



City

מצגת חברה

יוני 2023

THE HEART OF IT.





THE HEART OF IT.



אודות ג'י סיטי 2023

37 מיליארד ₪

שווי נדל"ן להשקעה
ובפיתוח

+13.9%

גידול ב- NOI מנכסים
זהים ברבעון הראשון
בשנת 2023

95.0%

שיעור תפוסה

חוזי שכירות צמודים למדד

מעל 90%

חוזי שכירות בקבוצה

כ- 7,000



135

סופרמרקטים בתיק
הנכסים

101

נכסים ליום
31 במרץ, 2023

2,950

יחידות דיור להשכרה
בשלבם שונים



2.2 מיליון מ"ר

שטחים להשכרה

21.9
מיליארד ש"ח

תיק ההשקעות - סולו מורחב 21.9 מיליארד ש"ח

השקעות בבעלות פרטית					השקעה בחברה ציבורית
18.7 מיליארד ש"ח					3.2 מיליארד ש"ח CITYCON
השקעה של כ- 0.23 מיליארד ש"ח	השקעה של כ- 2.6 מיליארד ש"ח	השקעה של כ- 2.6 מיליארד ש"ח	השקעה של כ- 4.8 מיליארד ש"ח	השקעה של כ- 8.5 מיליארד ש"ח	השקעה של כ- 3.2 מיליארד ש"ח
60% בעלות	100% בעלות	100% בעלות	100% בעלות	100% בעלות	52.1% בעלות
6 נכסים (1)	13 נכסים (1)	7 נכסים (1)	13 נכסים (1)	22 נכסים (1)	34 נכסים (1)
					
GAZIT TRIPLLE EST. 2019	GAZIT HORIZONS EST. 2017	GAZIT BRASIL EST. 2008	GAZIT ISRAEL EST. 2005	CENTRAL EUROPE ACQUIRED 2008	NORDICS ACQUIRED 2004

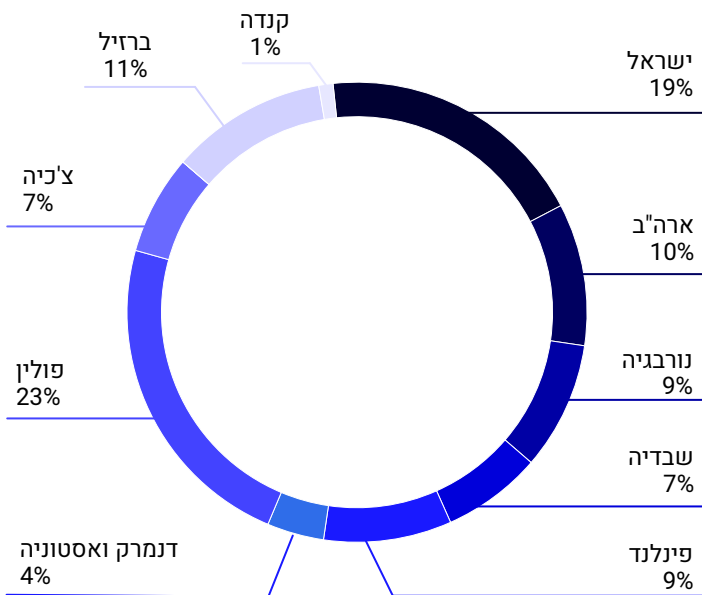
הנתונים נכונים ליום 31 במרץ, 2023 אלא אם מצוין אחרת, וכוללים התאמות עיגול.
(1) מספר הנכסים מתייחס לנכסים מניבים, ב-, Citycon, G City Europe, כולל נכס בשליטה משותפת (בכל אחת). ב- Horizons כולל שני נכסים בשליטה משותפת, Gazit Triplle כולל 5 נכסים בשליטה משותפת.

תחנת רכבת
קלה הקו
הירוק נמצאת
בבנייה

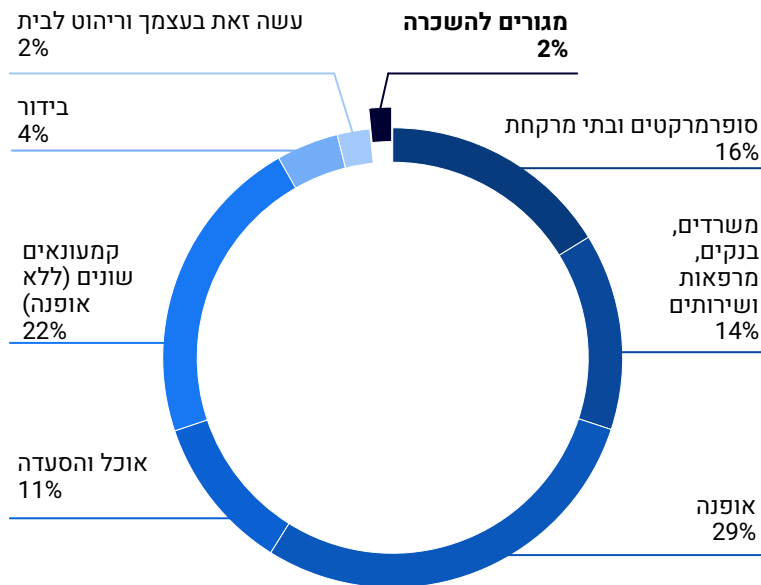
תחנת רכבת
קלה הקו
הירוק נמצאת
בבנייה

תיק נכסים אורבאני המשרת צרכים יומיומיים ומשלב דיור להשכרה

פיזור גיאוגרפי על פי שווי הנכסים באיחוד יחסי*



תמהיל דיירים על פי שכר דירה יחסי



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



80% משווי הנכסים של G CITY מרוכז ב- 16 מטרופולינים ביניהם:

