



יחד ננצח



City

תוצאות לרבעון הרביעי ולשנת 2023 | מרס 2024



# 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.

מצגת זו מהווה הצגה תמציתית וכללית בלבד של פעילות החברה, והיא אינה מחליפה את העיון בדוחותיה הפומביים של החברה. לפיכך, על מנת לקבל את המידע המלא אודות פעילות החברה והסיכונים הכרוכים בה, יש לעיין בדוחות התקופתיים והרבעוניים של החברה וכן בדיווחיה המיידים, כפי שמפורסמים על ידי החברה מעת לעת באתר המגנ"א.

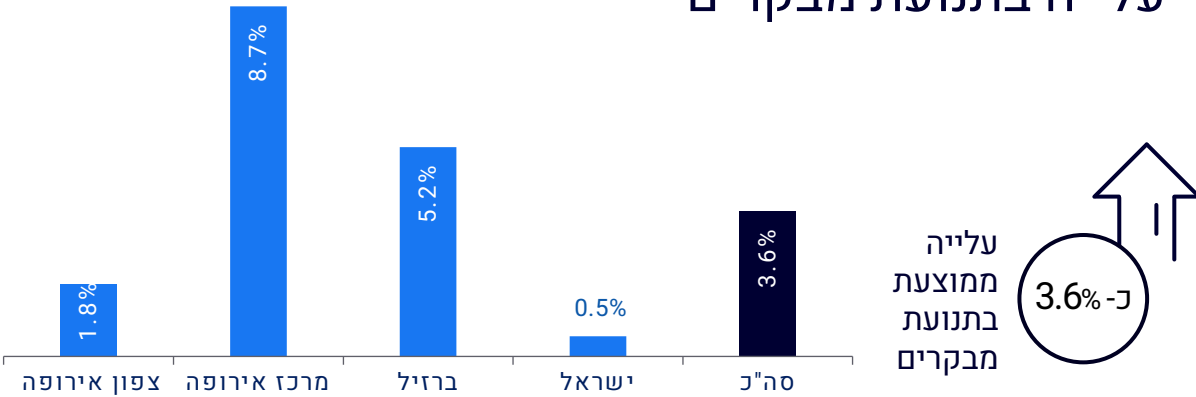


G כפר סבא | ישראל

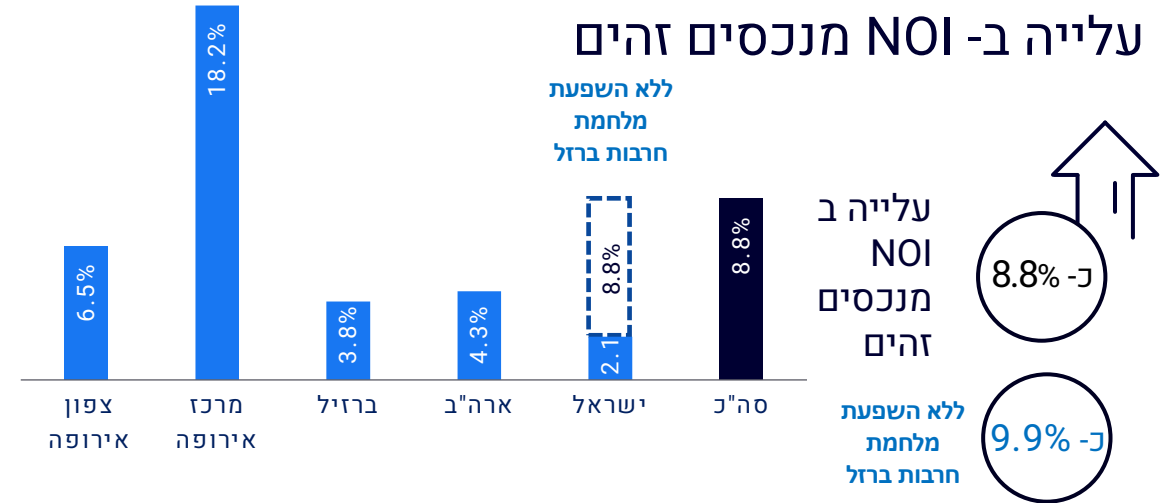
# פרמטרים תפעוליים ופיננסיים - דגשים עיקריים

