



## G City מפרסמת את תוצאות הרבעון השני לשנת 2025

### המשך צמיחה בכל הפרמטרים התפעוליים

ה-NOI מנכסים זהים עלה ברבעון ב-7.3% לעומת אשתקד

ה-FFO מפעילות הנדל"ן המניב גדל ברבעון ב-24.7% ל-116 מיליון ש"ח לעומת 93 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד וה-FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב גדל ברבעון ב-18.0% ל-0.59 ש"ח למניה לעומת 0.50 ש"ח למניה ברבעון המקביל אשתקד

שיעור התפוסה עלה ב-0.7% לעומת הרבעון המקביל אשתקד ועומד על 95.9% ליום 30 ביוני, 2025

ה-NOI בנטרול נכסים שנמכרו ושערי חליפין עלה ברבעון ב-5.6% ל-412 מיליון ש"ח לעומת 390 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד ובחציון עלה ב-5.9% ל-788 מיליון ש"ח לעומת 744 מיליון ש"ח בחציון המקביל אשתקד

במהלך החציון נחתמו חידושי חוזים (Leasing Spread) בעליה ממוצעת של כ-11%

עלייה של 1.4% בפדיונות השוכרים בנכסים זהים במחצית הראשונה לעומת אשתקד

עלייה של 0.6% במספר המבקרים בנכסים זהים במחצית הראשונה לעומת אשתקד

במהלך הרבעון שוערך מרבית תיק הנכסים של החברה על ידי מערכי שווי חיצוניים והחברה רשמה עליית ערך נדל"ן להשקעה בהיקף של כ-350 מיליון ש"ח

ההון העצמי לפי מדד EPRA NRV ליום 30 ביוני 2025 עמד על כ-4,926 מיליון ש"ח, כ-25.4 ש"ח למניה

ההון העצמי ליום 30 ביוני 2025 עמד על כ-4,107 מיליון ש"ח, כ-21.2 ש"ח למניה

החוב הפיננסי של החברה וחברות הבנות בבעלות מלאה ירד בכ 1.2 מיליארד ₪ בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד אגב קיטון בעלויות החוב הממוצעת של כ 0.8%.

יתרות הנזילות וקווי אשראי בלתי מנוצלים של החברה וחברות הבנות בבעלות מלאה הסתכמו לכ-1.4 מיליארד ש"ח ליום 30 ביוני, 2025 וכ-1.8 מיליארד ש"ח למועד פרסום הדוח.



City

**החברה מפרסמת תחזית NOI מאוחד לשנת 2025 הצפוי לעמוד בטווח של 1,590-1,630 מיליוני ש"ח ו- FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב הצפוי לעמוד בטווח של 1.95 ל- 2.01 ש"ח למניה.**

**חיים כצמן, מייסד ומנכ"ל G City:** "אנו מסכמים רבעון נוסף של צמיחה בכל הפרמטרים התפעוליים וביצועים חזקים של המרכזים המסחריים עם עליה בתפוסה, שכ"ד ממוצע, פדיונות ומספר המבקרים. אנו עדים גם להמשך התחזקות הנדל"ן המסחרי באירופה בפרט והתגברות ההתעניינות בתחום בקרב המשקיעים המוסדיים הבינלאומיים ושל קרנות השקעה פרטיות בכלל. במהלך הרבעון שוערך מרבית תיק הנכסים שלנו על ידי מעריכי שווי חיצוניים ורשמנו עליית ערך נדל"ן להשקעה בהיקף של כ-350 מיליון ש"ח, עדות מוחשית לאיכות התיק ופרי המהלכים שלנו להתמקדות באיזורים סופר אורבניים ובהתאם למגמה בחברות הנדל"ן המניב מסוגנו באירופה וארה"ב. רמת המינוף שלנו נשארה דומה לסוף 2024, בעיקר עקב השפעות אקסוגניות של עליית שע"ח. אנו רואים בהשגת יעדי המינוף שלנו מטרה חשובה באסטרטגיה הניהולית של הקבוצה ולאחר תאריך המאזן מכרנו את חלקנו במרכז חורב בחיפה (50%) בתמורה לכ- 131 מיליון ש"ח וכמו כן מכרנו גם קרקע בסאו פאולו תמורת כ- 49 מיליון ריאל (בדומה לשוויים בספרים). ברבעונים הבאים בכוונתנו להמשיך במדיניות מימוש השליטה בנכסים בשלים בהיקף של כ- 450 מיליון אירו (כ- 1.8 מיליארד ש"ח) בפולין כמו גם המשך מכירת מגדל המשרדים שאנו בונים בגיי סיטי ראשלי"צ.

### **דגשים עיקריים לתוצאות הרבעון השני לשנת 2025**

- **ה- NOI מנכסים זהים עלה ברבעון בכ-7.3% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.**
- **ה- NOI בנטרול נכסים שנמכרו ושע"ח עלה ברבעון בכ-5.6% והסתכם לכ-412 מיליון ש"ח לעומת כ-390 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. סך ה- NOI ברבעון המקביל הסתכם לכ-438 מיליון ש"ח.**
- **ה- FFO מפעילות הנדל"ן גדל ברבעון בכ-24.7% והסתכם לכ-116 מיליון ש"ח (0.59 ש"ח למניה) לעומת כ-93 מיליון ש"ח (0.50 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד. ה- FFO ברבעון הסתכם לכ-107 מיליון ש"ח לעומת כ-140 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, שכלל כ-47 מיליון ש"ח מפעילות מימון מיוחדת, בעיקר רווח מרכישה עצמית של אג"ח, לעומת הוצאה של כ-9 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי בגין רכישה עצמית של אג"ח.**
- **ההון העצמי לפי מדד EPRA NRV ליום 30 ביוני, 2025 עמד על כ-4,926 מיליון ש"ח, (כ-25.4 ש"ח למניה) לעומת 4,830 מיליון ש"ח (כ-24.2 ש"ח למניה) בסוף שנת 2024.**
- **ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 ביוני, 2025 עמד על כ-4,107 מיליון ש"ח, כ-21.2 ש"ח למניה, לעומת כ-4,180 מיליון ש"ח, כ-21.0 ש"ח למניה בסוף 2024. שיעור המינוף (סולו מורחב) עמד על כ-68.7%, בדומה לסוף שנת 2024. שיעור המינוף עלה ברבעון בעיקר עקב השפעות אקסוגניות, בעיקר של שע"ח.**
- **יתרות הנזילות וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים (סולו מורחב) הסתכמו ליום 30 ביוני, 2025 לכ-1.4 מיליארד ש"ח וכ-1.8 מיליארד ש"ח למועד פרסום הדוח.**



- הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות הסתכם ברבעון לכ-236 מיליון ש"ח.
- החברה מפרסמת תחזית NOI מאוחד לשנת 2025 הצפוי לעמוד בטווח של 1,590-1,630 מיליוני ש"ח ו- FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב הצפוי לעמוד בטווח של 1.95 ל-2.01 ש"ח למניה

### דגשים עיקריים לתוצאות המחצית הראשונה לשנת 2025

- ה- NOI מנכסים זהים עלה בתקופה בכ-7.4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
- ה- NOI בנטרול נכסים שנמכרו ושע"ח עלה בתקופה בכ-5.9% והסתכם לכ-788 מיליון ש"ח לעומת כ-744 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. סך ה- NOI בתקופה הסתכם לכ-797 מיליון ש"ח לעומת כ-856 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ה- FFO מפעילות הנדל"ן גדל בתקופה בכ-32.0% והסתכם לכ-194 מיליון ש"ח (0.98 ש"ח למניה) לעומת כ-147 מיליון ש"ח (0.79 ש"ח למניה) בתקופה המקבילה אשתקד. ה- FFO הסתכם לכ-176 מיליון ש"ח לעומת כ-224 מיליון ש"ח אשתקד, שכלל כ-77 מיליון ש"ח מפעילות מימון מיוחדת, בעיקר רווח מרכישה עצמית של אג"ח, לעומת הוצאה של כ-18 מיליון ש"ח בתקופה הנוכחית בגין רכישה עצמית של אג"ח.
- ההפסד לבעלי המניות הסתכם בתקופה לכ-10 מיליון ש"ח.

### **פעילויות עיקריות במהלך הרבעון השני ואחריו:**

- החברה השלימה במהלך הרבעון ואחריו גיוסי חוב של אג"ח בהיקף כולל של כ-1,342 מיליון ש"ח. התמורה בגין הנפקה בהיקף של כ-404.5 מיליון ש"ח התקבלה לאחר תאריך הדוח.
- בחודש יולי 2025 אשררו חברת הדירוג S&P מעלות את דירוג החברה ברמה של A- עם אופק יציב ומידרוג את דירוג החברה ברמה של A3 עם אופק יציב.
- לאחר תקופת הדוח השלימה החברה את מכירת הקרקע בפאוליסטה בסאו פאולו בתמורה לכ-49 מיליון ריאל וכן מכרה את אחזקתה (50%) בנכס במרכז חורב בחיפה בתמורה לכ-131 מיליון ש"ח בדומה לשוויים בספרי החברה.
- החברה בוחנת מימוש השליטה בשלושה נכסים מניבים בפולין (בבעלות גיי סיטי אירופה כיום), הממוקמים מחוץ לוורשה, בשווי כולל של כ-450 מיליון אירו נכון ליום 30 ביוני 2025, בדרך של הקמת יישות משפטית חדשה ("התאגיד"). התאגיד יגייס חוב מובטח שלחברה תהיה בו החזקת מיעוט. החברה תספק לנכסי הבת של התאגיד שירותי ניהול באמצעות הפלטפורמה הניהולית הקיימת של החברה בפולין בתמורה לדמי ניהול ודמי הצלחה מקובלים. יובהר כי התאגיד יבחן הצעות לרכישת נכסים נוספים (מחוץ לוורשה) וכן במדינות אחרות (בהם החברה אינה פעילה) לשם הרחבת פעולותיו, ככל שיימצא לנכון. בשלב הזה אין ודאות כי אכן יוקם תאגיד כאמור והחברה תמשיך לבחון אפשרויות נוספות אחרות למימוש הנכסים האמורים ולהמשך הורדת מינוף החברה.
- דירקטוריון החברה החליט על חלוקת דיבידנד רבעוני בסך של 12.5 אג"ח למניה (ובסכום כולל של כ-24 מיליוני ש"ח) שיחולק לבעלי מניות שיחזיקו במניה ביום 28 באוגוסט 2025, הדיבידנד יחולק ביום 8 בספטמבר 2025.



## G City אודות

G City הנה חברת נדל"ן גלובאלית העוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, משרדים ומגורים באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות. ליום 30 ביוני, 2025 הקבוצה מחזיקה ומנהלת 88 נכסים המשתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ- 1.8 מיליון מ"ר בשווי של כ- 33 מיליארד ש"ח. מידע נוסף באתר

החברה: [www.G-City.com](http://www.G-City.com)

משקיעים ואנליסטים:

גיל קוטלר, סמנכ"ל כספים, G City, טל: 03-6948000, [gkotler@G-City.com](mailto:gkotler@G-City.com)

שירי ברקאי, סמנכ"לית כלכלה ושוק ההון, G City, טל: 03-6948000, [sbarkay@G-City.com](mailto:sbarkay@G-City.com)

14/8/2025