



קישור לגרסה  
נגישה של המסמך



# מצגת חברה

תוצאות לרבעון הראשון, 2026  
מאי 2026



At the Pulse  
of Great Cities

# DISCLAIMER

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 המיידים, כפי שמפורסמים על ידי החברה מעת לעת באתר המגנ"א.

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 בשערי חליפין), למלחמה המתנהלת בישראל, וכן קבלת אישורים גולטוריים הנדרשים למיצוי פוטנציאל הפיתוח, והשלמת תוכנית המימושים של החברה ועל כן תוצאות הפעילות של החברה, 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.

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 כשגויה. תוצאות ממשיות ומגמות בעתיד עשויות להשתנות משמעותית מאלו

# היתרון שלנו

G City היא קבוצת נדל"ן גלובלית ממוקדת ערים ראשיות, עם מומחיות ייחודית בזיהוי, ניהול והשבחת נכסי פריים מסחריים במרכזים אורבניים מובילים בעולם.

החברה משלבת חשיבה יזמית, מצוינות תפעולית והבנה עמוקה של מערכות עירוניות, תרבות אורבנית ותנועת צרכנים כבסיס ליצירת ערך ובר קיימא.

על הדופק של הערים  
האייקוניות בעולם.





# עוצמה, פרויסה, תמהיל

**6,500** כ-  
חוזי שכירות בקבוצה (מסחרי)

**2,700** דירות  
להשכרה ובניה

