



City

תוצאות
לרבעון הרביעי
ולשנת 2022

מרץ 2023

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), רבות 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 (לרבות היקפי המימוש ולוחות זמנים צפויים), לפרויקטים בתכנון ופיתוח, צפי לוחות זמנים לפיתוח, תוכנית השקעה ומימוש נכסים, עלויות הקמה והכנסות עתידיות ונתונים פיננסיים אחרים, וכן להשפעות שינויים מאקרו כלכליים, שיעורי האינפלציה, ריבית ושערי חליפין וכן מגיפת הקורונה והמלחמה בין רוסיה לאוקראינה והמשבר הכלכלי הגלובלי הנגר 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 למגמות מאקרו כלכליות (לרבות עליה בשיעורי האינפלציה והריביות במשק וכן שינויים בשערי חליפין), למגיפת הקורונה ולמלחמה בין רוסיה לאוקראינה והשפעותיהן הגלובליות והמאקרו כלכליות, וכן קבלת אישורים רגולטוריים הנדרשים למיצוי 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.



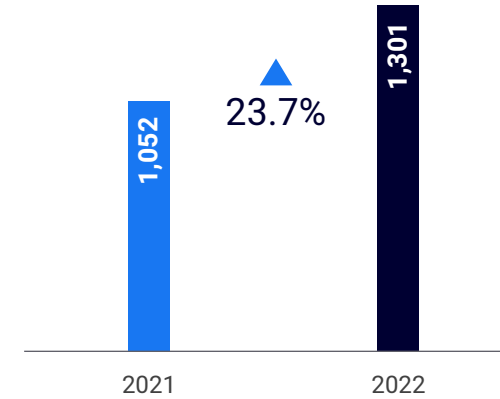
פרמטרים תפעוליים ופיננסיים באזורי הפעילות - דגשים עיקריים



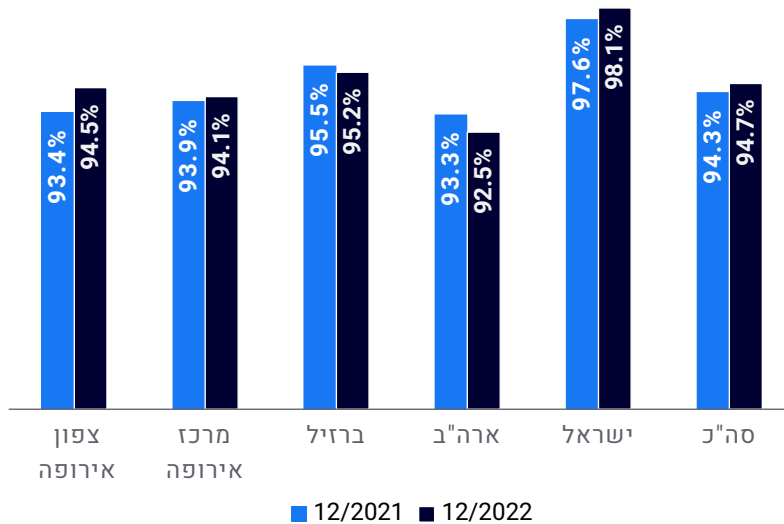
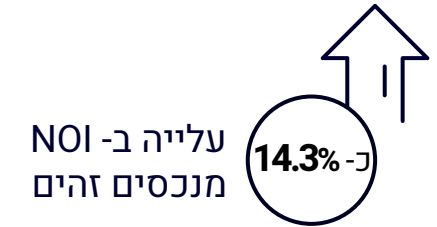
מהחוב הפיננסי
בקבוצה אינו
צמוד מדד²



