוני ש"ח						
16,227	16,844	17,186	17,126	13,504	13,560	אגרות חוב (רמה 1)
						התחייבויות נושאות ריבית לבנקים
4,508	4,784	4,758	4,945	6,466	6,566	ולאחרים (רמה 2)
20,735	21,628	21,944	22,071	19,970	20,126	

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. ביום 19 באוגוסט 2026, הכריזה החברה על דיבידנד בסך 0.2 ש"ח למניה (סך כולל של כ-34.2 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 9 בספטמבר 2026, לבעלי המניות של החברה ביום 1 בספטמבר 2026.
- ב. בחודש יולי 2026, הנפיקה החברה בהקצאה פרטית, בדרך של הרחבת סדרה סחירה, כ-261.1 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') (שאינן מובטחות), בתמורה ברוטו של כ-278.4 מיליון ש"ח, ובריבית שנתית אפקטיבית של 4.87% (צמוד מדד).
- ג. ביום 8 יולי 2026, במסגרת המעקב השנתי, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי של החברה ברמת דירוג 'A' עם אופק יציב.
- ד. לפרטים אודות תוצאות הצעת הרכש לרכישת מניות CTY לאחר תאריך הדיווח, ראו באור 2.3.
- ה. 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). בכוונת החברה לפרסם מיפרט הצעת רכש בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (תש"ס – 2000).

באור 6 - מגזרי פעילות

החברה מדווחת על חמישה מגזרים ברי דיווח בהתאם לגישת ההנהלה ב- IFRS 8.

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

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

לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026

מאחד	התאמות למאחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז אירופה	צפון אירופה	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
1,000	(53)	14	97	69	158	166	549	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
72	-	-	-	-	72	-	-	הכנסות ממכירת משרדים
1,072	(53)	14	97	69	230	166	549	הכנסות המגזר
713	(25)	7	57	56	113	120	386	הכנסות תפעוליות, נטו
691	47	7	34	49	106	102	346	תוצאות המגזר
(440)								הוצאות מימון, נטו
251								רווח לפני מסים על ההכנסה

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של 6 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025

	צפון אירופה	מרכז אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
	בלתי מבוקר							
	מיליוני ש"ח							
הכנסות המגזר	595	268	157	79	93	15	(49)	1,158
הכנסות תפעוליות, נטו	407	190	98	64	52	7	(21)	797
תוצאות המגזר	359	165	90	57	42	6	336	1,056
הוצאות מימון, נטו								(739)
רווח לפני מסים על ההכנסה								317

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2026

	צפון אירופה	מרכז אירופה	ישראל	ברזיל	ארה"ב	מגזרים אחרים	התאמות למאוחד	מאוחד
	בלתי מבוקר							
	מיליוני ש"ח							
הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות	265	81	81	34	49	7	(26)	491
הכנסות ממכירת משרדים	-	-	25	-	-	-	-	25
הכנסות המגזר	265	81	106	34	49	7	(26)	516
הכנסות תפעוליות, נטו	197	59	56	28	28	3	(12)	359
תוצאות המגזר	176	51	51	24	17	2	52	373
הוצאות מימון, נטו								(194)
רווח לפני מסים על ההכנסה								179

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של 3 חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025

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

באור 6 - מגזרי פעילות (המשך)

