



City



תוצאות
לרבעון השלישי
לשנת 2023

נובמבר 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), למלחמה המתנהלת בישראל, 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.

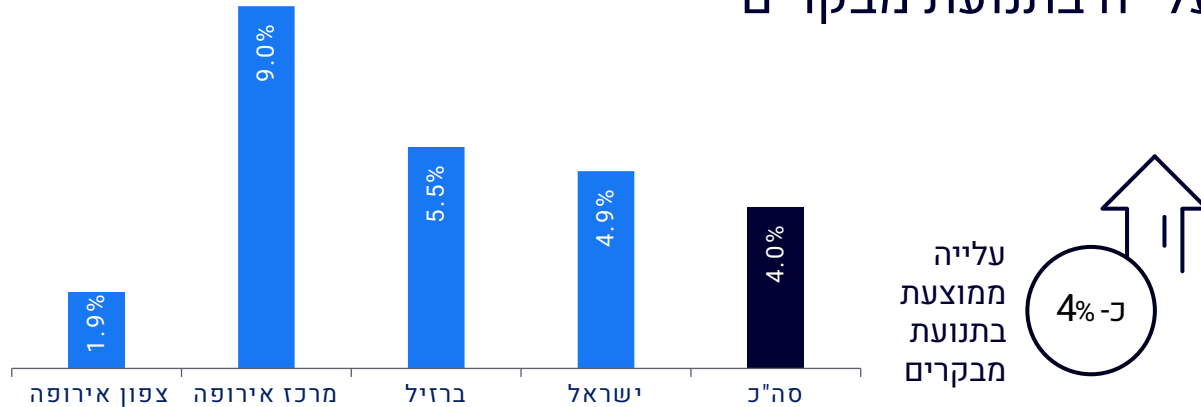
המידע הכלול במצגת זו אינו מהווה תשקיף או מסמך הצעה אחר, ואינו מהווה או יוצר כל הזמנה או הצעה למכור או חלק ממנה, או כל שידול של כל הזמנה או הצעה לקנות או להירשם לקנייה, ניירות ערך כלשהם של ג'י סיטי בע"מ או כל תאגיד אחר, ובנוסף המידע או כל חלק ממנו או עובדת הפצתו אינם מהווים בסיס או אפשרות להסתמך עליהם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



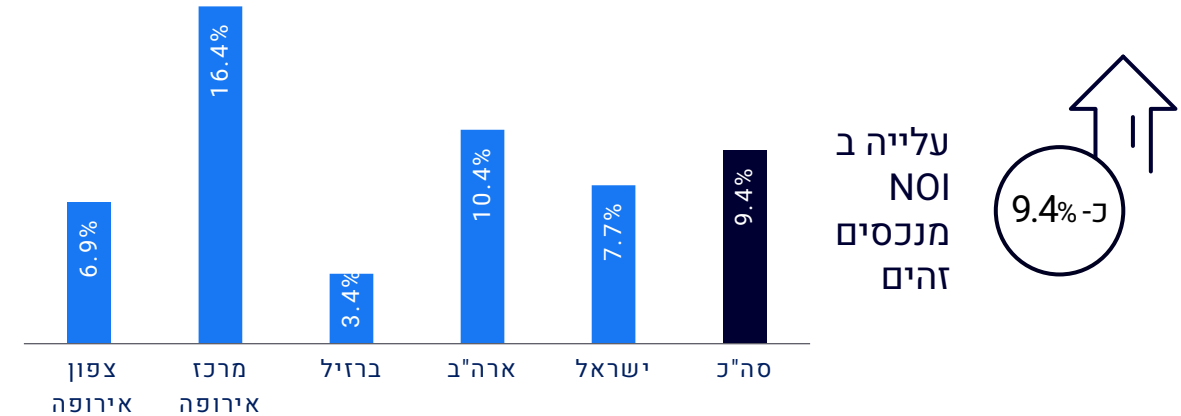
פרמטרים תפעוליים ופיננסיים - דגשים עיקריים

לתשעת החודשים הראשונים לשנת 2023 לעומת תשעת החודשים הראשונים לשנת 2022
(לאחר מכירת תיק הנכסים ברוסיה)