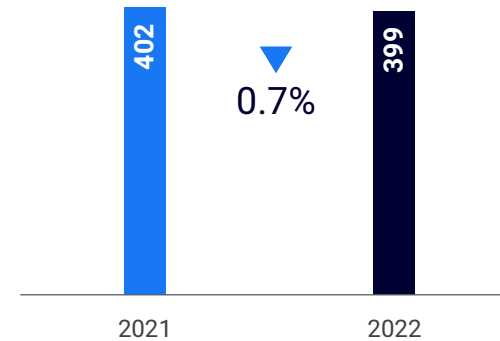
מהכנסות השכירות
בקבוצה צמודות למדד
המחירים לצרכן



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



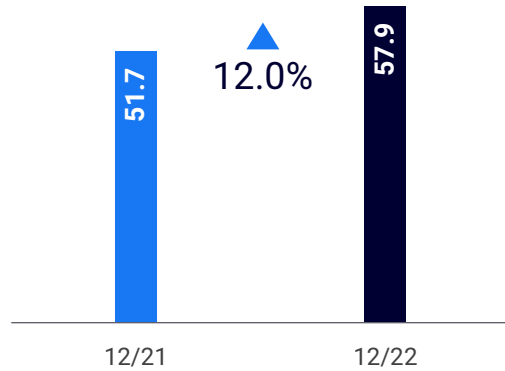
שיעורי תפוסה
ליום 31 בדצמבר, 2022



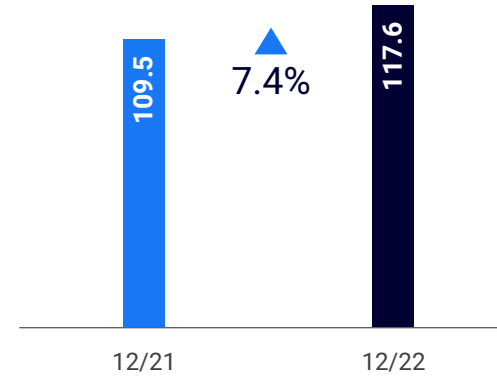
ה- FFO הכלכלי
לפי גישת ההנהלה
(ללא שינוי בשע"ח, מיליוני ש"ח)

(1) לעניין FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך, ראה עמוד 11.
(2) הנתונים הינם לאחר השפעת עסקאות הגנה וללא אג"ח היברידי שאינו צמוד מדד ובריבית קבועה.

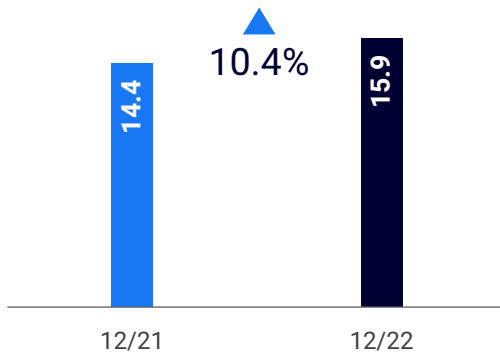
גזית הורייזון (דולר)



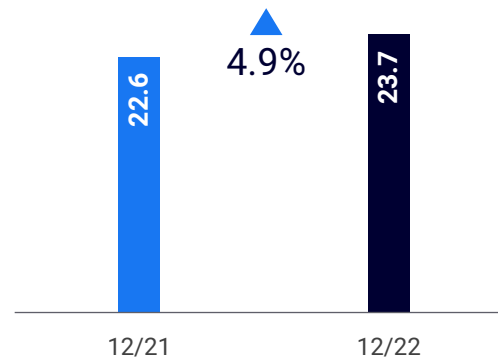
ישראל (ש"ח)



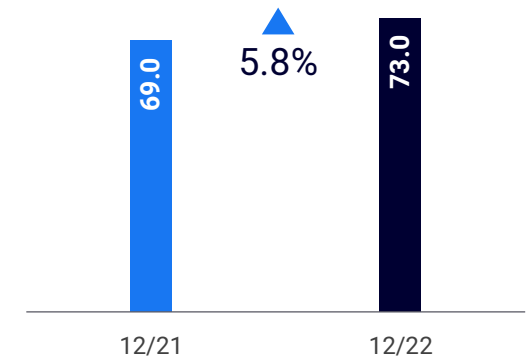
ג'י אירופה (אירו)