נכסי המגזר

מאוחד	התאמות למאוחד	מגזרים אחרים	ארה"ב	ברזיל	ישראל	מרכז אירופה	צפון אירופה	
בלתי מבוקר								
מיליוני ש"ח								
21,815	(3,957)	214	2,644	1,747	3,505	4,720	12,942	נדל"ן להשקעה
1,949	(169)	-	633	-	993	492	-	נדל"ן להשקעה
221	-	-	-	-	221	-	-	בפיתוח
								מלאי משרדים
<u>30,362</u>	<u>1,369</u>	<u>217</u>	<u>3,317</u>	<u>1,839</u>	<u>4,961</u>	<u>5,265</u>	<u>13,394</u>	סה"כ נכסי המגזר
29,027	(1,481)	251	2,791	1,963	3,492	7,062	14,949	נדל"ן להשקעה
2,035	(218)	-	681	30	919	623	-	נדל"ן להשקעה
335	-	-	-	-	335	-	-	בפיתוח
								מלאי משרדים
<u>35,202</u>	<u>1,666</u>	<u>253</u>	<u>3,495</u>	<u>2,059</u>	<u>4,452</u>	<u>7,739</u>	<u>15,538</u>	סה"כ נכסי המגזר
24,113	(3,284)	238	2,736	1,734	3,461	5,086	14,142	נדל"ן להשקעה
1,983	(228)	-	670	-	963	578	-	נדל"ן להשקעה
236	-	-	-	-	236	-	-	בפיתוח
								מלאי משרדים
<u>33,256</u>	<u>2,606</u>	<u>238</u>	<u>3,447</u>	<u>1,799</u>	<u>4,846</u>	<u>5,708</u>	<u>14,612</u>	סה"כ נכסי המגזר

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

בחודש פברואר 2024 הנפיקה החברה לציבור 410 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יח') המובטחות בשעבוד קבוע ראשון בדרגה על מלוא אחזקות החברה בחברת GHI Alpha Portfolio LLC ("ג'י אלפא"), 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	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2025	2026
2025	2025	2026
אלפי דולר		
6,644	2,782	6,057
234	113	260
299	493	77
7,177	3,388	6,394
874	885	809
321,379	311,297	318,285
734	315	994
322,987	312,497	320,088
330,164	315,885	326,482
26,014	25,965	-
434	1,412	1,466
230	192	166
26,678	27,569	1,632
63,561	63,556	89,334
1,261	1,272	1,221
64,822	64,828	90,555
238,664	223,488	234,295
330,164	315,885	326,482

נכסים

נכסים שוטפים

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות והכנסות לקבל
חייבים ויתרות חובה

נכסים לא שוטפים

פקדונות
נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, נטו

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות
ספקים ונותני שירותים
זכאים ויתרות זכות

התחייבויות לא שוטפות

התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים
התחייבויות אחרות

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

לשנה שהסתיימה					
ביום 31 בדצמבר	ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
אלפי דולר					
8,147	1,817	2,157	3,678	4,354	הכנסות מהשכרה - מסחר
1,632	384	505	688	959	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה - מסחר
6,515	1,433	1,652	2,990	3,395	הכנסה תפעולית, נטו - מסחר
10,109	2,530	2,541	5,024	5,115	הכנסות מהשכרה - מגורים
3,834	1,010	991	1,953	1,963	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה - מגורים
6,275	1,520	1,550	3,071	3,152	הכנסה תפעולית, נטו - מגורים
12,790	2,953	3,202	6,061	6,547	סך הכנסה תפעולית, נטו
(150)	(30)	(32)	(57)	(65)	הוצאות הנהלה וכלליות
18,219	8,336	(3,284)	8,336	(3,284)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
30,859	11,259	(114)	14,340	3,198	רווח (הפסד) תפעולי
(2,556)	(594)	(722)	(1,213)	(1,401)	הוצאות מימון, נטו
28,303	10,665	(836)	13,127	1,797	רווח (הפסד) נקי