עלייה בתנועת מבקרים

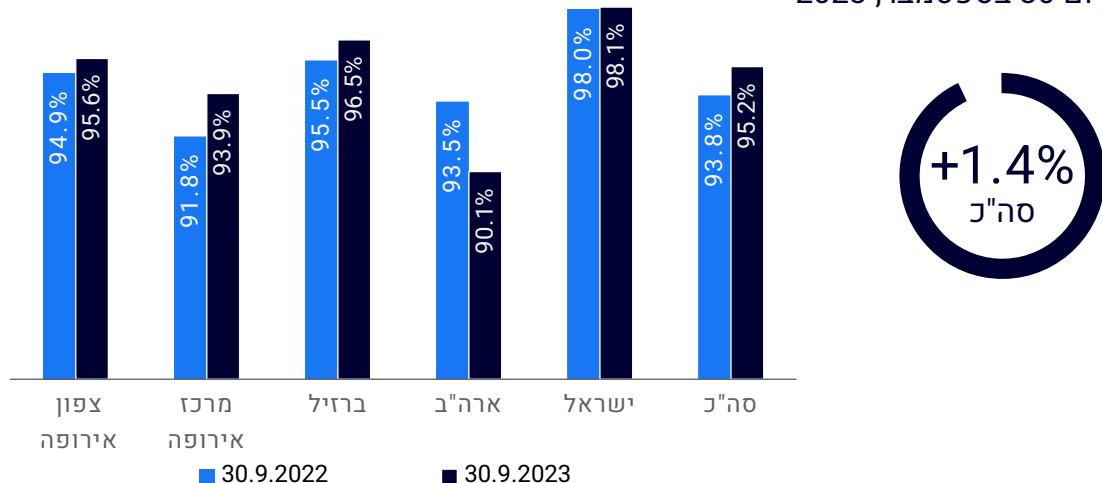


עלייה ב- NOI מנכסים זהים

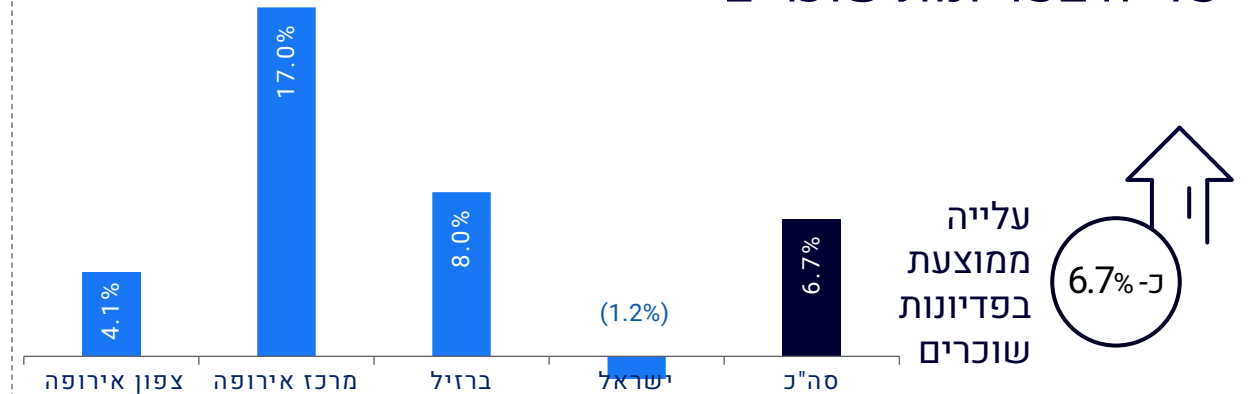


עלייה בשיעורי התפוסה

ליום 30 בספטמבר, 2023



עלייה בפדיונות שוכרים

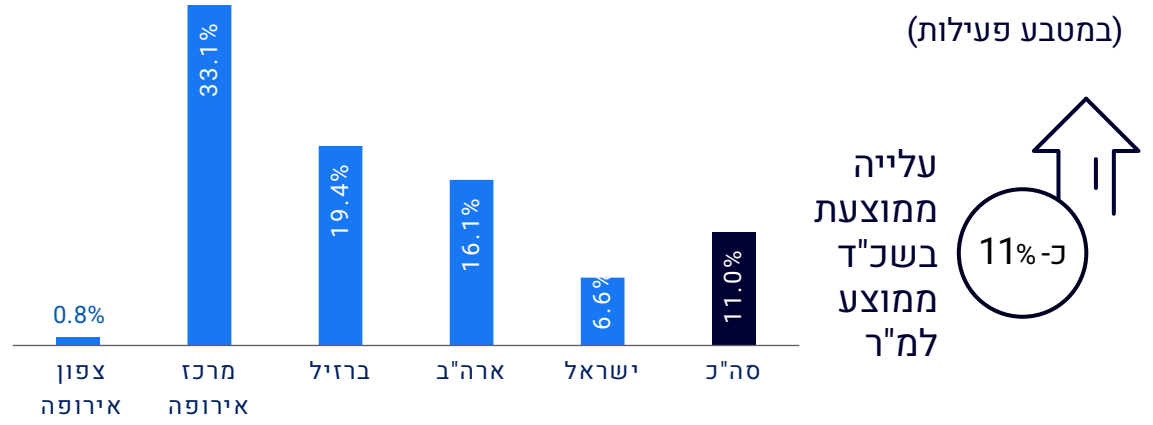


*נתוני מבקרים ופדיונות שוכרים אינם מוצגים עבור ארה"ב מאחר ואינם רלוונטיים לתיק הנכסים בארה"ב.

פרמטרים תפעוליים ופיננסיים - דגשים עיקריים

לרבעון השלישי ולתשעת החודשים הראשונים לשנת 2023 (לאחר מכירת תיק הנכסים ברוסיה)

