

G City מצגת משקיעים

מרץ 2026



קישור לגרסה
נגישה של המסמך

DISCLAIMER

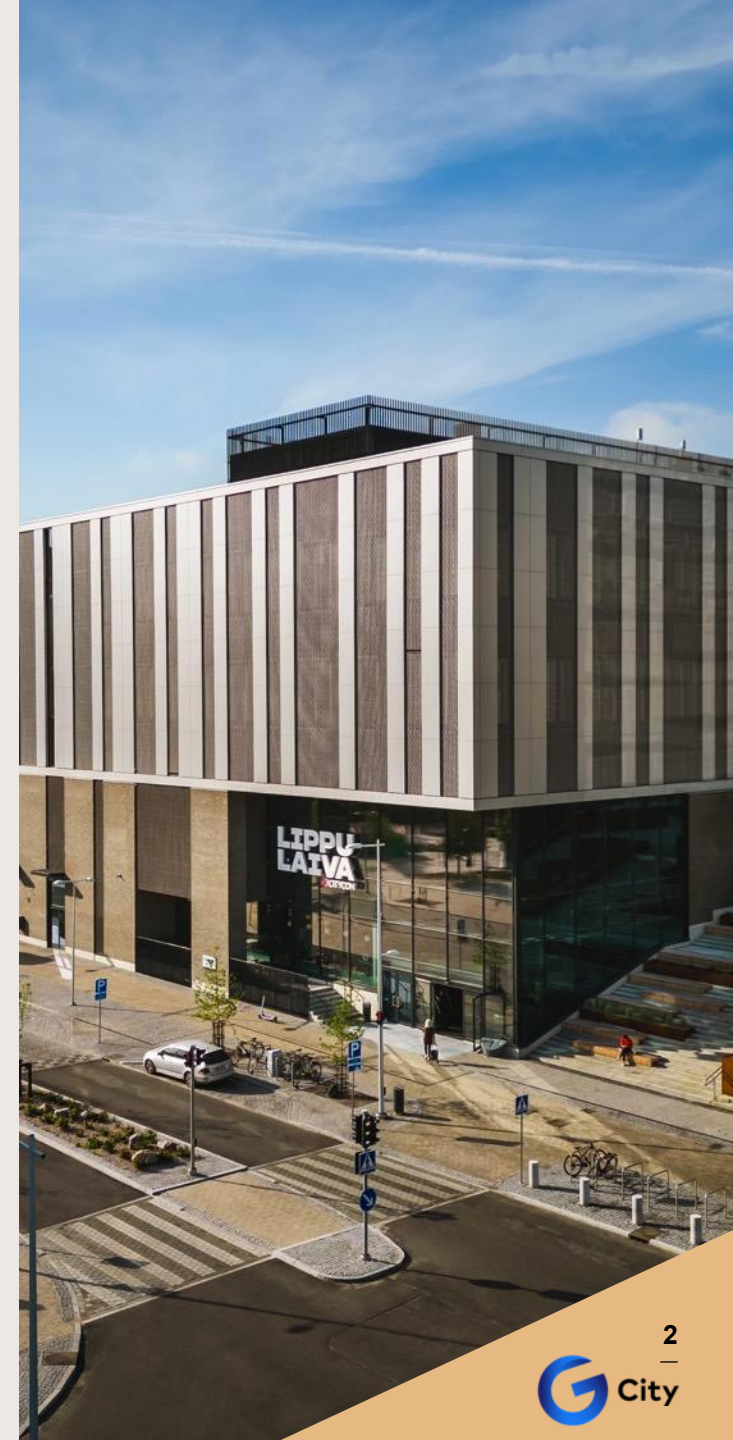
מצגת זו כוללת, בין היתר, פרטים אודות Citycon Oyj, חברת בת של החברה אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה של הלסינקי ("CTY"), כפי שדווחו על ידי CTY, לרבות התייחסות להערכות של החברה לרבות נתונים כספיים ותפעוליים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה ו-CTY, המהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך (התשכ"ח – 1968). תחזיות ונתונים כאמור כוללים, בין היתר, נתונים בקשר עם תוכנית מימוש הנכסים של CTY, תוכנית מימון וחלוקת דיבידנד. מידע כאמור, מבוסס על הערכותיה הסובייקטיבית של החברה אשר נעשתה על פי ניסיון העבר והידע המקצועי שצברה הקבוצה, 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 ו-CTY, 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 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, ועל כן תוצאות הפעילות של החברה ושל CTY, עלולות להיות שונות באופן מהותי מהאמור במצגת זו.

