



קישור למסמך נגיש



City

תוצאות לרבעון השלישי 2024 | נובמבר 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 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 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 בשיערי 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



המשך תוצאות תפעוליות חזקות לתשעת החודשים הראשונים וברבעון השלישי של שנת 2024

95.8%

שיעור תפוסה

ליום 30.9.2024

+24.5%

עלייה ב- FFO

ברבעון השלישי לעומת אשתקד

+6.1%

עלייה ב- NOI מנכסים זהים

ברבעון השלישי לעומת אשתקד

+6.2%

עלייה ב- NOI

ברבעון השלישי לעומת אשתקד

+3.5%

עלייה בפדיונות שוכרים

בתשעת החודשים לעומת אשתקד

+23.8%

עלייה ב- FFO

בתשעת החודשים לעומת אשתקד
בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים שנמכרו ^[1]

+8.1%

עלייה ב- NOI מנכסים זהים

בתשעת החודשים לעומת אשתקד

+13.3%

עלייה ב- NOI

בתשעת החודשים לעומת אשתקד
בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים שנמכרו ^[1]

[1] בניטרול ה-NOI מנכסים שנמכרו (ראה עמוד 12) והקטנת הוצאות הריבית בגין התמורה נטו ממכירת הנכסים.



אודות ג'י סיטי [*]