## שנת 2023 (לאחר מכירת תיק הנכסים ברוסיה)

### עלייה בתנועת מבקרים

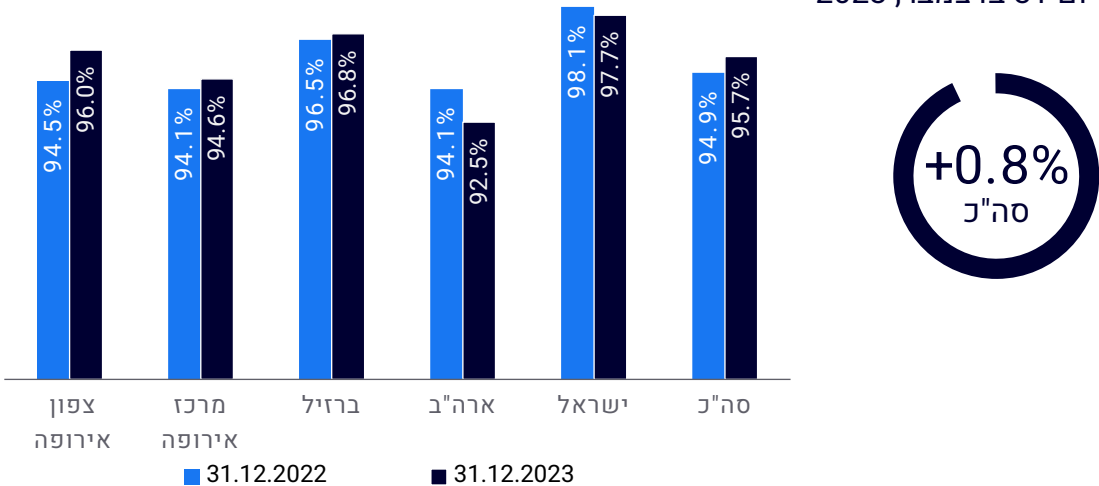


### עלייה ב- NOI מנכסים זהים

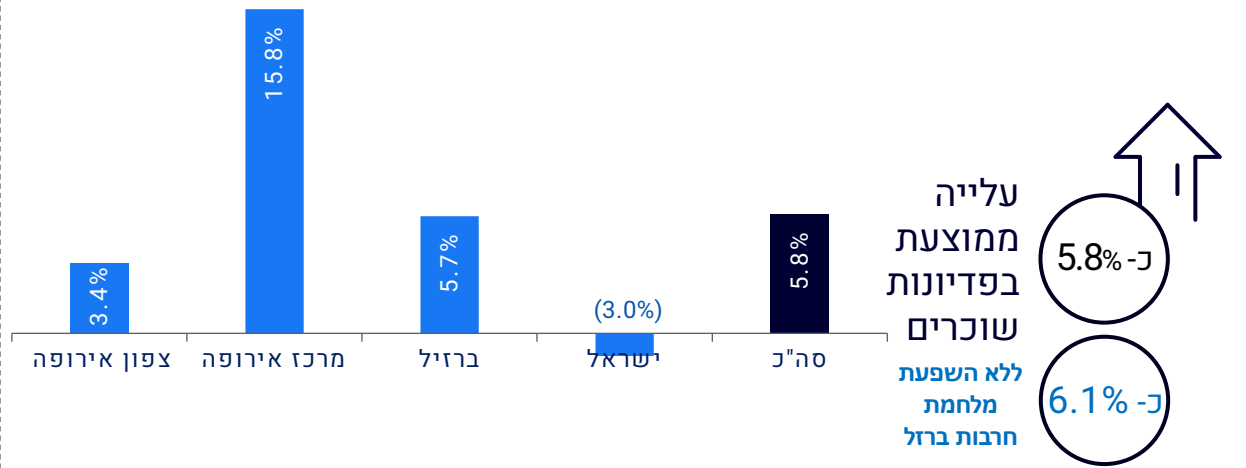


### עלייה בשיעורי התפוסה

ליום 31 בדצמבר, 2023

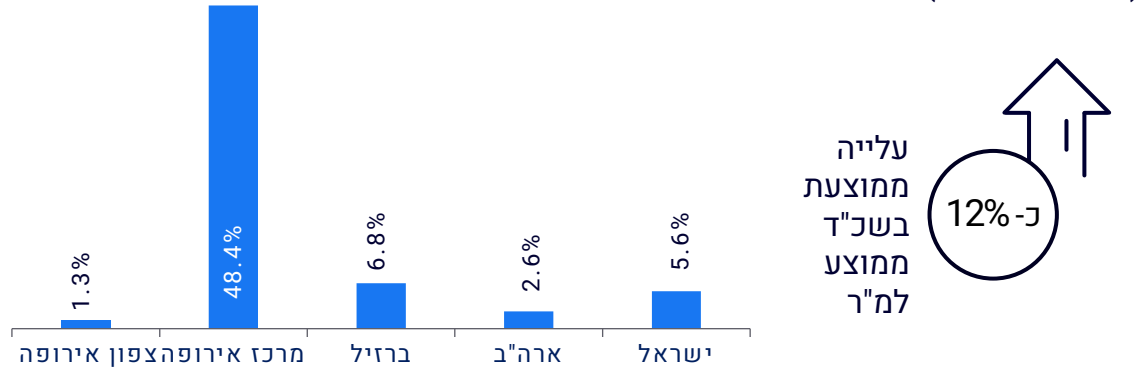


### עלייה בפדיונות שוכרים

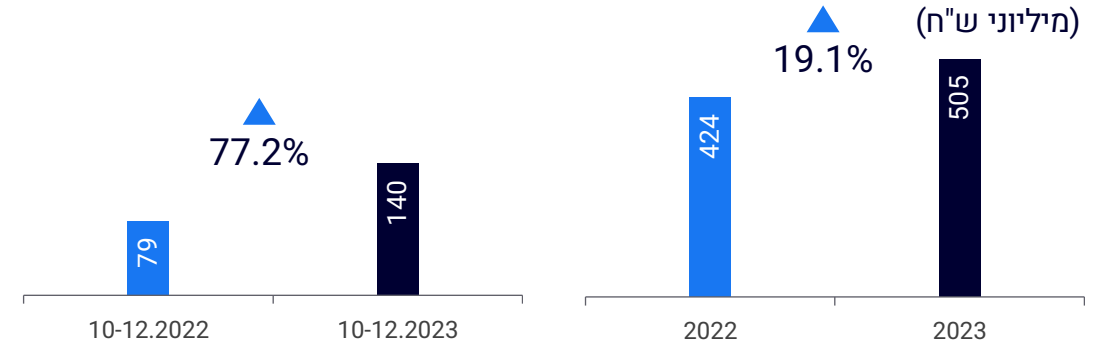


\*נתוני מבקרים ופדיונות שוכרים אינם מוצגים עבור ארה"ב מאחר ואינם רלוונטיים לתיק הנכסים בארה"ב.

