



City

תוצאות
לרבעון השני
לשנת 2023

אוגוסט 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), 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 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.

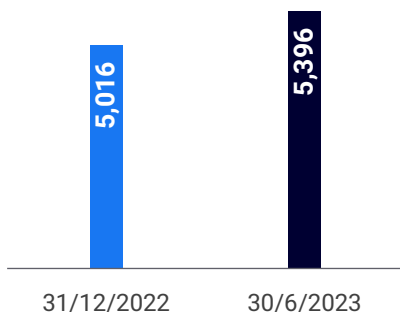


עלייה בהון העצמי (מיליוני ש"ח)

ש"ח, הון עצמי למניה
ליום 30 ביוני, 2023

30.2

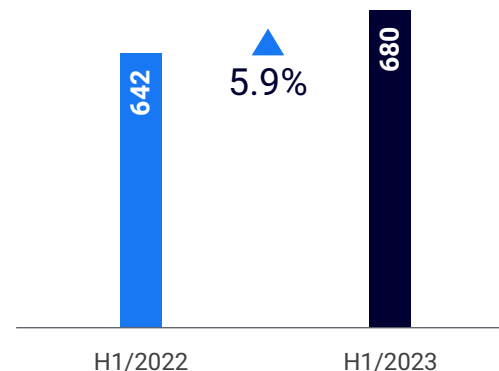
380
מיליון ש"ח
בתקופה



NOI באיחוד יחסי (מיליוני ש"ח)

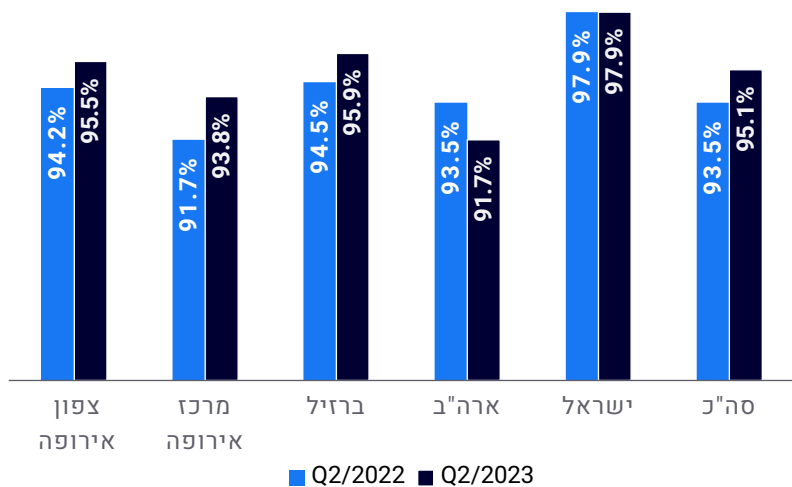
עלייה ב- NOI
מנכסים זהים

10.4% כ-10.4%

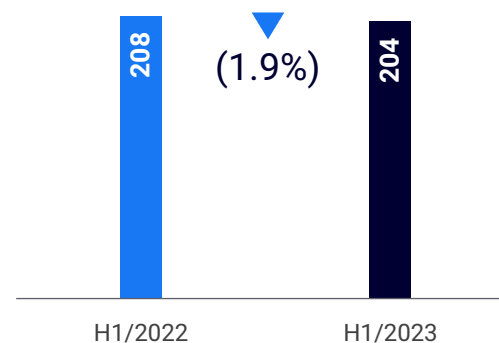


שיעורי תפוסה ליום 30 ביוני, 2023

+1.6%
סה"כ



ה- FFO¹ (מיליוני ש"ח)