31.8 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

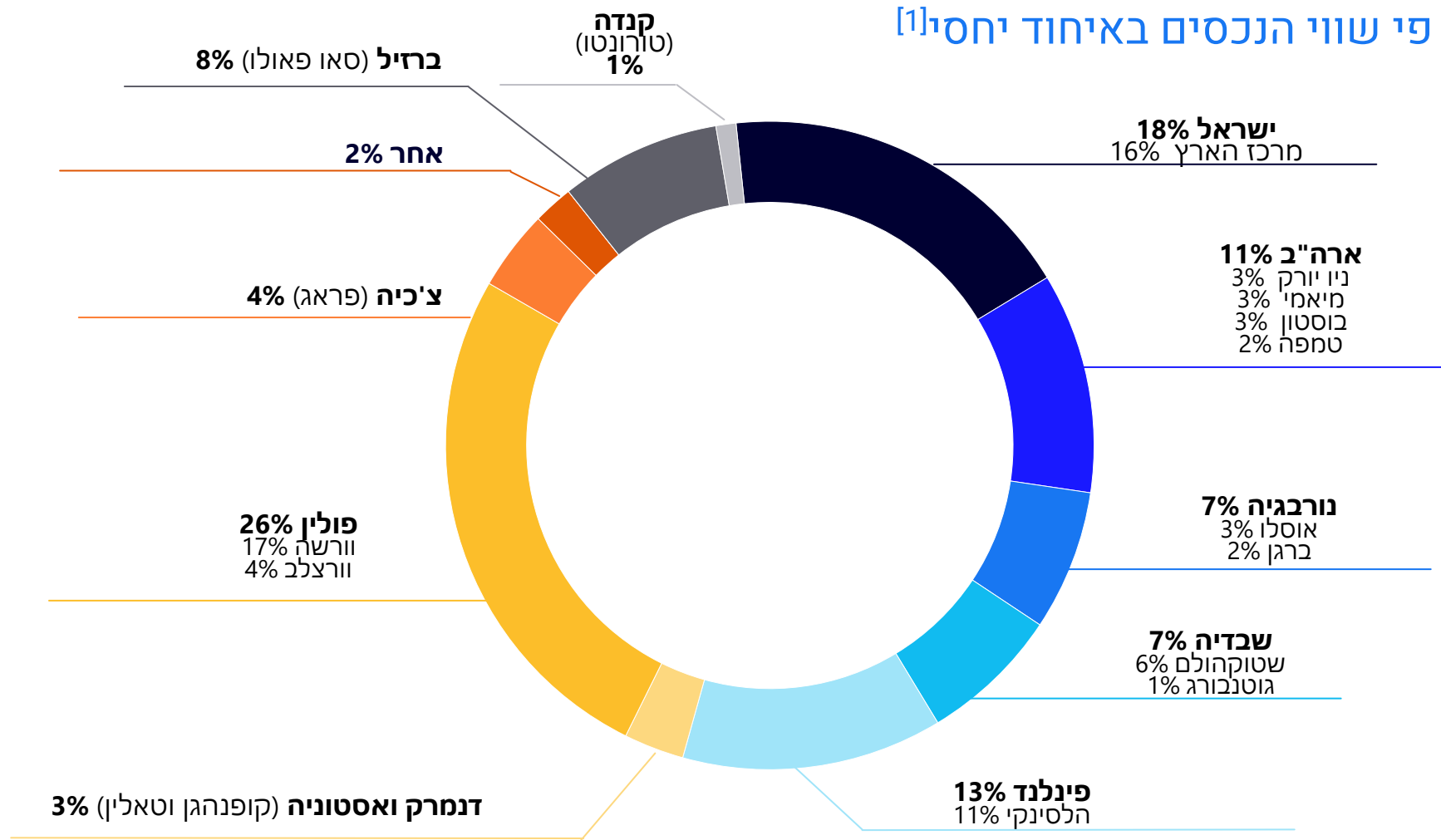
כ-100
סופרמרקטים
פעילים

כ-6,500
חוזי שכירות
בקבוצה (מסחרי)

84
נכסים מניבים

נכסי מבצר בלב ערים ראשיות

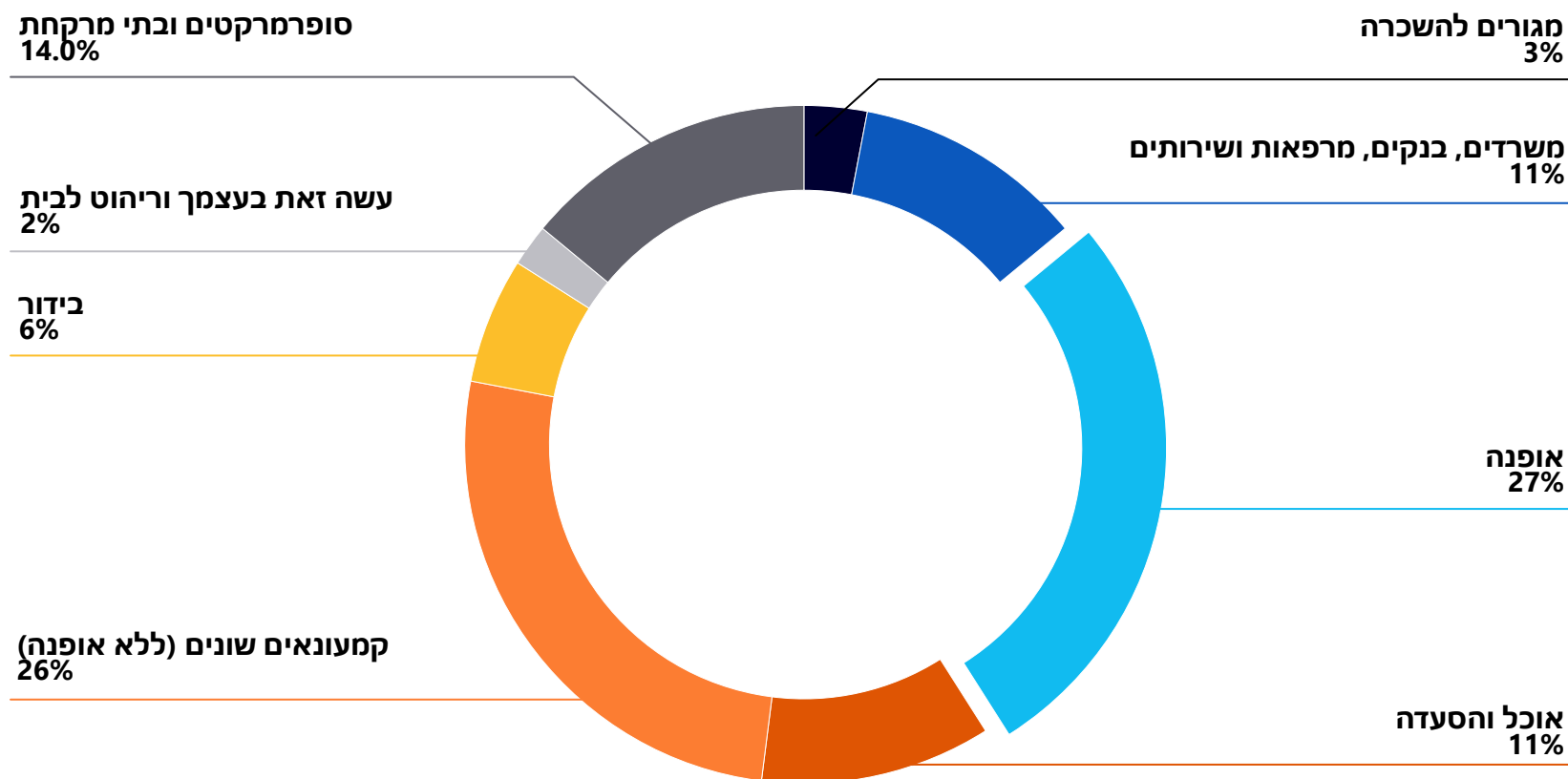
פיזור גיאוגרפי על פי שווי הנכסים באיחוד יחסי^[1]