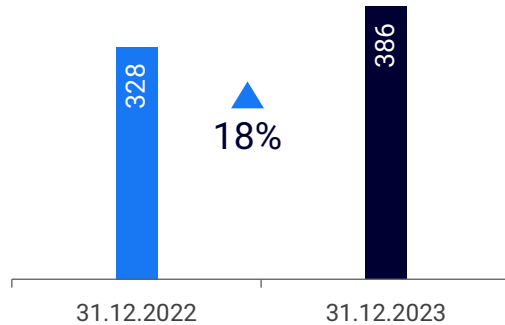
## השבחה וטיוב תיק הנכסים – עלייה בשכ"ד ממוצע למ"ר (במטבע פעילות)



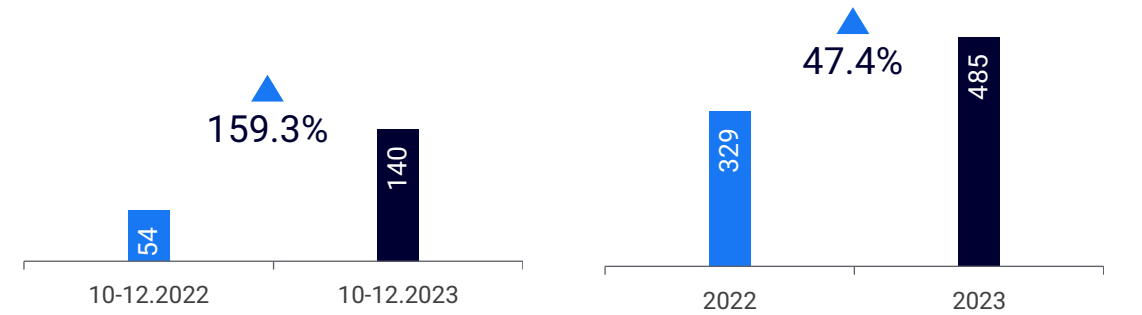
## עלייה ב- FFO לפי גישת ההנהלה (כולל הפעילות ברוסיה) (מיליוני ש"ח)



## השבחה וטיוב תיק הנכסים – עלייה בשווי ממוצע לנכס (מיליוני ש"ח)



## עלייה ב- FFO בניטרול הפעילות ברוסיה [1] (מיליוני ש"ח)



[1] לפי גישת ההנהלה. לעניין FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך, ראה עמוד 16



THE HEART OF IT.



