



קישור לגרסה
נגישה של המסמך



City

תוצאות לרבעון הראשון 2025 | מאי 2025

DISCLAIMER

למעט החובה לגלות מידע כנדרש לפי דיני ניירות ערך, איננו מתחייבים לעדכן כל מידע הכלול במצגת זו או לפרסם את תוצאות כל שינוי לכל הצהרה אשר עשוי להיעשות על מנת לשקף אירועים או נסיבות שקרו, או שנעשינו מודעים להם, לאחר תאריך מצגת זו.

המידע הכלול במצגת זו אינו מהווה תשקיף או מסמך הצעה אחר, ואינו מהווה או יוצר כל הזמנה או הצעה למכור או חלק ממנה, או כל שידול של כל הזמנה או הצעה לקנות או להירשם לקנייה, ניירות ערך כלשהם של ג'י סיטי בע"מ או כל תאגיד אחר, ובנוסף המידע או כל חלק ממנו או עובדת הפצתו אינם מהווים בסיס או אפשרות להסתמך עליהם בקשר עם כל פעולה, חוזה, התחייבות או בקשר לניירות הערך של החברה.

מצגת זו מהווה הצגה תמציתית וכללית בלבד של פעילות החברה, והיא אינה מחליפה את העיון בדוחותיה הפומביים של החברה. לפיכך, על מנת לקבל את המידע המלא אודות פעילות החברה והסיכונים הכרוכים בה, יש לעיין בדוחות התקופתיים והרבעוניים של החברה וכן בדיווחיה המידיים, כפי שמפורסמים על ידי החברה מעת לעת באתר המגנ"א.

כשגויה. תוצאות ממשיות ומגמות בעתיד עשויות להשתנות משמעותית מאלו שהוצגו או השתמעו מכל הצהרה צופה פני עתיד במצגת זו, כתלות במגוון גורמים, לרבות גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה והחברות המוחזקות שלה כמפורט בדוח התקופתי של החברה ובמידע אחר אותו פרסמה החברה במסגרת דיווחיה לרשות ניירות ערך בישראל, ובכלל זאת תחת פרק "גורמי סיכון" בדוח התקופתי של החברה, ביניהם תנאים כלכליים המשפיעים על אזורים גאוגרפיים, שינויים במדיניות השכירות של רשתות השיווק ושוכרים מהותיים, סיכונים הכרוכים בפעילות בתחום חידוש ופיתוח נכסים, תחרות, גידול בהוצאות תפעול והוצאות אחרות, ההתפתחויות בסביבה הכלכלית והגיאופוליטית באזורי הפעילות של החברה והחברות המוחזקות שלה, וכן התפתחויות בשוק הנדל"ן, לרבות בשים לב למגמות מאקרו כלכליות (לרבות עליה בשיעורי האינפלציה והריביות במשק וכן שינויים בשיערי חליפין), למלחמה המתנהלת בישראל, וכן קבלת אישורים רגולטוריים הנדרשים למיצוי פוטנציאל הפיתוח, והשלמת תוכנית המימושים של החברה ועל כן תוצאות הפעילות של החברה, עלולות להיות שונות באופן מהותי מהאמור במצגת זו.

מצגת זו כוללת הערכות של החברה המהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך (התשכ"ח – 1968), לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים, נתונים פיננסיים ותפעוליים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה והחברות המוחזקות שלה, תחזיות ונתונים ביחס לתוכנית מימוש הנכסים של הקבוצה ומימון נכסים (לרבות היקפי המימוש והמימון ולוחות זמנים צפויים), לפרויקטים בתכנון ופיתוח, צפי לוחות זמנים לפיתוח, תוכנית השקעה, עלויות הקמה והכנסות עתידיות ונתונים פיננסיים אחרים, וכן להשפעות שינויים מאקרו כלכליים, לרבות שיעורי האינפלציה, ריבית ושערי חליפין. מידע זה כאמור, מבוסס על הערכתה הסובייקטיבית של החברה אשר נעשתה על פי ניסיון העבר והידע המקצועי שצברה החברה, על בסיס מידע קיים של החברה והחברות המוחזקות שלה ובנוסף על ציפיות והערכות עכשוויות של החברה בקשר להתפתחויות עתידיות ומגמות, ועל השפעתן הצפויה על פעילות החברה, והכל כפי שידועים לחברה במועד פרסום מצגת זו.

למרות שאנו מאמינים שההנחות שעליהן מבוססת כל הצהרה צופה פני עתיד הן סבירות, כל הנחה שכזו יכולה להתברר כלא מדויקת, וההצהרה המבוססת על הנחה כאמור עלולה להתברר



ממשיכים לצמוח

95.8%

שיעור תפוסה
ליום 31.3.2025

+7.1%

עלייה ב-NOI מנכסים זהים
ברבעון הראשון לעומת רבעון ראשון אשתקד

+44.4%

עלייה ב-FFO מפעילות הנדל"ן
ברבעון הראשון לעומת רבעון ראשון אשתקד

+5.5%

Leasing Spread
ברבעון הראשון לשנת 2025

+3.3%

עלייה ב-NOI
ברבעון הראשון לעומת רבעון ראשון אשתקד
בניטרול נכסים שנמכרו במטבע הפעילות ^[1]

1.8 מיליון מ"ר
שטחים להשכרה

34 מיליארד ש"ח
שווי נדל"ן להשקעה ובפיתוח

25.7 ש"ח
EPRA NRV למניה

88
נכסים

405 מיליון ש"ח
שווי נכס מניב ממוצע

כ-6,500

חוזי שכירות בקבוצה (מסחרי)

כ-100

סופרמרקטים פעילים

כ-2,400

יחידות דיור מושכרות
ובבנייה בארה"ב ובאירופה



17.5 מיליארד ש"ח השקעות בבעלות פרטית

2.6 מיליארד ש"ח השקעה בחברה ציבורית

CITYCON

כ-2.6 מיליארד ש"ח השקעה	
31 נכסים מניבים	49.5% בעלות
NORDICS ACQUIRED 2004	פינלנד - AA+/Aa1 נורבגיה - AAAu/Aaa שוודיה - AAAu/Aaa

GCITY EUROPE

כ-7.6 מיליארד ש"ח השקעה	
13 נכסים מניבים	100% בעלות
ACQUIRED 2008	פולין A- / A2 צ'כיה AA- / Aa3