סיטיקון (אירו)



ברזיל (ריאל)





תכנית מימוש נכסים שאינם נכסי ליבה (סולו מורחב)

סטטוס מכירות נכסים החל מחודש אוקטובר 2022

מיליוני ש"ח	הושלם או תחת הסכמים מחייבים	בשלבי משא ומתן מתקדמים	בשיווק
ג'י אירופה	725	1,016	2,004
ישראל	154	-	145
גזית הורייזון	528	-	-
גזית ברזיל	-	373	241
סה"כ	1,407	1,390	2,391

מחויבות לקידום והשלמת תהליך המכירות

הקטנת החשיפה לברזיל ומרכז אירופה

מיקוד בנכסים הממוקמים במרכז הערים הראשיות בעולם באזורים סופר אורבניים

חתימה על הסכמי מכירה מחייבים בהיקף של כ-1.4 מיליארד ש"ח מחודש אוקטובר 2022 ועד מועד פרסום הדוחות

*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 שקף 2.



THE HEART OF IT.



אודות ג'י סיטי 2022

36 מיליארד ₪

שווי נדל"ן להשקעה
ובפיתוח

+14.3%

גידול ב- NOI מנכסים
זהים בשנת 2022

94.7%

שיעור תפוסה

חוזי שכירות צמודים למדד

מעל 90%

חוזי שכירות בקבוצה

כ- 7,000



135

סופרמרקטים בתיק
הנכסים

101

נכסים ליום
31 בדצמבר, 2022

2,950

יחידות דיור להשכרה
בשלבים שונים



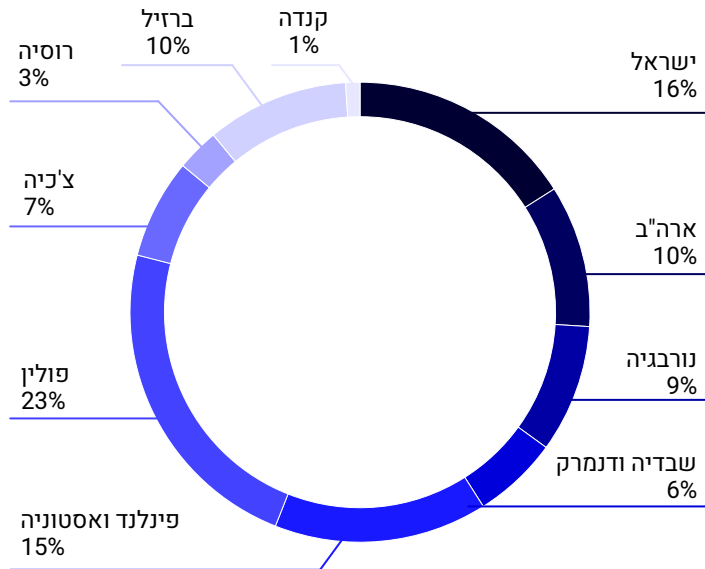
2.2 מיליון מ"ר

שטחים להשכרה

תיק נכסים אורבאני המשרת צרכים יומיומיים ומשלב דיור להשכרה

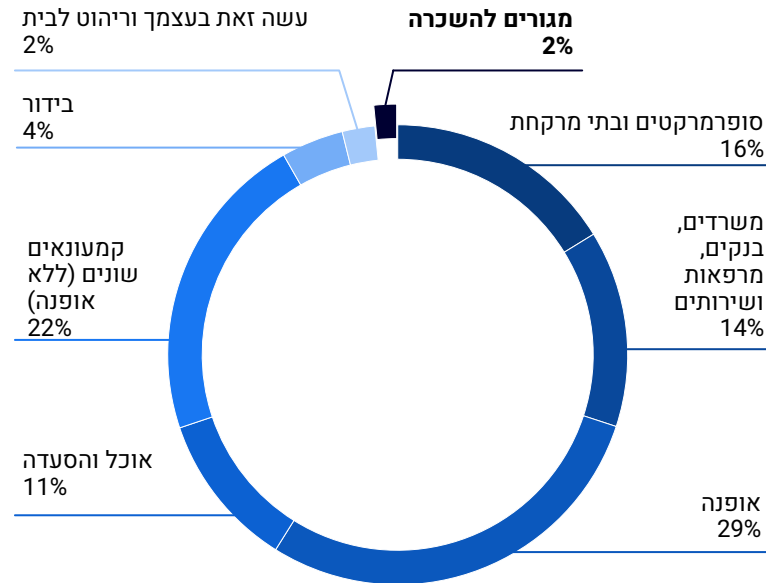
פיזור גיאוגרפי

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



THE HEART OF IT.



רבעון רביעי 2022

פרמטרים נבחרים בפעילות הפרטית



סה"כ	מרכז אירופה	ברזיל	צפון אמריקה	ישראל	
1,117	662	176	118	161	שטח להשכרה (אלפי מ"ר)
61	22	7	19	13	מספר נכסים מניבים ¹
94.7%	94.1%	95.2%	92.5%	98.1%	שיעור תפוסה
2.9%	³ 0.5%	9.5%	² 16.0%	4.6%	אחוז שינוי בחתימה על חוזים חדשים לרבות אופציות
16,835	8,392	2,457	2,319	3,667	שווי נדל"ן מניב (מיליוני שקלים) ¹
3,318	1,226	60	1,242	790	שווי נדל"ן מניב בהקמה וקרקעות (מיליוני שקלים) ¹