MAIZON | MIAMI



WARS SAWA JUNIOR | POLAND

# אודות ג'י סיטי 2023

36 מיליארד ש"ח

שווי נדל"ן להשקעה  
ובפיתוח

+8.8%

גידול ב- NOI מנכסים  
זהים בשנת 2023

95.7%

שיעור תפוסה

חוזי שכירות צמודים למדד

מעל 90%

חוזי שכירות בקבוצה (מסחרי)

כ- 6,500



100

סופרמרקטים פעילים

85

נכסים מניבים ליום  
31 בדצמבר, 2023

2,426

יחידות דיור מושכרות ובבנייה  
בארה"ב ובאירופה

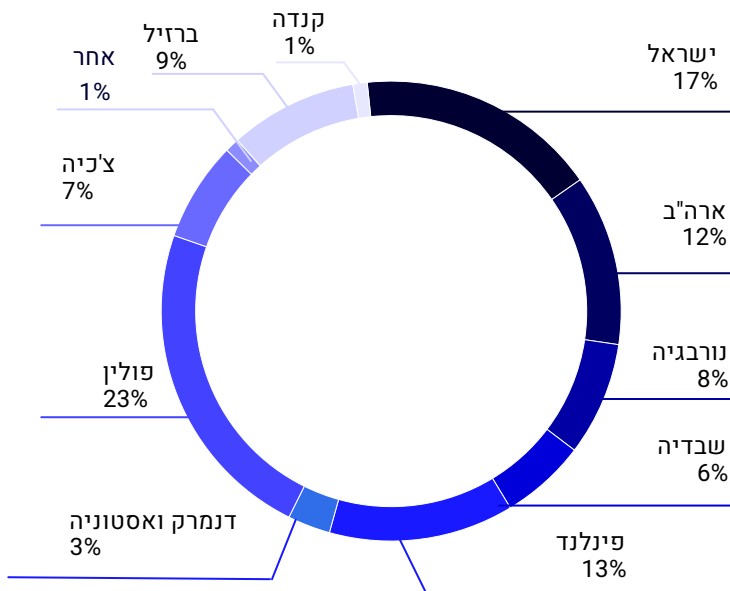


1.9 מיליון מ"ר

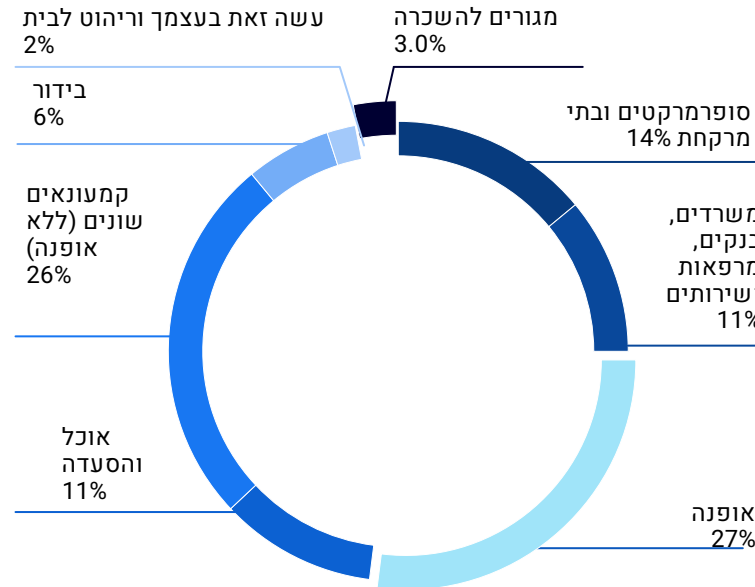
שטחים להשכרה

# תיק נכסים אורבאני המשרת צרכים יומיומיים ומשלב דיור להשכרה

פיזור גיאוגרפי  
על פי שווי הנכסים באיחוד יחסי[1]



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

[1] איחוד מלא בניכוי המיעוט



# פרוייקטים בבנייה וקרקעות לפיתוח עתידי סולו מורחב

פרוייקטים בבנייה	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של GCITY	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן ליום 31.12.2023 (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	364	630	67
טמפה, פלורידה	פרויקט מגורי יוקרה להשכרה בדאון טאון טמפה, הכולל כ- 334 יחידות דיור להשכרה (בליווי פיננסי מלא)	37,000	94%	2024	586	156	47
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	142	84	16
					סה"כ	870	130
					סה"כ חלק החברה	861	127
קרקעות לפיתוח עתידי	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של GCITY	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן ליום 31.12.2023 (100% מ' ש"ח)	עלות משוערת להשלמה (100% מ' ש"ח)	NOI שנתי צפוי (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	301	TBD	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)	90,100	100%	TBD	391	TBD	TBD
בריקל, מיאמי	הקמת מגדל לשימושים מעורבים בן 61 קומות, אושרה הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 504 יחידות בפרויקט.	42,000	100%	TBD	204	TBD	TBD
Promenada, Warsaw	המשך פרויקט דיור להשכרה Promenada Village שלב ב הכולל 1,200 דירות למכירה והשכרה (כ-45,000 מ"ר) וכ-5,300 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע בצמוד לקניון הקיים אטריום פרומנדה. נבנה על חלקת קרקע בבעלות החברה המשמשת כיום כחניה	50,300	100%	TBD	253	TBD	TBD
					סה"כ	1,149	TBD