עלייה בשכ"ד ממוצע למ"ר (במטבע פעילות)

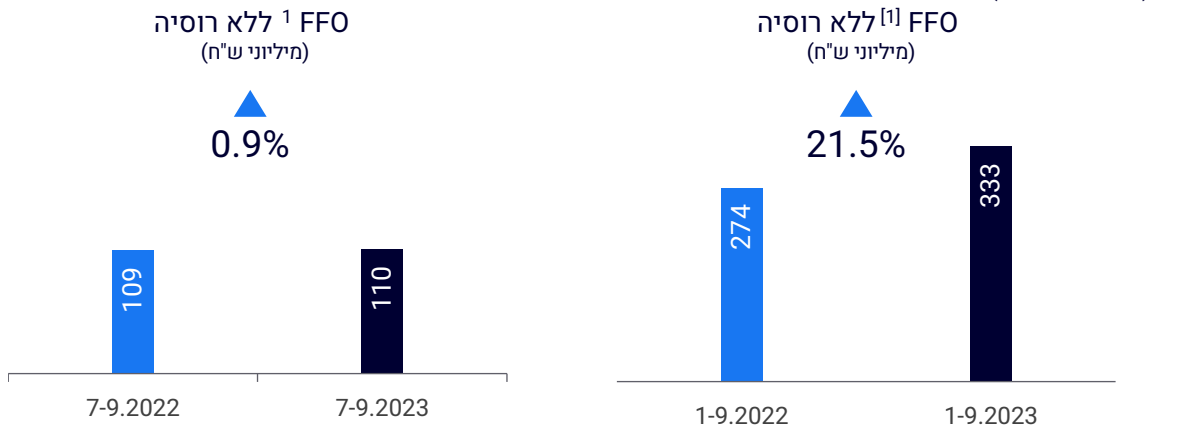


עלייה בהון העצמי (מיליוני ש"ח)



וזאת לאחר מכירת תיק הנכסים ברוסיה שגרמה לירידה בהון של 668 מיליוני ש"ח (כ-3.7% למניה), שנרשמה בחציון הראשון של שנת 2023

עלייה ב- FFO בניטרול הפעילות ברוסיה (מיליוני ש"ח)



[1] לפי גישת ההנהלה לעניין FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך, ראה עמוד 12



THE HEART OF IT.