-	דיוור להשכרה משרדים ושירותים, מסחר	מסחר, משרדים ושירותים	דיוור להשכרה משרדים ושירותים, מסחר	דיוור להשכרה משרדים ושירותים, מסחר	שימושים

(1) כולל נכסים בשליטה משותפת

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

(3) מרכז אירופה ללא רוסיה

ישראל



עדכון המדד
מידי חודש

סיטיקון



עדכון המדד מידי
שנה בחודש נובמבר

ג'י סיטי אירופה (אטריום לשעבר)



עדכון המדד מידי שנה
בחודשים ינואר, פברואר

ברזיל



עדכון המדד
מידי חודש



התפתחויות עיקריות

בתקופת הדוח ועד מועד פרסום הדוח

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



במהלך החציון הראשון בשנת 2022 השלימה החברה הקצאה פרטית של מניות וכתבי אופציה בהיקף של כ- 468 מיליון ש"ח לכלל, הפניקס, מגדל ונורסטאר



במהלך הרבעון הראשון בשנת 2023 השלימה החברה הקצאה פרטית של מניות בהיקף של כ- 150 מיליון ש"ח למגדל, מור, מנורה, נורסטאר וחיים כצמן



במהלך תקופת הדוח ועד מועד פרסום הדוחות נחתמו בחברות בבעלות מלאה הסכמים מחייבים למכירת נכסים בהיקף של כ- 1.9 מיליארד ש"ח בדומה למחיר הספרים



במהלך תקופת הדוח ועד מועד פרסום הדוחות מכרה חברת סיטיקון הפועלת במדינות הנורדיות 4 נכסים בנורבגיה בהיקף של כ- 266 מיליון אירו בדומה למחיר בספרים



בבנייה +
600
יחידות דיור מיועדות להשכרה

סיטיקון נמצאת במהלך בניית כ- 400 יחידות דיור בפינלנד, היחידות הראשונות אוכלסו והחלו להניב בדצמבר 2022. בחודש פברואר 2022 נכנסה לפרויקט Forward Purchase 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- 800
יחידות דיור להשכרה

ג'י אירופה (לשעבר אטריום) השלימה רכישה של כ- 800 יחידות דיור להשכרה:

- וורשה - 541 יח"ד
- קראקוב - 109 יח"ד
- וורצלאב - 138 יח"ד

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- 16% לעומת החוזים הקודמים

סה"כ בבעלות
2,950
הקבוצה כ-

יחידות דיור להשכרה בשלבים שונים*





THE HEART OF IT.