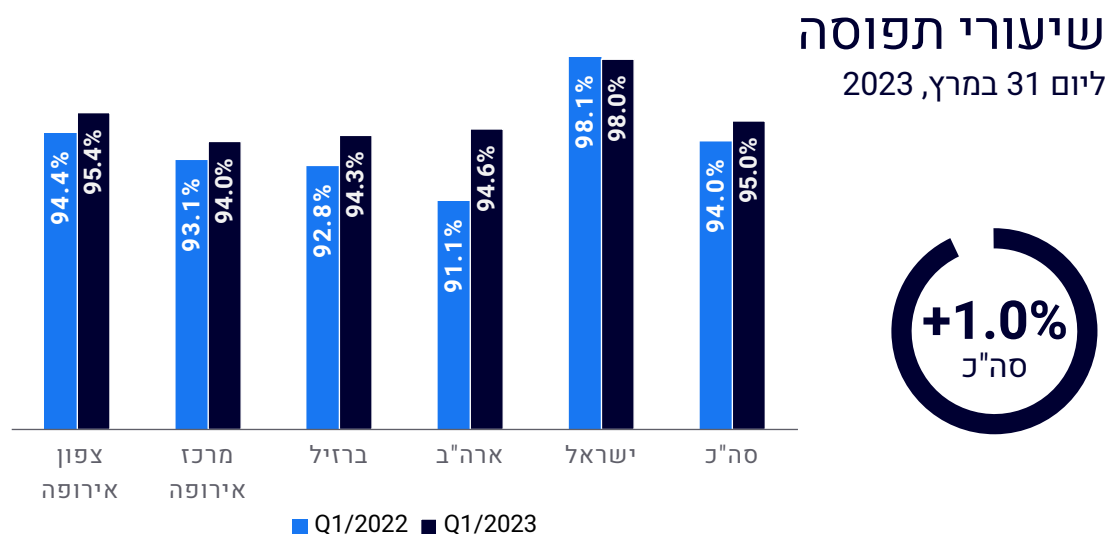
- תל אביב
- בוסטון
- ניו יורק
- וורשה
- פראג
- שטוקהולם
- הלסינקי
- סאו פאולו



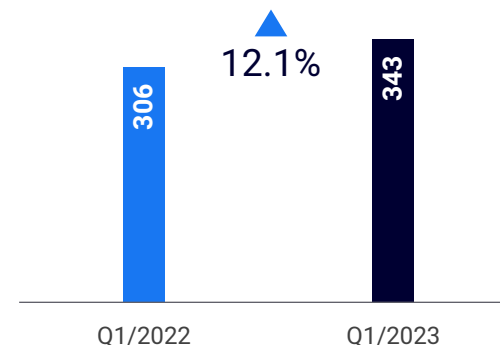
מהחוב הפיננסי
בקבוצה אינו
צמוד מדד²



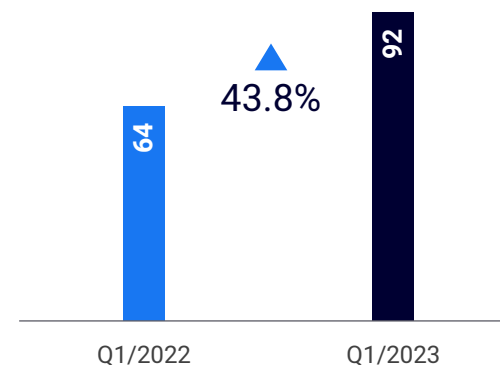
מהכנסות השכירות
בקבוצה צמודות למדד
המחירים לצרכן



NOI באיחוד יחסי
(מיליוני ש"ח)



FFO¹ -
(מיליוני ש"ח)



(1) לפי גישת ההנהלה לעניין FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך, ראה עמוד 27.
(2) הנתונים הינם לאחר השפעת עסקאות הגנה וללא אג"ח היברידי שאינו צמוד מדד ובריבית קבועה.

עלייה בתנועת מבקרים ברבעון*



עלייה בפדיונות שוכרים ברבעון*



עלייה ב- NOI מנכסים זהים ברבעון



עלייה בשכ"ד ממוצע למ"ר (במטבע פעילות)





THE HEART OF IT.