City



MAIZON | MIAMI



WARS SAWA JUNIOR | POLAND

אודות ג'י סיטי 2023

37 מיליארד ₪

שווי נדל"ן להשקעה
ובפיתוח

+9.4%

גידול ב- NOI מנכסים
זהים בתשעת החודשים
הראשונים בשנת 2023

95.2%

שיעור תפוסה

חוזי שכירות צמודים למדד

מעל 90%

חוזי שכירות בקבוצה

כ- 7,000



120

סופרמרקטים פעילים

87

נכסים מניבים ליום
30 בספטמבר, 2023

2,426

יחידות דיור מושכרות ובבנייה
בארה"ב ובאירופה

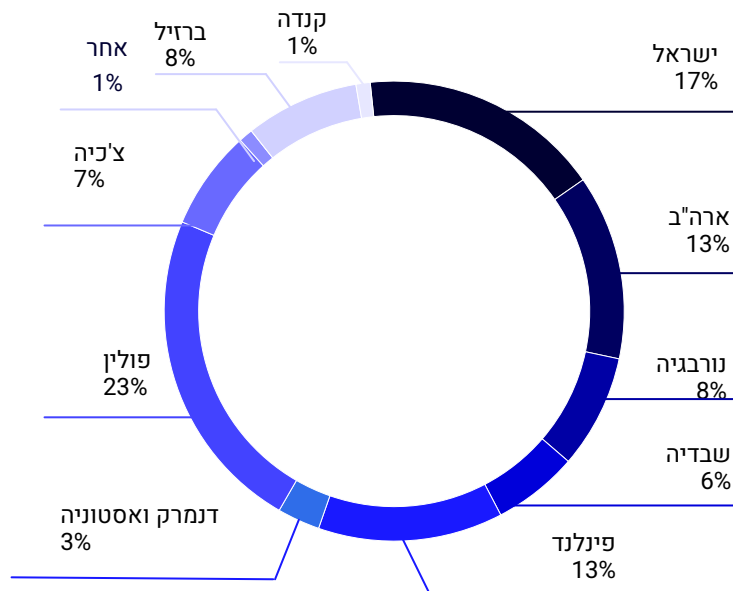


1.9 מיליון מ"ר

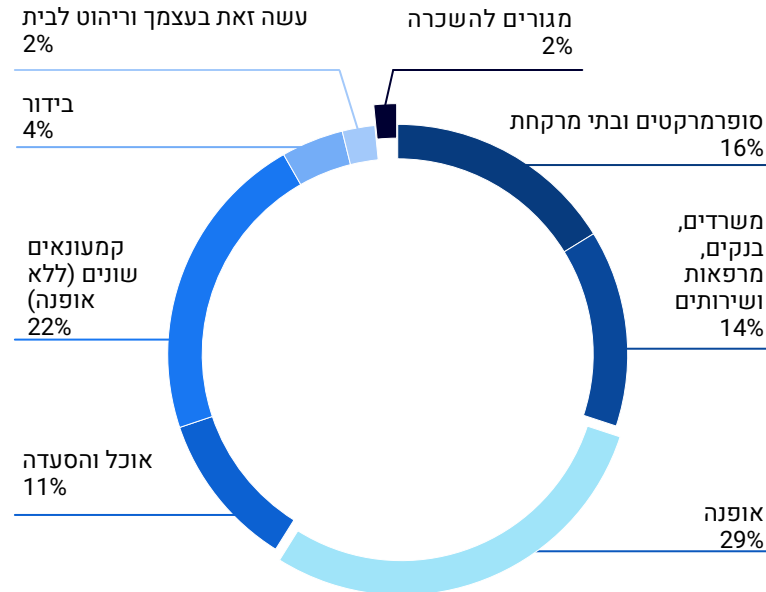
שטחים להשכרה

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 בערים ראשיות ביניהן:

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

פרוייקטים בבנייה וקרקעות לפיתוח עתידי

פרוייקטים בבנייה	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של GCITY	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן ליום 30.9.2023 (100%, מ' ש"ח)	עלות משוערת להשלמה (100%, מ' ש"ח)	NOI שנתי צפוי (100% מ' ש"ח)
G City ראש"צ	מגדל משרדים במהלך בנייה	65,100	100%	2026	255	650	67
טמפה, פלורידה	פרויקט מגורי יוקרה להשכרה בדאון טאון טמפה, הכולל כ- 334 יחידות דיור להשכרה (בליווי פיננסי מלא)	37,000	94%	2024	551	221	52
Promenada, Warsaw	פרויקט דיור להשכרה Promenada Village שלב א הכולל 442 דירות וכ-1,500 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע בצמוד לקניון הקיים אטריום פרומנדה. נבנה על חלקת קרקע בבעלות החברה	16,000	100%	2024	97	116	16
סה"כ							
סה"כ חלק החברה							

