



City

תוצאות
לרבעון השני
לשנת 2022

אוגוסט 2022

THE HEART OF IT.



DISCLAIMER

מצגת זו עשויה לכלול הצהרות צופות פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך (התשכ"ח - 1968), לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים, נתונים פיננסיים ותפעוליים המתייחסים לאירועים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה והחברות המוחזקות שלה, תחזיות ונתונים ביחס לפרוייקטים בתכנון ופיתוח, צפי לוחות זמנים לפיתוח, תוכנית השקעה ומימוש נכסים, עלויות הקמה והכנסות עתידיות ונתונים פיננסיים אחרים, וכן להשפעות מגיפת הקורונה והמלחמה בין רוסיה לאוקראינה והמשבר הכלכלי הגלובלי הנגזר מהן. מידע זה כאמור, מבוסס על הערכתה הסובייקטיבית של החברה אשר נעשתה על פי ניסיון העבר והידע המקצועי שצברה החברה, על בסיס מידע קיים של החברה והחברות המוחזקות שלה ובנוסף על ציפיות והערכות עכשוויות של החברה בקשר להתפתחויות עתידיות ומגמות, ועל השפעתן הצפויה על פעילות החברה, והכל כפי שידועים לחברה במועד פרסום מצגת זו.

למרות שאנו מאמינים שההנחות שעליהן מבוססת כל הצהרה צופה פני עתיד הן סבירות, כל הנחה שכזו יכולה להתברר כלא מדויקת, וההצהרה המבוססת על הנחה כאמור עלולה להתברר כשגויה. תוצאות ממשיות ומגמות בעתיד עשויות להשתנות משמעותית מאלו שהוצגו או השתמעו מכל הצהרה צופה פני עתיד במצגת זו, כתלות במגוון גורמים, לרבות גורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה והחברות המוחזקות שלה כמפורט בדוח התקופתי של החברה ובמידע אחר אותו פרסמה החברה במסגרת דיווחיה לרשות ניירות ערך בישראל, ובכלל זאת תחת פרק "גורמי סיכון" בדוח התקופתי של החברה, ביניהם תנאים כלכליים המשפיעים על אזורים גאוגרפיים, שינויים במדיניות השכירות של רשתות השיווק ושוכרים מהותיים, סיכונים הכרוכים בפעילות בתחום חידוש ופיתוח נכסים, תחרות, גידול בהוצאות תפעול והוצאות אחרות, ההתפתחויות בסביבה הכלכלית והגיאופוליטית באזורי הפעילות של החברה והחברות המוחזקות שלה, לרבות בשים לב למגיפת הקורונה ולמלחמה בין רוסיה לאוקראינה והשפעותיהן הגלובליות והמאקרו כלכליות, וכן קבלת אישורים רגולטוריים הנדרשים למיצוי פוטנציאל הפיתוח, והשלמת תוכנית ההשקעות של החברה ועל כן תוצאות הפעילות של החברה, עלולות להיות שונות באופן מהותי מהאמור במצגת זו.

למעט החובה לגלות מידע כנדרש לפי דיני ניירות ערך, איננו מתחייבים לעדכן כל מידע הכלול במצגת זו או לפרסם את תוצאות כל שינוי לכל הצהרה אשר עשוי להיעשות על מנת לשקף אירועים או נסיבות שקרו, או שנעשינו מודעים להם, לאחר תאריך מצגת זו.

המידע הכלול במצגת זו אינו מהווה תשקיף או מסמך הצעה אחר, ואינו מהווה או יוצר כל הזמנה או הצעה למכור או חלק ממנה, או כל שידול של כל הזמנה או הצעה לקנות או להירשם לקנייה, ניירות ערך כלשהם של ג'י סיטי בע"מ או כל תאגיד אחר, ובנוסף המידע או כל חלק ממנו או עובדת הפצתו אינם מהווים בסיס או אפשרות להסתמך עליהם בקשר עם כל פעולה, חוזה, התחייבות או בקשר לניירות הערך של החברה.

