



City

תוצאות  
לרבעון השלישי  
לשנת 2022

---

נובמבר 2022

THE HEART OF IT.



# DISCLAIMER



מצגת זו כוללת הערכות של החברה המהוות מידע צופה 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 לתוכנית מימוש הנכסים של החברה (לרבות היקפי המימוש ולוחות זמנים צפויים), 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, והצהרה 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, וכן התפתחויות בשוק הנדל"ן, לרבות בשים לב למגיפת הקורונה ולמלחמה בין רוסיה לאוקראינה והשפעותיהן הגלובליות והמאקרו כלכליות, וכן קבלת אישורים רגולטוריים הנדרשים למיצי 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.



**+13.8%**

גידול ב- NOI מנכסים  
זהים ברבעון



**7,357**

חוזי שכירות  
בקבוצה



**106**

נכסים ליום  
30 בספטמבר, 2022



**36**

מיליארד ש"ח  
שווי נדל"ן  
להשקעה ובפיתוח



**140**

סופרמרקטים  
בתיק הנכסים



**2,950**

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  
3%

ברזיל  
10%

קנדה  
1%

ישראל  
17%

צ'כיה  
7%

ארה"ב  
12%

פולין  
21%

נורבגיה  
9%

פינלנד ואסטוניה  
13%

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

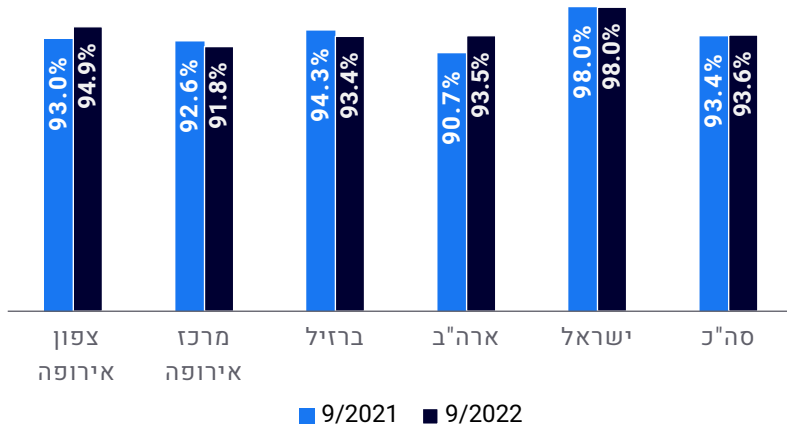
תל אביב  
בוסטון  
ניו יורק  
וורשה  
פראג  
שטוקהולם  
הלסינקי  
סאו פאולו

מהכנסות השכירות בקבוצה  
צמודות למדד המחירים לצרכן

מעל  
90%

מהחוב הפיננסי סולו מורחב  
אינו צמוד מדד\*

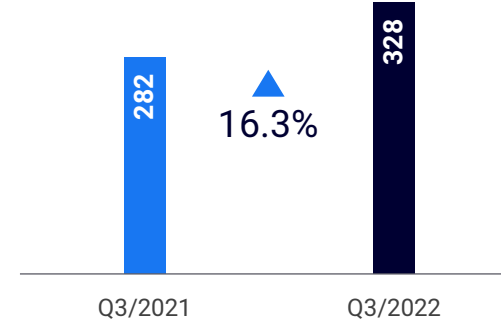
כ-  
57%



שיעורי תפוסה  
ליום 30 בספטמבר, 2022



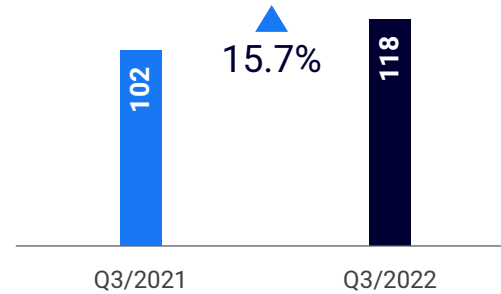
NOI באיחוד יחסי ברבעון  
(ללא שינוי בשע"ח, מיליוני ש"ח)