קרקעות לפיתוח עתידי	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של GCITY	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן ליום 30.9.2023 (100%, מ' ש"ח)	עלות משוערת להשלמה (100%, מ' ש"ח)
תל השומר דירה להשכיר	הקמת 4 בנייני מגורים עם 243 דירות להשכרה (לפני תוספת זכויות/ הקלות שבס) לשכירות ארוכת טווח של כ- 20 שנים	30,700	100%	TBD	345	TBD
בית כאל	הקמת מגדלים לשימושים מעורבים כ-70,000 מ"ר משרדים, כ-11,000 מ"ר מגורים וכ-6,300 שטחי מסחר, בשלב זה הבניין הקיים מושכר לתקופה של כשנה עם שתי אופציות להארכה (עד לתום שנת 2025)	90,000	100%	TBD	430	TBD
בריקל, מיאמי	הקמת מגדל לשימושים מעורבים בן 61 קומות, אושרה הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 504 יחידות בפרויקט.	42,000	100%	TBD	207	TBD
Promenada, Warsaw	המשך פרויקט דיור להשכרה Promenada Village שלב ב הכולל 1,360 דירות וכ-4,200 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע בצמוד לקניון הקיים אטריום פרומנדה. נבנה על חלקת קרקע בבעלות החברה המשמשת כיום כחניה	48,000	100%	TBD	135	TBD
סה"כ						

*הנתונים לעיל כוללים מידע אודות פרוייקטים לפיתוח וקרקעות לפיתוח עתידי לרבות עלות משוערת להשלמה, מועד השלמה צפוי, ו- NOI שנתי צפוי, 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 בשווקי נדל"ן. לפרטים נוספים ראה שקף 2.



DOMINIKANSKA | POLAND

תכנית מיקוד עסקי והפחתת המינוף

(סולו מורחב)

סטטוס מכירות נכסים החל מחודש אוקטובר 2022 ועד למועד פרסום הדוח ^[1]

מיליוני ₪	הושלם או תחת הסכמים מחייבים	תחת מכתב כוונות	בשלבי משא ומתן מתקדמים	בשיווק	סה"כ
אירופה	1,780	1,059	941	1,235	5,015
ישראל	154			145	299
ארה"ב	585				585
ברזיל	498		375	39	912
סה"כ	3,017	1,059	1,316	1,419	6,811

- מיקוד בנכסים הממוקמים במרכזי הערים הראשיות בעולם באיזורים סופר אורבניים בעלי פוטנציאל השבחה גבוה
- מחויבות לקידום והשלמת תהליך המכירות והפחתת המינוף
- הקטנת החשיפה לברזיל

[1] 3-כ מיליארד ש"ח מסווגים כנכסים המוחזקים למכירה בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2023

*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 בשווקי נדל"ן. לפרטים נוספים ראה שקף 2.



התפתחויות עיקריות

ברבעון ועד מועד פרסום הדוח



בחודש יולי השלימה Gazit Brasil את מכירת חלקה (33%) במרכז המסחרי Cidade Jardim שבסאו פאולו, ברזיל בתמורה לכ- 562 מיליון ריאל (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. החברה צופה השלמת העסקה ברבעון הראשון של 2024.



בחודש אוקטובר השלימה Gazit Brasil את מכירת החזקתה (4.3%) בנכס El Dorado בסאו פאולו תמורת כ- 93 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 73 מיליון ש"ח) במזומן.



בחודש אוקטובר G Europe השלימה הסכם מימון עם שני בנקים אירופאיים בהיקף של 125 מיליון אירו (כ- 522 מיליון ש"ח) לתקופה של כ- 5 שנים, המובטח בשעבוד ראשון על המרכז המסחרי Promenada שבוורשה. התמורה התקבלה במלואה ע"י החברה.



בחודש אוקטובר השלימה החברה הרחבה של אג"ח (סדרה ט"ו) בהיקף של כ- 74 מיליון ש"ח.



במהלך הרבעון השלישי ועד למועד פרסום הדוח נפרעה במלואה הלוואת מוכר מובטחת במשכנתא על 5 נכסים בפולין בסך של 27 מיליון אירו.



החברה חתמה על הסכם שכירות לטווח ארוך עם חברת Snipes לפיו השכירה את הבניין שבבעלותה ב 467 Washington St. בשטח של כ- 1,000 מ"ר אותו רכשה כשהוא ריק. Snipes היא רשת ספורט מובילה בארה"ב ואירופה עם 750 חנויות בעולם ופועלת מעל 20 שנה. הבניין בשטח של כ- 1,000 מ"ר הינו חנות הדגל של המותג Snipes בבוסטון.



