



City



G City

מפרסמת את תוצאות הרבעון השלישי ותוצאות תשעת החודשים הראשונים לשנת
2023 (התקופה)

החברה ממשיכה להציג תוצאות תפעוליות חזקות בכל הפרמטרים
והתקדמות בתוכנית האסטרטגית למיקוד עסקי והפחתת המינוף

ה- NOI מנכסים זהים עלה בתקופה בכ- 9.4% לעומת התקופה המקבילה
אשתקד

המינוף בסולו מורחב ירד ל 64.3% לעומת 67.6% ליום 31.12.2022

עלייה של כ- 4% במספר המבקרים לעומת התקופה המקבילה אשתקד

פדיונות שוכרים עלו בתקופה ב- 6.7% לעומת אשתקד

שיעור התפוסה עלה ועומד על כ- 95.2% לעומת כ- 93.8% אשתקד

שכ"ד הממוצע למ"ר עלה בכ- 11% לעומת אשתקד

ה- FFO בניטרול רוסייה עלה ב- 21.5% בתקופה וב- 0.9% ברבעון

ממועד פרסום התוכנית למימוש נכסים באוקטובר 2022 ועד ליום פרסום הדוח
החברה מכרה נכסים או התקשרה בהסכמים מחייבים למכירת נכסים בהיקף של כ-
3 מיליארד ש"ח, בדומה לשווים בספרים (למעט רוסייה) וחתמה על הסכם כוונות
מפורט למכירת נכס בהיקף של כ- 1.1 מיליארד ש"ח בג'י אירופה הצפוי להסגר
ברבעון הראשון של שנת 2024 ונמצאים במו"מ מתקדם למכירת שני נכסים נוספים
בהיקף של כ- 1.3 מיליארד ש"ח. בנוסף, הועמדו למכירה נכסים נוספים בהיקף של
1.4 מיליארדי ש"ח (חלקם בהליכי שיווק מתקדמים) ובסה"כ כ- 6.8 מיליארד ש"ח

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 בספטמבר, 2023 עלה בכ- 193
מיליון ש"ח לעומת סוף שנת 2022 ועמד על כ- 5.2 מיליארד ש"ח, כ- 29.2 ש"ח
למניה



City

למועד פרסום הדוח, יתרות הנזילות וקווי אשראי בלתי מנוצלים של החברה וחברות הבנות בבעלות מלאה, מסתכמות להיקף של כ- 1.7 מיליארד ש"ח. ליום 30.9.2023 עמדו היתרות בסך של כ- 1.2 מיליארד ש"ח.

החברה פועלת לחתימה על הסכמי מימון מובטחים בנכסים באירופה בהיקף של מעל לכ- 1.2 מיליארד ש"ח נוספים במהלך 2024.

למועד פרסום הדוח, בבעלות החברה כ-7 מיליארד ש"ח נכסים חופשיים מכל שיעבוד ו/או חוב

חיים כצמן, מייסד ומנכ"ל G City: "זהו הרבעון הראשון בו אנו מציגים תוצאות הפעילות ללא השפעת תיק הנכסים ברוסיה שנמכר במהלך המחצית הראשונה של שנת 2023. אנו ממשיכים להציג תוצאות תפעוליות חזקות כפי שבא לידי ביטוי בהמשך הצמיחה ב- NOI מנכסים זהים, עלייה בשיעור התפוסה, עליה במספר המבקרים, וכן בשכ"ד למ"ר. חיזוק ההנהלה וניהול קפדני ופרטני של נכסי הליבה שלנו וההתמקדות בהם, שזוהו לב ליבה של התוכנית העסקית של החברה לשנים הקרובות, מניב תוצאות חזקות כפי שבאו לידי ביטוי ברבעון וימשיך להשפיע גם בהמשך. ההון העצמי שלנו שעלה מתחילת השנה והמהלכים המוצלחים בתוכנית למימוש ומימון מחדש של נכסים באים לידי ביטוי בירידת המינוף ל- 64.3% מ-67.6% בתחילת השנה. אנו ממשיכים להתקדם עם התוכנית ונמצאים כעת בתהליכים שונים, חלקם מתקדמים, ביחס למספר נכסים בהיקף של כ-2.4 מיליארד ש"ח, כאשר במקביל אנו פועלים גם להקטנת חשיפתנו לברזיל לרבות בדרך של הנפקה לציבור שתמורתה תשמש גם היא להמשך הליך הורדת המינוף."