כ-87% מהנכסים ממוקמים במרכז הארץ ובערים ראשיות בעולם

נכסים אורבאניים חסיני מיתון המשרתים צרכים ושירותים יומיומיים

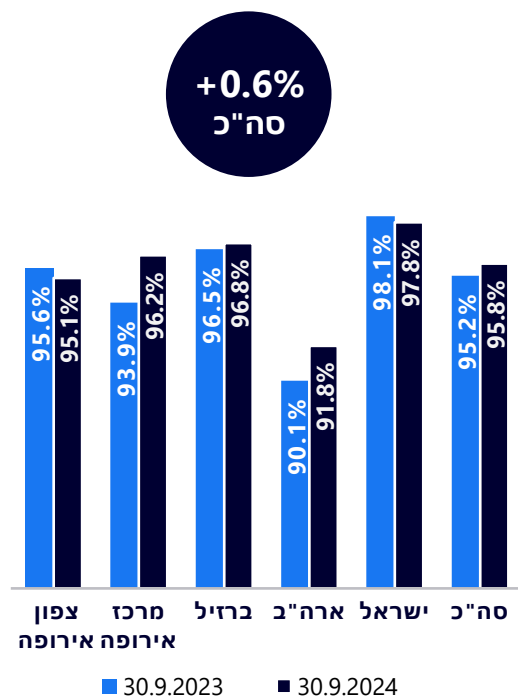
תמהיל דיירים על פי שכר דירה יחסי



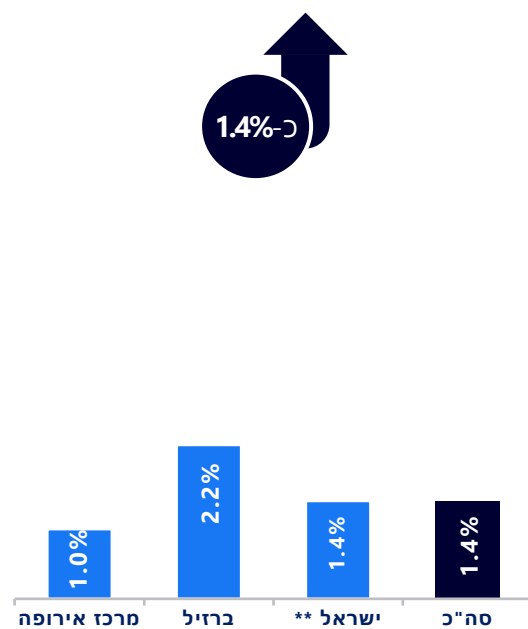
פרמטרים תפעוליים ופיננסיים - דגשים עיקריים

