



קישור לגרסה
נגישה של המסמך



מצגת חברה

תוצאות לרבעון השני, 2026
אוגוסט 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 המידיים, 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 רגולטוריים 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, אינו 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 יציב ובר קיימא.

על הדופק של הערים
האייקוניות בעולם.





עוצמה, פרזיסה, תמהיל

6,500 כ-

חוזי שכירות בקבוצה (מסחרי)

2,700 דירות

להשכרה ובבניה

27.8 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



28 מיליון

מבקרים בשנה

12

נכסים

4.5B ₪

שווי שוק

197K

שטח להשכרה^[1]

97.3%

שיעור תפוסה

[1] חלק החברה 139K

מרכז הארץ



47
מיליון
מבקרים בשנה

13
נכסים

€1.5B
שווי שוק

243K
שטח להשכרה

95.5%
שיעור תפוסה



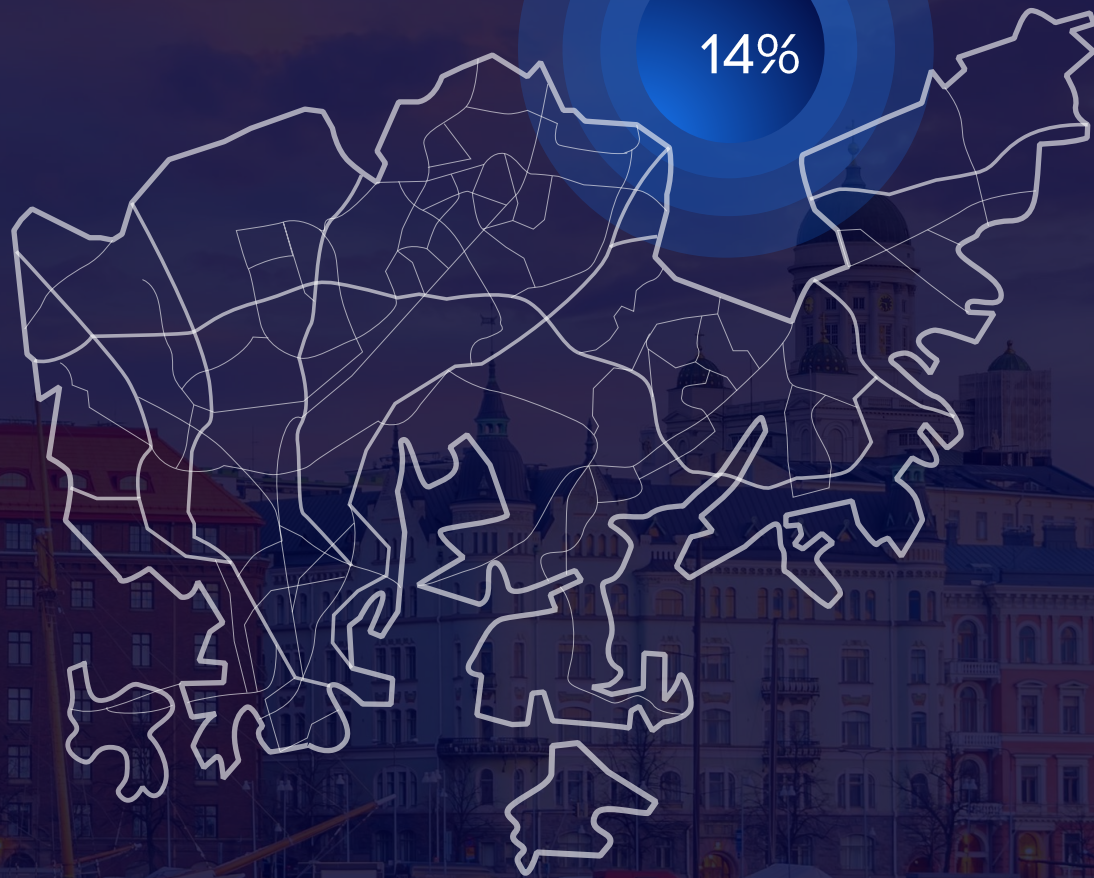
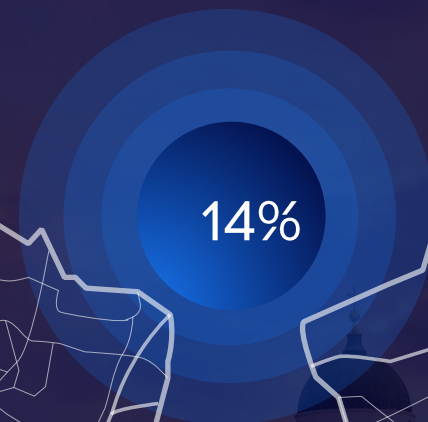
הלסינקי