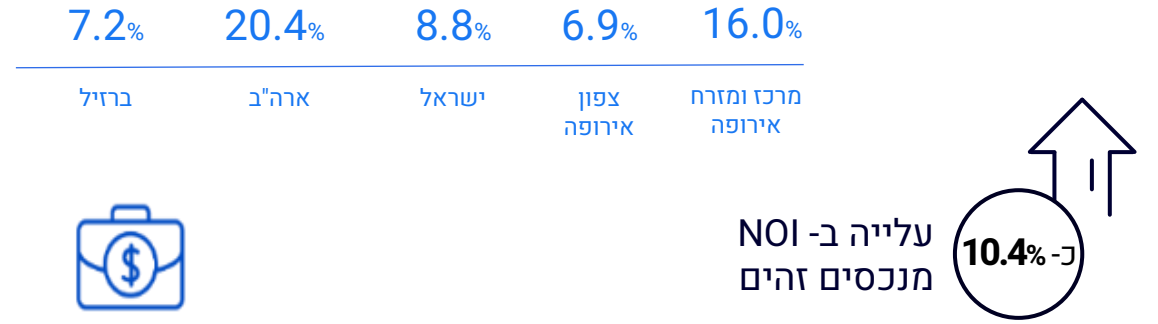


(1) לפי גישת ההנהלה. לעניין FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך, ראה עמוד 11.

עלייה בתנועת מבקרים בחציון*



עלייה ב- NOI מנכסים זהים בחציון



עלייה בפדיונות שוכרים בחציון*



עלייה בשכ"ד ממוצע למ"ר (במטבע פעילות)



*נתוני מבקרים ופדיונות שוכרים אינם מוצגים עבור ארה"ב מאחר ואינם רלוונטיים לתיק הנכסים בארה"ב.



THE HEART OF IT.