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

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
ביום 31 בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	אלפי דולר				
	28,303	10,665	(836)	13,127	1,797
רווח נקי (הפסד)					
התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים					
התאמות לסעיפי רווח והפסד:					
הוצאות מימון, נטו	2,556	594	722	1,213	1,401
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו	(18,219)	(8,336)	3,284	(8,336)	3,284
פחת והפחתות	103	25	27	50	53
	(15,560)	(7,717)	4,033	(7,073)	4,738
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:					
ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים	(586)	(437)	54	(537)	215
ויתרות חובה					
עלייה (ירידה) בספקים ונותני שירותים ובזכאים	176	503	(412)	1,099	63
ויתרות זכות	(410)	66	(358)	562	278
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת לפני ריבית,					
דיבידנדים ומסים	12,333	3,014	2,839	6,616	6,813
ריבית ששולמה	(2,677)	(669)	150	(1,338)	(519)
ריבית שהתקבלה	229	101	21	179	38
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	9,885	2,446	3,010	5,457	6,332
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה	(417)	(189)	(75)	(323)	(143)
השקעה בנכסים פיננסיים (ראה באור 1ה')	-	-	6,166	-	-
השקעות ברכוש קבוע ונכסים אחרים	(499)	(21)	(251)	(27)	(312)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(916)	(210)	5,840	(350)	(455)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון					
החזר (עלויות) הארכת הלוואה	-	-	272	-	(298)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	(11,000)	(11,000)	(6,166)	(11,000)	(6,166)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון	(11,000)	(11,000)	(5,894)	(11,000)	(6,464)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(2,031)	(8,764)	2,956	(5,893)	(587)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	8,675	11,546	-	8,675	6,644
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	6,644	2,782	2,956	2,782	6,057
פעילות מהותית שלא במזומן של החברה					
העברת נכס כנגד השקעת בעלים	19,730	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 41 Winter Street LLC אשר בבעלותה נכס מניב בבוסטון בשווי של כ-20 מיליון דולר, ללא תמורה במזומן בדרך של השקעת בעלים בחברה.

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

2. עיקרי המדיניות החשבונאית

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

באור 8 – מידע כספי תמציתי של חברת CH Targowek

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

להלן מידע כספי תמציתי של חברת הנכס, ובאורים עיקריים:

מידע כספי תמציתי על המצב הכספי

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2025	2026
2025	2025	2026
אלפי אירו		

נכסים

נכסים שוטפים

3,542	1,704	8,096	מזומנים ושווי מזומנים
391	533	398	לקוחות והכנסות לקבל
10,000	-	10,114	הלוואות לצדדים קשורים
939	1,303	1,265	חייבים ויתרות חובה
14,872	3,540	19,873	

נכסים לא שוטפים

249,888	248,338	255,728	נדל"ן להשקעה
-	10,460	-	הלוואות לצדדים קשורים
-	-	3,039	יתרות חובה
26	29	24	רכוש קבוע, נטו
249,914	258,827	258,791	

סה"כ נכסים

264,786	262,367	278,664
---------	---------	---------

התחייבויות והון

התחייבויות שוטפות

-	6,000	-	הלוואות מצדדים קשורים
96	123	175	ספקים ונותני שירותים
2,442	2,620	2,998	זכאים ויתרות זכות
7,490	4,799	10,052	ריבית לשלם לצדדים קשורים
435	435	435	התחייבות לזמן קצר בגין חכירות
10,463	13,977	13,660	

התחייבויות לא שוטפות

70,949	70,583	69,709	הלוואות מצדדים קשורים
15,315	14,193	17,587	התחייבויות אחרות
86,264	84,776	87,296	

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

168,059	163,614	177,708
---------	---------	---------

סה"כ הון והתחייבויות

264,786	262,367	278,664
---------	---------	---------

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

מידע כספי תמציתי על הרווח או הפסד

לשנה שהסתיימה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
ה 31 ביום בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
	אלפי אירו				
19,430	4,734	5,075	9,487	10,058	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
5,231	1,255	1,300	2,610	2,502	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה ואחרות
14,199	3,479	3,775	6,877	7,556	הכנסה תפעולית, נטו
9,748	7,210	2,649	8,399	5,815	עליית ערך נדל"ן להשקעה
(665)	(24)	(138)	(326)	(316)	הוצאות הנהלה וכלליות
23,282	10,665	6,286	14,950	13,055	רווח תפעולי
(5,912)	(277)	(1,161)	(3,028)	(1,205)	הוצאות מימון, נטו
17,370	10,388	5,125	11,922	11,850	רווח לפני מסים על ההכנסה
3,599	2,596	746	2,596	2,201	מסים על ההכנסה
13,771	7,792	4,379	9,326	9,649	רווח נקי

