



קישור למסמך נגיש



City

תוצאות לרבעון השני 2024 | אוגוסט 2024

# DISCLAIMER

למעט החובה לגלות מידע כנדרש לפי דיני ניירות ערך, איננו מתחייבים לעדכן כל מידע הכלול במצגת זו או לפרסם את תוצאות כל שינוי לכלל 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 המידיים, כפי שמפורסמים על ידי החברה מעת לעת באתר המגנ"א.

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 בשיעורי 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.

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, וההצהרה המבוססת על הנחה כאמור עלולה להתברר



# תוצאות תפעוליות חזקות בחציון הראשון וברבעון השני של שנת 2024

**+2.0%**

**עלייה במספר המבקרים**  
בחציון הראשון לעומת  
אשתקד

**+4.4%**

**עלייה בפדיונות שוכרים**  
בחציון הראשון לעומת  
אשתקד

**+8.1%**

**עלייה ב-NOI מנכסים זהים**  
בחציון הראשון וברבעון לעומת  
אשתקד

**95.2%**

**שיעור תפוסה**  
ליום 30.6.24

**+20.2%**

**עלייה ב-FFO**  
ברבעון השני לעומת אשתקד  
בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים  
שנמכרו<sup>[1]</sup>

**+12.0%**

**עלייה ב-NOI**  
ברבעון השני לעומת אשתקד  
בניטרול הפעילות  
ברוסיה ונכסים שנמכרו<sup>[1]</sup>

**+17.1%**

**עלייה ב-FFO**  
בחציון הראשון לעומת אשתקד  
בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים  
שנמכרו<sup>[1]</sup>


**+15.3%**

**עלייה ב-NOI**  
בחציון הראשון לעומת אשתקד  
בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים  
שנמכרו<sup>[1]</sup>