תוצאות ונתונים פיננסיים

רבעון רביעי ושנת 2022



רבעון רביעי ושנת 2022

תוצאות עיקריות

2021	2022	שינוי	10-12/21	10-12/22	שינוי	מיליון ש"ח
1,052	1,301	23.7%	268	331	23.5%	NOI באיחוד יחסי ללא שינוי בשע"ח
850	971	14.3%	218	248	14.0%	NOI מנכסים זהים
402	399	(0.7%)	104	71	(31.7%)	FFO ללא שינוי בשע"ח לפי גישת ההנהלה
228	(201)		78	(112)		FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך
212	539		22	96		הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער
49	159		22	111		התאמות אחרות ופחת*
(72)	(98)		(24)	(24)		קופון בגין אג"ח היברידי
417	399		98	71		FFO לפי גישת ההנהלה



בריקל | מיאמי

*הכנסות והוצאות שתואמו מהרווח הנקי (הפסד) לצורך חישוב ה-FFO הכלכלי, הכוללות בעיקר הוצאות חד פעמיות הנובעות מסיום התקשרות עם עובדים בכירים בקבוצה, הוצאות רה ארגון בקבוצה, הוצאות שכר מבוסס מניות והוצאות והכנסות מהליכים משפטיים חריגים שאינם קשורים לתקופות הדיווח (לרבות הפרשה להליכים משפטיים).

3.38%

ריבית ממוצעת על התחייבויות ואג"ח (סולו מורחב)

4

שנים

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

60.0%

יחס חוב נטו לסך מאזן (מאוחד)

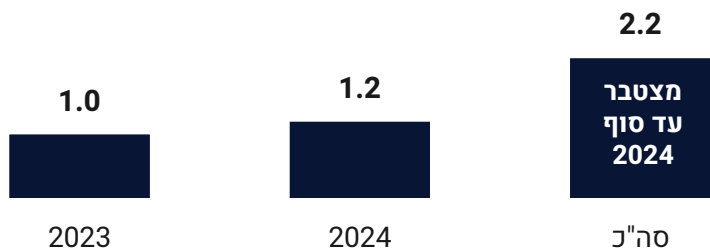
67.6%

יחס חוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב)

לוח סילוקין אגרות חוב

עד סוף שנת **G Europe 2024** כולל (לשעבר אטריום)

(ליום 31 בדצמבר, 2022, מיליארד ש"ח)



יתרות נזילות (מיליארד ש"ח)

ליום 31 בדצמבר, 2022

תוספות לאחר החתך:

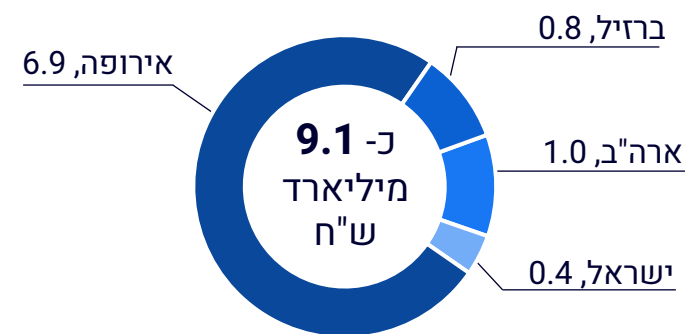
0.15 הקצאת הון
0.06 השלמת מכירת יבנה
0.19 הרחבת קו אשראי