\*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	בשלבי משא ומתן מתקדמים	בשיווק	סה"כ
אירופה	2,816	1,096	1,278	5,190
ישראל	154		145	299
ארה"ב	567			567
ברזיל	498	368	38	904
סה"כ	4,035	1,464	1,461	6,960

- מיקוד בנכסים הממוקמים במרכזי הערים הראשיות בעולם באיזורים סופר אורבניים בעלי פוטנציאל השבחה גבוה

- מחויבות לקידום והשלמת תהליך המכירות והפחתת המינוף

- הקטנת החשיפה לברזיל – הנפקת הפעילות בברזיל בדרך של הצעת מכר לאחר תאריך הדיווח

[1] כ-3 מיליארד ש"ח מסווגים כנכסים המוחזקים למכירה בדוחות הנספיים ליום 31 בדצמבר 2023 וכ-1.6 מיליארד ש"ח מתוכם הושלמו לאחר תאריך הדיווח

\*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.



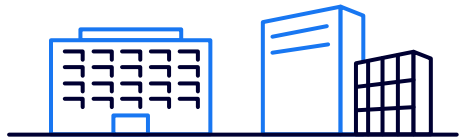


THE HEART OF IT.



# התפתחויות עיקריות

ברבעון הרביעי ועד מועד פרסום הדוח



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.



בחודש אוקטובר השלימה החברה הרחבה של אג"ח (סדרה ט"ו) בהיקף של כ- 74 מיליון ש"ח. בחודש נובמבר השלימה החברה הרחבה של אג"ח (סדרה י"ז) בהיקף של כ- 122 מיליון ש"ח.



בחודש דצמבר הנפיקה החברה 7.6 מיליון מניות כנגד 45.9 מיליון אירו ע.ג. של אג"ח היברידי של G City Europe.



בחודש ינואר השלימה Gazit Horizons את מכירת הנכס Bridge Tower במנהטן, ניו יורק תמורת כ- 153 מיליון דולר, כ- 567 מיליון ש"ח.



בחודש ינואר הנפיקה החברה (IPO) את מרבית פעילותה בברזיל בדרך של הצעת מכר. תמורת ההנפקה תסתכם לכ- 301 מיליון ריאל ברזילאי, כ- 226 מיליון ש"ח.



בחודש ינואר G Europe השלימה את העסקה של מכירת הנכס Arkady Pankrac בפראג תמורת כ- 259 מיליון אירו, כ- 1.04 מיליארד ש"ח.



בחודש פברואר השלימה החברה הנפקת סדרה חדשה של אג"ח (סדרה י"ח) בהיקף של כ- 410 מיליון ש"ח.





THE HEART OF IT.

...שנה אחרי G City Europe





THE HEART OF IT.