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 (לרבות CTY), 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 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 המיידים, כפי שמפורסמים על ידי החברה מעת לעת באתר המגנ"א (לרבות הדיווח המיידים של החברה המפורסם בד בבד עם מצגת זו).



תוצאות הצעת הרכש

רכישה בדיסקאונט עמוק
של כ-54% <= רווח של
כ-173 מיליוני אירו

שליטה
ב-CITYCON (86%)
והיכולת לכוון את עסקיה
בצורה אפקטיבית

רכישת 50 מיליון
מניות CITYCON
תמורת 190 מיליון אירו
ובניכוי חלק החברה כ-164
מיליון אירו בדיבידנדים
שהוכרזו בתקופת הצעת
הרכש

ג'י סיטי רכשה
27% ממניות
CITYCON
בהוצאה נטו של
כ-26 מיליון אירו

תוספת צפויה ל-FFO
השנתי של כ-49 מיליון ₪
וכ-0.27 ₪ למניה (כ-13%)*

עליה צפויה במינוף
המאוחד בכ-2.7%*

ירידה צפויה במינוף סולו
מורחב של כ-2.1%*

תוספת להון העצמי
של כ-638 מיליוני ₪
ולהון העצמי למניה של
כ-3.56 ₪ למניה

CITYCON – מבט קדימה...



המשך חלוקת דיבידנדים

בהתאם למדיניות של CITYCON, בין השאר, כתוצאה ממימוש ומימון נכסים. ביום 26 בפברואר 2026 אישרה CITYCON מדיניות דיבידנד מעודכנת, לפיה תשתמש בעודפי המזומנים שלה לחלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, מעת לעת, וזאת בהתחשב בתוצאותיה הכספיות, תקבולים צפויים ממימוש נכסים, מימון ומימון מחדש, ותוך עמידה מלאה בהוראות הדין והמגבלות החלות עליה.



מימוש ומימון נכסים

תוכנית מימוש נכסים שאינם נכסי ליבה בסכום של לפחות כ-מיליארד אירו ב-24 החודשים הקרובים (מתוכם, נכסים בשווי 510 מיליון אירו הוצגו כנכסים המיועדים למימוש בדוחות השנתיים של 2025).**

CITYCON חתמה על מזכר הבנות למימון קבוצת נכסים תמורת 215 מיליון אירו נוספים. רק כ- 5% מהחוב של CITYCON הינו חוב מובטח נכון ליום 31 בדצמבר, 2025.