37 מיליון
מבקרים בשנה

3 נכסים

97.5% שיעור תפוסה

190K שטח להשכרה



33
מיליון
מבקרים בשנה

4
נכסים

90.6%
שיעור תפוסה

203K
שטח להשכרה

שטוקהולם

10%

41 מיליון

מבקרים בשנה

7

נכסים

R\$3.1B

שווי שוק

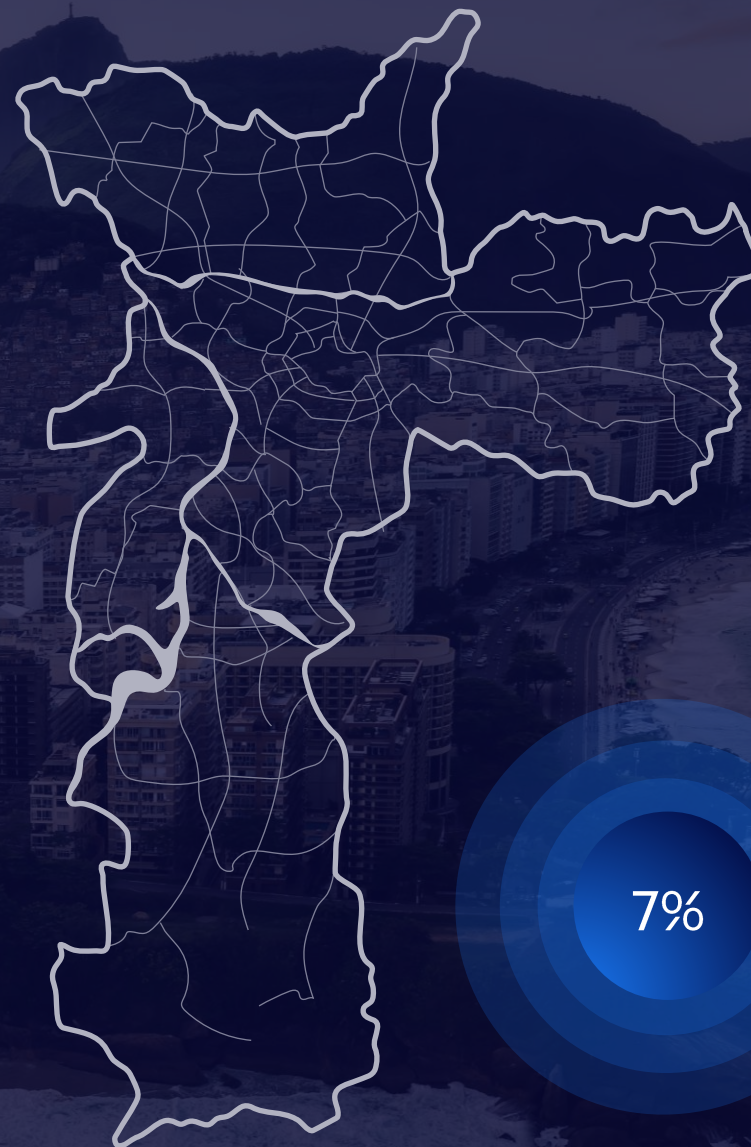
151K

שטח להשכרה

95.8%

שיעור תפוסה במסחר

סאו פאולו



7%

96.4%

שיעור תפוסה

6

נכסים

\$0.6B

שווי שוק

72K

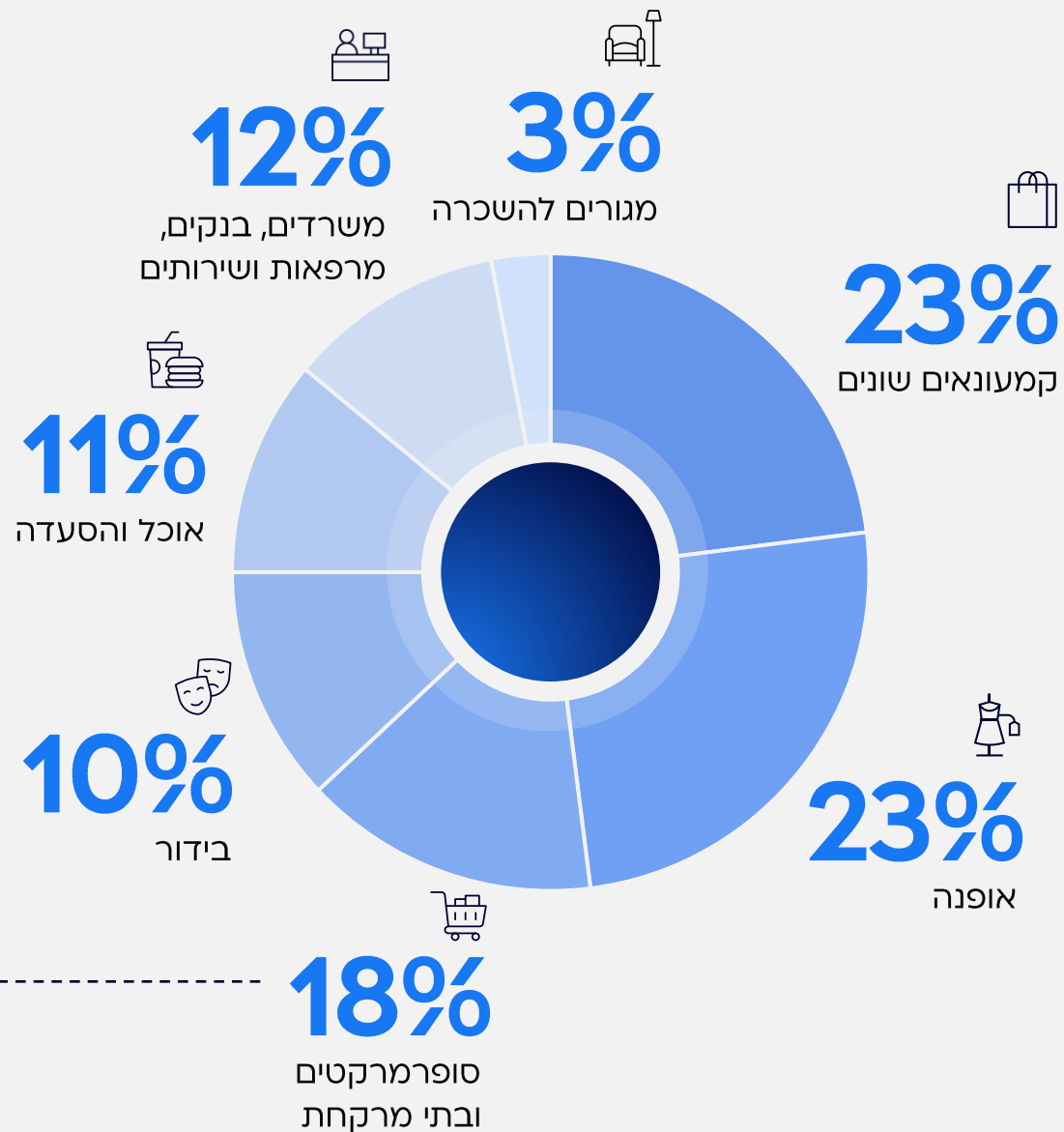
שטח להשכרה

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



T.K. maxx

H&M

ZARA



SHAKE  SHACK

MANGO

DECATHLON



empik

toMix
עולם של חוויות

FOX

UNI
QLO

RESERVED