GCITY ISRAEL

כ-4.6 מיליארד ש"ח השקעה	
10 נכסים מניבים	100% בעלות
EST. 2005	ישראל A / Baa1

GAZIT HORIZONS (USA)

כ-3.2 מיליארד ש"ח השקעה	
12 ⁽¹⁾ נכסים מניבים	100% בעלות
EST. 2017	ארה"ב AA+u / Aa1

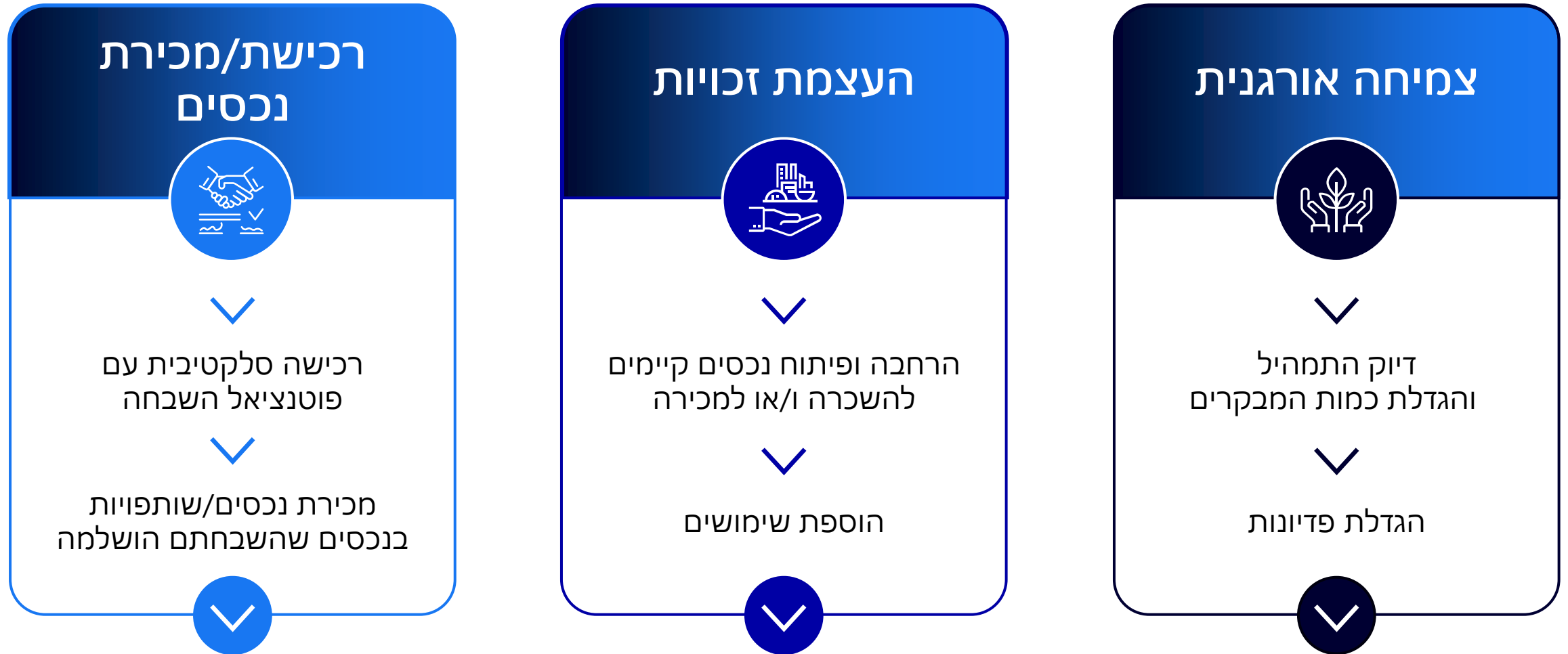
GAZIT BRASIL

כ-2.1 מיליארד ש"ח השקעה	
7 נכסים מניבים	100% בעלות
EST. 2008	ברזיל BB / Ba1

תיק ההשקעות
בנדל"ן - ליום 31
במרץ 2025

20.1
מיליארד ש"ח

אסטרטגית צמיחה תלת זרועית - Growth Strategy



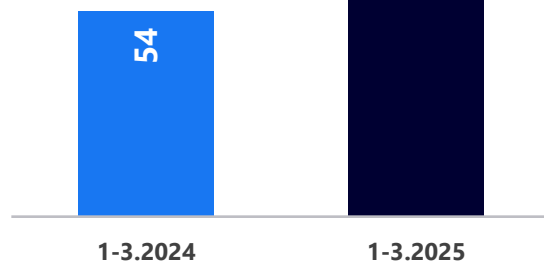
תוספת שווי, תוספת שכ"ד והכנסות נוספות

פרמטרים תפעוליים ופיננסיים - דגשים עיקריים

רבעון ראשון לשנת 2025 בהשוואה לרבעון ראשון אשתקד

FFO מפעילות נדל"ן (מיליוני ש"ח)

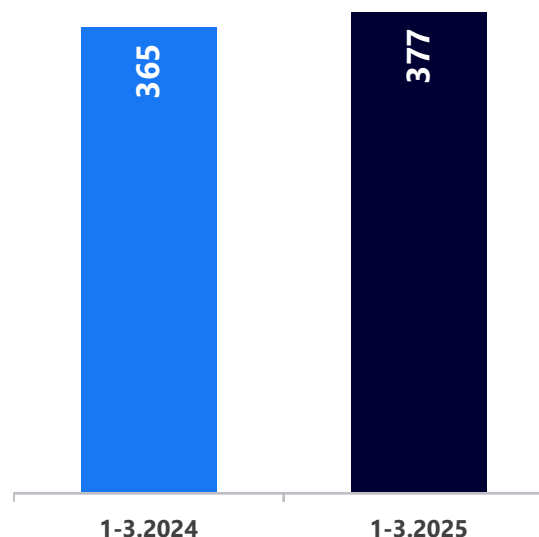
▲ 44.4%



עלייה ב-NOI

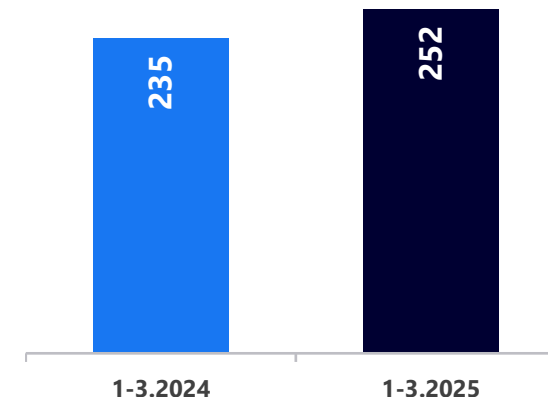
בניטרול נכסים שנמכרו במטבע הפעילות ^[1]
(מיליוני ש"ח)