אודות ג'י סיטי 2023

37 מיליארד ש"ח

שווי נדל"ן להשקעה
ובפיתוח

+10.4%

גידול ב- NOI מנכסים
זהים בחציון הראשון
בשנת 2023

95.1%

שיעור תפוסה

חוזי שכירות צמודים למדד

מעל 90%

חוזי שכירות בקבוצה

כ- 7,000



88

נכסים מניבים ליום
30 ביוני, 2023

2,950

יחידות דיור להשכרה
בשלבים שונים

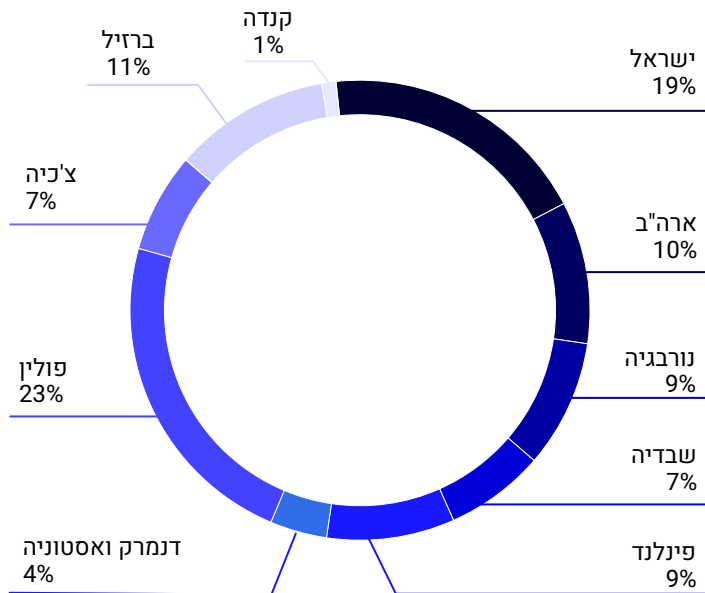
1.9 מיליון מ"ר

שטחים להשכרה

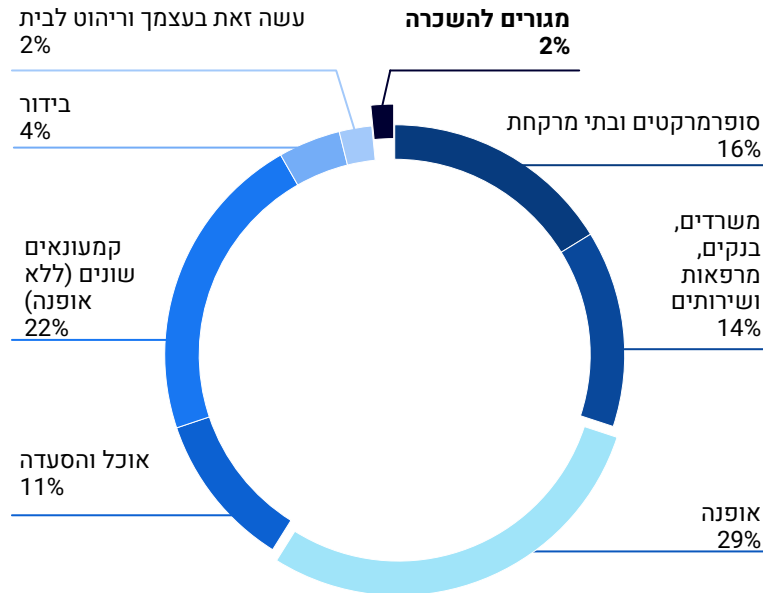


תיק נכסים אורבאני המשרת צרכים יומיומיים ומשלב דיור להשכרה

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



מעל **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 שני 2023

פרמטרים נבחרים בפעילות הפרטית



סה"כ	מרכז אירופה	ברזיל	צפון אמריקה	ישראל	
858	403	176	118	161	שטח להשכרה (מ"ר)
53	14	7	19	13	מספר נכסים מניבים ¹
94.4%	93.8%	95.9%	91.7%	97.9%	שיעור תפוסה
16,751	7,904	2,813	2,428	3,606	שווי נדל"ן מניב (מיליוני שקלים) ¹
3,845	1,069	70	1,480	1,226	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



תכנית מימוש נכסים שאינם נכסי ליבה (סולו מורחב)

סטטוס מכירות נכסים החל מחודש אוקטובר 2022 ועד למועד פרסום הדוח

סה"כ	בשיווק	בשלב משא ומתן מתקדמים	הושלם או תחת הסכמים מחייבים	מיליוני ש"ח
4,938	2,073	1,085	1,780	ג'י אירופה
299	145	-	154	ישראל
528	-	-	528	גזית הורייזון
739	241	-	498	גזית ברזיל**
6,504	2,459	1,085	2,960	סה"כ

חתימה על הסכמי מכירה מחייבים בהיקף של כ- 3 מיליארד ש"ח מחודש אוקטובר 2022 ועד מועד פרסום הדוחות, וכ- 1.1 מיליארד ש"ח תחת הסכם כוונות מפורט לא מחייב

מיקוד בנכסים הממוקמים במרכזי הערים הראשיות בעולם באזורים סופר אורבניים

הקטנת החשיפה לברזיל ומרכז אירופה

מחויבות לקידום והשלמת תהליך המכירות

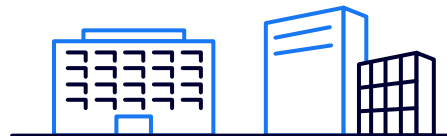
*הנתונים לעיל כוללים מידע על תכנית מימוש נכסים, המהווה מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. נתונים כאמור מבוססים על הערכות החברה נכון למועד זה ועלולים להשתנות בעתיד כתוצאה מהתמשותם של סיכונים שונים וכן כתוצאה משינויים ואירועים מאקרו כלכליים לרבות בשוקי נדל"ן. לפרטים נוספים ראה שקף 2.

** בברזיל תחת הסכמים מחייבים כלולה מכירת חלק החברה בנכס אל-דוראדו, בסאו פאולו תמורת כ- 73 מיליון ש"ח, אשר אינו נכלל בתכנית המימושים שפירסמה החברה.