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 לתקופה



צמיחה מואצת בחציון הראשון של השנה

+10.3%

עלית שכר הדירה בחידושי חוזים
בחציון הראשון

+19.7%

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

+5.0%

עליה ב- NOI מנכסים זהים
בחציון הראשון לעומת אשתקד

+13.3%

FFO למניה מפעילות הנדל"ן
בחציון הראשון לעומת אשתקד

+9.6%

עליה בשכר הדירה הממוצע
בחציון הראשון לעומת אשתקד

+1.3%

עליה במספר מבקרים
בחציון הראשון לעומת אשתקד

+2.6%

עליה בפדיונות שוכרים
בחציון הראשון לעומת אשתקד

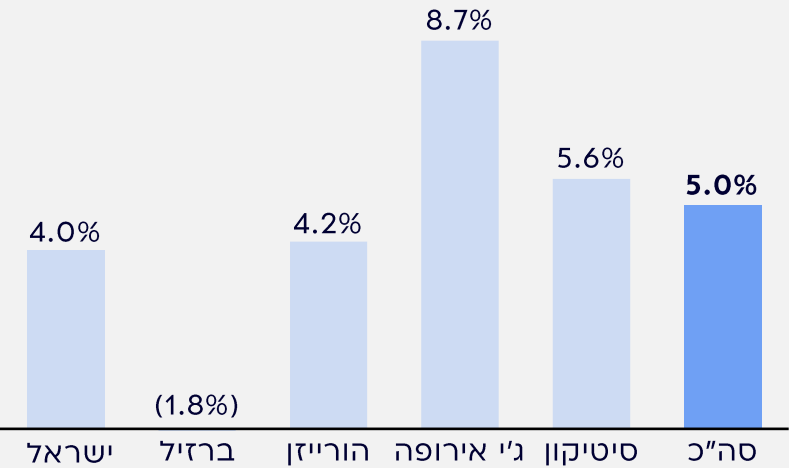
95.3%

שיעור תפוסה
ליום 30 ביוני, 2026

