



G City מפרסמת את תוצאות הרבעון הרביעי ושנת 2025 ומציגה צמיחה בכל הפרמטרים במהלך השנה

ה-NOI מנכסים זהים עלה בשנת 2025 ב-6.5% לעומת אשתקד

ה-NOI בנטרול נכסים שנמכרו ושערי חליפין עלה בשנת 2025 ב-7.2% לעומת אשתקד ל-1,493 מיליון ש"ח

ה-FFO מפעילות הנדל"ן המניב גדל בשנת 2025 ב-3.2% לעומת אשתקד ל-387 מיליון ש"ח, למרות מכירת נכסים במהלך השנה

שיעור התפוסה עומד על 96.0% ליום 13 בדצמבר, 2025, עליה של 0.3% לעומת סוף שנת 2024

במהלך התקופה נחתמו חידושי חוזים (Leasing Spread) בעליה ממוצעת של כ-12.4%

עלייה של 0.9% במספר המבקרים בנכסים זהים בשנת 2025 לעומת אשתקד

עלייה של 1.4% בפדיונות השוכרים בנכסים זהים בשנת 2025 לעומת אשתקד

ההון העצמי לפי מדד EPRA NRV ליום 31 בדצמבר 2025 עמד על כ-4,753 מיליון ש"ח, כ-25.5 ש"ח למניה

ההון העצמי ליום 31 בדצמבר 2025 עמד על כ-3,920 מיליון ש"ח, כ-21.1 ש"ח למניה

יתרות הנזילות וקווי אשראי בלתי מנוצלים של החברה וחברות הבנות בבעלות מלאה הסתכמו ליום 31 בדצמבר, 2025 לכ-2.5 מיליארד ש"ח

במהלך השנה נרשמה ירידה של כ-1.4 מיליארד ש"ח בחוב נטו (סולו מורחב) ועליית ערך בנדל"ן להשקעה בהיקף של כ-674 מיליון ש"ח

החברה צופה גידול של כ-6% ב-NOI מנכסים זהים ומפרסמת תחזית FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב הצפוי לעמוד בטווח של 1.98 ל-2.08 ש"ח למניה



חיים כצמן, מייסד ומנכ"ל G City: "אנו מסכמים שנה עם צמיחה בכל הפרמטרים התפעוליים, עליה בנדל"ן להשקעה וקיטון של כ-1.4 מיליארד ש"ח בחוב נטו. התוצאות התפעוליות הטובות הינן תוצאה של המאמצים הרבים שאנו מקדישים בניהול היומיומי של תיק הנכסים שלנו והורדת עלויות התפעול. אנו ממשיכים לפעול בנמרצות להשגת יעדי המינוף שלנו ושמירה על רמות נזילות נאותות אשר מהוות מטרות חשובות באסטרטגיה הניהולית של הקבוצה. בסוף השנה השלמנו את מכירת שלושת הנכסים בפולין לחברת אוריון נכסים בע"מ תמורת כ-456 מיליון אירו ולאחרונה השלמנו את הצעת הרכש למניות המיעוט בחברת הבת סיטיקון. המהלך יאפשר לנו לכוון את מהלך עסקיה ולפעול ביתר שאת להשבחת תיק נכסי הליבה שלה. במקביל, פועלת סיטיקון למכירת כמיליארד אירו של נכסים שאינם נכסי ליבה במהלך 2026 ו-2027, כשהם נקיים מכל חוב או שיעבוד, וכן מקדמת מהלכים למימון מגובה נכסים, מהלך שכבר נושא פרי. אנו מאמינים כי מהלכים אלו תורמים משמעותית להקטנת עלות החוב, להגדלת תזרימי המזומנים ולהורדת המינוף שלנו במקביל להמשך שיפור בתוצאות התפעוליות."

דגשים עיקריים לתוצאות הרבעון הרביעי לשנת 2025

- **ה- NOI מנכסים זהים עלה ברבעון בכ-5.2% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.**
- **ה- NOI בנטרול נכסים שנמכרו ושע"ח עלה ברבעון בכ-7.1% והסתכם לכ-377 מיליון ש"ח לעומת כ-352 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. סך ה- NOI ברבעון הסתכם לכ-398 מיליון ש"ח, ירידה של כ-8.5% לעומת אשתקד.**
- **ה- FFO מפעילות הנדל"ן הסתכם ברבעון לכ-92 מיליון ש"ח (0.50 ש"ח למניה) לעומת כ-132 מיליון ש"ח (0.72 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון נובע ממכירת נכסים במהלך השנה. ה- FFO ברבעון הסתכם לכ-85 מיליון ש"ח לעומת כ-129 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, שכלל כ-3 מיליון ש"ח הוצאות מפעילות מימון מיוחדת, לעומת הוצאות של כ-7 מיליון ש"ח בלבד ברבעון הנוכחי.**
- **ההון העצמי לפי מדד EPRA NRV ליום 31 בדצמבר, 2025 עמד על כ-4,753 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 31 בדצמבר, 2025 עלה מרבעון קודם ועמד על כ-3,920 מיליון ש"ח, כ-21.1 ש"ח למניה, לעומת כ-4,180 מיליון ש"ח, כ-21.0 ש"ח למניה בסוף 2024. שיעור המינוף (סולו מורחב) ירד מרבעון קודם ב-1.3% ועמד על כ-68.4%. בעקבות השלמת הצעת הרכש למניות סיטיקון צפוי המינוף לרדת בעוד 2.1%.**
- **יתרות הנזילות וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים (סולו מורחב) הסתכמו ליום 31 בדצמבר, 2025 לכ-2.5 מיליארד ש"ח.**
- **הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות הסתכם ברבעון לכ-91 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-69 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.**
- **החברה צופה גידול של כ-6% ב- NOI מנכסים זהים ומפרסמת תחזית FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב הצפוי לעמוד בטווח של 1.98 ל-2.08 ש"ח למניה**