התפתחויות עיקריות

ברבעון ועד מועד פרסום הדוח



בחודש אפריל מכרה G Europe את כל תיק הנכסים שלה ברוסיה, בתמורה לכ- 131 מיליון אירו (כ- 524 מיליון ש"ח).



בחודש אפריל G Europe השלימה מהלך משולב של רכישת חלק השותף (25%) בנכס Arkady Pankrac הממוקם בעיר פראג, צ'כיה וקבלת מימון בגין כלל הנכס, לתקופה של כ- 5 שנים מבנק מקומי. התזרים החופשי שנוצר מהשלמת המהלך הינו כ- 52 מיליון אירו (כ- 208 מיליון ש"ח).



בחודש מאי מכרה G Europe את המרכז המסחרי Palace Pardubice שבמזרח צ'כיה, בתמורה לכ- 123.8 מיליון אירו (כ- 496 מיליון ש"ח), בדומה למחירו בספרים.



בחודש יולי השלימה Gazit Brasil את מכירת חלקה (33%) במרכז המסחרי Cidade Jardim שבסאו פאולו, ברזיל בתמורה לכ- 562 מיליון ש"ח (כ- 425 מיליון ש"ח).



בחודש יולי השלימה החברה הנפקת אג"ח להמרה בהיקף של כ- 410 מיליון ש"ח.



בחודש יולי G Europe חתמה על מכתב כוונות מפורט (LOI) למכירת נכס בפראג תמורת כ- 265 מיליון אירו (כ- 1.1 מיליארד ש"ח) לרוכש מוסדי וגזית ברזיל קיבלה הצעה מחייבת למכירת החזקתה (4.3%) בנכס El Dorado בסאו פאולו תמורת כ- 93 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 73 מיליון ש"ח)





THE HEART OF IT.

תוצאות ונתונים פיננסיים

רבעון שני לשנת 2023



רבעון שני לשנת 2023

תוצאות עיקריות

1-6/22	1-6/23	שינוי	4-6/22	4-6/23	שינוי	מיליון ש"ח
642	680	5.9%	336	337	0.3%	NOI באיחוד יחסי
490	541	10.4%	255	279	9.1%	NOI מנכסים זהים
208	204	(1.9%)	144	112	(22.2%)	FFO לפי גישת ההנהלה
(103)	(5)		(45)	(8)		FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך
322	252		197	141		הפרשי הצמדה למדד והפרשי שער
38	14		17	8		התאמות אחרות ופחת*
(49)	(57)		(25)	(29)		קופון בגין אג"ח היברידי
208	204		144	112		FFO לפי גישת ההנהלה**

*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 מהרבעון הראשון לשנת 2023, החברה חדלה לנטרל מחישוב ה-FFO את רכיב הרווח/הפסד מפרדיון 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 השוואה הותאמו לאופן החישוב המעודכן.



בריקל | מיאמי

3.97%

ריבית ממוצעת על התחייבויות ואג"ח (סולו מורחב)

3.62

שנים

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

60.1%

יחס חוב נטו לסך מאזן (מאוחד)

***67.1%**

יחס חוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב)

לוח סילוקין אגרות חוב

עד סוף שנת 2024 כולל G Europe (לשעבר אטריום)

(ליום 30 ביוני, 2023, מיליארד ש"ח)



יתרות נזילות (מיליארד ש"ח)

ליום 30 ביוני, 2023

1.5

מיליארד ש"ח

לאחר תאריך החתך:

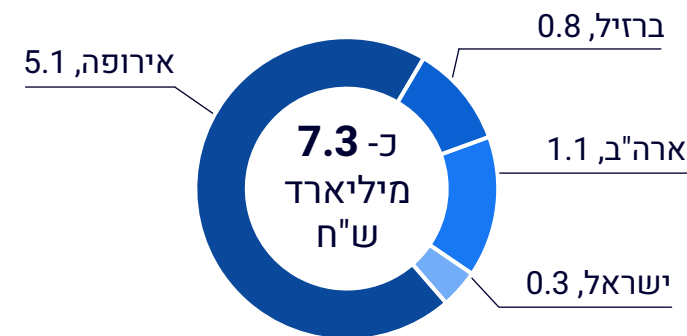
- השלימה החברה מכירת נכס בברזיל בהיקף של כ- 425 מיליון ש"ח
- החברה הנפיקה אג"ח להמרה בהיקף של כ- 414 מיליון ש"ח