## אודות ג'י סיטי [\*]

**30.8** ש"ח  
EPRA NRV למניה



**36** מיליארד ש"ח  
שווי נדל"ן להשקעה  
ובפיתוח



**1.9** מיליון  
מ"ר  
שטחים להשכרה



**כ-2,500**  
יחידות דיור מושכרות  
ובבנייה בארה"ב  
ובאירופה

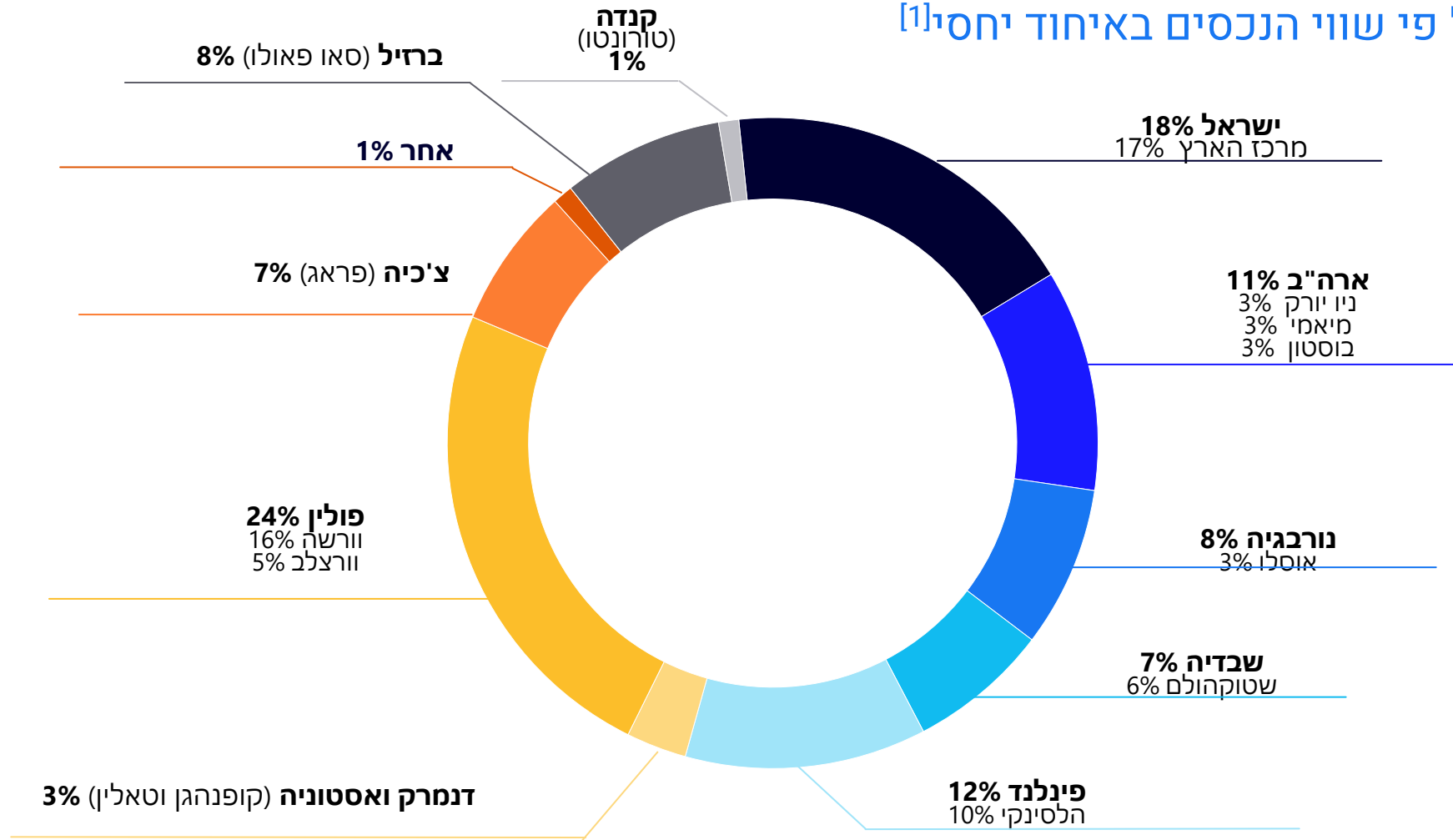
**כ-100**  
סופרמרקטים  
פעילים

**כ-6,500**  
חוזי שכירות  
בקבוצה (מסחרי)

**86**  
נכסים מניבים

# נכסים אורבאניים חסיני מיתון בלב ערים ראשיות

פיזור גיאוגרפי על פי שווי הנכסים באיחוד יחסי<sup>[1]</sup>

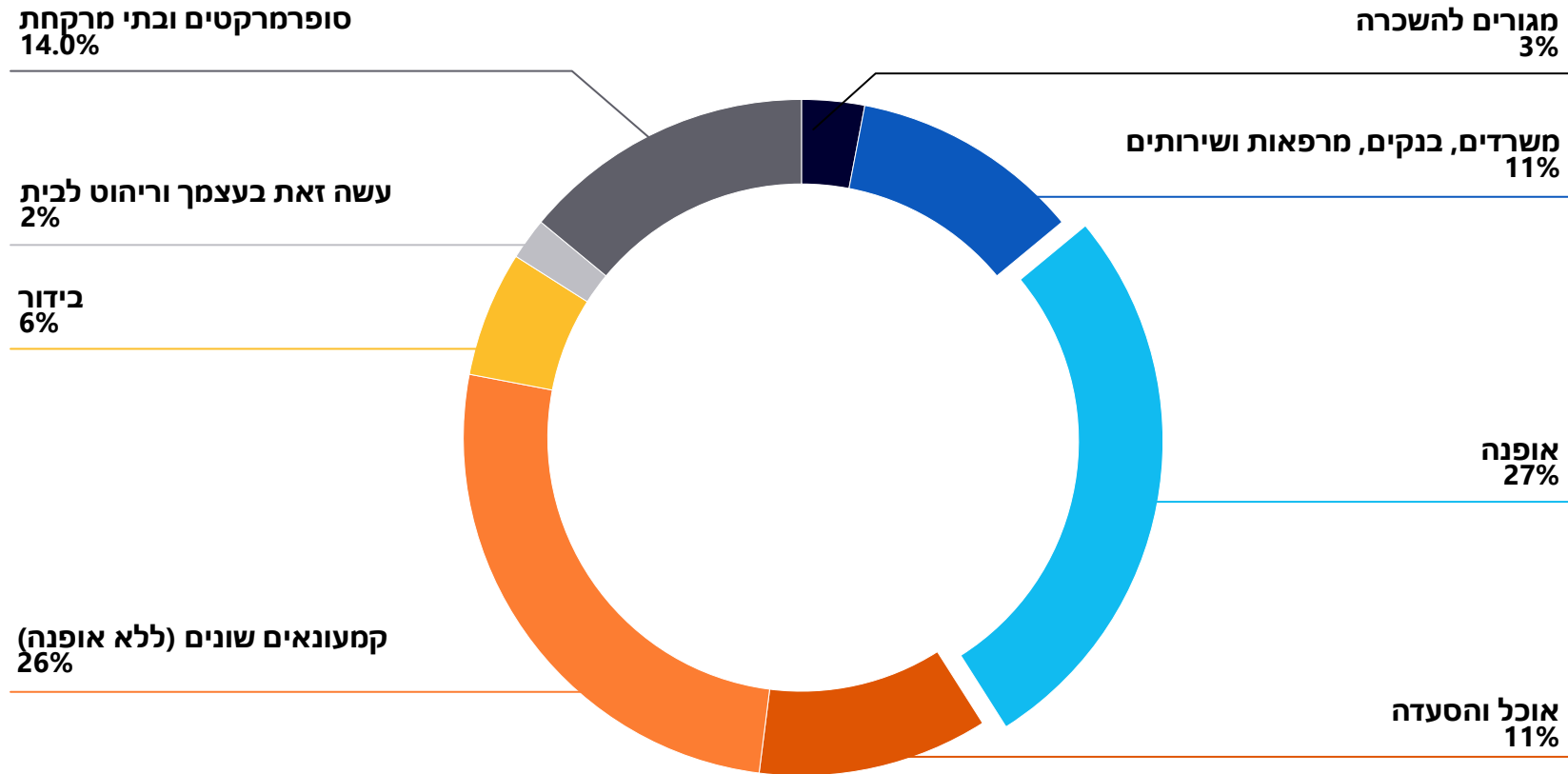


כ-85% מהנכסים ממוקמים במרכז הארץ ובערים ראשיות בעולם

[1] איחוד מלא בניכוי המיעוט

# נכסים אורבאניים חסיני מיתון המשרתים צרכים ושירותים יומיומיים

תמהיל דיירים על פי שכר דירה יחסי