**29.3** מיליארד ש"ח  
שווי נדל"ן להשקעה ובפיתוח

**85**  
נכסים

**1.7** מיליון מ"ר  
שטחים להשכרה

מיקומים מרכזיים עם ביקוש  
חזק, תנועה גבוהה ויכולת  
יצירת ערך לאורך זמן

# כ-90% מהנכסים הם נכסי פריים בערים אייקוניות צומחות ותוססות



# מרכז הארץ

28 מיליון

מבקרים בשנה

12

נכסים

4.5B ₪

שווי שוק

197K

שטח להשכרה<sup>[1]</sup>

97.7%

שיעור תפוסה

17%



[1] חלק החברה 139K

# וורשה

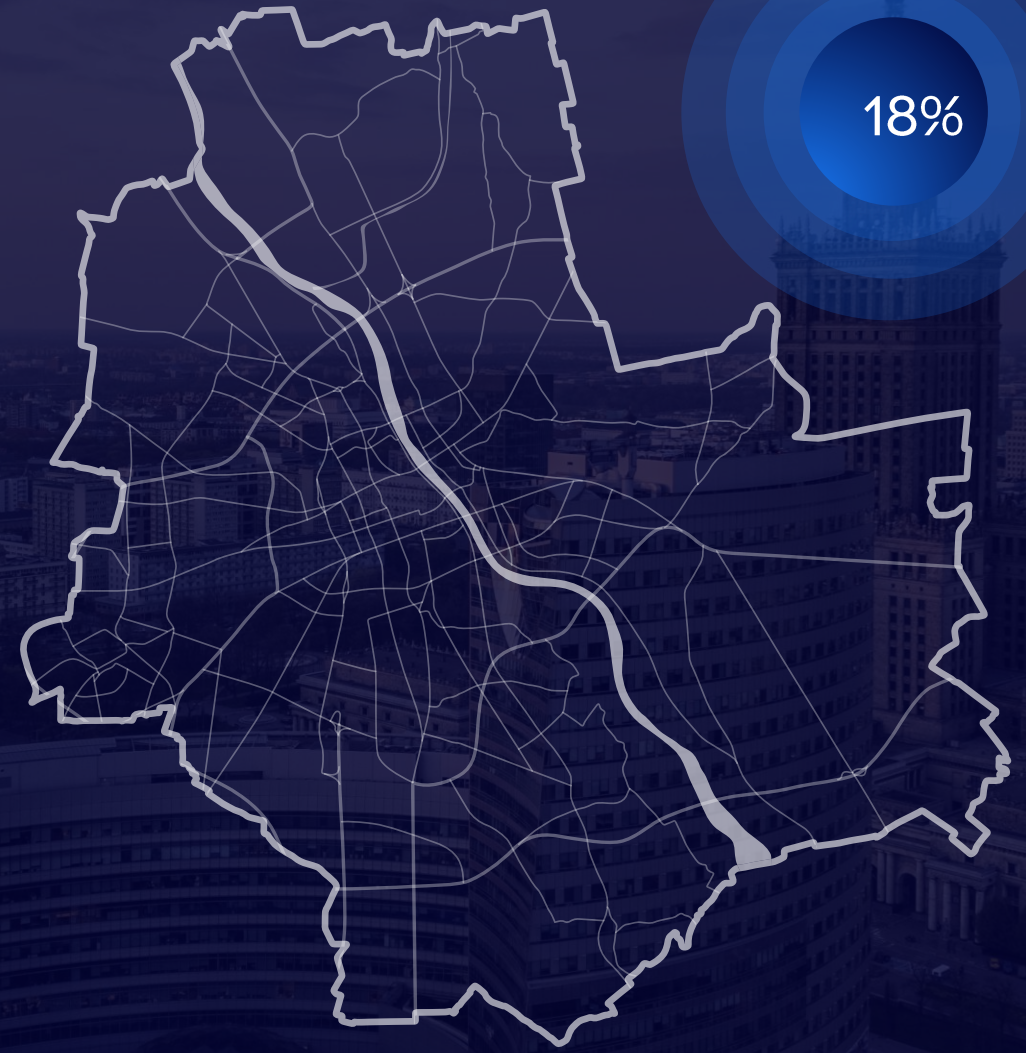
47 מיליון מבקרים בשנה

13 נכסים

€1.5B שווי שוק

245K שטח להשכרה

94.7% שיעור תפוסה



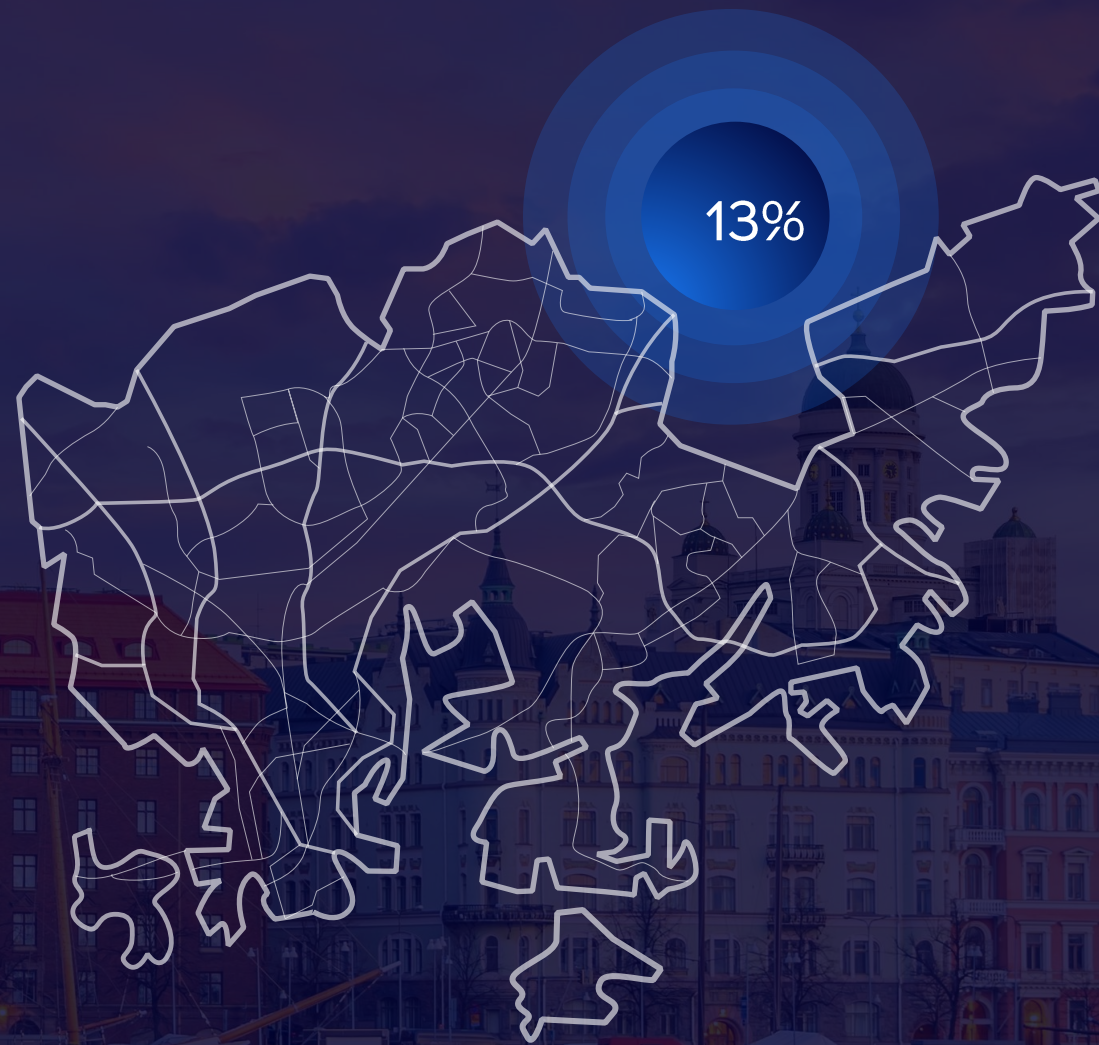
37 מיליון מבקרים בשנה

3 נכסים

98.0% שיעור תפוסה

189K שטח להשכרה

# הלסינקי



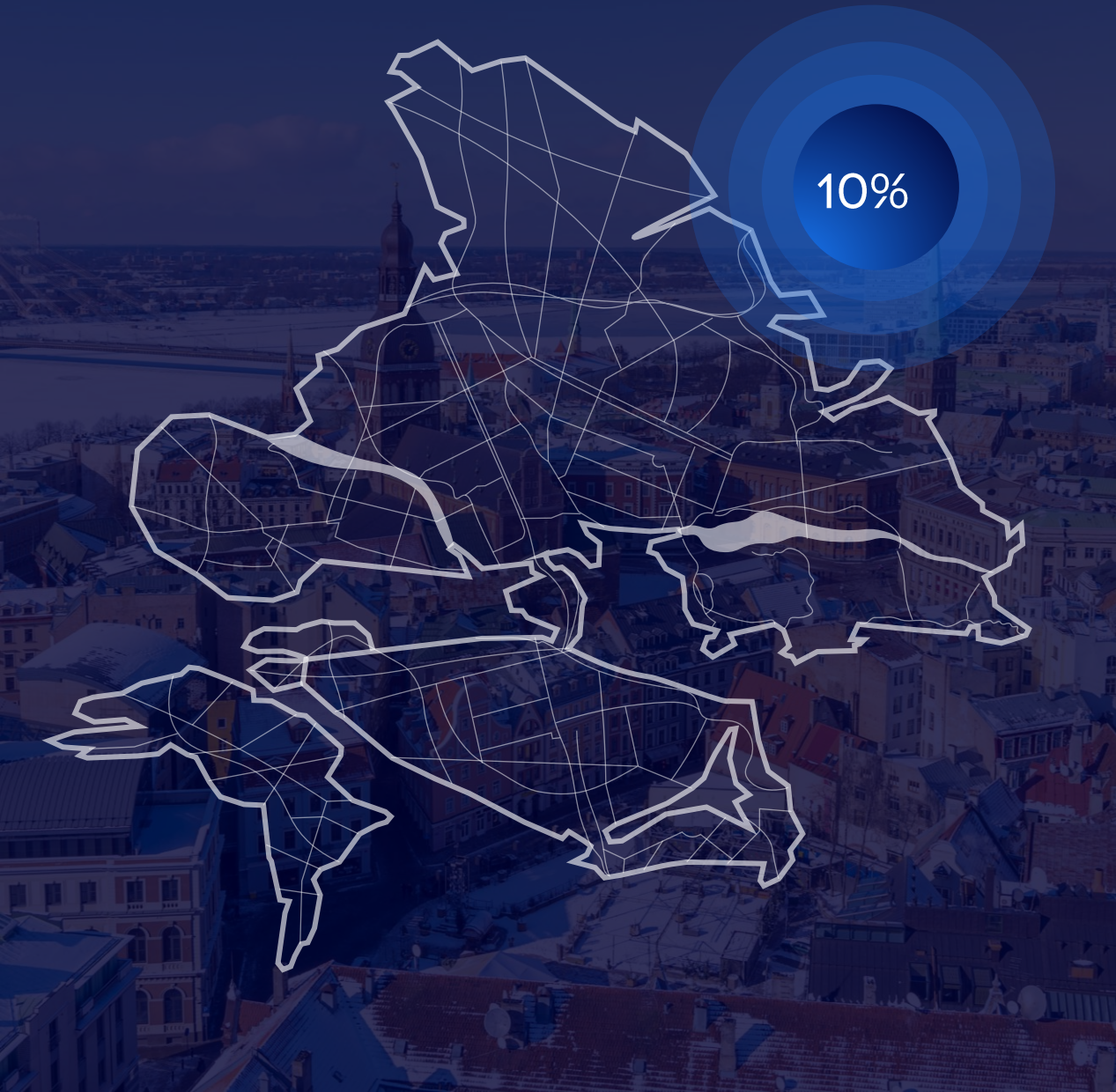
33 מיליון מבקרים בשנה

4 נכסים

90.0% שיעור תפוסה

203K שטח להשכרה

# שטוקהולם



41 מיליון

מבקרים בשנה

7

נכסים

R\$3.0B

שווי שוק

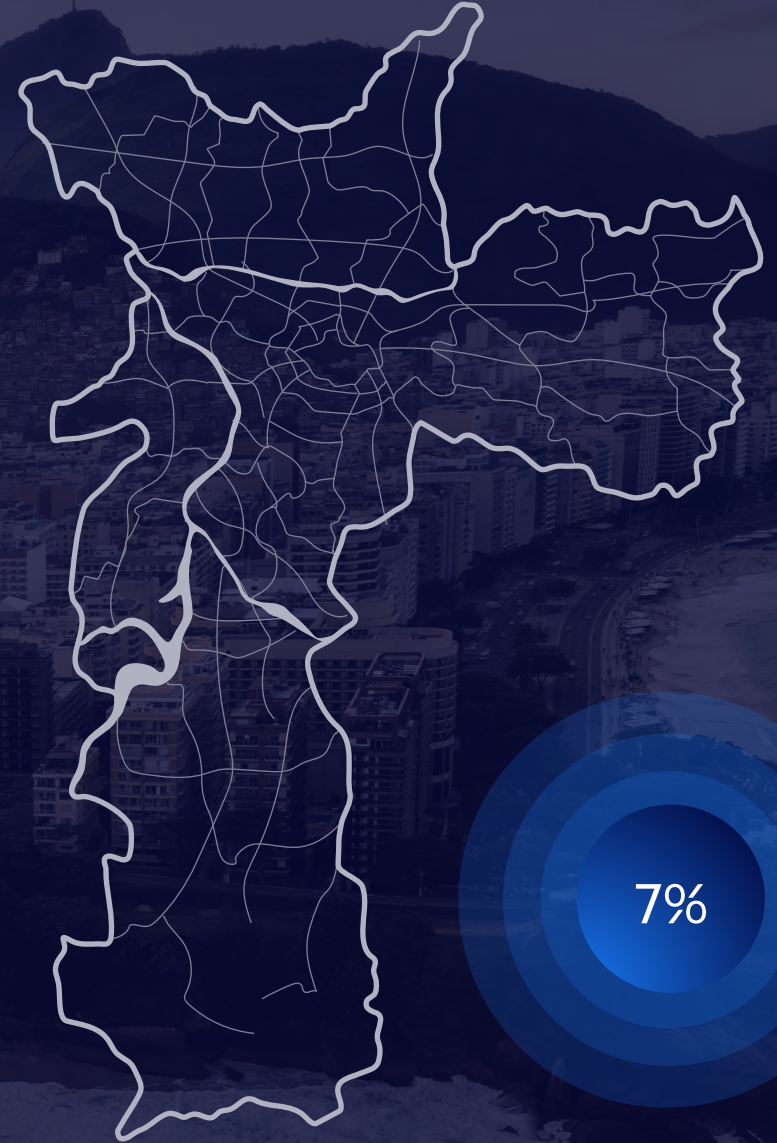
151K

שטח להשכרה

95.9%

שיעור תפוסה במסחר

# סאו פאולו



# 96.4%

שיעור תפוסה

# 6

נכסים

# \$0.6B

שווי שוק

# 70K

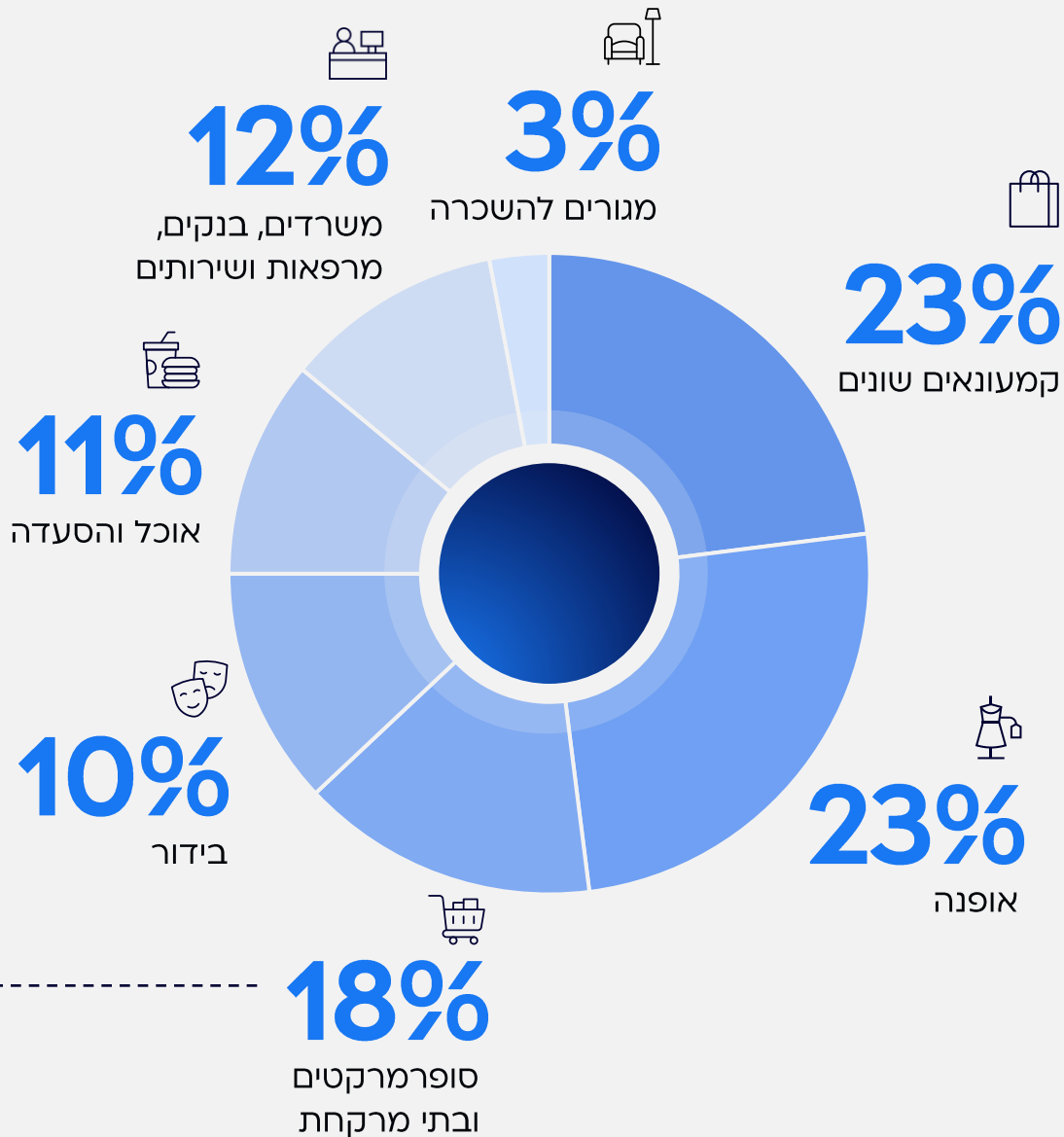
שטח להשכרה

# מיאמי, דרום פלורידה



7%