החברה מיישמת את התוכנית אסטרטגית למימוש נכסים. סטטוס התוכנית החל מחודש אוקטובר 2022 (בחברה ובחברות בבעלות פרטית) כפי שעודכנה מעת לעת:

מיליוני ש"ח	הושלם או תחת הסכמים מחייבים	תחת מכתב כוונות	בשלבי משא ומתן מתקדמים	בשיווק	סה"כ
אירופה	1,780	1,059	941	1,235	5,015
ישראל	154	-	-	145	299
ארה"ב	585	-	-	-	585
ברזיל	498	-	375	39	912
סה"כ	3,017	1,059	1,316	1,419	6,811



City

דגשים פיננסיים עיקריים לתוצאות הרבעון השלישי לשנת 2023 והתפתחויות עסקיות אחרונות:

- **ה- NOI מנכסים זהים עלה ברבעון בכ- 7.4% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.**
- **ה- NOI צמח ברבעון בכ-5.8% והסתכם לכ- 417 מיליון ש"ח לעומת כ- 394 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ה- NOI ללא הפעילות ברוסיה צמח ברבעון בכ-15.2%.**
- **ה- NOI באיחוד יחסי גדל בכ- 1.8% והסתכם בכ- 334 מיליון ש"ח לעומת כ- 328 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.**
- **שיעור המינוף (סולו מורחב) ליום 30 בספטמבר 2023 ירד ל- 64.3% לעומת כ- 67.1% בסוף הרבעון השני השנה, בעיקר כתוצאה מהתקדמות בשלבי השיווק והמכירה של מספר נכסים שסווגו כתוצאה מכך לסעיף נכסים מיועדים למכירה.**
- **ה- FFO בנטרול הפעילות ברוסיה הסתכם ברבעון לכ- 110 מיליון ש"ח (0.62 ש"ח למניה) לעומת כ- 109 מיליון ש"ח (0.65 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד.**
- **ה- FFO הסתכם ברבעון לכ- 110 מיליון ש"ח (0.62 ש"ח למניה) לעומת כ- 137 מיליון ש"ח (0.82 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד כולל רוסיה (חל גידול של כ- 7.2% במספר המניות בין הרבעון השלישי לאשתקד).**
- **ברבעון רשמה החברה הפסד שעיקרו אינו תזרימי שהסתכם לכ- 407 מיליון ש"ח ונובע בעיקר מהפרשות חשבונאיות, לרבות משערוך שלילי של נגזרים פיננסיים כתוצאה מהיחלשות הש"ח מול מטבעות הפעילות של החברה בסך של 219 מיליון ש"ח, ירידת ערך, בחלק מהנכסים בצפון אירופה עקב עדכון שיעור ההיוון באירופה בסך של 174 מיליון ש"ח והתאמת שווי לקרקע לפיתוח בישראל בסך של כ- 65 מיליון ש"ח וכן גידול בעתודה למיסים נדחים של כ- 70 מיליון ש"ח. ההפסד קוּוּז בחלקו הודות לרווחי הפעילות השוטפים התזרימיים. מאידך, השפעת היחלשות הש"ח מול מטבעות הפעילות של החברה באה לידי ביטוי בגידול בקרנות ההון החיוביות בסך של כ- 170 מיליון ש"ח.**
- **ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 בספטמבר, 2023 עמד על כ- 5,209 אלפי ש"ח, כ- 29.2 למניה (וזאת לאחר מכירת תיק הנכסים ברוסיה ברבעון השני של 2023 שגרמה לירידה בהון של 668 מיליון ש"ח, כ- 3.7 ש"ח למניה), לעומת כ- 5,016 אלפי ש"ח כ- 30.1 ש"ח למניה, ליום 31 בדצמבר 2022**
- **שיעור התפוסה בנכסי החברה נותר גבוה ועמד ליום 30 בספטמבר, 2023 על כ- 95.2% לעומת 93.8% אשתקד.**
- **יתרות הנזילות וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים (סולו מורחב) הסתכמו ליום למועד פרסום הדוח לכ- 1.7 מיליארד ש"ח מתוכן כ- 1.1 מיליארד ש"ח מזומנים ושווי מזומנים, נייע סחירים ופיקדונות וזאת לאחר השלמת הסכם מימון מובטח בנכס באירופה בחודש אוקטובר 2023 והרחבת אגרות חוב (סדרה טו') בחודש נובמבר 2023.**
- **מתחילת השנה ועד מועד פרסום הדוחות ביצעה החברה רכישה עצמית של אג"ח של החברה בהיקף של כ- 290 מיליון ש"ח ע.נ תמורת כ- 265 מיליון ש"ח.**
- **מתחילת השנה ועד מועד פרסום הדוחות ביצעה החברה רכישה של אג"ח היברידי של גיי אירופה בהיקף של כ- 16 מיליון אירו ע.נ תמורת כ- 5.6 מיליון אירו.**