Case Study

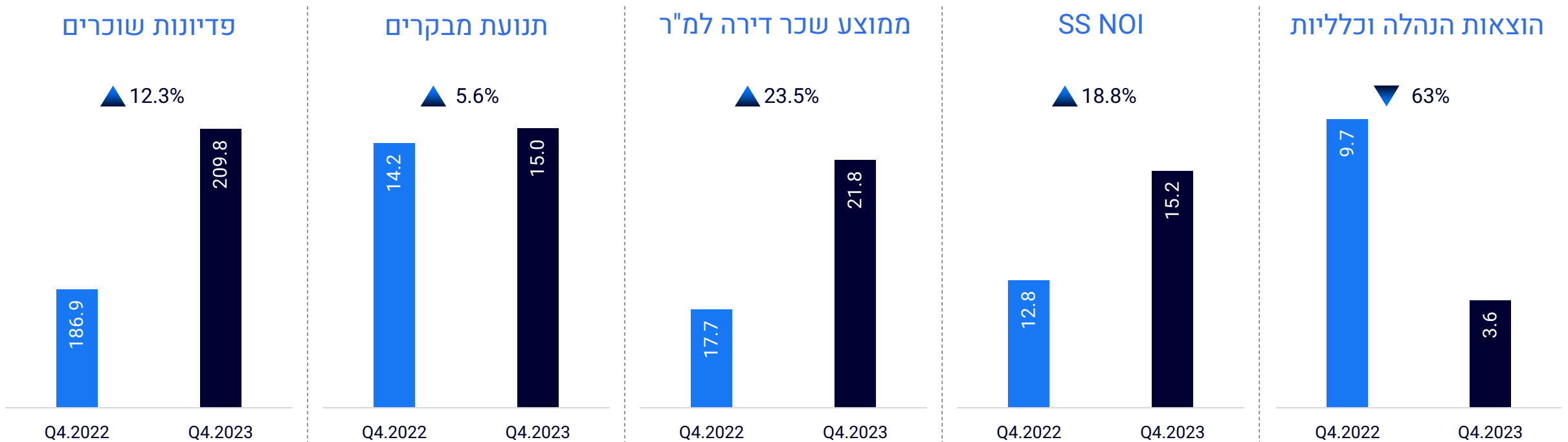
# G City Europe | הפרטה והצפת ערך

החברה פועלת למיקוד והשבחת תיק הנכסים בעיקר בוורשה במקביל להתייעלות וצמצום עלויות. מספר העובדים בחברה צומצם בכ-60% מאז ההפרטה

בפולין כיום 13 נכסים מניבים מרכזיים בעיקר בוורשה בשווי כולל של כ-1.5 מיליארד אירו מתוכם בוורשה, קרקוב וורצלב כ-1.3 מיליארד אירו. שטח בנוי להשכרה של כ-320 אלפי מ"ר ושיעור תפוסה של כ-95% בסוף השנה

בחודש פברואר 2022 הושלם תהליך הפרטת Atrium ושמה הוחלף ל-G City Europe. ממועד זה מכרה החברה 15 נכסים שאינם נכסי ליבה בשווי של כ-850 מיליון אירו בדומה למחירים בספרים (למעט רוסיה)

## להלן תוצאות תפעוליות עיקריות בפולין כשנה לאחר ההפרטה:





THE HEART OF IT.

# G City Europe Wars Sawa Junior

Case Study



Wars Sawa Junior | Poland

הנכס נמצא בתהליך של שינוי תמהיל הדיירים שלו ושינוי גודל החנויות למיקסום פוטנציאל דמי השכירות בנכס

המרכז המסחרי הראשון שנבנה בלב העיר וורשה מול מרכז הקונגרסים והמוזיאון לאומנות עכשווית עם שתי תחנות מטרו. למעלה מ-60 מיליון איש חולפים על פני הנכס מדי שנה. מהרשתות הבולטות בנכס Zara, Uniqlo ו-ADIDAS - הן כמה



כ-39,000 מ"ר שטח בנוי בנכס

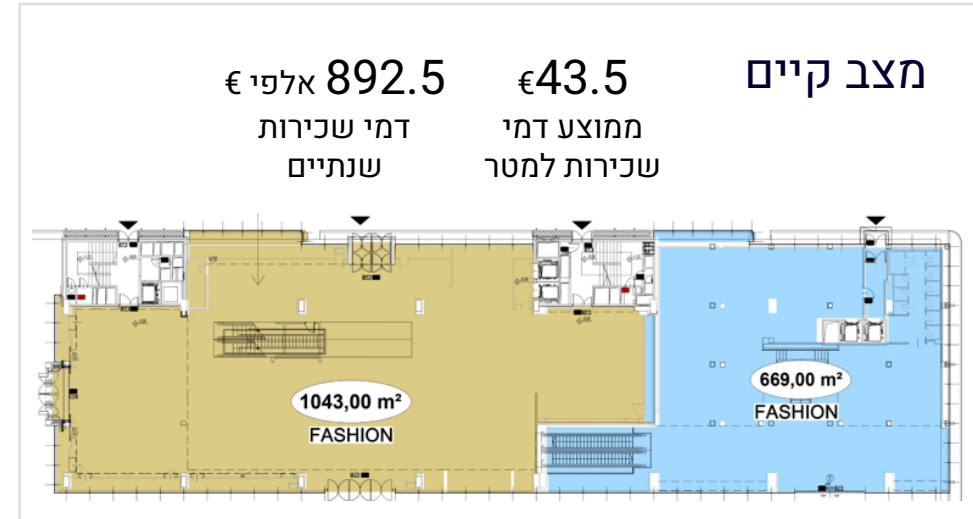
## להלן תוכנית ההשבחה של חלק מהנכס

↑  
120%  
כ-120%

עלייה צפויה בדמי השכירות



שדרוג של 1,700 מ"ר GLA



[1] הנתונים לעיל כוללים מידע צופה פני עתיד לפרטים ראה עמוד 2

## Rubikon

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

בפרוייקט 541 דירות שהושלמו לאחרונה  
כ- 95% שיעור תפוסה,  
שכ"ד גבוה בכ-25% מהתחזית





## Promenade Village

Promenade הוא מרכז הקניות הגדול והחדשני ביותר בגדה המזרחית של וורשה. מוקם על כ-110 דונם קרקע ומתפרש על 63,000 מ"ר של שטח מסחר ובו כ-160 חנויות, שירותים ומתקנים.

