



G City מפרסמת את תוצאות הרבעון השלישי לשנת 2025 וממשיכה לצמוח בכל הפרמטרים

ה-NOI מנכסים זהים עלה ברבעון ב-5.8% לעומת אשתקד

ה-FFO מפעילות הנדל"ן המניב גדל ברבעון ב-6.3% לעומת הרבעון המקביל אשתקד ל-101 מיליון ש"ח

ה-NOI בנטרול נכסים שנמכרו ושערי חליפין עלה ברבעון ב-10.5% ל-422 מיליון ש"ח לעומת 382 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד

במהלך התקופה נחתמו חידושי חוזים (Leasing Spread) בעליה ממוצעת של כ-16.4%

שיעור התפוסה עומד על 96.0% ליום 30 בספטמבר, 2025, עליה של 0.2% לעומת הרבעון המקביל אשתקד

עלייה של 1.9% בפדיונות השוכרים בנכסים זהים בתשעת החודשים הראשונים של השנה לעומת אשתקד

עלייה של 0.8% במספר המבקרים בנכסים זהים בתשעת החודשים הראשונים של השנה לעומת אשתקד

ההון העצמי לפי מדד EPRA NRV ליום 30 בספטמבר 2025 עמד על כ-4,750 מיליון ש"ח, כ-25.5 ש"ח למניה

ההון העצמי ליום 30 בספטמבר 2025 עמד על כ-3,877 מיליון ש"ח, כ-20.8 ש"ח למניה

יתרות הנזילות וקווי אשראי בלתי מנוצלים של החברה וחברות הבנות בבעלות מלאה הסתכמו ליום 30 בספטמבר, 2025 לכ-1.1 מיליארד ש"ח וכ-2.0 מיליארד ש"ח למועד פרסום הדוח

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

החברה מוכרת שלושה נכסים מניבים בפולין מחוץ לוורשה תמורת כ-450 מיליון אירו לאוריון נכסים מסחריים בע"מ



חיים כצמן, מייסד ומנכ"ל G City: "אנו מסכמים רבעון נוסף של צמיחה בכל הפרמטרים. התוצאות הטובות הינן תוצאה של שיעורי התפוסה הגבוהים אשר עלו גם ברבעון זה לצד המשך השיפור בפדיונות ובמספר המבקרים אשר באים לידי ביטוי בעליה בשכ"ד. לצד המאמצים בניהול היומיומי של תיק הנכסים שלנו, אנו ממשיכים להקדיש זמן רב בייעול פעילות הקבוצה, הורדת עלויות התפעול וניהול תוך שאנו מנצלים טוב יותר את התשתיות ויכולותיה הקיימות של הקבוצה. רמת המינוף עלתה מעט ביחס לרבעון קודם עקב השפעות המט"ח והפרשי עיתוי הקשורים למדד המחירים לצרכן. אנו רואים בהשגת יעדי המינוף שלנו ושמירה על רמות נזילות נאותות מטרות חשובות באסטרטגיה הניהולית של הקבוצה ופועלים נמרצות להקטנת המינוף והגדלת נזילות הקבוצה."

דגשים עיקריים לתוצאות הרבעון השלישי לשנת 2025

- **ה- NOI מנכסים זהים עלה ברבעון בכ-5.8% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.**
- **ה- NOI בנטרול נכסים שנמכרו ושע"ח עלה ברבעון בכ-10.5% והסתכם לכ-422 מיליון ש"ח לעומת כ-382 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. סך ה- NOI ברבעון המקביל הסתכם לכ-443 מיליון ש"ח.**
- **ה- FFO מפעילות הנדל"ן גדל ברבעון בכ-6.3% והסתכם לכ-101 מיליון ש"ח (0.53 ש"ח למניה) לעומת כ-95 מיליון ש"ח (0.52 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד. ה- FFO ברבעון הסתכם לכ-107 מיליון ש"ח לעומת כ-137 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, שכלל כ-42 מיליון ש"ח מפעילות מימון מיוחדת, בעיקר רווח מרכישה עצמית של אג"ח, לעומת של כ-6 מיליון ש"ח בלבד ברבעון הנוכחי בגין רכישה עצמית של אג"ח.**
- **ההון העצמי לפי מדד EPRA NRV ליום 30 בספטמבר, 2025 עמד על כ-4,750 מיליון ש"ח, (כ-25.5 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 בספטמבר, 2025 עמד על כ-3,877 מיליון ש"ח, כ-20.8 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-69.7%. שיעור המינוף עלה ברבעון בעיקר עקב השפעות אקסוגניות, בעיקר של שע"ח והפרשי עיתוי הקשורים למדד.**
- **יתרות הנזילות וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים (סולו מורחב) הסתכמו ליום 30 בספטמבר, 2025 לכ-1.1 מיליארד ש"ח וכ-2 מיליארד ש"ח למועד פרסום הדוח.**
- **ההפסד המיוחס לבעלי המניות הסתכם ברבעון לכ-11 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-131 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ההפסד נבע בעיקר מהפרשות חשבונאיות של מסים נדחים. במהלך הרבעון לא ביצעה החברה שמאויות חיצוניות לשערוך הנכסים.**
- **החברה מאשררת את תחזית ה- NOI מאוחד לשנת 2025 הצפוי לעמוד בטווח של 1,590-1,630 מיליון ש"ח ו- FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב הצפוי לעמוד בטווח של 1.95 ל-2.01 ש"ח למניה**