רבעון ראשון 2023

פרמטרים נבחרים בפעילות הפרטית



סה"כ	מרכז אירופה	ברזיל	צפון אמריקה	ישראל	
1,102	647	176	118	161	שטח להשכרה (אלפי מ"ר)
61	22	7	19	13	מספר נכסים מניבים ¹
94.5%	94.0%	94.3%	94.6%	98.0%	שיעור תפוסה
17,151	8,544	2,624	2,463	3,526	שווי נדל"ן מניב (מיליוני שקלים) ¹
3,562	1,010	64	1,226	1,262	שווי נדל"ן מניב בהקמה וקרקעות (מיליוני שקלים) ¹
-	מסחר, דיור להשכרה משרדים ושירותים	מסחר, משרדים ושירותים	מסחר, דיור להשכרה משרדים ושירותים	מסחר, דיור להשכרה משרדים ושירותים	שימושים

(1) כולל נכסים בשליטה משותפת

(2) בצפון אמריקה לא נחתמו חוזים חדשים בשטחי המסחר ועלייה של כ- 16% בשטחי מגורים להשכרה

מעל לכ- 90% מהכנסות השכירות צמודות מדד

ברזיל



עדכון המדד
מידי חודש

ג'י סיטי אירופה (אטריום לשעבר)



עדכון המדד מידי שנה
בחודשים ינואר, פברואר

סיטיקון



עדכון המדד מידי
שנה בחודש נובמבר

ישראל



עדכון המדד
מידי חודש



תכנית מימוש נכסים שאינם נכסי ליבה

(סולו מורחב) סטטוס מכירות נכסים החל מחודש אוקטובר 2022 ועד למועד פרסום הדוח

מיליוני ש"ח	הושלם או תחת הסכמים מחייבים	בשלבי משא ומתן מתקדמים	בשיווק
ג'י אירופה	1,780	1,025	2,073
ישראל	154	-	145
גזית הורייזון	528	-	-
גזית ברזיל	425	-	241
סה"כ	2,887	1,025	2,459

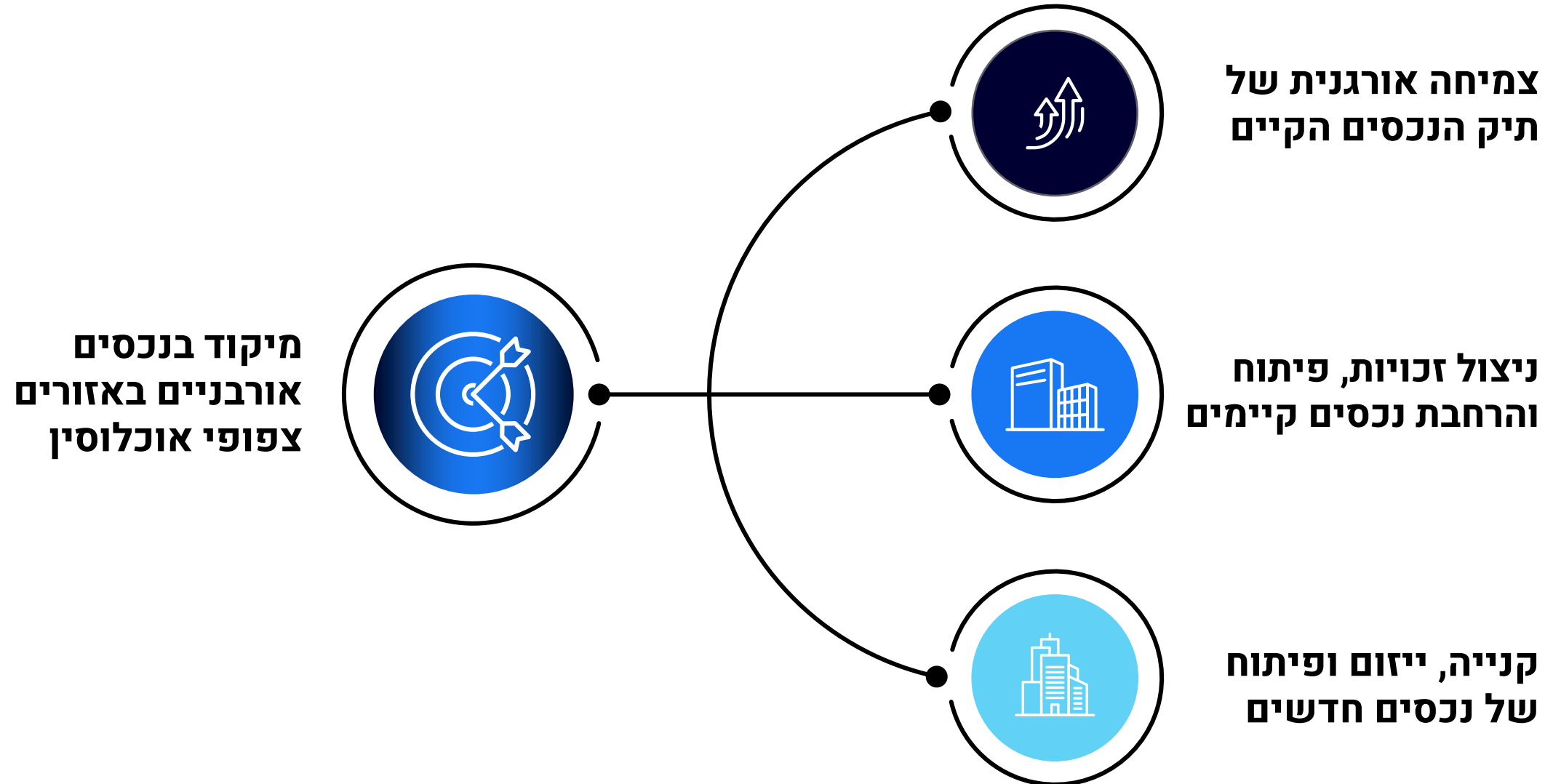
חתימה על הסכמי מכירה מחייבים בהיקף של כ- 2.9 מיליארד ש"ח מחודש אוקטובר 2022 ועד מועד פרסום הדוחות

