



City

## G City מפרסמת את תוצאות הרבעון הראשון לשנת 2024

### המשך עליה בתוצאות התפעוליות והשלמת מכירות נכסים בסכום של כ- 1.8 מיליארד ש"ח ברבעון

ה- NOI בנטרול רוסייה ונכסים שנמכרו עלה ברבעון הראשון בכ-18.4% לעומת אשתקד

ה- NOI מנכסים זהים עלה ברבעון הראשון בכ-8.7% לעומת אשתקד

ה- FFO ברבעון הסתכם בכ-82 מיליון ש"ח לעומת כ-77 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (בניטרול רוסייה ונכסים שנמכרו)

פדיונות השוכרים בכלל הקבוצה עלו ברבעון בכ-6.7% לעומת אשתקד

עלייה של כ-5.2% ברבעון במספר המבקרים בנכסי הקבוצה לעומת אשתקד

שיעור התפוסה בנכסי הקבוצה עלה מ 95.1% אשתקד לכ-95.2% בסוף הרבעון הנוכחי

שכ"ד הממוצע למ"ר בקבוצה עלה ברבעון בכ-13.1% לעומת אשתקד

יתרות הנזילות וקווי אשראי בלתי מנוצלים של החברה וחברות הבנות בבעלות מלאה מסתכמות להיקף של כ-2.2 מיליארד ש"ח ליום פרסום הדו"ח. ליום הדו"ח היו סך היתרות 1.4 מיליארד ש"ח ולאחר תאריך הדוח הנפיקה החברה חוב בהיקף נוסף של כ-0.8 מיליארד ש"ח

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:** "אנו מסכמים רבעון נוסף עם תוצאות תפעוליות טובות של הקבוצה. אנו פועלים להמשך השבחת נכסי הליבה שלנו ומייצרים ערך בנכסים כמו גם התייעלות מסיבית בחברה בין השאר כתוצאה מהתמקדות במספר קטן יותר של נכסים גדולים מאד, נכסי מבצר, שבזכות נדירותם הכלכלית ומיקומם האסטרטגי זוכים לביקושי יתר, מה שמאפשר שכ"ד גבוה יותר ואיכות דיירים גבוהה יותר.

אנו ממשיכים ביישום התכנית למיקוד פעילותה של חברת הבת סיטיקון, דרך מכירת נכסים שאינם נכסי ליבה בהיקף של קרוב ל-1 מיליארד אירו, הפחתת המינוף שם והגדלת היעילות התפעולית שלה, שאת תחילתה ראינו לאחרונה עם כניסתה של הנהלה חדשה.



## City

התוכנית ארוכת הטווח שלנו למיקוד החברה באזורים אורבניים בישראל, פולין וארה"ב, הקטנת עלויות והפחתת המינוף שלנו נמשכת כסדרה. השלמנו מספר מהלכים בתקופה האחרונה שהגדילו משמעותית את הנזילות והגמישות הפיננסית שלנו ונמשיך בתהליך מכירת הנכסים שאינם נכסי ליבה השנה ובמהלך 2025, עד להשלמת התכנית במלואה.

**סטאטוס התוכנית האסטרטגית למימוש נכסים ולמיקוד עסקי החל מחודש אוקטובר 2022 (בחברה ובחברות בבעלות פרטית) כפי שעודכנה מעת לעת:** עד כה השלימה החברה מכירת למעלה מ-4 מיליארד ש"ח נכסים ובשנתיים הקרובות תמכור עוד למעלה מ-3 מיליארד נכסים שאינם נכסי ליבה.