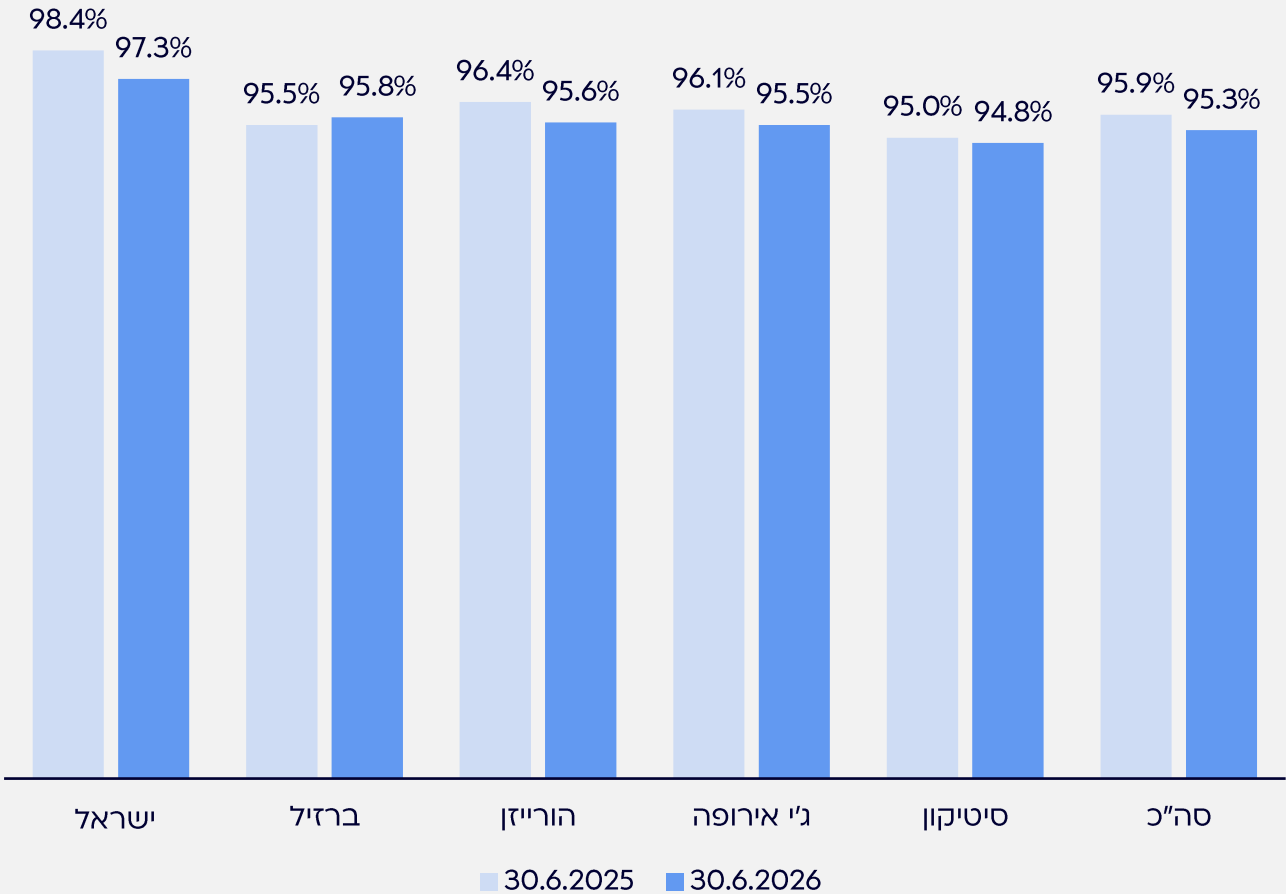
עליה בביצועים התפעוליים

חציון ראשון בהשוואה לאשתקד

עלייה ב-NOI מנכסים זהים

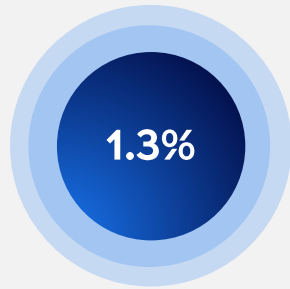


שיעורי תפוסה גבוהים

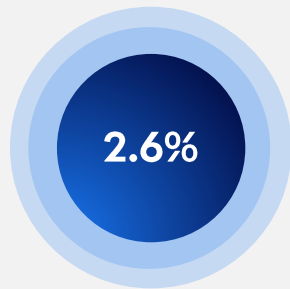


ליבת הביצועים

חציון ראשון בהשוואה לאשתקד

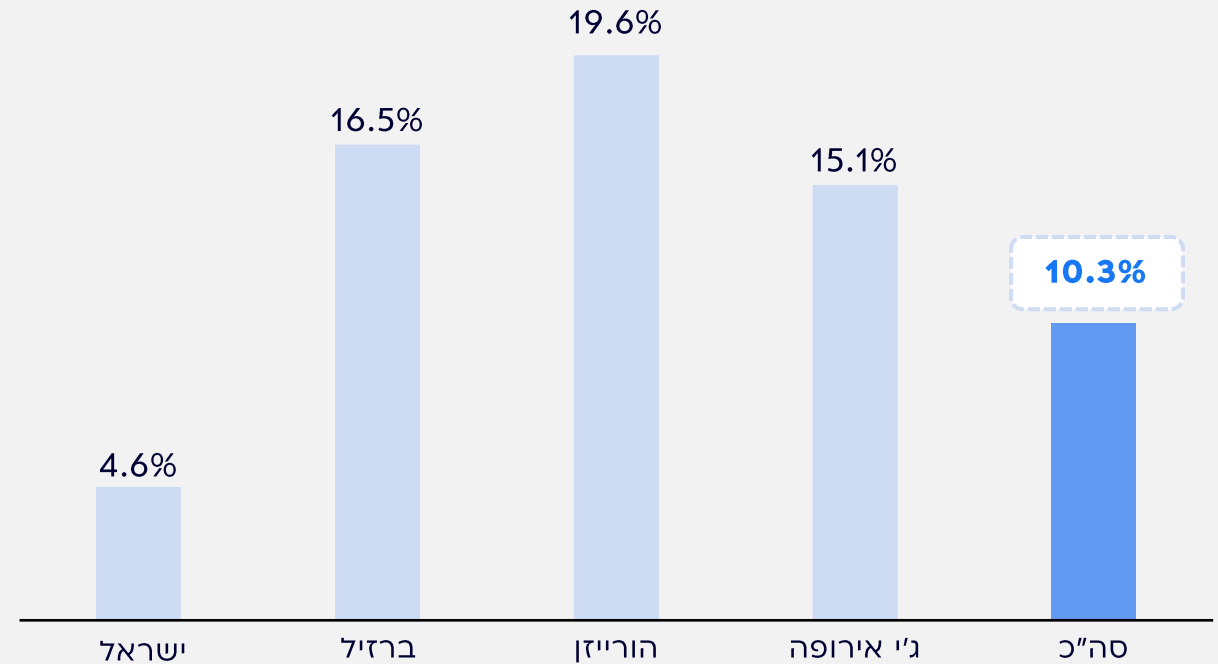


עלייה בתנועת מבקרים



עלייה בפדיונות שוכרים

עליית שכר הדירה בחידושי חוזים





מהלכים ליצירת ערך ברבעון



תוכנית מימוש נכסים ומיקוד עסקי

תוכנית אסטרטגית למימוש נכסים ומיקוד עסקי
בהיקף של כ- 6.1 מיליארד ש"ח

- מכירת נכסי הדיור להשכרה בארה"ב ובפולין