2.7 סה"כ למועד הפרסום

מיליארד ש"ח

גמישות פיננסית

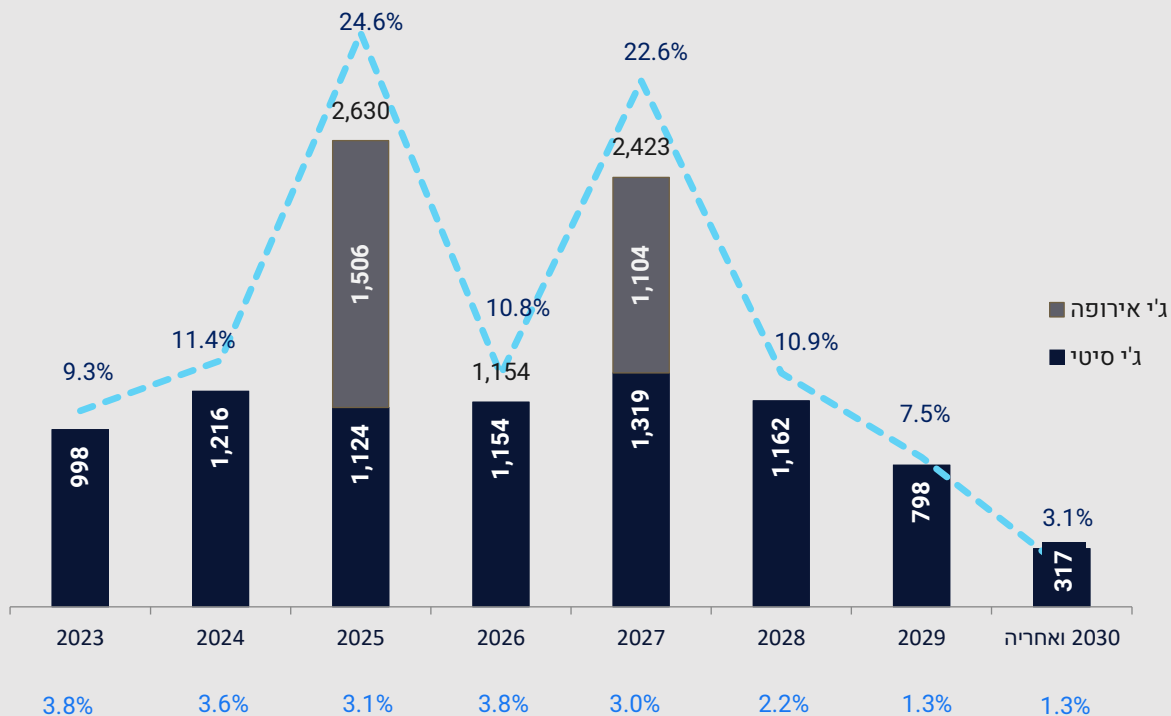
שווי נכסים לא משועבדים בחברות הפרטיות בבעלות מלאה (מיליארד ש"ח)





THE HEART OF IT.

לוח סילוקין לאגרות החוב של החברה (סולו מורחב)



לוח הסילוקין כולל ג'י אירופה

ליום 31 בדצמבר, 2022

3.4 שנים

מח"מ ממוצע (אג"ח)

3.0%

ריבית ממוצעת על התחייבויות (אג"ח)



לוח הסילוקין כולל ג'י אירופה

ליום 31 בדצמבר, 2022

3.4 שנים
מח"מ ממוצע (אג"ח)

3.0%
ריבית ממוצעת על התחייבויות (אג"ח)



כ- 89% מהחוב הפיננסי בקבוצה הינו בריבית קבועה

חוב שאינו צמוד למדד המחירים

חוב באיחוד יחסי כולל סיטיקון



בקבוצה מאוחד





City

THE HEART OF IT.

פרטי
התקשרות:



עדי ימיני

משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים

אור אקרמן

מנהל תחום שוק ההון

oackerman@G-CITY.com

+972.3.6948000