מיקוד בנכסים הממוקמים במרכזי הערים הראשיות בעולם באזורים סופר אורבניים

הקטנת החשיפה לברזיל ומרכז אירופה

מחויבות לקידום והשלמת תהליך המכירות

*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 מהתמשותם של סיכונים שונים וכן כתוצאה משינויים ואירועים מאקרו כלכליים לרבות בשוקי נדל"ן. לפרטים נוספים ראה שקף 31.





G CITY ראשון לציון

- נכס בשטח להשכרה של כ- 80 אלף מ"ר הממוקם על שטח קרקע של כ- 80 דונם
- ראשון לציון הינה העיר הרביעית בגודלה בישראל
- מרכז תחבורה ציבורית הממוקם בחיבור של הרכבת הכבדה תחנת משה דיין וממוקם מול שתי תחנות רכבת קלה הנמצאות בהקמה
- המתחם כולל בית קולנוע, 4 סופרמרקטים, חנות דגל של המותג "לגו", חנויות אופנה וספורט, מתחם פנאי ובידור ומסעדות



G CITY

ראשון לציון, ישראל



80 דונם
שטח קרקע

80 אלף מ"ר
שטח להשכרה



1,655 מ' ש"ח
שווי שוק



שוכרי עוגן



130
מספר שוכרים



מיליון תושבים
ברדיוס 10 ק"מ



פוטנציאל פיתוח

לבנות שלושה מגדלים מעורבי שימושים
בנוסף למגדל הנמצא בבנייה
(בנייני משרדים, מגורים ומלונאות)





THE HEART OF IT.



G City מסחר ובניין משרדים כ-65,000 מ"ר

65,000
שטח להשכרה
(מ"ר)