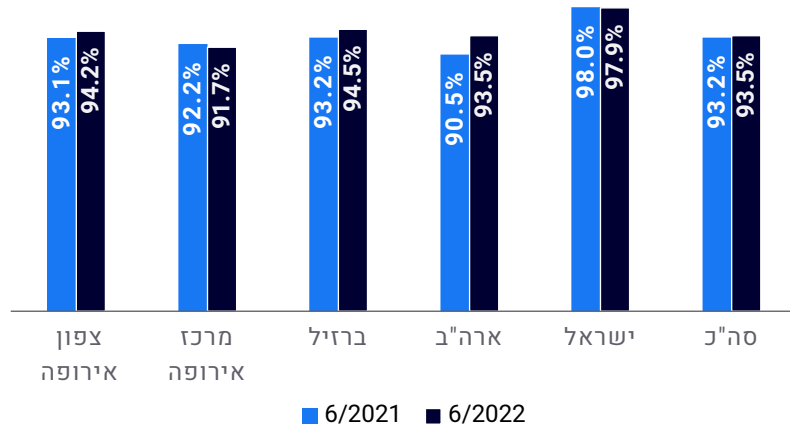


מהכנסות השכירות בקבוצה
צמודות למדד המחירים לצרכן

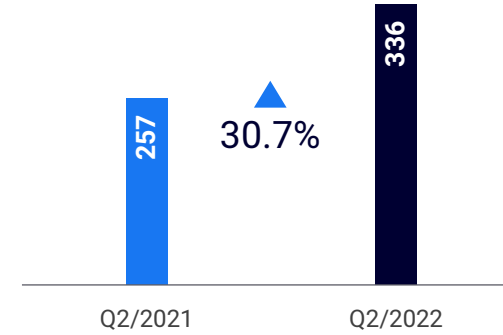
מעל
90%

מהחוב הפיננסי סולו מורחב
אינו צמוד מדד*

כ-
58%



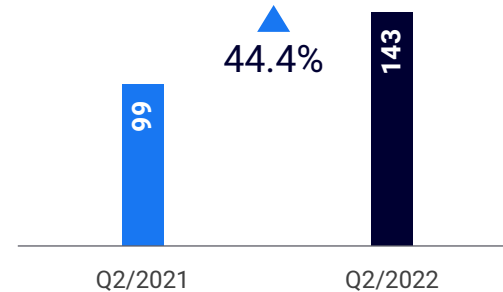
NOI באיחוד יחסי ברבעון
(ללא שינוי בשע"ח, מיליוני ש"ח)



עלייה ב- NOI מנכסים
זהים ברבעון



ה- FFO הכלכלי ברבעון
(ללא שינוי בשע"ח, מיליוני ש"ח)



*הנתונים הינם לאחר השפעת עסקאות הגנה וללא אג"ח היברידי שאינו צמוד מדד ובריבית קבועה.



THE HEART OF IT.



רבעון שני 2022

פרמטרים נבחרים בפעילות הפרטית



סה"כ	מרכז אירופה	ברזיל	צפון אמריקה	ישראל	
1,248	796	176	115	161	שטח להשכרה (אלפי מ"ר)
65	25	7	19	13	מספר נכסים מניבים ¹
93.2%	91.7%	94.5%	93.5%	97.9%	שיעור תפוסה
2.0%	-	7.0%	23.0%	8.7%	אחוז שינוי בחתימה על חוזים חדשים לרבות אופציות
17,417	8,848	2,568	2,363	3,638	שווי נדל"ן מניב (מיליוני שקלים) ¹
2,964	989	102	1,072	801	שווי נדל"ן מניב בהקמה וקרקעות (מיליוני שקלים) ¹
-	דיור להשכרה משרדים ושירותים, מסחר	מסחר, משרדים ושירותים ומגורים	דיור להשכרה משרדים ושירותים, מסחר	דיור להשכרה משרדים ושירותים, מסחר	שימושים

(1) כולל נכסים בשליטה משותפת

(2) בצפון אמריקה ירידה של כ- 4% בשטחי מסחר ועלייה של כ- 26% בשטחי מגורים להשכרה

מעל לכ- 90% מהכנסות השכירות צמודות מדד

ג'י סיטי אירופה (אטריום לשעבר)

עדכון המדד כל שנה בחודשים ינואר, פברואר



ברזיל

עדכון המדד כל חודש



ישראל

עדכון המדד כל חודש



סיטיקון

עדכון המדד כל שנה בחודש נובמבר



*בצפון אמריקה חוזי השכירות אינם צמודים למדד אך כוללים מנגנון עליית שכר דירה שנתי.



התפתחויות אחרונות

במהלך הרבעון השני החברה מכרה את הנכס היחיד בסלובקיה בשווי זהה לרשום בספרים (IFRS), תמורת כ- 118 מיליון אירו



בפברואר 2022 הושלמה העסקה לרכישת בעלי מניות המיעוט של ג'י אירופה (לשעבר אטריום) על ידי החברה ומחיקתה מהמסחר



במהלך החציון ולאחריו השלימה החברה הקצאה פרטית של מניות וכתבי אופציה בהיקף של כ- 468 מיליון ש"ח לכלל, הפניקס, מגדל ונורסטאר