- מכירת נכסים מסחריים בצפון ארה"ב, תוך מיקוד הפעילות בארה"ב בנכסים מסחריים בפלורידה
- מכירת נכסי הקבוצה בברזיל
- מכירת נכסים בחברת CITYCON בהיקף של כ- 2.9 מיליארדי ש"ח בהתאם לתוכנית מימוש הנכסים של CITYCON



43.7k
שטח להשכרה

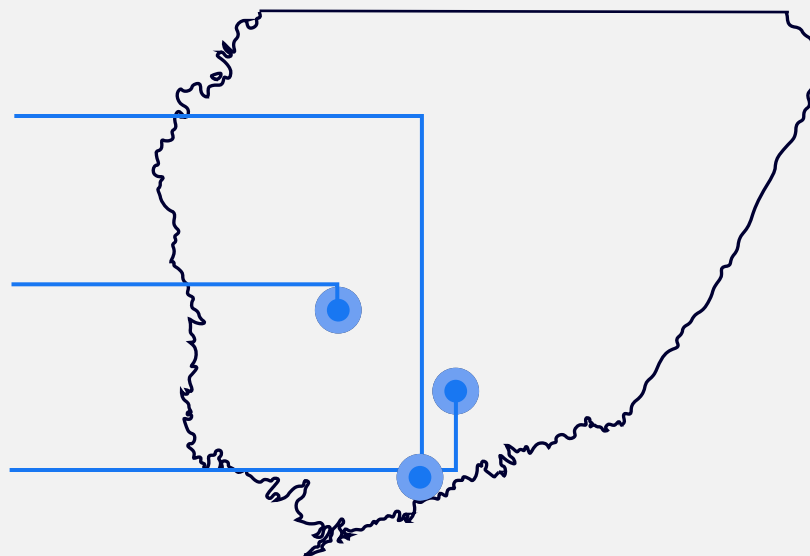
35.2k
שטח להשכרה

46.8k
שטח להשכרה

MYYRMANNI

KOSKIKESKUS

TRIO



מכירת 3 נכסים מניבים לנגה נכסים מסחריים

€423M

הפרטת CITYCON

אופטימיזציית שליטה, מקסימום שליטה
ניהולית במינימום השקעה הונית

- רכישת 56 מיליון מניות CITYCON תמורת 207 מיליון אירו במסגרת הצעות רכש ורכישות בבורסה, ובניכוי חלק החברה כ-165 מיליון אירו דיבידנדים שהוכרזו בתקופת הצעת הרכש הראשונה