שימושים:
מסחר
ומשרדים



100%
חלק החברה



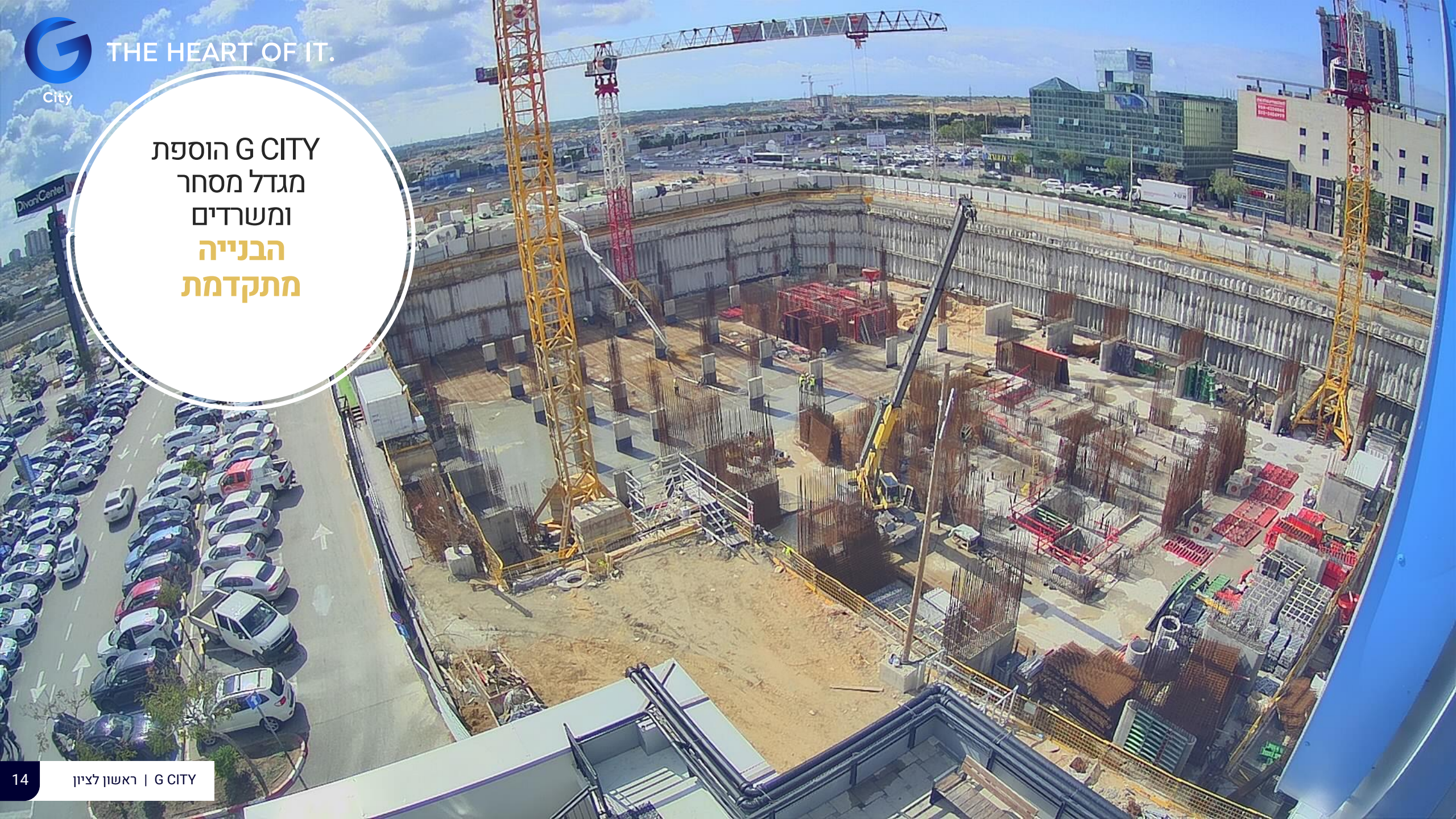
Q1/2026
תאריך סיום משוער
בניין משרדים

תוספת לנכס הקיים ב-G City בראשון לציון, הממוקם על קרקע פרטית בשטח של כ-80 דונם, בבעלות החברה, בצמוד לתחנת הרכבת הקלה הנמצאת בבנייה (הקו הירוק) וכ-500 מטר מתחנת משה דיין (רכבת ישראל).



THE HEART OF IT.

G CITY הוספת
מגדל מסחר
ומשרדים
הבנייה
מתקדמת





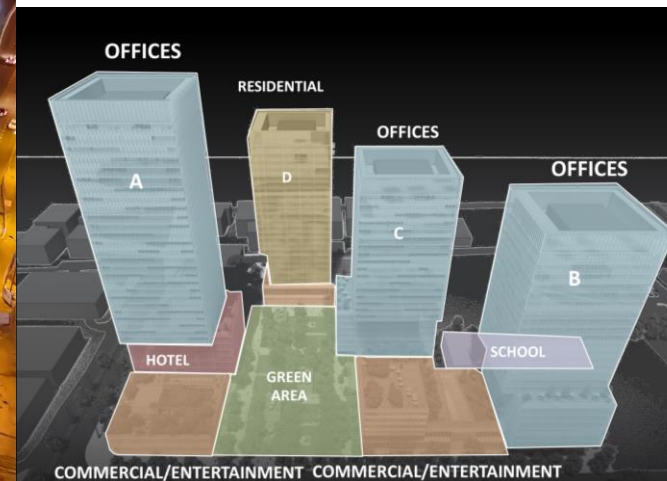
THE HEART OF IT.

City



G CITY ראשון לציון המשך הפיתוח

בתהליך הגשת תב"ע לפיתוח 3
מגדלים מעורבי שימושים נוספים
(בשטח נוסף של כ- 173 אלף מ"ר)





THE HEART OF IT.



פרומנדה
פיתוח הנכס ויצירת ערך
וורשה, פולין



THE HEART OF IT.