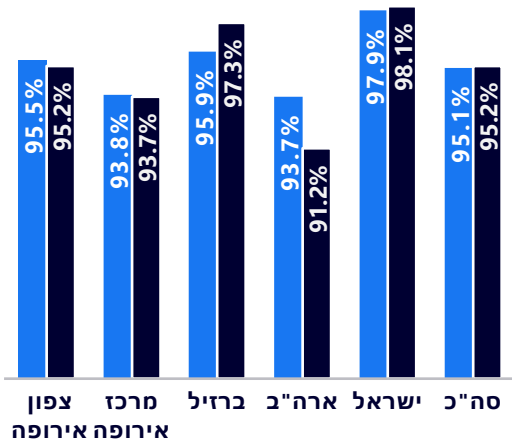


# פרמטרים תפעוליים ופיננסיים - דגשים עיקריים

חציון ראשון לשנת 2024 בהשוואה לחציון הראשון אשתקד

## עלייה בשיעורי התפוסה

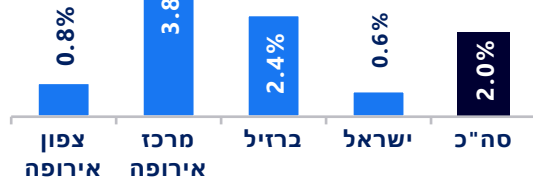
+0.1%  
סה"כ



## עלייה במספר המבקרים

+2.0%  
סה"כ

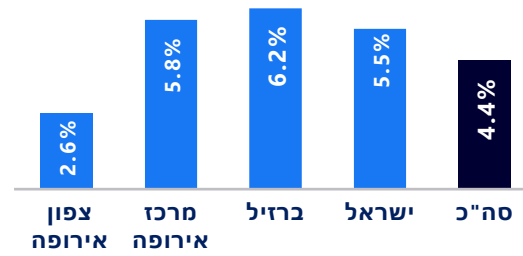
עלייה ממוצעת  
במספר המבקרים



## עלייה בפדיונות שוכרים

+4.4%  
סה"כ

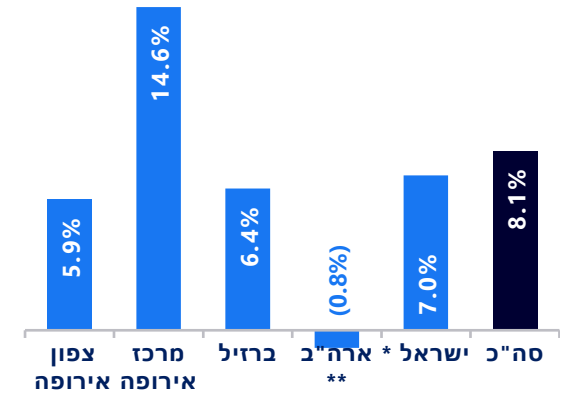
עלייה ממוצעת  
בפדיונות שוכרים



## עלייה ב-NOI מנכסים זהים

+8.1%  
סה"כ

עלייה ב-NOI  
מנכסים זהים



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

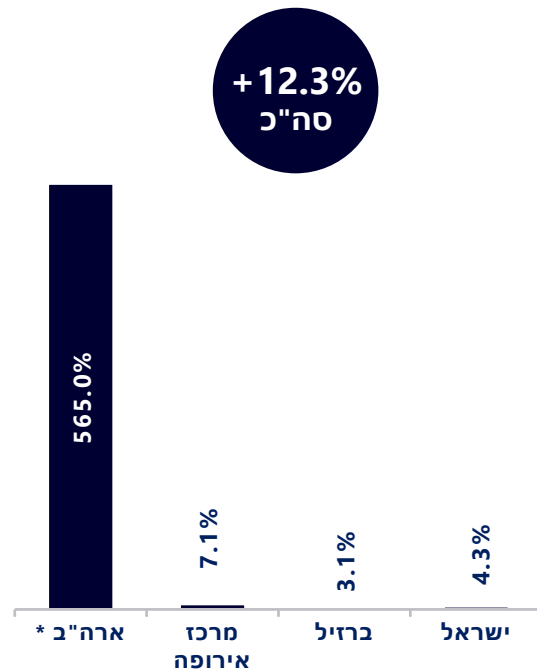
\* 4% כולל הוצאות ארנונה בגין שנים קודמות.