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

- העמקת השליטה ב-CITYCON (89.72%) והיכולת לכוון את עסקיה בצורה אפקטיבית





הצפת ערך ב CITYCON

באוגוסט 2026 הושלמה הצבת 2 מסכי פרסום
חיצוניים חדשים ב ISO OMENA בפיילנד

+0.1-0.2

מיליון יורו הכנסה שנתית

הרחבת הפרסום הדיגיטלי בשבדיה הושלמה עם
הצבתם של 33 מסכים חדשים בנכסי סיטיקון

+0.4-0.6

מיליון יורו הכנסה שנתית



PROMENADA, ורשה
ממשיכים בעבודות
הקמת PRIMARK
שעתיד להיפתח במהלך השנה הבאה





השבחת תיק הנכסים

• כפר סבא

התקבלה החלטת ועדה לאישור הרחבת המסחר בהיקף של 18,500 מ"ר. בנוסף תכנית פארק המוביל אשר מוסיפה זכויות בניה בהיקף של כ-200,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר, 442 יח"ד ו-300 יחידות דיור מוגן

• ראשון לציון

אושרו תנאי סף לתב"ע מחוזית להוספת 3 מגדלי משרדים בני 25 קומות

• סביון

קידום תב"ע ל-48 יח"ד על גבי מגרש פנוי בשטח 13 דונם

• נכסי תל אביב

הוגשה התנגדות לתא/5500 להגדלת זכויות ושילוב יעוד מגורים בנכסים

• פרומנדה, ורשה

ג"י סיטי אירופה הגישה בקשה להיתר בנייה להרחבת הקניון בהיקף של כ-20,000 מ"ר ובנוסף היתר לבניית בניין מגורים למכירה של כ-150 יחידות דיור

• תשתיות ואנרגיה ירוקה

מיצוי פוטנציאל גגות סולאריים וטעינה חשמלית. במהלך השנה הבאה – התקנת אנרגיה בנכסים בישראל ובחינת היתכנות רוחבית בתיק הנכסים העולמי



תוצאות ונתונים פיננסיים



תוצאות עיקריות

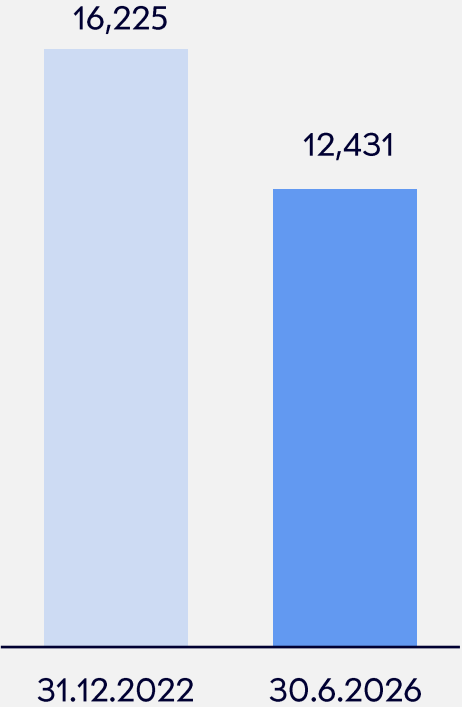
מיליוני ש"ח	1-6.2026	1-6.2025	שינוי	4-6.2026	4-6.2025	שינוי
NOI מאוחד	713	797	(10.5%)	359	412	(12.9%)
NOI באיחוד יחסי (ללא שינוי בשערי החליפין)	650	543	19.7%	332	265	25.3%
NOI מנכסים זהים – חלק GCITY	584	556	5.0%	290	280	3.6%
FFO מפעילות הנדל"ן המניב	198	194	2.1%	97	116	(16.4%)
FFO לפי גישת ההנהלה ^[1]	221	176	25.6%	96	107	(10.3%)
FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך	87	(39)		(28)	(55)	

[1] לפירוט ראה סעיף 2.3 לדוח הדירקטוריון



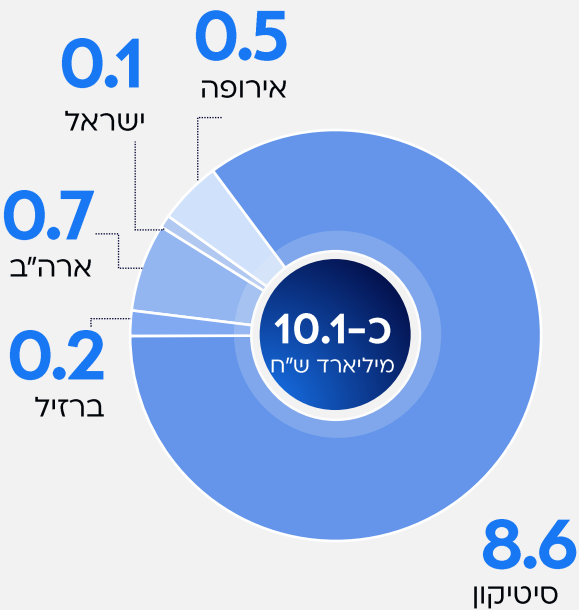
התחייבויות נושאות ריבית, נטו (סולו מורחב)