▲ 3.3%



עלייה ב-NOI מנכסים זהים (מיליוני ש"ח)

▲ 7.1%

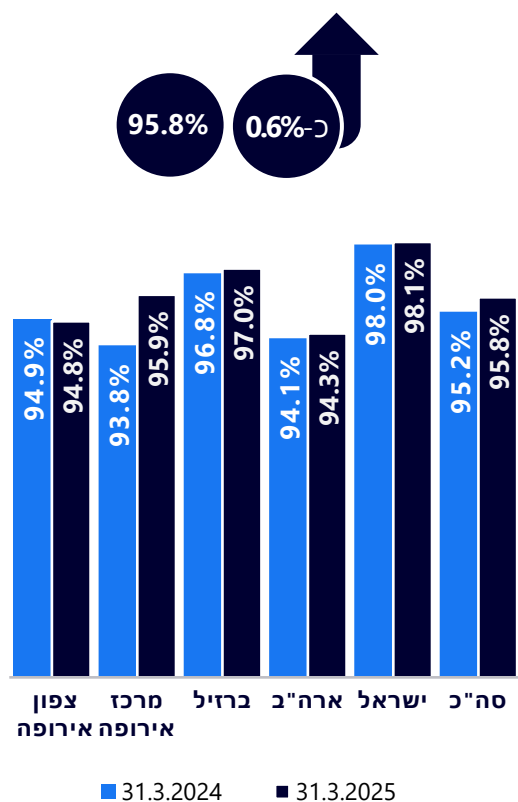


[1] בניטרול ה-NOI מנכסים שנמכרו בחברות הפרטיות בבעלות מלאה ושע"ח

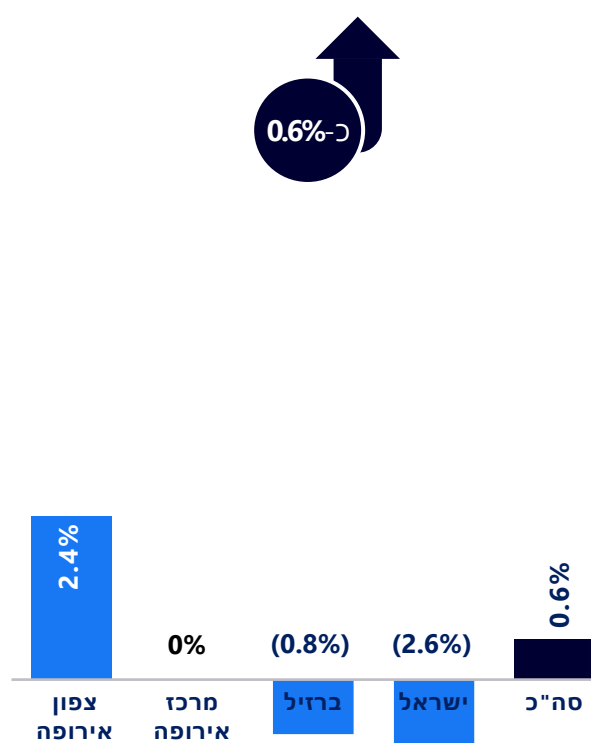
פרמטרים תפעוליים ופיננסיים - דגשים עיקריים