467 Washington | Boston

תוצאות נתונים פיננסיים

רבעון שלישי לשנת 2023



רבעון שלישי לשנת 2023

תוצאות עיקריות

מיליון ש"ח	7-9/2023	7-9/2022	שינוי	1-9/2023	1-9/2022	שינוי
NOI באיחוד יחסי	334	328	1.8%	1014	970	4.5%
NOI מנכסים זהים	284	265	7.4%	831	760	9.4%
FFO לפי גישת ההנהלה ^[1]	110	137	(19.7%)	365	345	5.8%
FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך	30	31		25	(72)	
FFO בניטרול הפעילות ברוסיה ^[1]	110	109	0.9%	333	274	21.5%



BRICKELL | MIAMI

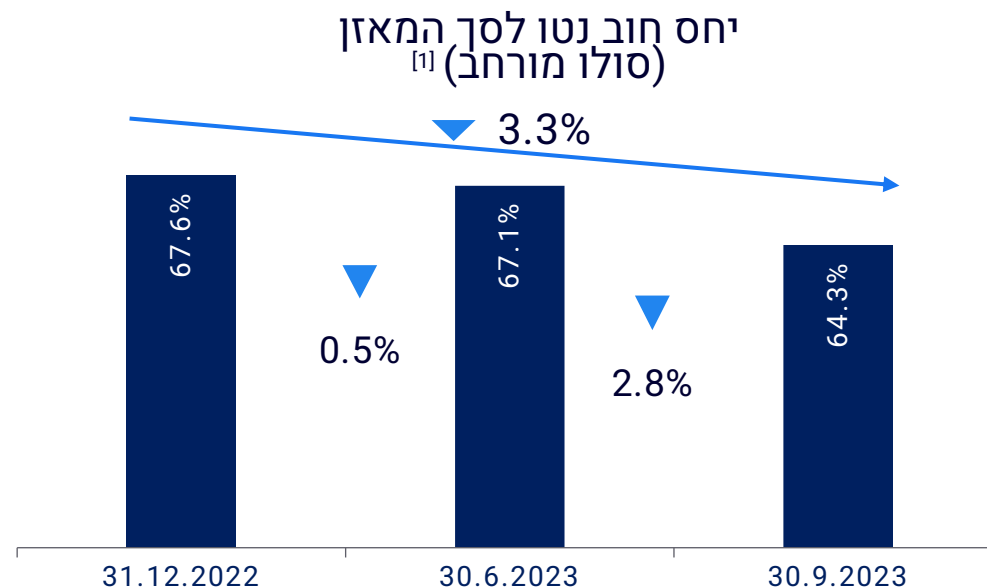
[1] החל מהדוחות הרבעוניים לשנת 2023, החברה חדלה לנטרל מחישוב ה- FFO את רכיב הרווח/הפסד מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית וכן הוסיפה את רכיב הרווח/הפסד מפדיון מוקדם של אגרות חוב היברידיות וזאת לאור תכנית המימושים רחבת ההיקף עלייה הודיעה החברה ותוכניתה להשתמש בחלק מהתמורה לרכישות חוזרות של אגרות החוב ואגרות חוב היברידיות של הקבוצה, הנסחרות בדיסקאונט משמעותי ביחס לערכן ההתחייבותי (בהתאם לתכנית הרכישה העצמית של החברה). נתוני ה- FFO המוצגים לעיל ביחס לתקופות השוואה הותאמו לאופן החישוב המעודכן. בנוסף, FFO לפי גישת ההנהלה כולל התאמות הפרשי הצמדה והפרשי שער, פחת והפחתות והתאמות אחרות הכוללות בעיקר הוצאות חד פעמיות הנובעות מסיום התקשרות עם עובדים בכירים בקבוצה, הוצאות רה ארגון בקבוצה והוצאות שכר מבוסס מניות (לפירוט נוסף ראה סעיף 2.3 בדוח דירקטוריון החברה).

נתונים עיקריים

ליום 30 בספטמבר, 2023

60.5%

יחס חוב נטו לסך
מאזן (מאוחד)
30.9.2023



3.66

שנים

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

3.9%

ריבית ממוצעת על
התחייבויות ואג"ח
(סולו מורחב)

יתרות נזילות (מיליארד ש"ח)

למועד פרסום הדוח

1.7

מיליארד ש"ח

לאחר תאריך החתך:

- השלימה החברה הסכם מימון מובטח בנכס באירופה בהיקף של כ- 522 מיליון ש"ח
- החברה הרחיבה אג"ח (סדרה טו') בהיקף של כ- 74 מיליון ש"ח