« השלמת 442 דירות להשכרה בצמוד לנכס המניב על קרקע בבעלות החברה – צפויות להניב בשנת 2024

« הרחבת המרכז הקיים ב-7,000 מ"ר שטחי מסחר נוספים

« השלמת כ-1,200 דירות למכירה והשכרה וכ-5,300 מ"ר שטחי מסחר על קרקע שמשמשת כיום כחניה<sup>[1]</sup>

[1] הנתונים לעיל כוללים מידע צופה פני עתיד לפרטים ראה עמוד 2



THE HEART OF IT.



# תוצאות נתונים פיננסיים

רבעון רביעי ולשנת 2023

# רבעון רביעי ושנת 2023

## תוצאות עיקריות

שינוי	10-12/2022	10-12/2023	שינוי	2022	2023	מיליון ש"ח
5.5%	400	422	5.3%	1,583	1,667	NOI
6.4%	248	264	8.8%	954	1,038	NOI מנכסים זהים
77.2%	79	140	19.1%	424	505	FFO לפי גישת ההנהלה <sup>[1]</sup>
	54	140		329	485	FFO לפי גישת ההנהלה בניטרול הפעילות ברוסיה <sup>[1]</sup>
	(104)	121		(176)	146	FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך

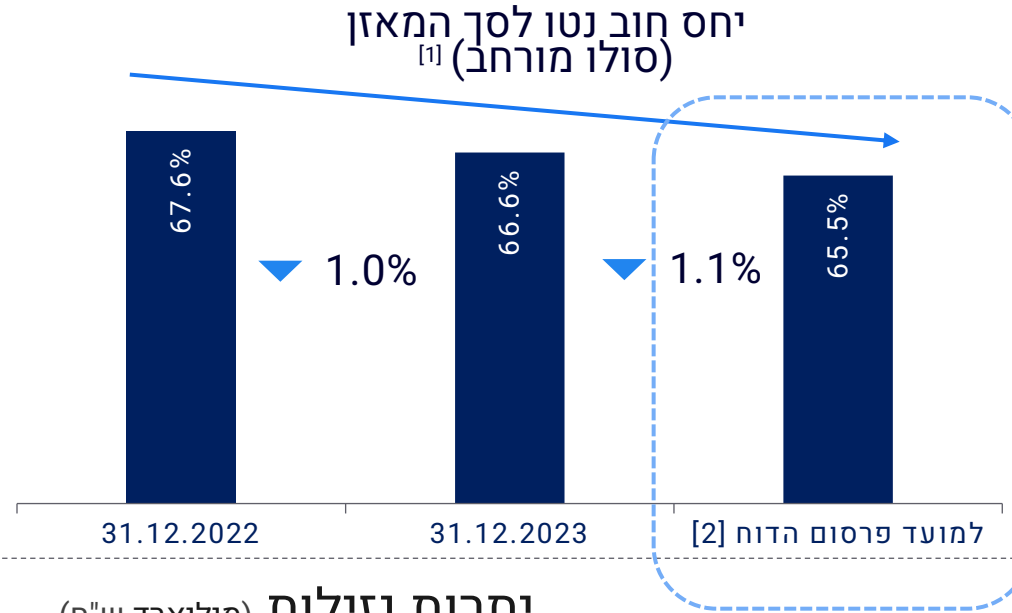


[1] החל מהדוחות לרבעון הראשון לשנת 2023, החברה חדלה לנטרל מחישוב ה- FFO את רכיב הרווח/הפסד מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית וכן הוסיפה את רכיב הרווח/הפסד מפדיון מוקדם של אגרות חוב היברידיות, המשקפים רווח/הפסד תזרימי מפעילות חוזרת של החברה כחלק ממהלך העסקים הרגיל שלה. כמפורט בסעיף 2.3 לדוח הדירקטוריון של החברה



**62.0%**

יחס חוב נטו לסך  
מאזן (מאוחד)  
31.12.2023



**3.54**

שנים

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

**4.1%**

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 מכירת נכסים וגייסה חוב והון בסכום נטו של כ-0.5 מיליארד ש"ח, בנוסף האריכה קווי אשראי מתחדשים בסכום של כ-1.2 מיליארד ש"ח שעמדו לפרעון בשנת 2024 לשנים 2027-2028