השבחת תיק הנכסים ומיקוד תפעולי

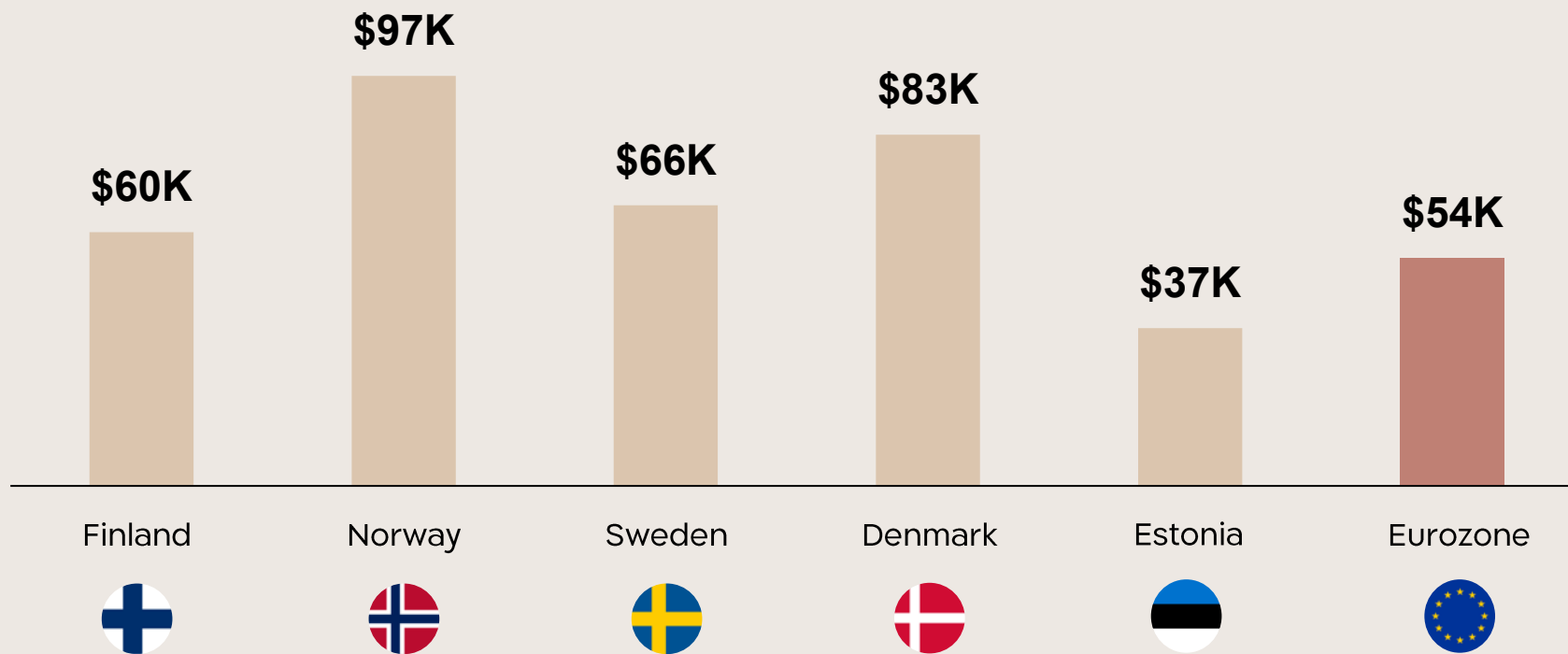
חיזוק הביצועים התפעוליים, הגדלת ההכנסות משכירות, פרסום וקידום מכירות ליצירת ערך לטווח ארוך. צפי להעלאת ה-OCR מרמה של 9.2% לכ- 12%-13% בהתאם לחברות אירופאיות דומות.**

למה הנורדיות?