רבעון ראשון לשנת 2025 בהשוואה לרבעון ראשון אשתקד

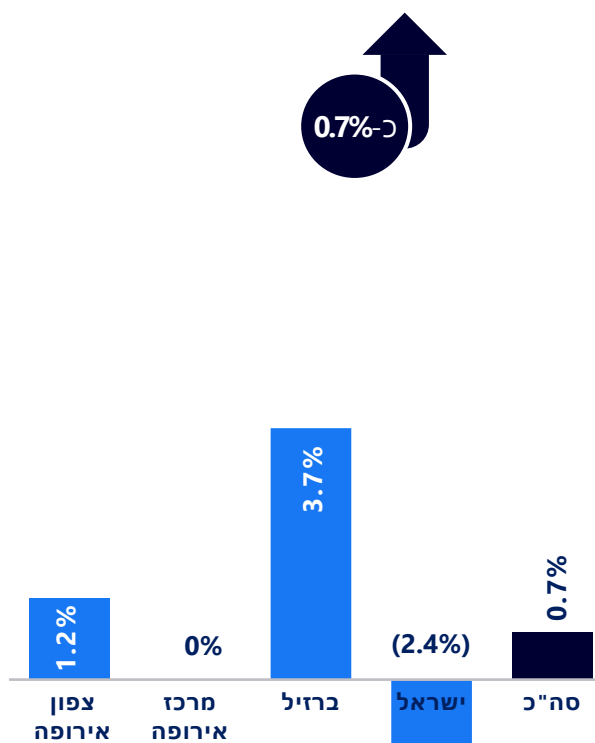
שיעורי התפוסה



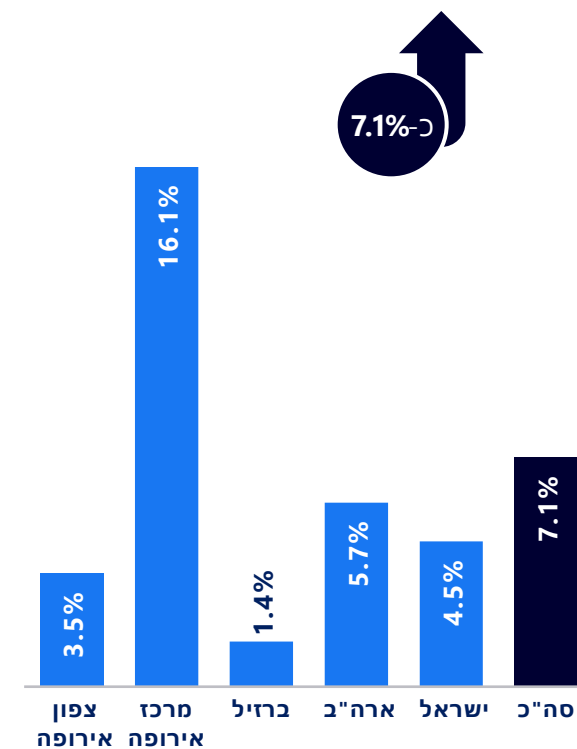
עלייה במספר המבקרים



עלייה בפדיונות שוכרים

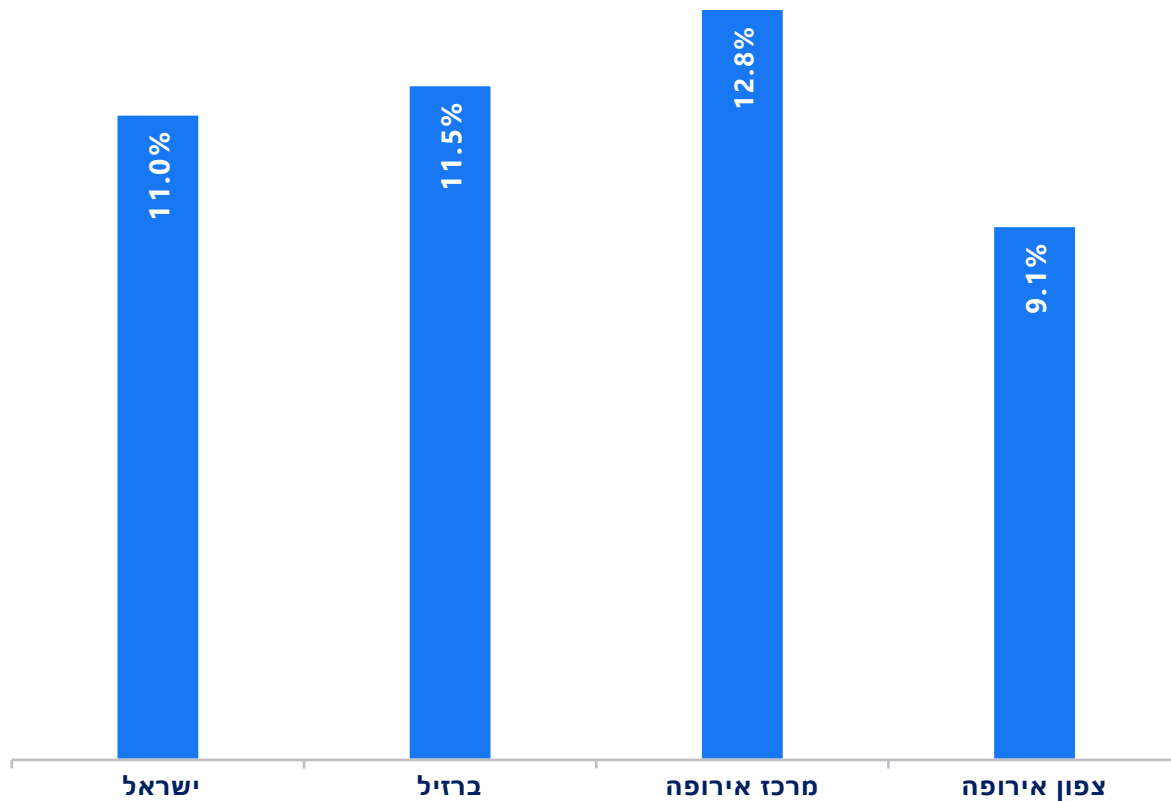


עלייה ב-NOI מנכסים זהים



פרמטרים תפעוליים ופיננסיים - דגשים עיקריים

עומס פידיון ברבעון הראשון 2025^[1]