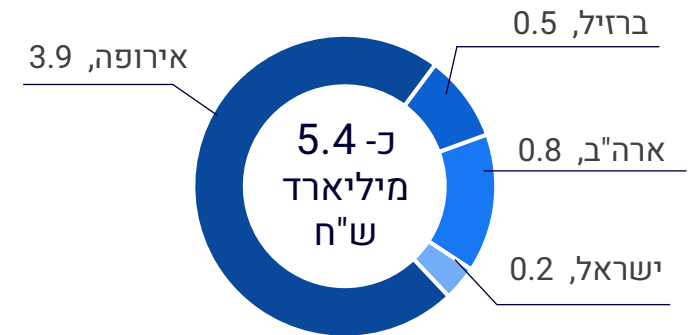
ליום 31 בדצמבר 2023

**1.2**

מיליארד ש"ח

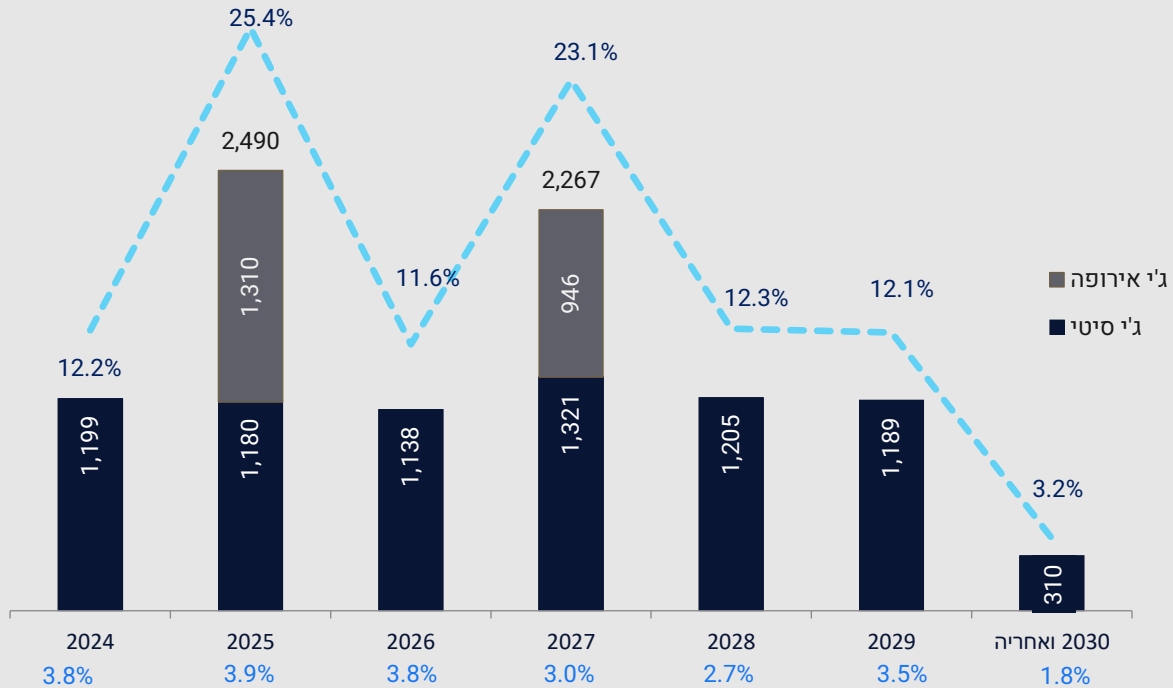
## גמישות פיננסית

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



[1] חושב בהתאם לסך הנכסים וסך ההתחייבויות הכספיות נטו (הכוללות בין השאר קיזוז נכסים מיועדים למכירה לזמן קצר (לרבות נכסים שטרם נחתם בגינם הסכם מחייב) כמפורט בסעיף 2.1 בהערת שוליים 2 לדוח הדירקטוריון של החברה לכל אחת מתקופות הדיווח האמורות.  
[2] חושב על בסיס יחס חוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב) ליום 31 בדצמבר 2023 בתוספת השפעת ההנפקה של חברת הבת גזית ברזיל בלבד, אשר הינה בעלת השפעה הונית משמעותית ללא השפעות רלוונטיות נוספות הידועות למועד זה.

# לוח סילוקין לאגרות החוב של החברה (סולו מורחב)



## לוח הסילוקין כולל ג'י אירופה

ליום 31 בדצמבר, 2023

2.8 שנים

מח"מ ממוצע (אג"ח)

3.4%

ריבית ממוצעת על התחייבויות (אג"ח)





City

פרטי התקשרות:

גיל קוטלר

סמנכ"ל כספים

Gkotler@G-CITY.com

+972.3.6948000

שירי ברקאי

סמנכ"לית מטה, ראש המחלקה הכלכלית ושוק ההון

Sbarkay@G-CITY.com

+972.3.6948000