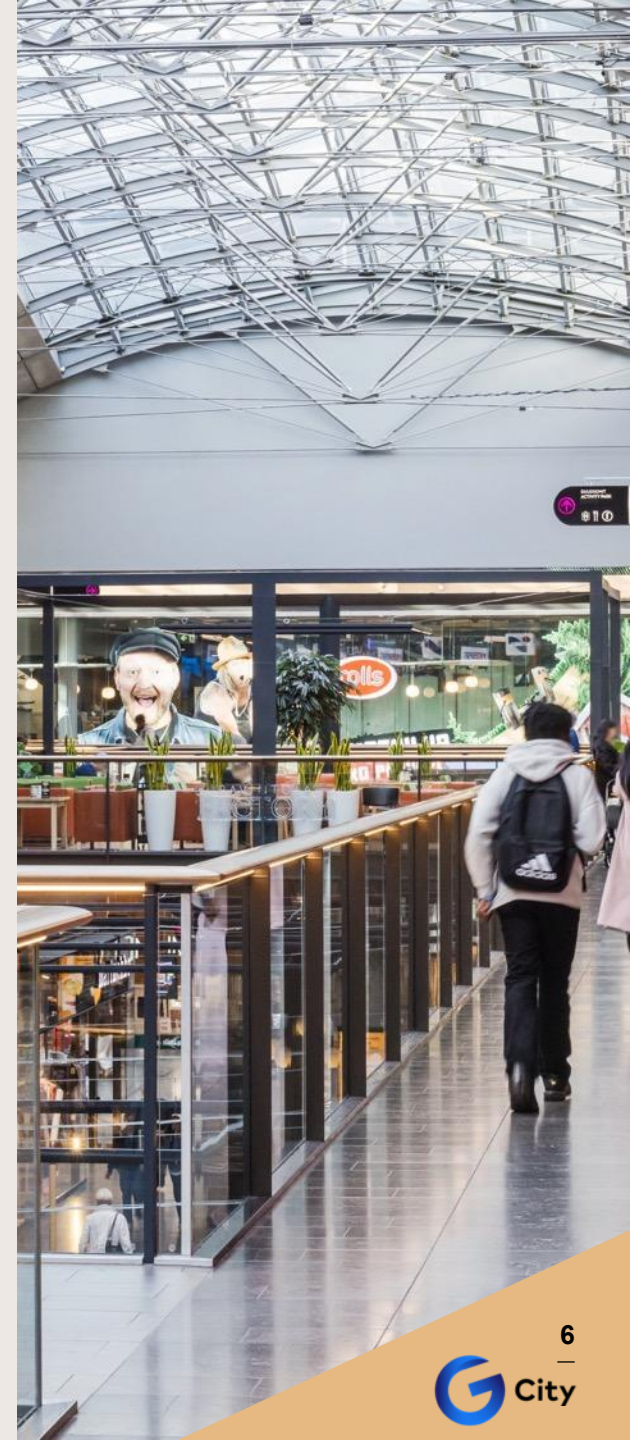
AAA



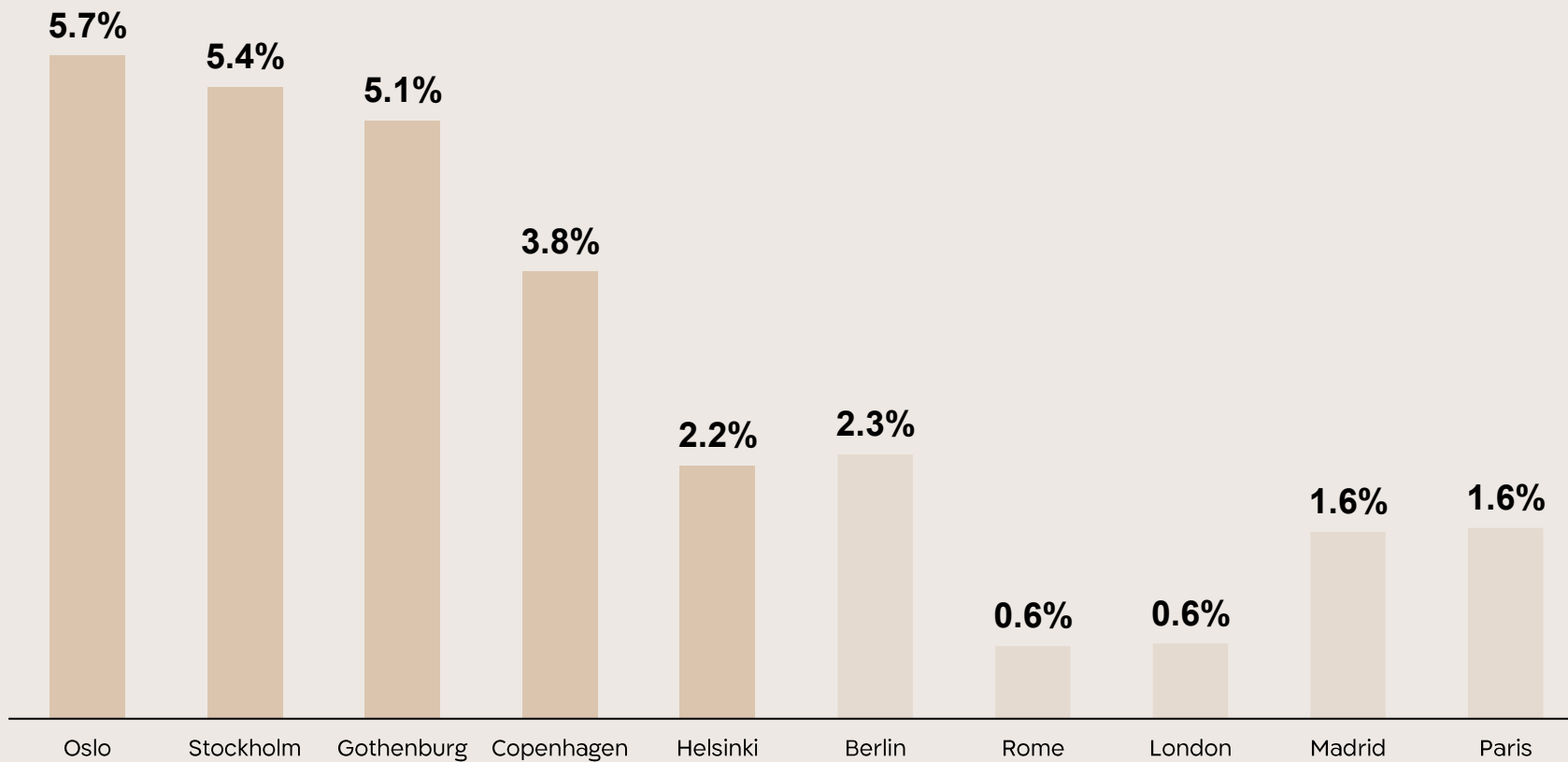
למה הנורדיות? GDP Per Capita 2026



מקור: IMF



למה הנורדיות? Retail spending growth



למה ?CITYCON



תעודת זהות CITYCON

מספר נכסים

28

מבקרים

127M

GLA