\*\* ירידה חד פעמית כתוצאה מפינוי יזום של דיירים לצורך השבת הנכס

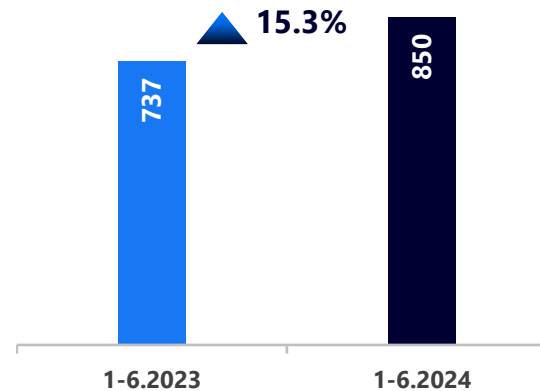
# פרמטרים תפעוליים ופיננסיים - דגשים עיקריים

חציון ראשון של שנת 2024 בהשוואה לחציון ראשון אשתקד

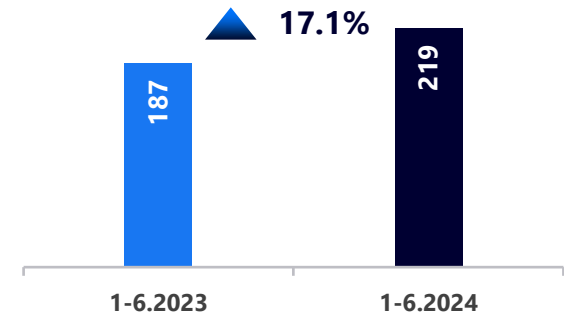
שינוי במחיר ממוצע למטר  
בחידושי חוזים (סולו מורחב)



NOI בניטרול הפעילות ברוסיה  
ונכסים שנמכרו [2]  
(מיליוני ש"ח)



FFO בניטרול הפעילות ברוסיה  
ונכסים שנמכרו [1] [2]  
(מיליוני ש"ח)



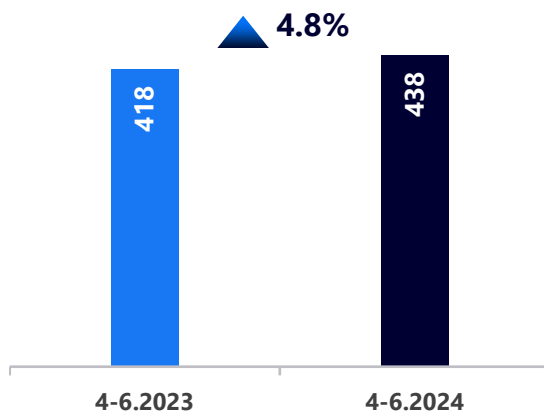
[1] לפי גישת ההנהלה. לעניין FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך, ראה עמוד 17  
[2] בניטרול ה-NOI מנכסיו שנמכרו (ראה עמוד 11) והקטנת הוצאות הריבית תוך התחשבות בתמורה ממכירות הנכסים  
\* הסכם חדש בשטח של כ-850 מ"ר



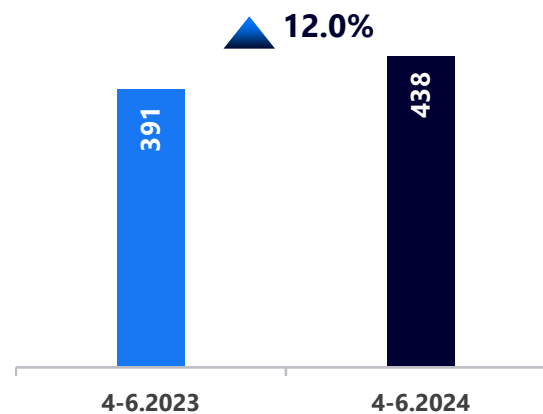
# פרמטרים תפעוליים ופיננסיים - דגשים עיקריים

רבעון שני של שנת 2024 בהשוואה לרבעון שני אשתקד

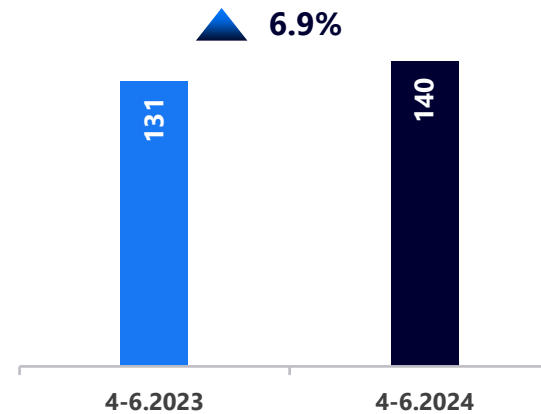
**NOI מאוחד**  
(מיליוני ש"ח)