הרבעון השלישי לשנת 2024 בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד

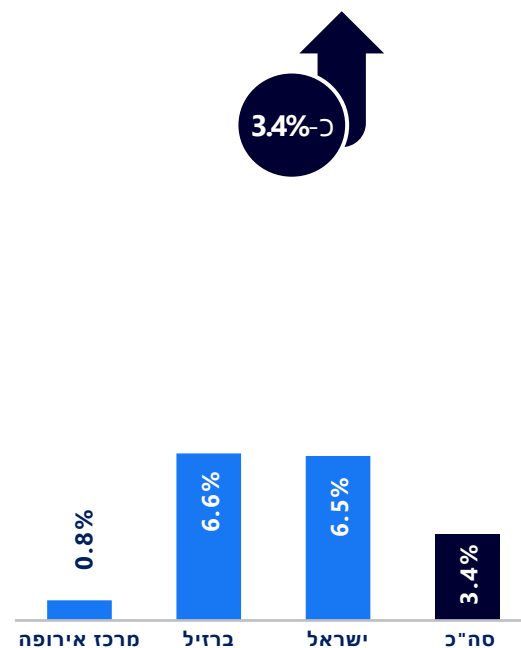
עלייה בשיעורי התפוסה



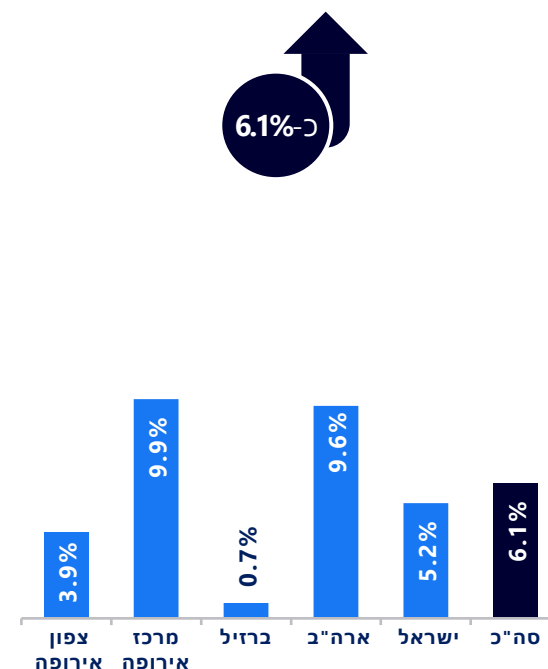
עלייה במספר המבקרים*



עלייה בפדיונות שוכרים*



עלייה ב-NOI מנכסים זהים

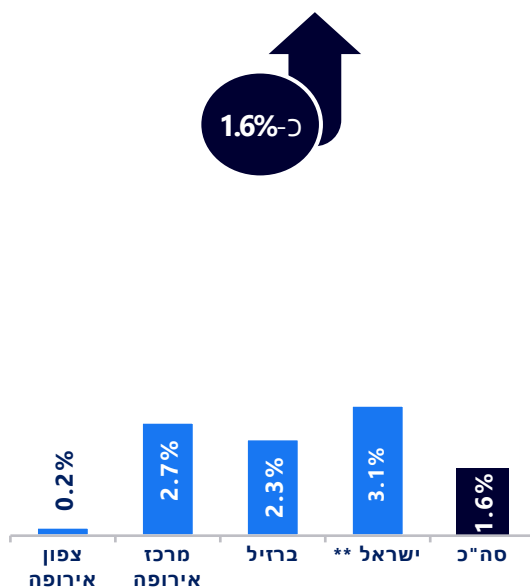


* על בסיס סולו מורחב, נתוני מבקרים ופדיונות שוכרים אינם מוצגים עבור ארה"ב מאחר ואינם רלוונטיים לתיק הנכסים בארה"ב.
** ללא נכסי הצפון

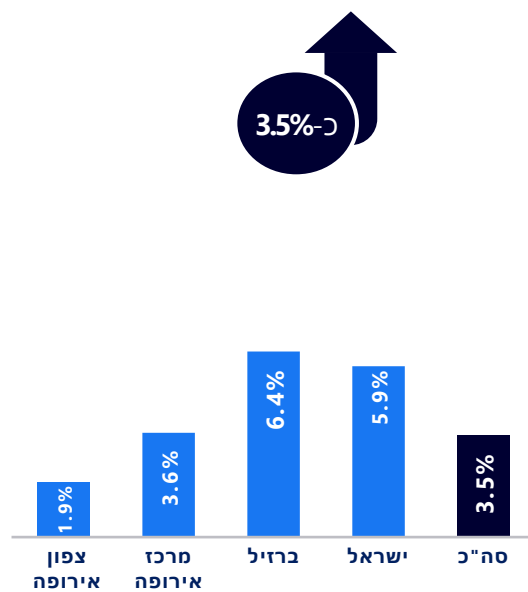
פרמטרים תפעוליים ופיננסיים - דגשים עיקריים