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

מידע כספי תמציתי על תזרימי המזומנים

לשנה					
שהסתיימה					
31 ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
אלפי אירו					תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
24,502	6,055	7,384	12,052	13,265	
1,129	152	68	246	99	
(10,176)	(3,025)	(2,618)	(5,185)	(5,489)	
(579)	(144)	(168)	(290)	(3,331)	
14,876	3,038	4,666	6,823	4,544	
					תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(917)	(315)	(31)	(475)	(31)	
(14,933)	(5,000)	-	(9,000)	-	
6,194	-	112	67	112	
(9,656)	(5,315)	81	(9,408)	81	
(6,000)	-	-	-	-	
(6,000)	-	-	-	-	
(16)	(42)	(38)	(49)	(71)	
(796)	(2,319)	4,709	(2,634)	4,554	
4,338	4,023	3,387	4,338	3,542	
3,542	1,704	8,096	1,704	8,096	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

באורים עיקריים

1. CH Targowek sp. Z o. o. הינה חברה המאוגדת בפולין, אשר עוסקת בניהול נדל"ן מניב ובבעלותה מרכז הקניות אטריום טרגובק (Atrium Targowek Shopping Center), אשר ממוקם בוורשה, פולין. החברה מוחזקת בבעלות מלאה (בעקיפין) על ידי החברה. הנתונים הכספיים בדוחות אלה אוחדו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לתקופות הרלוונטיות.
2. עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בנתונים הכספיים המיוחדים ל-CH Targowek, עקביים לאלה אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

ג'י סיטי בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 2026

תוכן העניינים

עמוד

75	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
77	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
79	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
80	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
81	נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
84	נתונים נוספים למידע כספי נפרד

- - - - -

לכבוד

בעלי המניות של חברת ג'י סיטי בע"מ

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ג'י סיטי חברה בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד מתוך המידע הכספי ביניים של חברה מוחזקת אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים לה, נטו הסתכמו לסך של כ-3,953 מיליוני ש"ח ליום 30 ביוני, 2026 ואשר חלקה של החברה בהפסדי החברה הנ"ל הסתכם לסך של כ-71 מיליוני ש"ח וכ-27 מיליוני ש"ח לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופות הביניים הנפרד של אותה חברה נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שהדוח שלה הומצא לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים בגין אותה חברה, מבוססת על דוח הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון

תל-אביב,

19 באוגוסט, 2026

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים תמציתיים

המיוחסים לחברה

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

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

חברות מאוחדות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים השנתיים.

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2025	2026
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	

נכסים			
נכסים שוטפים			
71	172	433	מזומנים ושווי מזומנים
48	60	80	פקדונות לזמן קצר
			הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך פלחברות
1,336	-	-	מאוחדות
9	-	-	נכסים פיננסיים
73	113	9	נגזרים פיננסיים
37	35	67	חייבים ויתרות חובה
155	14	202	לקוחות, הכנסות לקבל ונכסי חוזה
236	335	221	מלאי משרדים
262	-	-	דיבידנד לקבל מחברות מאוחדות
2,227	729	1,012	

נכסים לא שוטפים			
26	62	16	נכסים פיננסיים
34	-	15	נגזרים פיננסיים
3,461	3,492	3,505	נדל"ן להשקעה
963	919	993	נדל"ן להשקעה בפיתוח
141	11	111	השקעות אחרות, הלוואות ויתרות חובה
2,092	3,151	1,424	הלוואות לחברות מאוחדות
8,003	8,014	8,380	השקעות בחברות מאוחדות
18	20	18	רכוש קבוע ונכסים אחרים, נטו
14,738	15,669	14,462	
16,965	16,398	15,474	

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

ליום	ליום 30 ביוני	
31 בדצמבר	2025	2026
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	מיליוני ש"ח	

1,364	1,246	1,631
448	-	-
3	-	14
22	27	26
109	84	76
-	-	7
1,946	1,357	1,754

2,197	2,333	2,539
42	42	39
8,851	8,372	6,797
-	123	35
6	64	175
3	-	15
11,099	10,934	9,600

253	253	253
4,984	4,982	4,985
2,367	2,386	2,397
(5,316)	(4,699)	(6,557)
1,813	1,265	3,382
(181)	(80)	(340)
3,920	4,107	4,120
16,965	16,398	15,474