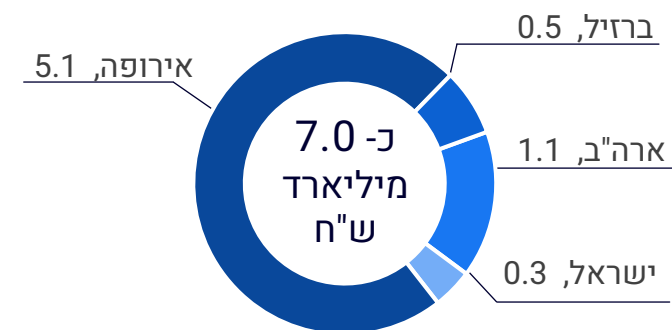
ליום 30 בספטמבר 2023

1.2

מיליארד ש"ח

גמישות פיננסית

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



כ- 7.0
מיליארד
ש"ח

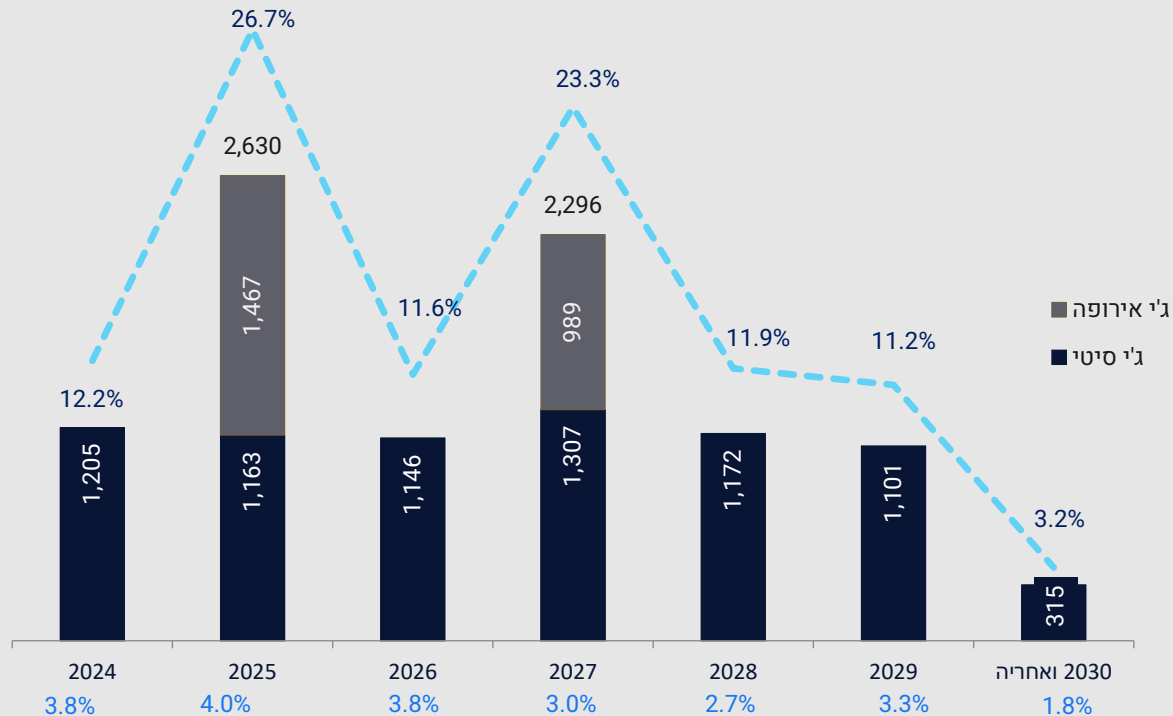
ברזיל, 0.5

ארה"ב, 1.1

ישראל, 0.3

אירופה, 5.1

לוח סילוקין לאגרות החוב של החברה (סולו מורחב)



לוח הסילוקין כולל ג'י אירופה

ליום 30 בספטמבר, 2023

3.0 שנים
מח"מ ממוצע (אג"ח)

3.4%
ריבית ממוצעת על
התחייבויות (אג"ח)





THE HEART OF IT.

פרטי
התקשרות:



גיל קוטלר
סמנכ"ל כספים
Gkotler@G-CITY.com
+972.3.6948000

שירי ברקאי
סמנכ"לית מטה, ראש המחלקה הכלכלית
Sbarkay@G-CITY.com
+972.3.6948000