



City

G City מפרסמת את תוצאות הרבעון הרביעי ושנת 2023

החברה מציגה תוצאות תפעוליות חזקות והתקדמות בתוכנית האסטרטגית למיקוד עסקי והפחתת המינוף

ה- NOI מנכסים זהים עלה בשנת 2023 בכ- 8.8% לעומת אשתקד ובכ- 9.9% בנטרול השפעות מלחמת חרבות ברזל

ה- FFO עלה בשנת 2023 בכ- 19.1% ובניטרול רוסייה עלה כ- 47.4%

למועד הפרסום החברה מכרה למעלה מכ- 4.2 מיליארד ש"ח נכסים כולל יציאה מוחלטת מרוסייה ומימוש כ- 30% מההחזקות בברזיל

בפולין החברה הקטינה הוצאות מטה בכ- 63% מכ- 9.7 מיליון אירו ברבעון 2022, 4 לכ- 3.6 מיליון אירו ברבעון הנוכחי, תוך עלייה של כ- 15.3% ב- NOI מנכסים זהים בתפוסה גבוהה של כ- 95%

למועד הפרסום, פרוייקט רוביקון בוורשה, פולין, הכולל 541 דירות להשכרה, הגיע לתפוסה של 95% בשכ"ד ממוצע הגבוה בכ- 25% מהתחזית בעת רכישת הפרוייקט

פדיונות השוכרים בכלל הקבוצה עלו בשנת 2023 בכ- 5.8% לעומת אשתקד

עלייה של כ- 4% בשנת 2023 במספר המבקרים בנכסי הקבוצה לעומת אשתקד

שיעור התפוסה בנכסי הקבוצה עלה ועומד על כ- 95.7% לעומת כ- 94.9% אשתקד

שכ"ד הממוצע למ"ר בקבוצה עלה בכ- 12% לעומת אשתקד

בשנת 2023 גייסו החברה וחברות הבנות בבעלות מלאה חוב בסכום של כ- 2.1 מיליארד ש"ח ופרעו חוב בסכום של כ- 3.4 מיליארד ש"ח

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

ליום פרסום הדוח, קווי אשראי מתחדשים בסך של כ- 1.2 מיליארד ש"ח, שעמדו לפרעון במהלך שנת 2024, הוארכו עד לשנים 2027-2028



חיים כצמן, מייסד ומנכ"ל G City: "היתה לנו שנה פוריה בה עסקנו ביישום התוכנית ארוכת הטווח שלנו למיקוד החברה באיזורים אורבניים בישראל, פולין וארה"ב, הקטנת עלויות והפחתת המינוף שלנו. יצאנו מרוסיה ומכרנו כשליש מהחזקותינו בברזיל, מכרנו נכסים נוספים שאינם נכסי ליבה במחיר מלא ונמשיך לממש גם בשנים 2024 ו-2025 עד להשלמת התכנית במלואה. במקביל, אנו משביחים את נכסי הליבה שלנו בישראל, ארה"ב ופולין (כ-23% מסך התיק), בה התחלף השנה השלטון בבחירות דמוקרטיות, מה שמחזק את הביטחון בעשיית עסקים בה.

בעקבות מלחמת השביעי באוקטובר שתפסה את כולנו בהפתעה העניקה החברה הנחות לשוכריה וכמובן שחלו באוקטובר ובנובמבר ירידות בפדיונות ובקהל המבקרים. מאידך, מחודש דצמבר ואילך אנו רואים חזרה ואף שיפור, הן במספר המבקרים והן בפדיונות, שעלו בחודש דצמבר בכ-10% ביחס לחודש דצמבר שנה קודמת ואנו רואים המשך המגמה גם לתוך שנת 2024.