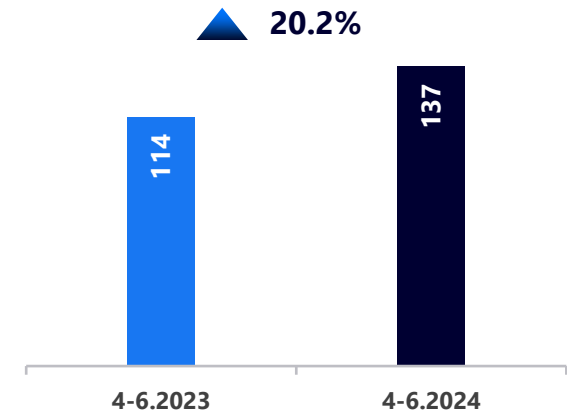
**NOI בניטרול הפעילות**  
**ברוסיה ונכסים שנמכרו** [2]  
(מיליוני ש"ח)



**FFO גישת ההנהלה**  
(מיליוני ש"ח)



**FFO בניטרול הפעילות**  
**ברוסיה ונכסים שנמכרו** [1] [2]  
(מיליוני ש"ח)



[1] לפי גישת ההנהלה. לעניין FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך, ראה עמוד 17  
[2] בניטרול ה-NOI מנכסים שנמכרו (ראה עמוד 11) והקטנת הוצאות הריבית תוך התחשבות בתמורה ממכירות הנכסים.

# פרוייקטים בבנייה וקרקעות לפיתוח עתידי סולו מורחב

פרוייקטים בבנייה	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של GCITY	מועד השלמה צפוי	השקעה בפועל ליום 30.6.2024 (מ' ש"ח, 100%)	שווי הוגן ליום 30.6.2024 (מ' ש"ח, 100%)	עלות משוערת להשלמה (מ' ש"ח, 100%)	NOI שנתי צפוי (מ' ש"ח, 100%)	תשואה צפויה על עלות ההשקעה
G City ראש"צ	מגדל משרדים בבנייה	65,100	100%	2026	218	407	588	74	9.2%
טמפה, פלורידה	פרוייקט מגורי יוקרה להשכרה בדאון טאון טמפה, הכולל כ- 334 יחידות דיור להשכרה (בליווי פיננסי מלא) [1]	37,000	94%	2024	620	865	56	49	7.2%
Ostrobramska, Warsaw[2]	פרוייקט דיור להשכרה Ostrobramska 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	152	209	55	16	7.7%
		139	700	1,481	990	סה"כ			
		136	696	1,429	953	סה"כ חלק החברה			

[1] למועד פרסום הדוח החברה קיבלה טופס 4 והחלה באכלוס המגדל  
 [2] ליום 30 ביוני 2024 החברה השלימה שני בניינים (B+C) מתוך שלושה בפרוייקט (כ-183 יחידות מתוך 442) והחלה בהשכתם

קרקעות לפיתוח עתידי	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של GCITY	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן ליום 30.6.2024 (מ' ש"ח, 100%)
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	302
בית כאל	הקמת מגדלים לשימושים מעורבים כ-70,000 מ"ר משרדים, כ-11,000 מ"ר מגורים וכ-6,300 מ"ר שטחי מסחר, בשלב זה הבניין הקיים מושכר לתקופה של כשנה עם שתי אופציות להארכה (עד לתום שנת 2025) **	90,100	100%	TBD	415
בריקל, מיאמי	הקמת מגדל לשימושים מעורבים בן 61 קומות, אושרה הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 504 יחידות בפרוייקט.	42,000	100%	TBD	223
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. יבנה על חלקת קרקע בבעלות החברה המשמשת כיום כחניה	50,300	100%	TBD	238
		1,178	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 בשוקי נדל"ן. לפרטים נוספים ראה שקף 2.

\*\* החברה תבחן בעתיד את ההיתכנות הכלכלית לבעלות חלקית על המבנה בין בדרך של הכנסת שותפים ובין בדרך של מכירת שטחים לקונים פוטנציאליים.



# תכנית מיקוד עסקי והפחתת המינוף (סולו מורחב)

סטטוס מכירות נכסים החל מחודש אוקטובר 2022 ועד למועד פרסום הדוח<sup>[1]</sup>



מומשו כבר כ-  
30% מההחזקות  
ברזיל



מחויבות לקידום  
והשלמת תהליך  
המכירות  
והפחתת המינוף



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

מיליוני ש"ח	הושלם	בשלבי משא ומתן מתקדמים	בשיווק	סה"כ
אירופה	2,816	1,099	1,307	5,222
ישראל	154		145	299
ארה"ב	567		162	729
ברזיל	498	316	34	848
<b>סה"כ</b>	<b>4,035</b>	<b>1,415</b>	<b>1,648</b>	<b>7,098</b>

[1] נכסים בשווי של כ-1.3 מיליארד ש"ח מצויים בשלבי מו"מ מתקדם למכירתם מסוגים כנכסים המוחזקים למכירה בדוחות הכספיים ליום 30 ביוני 2024 \*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.

