



G City מפרסמת את תוצאות הרבעון השני לשנת 2024

המשך צמיחה חזקה בכל הפרמטרים התפעוליים והפיננסיים

עלייה של 8.1% ב- NOI מנכסים זהים ברבעון

עלייה של 12.0% ב- NOI בנטרול רוסייה ונכסים שנמכרו ברבעון לעומת רבעון מקביל

עלייה של 20.2% ב- FFO בנטרול הפעילות ברוסייה ונכסים שנמכרו, שהסתכם לכ- 137 מיליון ש"ח, ברבעון לעומת רבעון מקביל אשתקד

עלייה ממוצעת של 12.3% בשכ"ד למ"ר בחידושי חוזים בחציון (סולו מורחב)

שיעור התפוסה בנכסי הקבוצה נותר גבוה ועמד על 95.2% בסוף הרבעון הנוכחי

במהלך הרבעון רשמה החברה עליית ערך בנדל"ן להשקעה, נטו, בהיקף של 400 מיליון ש"ח (חלק החברה)

פדיונות השוכרים בכלל הקבוצה עלו בחציון ב-4.4% לעומת אשתקד

עלייה של 2.0% בחציון במספר המבקרים בנכסי הקבוצה לעומת אשתקד

מינוף הקבוצה בסולו מורחב ירד ב-0.8% ל-66.3% ליום 30 ביוני, 2024 לעומת 67.1% ביום 30 ביוני, 2023

חברות הדירוג S&P מעלות ומידרוג העלו את אופק הדירוג של החברה משלילי ליציב

יתרות הנזילות וקווי אשראי בלתי מנוצלים של החברה וחברות הבנות בבעלות מלאה מסתכמות להיקף של 2.1 מיליארד ש"ח ליום פרסום הדו"ח

חיים כצמון, מייסד ומנכ"ל G City: "אנו מסכמים רבעון נוסף עם תוצאות חזקות והמשך צמיחה בכל הפרמטרים התפעוליים והפיננסיים. התוצאות הטובות ובעיקר העלייה המתמשכת בשכר הדירה בנכסים באות לדי ביטוי במהלך הרבעון גם בעליית ערך בנדל"ן להשקעה בכל הטריטוריות בהן אנו פועלים (למרות עלייה קלה ב-Cap Rates) ומהווה עדות נוספת לאיכות הנכסים והנדירות הכלכלית שלהם. המשכנו במימוש התכנית האסטרטגית למכירת נכסים ומיקוד עסקי שבמסגרתה, בין היתר, אנו ממקדים את הפעילות העסקית שלנו במרכז אירופה, בפולין. כמו כן, הודענו על עסקה משמעותית למכירת נכס בפראג, צ'כיה, וזאת כחלק מיישום תכנית מכירת הנכסים והמיקוד העסקי שלנו במלואה שבמסגרתה אנו מוכרים נכסים שאינם בליבת הפעילות שלנו ובנוסף אנו פועלים להכנסת שותפים בנכסים מיוצבים שהשבחתם הושלמה. יישום התכנית, יחד עם מהלכים רבים אחרים מקצרים את מוטת השליטה שלנו, מקטינים את הוצאות ההנהלה ותורמים להגברת היעילות התפעולית בקבוצה. חברת הבת סיטיקון



City

ממשיכה גם היא ביישום התכנית למיקוד פעילותה דרך מכירת נכסים שאינם נכסי ליבה בהיקף של קרוב ל-1 מיליארד אירו, הפחתת המינוף והגדלת היעילות התפעולית שלה.

אנו גם פועלים נמרצות להשבת תיק נכסי הליבה שלנו שנמצא בלב ערים מרכזיות בישראל, באירופה ובארה"ב. שוק הנדל"ן המסחרי מתפקד היטב כפי שמשקף בתוצאות הרבעונים האחרונים - תפוסה גבוהה, עלייה במספר המבקרים, עלייה בפדיונות ועלייה משמעותית בשכר הדירה בזכות הפעולות שלנו. ירידה צפויה בריבית בארה"ב ובאירופה אמורה גם היא לסייע לנו כמו גם ללקוחותינו. אנו רואים התעוררות בהתעניינות שחקנים מוסדיים בשוק הנכסים המסחריים וזאת לאחר מספר שנים שאלו נעדרו מהשוק, כמו גם נכונות גדולה יותר של מוסדות פיננסיים באירופה ובארה"ב לממן נדל"ן מסחרי מעוגן סופרמרקטים במיקומים מצוינים."

