ג'י סיטי בע"מ

דיווח מקדים על נתונים כספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי סקור)

תוכן עניינים

דגשים לתקופת הדוח	3
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	4
דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד	6
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל	7
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	8
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	13

דיווח מקדים על נתונים כספיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי סקור)

הנתונים הכמותיים והכספיים החזויים ליום 30 בספטמבר 2026 הנכללים בדיווח מקדים זה, ניתנים בזאת על ידי החברה באופן חד פעמי ומפורסמים בקשר עם הבחינה שמבוצעת על-ידי החברה ובעלת השליטה בה לביצוע פעולות בניירות הערך של החברה וההערכה כי המידע עשוי להיות שימושי למשקיעים על רקע זה. נכון למועד פרסום דיווח מקדים זה, החברה לא אימצה מדיניות של דיווח מקדים ואין בכוונתה לפרסם באופן קבוע דיווחים מקדימים נוספים ביחס לתקופות עתידיות.

המידע הכספי הנכלל בדוח מקדים זה טרם אושר על ידי הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ודירקטוריון החברה, וכן הליכי הבקרה של החברה טרם הסתיימו והנתונים בדוח מקדים זה אינם מבוקרים ואינם סקורים על ידי רואי החשבון המבקרים של החברה. לאור האמור, המידע הכספי שייכלל בדוחות הכספיים המבוקרים, כולו או חלקו, עלול להיות שונה לאחר השלמת הליך הביקורת ועד למועד פרסום הדוחות ליום 30 בספטמבר 2026.

הנתונים בדיווח מקדים זה אינם מהווים תחליף לגילוי המלא שייכלל בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2026, לאחר קבלת אישור הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים ודירקטוריון החברה כדין.

FFO	ל-9 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-3 חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)				
סך FFO לפי גישת רשות ניירות ערך	203	175	36	37	387
סך FFO לפי גישת רשות ניירות ערך המיוחס לבעלי המניות של החברה	70	(96)	(17)	(57)	40
סך FFO לפי גישת ההנהלה המיוחס לבעלי המניות של החברה	316	283	95	107	368
FFO למניה לפי גישת ההנהלה (ש"ח)	1.80	1.44	0.57	0.56	1.90
סך FFO מפעילות הנדל"ן המניב	298	295	100	101	387
FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב (ש"ח)	1.70	1.50	0.60	0.53	2.00
NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשערי חליפין	1,005	836	355	293	

יחסי מינוף	30 בספטמבר 2026
יחס החוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב)	66.7%
יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד)	66.8%
יחס החוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב) - בהתחשב בתקבולים צפויים ממכירות משרדים בגין חוזים חתומים ובהתאם לשיעור ההשלמה	66.2%
יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) - בהתחשב בתקבולים צפויים ממכירות משרדים בגין חוזים חתומים ובהתאם לשיעור ההשלמה	66.4%

נזילות	30 בספטמבר 2026
	מיליארדי ש"ח
קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות - מאוחד	1.3
קווי אשראי לזמן ארוך מאושרים לא מנוצלים למשיכה מיידית ויתרות נזילות – סולו מורחב	1.1

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

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי סקור		מבוקר
	מיליוני ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	70	124	-
חלויות שוטפות של התחייבויות לא שוטפות	2,784	2,200	2,610
נגזרים פיננסיים	24	50	9
ספקים ונותני שירותים	57	59	54
זכאים ויתרות זכות	645	521	572
מסים שוטפים לשלם	5	7	7
	3,585	2,961	3,252
התחייבויות המיוחסות לנכסים מוחזקים למכירה	667	-	-
	4,252	2,961	3,252
התחייבויות לא שוטפות			
אגרות חוב ואגרות חוב להמרה	12,073	15,174	15,110
התחייבויות נושאות ריבית לתאגידים בנקאיים ולאחרים	5,297	4,766	3,908
נגזרים פיננסיים	126	156	147
התחייבויות אחרות	387	350	313
מסים נדחים	1,043	1,308	1,235
	18,926	21,754	20,713
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
הון מניות	223	253	253
פרמיה על מניות	4,675	4,983	4,984
יתרת רווח	2,260	2,352	2,367
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(6,964)	(4,798)	(5,316)
קרנות אחרות	4,190	1,268	1,813
מניות אוצר	(61)	(181)	(181)
	4,323	3,877	3,920
זכויות שאינן מקנות שליטה	3,104	5,996	5,371
סה"כ הון	7,427	9,873	9,291
	30,605	34,588	33,256

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

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

(1) הרכב ההפסד הכולל המיוחס לבעלי מניות החברה:

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

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

*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

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

*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

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

*) מייצג סכום הנמוך מ- 1 מליון ש"ח.

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

*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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

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

*) מייצג סכום הנמוך מ-1 מליון ש"ח.

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