



G City מפרסמת את תוצאות הרבעון הרביעי ושנת 2024

המשך צמיחה חזקה ברבעון הרביעי ובשנה כולה

הקטנת החוב נטו בלמעלה מ-3 מיליארד ש"ח

עלייה של כ-9.2% ב-NOI מנכסים זהים בשנת 2024 לעומת אשתקד

עלייה של כ-11.8% ב-NOI בנטרול רוסייה ונכסים שנמכרו בשנת 2024 לעומת אשתקד

ה-FFO מפעילות הנדל"ן גדל בשנת 2024 בכ-32.7% לעומת אשתקד

ה-FFO הסתכם לכ-490 מיליון ש"ח (2.65 ש"ח למניה), קיטון של כ-0.3% בנטרול שע"ח ה-FFO קטן בכ-0.8%

עלייה של 5.3% בפדיונות השוכרים בקבוצה בשנת 2024 לעומת אשתקד

עלייה של 5.0% בשכ"ד הממוצע למ"ר בקבוצה בשנת 2024 לעומת אשתקד

עלייה של 2.3% במספר המבקרים בנכסי הקבוצה בשנת 2024 לעומת אשתקד

שיעור התפוסה נותר גבוה ועומד על 95.7% ליום 31 בדצמבר, 2024

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 עמד על כ-4,180 מיליון ש"ח, כ-21.0 ש"ח למניה

השינויים בשערי החליפין מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד זה תרמו לגידול בהון העצמי של כ-250 מיליון ש"ח (כ-1.2 ש"ח למניה) ולהורדת המינוף בכ-0.6%¹

ההון העצמי לפי מדד EPRA NRV ליום 31 בדצמבר, 2024 עמד על כ-4,830 מיליון ש"ח, כ-24.2 ש"ח למניה

יתרות הנזילות וקווי אשראי בלתי מנוצלים של החברה וחברות הבנות בבעלות מלאה הסתכמו לכ-2.1 מיליארד ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024 וליום פרסום הדו"ח

¹ נתונים אלו מבוססים על שערי החליפין נכון למועד זה. מובהר כי ההון העצמי בפועל כפי שיהיה בתום הרבעון הנוכחי (31.3.2025) ייקבע בהתאם לשערי החליפין עד לתום הרבעון. כמו גם פעולות הוניות ואחרות המשפיעות על ההון העצמי ושיעור המינוף.



City

מיום 31 בדצמבר 2023 ועד למועד פרסום הדו"ח קטן החוב נטו (סולו מורחב, בניכוי מזומן ושווה מזומן) בלמעלה מ-3 מיליארד ש"ח מכ- 16.4 מיליארד ש"ח בסוף 2023 לכ- 13.3 מיליארד ש"ח למועד פרסום הדו"ח

חיים כצמן, מייסד ומנכ"ל G City: "אנו פותחים את שנת 2025 עם תיק נכסים שממשיך לייצר תזרים מזומנים גדל והולך, עם תנועת מבקרים הצומחת בעקביות ודיירי עוגן הממשיכים להגדיל את היקף עסקיהם. אסטרטגיית המיקוד העסקי שלנו בנכסי מבצר (שווי נכס ממוצע 106 מיליון דולר) עם חיבור לתשתית תחבורתית במיקומים סופר אורבניים מוכיחה את עצמה. לצד המהלכים למימוש נכסים, אנו פועלים כל העת גם לפיתוח ולהרחבת נכסים להשכרה ולמכירה, לטיוב התיק ושיפור הפעילות היומיומית בכל הנכסים. צעדים אלה ונוספים מקבילים ביטוי בתוצאות התפעוליות הטובות. היתה זו שנה מלאת פעילות במימוש נכסים ובסה"כ הקטנו את החוב נטו של הקבוצה בלמעלה משלושה מיליארד ש"ח, הקטנה של 20% בסך החוב נטו של הקבוצה. אנו ממשיכים ביישום התכנית למיקוד פעילותה של חברת הבת סיטיקון דרך מכירת נכסים שאינם נכסי ליבה, הפחתת המינוף שם והגדלת היעילות התפעולית שלה. אנו נכנסים לשנת 2025 בעמדה טובה למימוש התכנית האסטרטגית לשנת 2028 עליה הודענו במהלך השנה ואנו בהחלט מאמינים כי יש לנו את כל הכלים ליישמה בהצלחה."

בחודש אוקטובר 2022 הכריזה החברה על תכנית למימוש נכסים ולמיקוד עסקי שעודכנה מעת לעת. נכון למועד פרסום הדוח, השלימה הקבוצה מימוש נכסים בהיקף כולל של כ-5.3 מיליארד ש"ח, כדלקמן: G Europe - 3.6 מיליארד ש"ח; גיי ישראל - 0.6 מיליארד ש"ח; Gazit Horizons - 0.6 מיליארד ש"ח; גזית ברזיל - 0.5 מיליארד ש"ח.

בנוסף למכירת הנכסים כאמור, ביצעה הקבוצה הצעה ראשונה לציבור (IPO) של Gazit Malls בהיקף של 301 מיליון ריאל ברזילאי (כ-226 מיליון ש"ח), בדרך של הצעת מכר של חלק מאחזקותיה של החברה אשר הושלמה ביום 1 בפברואר 2024.