תשעת החודשים לשנת 2024 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד

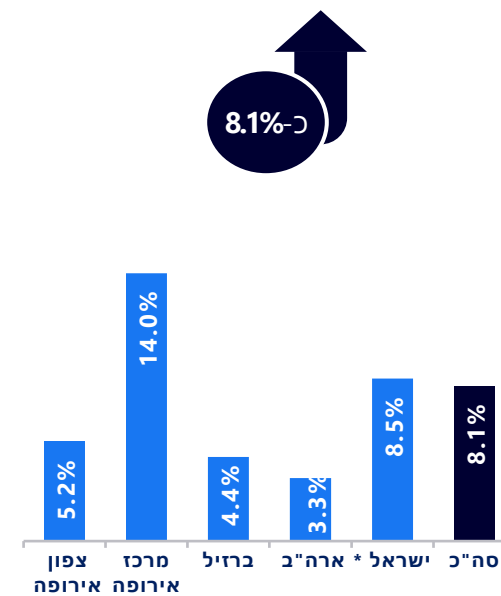
עלייה במספר המבקרים



עלייה בפדיונות שוכרים



עלייה ב-NOI מנכסים זהים

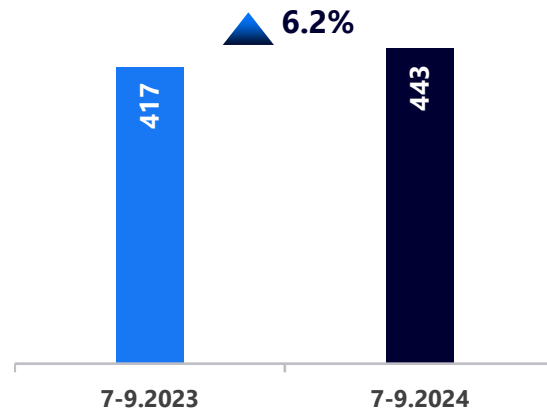


נתוני מבקרים ופדיונות שוכרים אינם מוצגים עבור ארה"ב מאחר ואינם רלוונטיים לתיק הנכסים בארה"ב.
* 6.5% כולל הוצאות ארנונה בגין שנים קודמות.
** ללא נכסי הצפון

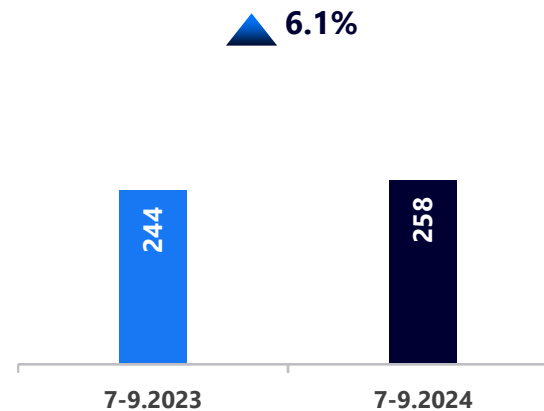
פרמטרים תפעוליים ופיננסיים - דגשים עיקריים

רבעון שלישי של שנת 2024 בהשוואה לרבעון שלישי אשתקד

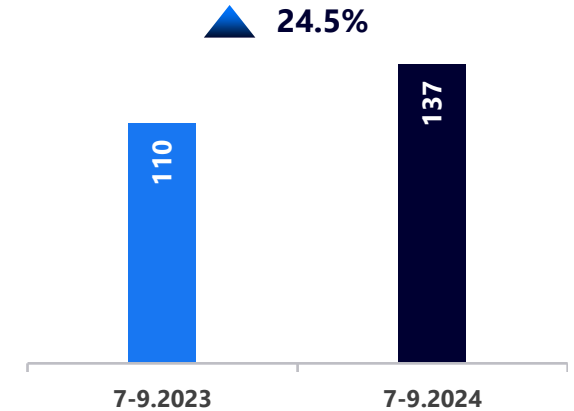
NOI מאוחד
(מיליוני ש"ח)



NOI מנכסים זהים
(מיליוני ש"ח)



FFO^[1] (מיליוני ש"ח)



[1] לפי גישת ההנהלה. לעניין FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך, ראה עמוד 18