סה"כ התחייבויות והון

הון המיוחס לבעלי מניות החברה

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

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

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

לשנה					
שהסתיימה					
ביום 31	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מיליוני ש"ח					
320	79	80	156	157	הכנסות מהשכרת מבנים ואחרות
122	32	29	59	56	הוצאות הפעלת נכסים להשכרה
198	47	51	97	101	הכנסה מהשכרת מבנים ואחרות, נטו
185	-	25	-	72	הכנסות ממכירת משרדים
157	-	21	-	61	עלות מכירת משרדים
28	-	4	-	11	הכנסה ממכירת משרדים, נטו
226	47	55	97	112	הכנסה תפעולית, נטו
					עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח,
113	71	29	54	13	נטו
(59)	(14)	(14)	(30)	(27)	הוצאות הנהלה וכלליות
(6)	-	(1)	-	(2)	הוצאות מכירה ושיווק
(85)	-	-	-	(2)	הוצאות אחרות, נטו
3	-	-	1	1	הכנסות דמי ניהול מחברות קשורות
449	251	105	260	187	רווח מחברות מאוחדות, נטו
641	355	174	382	282	רווח תפעולי
(742)	(209)	(219)	(481)	(299)	הוצאות מימון
30	53	126	15	78	הכנסות מימון
146	36	21	74	48	הכנסות מימון מחברות מאוחדות, נטו
75	235	102	(10)	109	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
5	(1)	19	-	17	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
70	236	83	(10)	92	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה					
שהסתיימה					
31 ביום	ל-3 חודשים שהסתיימו		6-7 חודשים שהסתיימו		
בדצמבר	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
מיליוני ש"ח					
70	236	83	(10)	92	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
					רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):
					סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד:
123	37	281	(16)	371	התאמות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
31	-	-	-	-	מימוש קרן הפרשי תרגום בגין חברות שאוחדו בעבר
154	37	281	(16)	371	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
(389)	(461)	(642)	61	(664)	רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברות מאוחדות
(235)	(424)	(361)	45	(293)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר המיוחס לחברה
(165)	(188)	(278)	35	(201)	סה"כ רווח (הפסד) כולל המיוחס לחברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה	3-ל חודשים שהסתיימו		6-ל חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
ביום 31 בדצמבר	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח				
	70	236	(10)	92
	2	-	1	1
566	120	72	392	173
(113)	(71)	(29)	(54)	(13)
(449)	(251)	(105)	(260)	(187)
2	1	-	1	-
85	-	-	-	2
5	(1)	19	-	17
98	(202)	(42)	80	(7)
(108)	29	(25)	76	(105)
104	-	-	-	15
(86)	(8)	(22)	(91)	(36)
(90)	21	(47)	(15)	(126)
(377)	(113)	(78)	(195)	(170)
292	64	65	94	92
(3)	-	-	-	-
-	-	400	-	716
(88)	(49)	387	(101)	638
(10)	6	381	(46)	597

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

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים

מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:

פחת

הוצאות מימון, נטו

עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה

בפיתוח, נטו

רווח בגין חברות מאוחדות, נטו

עלות תשלום מבוסס מניות

הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

מסים על הכנסה (הטבת מס)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל ובחייבים

ויתרות חובה

ירידה במלאי משרדים

ירידה בספקים ונותני שירותים ובזכאים ויתרות

זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך התקופה

בחברה עבור:

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה מחברות מאוחדות, נטו

מסים ששולמו

דיבידנד שהתקבל מחברות מאוחדות

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)