# ברזיל - חוזים חדשים עם מותגים בינלאומיים

## Morumbi Town



שטח של  
כ-400 מ"ר



נפתחה  
מסעדת Outback  
SteakHouse



## Shopping Light



שטח כולל של  
כ-850 מ"ר



נפתחו  
3 חנויות חדשות



## Mais Shopping



שטח של  
כ-530 מ"ר



נפתחה  
חנוית Puma



# AER טמפה פלורידה, ארה"ב



תחילת אכלוס הדירות הראשונות במגדל היוקרה להשכרה AER Tampa בפלורידה, ארה"ב בלב רובע האומנות של טמפה ועל שפת הנהר. המגדל כולל 334 דירות יוקרה וכולל מגוון שירותים מהרחבים בעיר וביניהם טרקלין עסקים יוקרתי עם חדרי מנהלים פרטיים להשכרה, טרקלינים על הגג, מרכז בריאות וספא, חדר כושר ובריכה.

ה – NOI השנתי הצפוי מהמגדל הינו כ-13 מיליון דולר והתשואה הצפויה על עלות ההשקעה הינה כ-7.2%.

# מדד EPRA NRV

מיליוני ₪

המדד המקובל באירופה לבחינת שווי נכסי נקי של חברות הנדל"ן המניב. המדד משקף את השווי הנכסי הנקי של החברה בהנחת המשך פעילות עתידי שמניח אי מימוש של נכסי נדל"ן ולכן נדרשות התאמות מסוימות כגון הצגה לפי שווי הוגן של נכסים אשר אינם מוצגים כך בדוחות הכספיים וביטול מיסים נדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה

4,925 הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים

872 נטרול עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)<sup>1</sup>

(89) התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו<sup>2</sup>

5,708 EPRA NRV

30.8 EPRA NRV למניה (בש"ח)

11.0 מחיר מניה בבורסה ליום 14 באוגוסט, 2024

180% Upside

הנתונים הינם על פי הערכת שווי של החברה, אינם מבוקרים על ידי רואה החשבון ואינם מהווים תחליף לנתונים המופיעים בדוחות הכספיים  
1 בניכוי מוניטין שנוצר כנגד עתודה למס בצירוף עסקים.  
2 הסכום מייצג את השווי הוגן בניכוי השווי הפנימי (Intrinsic Value) של עסקאות גידור מטבע.





# תוצאות ונתונים פיננסיים

רבעון שני לשנת 2024



# נתונים מאזניים עיקריים

## גמישות פיננסית

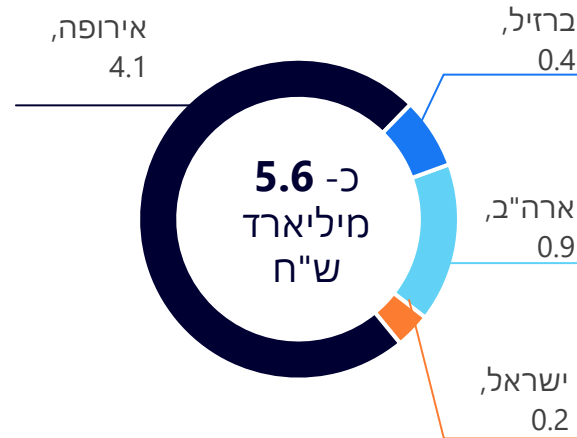
שווי נכסים לא משועבדים בחברות  
הפרטיות בבעלות מלאה (מיליארד ש"ח)

3.21 שנים

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

4.10%

ריבית ממוצעת על  
התחייבויות ואג"ח  
(סולו מורחב)



## יתרות נזילות (סולו מורחב)

(מיליארד ש"ח)

2.1 מיליארד ש"ח

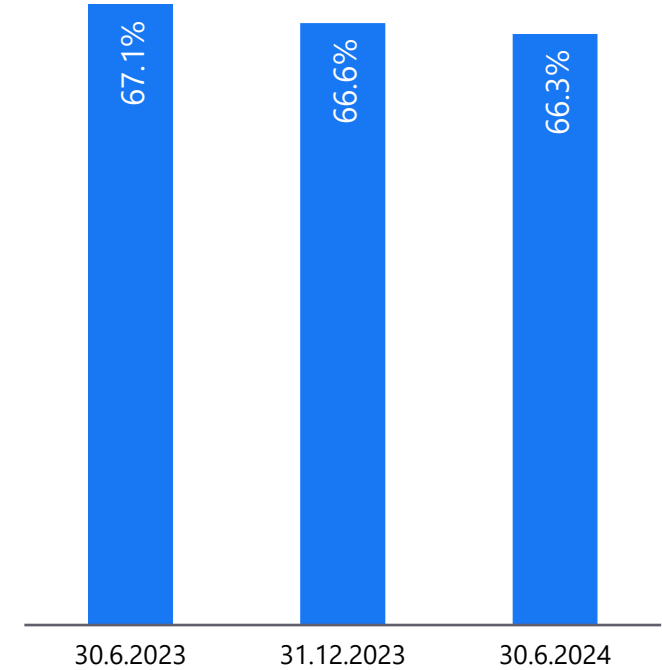
למועד פרסום הדוח

1.3 מיליארד ש"ח

ליום 30 ביוני, 2024

לאחר תאריך החתך גייסה החברה חוב  
בסכום נטו של כ-0.8 מיליארד ש"ח

יחס חוב נטו לסך המאזן  
[1] (סולו מורחב)