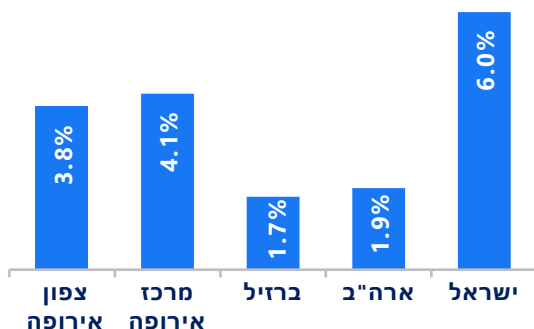
פרמטרים תפעוליים ופיננסיים - דגשים עיקריים

תשעת החודשים של שנת 2024 בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד

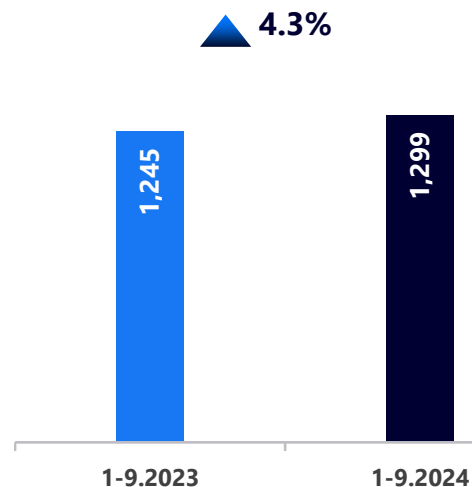
השבחה וטיוב תיק הנכסים,
עלייה בשכ"ד ממוצע למ"ר
(במטבע פעילות)



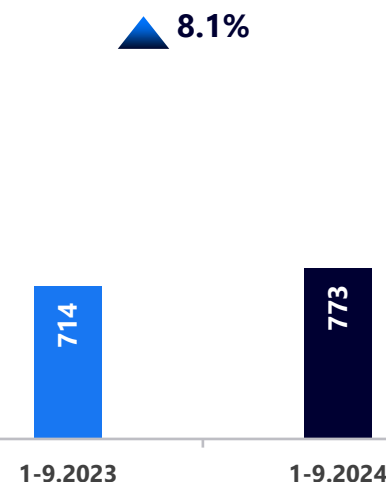
עלייה בשכ"ד
ממוצע למ"ר



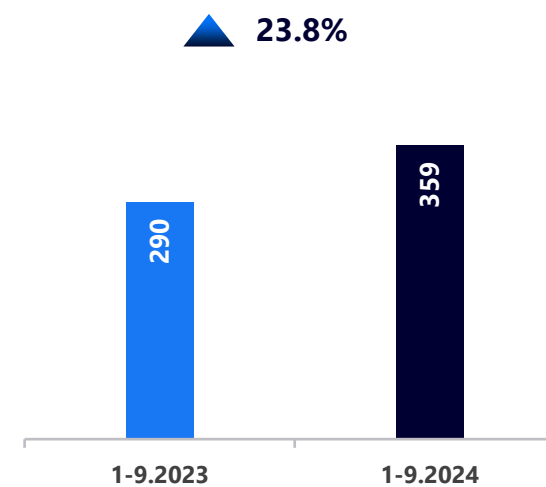
NOI מאוחד
(מיליוני ש"ח)



NOI מנכסים זהים
(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 18

[2] בניטרול ה-NOI מנכסים שנמכרו (ראה עמוד 12) והקטנת הוצאות הריבית בגין התמורה נטו ממכירת 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 30.9.2024 (מ' ש"ח, 100%)	שווי הוגן ליום 30.9.2024 (מ' ש"ח, 100%)	עלות משוערת להשלמה (מ' ש"ח, 100%)	NOI שנתי צפוי ^[1] (מ' ש"ח, 100%)	תשואה צפויה על עלות ההשקעה
G City ראשל"צ	מגדל משרדים בבנייה**	65,100	100%	2026	239	431	567	74	9.2%
טמפה, פלורידה	פרויקט מגורי יוקרה להשכרה בדאון טאון טמפה, הכולל כ- 334 יחידות דיור להשכרה (בליווי פיננסי מלא) ^[2]	37,000	94%	2024	612	856	56	48	7.2%
Ostobramska, Warsaw	פרויקט דיור להשכרה Ostobramska הכולל 442 דירות וכ- 1,500 מ"ר שטחי מסחר בקומת הקרקע בצמוד לקניון הקיים אטריום פרומנדה. נבנה על חלקת קרקע בבעלות החברה ^[3]	16,000	100%	Q1/2025	170	216	46	16	7.4%
		סה"כ			1,021	1,503	669	138	
		סה"כ חלק החברה			985	1,451	665	135	