רכישת AER טמפה והתחלת בניית 334 יחידות דיור להשכרה בדאון-טאון טמפה, פלורידה



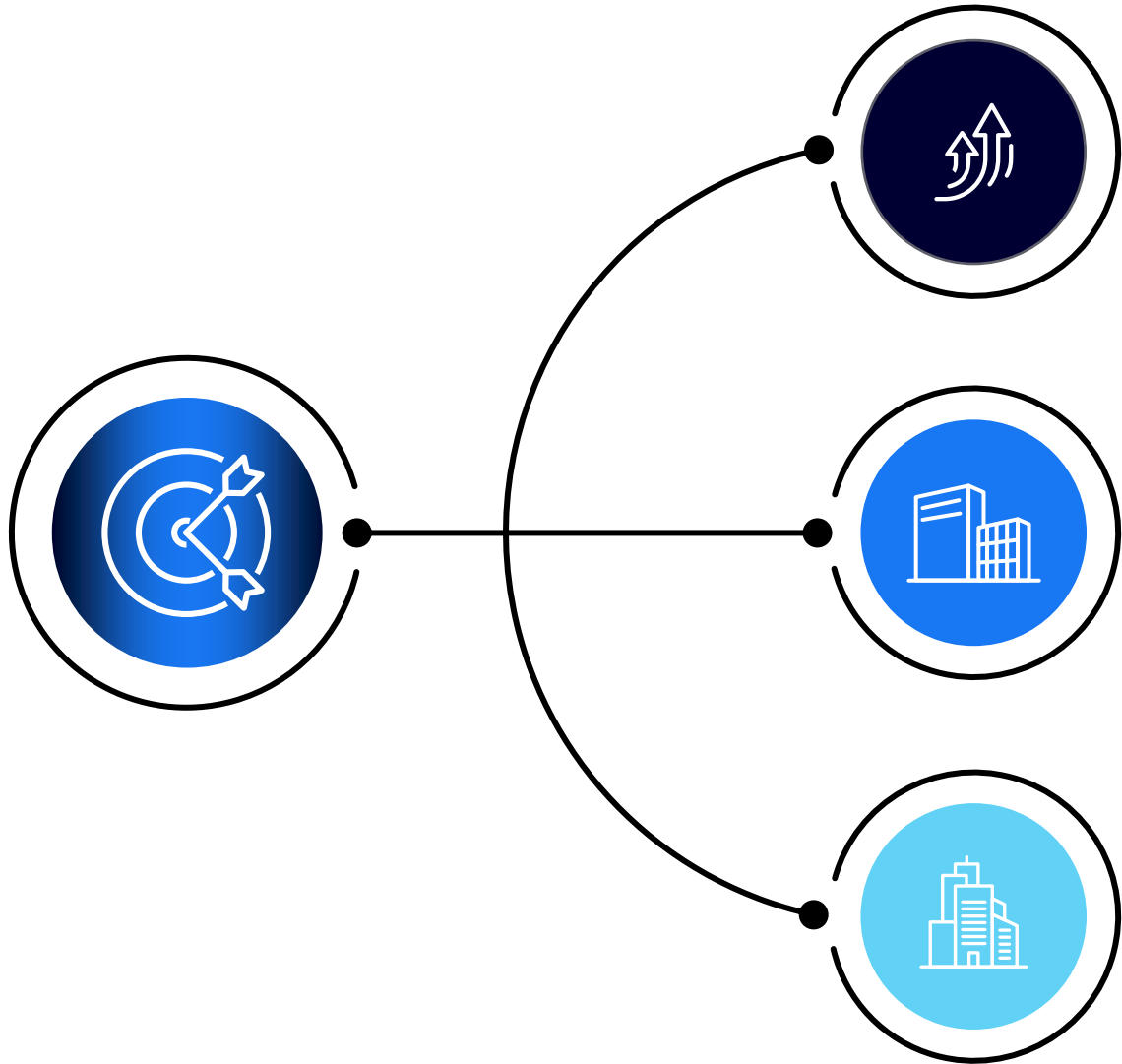
רכישת בית כאל במתחם כורזין בגבעתיים ואישור ועדה מחוזית להכפלת זכויות הדיור להשכרה במתחם



בתחילת הרבעון סיטיקון פתחה את חלק המסחר בפרויקט ליפוליווה בפינלנד



**מיקוד בנכסים
אורבניים באזורים
צפופי אוכלוסין**



**צמיחה אורגנית של
תיק הנכסים**

**ניצול זכויות ופיתוח
בנכסים קיימים**

**קנייה, ייזום ופיתוח
של נכסים חדשים**



+18%

גידול ב- NOI מנכסים
זהים ברבעון



7,357

חוזי שכירות
בקבוצה



106

נכסים ליום
30 ביוני, 2022



37

מיליארד ש"ח
שווי נדל"ן
להשקעה ובפיתוח



140

סופרמרקטים
בתיק הנכסים



2,800

יחידות דיור להשכרה
בשלב שונים

עשה זאת בעצמך
וריהוט לבית
2%

מגורים
להשכרה
2%

בידור
4%

סופרמרקטים
ובתי מרקחת
16%

קמעונאים שונים
(ללא אופנה)
22%

משרדים, בנקים,
מרפאות
ושירותים
14%

אוכל והסעדה
11%

אופנה
29%

תמהיל דיירים
על פי שכר
דירה יחסי

רוסיה
4%

ברזיל
10%

קנדה
1%

ישראל
16%

צ'כיה
7%

ארה"ב
11%

פולין
21%

נורבגיה
9%

פינלנד ואסטוניה
14%

שבדיה ודנמרק
7%

פיזור גיאוגרפי
על פי שווי הנכסים
באיחוד יחסי

תיק נכסים אורבאני המשרת צרכים יומיומיים ומשלב דיור להשכרה



תיק נכסים איכותי מעוגן
סופרמרקטים באזורים אורבניים
צפופי אוכלוסין, ללא תלות
בדיירים מהותיים



80% משווי הנכסים של GCITY
מרוכז ב- 16 מטרופולינים

תל אביב
בוסטון
ניו יורק
וורשה
פראג
שטוקהולם
הלסינקי
סאו פאולו

בבנייה +
600
יחידות דיור מיועדות להשכרה

סיטיקון נמצאת במהלך בניית כ- 400 יחידות דיור בפילנד, היחידות הראשונות צפויות להתחיל להניב בדצמבר 2022.

בחודש פברואר 2022 נרכש פרויקט לבניית 200 יחידות דיור בסטוקהולם, שבדיה

בבנייה
200
יחידות בבנייה (בצמוד לנכס פרומנדה)

ג'י אירופה (לשעבר אטריום) החלה בבניית השלב הראשון של 200 יחידות דיור מתוך 2,000 יחידות בצמוד לנכס בבעלות ג'י אירופה (לשעבר אטריום) פרומנדה (וורשה, פולין)

רכישת
כ- 650
יחידות דיור להשכרה

ג'י אירופה (לשעבר אטריום) השלימה רכישה של כ- 650 יחידות דיור להשכרה בוורשה וקראקוב, פולין, הצפויות להתחיל להניב בחציון השני 2022

רכישת
243
יחידות דיור בתכנון

רכישת קרקע במסגרת פרויקט "דירה להשכיר" תל השומר לפני הקלות שבס (לאחר תוספת שבס צפי כ- 291 יח"ד) בשלבי הוצאת היתר צפי סיום 4 שנים