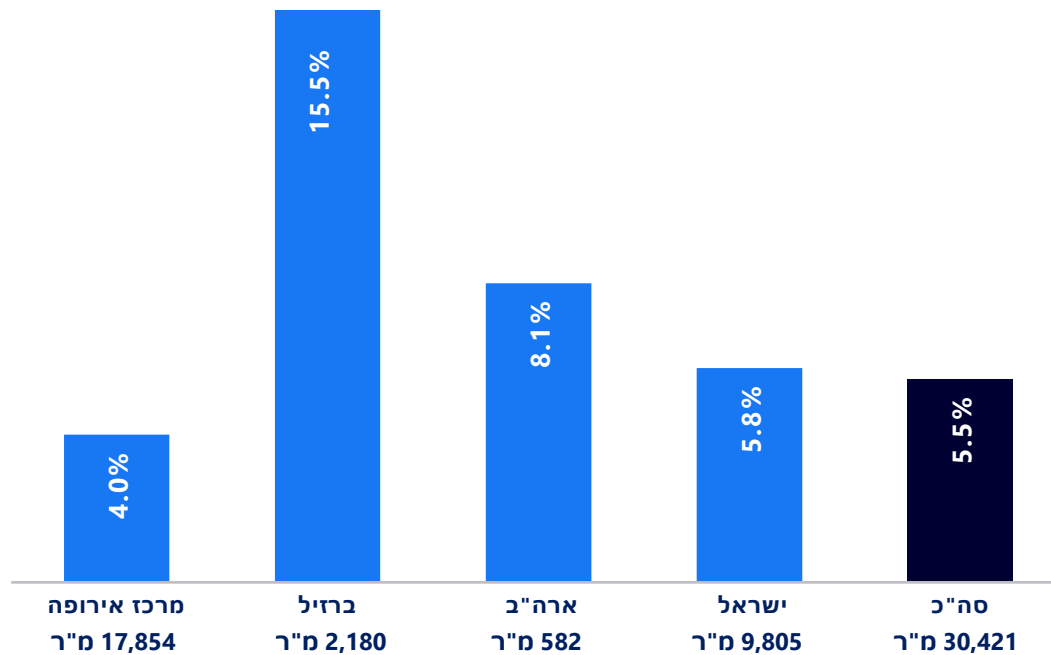


[1] כולל דמי ניהול



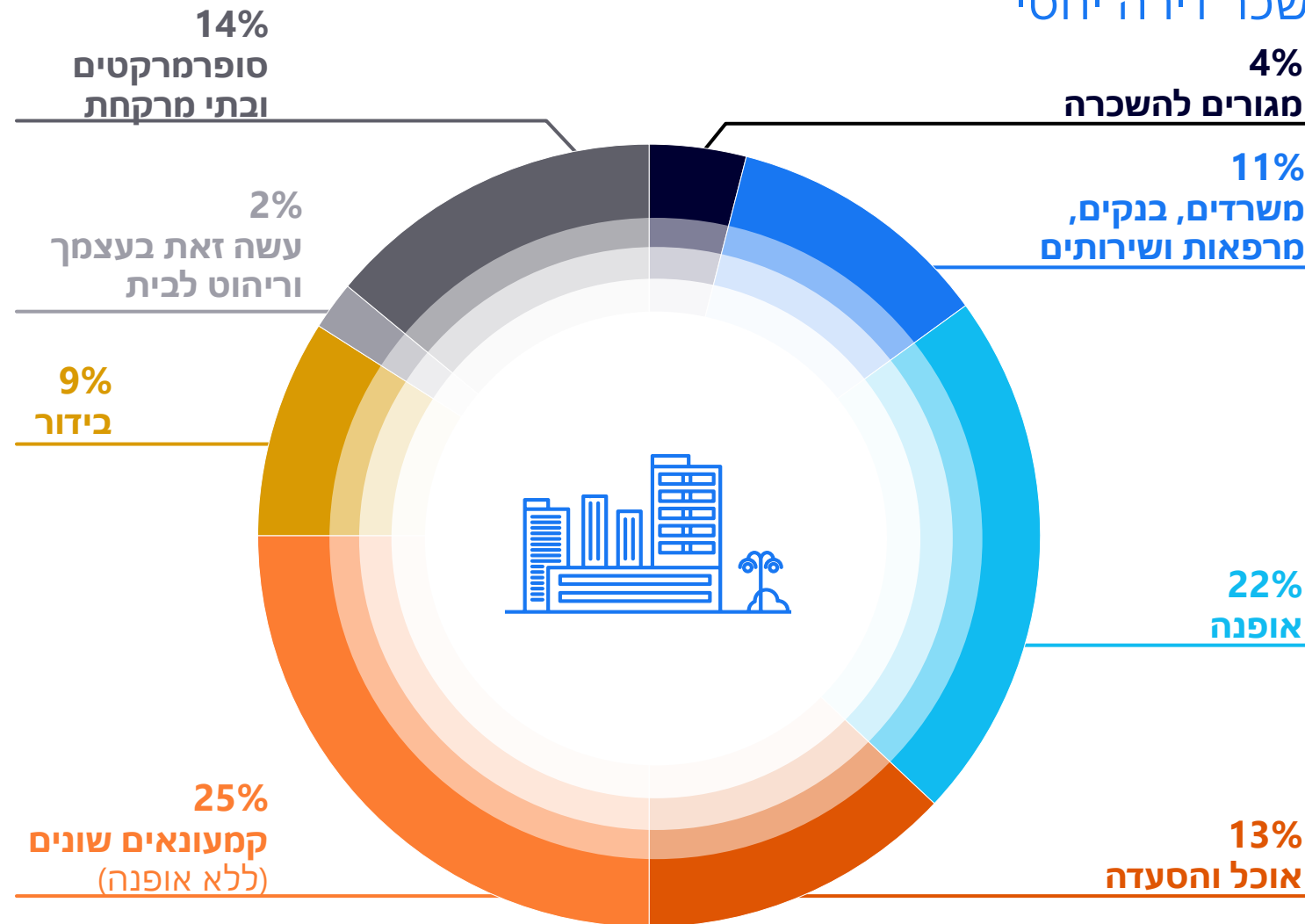
פרמטרים תפעוליים ופיננסיים - דגשים עיקריים

Leasing Spread ברבעון הראשון 2025



נכסים אורבאניים חסיני מיתון המשרתים צרכים ושירותים יומיומיים

תמהיל דיירים על פי שכר דירה יחסי



שווי נכס מניב ממוצע כ-405 מיליון ש"ח

התפתחויות עיקריות

ברבעון הראשון ועד מועד פרסום הדוח

02

בחודש פברואר 2025 G Europe
השלימה את מכירת הנכס FLORA
האחרון בפראג ויציאתה מצ'כיה

01

בחודש ינואר 2025 G Europe
השלימה את העסקה
למכירת הקרקע בטורקיה

04

בחודש מרץ 2025 נתקבל
היתר אכלוס והחלו בשיווק
259 הדירות בבניין השלישי
בקומפלקס Ostrobamska
שצמוד לנכס Promenada

03

בחודש מרץ 2025 רכשה
Gazit Horizons את הנכס
GALT OCEAN
MARKETPLACE הממוקם
ב Fort Lauderdale, פלורידה
תמורת כ-35 מיליון דולר

05

בחודש מאי 2025 החברה החלה
במכירת מגדל המשרדים G CITY
ראשל"צ וחתמה על הסכם עם
לאומית שירותי בריאות למכירת 6
קומות, 12 אלפי מ"ר

“POLAND IS THE NEW GERMANY”

העצמת זכויות בניה ועירוב שימושים בנכסי מבצר

מתחם G City ראשון לציון

מתחם עירוני בראשל"צ מוקם על כ-85 דונם קרקע. כ-85,000 מ"ר בנוי של שטחי מסחר וכ-65,000 מ"ר בבניה של מסחר ומשרדים

 **תבע מתקדמת לתוספת שלושה מגדלים מעורבי שימושים בשטח של כ-150 אלפי מ"ר**

החברה בוחנת אפשרות להוספת מגורים למתחם

 **נתיבי איילון ומסילת הרכבת הכבדה**

 **תחנת הרכבת הקלה – הקו הירוק**

Case Study



HEART SALE

עירוב שימושים בנכסי מבצר

החלה מכירת משרדים במגדל G City

מגדל G-CITY הגבוה ביותר בראשון לציון מציע נוף פנורמי עוצר נשימה של 360 מעלות. המגדל נבנה בסטנדרטים בינלאומיים של איכות ויוקרה ויכלול לאונג' עסקים מסוגנן, חדר כושר חדשני, סביבת עבודה חדשנית ומגוונת עשירה במוקדי מסחר, תרבות, בילוי ופנאי. ממוקם במרחק של 50 מטרים בלבד מתחנת הרכבת הקלה של הקו הירוק ובמרחק הליכה מתחנת הרכבת הכבדה משה דיין.