הווה



עבר

פרומנדה
פיתוח הנכס ויצירת ערך
וורשה, פולין



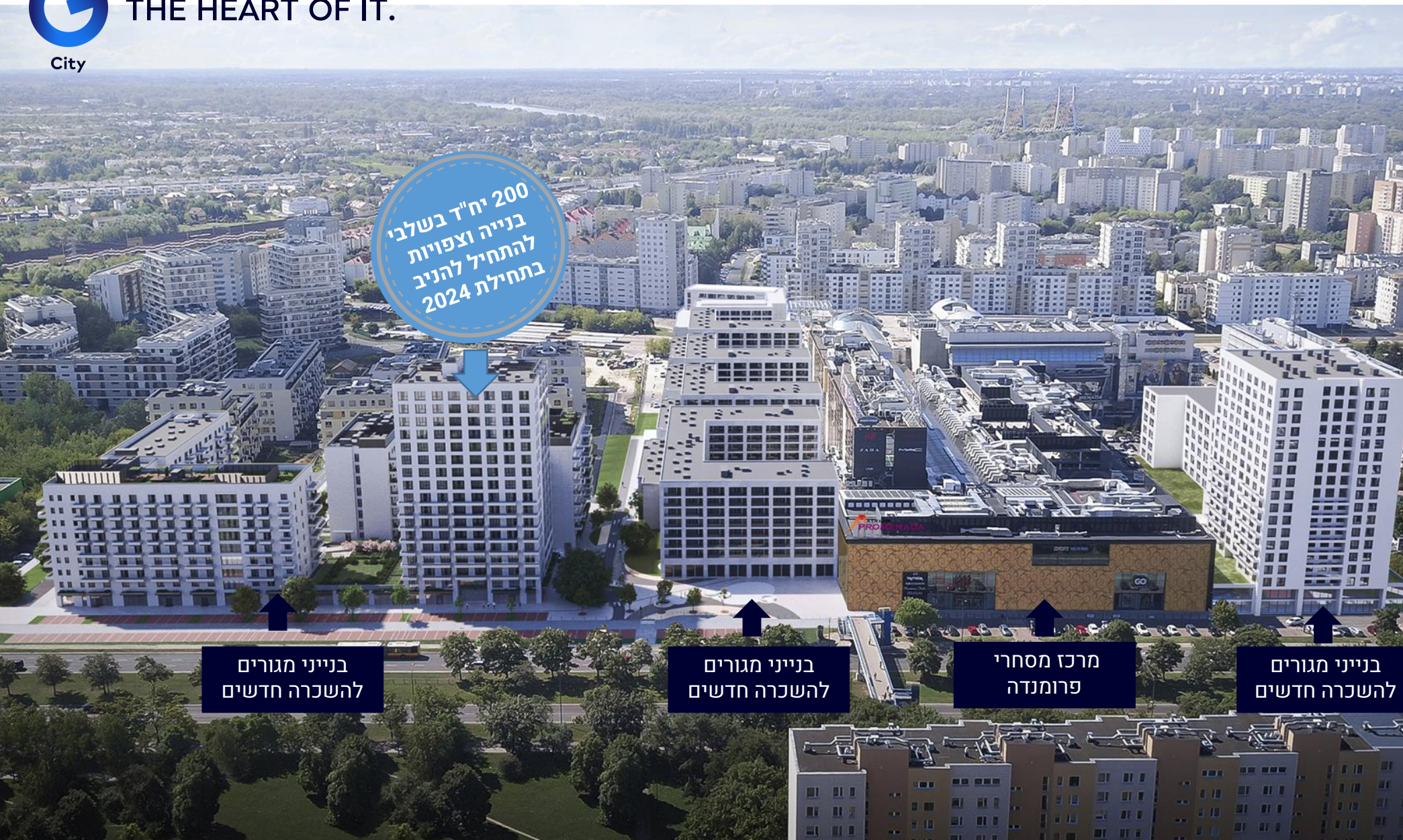
פרומנדה וורשה, פולין

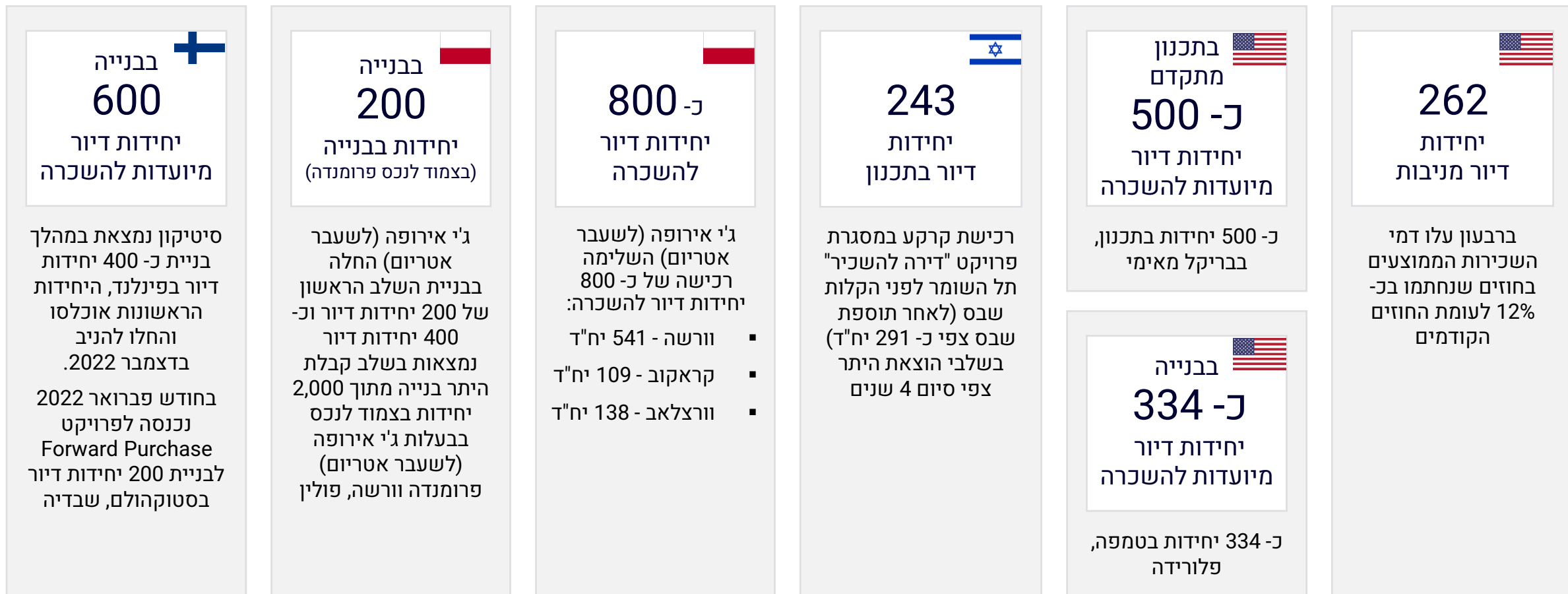
יצירת מרכז קהילתי
מעורב שימושים

- שיפוץ פנים המרכז
המסחרי, שינוי תמהיל
הדיירים בחלק המסחר
והמשרדים - הושלם
בתחילת שנת 2023

- התחלת בניית השלב
הראשון בהיקף של כ-
200 יח"ד אשר צפוי
להתחיל להניב בתחילת
שנת 2024

- כ- 2,000 יח"ד להשכרה
צפויות להיבנות ב- 5
השנים הבאות





סה"כ בבעלות הקבוצה כ- 2,950

יחידות דיור להשכרה בשלבים שונים*





City

THE HEART OF IT.