בתכנון מתקדם
כ- 500
יחידות דיור מיועדות להשכרה

כ- 500 יחידות בתכנון, בבריקל מאימי

בבנייה
כ- 334
יחידות דיור מיועדות להשכרה

כ- 334 יחידות בטמפה, פלורידה

רכישת
262
יחידות דיור מניבות

ברבעון עלו דמי השכירות הממוצעים בחוזים שנחתמו בכ- 26% לעומת החוזים הקודמים

סה"כ בבעלות
2,800
הקבוצה כ-

יחידות דיור להשכרה בשלבים שונים*



*למועד פרסום הדוחות הכספיים, הנתונים לעיל כוללים מידע אודות פרויקטים בתכנון והקמה המהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. נתונים כאמור מבוססים על הערכות החברה נכון למועד זה ועלולים להשתנות בעתיד. לפרטים נוספים ראה עמוד 2 למצגת.



הבנייה
החלה

AER TAMPA - רכישה אחרונה

טמפה, פלורידה



94%

שיעור החזקה



12

מיליון דולר
NOI בשנה יציבה



334

יחידות להשכרה



2024

סיום משוער



270

מיליון דולר
שווי צפוי בשנה יציבה*



175

מיליון דולר
עלות הפרויקט*

החברה מקימה יחד עם American Land Ventures, פרויקט מגורי יוקרה להשכרה בדאון טאון של טמפה ביי, פלורידה.

הבניין בן 31 קומות ממוקם על שפת הנהר ברובע האומנים הצומח של העיר מול היכל התרבות ובצמוד למוזיאון האומנות של טמפה.

הפרויקט ממוקם ב- Opportunity Zone, אזור הזכאי להטבות מס, כגון דחיה של רווחי הון נוכחיים ופטור ממס אם הנכס הנבנה יוחזק על-ידי החברה לתקופה של עשר שנים או יותר.

*הנתונים לעיל כוללים מהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. נתונים כאמור מבוססים על הערכות החברה נכון למועד זה ועלולים להשתנות בעתיד. לרבות כתלות בקבלת היתרים הנדרשים על פי דין (ככל שנדרש). לפרטים נוספים ראה עמוד 2 למצגת.



THE HEART OF IT.



רכישה אחרונה - בית כאל



7 דונם



מתחם כורזין, גבעתיים
מיקום



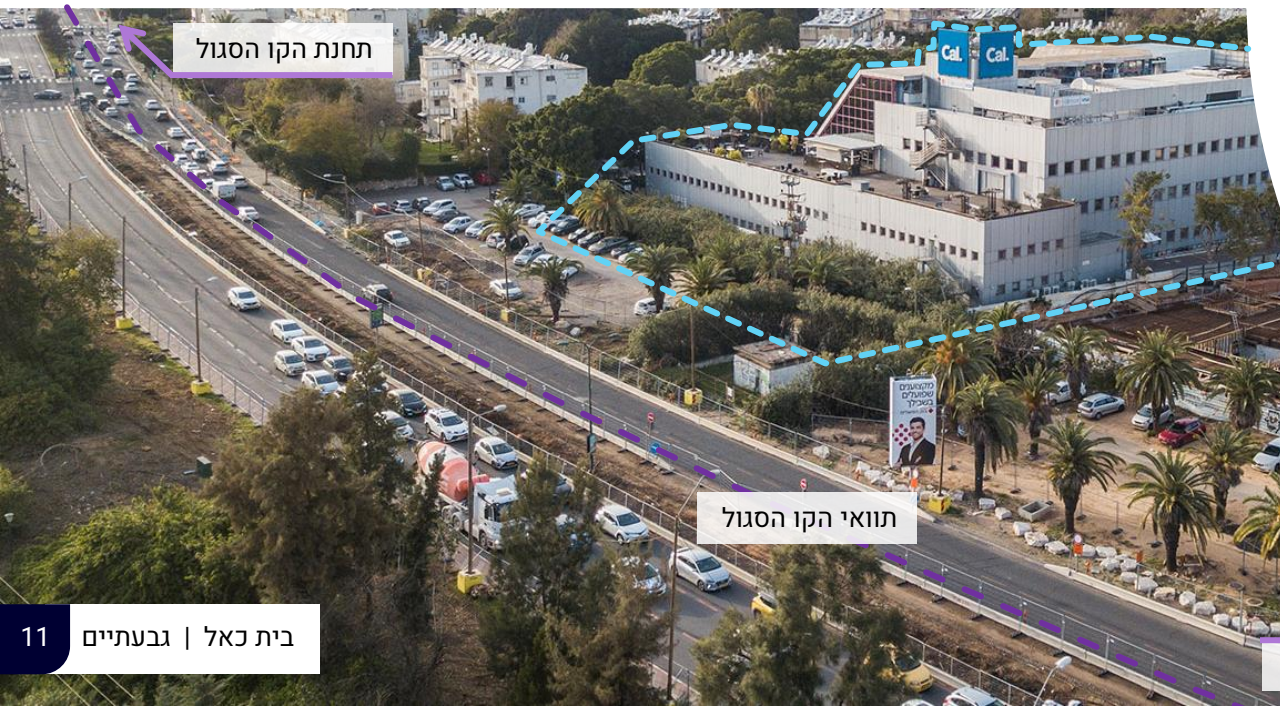
200 מטר

שתי תחנות רכבת קלה הקו
הסגול הנמצאות בבנייה



336

מיליון ש"ח
עלות רכישה



החברה זכתה במכרז לרכישת בית כאל במתחם כורזין גבעתיים, בשטח של כ- 7 דונם ועליו ממוקם מבנה משרדים בן 3 קומות בשטח של כ- 9,000 מ"ר.