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 שלישי 2022

## פרמטרים נבחרים בפעילות הפרטית



סה"כ	מרכז אירופה	ברזיל	צפון אמריקה	ישראל	
1,232	772	176	122	161	שטח להשכרה (אלפי מ"ר)
64	25	7	19	13	מספר נכסים מניבים <sup>1</sup>
93.0%	91.8%	93.4%	93.5%	98.0%	שיעור תפוסה
5.7%	<sup>3</sup> 2.0%	24.0%	<sup>2</sup> 27.0%	4.3%	אחוז שינוי בחתימה על חוזים חדשים לרבות אופציות
17,219	8,567	2,551	2,405	3,696	שווי נדל"ן מניב (מיליוני שקלים) <sup>1</sup>
3,208	929	106	1,298	875	שווי נדל"ן מניב בהקמה וקרקעות (מיליוני שקלים) <sup>1</sup>
-	דיור להשכרה משרדים ושירותים, מסחר	מסחר, משרדים ושירותים	דיור להשכרה משרדים ושירותים, מסחר	דיור להשכרה משרדים ושירותים, מסחר	שימושים

(3) מרכז אירופה ללא רוסיה, ברבעון השלישי כולל רוסיה נחתמו חוזים בשטח של כ-82 אלף מטר ובשינוי שכר דירה של כמינוס 1.9%

(1) כולל נכסים בשליטה משותפת  
 (2) בצפון אמריקה לא נחתמו חוזים חדשים בשטחי המסחר ועלייה של כ-27% בשטחי מגורים להשכרה

נפתחה חנות Uniqlo הראשונה בפולין, בנכס Wars Sawa Junior בשטח של כ- 2,400 מ"ר



# חוזים חדשים עם מותגים בינלאומיים ברבעון

נפתחה חנות נייק בשטח של כ- 800 מ"ר בפרויקט מפעל המים בצמוד ל-G כפר סבא



נפתחה חנות C&A הראשונה בברזיל בשטח של כ- 1,470 מ"ר בנכס Mais Shopping



# מעל לכ- 90% מהכנסות השכירות צמודות מדד

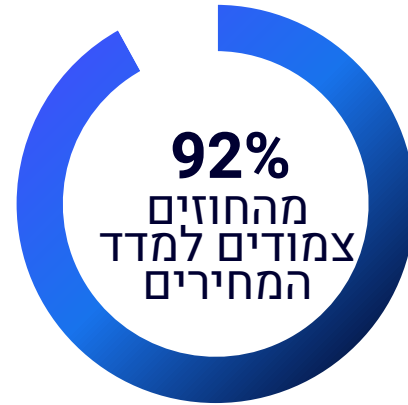
## ג'י סיטי אירופה (אטריום לשעבר)

עדכון המדד כל שנה בחודשים ינואר, פברואר



## ברזיל

עדכון המדד כל חודש



## ישראל

עדכון המדד כל חודש



## סיטיקון

עדכון המדד כל שנה בחודש נובמבר





THE HEART OF IT.

City

# תכנית מימוש נכסים שאינם נכסי ליבה

ביום 25 באוקטובר, 2022 – עדכנה החברה כי במסגרת תוכניתה האסטרטגית למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה בהיקף של כ- 3.6 מיליארד ש"ח:

החברה נמצאת בשלבי מו"מ מתקדמים ביחס למכירת 6 נכסים בהיקף כספי כולל של כ- 1.8 מיליארד ש"ח בדומה לשווים בספרים. שלושה נכסים באירופה (כולל הנכס "קופרניקוס"), שני נכסים בברזיל ונכס אחד בארה"ב.



בנוסף לנכסים אלה, החברה העמידה למכירה נכסים נוספים בהיקף כספי כולל של כ- 1.8 מיליארד ש"ח לפי הפירוט הבא: נכס אחד באירופה, נכס אחד בברזיל ונכס אחד בארה"ב.