# סה"כ 110 סופרמרקטים בקבוצה











\*תמהיל שירותים על פי שכר דירה

# תמהיל עסקים אופטימלי וחסין מפני תנודתיות



# שיתופי פעולה עם מותגי על בינלאומיים

SEPHORA	PRIMARK	 Carrefour	T.K. MAXX	H&M	ZARA
	 TESLA	SHAKE  SHACK	MANGO	 DECATHLON	 adidas
empik	toMix עולם של חוויות	FOX	 UNI QLO	RESERVED	 NIKE

# אסטרטגית הצמיחה והצפת הערך שלנו: מגובש ומיושמת

**תוספת שווי,  
תוספת שכ"ד  
והכנסות נוספות**

הגדלת פדיונות

דיוק התמהיל והגדלת  
כמות המבקרים

  
**צמיחה אורגנית**

הוספת שימושים

הרחבה ופיתוח נכסים קיימים  
להשכרה ו/או למכירה

  
**העצמת זכויות**

מכירת נכסים/ שותפויות  
בנכסים שהשבחתם הושלמה

רכישה סלקטיבית עם  
פוטנציאל השבחה

  
**רכישת/מכירת נכסים**



# ביצועים לרבעון



# צמיחה מואצת ברבעון הראשון השנה

**+14.2%**

עליה בחידושי חוזים  
ברבעון הראשון

**+14.4%**

עליה ב- NOI באיחוד יחסי  
ברבעון הראשון לעומת רבעון ראשון אשתקד  
(בנטרול השפעות שע"ח)

**+5.5%**

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

**+41.0%**

FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב  
ברבעון הראשון לעומת רבעון ראשון אשתקד