שוטפת של החברה

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה	ל-3 חודשים שהסתיימו		ל-6 חודשים שהסתיימו		
שהסתיימה	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני		
ביום 31 בדצמבר	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
	מיליוני ש"ח				
5	-	-	-	-	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
(1)	-	-	-	-	תמורה ממכירת חברות מוחזקות
(214)	(70)	(10)	(128)	(62)	השקעה ברכוש קבוע ונכסים אחרים
610	-	-	485	-	רכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה
2	2	-	2	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(227)	4	(1)	4	(687)	השקעות לזמן קצר, נטו
(252)	122	362	135	55	מימוש השקעות (השקעות) בחברות מאוחדות, נטו
-	-	-	-	1,315	קבלת (מתן) הלוואות מחברות מאוחדות, נטו
(19)	-	-	-	-	פרעון הלוואות שניתנו לזמן ארוך
1	1	10	1	10	מתן הלוואה לזמן ארוך
(95)	59	361	499	631	תמורה ממכירת נכסים פיננסיים, נטו
					מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
					השקעה של החברה
					תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
(*) -	(*) -	(*) -	(*) -	-	מימוש כתבי אופציה למניות
(165)	(64)	(74)	(64)	(159)	רכישת מניות באוצר
(73)	(50)	(62)	(50)	(62)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
1,937	1,181	-	1,181	-	הנפקת אגרות חוב ואגרות חוב להמרה
					פרעון ופדיון מוקדם של אגרות חוב ואגרות חוב
(1,527)	(1,268)	(1,223)	(1,342)	(1,908)	להמרה
					משיכת (פרעון) קווי אשראי לזמן ארוך מתאגידים
(47)	116	558	(172)	868	בנקאיים, נטו
(153)	(13)	(18)	(36)	(212)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
85	85	442	85	618	קבלת הלוואות לזמן ארוך
57	(13)	(377)	(398)	(855)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
					מימון של החברה
(4)	(9)	(14)	(6)	(11)	הפרשי שער בגין יתרת מזומנים ושווי מזומנים
(52)	43	351	49	362	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
123	129	82	123	71	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
71	172	433	172	433	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מיליון ש"ח.

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות תמציתיים המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה	3-7 חודשים שהסתיימו		6-12 חודשים שהסתיימו	
שהסתיימה	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
ביום 31 בדצמבר	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר	
מיליוני ש"ח				
20	-	-	91	-
71	-	-	-	-
-	52	-	52	-
262	-	-	-	-
76	-	-	-	-

פעילות מהותית שלא במזומן של החברה
קבלת דיבידנד מחברה מאוחדת כנגד פרעון
הלוואות מחברה מאוחדת
החזר השקעה מחברה מאוחדת
הנפקת אגרות חוב כנגד חייבים
דיבידנד לקבל מחברות מאוחדות
חלוקת דיבידנד בעין

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

א. כללי

1. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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 ביוני, 2026.
2. ליום 30 ביוני, 2026 (להלן - תאריך הדיווח) לחברה גרעון בהון החוזר בסך של כ-0.7 מיליארד ש"ח. לחברה ולחברות בנות בבעלותה המלאה קווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסך של כ-0.6 מיליארד ש"ח הניתנים לניצול מיידי. הנהלת החברה בדעה כי המקורות הנ"ל ותזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת של החברה וחברות בנות בבעלותה המלאה יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה לזמן קצר.
3. לפרטים בדבר השפעת המצב הבטחוני והמדיני בישראל ראו באור 1' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

