



G City מפרסמת את תוצאות החציון הראשון ("התקופה") והרבעון השני ("הרבעון") לשנת 2026

המשך צמיחה מואצת בכל מגזרי הפעילות

החברה תממש נכסים בשווי של כ- 6.1 מיליארד ש"ח באירופה, ארה"ב וברזיל עד סוף 2027

החברה תפרסם הצעת רכש עצמית ל- 10 מיליון מניות רגילות במחיר 11.5 ש"ח למניה

ה- NOI באיחוד יחסי ובנטרול שע"ח עלה בתקופה בכ-19.7% והסתכם לכ- 650 מיליון ש"ח לעומת כ-543 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

סך ה- NOI בתקופה הסתכם לכ-713 מיליון ש"ח, ירידה של כ-10.5% לעומת אשתקד אשר נובעת ממכירת נכסים והתחזקות השקל.

ה- NOI מנכסים זהים עלה בתקופה בכ-5.0% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

ה- FFO למניה מפעילות הנדל"ן בתקופה עלה בכ-13.3% והסתכם לכ-1.11 ₪ למניה (198 מיליון ש"ח) לעומת כ-0.98 ש"ח למניה (194 מיליון ש"ח) בתקופה המקבילה אשתקד.

ה- NOI באיחוד יחסי ובנטרול שערי חליפין עלה ברבעון ב-25.3% לעומת אשתקד מ-265 מיליון ש"ח ל-332 מיליון ש"ח

ה- FFO מפעילות הנדל"ן המניב ברבעון עמד על 97 מיליון ש"ח (0.56 ש"ח למניה), לעומת 116 מיליון ש"ח (0.59 ש"ח למניה) אשתקד, הקיטון נובע ממכירות נכסים בהיקף של 2.8 מיליארד ש"ח

במהלך הרבעון נחתמו חידושי חוזים (Leasing Spread) בעליה ממוצעת של כ-10.3%

שיעור התפוסה נותר גבוה ועומד על 95.3%

עלייה בתקופה של 2.6% בפדיונות השוכרים בנכסים זהים לעומת אשתקד

עלייה בתקופה של 1.3% במספר המבקרים בנכסים זהים לעומת אשתקד



City

ההון העצמי לפי מדד EPRA NRV ליום 30 ביוני 2026 עלה מסוף 2025 ועמד על כ-5,113 מיליון ש"ח, כ-29.9 ש"ח למניה

ההון העצמי ליום 30 ביוני 2026 עמד על כ-4,120 מיליון ש"ח, כ-24.1 ש"ח למניה, לעומת כ-3,920 מיליון ש"ח, כ-21.1 ש"ח למניה בסוף 2025

יתרות הנזילות וקווי אשראי בלתי מנוצלים של החברה במאוחד הסתכמו ליום 30 ביוני, 2026 לכ-1.7 מיליארד ש"ח

S&P מעלות אשררה בחודש יולי את דירוג החברה ברמה של A- עם אופק יציב

החברה מעלה את תחזית ה-FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב הצפוי לעמוד בשנת 2026 מטווח של 1.98-2.08 ש"ח למניה לטווח של 2.00 ל-2.10 ש"ח למניה

נגה נכסים בע"מ פרסמה תשקיף להנפקה שבמסגרתה תמכור סיטיקון שלושה נכסים מניבים בפינלנד תמורת כ-423 מיליון אירו

דירקטוריון החברה אישר תכנית למיקוד עסקי והפחתת המינוף הכוללת מכירת מרבית נכסי המגורים של החברה באירופה ובארצות הברית כמו גם התמקדות במרכזים מסחריים בפלורידה ומכירת הנכסים מחוץ לפלורידה וכן מכירת אחזקות החברה בברזיל. סה"כ היקף המכירות על פי התכנית (כולל מכירות סיטיקון) הוא של כ-6.1 מיליארד ₪ שימכרו עד לסוף שנת 2027.

בנוסף אישר הדירקטוריון הצעת רכש עצמית במסגרתה החברה תציע לרכוש 10 מיליון מניות רגילות של החברה במחיר של 11.5 ש"ח למניה.