למועד פרסום הדוחות, חתמה החברה על הסכם מחייב למכירת הנכס "קופרניקוס" בפולין תמורת כ- 433 מיליון ש"ח נטו

\*הנתונים לעיל כוללים מידע על תכנית מימוש נכסים, המהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. נתונים כאמור מבוססים על הערכות החברה נכון למועד זה ועלולים להשתנות בעתיד כתוצאה מהתממשותם של סיכונים שונים וכן כתוצאה משינויים ואירועים מאקרו כלכליים לרבות בשוקי נדל"ן. לפרטים נוספים ראה עמוד 2 למצגת.





THE HEART OF IT.

# תוצאות ונתונים פיננסיים

רבעון שלישי 2022



1-9/21	1-9/22	שינוי	7-9/21	7-9/22	שינוי	
784	970	24%	282	328	16%	מיליון ש"ח NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשע"ח
675	781	16%	237	270	14%	NOI מנכסים זהים
298	328	10%	102	118	16%	FFO ללא שינוי בשע"ח
1.97	2.00	2%	0.67	0.71	6%	FFO למניה ללא שינוי בשע"ח

נתונים עיקריים  
ליום 30 בספטמבר, 2022

## 3.23%

ריבית ממוצעת על התחייבויות ואג"ח (סולו מורחב)

## 4.18

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

## 59.3%

יחס חוב נטו לסך מאזן (מאוחד)

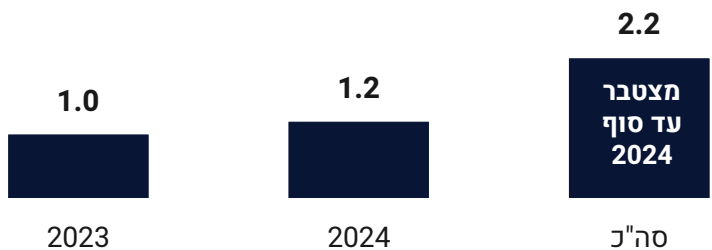
## 64.9%

יחס חוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב)

### לוח סילוקין אגרות חוב

עד סוף שנת 2024 כולל G Europe (לשעבר אטריום)

(ליום 30 בספטמבר, 2022, מיליארד ש"ח)



### יתרות נזילות (מיליארדי ש"ח)

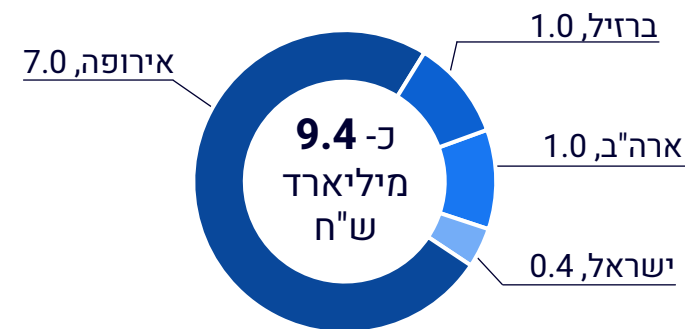
(ליום 30 בספטמבר, 2022)

בחברה ובחברות בבעלות מלאה יתרות נזילות וקווי אשראי של כ- 2.4 מיליארד ש"ח כאשר מתוכן כ- 1.4 מיליארד ש"ח מזומן ושווה מזומן