דיור להשכרה - בריקל, מיאמי, פלורידה

100%

שיעור תפוסה



262

יחידות להשכרה



מיקום:
בריקל, מיאמי
פלורידה



בניין מגורים להשכרה
בשכונת בריקל, מיאמי,
פלורידה. הנכס בן 19
קומות ובעל חניון צמוד
של 8 קומות, אשר בנייתו
הושלמה בשנת 2019.

הנכס כולל 262 יחידות דיור
להשכרה ומספק מגוון רחב של
שירותים לדיירים (Amenities)
לרבות חדר כושר, בריכה גדולה
ושטחי בילוי ציבוריים לרווחת
הדיירים.

דיור להשכרה - וורשה וקראקוב

בשלב הפעלה מתקדמים של כ-
650 יחידות דיור
יחלו להניב במלואם בתחילת
שנת 2024

הנכסים ממוקמים
בוורשה וקראקוב,
פולין

קהל היעד הינו בעלי
מקצועות חופשיים
ומשפחות צעירות

צבר רכישות עתידי בטווח
הזמן הקצר עד בינוני
בערים מרכזיות בפולין

קראקוב

הנכס ממוקם בחלקה הצפון מערבי של העיר ברובע Krowdrza
10 דקות נסיעה מהכיכר המרכזית של העיר ותחנת הרכבת
ובסמיכות למרכז מסחרי
נגישות גבוהה לתחבורה ציבורית בקרבת שדה התעופה Bailce



וורשה

הנכס ממוקם בחלקה המערבי של העיר ברובע Wtochy
הנכס נמצא בקרבת תחבורה ציבורית וקרוב לשדה
התעופה הבינלאומי ולרובע המשרדים מוקטוב





THE HEART OF IT.

AER TAMPA

טמפה, פלורידה

הבנייה
החלה



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 תחלות בקבלת היתרים הנדרשים על פי דין (ככל שנדרש). לפרטים נוספים ראה עמוד 31 למצגת.





פרויקט LIPULLAIVA, הלסינקי, פינלנד



כ- 560 יחידות דיור, 8 בניינים, יוקמו בלב שכונת אספונלטי במטרופולין
הלנסקי, פינלד.

כ- 160 יחידות דיור
נמכרו לזים (צד ג')

כ- 400 יחידות דיור
סיטיקון תשכיר



תוצאות ונתונים פיננסיים

רבעון ראשון לשנת 2023



רבעון ראשון לשנת 2023

תוצאות עיקריות

מיליון ש"ח	שינוי	1-3/23	1-3/22
NOI באיחוד יחסי	12.1%	343	306
NOI מנכסים זהים	13.9%	285	250
FFO לפי גישת ההנהלה	43.8%	92	64
FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך		3	(58)
הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער		111	125
התאמות אחרות ופחת*		6	21
קופון בגין אג"ח היברידי		(28)	(24)
FFO לפי גישת ההנהלה**		92	64

*הכנסות והוצאות שתואמו מהרווח הנקי (הפסד) לצורך חישוב ה-FFO, הכוללות בעיקר הוצאות חד פעמיות הנובעות מסיום התקשרות עם עובדים בכירים בקבוצה, הוצאות רה ארגון בקבוצה והוצאות שכר מבוסס מניות.
 **החל מדוח זה, החברה חדלה לנטרל מחישוב ה-FFO את רכיב הרווח/הפסד מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית, וזאת לאור תכנית המימושים רחבת ההיקף עלייה הודיעה החברה ותכניתה של החברה להשתמש בחלק מהתמורה לרכישות חוזרות של אגרות החוב של הקבוצה, הנסחרות בדיסקאונט משמעותי ביחס לערךן ההתחייבותי (בהתאם לתכנית הרכישה העצמית של החברה). נתוני ה-FFO המוצגים לעיל ביחס לתקופות ההשוואה הותאמו לאופן החישוב המעודכן.



בריקל | מיאמי

נתונים עיקריים
ליום 31 במרץ, 2023

3.69%

ריבית ממוצעת על
התחייבויות ואג"ח
(סולו מורחב)

3.7

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

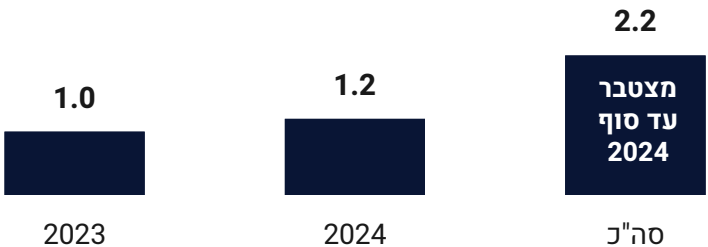
61.0%

יחס חוב נטו לסך
מאזן (מאוחד)

68.0%

יחס חוב נטו לסך
המאזן (סולו מורחב)