בחודש יוני 2022 החליטה הועדה המחוזית על הפקדת תכנית (בכפוף לתיקונים) להגדלת זכויות בניה במתחם כורזין.

התכנית החדשה מגדילה את זכויות הבניה בבית כאל ל- 40 קומות ומוסיפה 4,000 מ"ר עיקרי למגורים, מגדילה את מס' יח"ד ל- 180 ומוסיפה 11,000 מ"ר עיקרי לתעסוקה. **בסה"כ זכויות הבניה יסכמו לכ- 90,000 מ"ר ברוטו.**



THE HEART OF IT.

City

פרויקטים בהקמה ופיתוח בחברות הפרטיות

NOI שנתי צפוי (חלק החברה, מ' ש"ח)	עלות משוערת להשלמה (חלק החברה, מ' ש"ח)	שווי הוגן ליום 30.6.2022 (חלק החברה, מ' ש"ח)	
147	1,264	783	פרויקטי מסחר ומשרדים
167	2,414	1,071	פרויקטי מגורים להשכרה
314	3,678	1,854	סה"כ פרויקטים



314 -
תוספת NOI צפוי



*הנתונים לעיל כוללים דודות עלות משוערת להשלמה ו- NOI צפוי, המהווה צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. נתונים כאמור מבוססים על הערכות החברה נכון למועד זה ועלולים להשתנות בעתיד כתוצאה מהתממשותם של סיכונים שונים הכרוכים בהקמה ופיתוח פרויקטים וכן כתוצאה משינויים ואירועים מאקרו כלכליים. לפרטים נוספים ראה עמוד 2 למצגת.



פרויקטי מסחר ומשרדים

הפרויקט	תכנית/סטטוס	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של GCITY	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן ליום 30.6.2022 (מ' ש"ח, 100%)	עלות משוערת להשלמה (מ' ש"ח, 100%)	NOI שנתי צפוי (מ' ש"ח, 100%)
סביון	הרחבת מסחר ומשרדים	5,600	100%	Q4-22	76	23	9
מפעל המים כפר סבא חלקה 50	השלמת פרויקט מפעל המים, מסחר בשתי קומות	3,700	25.5%	Q3-23	28	26	3
G City ראשל"צ	מגדל משרדים: עבודות חפירה ודיפון הסתיימו ועבודות ביסוס הסתיימו	65,100	100%	Q1-26	144	769	67
G כפר סבא	הרחבת מסחר: הפרויקט בשלב תכנון ורישוי	6,000	51%	יעודכן בהמשך	28	106	8.5
G כפר סבא	מגדל משרדים: תב"ע מאושרת למגדל משרדים. הפרויקט בשלב תכנון ראשוני והחברה בוחנת שינוי ייעוד למגורים להשכרה	26,100	51%	יעודכן בהמשך	19	365	29
Home-Depot New York	שיפוץ כללי לנכס בן 4 קומות, ועבודות הכנה לקראת כניסת הום-דיפו	9,000	100%	Q3/23	532	-	27
Market Place, Boston	תכנית להוספת כ-7 קומות שטחי משרדים מעל הנכס הקיים בן 3 הקומות	16,000	65%	2025	-	346	37
סה"כ 100%					827	1,635	181
סה"כ חלק החברה					783	1,264	147

*הנתונים לעיל כוללים מידע אודות פרויקטים בתכנון והקמה (לרבות תוספת שטח צפויה, לוחות זמנים להשלמה, עלויות השלמה ו- NOI שנתי צפוי) המהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. נתונים כאמור מבוססים על הערכות החברה נכון למועד זה ועלולים להשתנות בעתיד. לרבות כתלות בקבלת היתרים הנדרשים על פי דין (ככל שדרש). לפרטים נוספים ראה עמוד 2 למצגת.



פרויקטי מגורים להשכרה

NOI שנתי צפוי (מ' ש"ח, 100%)	עלות משוערת להשלמה (מ' ש"ח, 100%)	שווי הוגן ליום 30.6.2022 (מ' ש"ח, 100%)	מועד השלמה צפוי	חלקה של GCITY	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	תכנית/סטטוס	הפרויקט
24	319	535	Q2-25	100%	30,670	4 בנייני מגורים עם 243 דירות להשכרה (לפני תוספת זכויות/ הקלות שבס) לשכירות ארוכת טווח של כ- 20 שנים	תל השומר דירה להשכיר
50	844	159	2025	100%	42,000	מגדל לשימושים מעורבים בן 61 קומות, אושרה הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 504 יחידות בפרויקט	בריקל, מיאמי
37	430	100	2024	94%	37,000	פרויקט מגורי יוקרה להשכרה בדאון טאון טמפה, הכולל כ- 334 יחידות דיור להשכרה.	טמפה, פלורידה
50	788	116	200 יח' - Q4-23 460 יח' - Q3-24 1,200 יח' - 2027	100%	63,000	פרויקט דיור להשכרה, בצמוד לקניון הקיים פרומנדה. הפרויקט יבנה על חלקת קרקע בבעלות ג'י אירופה בשטח של כ- 9,300 מ"ר	Promenada, Warsaw
8	30	109	Q4-22	100%	15,970	פרויקט דיור להשכרה הכולל כ- 541 יחידות דיור, בחלקה המערבי של העיר וורשה ברובע Włochy	Rubikon, Warsaw
3	3	52	Q3-22	100%	4,676	פרויקט דיור להשכרה הכולל כ- 109 יחידות דיור, בחלקה הצפון מערבי של העיר קראקוב ברובע Krowodrza	Raławicka, Krakow
167	2,414	1,071	סה"כ 100%				