### גמישות פיננסית

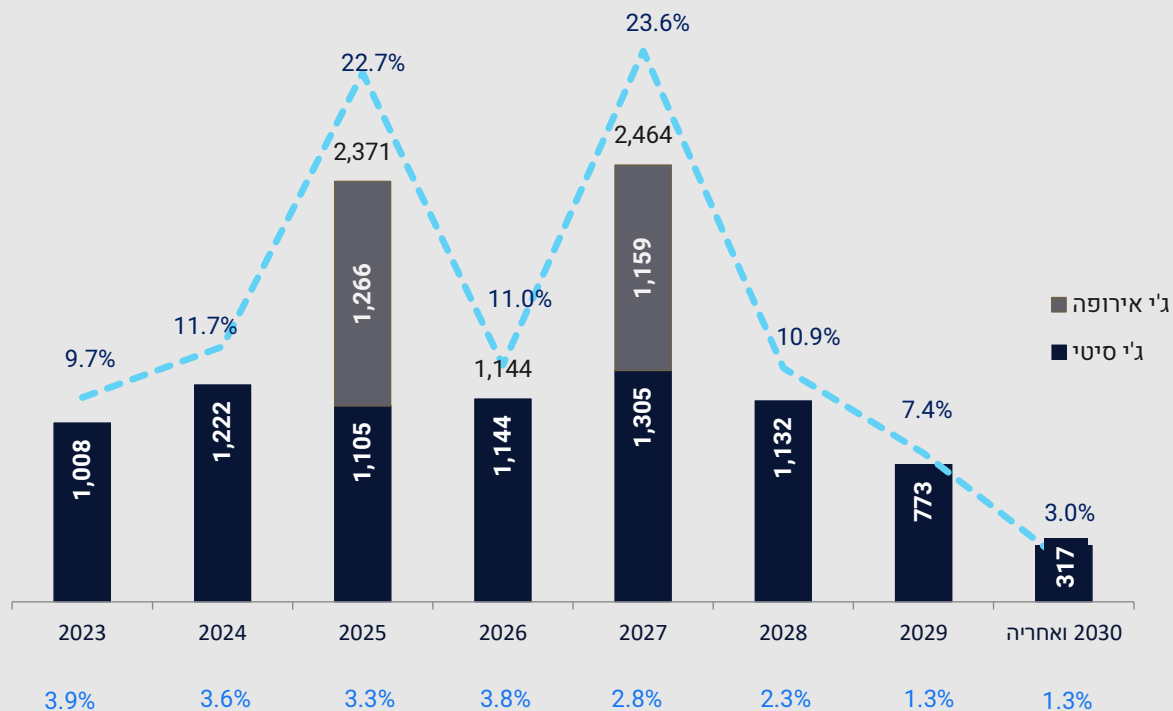
שווי נכסים לא משועבדים בחברות הפרטיות בבעלות מלאה (מיליארד ש"ח)





THE HEART OF IT.

# לוח סילוקין לאגרות החוב של החברה (סולו מורחב)



## לוח הסילוקין כולל ג'י אירופה

ליום 30 בספטמבר, 2022

**3.6 שנים**

מח"מ ממוצע (אג"ח)

**3.0%**

ריבית ממוצעת על התחייבויות (אג"ח)

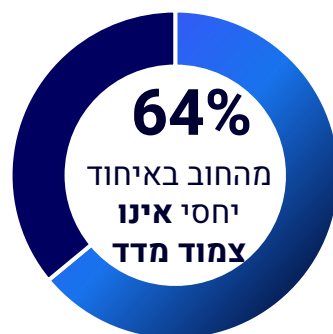


LIPPULAIVA | FINLAND

## 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	4,727	2,678	2,603	10,008	57%
צמוד	5,704	493	1,228	7,425	43%
סה"כ	10,431	3,171	3,831	17,433	100%

חוב באיחוד יחסי כולל סיטיקון



חוב שאינו צמוד למדד המחירים סולו מורחב חברות בבעלות פרטית מלאה



\*הנתונים הינם לאחר השפעת עסקאות הגנה ואינם כוללים את אגרות החוב ההיברידיות של G Europe ו-CTY אשר אינו צמוד למדד ובעל ריבית קבועה.

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



תחזית נוכחית

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

RESERVED

maxx

maxx



City

THE HEART OF IT.

פרטי  
התקשרות:



**עדי ימיני**

משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

**אור אקרמן**

מנהל קשרי משקיעים

[oackerman@G-CITY.com](mailto:oackerman@G-CITY.com)

+972.3.6948000