1. במהלך התקופה, רכשה החברה כ-817.9 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב', יג', יד', טז', יח' וכא') בתמורה לכ-869.1 מיליון ש"ח. בעקבות הרכישות הכירה החברה ברווח מפדיון מוקדם בסך של כ-41.3 מיליון ש"ח. אגרות החוב בוטלו ויצאו מהמחזור.
2. במהלך התקופה רכשה החברה כ-15.4 מיליון מניות של החברה בתמורה לכ-159.4 מיליון ש"ח. המניות שנרכשו הינן מניות רדומות.
3. במהלך התקופה הכריזה החברה על דיבידנד בסך של כ-0.36 ש"ח למניה (סך כולל של כ-62 מיליון ש"ח), מתוכם כ-28 מיליון ש"ח (0.16 ש"ח למניה) אשר שולמו ביום 28 באפריל 2026, וכ-34 מיליון ש"ח, אשר שולמו ביום 16 ביוני 2026.
4. לפרטים אודות תוצאות הצעת רכש לרכישת כלל מניות המיעוט של CTY, ראו באור 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 לציב.
6. בחודש ינואר 2026 התקבל בחברה מכתב דרישה לגילוי מסמכים טרם הגשת בקשה לגילוי מסמכים לפני הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת מטעם אדם הטוען שהוא בעל מניות בחברה (כמו-גם במניות נורסטאר, אשר המכתב הופנה גם אליה). במסגרת המכתב נטען כי מר חיים כצמן, בעל השליטה בחברה ובנורסטאר ומנהל הכללי המכהן גם כסגן יו"ר דירקטוריון החברה ונורסטאר, ניצל כביכול הזדמנויות עסקיות של החברות בקבוצה, במסגרת החזקות פרטיות במבני מגורים בארה"ב. במסגרת תגובת החברה למכתב היא דחתה את הטענות שעלו בו. אף על פי כן המבקש הגיש לבית המשפט המחוזי בקשה בקשה לגילוי מסמכים לפני הגשת בקשה לאישור תביעה נגזרת ובחודש מאי 2026 הגישה החברה את תגובתה לבית המשפט.
7. בהמשך לאמור בביאור 9' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, בדבר מימוש של 3 נכסים מניבים בפולין בשווי כולל (נכון ליום 30 בספטמבר 2025) של כ-456 מיליון אירו, באמצעות מכירתם לחברת אוריון נכסים מסחריים בע"מ ("אוריון"), בחודש אפריל 2026 הוגדלה ב-9 מיליון 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.
8. 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').

ג. מכשירים פיננסיים

1. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

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

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

ליום 31 בדצמבר 2025		ליום 30 ביוני 2025		ליום 30 ביוני 2026		אגרות חוב (רמה 1) הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (רמה 2)
ערך		ערך		ערך		
שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים	
מיליוני ש"ח						
9,718	10,123	9,492	9,502	8,414	8,333	
2,210	2,289	2,363	2,449	2,585	2,634	
11,928	12,412	11,855	11,951	10,999	10,967	

2. סיווג המכשירים הפיננסיים לפי מדרג השווי ההוגן:

במהלך תקופת הדיווח לא חל שינוי מהותי בקשר עם סיווג הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות אשר נמדדים בדוחות הכספיים בשווי הוגן, בהשוואה לסיווגם ליום 31 בדצמבר, 2025. בנוסף, לא היו העברות בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים בין רמה 1 ורמה 2, וכן לא היו העברות לתוך או מחוץ לרמה 3 בגין מדידת שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

ד. אירועים לאחר תאריך המאזן

1. ביום 19 באוגוסט 2026, הכריזה החברה על דיבידנד בסך 0.2 ש"ח למניה (סך כולל של כ-34.2 מיליון ש"ח) לתשלום ביום 9 בספטמבר 2026, לבעלי המניות של החברה ביום 1 בספטמבר 2026.
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 ברוטו של כ-278.4 מיליון ש"ח, ובריבית שנתית אפקטיבית של 4.87% (צמוד ממד).
3. ביום 8 יולי 2026, אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי של החברה ברמת דירוג 'ilA' ואישרה כי התחזית יציבה.
4. לפרטים אודות תוצאות הצעת הרכש לרכישת מניות CTY לאחר תאריך הדיווח, ראו באור 3ב'2.
5. 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). בכוונת החברה לפרסם מיפרט הצעת רכש בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (תש"ס – 2000).

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה
38ג(א) לתקנות ניירות ערך בישראל

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של ג'י סיטי בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. חיים כצמן, סגן יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל;
2. גיל קוטלר, סמנכ"ל כספים;
3. רויטל כחלון, סמנכ"לית ויועצת משפטית;
4. אלי מועלם, חשב ראשי;

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס, 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 השני של שנת 2026 (להלן: "הדוחות");
 - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון והנהלה 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.

19 באוגוסט, 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 השני 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 דוחות;
 - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים המשקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
 - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 - (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח 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.

19 באוגוסט, 2026

גיל קוטלר, סמנכ"ל כספים

19 באוגוסט, 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 19 באוגוסט, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 19 באוגוסט, 2026 על המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר

רואי חשבון