61.4%

יחס חוב נטו לסך מאזן (מאוחד)  
30.6.2024

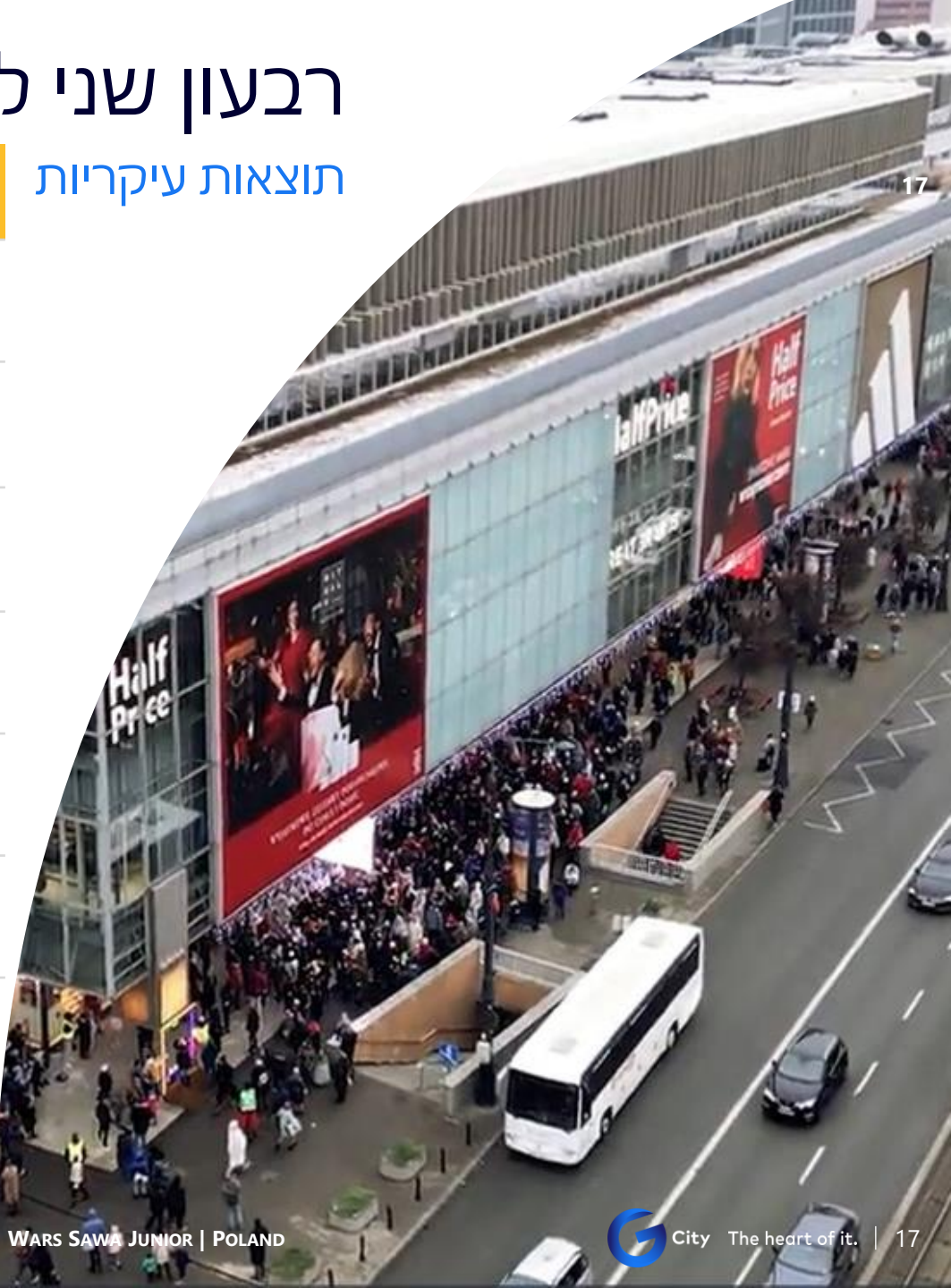
[1] חושב בהתאם לסך הנכסים וסך ההתחייבויות הכספיות נטו (הכוללות בין השאר קיזוז נכסים מיועדים למכירה לזמן קצר (לרבות נכסים שטרם נחתם בגינם הסכם מחייב) כמפורט בסעיף 2.1 בהערת שוליים 2 לדוח הדירקטוריון של החברה לכל אחת מתקופות הדיווח האמורות.