חיים כצמן, מייסד ומנכ"ל G City: "אנו מסכמים רבעון נוסף של תוצאות תפעוליות חזקות ורואים המשך מגמה חיובית בביקושים כמו גם עלייה בהתעניינות ברכישת נכסים מסחריים מצד שחקנים בינלאומיים באירופה וארה"ב. למרות התחזקות משמעותית של הש"ח לעומת המטבעות האחרים, הצלחנו למתן במידה רבה את השפעת שערי החליפין על ההון העצמי ושמרנו על רמת המינוף סולו ביחס לרבעון הקודם. התכנית להפרטת סיטיקון נמשכת ואנו קרובים מאד לרף שיאפשר לנו לכפות את מחיקת החברה מהמסחר. מהלך זה מאפשר לנו לכוון את עסקיה של סיטיקון כאשר פירות ראשונים של המהלכים שלנו כבר באים לידי ביטוי בתוצאותיה הטובות של סיטיקון. במקביל, סיטיקון מתקדמת עם התהליך למכירת נכסים של סיטיקון בהיקף משמעותי והגדלה של יתרות הנזילות שלה. בנוסף, במסגרת האסטרטגיה למיקוד עסקי ולהורדת המינוף נמכור בשנה הקרובה את נכסי המגורים שלנו בפולין, נמכור את נכס המגורים במיאמי וכן את נכסינו מחוץ לפלורידה ואת החזקותינו בברזיל ובסה"כ נמכור כ-6.1 מיליארד ש"ח. בשנת 2027. נמשיך לבחון מהלכים נוספים שייצרו סינרגיות והפחתה נוספת של הוצאות הנהלה וכלליות ויאפשרו הורדת מינוף נוספת. מהלכים אלו גם יאפשרו לנו לממש את פוטנציאל הפיתוח העצום הקיים בנכסי הקבוצה כמו למשל תוספת בניה של 400 אלפי מ"ר בראשון לציון ו-G-כפר סבא והרחבת המרכז פרומנדה בפולין בכ-20 אלפי מ"ר נוספים.

בתחילת אוקטובר תיכנס קרן לתפקיד מנכ"ל הקבוצה, אני אעבור לכהן כיו"ר דירקטוריון החברה ואסייע לקרן ככל שאתבקש. קרן הצטרפה אלינו לפני כארבע שנים וראיתי מקרוב את יכולותיה, את ההיכרות



המעמיקה שיש לה עם כל חלקי החברה, נכסיה ועובדיה, ואין לי ספק שקרן, ביחד עם צוות ההנהלה והעובדים המצוינים שלנו ייקחו את החברה קדימה ויביאו אותה לשיאים חדשים.

דגשים עיקריים לתוצאות המחצית הראשונה של שנת 2026

- **ה- NOI באיחוד יחסי ובנטרול שע"ח** עלה בתקופה בכ-19.7% והסתכם לכ-650 מיליון ש"ח לעומת כ-543 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. סך ה- NOI בתקופה הסתכם לכ-713 מיליון ש"ח, ירידה של כ-10.5% לעומת אשתקד אשר נובעת ממכירת נכסים והתחזקות השקל.
- **ה- NOI מנכסים זהים עלה בתקופה בכ-5.0%** לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
- **ה- FFO הסתכם בתקופה לכ-221 מיליון ש"ח** לעומת כ-176 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ה- **FFO מפעילות הנדל"ן** הסתכם לכ-198 מיליון ש"ח לעומת כ-194 מיליון ש"ח אשתקד.
- **ה- FFO למניה מפעילות הנדל"ן עלה בכ-13.3%** והסתכם בתקופה לכ-1.11 ש"ח לעומת כ-0.98 ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

דגשים עיקריים לתוצאות הרבעון השני לשנת 2026

- **ה- NOI באיחוד יחסי ובנטרול שע"ח** עלה ברבעון בכ-25.3% והסתכם לכ-332 מיליון ש"ח לעומת כ-265 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. סך ה- NOI ברבעון הסתכם לכ-359 מיליון ש"ח, ירידה של כ-12.9% לעומת אשתקד אשר נובעת ממכירת נכסים והתחזקות השקל.
- **ה- NOI מנכסים זהים עלה ברבעון בכ-3.6%** לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- **ה- FFO הסתכם ברבעון לכ-96 מיליון ש"ח** לעומת כ-107 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ה- **FFO מפעילות הנדל"ן** הסתכם לכ-97 מיליון ש"ח לעומת כ-116 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון נובע ממכירת נכסים והתחזקות השקל.
- **ה- FFO למניה מפעילות הנדל"ן** הסתכם ברבעון לכ-0.56 ש"ח לעומת כ-0.59 ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- **ההון העצמי לפי מדד EPRA NRV** ליום 30 ביוני, 2026 עמד על כ-5,113 מיליון ש"ח, כ-29.9% ש"ח למניה, לעומת 4,753 מיליון ש"ח, כ-25.5% ש"ח למניה, בסוף שנת 2025.
- **ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה** ליום 30 ביוני, 2026 עמד על כ-4,120 מיליון ש"ח, כ-24.1% ש"ח למניה לעומת כ-3,920 מיליון ש"ח, כ-21.1% ש"ח למניה לסוף שנת 2025. שיעור המינוף סולו מורחב ירד ל-66.3% לעומת 68.4% לסוף 2025.
- **יתרות הנזילות וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים (מאוחד)** הסתכמו ליום 30 ביוני, 2026 לכ-1.7 מיליארד ש"ח.
- **הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות** הסתכם ברבעון לכ-83 מיליון ש"ח לעומת כ-236 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.