דגשים עיקריים לתוצאות שנת 2025

- ה-NOI מנכסים זהים עלה בשנת 2025 בכ-6.5% לעומת אשתקד.
- ה-NOI בנטרול נכסים שנמכרו ושע"ח עלה בשנת 2025 בכ-7.2% והסתכם לכ-1,493 מיליון ש"ח לעומת כ-1,393 מיליון ש"ח אשתקד. סך ה-NOI הסתכם לכ-1,617 מיליון ש"ח, ירידה של כ-6.7% לעומת אשתקד.
- ה-FFO מפעילות הנדל"ן גדל בשנת 2025 בכ-3.2% והסתכם לכ-387 מיליון ש"ח (2.00 ש"ח למניה) לעומת כ-375 מיליון ש"ח (2.03 ש"ח למניה) אשתקד. ה-FFO הסתכם לכ-368 מיליון ש"ח לעומת כ-490 מיליון ש"ח אשתקד, שכלל כ-115 מיליון ש"ח מפעילות מימון מיוחדת, בעיקר רווח מרכישה עצמית של אג"ח, לעומת הוצאה של כ-19 מיליון ש"ח בתקופה הנוכחית.
- הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות הסתכם בשנת 2025 לכ-70 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ-52 מיליון ש"ח אשתקד.

התפתחויות ודגשים עיקריים:

- במהלך השנה נרשמה ירידה של כ-1.4 מיליארד ש"ח בחוב נטו (סולו מורחב).
- במהלך הרבעון נרשמה עליית ערך בנדל"ן להשקעה בהיקף של כ-172 מיליון ש"ח לעומת ירידה ערך של כ-427 מיליון ש"ח ברבעון המקבל אשתקד. בשנה כולה נרשמה עליית ערך של כ-674 מיליון ש"ח לעומת כ-38 מיליון ש"ח אשתקד.
- בחודש נובמבר מכרה החברה שלושה נכסים מניבים בפולין (שהיו בבעלות ג'י סיטי אירופה), הממוקמים מחוץ לוורשה, בשווי כולל של כ-456 מיליון אירו, לאוריון נכסים מסחריים בע"מ.
- בחודש מרץ 2026 עדכנה החברה על תוצאות הצעת הרכש למניות המיעוט של חברת הבת סיטיקון במסגרתה נענו בעלי מניות המחזיקים בכ-50 מיליון מניות סיטיקון, המהוות כ-27.3% מהון המניות שלה. עם השלמת הצעת הרכש, שיעור החזקתה של החברה בסיטיקון עומד על כ-86.4%.
 - סך התמורה שתשולם לבעלי מניות סיטיקון שנענו להצעת הרכש הינה כ-190 מיליון אירו (כ-700 מיליון ש"ח). התמורה נטו בניכוי דיבידנדים שהוכרזו וצפויים להתקבל בג'י סיטי מחברת סיטיקון מאז פרסום הצעת הרכש בסך של כ-164 מיליון אירו מסתכמת לכ-26 מיליון אירו.
 - הצעת הרכש בוצעה בתמורה המשקפת דיסקאונט בשיעור של כ-54% על EPRA NRV של סיטיקון ליום 31 בדצמבר 2025.
 - בעקבות המהלך צפוי גידול בהון העצמי של החברה של כ-640 מיליון ש"ח, כ-3.57 ש"ח למניה.
 - שיעור המינוף של החברה (בסולו המורחב) צפוי לרדת בכ-2.1%.
 - שיעור המינוף של החברה (במאוחד) צפוי לעלות בכ-2.7%.
 - ה-FFO לשנת 2026 (בגין כתשעה חודשים וחצי) צפוי לגדול בכ-38 מיליון ש"ח (0.21 ש"ח למניה) המשקף תוספת שנתית של כ-49 מיליון ש"ח (0.27 ש"ח למניה). גידול של 13% ביחס לשנת 2025.



שיחת הועידה ב-ZOOM לסקירת התוצאות תתקיים היום, יום שלישי, 17 במרץ, 2026

בשעה 11:00

להצטרפות: [Join Webinar](#)

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 31 בדצמבר, 2025 הקבוצה מחזיקה ומנהלת 84 נכסים המשתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ- 1.7 מיליון מ"ר בשווי של כ-30 מיליארד ש"ח. מידע נוסף באתר

החברה: www.G-City.com

משקיעים ואנליסטים:

גיל קוטלר, 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