2.3

מיליארד ש"ח למועד פרסום הדוח

גמישות פיננסית

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

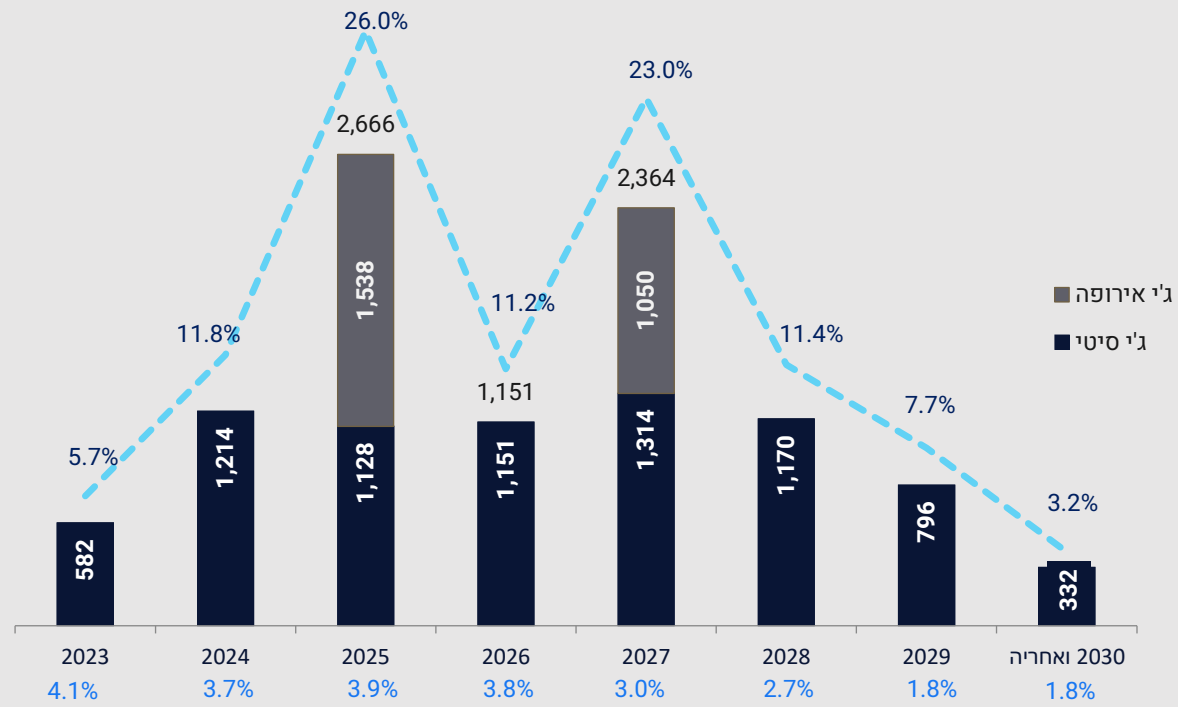


*במידה ותושלם מכירת הנכס בפראג, הנמצא תחת מכתב כוונות מפורט לא מחייב צפוי לרדת מינוף הקבוצה לכ- 65.6%.



THE HEART OF IT.

לוח סילוקין לאגרות החוב של החברה (סולו מורחב)



לוח הסילוקין כולל ג'י אירופה

ליום 30 ביוני, 2023

2.9 שנים

מח"מ ממוצע (אג"ח)

3.3%

ריבית ממוצעת על התחייבויות (אג"ח)



LIPPULAIVA | FINLAND



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