*הנתונים לעיל כוללים מידע אודות פרויקטים בתכנון והקמה (לרבות תוספת שטח צפויה, לוחות זמנים להשלמה, עלויות השלמה ו- NOI שנתי צפוי) המהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. נתונים כאמור מבוססים על הערכות החברה נכון למועד זה ועלולים להשתנות בעתיד לרבות כתלות בקבלת היתרים הנדרשים על פי דין (ככל שנדרש). לפרטים נוספים ראה עמוד 2 למצגת.

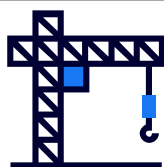
זכויות בניה קיימות נוספות ופוטנציאליות

החברה עוסקת בקידום תב"ע במספר נכסים בישראל

הפרויקט	מיקום	היקף זכויות בניה מנוצל	זכויות בניה בשלבי תכנון ובניה	יתרת זכויות קיימות אשר טרם נוצלו (1)	זכויות בניה בהלכי תכנון תב"ע	חלקה של GCITY	שימושים קיימים ועתידיים
G City	ראשל"צ	95,300 מ"ר	65,100 מ"ר	12,400 מ"ר	347,200 מ"ר (2)	100%	מעורבים ומלונאות
G כפר סבא	כפר סבא	54,700 מ"ר	32,100 מ"ר (4)	9,800 מ"ר (5)	216,200 מ"ר (3)	51%	מעורבים
רוטשילד	ראשל"צ	20,300 מ"ר	-	2,500 מ"ר	10,900 מ"ר	51%	מעורבים
חורב	חיפה	18,100 מ"ר	-	3,900 מ"ר	16,500 מ"ר (6)	50%	מעורבים
סביון	סביון	3,300 מ"ר	5,600 מ"ר	1,000 מ"ר	5,800 מ"ר	100%	מעורבים
נוכב הצפון	תל אביב	2,100 מ"ר	-	-	14,700 מ"ר	100%	מסחר ומשרדים
מפעל המים	כפר סבא	9,400 מ"ר	3,700 מ"ר	3,300 מ"ר	-	25.50%	מסחר ומשרדים
תל השומר	רמת גן	-	30,700 מ"ר	-	-	100%	מגורים
בית כאל	גבעתיים	9,000 מ"ר	-	59,700 מ"ר	21,800 מ"ר	100%	משרדים, מסחר ומגורים
יתרת הנכסים	פריסה ארצית	57,000 מ"ר	-	20,300 מ"ר	-	100% - 22%	מעורבים
		סה"כ	269,200 מ"ר	112,900 מ"ר	633,100 מ"ר		
		סה"כ חלק החברה	202,500 מ"ר	91,500 מ"ר	513,700 מ"ר		

(1) לרבות זכויות בהקלות/אישורים רגולטורים/הליכים משפטיים.
 (2) בהתאם למסמך מדיניות העירייה - מתחם 109.
 (3) בהתאם לתכנון החברה בתיאום עתידי מול העירייה.
 (4) זכויות נותרות למגדל ראשון (חלקי) + הרחבת מסחר- חלקה 38.

(5) G סינמה וחלקה 97 בלבד.
 (6) בהתאם לחלופות אשר הוצגו בוועדה המחוזית.
 הזכויות אינן כוללות שטחי שרות תת קרקעים.
 זכויות הבניה העתידיות מתייחסות לתכנון הנוכחי מצד החברה, יתכנו שינויים בוועדות התכנון.





THE HEART OF IT.

תוצאות ונתונים פיננסיים

רבעון שני 2022

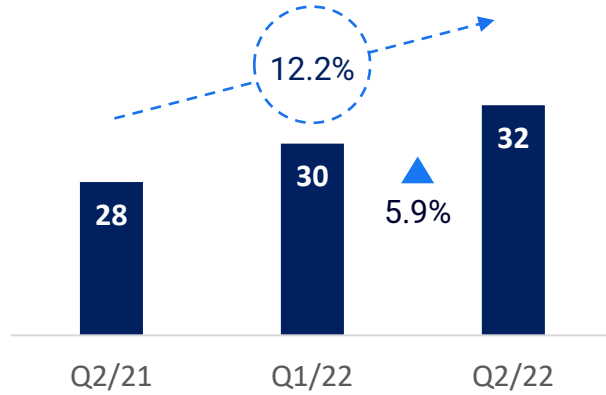


	1-6/21	1-6/22	שינוי	4-6/21	4-6/22	שינוי	
	502	642	28%	257	336	31%	NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשע"ח
	438	512	17%	221	261	18%	NOI מנכסים זהים
	196	210	7%	99	143	44%	FFO ללא שינוי בשע"ח
	1.30	1.30	-	0.65	0.86	32%	FFO למניה ללא שינוי בשע"ח