סה"כ פירעונות חוב נטו של כ- 3.8 מיליארד ש"ח משנת 2023



גמישות פיננסית – (מאוחד)

שווי נכסים לא משועבדים בחברה
(מיליארד ש"ח)



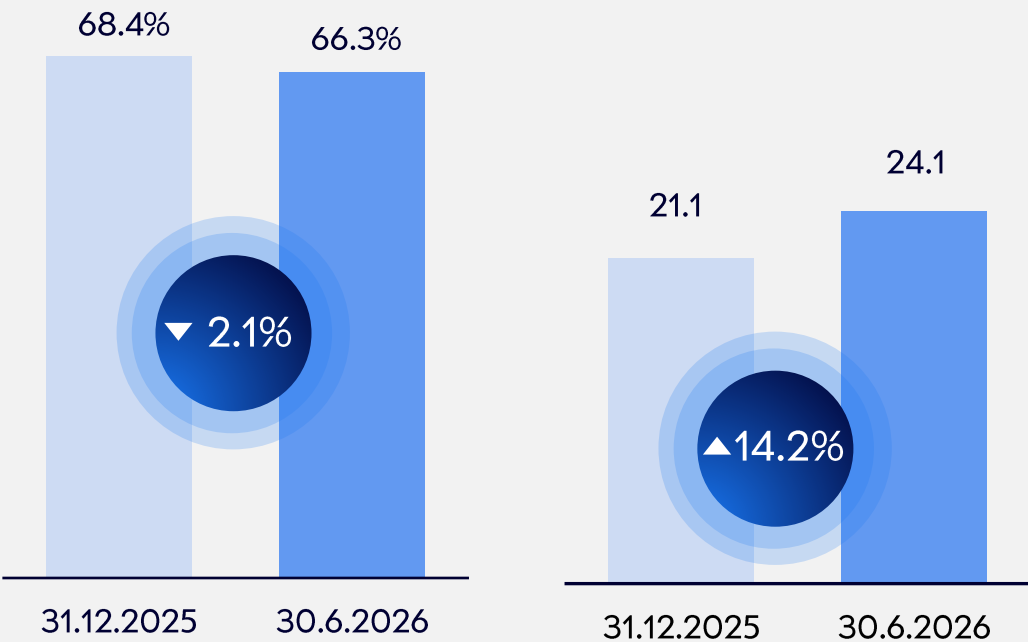
לא כולל 2 נכסים מניבים באירופה בשווי כולל של כ- 2.6 מיליארד ש"ח אשר מבטיחים חובות קיימים בהיקף של כ-0.9 מיליארד ש"ח שמועד פירעונים הינו במהלך שלוש השנים הקרובות ואשר בכוונת החברה לפעול למכירה והעמדת מסגרות חוב חדשות כנגדם בסכום שצפוי ליצור עודף תזרימי של כ-0.8 מיליארד ש"ח על פני החוב הקיים היום

יתרות נזילות ליום 30.6.2026

1.7
מיליארד ש"ח (מאוחד)

הון עצמי למניה (ש"ח)