- החברה מעלה את תחזית ה-FFO למניה מפעילות הנדל"ן המניב הצפוי לעמוד בשנת 2026 בטווח של 2.00 ל-2.10 ש"ח למניה

התפתחויות עסקיות:

- לאחר תאריך המאזן, ב-13 באוגוסט 2026, נגה נכסים מסחריים בע"מ, שכיום הינה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, פרסמה טיוטת תשקיף ראשונה לציבור למימוש מלוא הון מניותיה המוחזקות בידי החברה בדרך של דיבידנד בעין, במקביל לגיוס חוב מובטח. במסגרת ההנפקה יועברו לנגה שלושת הנכסים Trio, Myyrmanni ו-Koskikeakus אשר רשומים בספרי סיטיקון לפי שווי של כ-423 מיליון אירו, וסיטיקון תמשיך לספק שירותי ניהול לנכסים ותהיה זכאית לדמי הצלחה. נכון למועד זה, הנכסים האמורים נקיים מכל חוב חיצוני.
- לאחר תאריך המאזן, ב-3 באוגוסט 2026, הסתיימה הצעת הרכש השנייה של החברה למניות חברת הבת סיטיקון. במסגרת ההצעה נענו בעליהן של כ-5.2 מיליון מניות CTY, המהווים כ-2.83% מהון המניות שלה. בעקבות ההצעה עלתה גיי סיטי לאחזקה של כ-89.7% מהון המניות של CTY. **בעקבות תוצאות הצעת הרכש, והרכישות הנוספות שבוצעו לאחר תאריך הדיווח, החברה צפויה לרשום גידול בהון של כ-69 מיליון ש"ח.** החברה הודיעה על הצעת רכש עוקבת באותם התנאים בתוקף עד ל-26 באוגוסט 2026. ככל שגיי סיטי תגיעה בעקבות הצעת הרכש העוקבת לאחזקה של מעל 90%, בכוונתה להפעיל מנגנון של רכישה כפויה (Squeeze Out) ליתרת המניות.
- במהלך הרבעון השני ביצעה החברה רכישה עצמית של אגרות חוב בהיקף של כ-194 מיליון ש"ח. מתחילת השנה רכשה החברה אגרות חוב בהיקף של כ-869 מיליון ש"ח.
- במהלך הרבעון ביצעה החברה רכישה עצמית של מניות בהיקף של כ-74 מיליון ש"ח. מתחילת השנה רכשה החברה מניות של החברה בהיקף של כ-159 מיליון ש"ח.
- בחודש יולי 2026 אשררה S&P מעלות את דירוג החברה ברמה של A- עם אופק יציב.
- דירקטוריון החברה החליט לאשר הגדלת הסכום לרכישה עצמית של אג"ח לסך של 500 מיליון ש"ח ושל מניות לסך של 200 מיליון ש"ח.
- דירקטוריון החברה החליט על חלוקת דיבידנד רבעוני בסך של 20 אג' למניה (ובסכום כולל של כ-34 מיליון ש"ח) שיחולק לבעלי מניות שיחזיקו במניה ביום 1 בספטמבר 2026, הדיבידנד יחולק ביום 9 בספטמבר 2026.
- דירקטוריון החברה אישר, בהמשך לתכנית האסטרטגית למיקוד עסקי, את מכירת מרבית נכסי המגורים של החברה באירופה ובארה"ב כמו גם התמקדות במרכזים מסחריים בפלורידה ומכירת נכסים בארה"ב מחוץ לפלורידה וכן את מכירת כל אחזקות החברה בברזיל. סה"כ היקף המכירות על פי התכנית (כולל מכירות סיטיקון) מסתכם בכ-6.1 מיליארד ש"ח שימכרו עד לסוף 2027.
- דירקטוריון החברה אישר הצעת רכש עצמית לבעלי המניות בחברה לפיה החברה תציע לרכוש 10 מיליון מניות רגילות של החברה במחיר של 11.5 ש"ח למניה.

שיחת הועידה ב-ZOOM לסקירת התוצאות תתקיים היום, יום חמישי, 20 באוגוסט, 2026

בשעה 15:00



City

[Join Webinar](#) להצטרפות:

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, 2026 הקבוצה מחזיקה ומנהלת 85 נכסים המשתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ- 1.7 מיליון מ"ר בשווי של כ-28 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

V8-18/8/2026