1M

שיעור תפוסה במסחר

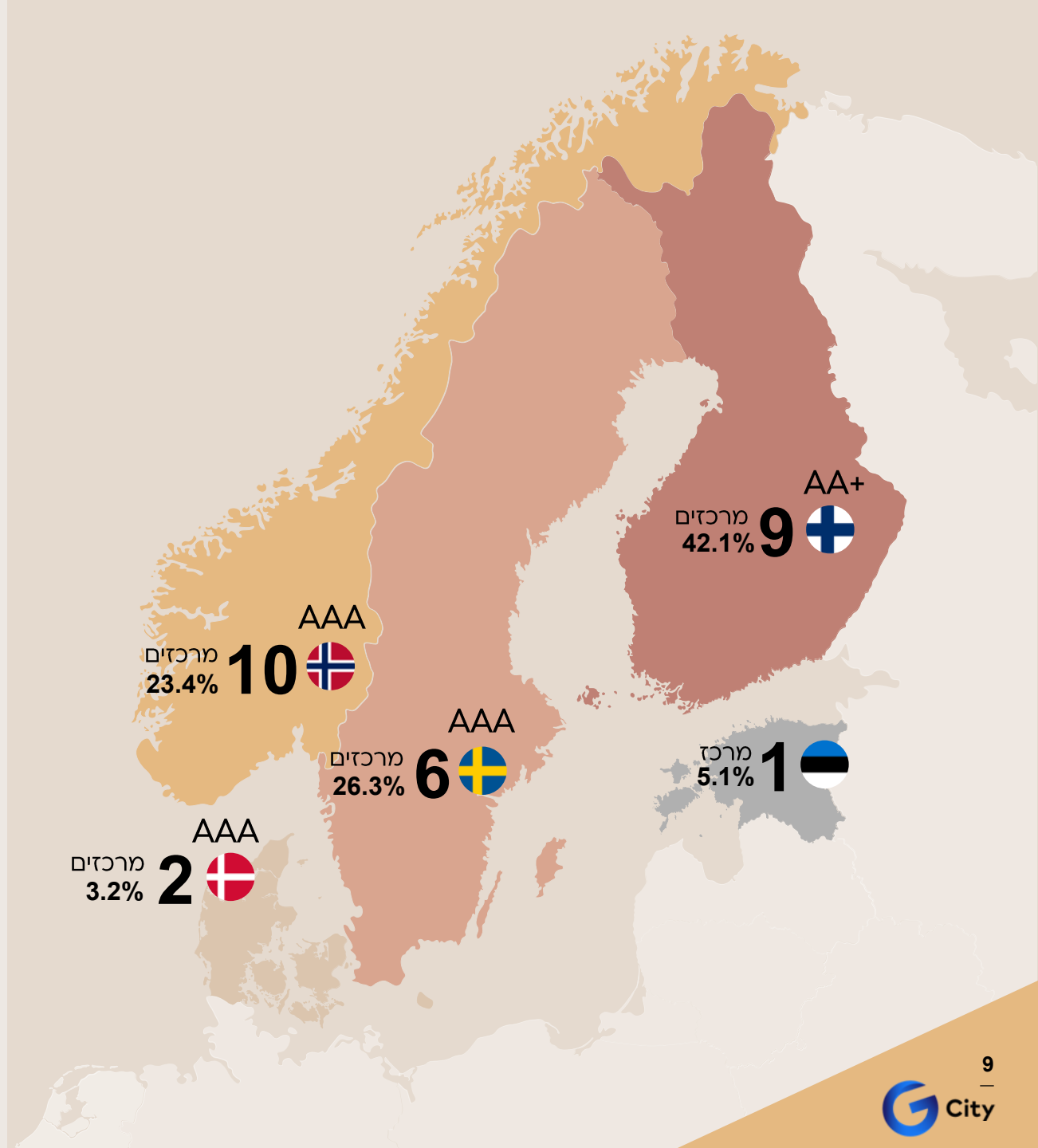
95.5%



נגישות לתחבורה ציבורית

100%

ליום 31 בדצמבר 2025



CITYCON במספרים

שווי פורטפוליו

€ 3.8B

NRI

€ 209M

שיעור תשואה ממוצע

6.3%

EPRA NRV

€ 8.45

שיעור המינוף

44.9%

