



20.11.2024

## 2024 מפרסמת את תוצאות הרבעון השלישי לשנת 2024

### צמיחה חזקה בכל הפרמטרים התפעוליים והפיננסיים

עלייה של 6.2% ב- NOI המאוחד ברבעון

עלייה של 6.1% ב- NOI מנכסים זהים ברבעון

עלייה של כ-24.5% ב- FFO ברבעון

עלייה בשיעור התפוסה ל-95.8% בסוף הרבעון הנוכחי לעומת 95.2% בסוף הרבעון השלישי אשתקד

עלייה של 1.6% במספר המבקרים בנכסי הקבוצה בתקופה לעומת אשתקד

עלייה של 3.5% בפדיונות השוכרים בכלל הקבוצה בתקופה לעומת אשתקד

עלייה של 3.8% בשכ"ד הממוצע למ"ר בקבוצה ברבעון לעומת אשתקד

במהלך הרבעון רשמה החברה עליית ערך בנדל"ן להשקעה, נטו, בהיקף של 107 מיליון ש"ח (חלק החברה)

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 בספטמבר, 2024 ממשיך את מגמת העלייה מסוף שנת 2023 ועמד על כ-4,922 מיליון ש"ח, כ-27.2 ש"ח למניה לעומת 26.6 ש"ח למניה ברבעון הקודם.

ההון העצמי לפי מדד EPRA NRV ליום 30 בספטמבר, 2024 עלה ל-5,775 מיליון ש"ח, (כ-31.8 ש"ח למניה) לעומת 5,708 מיליון ש"ח (כ-30.8 ש"ח למניה) ברבעון הקודם.

יתרות הנזילות וקווי אשראי בלתי מנוצלים של החברה וחברות הבנות בבעלות מלאה מסתכמות לסך של 1.5 מיליארד ש"ח ליום פרסום הדו"ח.



## City

**חיים כצמן, מייסד ומנכ"ל G City:** "תוצאות הרבעון השלישי בו המשיכה החברה לצמוח בכל הפרמטרים מעידות על טיב הנכסים, ההנהלה והעובדים שלנו. אנו רואים שינוי בטעם המשקיעים ששוב רואים בנדל"ן המסחרי, בעיקר כזה שמספק מצרכים ושירותים יומיומיים, אפיק השקעה נחשק כפי שראינו לאחרונה בארה"ב וגם באירופה עם רכישת חברות ציבוריות גדולות ע"י קרנות השקעה כגון Blackstone שרכשה את Retail Opportunity investments (סימול: ROIC) שפועלת בחוף המערבי בארה"ב.

ברבעון המשכנו לממש את התכנית האסטרטגית למיקוד עסקי באיזורים סופר-אורבניים תוך המשך הורדת המינוף שלנו וגיוון מקורות המימון של החברה, הארכת המח"מים והכנסת שותפים אסטרטגיים לנכסינו הבשלים. אנו ממשיכים ביישום האסטרטגיה ונשלים את יציאתינו מצ'כיה עם מכירת הנכס היחיד שנותר לנו שם עוד השנה, מהלך שיחד עם המהלכים הנוספים מקצרים את מוטת השליטה שלנו, מגבירים את היעילות התפעולית ומקטינים את הוצאות ההנהלה שלנו".

**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. החברה צופה כי תשלים מכירת כ-1.3 מיליארד ש"ח עד לתום השנה ובשנתיים הקרובות תמכור עוד לפחות כ-2 מיליארד נכסים שאינם נכסי ליבה.

מיליוני ש"	הושלם	בשלבי משא ומתן מתקדמים	בשיווק	סה"כ
אירופה	2,896	1,135	1,117	5,148
ישראל	154	487	145	786
ארה"ב	567	-	160	727
ברזיל*	498	320	35	853
<b>סה"כ</b>	<b>4,115</b>	<b>1,942</b>	<b>1,457</b>	<b>7,514</b>

\*לא כולל מכירת מניות שבוצעה ומכירות נוספות ב FII בדרך של הצעת מכר בסך של כ-226 מיליון ש"ח

### דגשים פיננסיים עיקריים לתוצאות הרבעון השלישי לשנת 2024

- ה-NOI עלה ברבעון בכ-6.2% והסתכם לכ-443 מיליון ש"ח לעומת כ-417 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- ה-NOI מנכסים זהים עלה ברבעון בכ-6.1% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.