**+0.7%**

עליה במספר מבקרים  
ברבעון הראשון לעומת רבעון ראשון אשתקד

**+3.1%**

עליה בפדיונות שוכרים  
ברבעון הראשון לעומת רבעון ראשון אשתקד

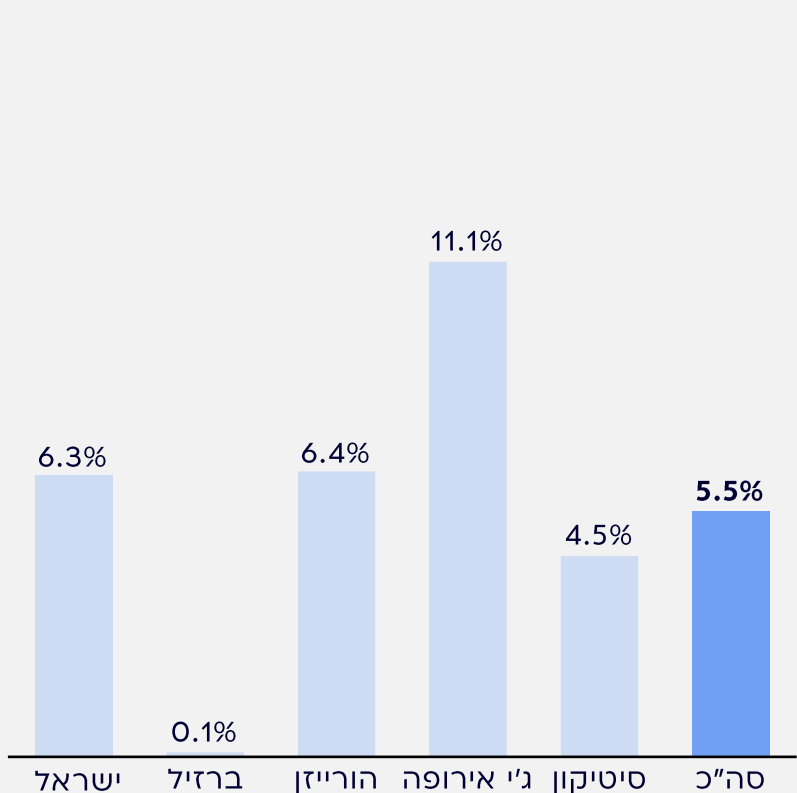
**95.2%**

שיעור תפוסה  
ליום 31 במרס, 2026

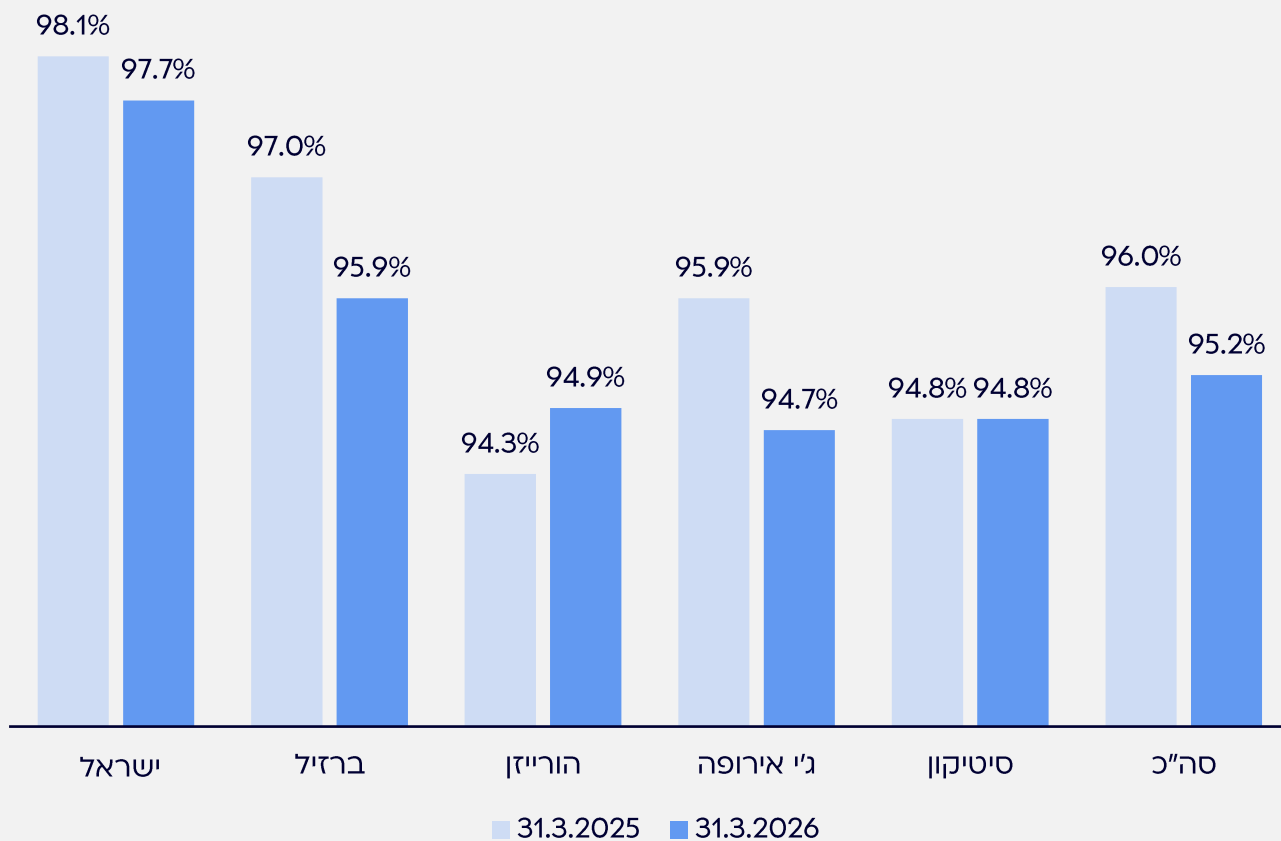
# עלייה בביצועים התפעוליים

## רבעון ראשון בהשוואה לאשתקד

עלייה ב-NOI מנכסים זהים

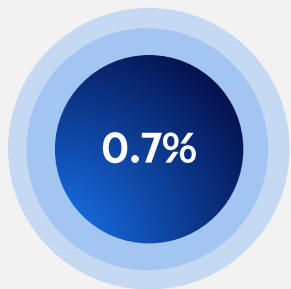


שיעורי תפוסה גבוהים

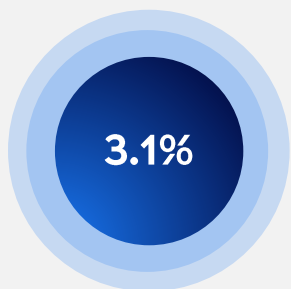


# ליבת הביצועים

## רבעון ראשון בהשוואה לאשתקד

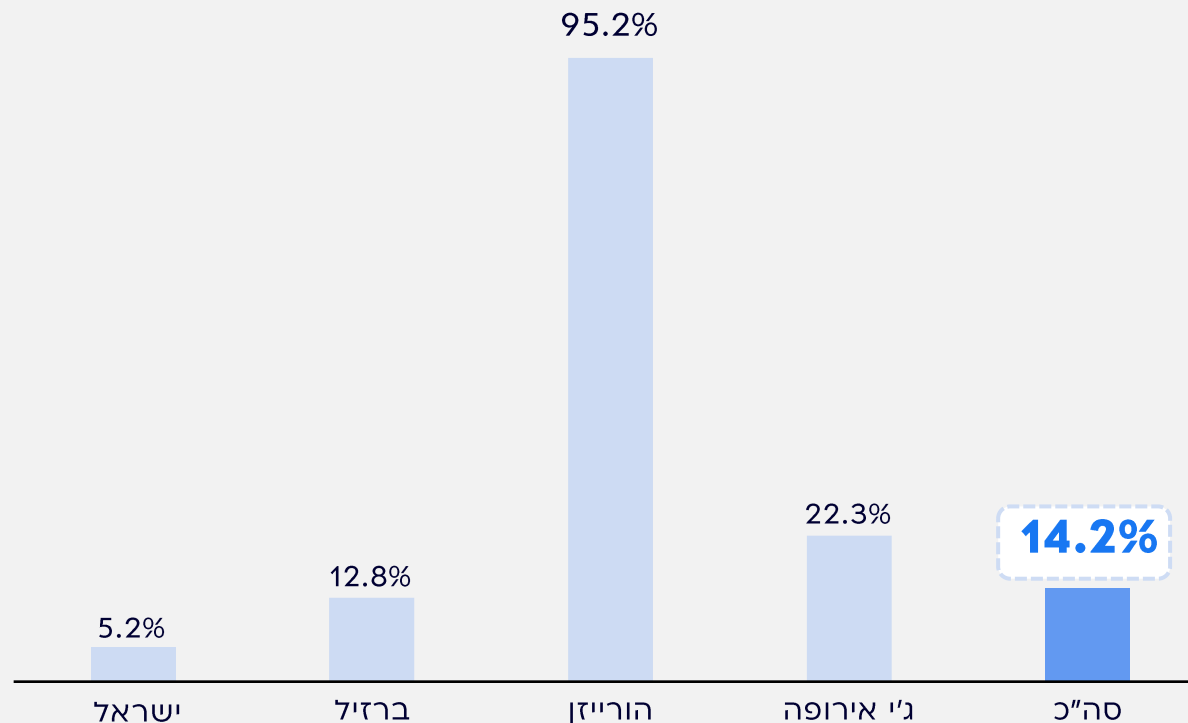


עלייה בתנועת מבקרים



עלייה בפדיונות שוכרים

עליית שכר דירה בחידושי חוזים





# מהלכים ליצירת ערך ברבעון



# עסקת CITYCON

## העמקת השליטה בהוצאה מינימלית

- רכישת 50 מיליון מניות CITYCON תמורת 190 מיליון אירו ובניכוי חלק החברה כ-164 מיליון אירו דיבידנדים שהוכרזו בתקופת הצעת הרכש
- רכישה בדיסקאונט עמוק של כ-54% - רווח של כ-173 מיליון אירו
- עליה בהון העצמי של כ-620 מיליון ₪ ולהון העצמי למניה של כ-3.46 ₪ למניה
- עליה במינוף המאוחד בכ-2.7%
- תוספת צפויה ל- FFO השנתי של כ-49 מיליון ₪ וכ-0.27 ₪ למניה (כ-13%)\*
- העמקת השליטה ב-CITYCON (86%) והיכולת לכוון את עסקיה בצורה אפקטיבית