מההכנסות צמוד מדד

~95%

ליום 31 בדצמבר 2025



המרכזים העירוניים של CITYCON

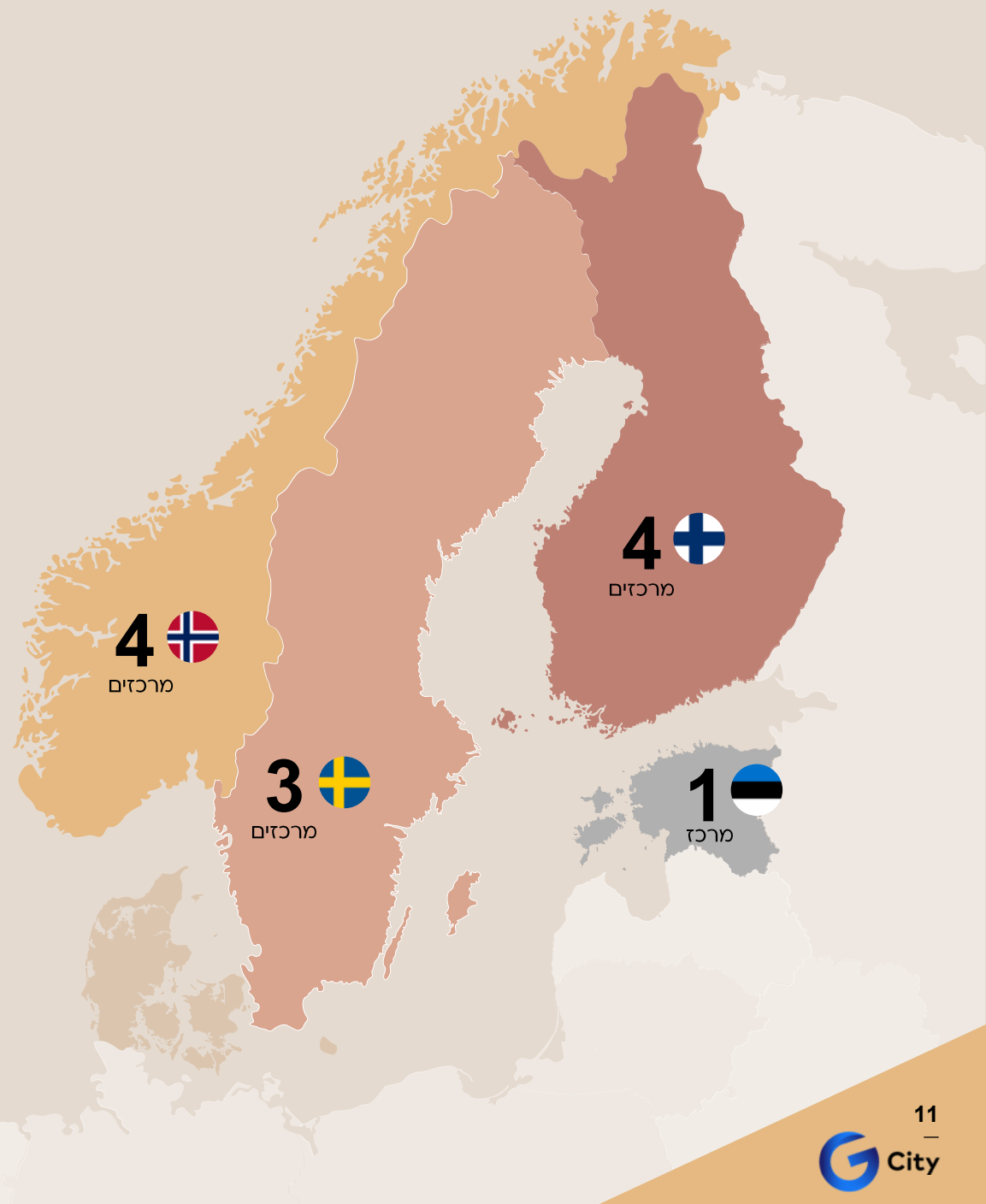
שווי 12 נכסים

נכסי פריים המשרתים צרכים יומיומיים

~ 78%

100%

ליום 31 בדצמבר 2025





ZARA

H&M

coop



KFC

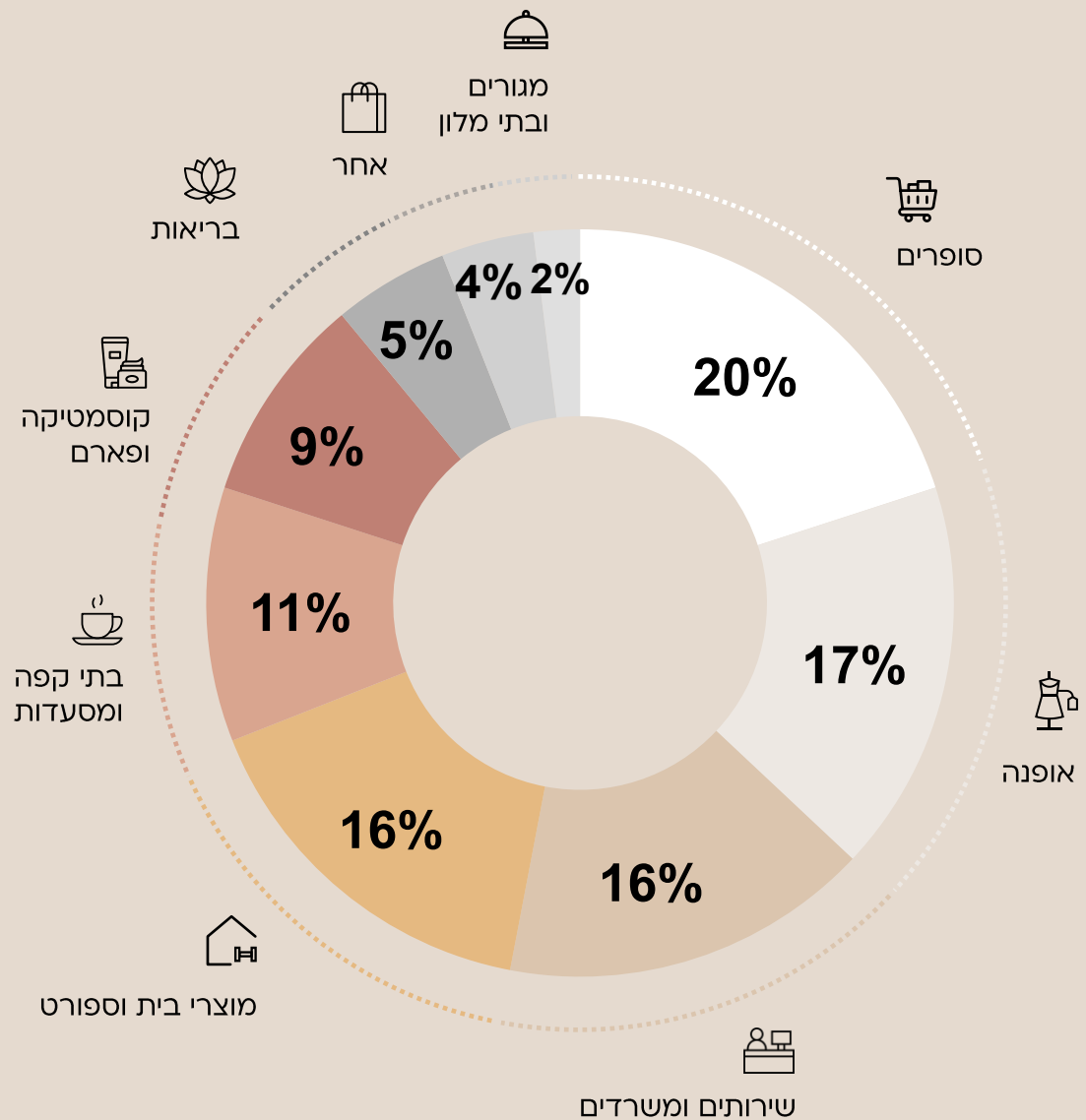
NEW YORKER

RESERVED

Normal



CITYCON תמהיל שוכרים



שוכרים לצרכים חיוניים יומיומיים

~50%

נכסים מעוגני סופרמרקטים

100%

2025 - CITYCON תוצאות תפעוליות לשנת

LFL NRI growth*

+5.4%

Retail economic
occupancy rate

95.5%

Retail avg. rent / sq.m.
(Euro)

27.7

Retail avg. rent / sq.m.
increase*

+3.3%

LFL footfall

+2.0%

LFL tenant sales

+1.7%

Fair value net gain of
investment properties
(Million Euro)

+51.1

NRI margin

93.7%

*With comparable FX rates

עומס פדיון (OCR)