- **ה- FFO צמח ברבעון בכ-24.5%** והסתכם לכ-137 מיליון ש"ח (0.75 ש"ח למניה) לעומת כ-110 מיליון ש"ח (0.62 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד (חל גידול של כ-2.1% בכמות המניות בין הרבעון השלישי לאשתקד).
- במהלך הרבעון רשמה החברה **עליית ערך בנדל"ן להשקעה**, נטו (חלק החברה), בהיקף של כ-107 מיליון ש"ח.
- ההפסד החשבונאי ברבעון הסתכם לכ-131 מיליון ש"ח ונבע מהוצאות שבעיקרן אינן תזרימיות הקשורות לירידת שווי נגזרים פננסיים, הפחתת מוניטין, הפרשי תרגום, מסים נדחים וכו'.
- **ההון העצמי לפי מדד EPRA NRV** ליום 30 בספטמבר, 2024 עלה ל-5,775 מיליון ש"ח, (כ-31.8 ש"ח למניה) לעומת 5,645 מיליון ש"ח (כ-30.3 ש"ח למניה) בסוף שנת 2023.
- **ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה** ליום 30 בספטמבר, 2024 ממשיך את מגמת העליה מסוף שנת 2023 ועמד על כ-4,922 מיליון ש"ח, כ-27.2 ש"ח למניה, לעומת כ-4,837 מיליון ש"ח, כ-26.0 ש"ח למניה, בסוף שנת 2023. הגידול בהון קוֹזו בחלקו, בין היתר עקב רכישת חוזרת של אג"ח היברידי בהיקף משמעותי במהלך הרבעון.
- **יתרות הנזילות וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים (סולו מורחב)** הסתכמו ליום 30 בספטמבר, 2024 לכ-1.1 מיליארד ש"ח. יתרות הנזילות ליום פרסום הדוח הסתכמו לכ-1.5 מיליארד ש"ח וזאת לאחר פעילויות שבוצעו לאחר תאריך המאזן.

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

- סיטיקון ממשיכה בתכנית האסטרטגית למיקוד הפעילות והורדת המינוף, לייעול ולחסכון בהוצאות תפעול. החברה הודיעה אתמול (19.11.2024) כי חתמה על הסכם למכירת הנכס Kristiine keskus בעיר טאלין, אסטוניה, תמורת כ-129 מיליון אירו במזומן. העסקה משקפת הנחה של 9% למחיר הספרים האחרון. עם עסקה זו, סיטיקון משלימה מכירות נכסים בהיקף של 334 מיליון אירו השנה והנהלת החברה מאמינה כי תחצה את יעד המכירות שהציבה לשנה זו שעומד על 380 מיליון אירו. סיטיקון חתמה על מכתבי כוונות או נמצאת במגעים מתקדמים למכירת נכסים נוספים בהיקף של כ-300 מיליון אירו.
- בנובמבר 2024 עדכנה החברה כי היא מנהלת משא ומתן מתקדם עם מנורה מבטחים למכירת 50% מזכויותיה והתחייבויותיה בארבעה מנכסי החברה בישראל – גיי צמרת, גיי מיקדו, גיי כוכב הצפון וגיי סביון, בתמורה ברוטו של כ-487 מיליון שקל, בהתאם לשווי המוערך של הנכסים בספרים נכון ל-30 בספטמבר 2024.
- בנובמבר 2024 הודיעה גיי סיטי אירופה, חברת הבת בבעלות מלאה של גיי סיטי, על מימוש נכס בעיר קרקוב, פולין, תמורת כ-20 מיליון אירו (כ-80 מיליון ש"ח) במחיר הגבוה בכ-33% משווי בספרים ליום 30 בספטמבר 2024. הנכס הנמכר הינו בניין דירות הכולל כ-109 דירות להשכרה.
- בנובמבר 2024 עדכנה גיי סיטי אירופה כי בהמשך למכירת הנכס Palace Pardubice בצ'כיה במאי 2023 תמורת כ-124 מיליון אירו (כ-496 מיליון ש"ח), במסגרתה העמידה גיי סיטי אירופה הלוואה לקונה לתקופה של 5 שנים, היא קיבלה הודעה מהרוכש, על פי תנאי ההסכם, בדבר פרעון מוקדם של יתרת הלוואה הבלתי מסולקת בסך של כ-61 מיליון אירו (245 מיליון ש"ח) בסוף חודש נובמבר 2024.



## City

- בתחילת נובמבר 2024, השלימה החברה מהלך של החלפת חוב במסגרתו החליפה כ-248 מיליון ע.ג. סדרה יב' (כ-12% מהסדרה) עם מח"מ של כ-1.8 שנים ב-300 מיליון ש"ח ע.ג. של סדרה חדשה, סדרה כא', בעלת מח"מ של כ-4.6 שנים, המובטחת בשעבוד על מניות סיטיקון.
- ביולי 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 והרחבות של סדרה יג' בהיקף של כ-410 מיליון ש"ח.
- מתחילת השנה ועד ליום הפרסום ביצעה הקבוצה רכישה עצמית של אגרות חוב של החברה בהיקף של כ-188 מיליון ש"ח וכן אגרות חוב ואגרות חוב היברידיות של G Europe בהיקף של כ-217 מיליון אירו וכ-68 מיליון אירו, בהתאמה.
- דירקטוריון החברה החליט על חלוקת דיבידנד רבעוני בסך של 10 אג' למניה (ובסכום כולל של כ-18.1 מיליון ש"ח) שיחולק לבעלי מניות שיחזיקו במניה ביום 2 בדצמבר 2024, הדיבידנד יחולק ביום 10 בדצמבר 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 בספטמבר, 2024 הקבוצה מחזיקה ומנהלת 84 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](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)