# Sunset West, מיאמי

רכישת מרכז מסחרי אורבני מעוגן סופרמרקט

כולל מגוון שוכרים ותיקים ואיכותיים של רפואה, הסעדה, יופי וכושר

מרכז שכונתי הממוקם בצומת המרכזית של  
SW 87th Avenue - I Sunset Drive

7.0 אלף מ"ר

שטח להשכרה

17.0 מיליון דולר

עלות רכישה

100%

שיעור תפוסה

100%

שיעור אחזקה



# תוספת זכויות – G כפר סבא

תוספת זכויות משמעותית במסגרת "תוכנית המוביל" למתחם G כפר סבא

# 300

יחידות דיור מוגן 🏡

# 442

יחידות דיור 🏠

# 16

אלף מ"ר

הרחבת הקניון 🏢  
הקיים למסחר

# 237

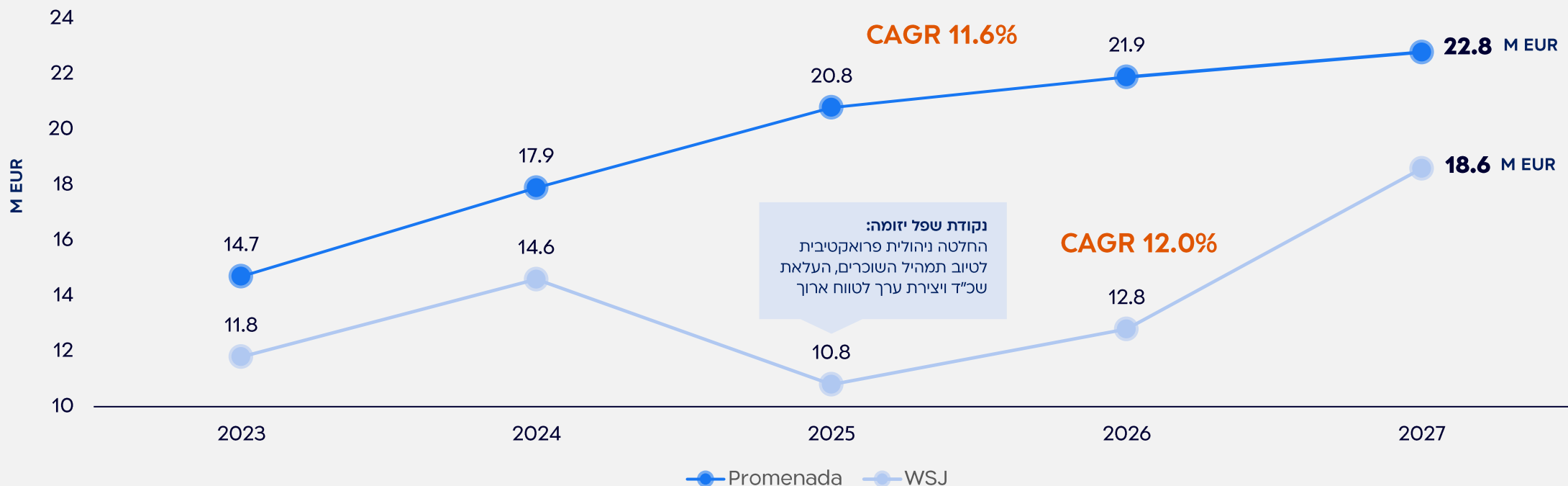
אלף מ"ר

לתעסוקה ומסחר 🛍️

החברה החלה בקידום הרחבת הקניון למסחר- תוספת NOI צפויה כ-33 מיליון ₪



# השבחת נכסים קיימים ומיקסום תשואה ו-WSJ (2023–2027)



**יצירת ערך אסטרטגית**  
 "הקרבת" ה-NOI לטווח הקצר בשנת 2025 כדי להשיג עלייה של 72% בהכנסות של WSJ בין השנים 2025 ל-2027.



**השכרה מחדש בתשואה גבוהה**  
 היחידות שפוגו הושכרו מחדש לשוכרים המשלמים שכר דירה כפול ואף גבוה יותר, מה שהוביל לצמיחה משמעותית.



**אסטרטגיה יזומה להחלפת שוכרים ושינוי התמהיל**  
 פינוי שוכרים המשלמים שכר דירה נמוך, דבר שהשפיע על ה-NOI בשנת 2025 והעלה דרמטית את ה-NOI בשנים 2026 ו-2027.



ה-NOI החוזי לשני הנכסים בשנת 2027 מבוסס ברובו על הסכמי שכירות סופיים וחתומים



# תוצאות ונתונים פיננסיים



# תוצאות עיקריות

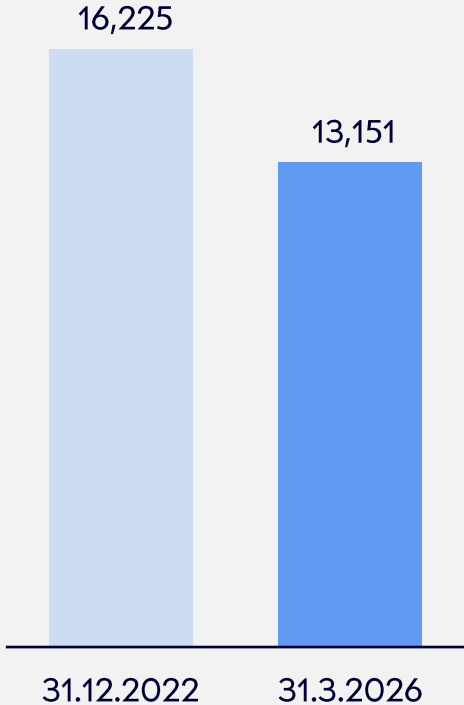
שינוי	1-3.2025	1-3.2026	מיליוני ש"ח
(8.1%)	385	354	NOI מאוחד
14.4%	278	318	NOI באיחוד יחסי
5.5%	279	294	NOI מנכסים זהים – חלק GCITY
29.5%	78	101	FFO מפעילות נדל"ן <sup>[1]</sup>
81.2%	69	125	FFO לפי גישת ההנהלה <sup>[1]</sup>
	16	115	FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך

[1] לפירוט ראה סעיף 2.3 לדוח הדירקטוריון



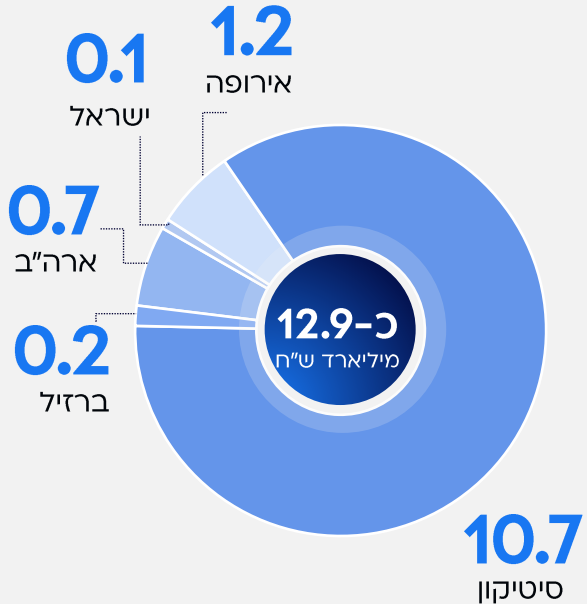
## התחייבויות נושאות ריבית, נטו (סולו מורחב)

סה"כ פירעונות חוב נטו של כ- 3.1 מיליארד ש"ח משנת 2023



## גמישות פיננסית – (מאוחד)

שווי נכסים לא משועבדים בחברה (מיליארד ש"ח)



לא כולל 2 נכסים מניבים באירופה בשווי כולל של כ- 2.7 מיליארד שח אשר מבטיחים חובות קיימים בהיקף של כ-1.1 מיליארד ש"ח שנועד פרעונים הינו במהלך שלוש השנים הקרובות ואשר בכוונת החברה לפעול למכירה והעמדת מסגרות חוב חדשות כנגדם בסכום שצפוי ליצור עודף תזרימי של כ 0.8 מיליארד ש"ח על פני החוב הקיים היום

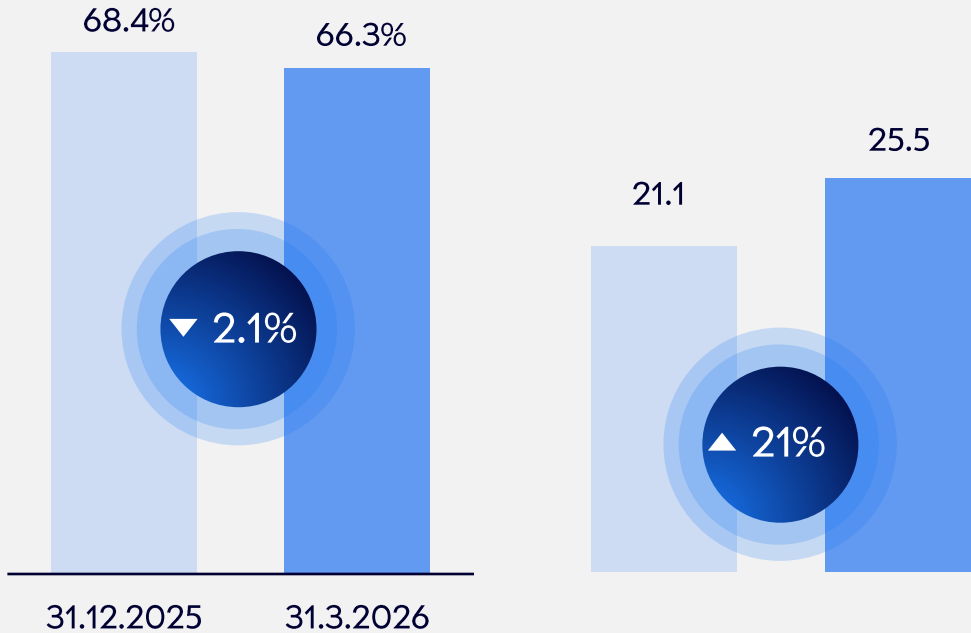
## יתרות נזילות ליום 31.3.2026

2.7

מיליארד ש"ח (מאוחד)

הון עצמי למניה (ש"ח)

יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן (סולו מורחב) 31.3.2026



יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן (מאוחד) 31.3.2026

64.7%



# לוח סילוקין לאגרות החוב של החברה (סולו מורחב)

ליום 31 במרס, 2026

**3.1%**

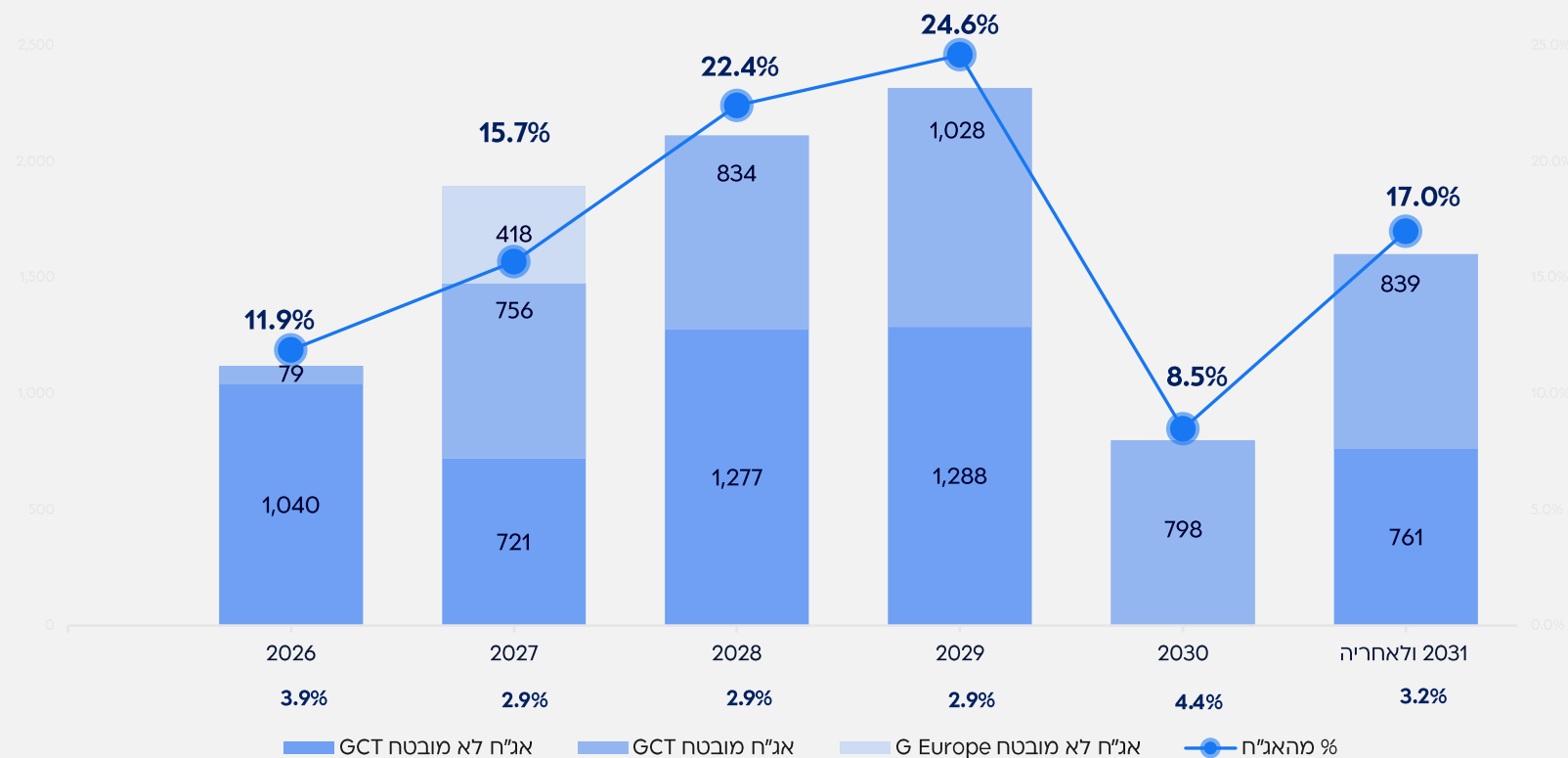
קופון ממוצע אגרות חוב (סולו מורחב)

**2.9** שנים

מח"מ ממוצע אגרות חוב (סולו מורחב) בניכוי פרעונות יוני 2026

**2.6** שנים

מח"מ ממוצע אגרות חוב (סולו מורחב)





# 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 ובהנחת אי מימוש 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

**4,503**

הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים

**989**

נטרול עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)<sup>1</sup>

**36**

התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו<sup>2</sup>

**5,528**

EPRA NRV

**31.3**

EPRA NRV למניה (בש"ח)

**11.30**

מחיר מניה בבורסה ליום 25 במאי, 2026

**177%**

Upside

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

# אשרור תחזית לשנת 2026



ללא אירועים מהותיים  
לא צפויים המשפיעים  
על פעילות הקבוצה



רכישות, מכירות והשקעות  
בפיתוח נכסים על פי תוכנית  
העבודה של החברה



שערי חליפין ושיעורי  
ריבית הידועים  
לתאריך הדיווח

תחזית 2026	מיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה)
6%	גידול ב NOI מנכסים זהים
1.98-2.08	FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב (ש"ח)

תחזית ה-NOI וה-FFO מפעילות נדל"ן מניב למניה של החברה לשנת 2026 הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 המבוססת על ההנחות המפורטות לעיל, לרבות הערכות או אומדנים של הנהלת החברה וחברות הקבוצה בנוגע לאירועים או עניינים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה. אין כל ודאות כי התחזית תתממש, כולה או חלקה והתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מהתחזית המפורטת לעיל, וזאת, בין היתר, בשל תלות באירועים שאינם בשליטת החברה והקבוצה ובהם גם שינוי בשערי החליפין ובשיעורי הריבית וכן ביכולת החברה לממש את תוכניותיה למימוש, לרכישה ולפיתוח של נכסים במחיר, בתנאים או בלוחות הזמנים שנקבעו בתוכנית העבודה.





# 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





נספחים

# פרוייקטים בבנייה וקרקעות לפיתוח עתידי

פרוייקטים בבנייה	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של GCITY	מועד השלמה צפוי	השקעה בפועל ליום 31.3.2026 <sup>[1]</sup> (מ' ש"ח)	מלאי משרדים ליום 31.3.2026 (מ' ש"ח, 100%)	שווי הוגן ליום 31.3.2026 (מ' ש"ח)	עלות משוערת להשלמה (מ' ש"ח)	תמורה צפויה ממכירות (מ' ש"ח)	NOI שנתי צפוי <sup>[2]</sup> (מ' ש"ח)
G City ראשל"צ	מגדל משרדים בבנייה - 75% מהמגדל מיועד למכירה	65,100	100%	2026	408	221	231	244	622	23
תל השומר דירה להשכיר	הקמת 3 בנייני מגורים עם 243 דירות להשכרה (לפני תוספת זכויות/ הקלות שבס) לשכירות ארוכת טווח של כ- 20 שנים	34,800	100%	2028	61	-	303	389	-	24
<b>סה"כ</b>										
<b>47</b>										

[1] ללא עלות קרקע  
 [2] 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 31.3.2026 (מ' ש"ח, 100%)
בית כאל	הקמת מגדלים לשימושים מעורבים כ-70,000 מ"ר משרדים, כ-11,000 מ"ר מגורים וכ-6,300 שטחי מסחר*	81,100	100%	TBD	404
בריקל, מיאמי	הקמת מגדל לשימושים מעורבים בן 61 קומות, אושרה הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 504 יחידות בפרוייקט.	42,000	100%	TBD	250
Promenada Village, Warsaw	פרוייקט דיור, Promenada Village הכולל 372 דירות למכירה (כ-15,400 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	17,774	100%	שלב א - Q2/2028 שלב ב' - Q3/2030	94
Promenada Retail Extension 2, Warsaw	פרוייקט הרחבת מרכז הקניות פרומנדה הכולל את המותג Primark, כ-35-50 חנויות נוספות (כ-18,800 מ"ר נוספים) ו-318 מקומות חניה נוספים	24,453	100%	Q3/2028	107
Wolska, Warsaw	פרוייקט המגורים להשכרה Wolska הכולל עד 527 דירות (כ-17,300 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	17,946	100%	Q3/2029	59
<b>סה"כ</b>					
<b>914</b>					

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.