Q4/2026 
צפי אכלוס

2 
קומות מסחר

32 
קומות משרדים

85 אלף מ"ר 
שטחי מסחר, פנאי ובילוי
בסמוך למגדל

60 אלף מ"ר 
משרדים בתקן בנייה ירוקה
Gold LEED

לאומית שירותי בריאות תרכוש את 6 הקומות
התחתונות ותעביר את המטה הראשי מתל אביב
לראשון לציון. העסקה כוללת כ-12 אלפי מ"ר
בתמורה לכ-155 מיליון ש"ח



מצטרפת toMix עולם של חוויות למתחם G City

ראשון לציון

נחתם חוזה עם toMix – עולם של חוויות!
מתחם תרבות ואירועים בשטח של
כ- 4,130 מ"ר, בשלוש קומות, אשר יארח
מופעי מוזיקה, מופעי במה, תערוכות
ויהווה פלטפורמה אידיאלית לכנסים
ואירועי חברות



רכישת מרכז מסחרי סופר אורבאני בפלורידה עם Upside משמעותי

Case Study

Florida ,Fort Lauderdale ,GALT OCEAN MARKETPLACE

המרכז ממוקם באיזור מגורים יוקרתי, מעוגן סופרמרקט וכולל מגוון שוכרים ותיקים ואיכותיים של הסעדה, יופי, רפואה וכושר עם Upside משמעותי

US\$35M 
עלות רכישה

96% 
שיעור תפוסה

34 דונם 
קרקע

10 אלף מ"ר 
שטח להשכרה

100% 
שיעור החזקה





תוצאות ונתונים פיננסיים

רבעון ראשון לשנת 2025



מדד EPRA NRV

מיליוני ש"ח

המדד המקובל באירופה לבחינת שווי נכסי נקי של חברות הנדל"ן המניב. המדד משקף את השווי הנכסי הנקי של החברה בהנחת המשך פעילות עתידי שמניח אי מימוש של נכסי נדל"ן ולכן נדרשות התאמות מסוימות כגון הצגה לפי שווי הוגן של נכסים אשר אינם מוצגים כך בדוחות הכספיים וביטול מיסים נדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה

הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים 4,382

נטרול עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)¹ 721

התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו² 24

EPRA NRV 5,127

EPRA NRV למניה (בש"ח) 25.7

מחיר מניה בבורסה ליום 21 במאי, 2025 13.37

Upside 92%

הנתונים הינם על פי הערכת החברה, אינם מבוקרים על ידי רואה החשבון ואינם מהווים תחליף לנתונים המופיעים בדוחות הכספיים
1 בניכוי מוניתין שנוצר כנגד עתודה למס בצירוף עסקים
2 הסכום מייצג את השווי ההוגן בניכוי השווי הפנימי (Intrinsic Value) של עסקאות גידור מטבע

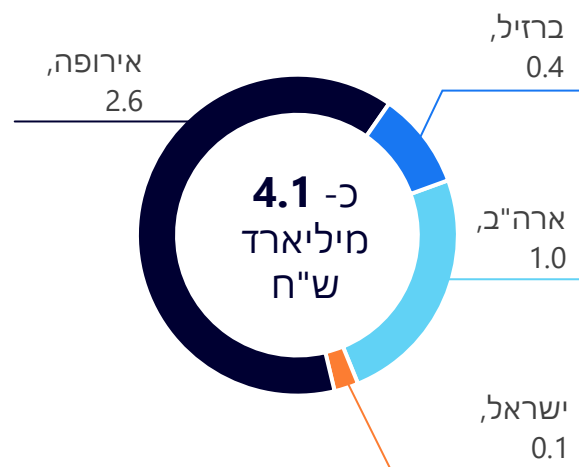


נתונים מאזניים עיקריים

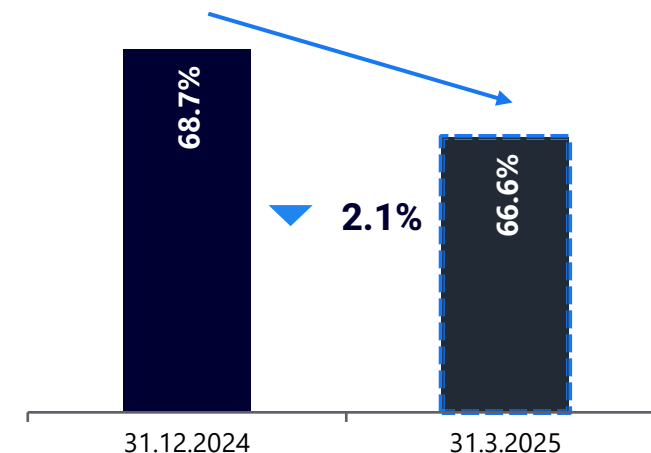
יתרות נזילות (סולו מורחב) (מיליארד ש"ח)

1.9 מיליארד ש"ח
ליום 31.3.2025

גמישות פיננסית שווי נכסים לא משועבדים בחברות הפרטיות בבעלות מלאה (מיליארד ש"ח)



יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן (סולו מורחב) [1]



60.8%
יחס חוב נטו לסך מאזן (מאוחד)
31.3.2025

81% מהכנסות החברה
צמודות למדד

43% מההתחייבויות
הפיננסיות של החברה
צמודות למדד

כ- **7.7 מיליארד ש"ח** חוב להמרה לחוב
צמוד לטובת מתאם מלא*

כ- **190 מיליון ש"ח** תוספת ל- FFO
בהנחת אינפלציה בשיעור של 2.5%*

מתחילת השנה ועד היום בוצעו עסקאות
המרה לחוב צמוד בהיקף של כ- **4.1 מיליארד ש"ח**
שהניבו הכנסות מימון של כ- **5 מיליון ש"ח**
ברבעון ראשון 2025 וצפויות להניב כ- **27 מיליון ש"ח**
ברבעון שני 2025

[1] החל בשנת 2025, החברה עידכנה את אופן חישוב יחס החוב נטו לסך מאזן בסולו המורחב. בחישוב העדכני החוב נטו מורכב מההתחייבויות נושאות ריבית בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים והשקעות לזמן קצר בלבד ואינו כולל התחייבויות אחרות וניכוי נכסים אחרים (הכוללים גם נכסי גדל"ן להשקעה המיועדים למכירה) כפי שנכלל בחישוב הקודם. אופן החישוב המעודכן תואם את החישוב הנעשה ברמת הדוח המאוחד והינו החישוב המקובל ליחס זה. יחס זה לפי אופן החישוב הקודם הינו 70.2%.