דגשים עיקריים לתוצאות תשעת החודשים הראשונים של שנת 2025

- ה- NOI מנכסים זהים עלה בתקופה בכ-6.8% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
- ה- NOI בנטרול נכסים שנמכרו ושע"ח עלה בתקופה בכ-8% והסתכם לכ-1,206 מיליון ש"ח לעומת כ-1,117 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. סך ה- NOI בתקופה הסתכם לכ-1,219 מיליון ש"ח לעומת כ-1,299 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ה- FFO מפעילות הנדל"ן גדל בתקופה בכ-21.4% והסתכם לכ-295 מיליון ש"ח (1.50 ש"ח למניה) לעומת כ-243 מיליון ש"ח (1.31 ש"ח למניה) בתקופה המקבילה אשתקד. ה- FFO הסתכם לכ-283 מיליון ש"ח לעומת כ-361 מיליון ש"ח אשתקד, שכלל כ-118 מיליון ש"ח מפעילות מימון מיוחדת, בעיקר רווח מרכישה עצמית של אג"ח, לעומת הוצאה של כ-12 מיליון ש"ח בתקופה הנוכחית בגין רכישה עצמית של אג"ח.
- ההפסד לבעלי המניות הסתכם בתקופה לכ-21 מיליון ש"ח.

פעילויות עיקריות במהלך הרבעון השלישי ואחריו:

- החברה השלימה במהלך הרבעון ואחריו גיוסי חוב של אג"ח בהיקף כולל של כ-757 מיליון ש"ח. התמורה בגין הנפקה בהיקף של כ-301 מיליון ש"ח התקבלה לאחר תאריך הדוח. במהלך הרבעון פרעה החברה חוב בהיקף של כ-468 מיליון ש"ח.
- במהלך הרבעון 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. במגדל המשרדים בראשון לציון שיווקה החברה עד למועד הפרסום כ-53% משטחי המשרדים המיועדים למכירה בעסקאות בהיקף כולל של כ-310 מיליון ש"ח.
- לאחר תקופת הדוח החברה מוכרת שלושה נכסים מניבים בפולין (שהינם בבעלות ג'י סיטי אירופה), הממוקמים מחוץ לוורשה, בשווי כולל של כ-450 מיליון אירו נכון ליום 30 ביוני 2025, לאוריון נכסים מסחריים בע"מ ("אוריון"). אוריון פרסמה ביום 27.11.2025 תסקיף להשלמת הנפקת אג"ח ומניות כאשר מניותיה של אוריון תחולקנה כדיבידנד בעין לבעלי המניות של החברה. חברת נורסטאר בע"מ שהינה בעלת השליטה בחברה, הודיעה גם היא כי תחלק את מניות אוריון שיתקבלו על ידה כדיבידנד בעין לבעלי מניותיה.
- לאחר תקופת הדוח רכשה החברה 15.3 מיליון מניות של חברת הבת סיטיקון הפינית במחיר של 4 אירו למניה ועלתה לאחזקה של כ-58%. על פי הדין הפיני, על החברה להציע לכל בעלי המניות בסיטיקון לרכוש את מניותיהם במחיר שהנו לפחות המחיר האחרון ששלמה החברה תמורת מניות החברה, דהיינו 4 אירו למניה, בהצעת רכש מנדטורית. החברה פועלת לביצוע הצעת הרכש וצופה שההצעה תסתיים במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026.



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 בספטמבר, 2025 הקבוצה מחזיקה ומנהלת 87 נכסים המשתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ- 1.8 מיליון מ"ר בשווי של כ-32 מיליארד ש"ח. מידע נוסף באתר

החברה: www.G-City.com

משקיעים ואנליסטים:

גיל קוטר, סמנכ"ל כספים, G City, טל: 03-6948000, gkotler@G-City.com

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