דגשים עיקריים לתוצאות שנת 2024

- ה- NOI עלה בשנת 2024 בכ-4.0% והסתכם לכ-1,734 מיליון ש"ח לעומת כ-1,667 מיליון ש"ח אשתקד. ה- NOI בנטרול רוסיה ונכסים שנמכרו גדל בכ-11.8% לעומת אשתקד.
- ה- NOI מנכסים זהים עלה בשנת 2024 בכ-9.2% לעומת אשתקד.
- ה- FFO הסתכם לכ-490 מיליון ש"ח (2.65 ש"ח למניה) לעומת כ-505 מיליון ש"ח (2.85 ש"ח למניה) אשתקד (חל גידול של כ-4.4% במספר המניות), קיטון של כ-3.0%. בנטרול שע"ח ה- FFO קטן בכ-0.8%.



City

- ה-FFO מפעילות הנדל"ן גדל בשנת 2024 בכ-32.7% והסתכם לכ-495 מיליון ש"ח לעומת כ-373 מיליון ש"ח אשתקד.
- הרווח החשבונאי הסתכם לכ-52 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-1,203 מיליון ש"ח אשתקד. הגידול ברווח קוֹזו מהוצאות הקשורות לירידת שווי נדל"ן כולל הפחתה של כ-200 מיליון ש"ח בגין מכירת הקרקע באיסטנבול לאחר שהחברה החליטה לצאת מטורקיה.
- ההון העצמי לפי מדד EPRA NRV ליום 31 בדצמבר, 2024 עמד על כ-4,830 מיליון ש"ח, (כ-24.2 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 31 בדצמבר, 2024 עמד על כ-4,180 מיליון ש"ח, כ-21.0 ש"ח למניה, לעומת כ-4,837 מיליון ש"ח, כ-26.0 ש"ח למניה, בסוף שנת 2023. הקיטון בהון נובע בעיקר מהתנודות בשערי החליפין ביחס לשקל, מירידת שווי הנכסים בעיקר בסיטיקון וכן הפתחתה של כ-200 מיליון ש"ח בגין ההחלטה האסטרטגית למכור את חטיבת הקרקע היחידה של החברה בטורקיה וזאת בין השאר לאור היריבות שגברה כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל. מאידך השינויים בשערי החליפין מיום 1 בינואר 2025 ועד למועד זה תרמו לגידול בהון העצמי של כ-250 מיליון ש"ח (כ-1.2 ש"ח למניה)
- יתרות הנזילות וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים (סולו מורחב) הסתכמו ליום 31 בדצמבר, 2024 וליום פרסום הדוח לכ-2.1 מיליארד ש"ח.
- מיום 31 בדצמבר 2023 ועד למועד פרסום הדו"ח קטן החוב נטו (סולו מורחב, בניכוי מזומן ושווה מזומן) בלמעלה מ-3 מיליארד ש"ח מכ-16.4 מיליארד ש"ח בסוף 2023 לכ-13.3 מיליארד ש"ח למועד פרסום הדו"ח
- במהלך השנה רשמה החברה עליית ערך בנדל"ן להשקעה, נטו, בהיקף של כ-378 מיליון ש"ח (חלק החברה). עליית הערך בתקופת הדוח הושפעה בעיקר מעלייה בתזרים נטו מהנכסים, כולל השפעות עליית המדד, בקיזוז השפעת עליית שיעורי ההיוון הממוצעים באזורי הפעילות של הקבוצה, בעיקר באירופה.

דגשים עיקריים לתוצאות הרבעון הרביעי לשנת 2024

- ה-NOI מנכסים זהים עלה ברבעון בכ-13.7% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- ה-NOI עלה ברבעון בכ-3.1% והסתכם לכ-435 מיליון ש"ח לעומת כ-422 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- ה-FFO הסתכם לכ-129 מיליון ש"ח (0.71 ש"ח למניה) לעומת כ-140 מיליון ש"ח (0.78 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד (חל גידול של כ-1.5% במספר המניות). בנטרול שע"ח ה-FFO גדל בכ-3.2%.
- ה-FFO מפעילות הנדל"ן גדל בכ-76% והסתכם לכ-165 מיליון ש"ח לעומת כ-94 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.



- ההפסד החשבונאי ברבעון הסתכם לכ-69 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ-284 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד ונבע בעיקר מירידת שווי הוגן של נדלן כולל הפחתה של כ-200 מיליון ש"ח בגין מכירת הקרקע באיסטנבול, טורקיה.

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

- בחודש דצמבר 2024 השלימה החברה הנפקת מניות בהיקף של כ-275 מיליון ש"ח.
- בחודש דצמבר 2024 השלימה החברה את העסקה עם מנורה מבטחים למכירת 50% מזכויותיה והתחייבויותיה בארבעה מנכסי החברה בישראל – גי צמרת, גי מיקדו, גי כוכב הצפון וגי סביון, בתמורה ברוטו של כ-487 מיליון שקל, בהתאם לשווי בספרים נכון ל-30 בספטמבר 2024.
- בינואר 2025 הודיעה גי סיטי אירופה על מכירת קרקע באיסטנבול תמורת כ-53 מיליון אירו וקיבלה את מלוא התמורה במזומן.
- בחודש פברואר 2025 השלימה גי סיטי אירופה את העסקה למכירת הנכס Flora בפראג, צ'כיה וקיבלה את מלוא התמורה (בניכוי המשכנתא שרבעה על הנכס) במזומן ובכך השלימה גי סיטי אירופה את יציאתה מצ'כיה.
- דירקטוריון החברה החליט על חלוקת דיבידנד רבעוני בסך של 12.5 אג' למניה (ובסכום כולל של כ-25 מיליון ש"ח) שיחולק לבעלי מניות שיחזיקו במניה ביום 1 באפריל 2025, הדיבידנד יחולק ביום 8 באפריל 2025.

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, 2024 הקבוצה מחזיקה ומנהלת 89 נכסים המשתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ-1.8 מיליון מ"ר בשווי של כ-32 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 ושווק ההון, G City, טל: 03-6948000, sbarkay@G-City.com