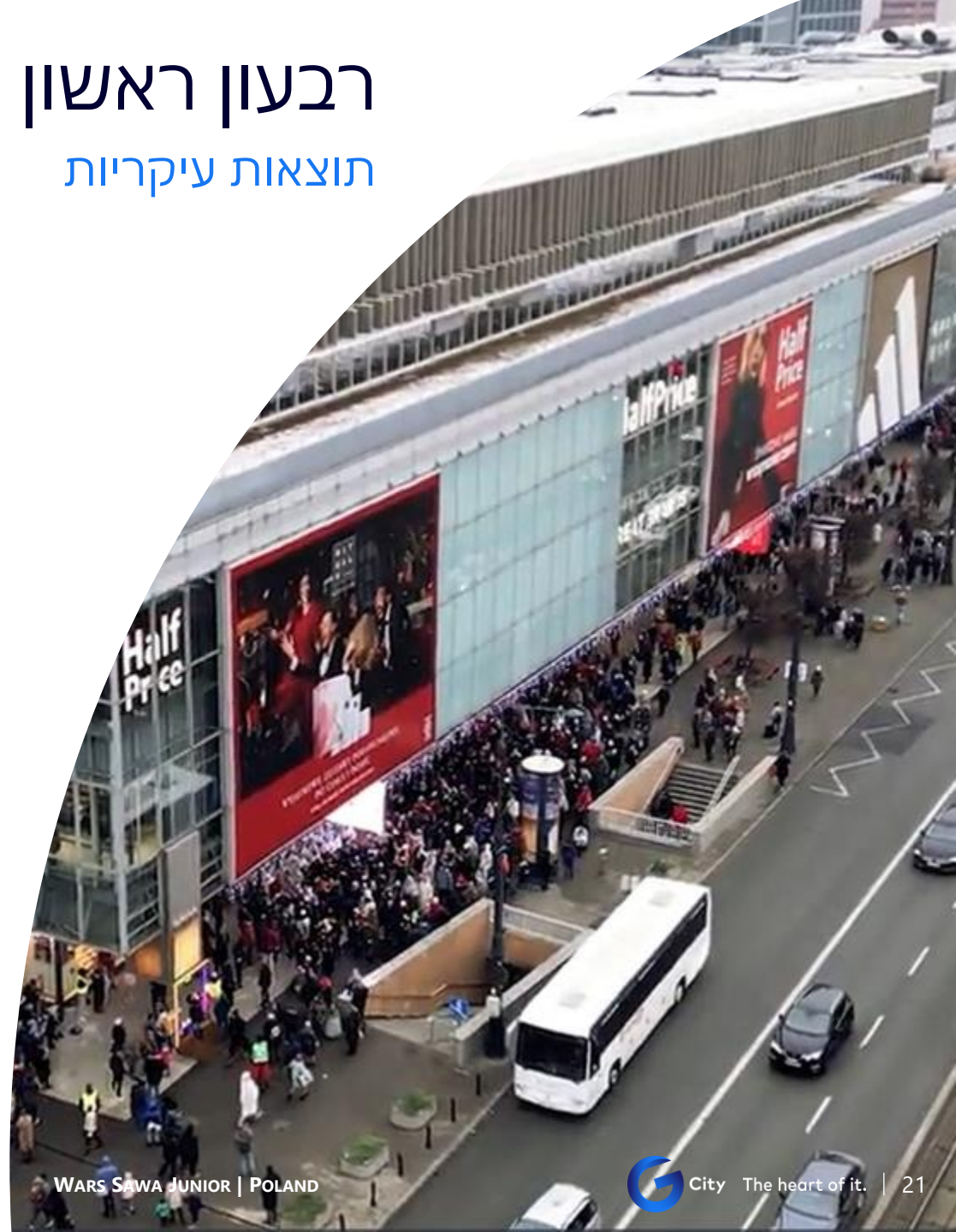
*הנתונים לעיל כוללים מידע צופה פני עתיד לפרטים ראה עמוד 2 למצגת

רבעון ראשון לשנת 2025

תוצאות עיקריות

מיליוני ש"ח	1-3.2024	1-3.2025	שינוי
NOI מאוחד	418	385	(7.9%)
NOI בניטרול נכסים שנמכרו במטבע הפעילות ^[1]	365	377	3.3%
NOI מנכסים זהים – חלק G CITY	235	252	7.1%
FFO מפעילות נדל"ן ^[1]	54	78	44.4%
FFO לפי גישת ההנהלה ^[2]	84	69	(17.9%)
FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך	27	16	