התפתחות ה-NOI הרבעוני בחברות הפרטיות

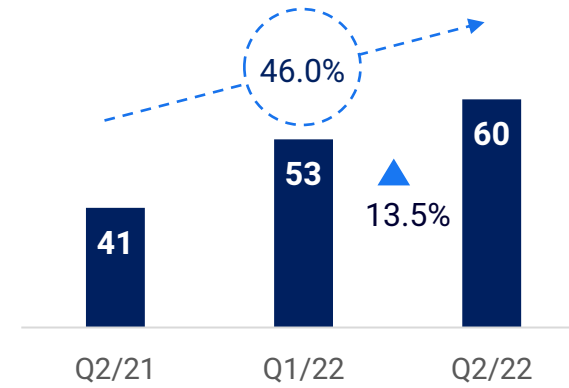
ג'י סיטי אירופה (אטריום לשעבר)

(מיליון אירו)



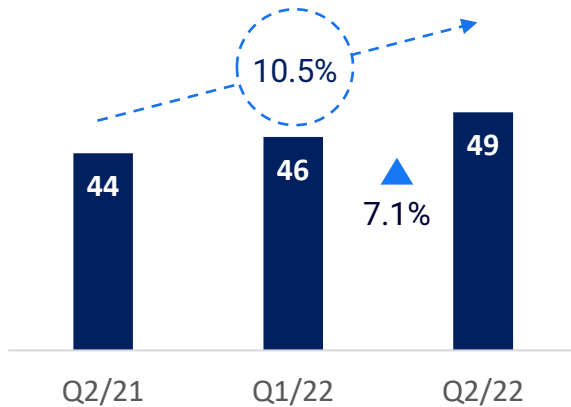
ברזיל

(מיליון ריאל)



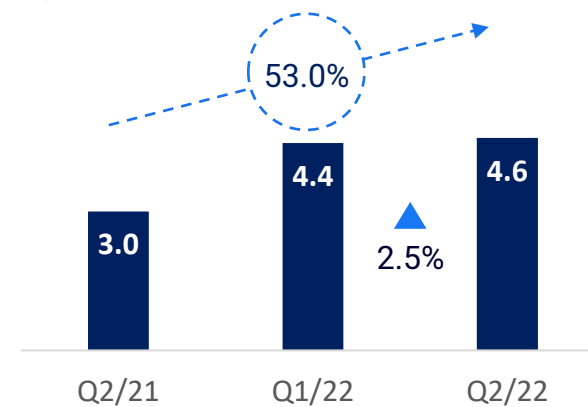
ישראל

(מיליון ש"ח)



ארה"ב

(מיליון דולר)



נתונים עיקריים
ליום 30 ביוני, 2022

3.20%

ריבית ממוצעת על התחייבויות ואג"ח (סולו מורחב)

4.06

שנים מח"מ ממוצע חוב בנקאי ואג"ח (סולו מורחב)

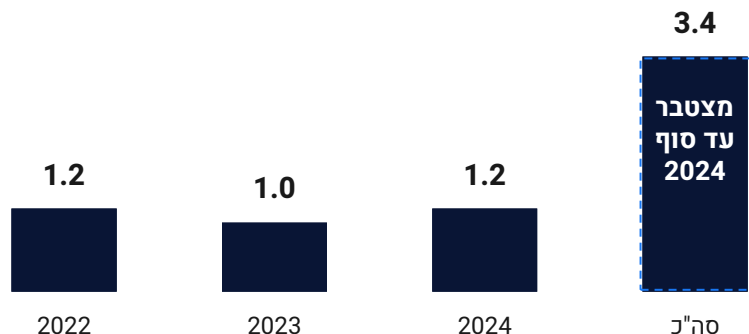
58%

יחס חוב נטו לסך מאזן (מאוחד)

63.9%

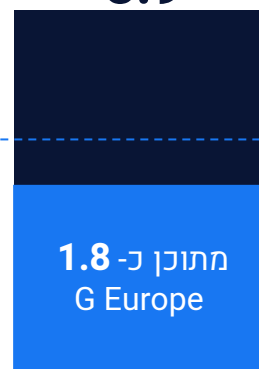
יחס חוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב)

לוח סילוקין אגרות חוב עד סוף שנת 2024 כולל G Europe (לשעבר אטריום)
(ליום 30 ביוני, 2022, מיליארד ש"ח)



יתרות נזילות (מיליארדי ש"ח)
(ליום 30 ביוני, 2022)

3.9



גמישות פיננסית

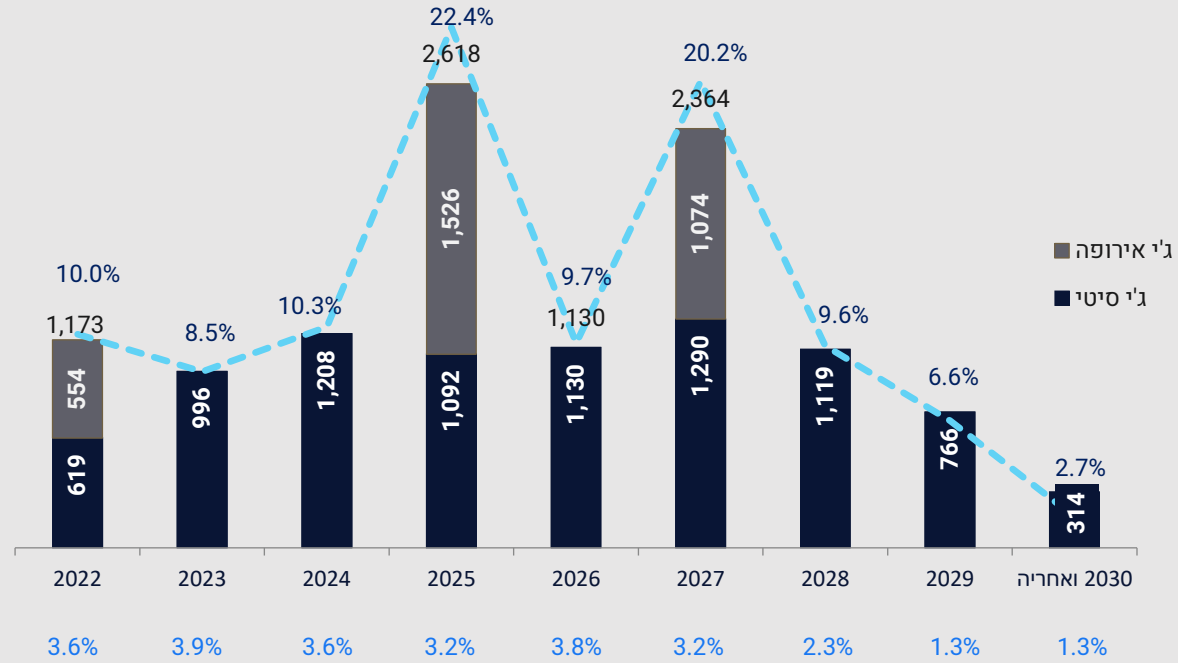
בחברות הפרטיות
בבעלות מלאה כ- 9.1
מיליארד ש"ח שווי נכסים
לא משועבדים