המגמה החיובית בכלל בנכסי הקבוצה נמשכת גם לתוך 2024. אנחנו פועלים להתייעלות נוספת כולל פעולות להקטנת עלויות הנהלה וכלליות בקבוצה בכ-15% נוספים לעומת השנה שעברה. אנו עוסקים רבות גם בסיוע להנהלת חברת הבת סיטיקון ליישום תוכנית הפעולה למיקוד בנכסי המבצר שלה ולהצפת ערך, להקטנת הוצאות ההנהלה והתפעול, למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה ולהפחתת המינוף. אנו גם רואים שינוי חיובי בהתייחסות של עולם המשקיעים לתחום הנדל"ן המסחרי ומאמינים שעם התייצבות ואולי אף ירידה בריבית בעולם נראה שינוי חיובי גם בהערכות השווי של נדל"ן מסחרי לקראת סוף השנה".

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

מיליוני ₪	הושלם	בשלבי משא ומתן מתקדמים	בשיווק	סה"כ
אירופה	2,816	1,096	1,278	5,190
ישראל	154	-	145	299
ארה"ב	567	-	-	567
ברזיל	498	368	38	904
סה"כ	4,035	1,464	1,461	6,960



דגשים פיננסיים עיקריים לתוצאות הרבעון הרביעי לשנת 2023

- ה- NOI מנכסים זהים עלה ברבעון בכ- 6.4% לעומת הרבעון המקביל אשתקד ובכ- 10.8% בנטרול השפעות מלחמת חרבות ברזל
- ה- NOI צמח ברבעון בכ- 5.5% והסתכם לכ- 422 מיליון ש"ח לעומת כ- 400 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ה- NOI ללא הפעילות ברוסיה צמח ברבעון בכ- 13.4%.
- ה- FFO הסתכם ברבעון לכ- 140 מיליון ש"ח (0.78 ש"ח למניה) לעומת כ- 79 מיליון ש"ח (0.48 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד. (חל גידול של כ- 7.9% בכמות המניות בין הרבעון הרביעי לאשתקד).
- ה- FFO בנטרול הפעילות ברוסיה הסתכם ברבעון לכ- 140 מיליון ש"ח (0.78 ש"ח למניה) לעומת כ- 54 מיליון ש"ח (כ- 0.33 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד.
- ברבעון הרביעי השנה רשמה החברה הפסד שאינו תזרימי שהסתכם לכ- 284 מיליון ש"ח כתוצאה מירידה בשווי ההוגן של נדל"ן (חלק החברה) בסכום נטו של כ- 325 מיליון ש"ח, בעיקר מסיטיקון בגובה של כ- 437 מיליון ש"ח (חלק החברה) וזאת כתוצאה מהחלטת השמאים המקומיים להעלות את שיעור ההיוון בנכסי סיטיקון.

דגשים פיננסיים עיקריים לשנת 2023:

- ה- NOI מנכסים זהים עלה בשנת 2023 בכ- 8.8% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. בנטרול השפעות המלחמה נרשמה עליה של כ- 9.9%.
- ה- NOI צמח בשנת 2023 בכ- 5.3% והסתכם לכ- 1,667 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,583 מיליון ש"ח אשתקד. ה- NOI ללא הפעילות ברוסיה צמח בכ- 10.7%.
- ה- FFO הסתכם בשנת 2023 לכ- 505 מיליון ש"ח (2.85 ש"ח למניה) לעומת כ- 424 מיליון ש"ח (2.59 ש"ח למניה) אשתקד. (חל גידול של כ- 7.7% בכמות המניות בין התקופות).
- ה- FFO בנטרול הפעילות ברוסיה הסתכם בשנת 2023 לכ- 485 מיליון ש"ח (2.74 ש"ח למניה) לעומת כ- 329 מיליון ש"ח (2.00 ש"ח למניה) אשתקד.
- בשנת 2023 רשמה החברה הפסד שאינו תזרימי שהסתכם לכ- 1,203 מיליון ש"ח אשר נבע מהפסד הון, בעיקר ממכירת תיק הנכסים ברוסיה, בסך של כ- 668 מיליון ש"ח ומהפסד מירידה בשווי ההוגן של נדל"ן (חלק החברה) בסכום נטו של כ- 363 מיליון ש"ח, בעיקר מהנכסים בצפון אירופה (סיטיקון) וזאת כתוצאה מהעלייה בשיעור ההיוון, משערך נגזרים, שערי חליפין ומדד בסך של כ- 441 מיליון ש"ח. מנגד רשמה החברה ברווח הכולל רווח של 538 מיליון ש"ח מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ ועסקאות בנגזרים שנוקפו ישירות להון העצמי ולא עברו דרך דוח רווח והפסד.
- שיעור המינוף (סולו מורחב) ליום 31 בדצמבר 2023 עמד על 66.6% לעומת 67.6% בסוף שנת 2022. הנפקת הפעילות בברזיל לאחר תאריך הדיווח תתרום לירידה של כ- 1.1% בשיעור המינוף.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 עמד על כ- 4,837 מיליון ש"ח, כ- 26.0 ש"ח למניה, לעומת כ- 5,016 מיליון ש"ח כ- 30.1 ש"ח למניה, ליום 31 בדצמבר 2022. הירידה בהון