מיליוני ש"ח	הושלם	בשלבי משא ומתן מתקדמים	בשיווק	סה"כ
אירופה	2,816	1,087	1,270	5,173
ישראל	154	-	145	299
ארה"ב	567	-	159	726
ברזיל*	498	345	37	880
<b>סה"כ</b>	<b>4,035</b>	<b>1,432</b>	<b>1,611</b>	<b>7,078</b>

\*לא כולל מכירת מניות נוספות ב FII בדרך של הצעת מכר

### דגשים פיננסיים עיקריים לתוצאות הרבעון הראשון לשנת 2024

- ה- **NOI מנכסים זהים עלה ברבעון בכ-8.7%** לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- ה- **NOI בנטרול רוסיה ונכסים שנמכרו עלה ברבעון הראשון בכ-18.4%** לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- ה- **NOI עלה ברבעון בכ-2%** והסתכם לכ-418 מיליון ש"ח לעומת כ-410 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- ה- **FFO בנטרול הפעילות ברוסיה ונכסים שנמכרו** הסתכם ברבעון לכ-82 מיליון ש"ח (0.44 ש"ח למניה) לעומת כ-77 מיליון ש"ח (0.45 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד. (חל גידול של כ-8.5% בכמות המניות בין הרבעון הראשון לאשתקד).
- ה- **FFO** הסתכם ברבעון לכ-84 מיליון ש"ח (0.45 ש"ח למניה) לעומת כ-124 מיליון ש"ח (0.72 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד (חל גידול של כ-8.5% בכמות המניות בין הרבעון הראשון לאשתקד).
- ברבעון הראשון של השנה רשמה החברה הפסד שאינו תזרימי שהסתכם לכ-77 מיליון ש"ח שעיקרו הוני עקב הפרשי שער ושערוך נגזרים.



- **ההון העצמי לפי מדד EPRA NRV** ליום 31 במרץ, 2024 עמד על כ-5,325 מיליון ש"ח, כ-28.6 ש"ח למניה.
- **ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה** ליום 31 במרץ, 2024 עמד על כ-4,569 מיליון ש"ח, כ-24.5 ש"ח למניה. הקיטון מסוף 2023 נובע בעיקר מקיטון בקרנות הון בסך של כ-191 מיליון ש"ח, בעיקר התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ והשפעות גיוסי ההון בברזיל ובסיטיקון.
- **שיעור התפוסה** בנכסי הקבוצה עלה מ 95.1% אשתקד לכ-95.2% בסוף הרבעון הנוכחי.
- **יתרות הנזילות וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים (סולו מורחב)** הסתכמו ליום פרסום הדוח לכ-2.2 מיליארד ש"ח וכוללות גיוסי חוב בהיקף של כ-0.8 מיליארד ש"ח לאחר תאריך בדוח.

### **פעילויות החברה לחיזוק ההון, הורדת המינוף והגדלת הנזילות במהלך הרבעון הראשון ואחריו:**

- 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, המובטחת בשעבוד ראשון על מניות גיי אלפא, חברה ייעודית (SPV) המחזיקה בשישה נכסים מניבים במיאמי, ניו יורק ובוסטון.
- הנפקת סדרת אג"ח חדשה (סדרה יט') בחודש אפריל 2024 בסכום של כ-495 מיליון ש"ח (לאחר שנרשמו ביקושים גבוהים של כ-1 מיליארד ש"ח). הסדרה עם מח"מ ארוך של מעל 6 שנים ומובטחת בשעבוד שני על מתחם G City בראשון לציון.
- הנפקת אג"ח בתחילת חודש מאי 2024 בהיקף של כ-336 מיליון ש"ח בדרך של הרחבת סדרה טז' אשר מגובה בשעבוד על מניות חברת הבת G City Europe.
- מתחילת השנה ועד ליום הפרסום ביצעה הקבוצה רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה בהיקף של כ-51 מיליון ש"ח ושל חברת הבת בבעלות מלאה G Europe אגרות חוב ואגרות חוב היברידיים של בהיקף של כ-86 מיליון אירו וכ-19 מיליון אירו, בהתאמה.
- 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 במרץ, 2024 הקבוצה מחזיקה ומנהלת 90 נכסים המשתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ- 1.8 מיליון מ"ר בשווי של כ- 35 מיליארד ש"ח.

מידע נוסף באתר החברה: [www.G-City.com](http://www.G-City.com)

משקיעים ואנליסטים:

גיל קוטלר, סמנכ"ל כספים, G City, טל: 03-6948000, [gkotler@G-City.com](mailto:gkotler@G-City.com)

שירי ברקאי, סמנכ"לית כלכלה ושוק ההון, G City, טל: 03-6948000, [sbarkay@G-City.com](mailto:sbarkay@G-City.com)