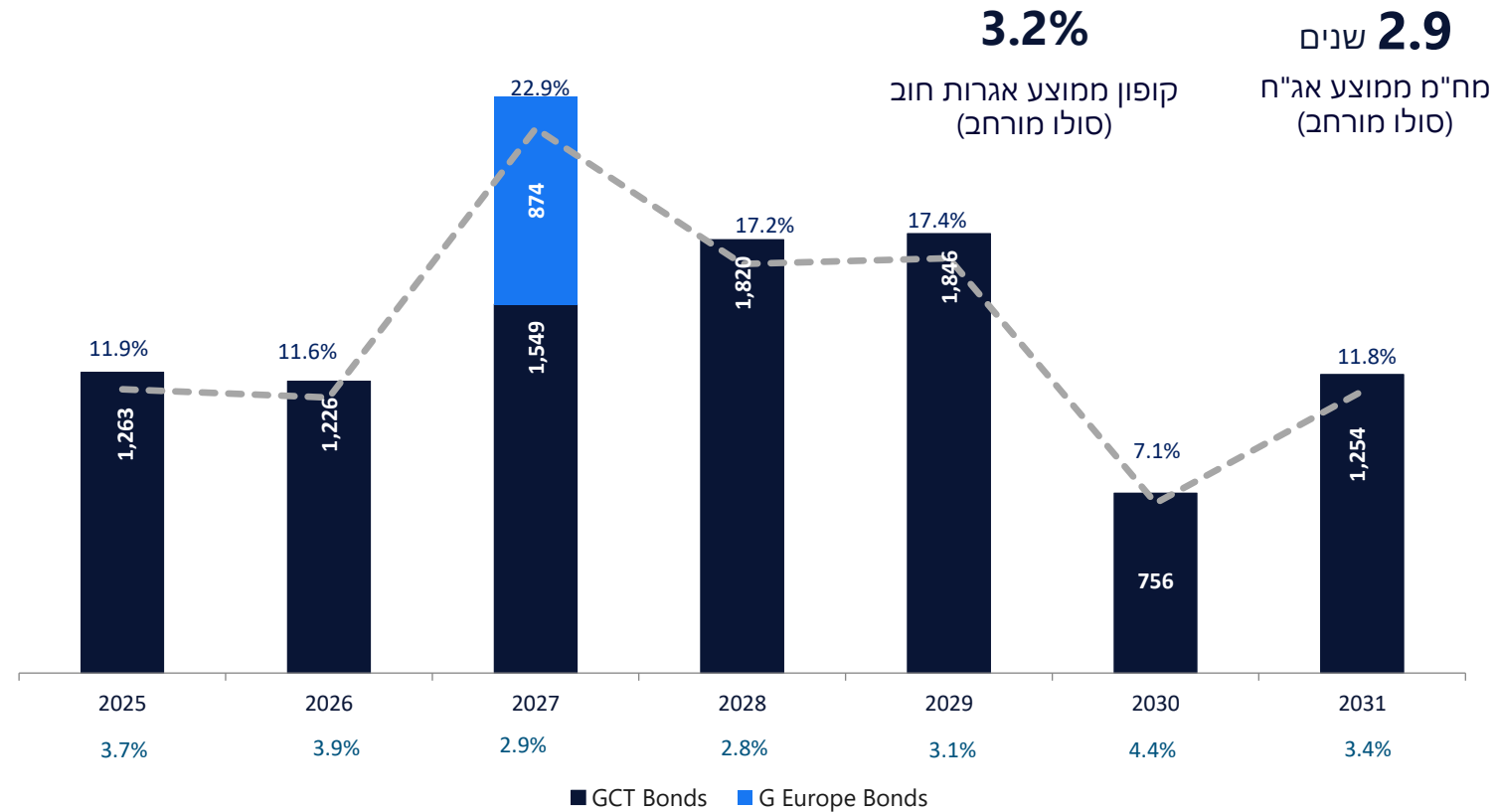
[1] בניטרול ה-NOI מנכסים שנמכרו בחברות הפרטיות בבעלות מלאה ושע"ח
[2] לפירוט ראה סעיף 2.3 לדוח הדירקטוריון





לוח סילוקין לאגרות החוב של החברה (סולו מורחב)

ליום 31 במרס, 2025





City

תודה רבה

פרטי התקשרות:

גיל קוטלר

סמנכ"ל כספים

Gkotler@G-CITY.com

+972.3.6948000

שירי ברקאי

סמנכ"לית כלכלה ושוק ההון

Sbarkay@G-CITY.com

+972.3.6948000



נספח



פרוייקטים בבנייה וקרקעות לפיתוח עתידי

פרוייקטים בבנייה	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של GCITY	מועד השלמה צפוי	השקעה בפועל ליום 31.3.2025 (מ' ש"ח)	שווי הוגן ליום 31.3.2025 (מ' ש"ח)	עלות משוערת להשלמה (מ' ש"ח)	תמורה צפויה ממכירות (מ' ש"ח)	NOI שנתי צפוי ^[1] (מ' ש"ח)
G City ראשל"צ	מגדל משרדים בבנייה - 75% מהמגדל מיועד למכירה	65,100	100%	2026	286	444	429	622	23
סה"כ									
23									

[1] NOI צפוי בשנה יציבה בהנחה של תפוסה מלאה ביתרת השטחים לאחר המכירות

קרקעות לפיתוח עתידי	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של GCITY	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן ליום 31.3.2025 (מ' ש"ח, 100%)
תל השומר דירה להשכיר	הקמת 4 בנייני מגורים עם 243 דירות להשכרה (לפני תוספת זכויות/ הקלות שבס) לשכירות ארוכת טווח של כ- 20 שנים	30,700	100%	2027	282
בית כאל	הקמת מגדלים לשימושים מעורבים כ-70,000 מ"ר משרדים, כ-11,000 מ"ר מגורים וכ-6,300 שטחי מסחר, הבניין הקיים הושכר עד לתום שנת 2024**	90,100	100%	TBD	400
בריקל, מיאמי	הקמת מגדל לשימושים מעורבים בן 61 קומות, אושרה הבקשה להגדלת מספר יחידות הדירור ל- 504 יחידות בפרויקט.	42,000	100%	TBD	283
Promenada Village, Warsaw	פרויקט דיור, Promenada Village הכולל 372 דירות למכירה (כ-15,800 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	18,224	100%	Q4/2027	101
Promenada Retail Extension 2, Warsaw	פרויקט הרחבת מרכז הקניות פרומנדה הכולל את המותג Primark, כ-35-50 חנויות נוספות (כ-25,000 מ"ר נוספים) ו-318 מקומות חניה נוספים	24,453	100%	Q4/2028	107
Wolska, Warsaw	פרויקט המגורים להשכרה Wolska הכולל עד 570 דירות (כ-16,700 מ"ר). מיועד לפיתוח בניין PRS בגובה 105 מטרים בלב אזור העסקים בוורשה. רכישת מגרש בשטח כולל של 3,175 מ"ר הושלמה ברבעון הרביעי של שנת 2024	16,700	100%	Q1/2029	58
סה"כ					
1,231					

הנתונים לעיל כוללים מידע צופה פני עתיד לפרטים ראה עמוד 2 למצגת
** החברה תבחן בעתיד את ההיתכנות הכלכלית לבעלות חלקית על המבנה בין בדרך של הכנסת שותפים ובין בדרך של מכירת שטחים לקונים פוטנציאליים.