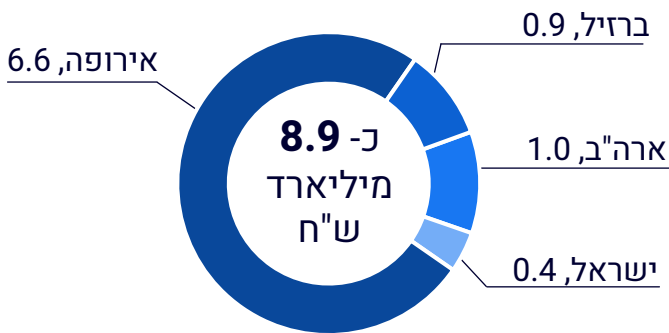
לוח סילוקין אגרות חוב
עד סוף שנת 2024 כולל G Europe (לשעבר אטריום)
(ליום 31 במרץ, 2023, מיליארד ש"ח)



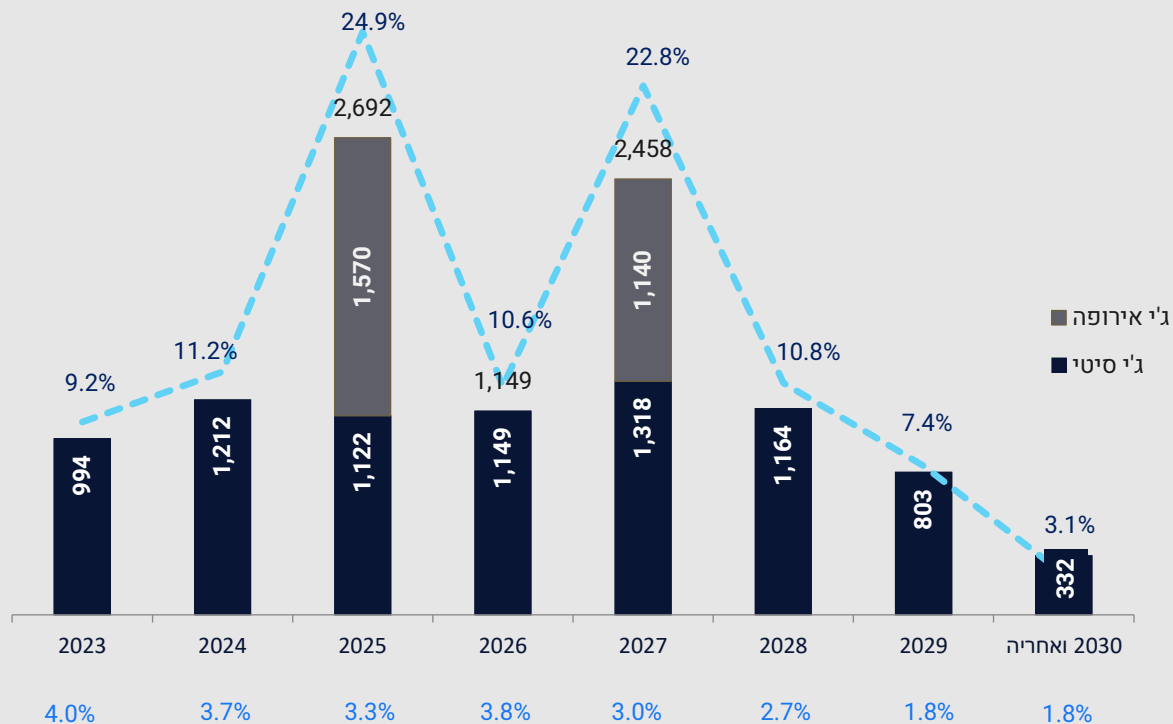
יתרות נזילות (מיליארד ש"ח)
ליום 31 במרץ, 2023

2.4
מיליארד ש"ח

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



לוח סילוקין לאגרות החוב של החברה (סולו מורחב)



לוח הסילוקין כולל ג'י אירופה

ליום 31 במרץ, 2023

3.2 שנים

מח"מ ממוצע (אג"ח)

3.0%

ריבית ממוצעת על
התחייבויות (אג"ח)



כ- 87% מהחוב הפיננסי בקבוצה הינו בריבית קבועה

חוב שאינו צמוד למדד המחירים

חוב באיחוד יחסי כולל סיטיקון



בקבוצה מאוחד



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 הקבוצה ומימון נכסים (לרבות היקפי המימוש והמימון ולוחות זמנים צפויים), לפרויקטים בתכנון ופיתוח, צפי לוחות זמנים לפיתוח, תוכנית השקעה, עלויות הקמה והכנסות עתידיות ונתונים פיננסיים אחרים, וכן להשפעות שינויים מאקרו כלכליים, לרבות שיעורי האינפלציה, ריבית ושערי חליפין. 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 למגמות מאקרו כלכליות (לרבות עליה בשיעורי האינפלציה והריביות במשק וכן שינויים בשערי חליפין), למגיפת הקורונה והשפעותיה הגלובליות והמאקרו כלכליות, וכן קבלת אישורים רגולטוריים הנדרשים למימון פוטנציאל הפיתוח, והשלמת תוכנית המימושים 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.





THE HEART OF IT.