# רבעון שני לשנת 2024

## תוצאות עיקריות

שינוי	4-6.2023	4-6.2024	שינוי	1-6.2023	1-6.2024	מיליוני ש"ח
4.8%	418	438	3.4%	828	856	<b>NOI מאוחד</b>
12.0%	391	438	15.3%	737	850	<b>NOI בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים שנמכרו<sup>[2]</sup></b>
8.1%	241	261	8.1%	474	513	<b>NOI מנכסים זהים - חלק GCITY</b>
20.2%	114	137	17.1%	187	219	<b>FFO לפי גישת ההנהלה בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים שנמכרו<sup>[1]</sup> <sup>[2]</sup></b>
6.9%	131	140	(12.2%)	255	224	<b>FFO לפי גישת ההנהלה<sup>[1]</sup></b>
	(8)	(26)		(5)	17	<b>FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך</b>

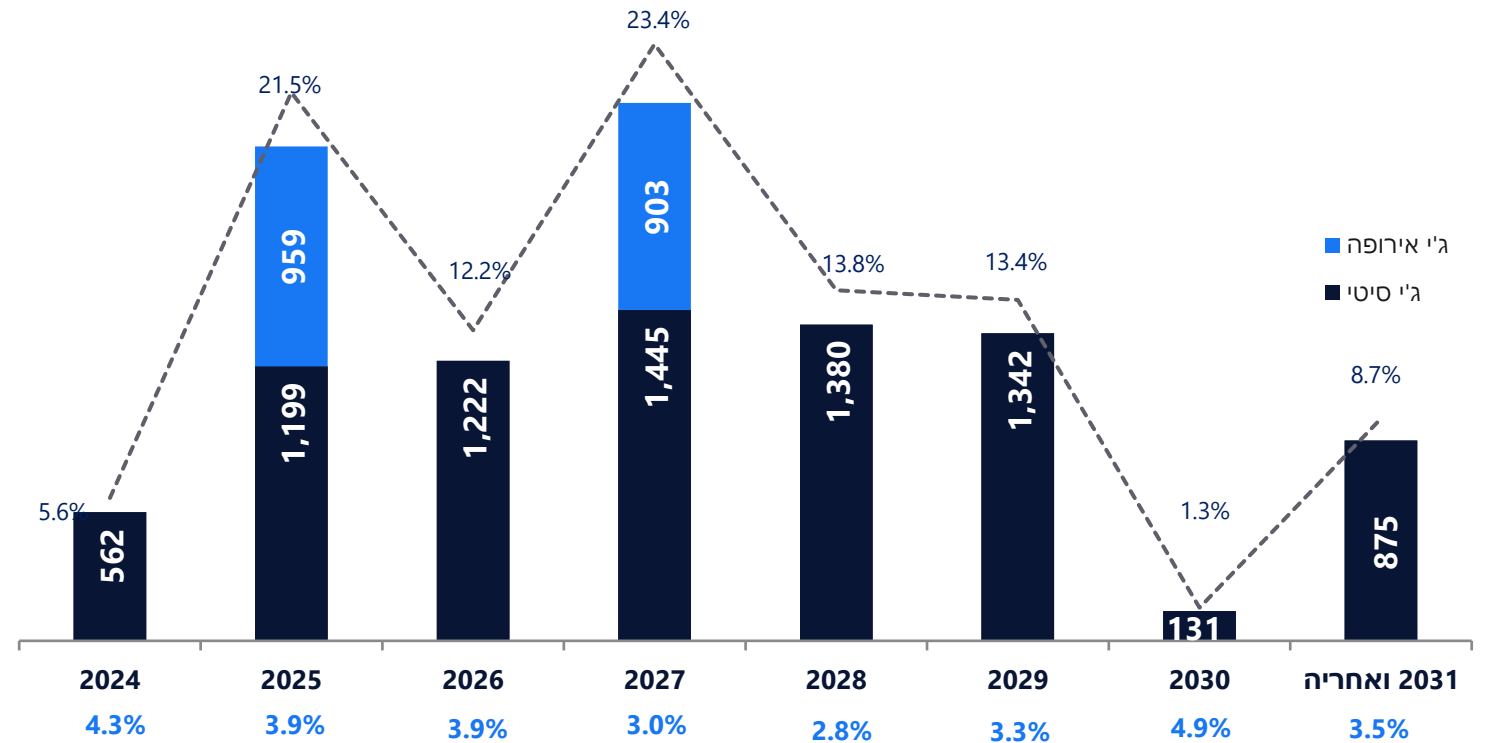


[1] החל מהדוחות לרבעון הראשון לשנת 2023, החברה חדלה לנטרל מחישוב ה- FFO את רכיב הרווח/הפסד מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית וכן הוסיפה את רכיב הרווח/הפסד מפדיון מוקדם של אגרות חוב היברידיות, המשקפים רווח/הפסד תזרימי מפעילות חוזרת של החברה כחלק ממהלך העסקים הרגיל שלה, כמפורט בסעיף 2.3 לדוח הדירקטוריון של החברה.  
 [2] בניטרול ה-NOI מנכסים שנמכרו (ראה עמוד 11) והקטנת הוצאות הריבית תוך התחשבות בתמורה ממכירות הנכסים.



# לוח סילוקין לאגרות החוב של החברה (סולו מורחב)

ליום 30 ביוני, 2024





City

# תודה רבה



פרטי התקשרות:

גיל קוטלר

סמנכ"ל כספים

Gkotler@G-CITY.com

+972.3.6948000

שירי ברקאי

סמנכ"לית כלכלה ושוק ההון

Sbarkay@G-CITY.com

+972.3.6948000