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	בשלב משא ומתן מתקדמים	בשיווק	סה"כ
אירופה	2,816	1,099	1,307	5,222
ישראל	154	-	145	299
ארה"ב	567	-	162	729
ברזיל*	498	316	34	848
סה"כ	4,035	1,415	1,648	7,098

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

דגשים פיננסיים עיקריים לתוצאות הרבעון השני לשנת 2024

- ה- NOI מנכסים זהים עלה ברבעון בכ-8.1% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- ה- NOI בנטרול רוסיה ונכסים שנמכרו עלה ברבעון השני בכ-12.0% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- ה- NOI עלה ברבעון בכ-4.8% והסתכם לכ-438 מיליון ש"ח לעומת כ-418 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- ה- FFO בנטרול הפעילות ברוסיה ונכסים שנמכרו צמח ברבעון בכ-20.2% והסתכם לכ-137 מיליון ש"ח (0.74 ש"ח למניה) לעומת כ-114 מיליון ש"ח (0.64 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד (חל גידול של כ-4.3% בכמות המניות בין הרבעון השני לאשתקד).



City

- ה- FFO גדל בכ-6.9% והסתכם ברבעון לכ-140 מיליון ש"ח (0.75 ש"ח למניה) לעומת כ-131 מיליון ש"ח (0.73 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד (חל גידול של כ-4.3% בכמות המניות בין הרבעון השני לאשתקד).
- במהלך הרבעון רשמה החברה עליית ערך בנדליין להשקעה, נטו (חלק החברה), בהיקף של כ-400 מיליון ש"ח.
- **ברבעון השני של השנה רשמה החברה רווח נקי אשר הסתכם לכ-329 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-3 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.**
- **ההון העצמי לפי מדד EPRA NRV** ליום 30 ביוני, 2024 עמד על כ-5,708 מיליון ש"ח, כ-30.8 ש"ח למניה.
- **ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה** ליום 30 ביוני, 2024 ממשיך את מגמת העליה מסוף שנת 2023 ועמד על כ-4,925 מיליון ש"ח, כ-26.6 ש"ח למניה, לעומת כ-4,569 מיליון ש"ח, כ-24.5 ש"ח למניה, ברבעון הקודם.
- **יתרות הנזילות וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים (סולו מורחב)** הסתכמו ליום 30 ביוני, 2024 לכ-1.3 מיליארד ש"ח. יתרות הנזילות ליום פרסום הדוח הסתכמו לכ-2.1 מיליארד ש"ח וזאת לאחר גיוסי חוב בהיקף של כ-840 מיליון ש"ח לאחר תאריך המאזן.

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

- חברות הדירוג S&P מעלות ומידרוג הודיעו על שינוי אופק הדירוג של החברה משלילי ליציב ואשרור דירוג החוב של הסדרות השונות של החברה.
- בחודש אפריל 2024 הנפיקה החברה סדרת אג"ח חדשה (סדרה יט') 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.
- בחודש מאי 2024 הנפיקה החברה אג"ח בהיקף של כ-336 מיליון ש"ח בדרך של הרחבת סדרה טז' אשר מגובה בשעבוד על מניות חברת הבת G City Europe.
- בחודש יולי 2024 הודיעה החברה כי השלימה הנפקת סדרת אג"ח חדשה (סדרה כ') וגייסה כ-645 מיליון ש"ח בריבית של 4.24% המשקפת מרווח של 2.32%. סדרה כ' הינה צמודה למדד עם מח"מ של כ-5.1 שנים. הסדרה מגובה בשעבוד ראשון על הנכס המניב Targowek Shopping Center בוורשה, פולין. במהלך ההנפקה נרשמו ביקושים גבוהים של כ-1 מיליארד ש"ח. כמו כן ביצעה הרחבה פרטית של סדרה יד' בהיקף של כ-192 מיליון ש"ח.
- בחודש יוני 2024 הודיעה החברה כי גיי סיטי אירופה, חברת הבת בבעלות מלאה, חתמה על מכתב כוונות מפורט (LOI) למכירת המרכז המסחרי Flora הממוקם בעיר פראג, צ'כיה תמורת כ-232 מיליון אירו (כ-930 מיליון ש"ח), בדומה לשוויי בספרי החברה ליום 31 במרץ, 2024. הרוכשת הינה חברת נדליין צ'כית פעילה. שני הצדדים חתמו על מכתב כוונות מפורט (לא מחייב) הכולל את התנאים העיקריים לעסקה ולוחות הזמנים להשלמתה בכפוף להתקיימות של תנאים מתלים המקובלים בעסקאות מסוג זה. הנכס משועבד לטובת הלוואה בהיקף של כ-125 מיליון אירו.



- מתחילת השנה ועד ליום הפרסום ביצעה הקבוצה רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה בהיקף של כ-180 מיליון ש"ח וכן אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות של G Europe בהיקף של כ-101 מיליון אירו וכ-34 מיליון אירו, בהתאמה.
- דירקטוריון החברה החליט על חלוקת דיבידנד רבעוני בסך של 10 אג' למניה (ובסכום כולל של כ-18.2 מיליון ש"ח) שיחולק לבעלי מניות שהחזיקו במניה ביום 29 באוגוסט 2024, הדיבידנד יחולק ביום 9 בספטמבר 2024.

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, 2024 הקבוצה מחזיקה ומנהלת 86 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 כלכלה ושוק ההון, G City, טל: 03-6948000, sbarkay@G-City.com