THE HEART OF IT.

לוח סילוקין לאגרות החוב של החברה (סולו מורחב)



3.9 מיליארד ש"ח נזילות

3.4 מיליארד ש"ח פרעונות



לוח הסילוקין כולל ג'י אירופה

ליום 30 ביוני, 2022

3.4 שנים

מח"מ ממוצע (אג"ח)

3.1%

ריבית ממוצעת על התחייבויות (אג"ח)



LIPPULAIVA | FINLAND

כ- 87% מהחוב הפיננסי בסולו מורחב הינו בריבית קבועה

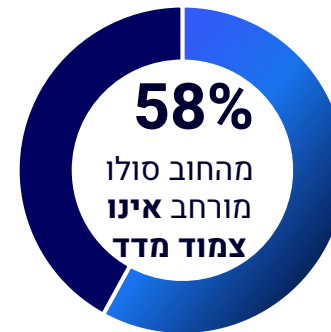
חוב פיננסי צמוד ולא צמוד מדד* מיליוני ש"ח	אג"ח	מוסדות פיננסיים	משכנתאות	סה"כ חוב פיננסי סולו מורחב	% חוב פיננסי סולו מורחב
לא צמוד	5,573	2,381	2,645	10,599	58%
צמוד	6,114	495	1,217	7,826	42%
סה"כ	11,688	2,876	3,862	18,426	100%

חוב באיחוד יחסי כולל סיטיקון



סולו מורחב חברות בבעלות פרטית מלאה

חוב שאינו צמוד למדד המחירים



*הנתונים הינם לאחר השפעת עסקאות הגנה ואינם כוללות את האג"ח ההיברידי אשר אינו צמוד למדד ובעל ריבית קבועה.

להלן תחזית ה- FFO לשנת 2022 המתבססת על מידע ציבורי והערכות הנהלה, לרבות תחזית FFO של סיטיקון.



העלאת התחזית

2.30-2.50

FFO כלכלי למניה
(ש"ח)

2.90-3.10

FFO כלכלי למניה
בנטרול אג"ח היברידי
(ש"ח)

תחזית מקורית

2.10-2.30

FFO כלכלי למניה
(ש"ח)

2.70-2.90

FFO כלכלי למניה
בנטרול אג"ח היברידי
(ש"ח)

התחזית מבוססת על ההנחות הבאות: שערי חליפין ושיעורי הריבית הידועים לתאריך הדיווח; רכישות, מכירות, השקעות בפיתוח נכסים על פי תוכנית העבודה של החברה; ללא השפעת אירועים מהותיים לא צפויים על פעילות הקבוצה. תחזית ה- FFO הכלכלי של החברה לשנת 2022 הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססת על ההנחות המפורטות לעיל, לרבות הערכות או אומדנים של הנהלת החברה וחברות הקבוצה בנוגע לאירועים עתידיים שהתרחשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה או לארועים, כדוגמת מגיפת הקורונה והמלחמה בין רוסיה לאוקראינה והמשבר הכלכלי הנגזר מהן, שהתרחשותם החלה ואשר נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, השפעתם על תוצאות הפעילות של החברה אינה ניתנת להערכה, בין היתר נוכח היותם אירועים מתגלגלים. אין כל ודאות כי התחזית תתממש, כולה או חלקה והתוצאות בפועל עלולות להיות שונות, לרבות מהותית, מהתחזית המפורטת לעיל, וזאת, בין היתר, בשל תלות באירועים שאינם בשליטת החברה והקבוצה, בהם גם השפעת מגיפת הקורונה והמלחמה בין רוסיה לאוקראינה והמשבר הכלכלי הגלובלי הנגזר מהן או משבר ממוקד העלול להתפתח במדינה ו/או במדינות מסוימות בהן פועלת החברה והשפעתם האפשרית על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות, וכן שינויים אינפלציוניים, שינוי בשערי החליפין, שינוי בשיעורי הריבית ויכולת החברה לבצע את תוכניתה למימוש, לרכישה ולפיתוח של נכסים במחיר, בתנאים או בלוחות הזמנים שנקבעו בתוכנית העבודה.





City

THE HEART OF IT.

פרטי
התקשרות:



עדי ימיני

משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

אור אקרמן

מנהל קשרי משקיעים

oackerman@G-CITY.com

+972.3.6948000