יחס חוב נושא ריבית נטו לסך
המאזן (סולו מורחב) 30.6.2026



יחס חוב נושא ריבית נטו לסך המאזן
30.6.2026 (מאוחד) **65.0%**



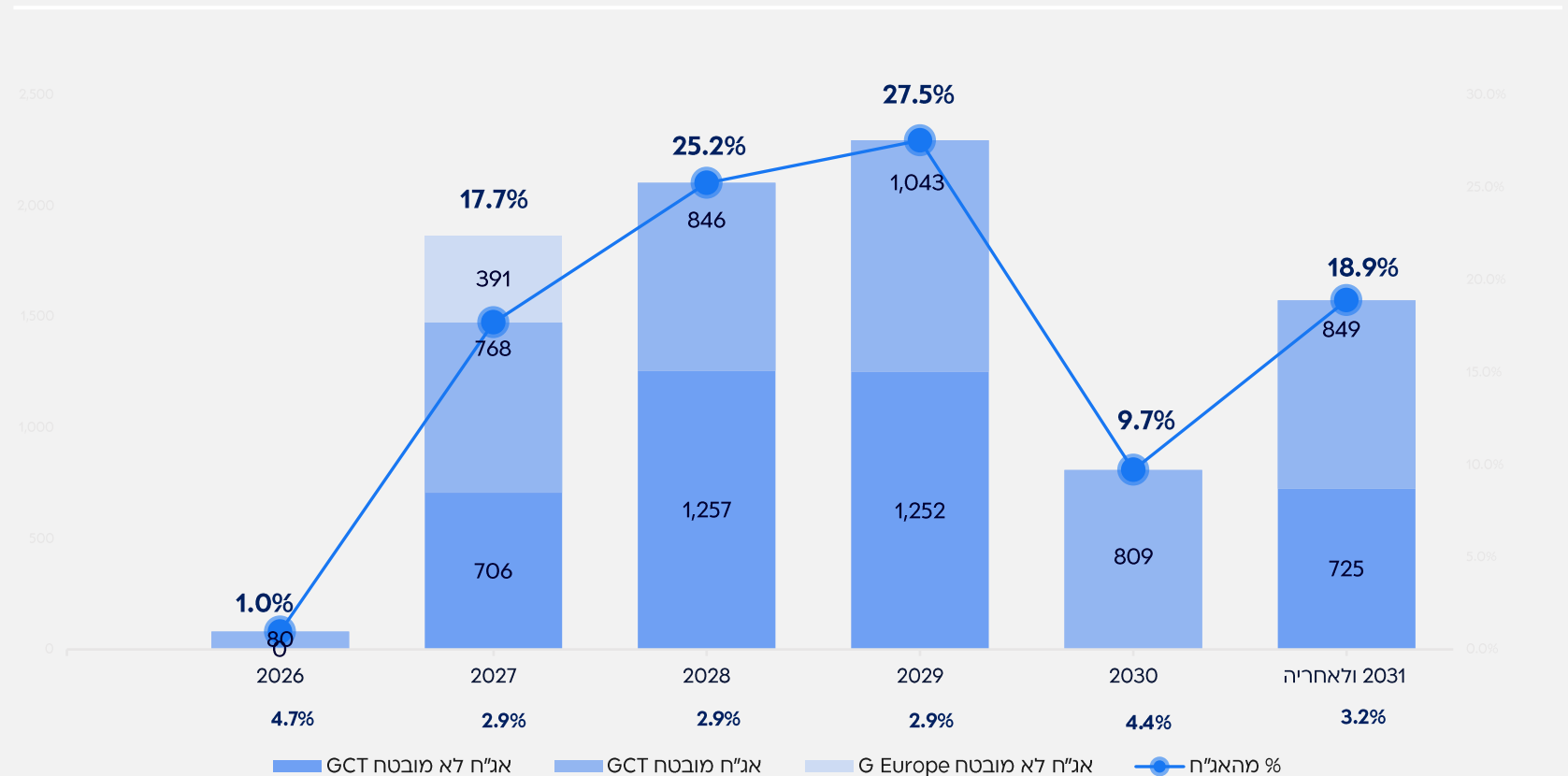
לוח סילוקין לאגרות החוב של החברה (סולו מורחב)

ליום 30 ביוני, 2026

2.7 שנים

3.0%
קופון ממוצע אגרות חוב
(סולו מורחב)

מח"מ ממוצע אגרות חוב
(סולו מורחב)





מדד EPRA NRV מיליוני ש"ח

המדד המקובל באירופה לבחינת שווי 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

4,120	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים
964	נטרול עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט) ¹
29	התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו ²
5,113	EPRA NRV
29.9	EPRA NRV למניה (בש"ח)
10.37	מחיר מניה בבורסה ליום 19 באוגוסט, 2026
188%	Upside

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

העלאת התחזית 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
2.00-2.10	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 וודאות 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 30.6.2026 ^[1] (מ' ש"ח)	מלאי משרדים ליום 30.6.2026 (מ' ש"ח, 100%)	שווי הוגן ליום 30.6.2026 (מ' ש"ח)	עלות משוערת להשלמה (מ' ש"ח)	תמורה צפויה ממכירות (מ' ש"ח)	NOI שנתי צפוי ^[2] (מ' ש"ח)
G City ראש"צ	מגדל משרדים בבנייה - 75% מהמגדל מיועד למכירה	65,100	100%	2026	443	222	245	209	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	34,500	100%	2028	80	-	274	370	-	24
סה"כ										
47										

[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 30.6.2026 (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	406
בריקל, מיאמי	הקמת מגדל לשימושים מעורבים בן 61 קומות, אושרה הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 504 יחידות בפרויקט.	42,000	100%	TBD	236
Promenada Village, Warsaw	פרויקט 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	89
Promenada Retail Extension 2, Warsaw	פרויקט 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	101
Wolska, Warsaw	פרויקט 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	56
סה"כ					
888					

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.