City

הושפעה בעיקר ממכירת תיק הנכסים ברוסיה ברבעון השני של 2023 שגרמה לירידה בהון של כ-668 מיליון ש"ח (כ-3.7 ש"ח למניה) וכן מירידה בשווי ההון של נדל"ן בסכום נטו של כ-315 מיליון ש"ח (כ-1.8 ש"ח למניה). מנגד, נרשמה עלייה בהון כתוצאה מהשפעת המט"ח של כ-625 מיליון ש"ח (כ-3.5 ש"ח למניה) בשנת 2023.

- **שיעור התפוסה** בנכסי החברה עלה ועמד ליום 31 בדצמבר, 2023 על כ-95.7% לעומת 94.9% אשתקד.
- **יתרות הנזילות וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים (סולו מורחב)** הסתכמו ליום פרסום הדוח לכ-1.7 מיליארד ש"ח.

פעילויות החברה לחיזוק ההון, הורדת המינוף והגדלת הנזילות במהלך הרבעון הרביעי ואחריו:

- הנפקת כ-7.6 מיליון מניות כנגד אג"ח היברידיות של G Europe בהיקף של כ-46 מיליון אירו ע.ג. בחודש דצמבר 2023.
- הנפקת מרבית הפעילות בברזיל (IPO) בדרך של הצעת מכר בתמורה לכ-301 מיליון ריאל ברזילאי, כ-226 מיליון ש"ח במזומן בחודש ינואר 2024.
- השלמת העסקה למכירת הנכס Arkady Pankrac בפראג בחודש ינואר 2024 תמורת כ-259 מיליון אירו (כ-1.04 מיליארד ש"ח), בדומה לשווי בספרים. על הנכס היתה רשומה משכנתא בסך של כ-112 מיליון אירו (כ-450 מיליון ש"ח) אשר הומחתה לקונה.
- השלמת העסקה למכירת הנכס במנהטן, ניו יורק, תמורת כ-153 מיליון דולר (567 מיליון ש"ח), בדומה למחירו בספרים בעת החתימה על ההסכם. על הנכס היתה רשומה משכנתא בהיקף של כ-134 מיליון דולר (כ-496 מיליון ש"ח) ומכירת הנכס הקטינה את החוב של גיי סיטי במלוא תמורת המכירה.
- הנפקת סדרת אג"ח חדשה סדרה יח' בחודש פברואר 2024 בסכום של כ-410 מיליון ש"ח (לאחר שנרשמו ביקושים גבוהים של כ-760 מיליון ש"ח) המובטחת בשעבוד ראשון על מניות גיי אלפא, חברה ייעודית (SPV) המחזיקה בשישה נכסים מניבים במיאמי, ניו יורק ובוסטון. הסדרה מדורגת A על ידי S&P מעלות ו-A2 על ידי מידרוג.
- דירקטוריון החברה החליט שלא לחלק דיבידנד רבעוני וישוב ויבחן את הנושא ברבעונים הבאים בהתאם להתקדמות תכנית מימוש ומימון הנכסים כמו גם פרמטרים אחרים.



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 31 בדצמבר, 2023 הקבוצה מחזיקה ומנהלת 93 נכסים המשתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ- 1.9 מיליון מ"ר בשווי של כ- 36 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 ושוק ההון, G City, טל: 03-6948000, sbarkay@G-City.com