- מתחילת השנה ועד מועד פרסום הדוחות ביצעה הקבוצה רכישה עצמית של אג"ח בהיקף של כ-91 מיליון אירו ע.נ.תמורת כ-74 מיליון אירו.
- דירקטוריון החברה החליט שלא לחלק דיבידנד רבעוני וישוב ויבחן את הנושא ברבעונים הבאים בהתאם להתקדמות תכנית מימוש ומימון הנכסים כמו גם פרמטרים אחרים.
- במהלך הרבעון השלימה החברה הנפקת סדרת אג"ח להמרה חדשה וגייסה כ-410 מיליון ש"ח. האג"ח ניתנות להמרה במחיר של 17.5 ש"ח למניה.
- לאחר תאריך המאזן, בנובמבר 2023, השלימה החברה הנפקת אג"ח בדרך של הרחבת סדרה טו' וגייסה כ-74 מיליון ש"ח.
- במהלך הרבעון השלימה החברה את מכירת חלקה בשותפות בנכס Cidade Jardim (33%) שבסאו פאולו, ברזיל, תמורת כ-562 מיליון ריאל (כ-425 מיליון ש"ח) ותמורת המכירה התקבלה במזומן, הנכס נקי מחוב או שעבוד. כמו כן, השלימה את מכירת חלקה בנכס El Dorado בסאו פאולו, ברזיל, תמורת כ-93 מיליון ריאל ברזילאי (כ-73 מיליון ש"ח).
- במהלך הרבעון, גיי אירופה, חברת הבת בבעלות מלאה, חתמה על מכתב כוונות מפורט (LOI) למכירת נכס בפראג תמורת כ-265 מיליון אירו (כ-1.1 מיליארד ש"ח) לרוכש מוסדי. החברה צופה כי העסקה תושלם בתחילת הרבעון הראשון לשנת 2024.
- לאחר תאריך המאזן השלימה גיי אירופה, חברה הבת בבעלות המלאה, הסכם מימון עם שני בנקים אירופאיים בהיקף של 125 מיליון אירו (כ-522 מיליון ש"ח) לתקופה של 5 שנים, המובטח בשעבוד ראשון על הנכס Promenada שבוורשה, פולין.
- במהלך הרבעון השלישי ועד ליום פרסום הדוח נפרעה במלואה הלוואת מוכר שהייתה מובטחת במשכנתא על 5 נכסים בפולין בסך של 27 מיליון אירו.

עם פרוץ מלחמת חרבות ברזל נרשמה ירידה משמעותית בהיקף הפעילות הכלכלית בישראל, לרבות בנכסיה של החברה בישראל, אך ניכר כי עם חלוף הזמן נרשמת מגמת עלייה בהיקף המבקרים והפדיונות בנכסי החברה, אם כי הם טרם שבו להיקפים המקובלים טרם המלחמה.

לאור זאת, החברה הודיעה למרבית שוכריה בישראל על מתן פטור חלקי מתשלום שכ"ד עבור חודש אוקטובר, כך שדמי השכירות ייגבו כשיעור ממחזור המכירות בלבד.

הכנסות החברה נטו בחול מהוות כ-85% מכלל הכנסות החברה ופעילותה והכנסתה נטו בישראל מהווה כ-15% באיחוד יחסי ולפיכך, להערכת החברה, לשינויים בהיקף הפעילות בנכסי החברה בישראל וכן להקלות שהעניקה כאמור בעקבות המלחמה לא צפויה להיות השפעה מהותית על עסקיה ותוצאותיה הכספיות של החברה.

מאז פרוץ המלחמה, החברה נרתמה לסיוע לתושבי הדרום. עובדי החברה התגייסו לסייע למשפחות במסגרת פורום העסקים ובפעילויות יזומות של החברה לרבות פעילויות לילדי העוטף והקצאת שטחים בנכסי החברה למכירת התוצרת של ישובי העוטף.



City

החברה ועובדיה משתתפים בצער משפחות הנופלים וביחד עם כל עם ישראל מתפללת לשובם המהיר של כל החטופים ולשלום חיילי צה"ל וכוחות הביטחון.

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 בספטמבר, 2023 הקבוצה מחזיקה ומנהלת 92 נכסים המשתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ- 1.9 מיליון מ"ר בשווי של כ- 37 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 מטה, ראש המחלקה הכלכלית, G City, טל: 03-6948000, sbarkay@G-City.com