[1] NOI צפוי בשנה יציבה בהנחה של תפוסה מלאה
[2] למועד פרסום הדוח החברה קיבלה טופס 4 והחלה באכלוס המגדל
[3] ליום 30 בספטמבר 2024 החברה השלימה שני בניינים (B+C) מתוך שלושה בפרויקט (כ-183 יחידות מתוך 442) והחלה בהשבתם

קרקעות לפיתוח עתידי	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של GCITY	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן ליום 30.9.2024 (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 שטחי מסחר, בשלב זה הבניין הקיים מושכר עד לתום שנת 2024**	90,100	100%	TBD	399
בריקל, מיאמי	הקמת מגדל לשימושים מעורבים בן 61 קומות, אושרה הבקשה להגדלת מספר יחידות הדיור ל- 504 יחידות בפרויקט.	42,000	100%	TBD	220
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	245
		סה"כ			1,166

*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.
** 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^[1]



מימוש בפועל של כ-30% מההחזקות בברזיל



מחויבות לקידום והשלמת תהליך המכירות והפחתת המינוף



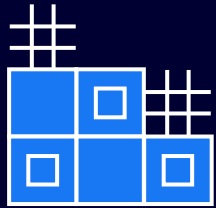
מיקוד בנכסים הממוקמים במרכזי הערים הראשיות בעולם באיזורים סופר אורבניים בעלי פוטנציאל השבחה גבוה

מיליוני ש"ח	הושלם	בשלבי משא ומתן מתקדמים	בשיווק	סה"כ
אירופה	2,896	1,135	1,117	5,148
ישראל	154	487	145	786
ארה"ב	567		160	727
ברזיל	498	320	35	853
סה"כ	4,115	1,942	1,457	7,514

[1] נכסים בשווי של כ-1.4 מיליארד ש"ח מצויים בשלבי מ"מ מתקדם למכירתם ומסווגים כנכסים המוחזקים למכירה בדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 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 מהתממשותם של סיכונים שונים וכן כתוצאה משינויים ואירועים מאקרו כלכליים לרבות בשווקי נדל"ן. לפרטים נוספים ראה שקף 2.

G CITY ראשון לציון



תוספת זכויות בניה

הוועדה המקומית ראשון לציון
המליצה להפקיד בוועדה המחוזית
תוכנית להגדלת זכויות הבנייה
בהיקף של כ- 150 אלף מ"ר
נוספים, בסמוך לסינמה סיטי,
שתכלול עירוב שימושים של
מסחר, תעסוקה ומלונאות



שטח של
כ- 5,095 מ"ר



נפתח
סופרמרקט קשת
טעמים



שטח של
כ- 650 מ"ר



נפתחה
מסעדת SHAKE
SHACK



AER טמפה פלורידה, ארה"ב



המשך אכלוס הדירות במגדל היוקרה להשכרה AER Tampa בלב רובע האומנות של טמפה ועל שפת הנהר. המגדל כולל 334 דירות יוקרה ומגוון 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

הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה בדוחות הכספיים 4,922

נטרול עתודה למס בגין שיערוך נדל"ן להשקעה לשווי הוגן (בניכוי חלק המיעוט)¹ 873

התאמת נכס השווי הוגן של נגזרים פיננסיים, נטו² (20)

EPRA NRV 5,775

EPRA NRV למניה (בש"ח) 31.8

מחיר מניה בבורסה ליום 19 בנובמבר, 2024 14.30

Upside 122%

הנתונים הינם על פי הערכת החברה, אינם מבוקרים על ידי רואה החשבון ואינם מהווים תחליף לנתונים המופיעים בדוחות הכספיים

1 בניכוי מוניתין שנוצר כנגד עתודה למס בצירוף עסקים.

2 הסכום מייצג את השווי ההוגן בניכוי השווי הפנימי (Intrinsic Value) של עסקאות גידור מטבע.

BRICKELL | MIAMI

City The heart of it.



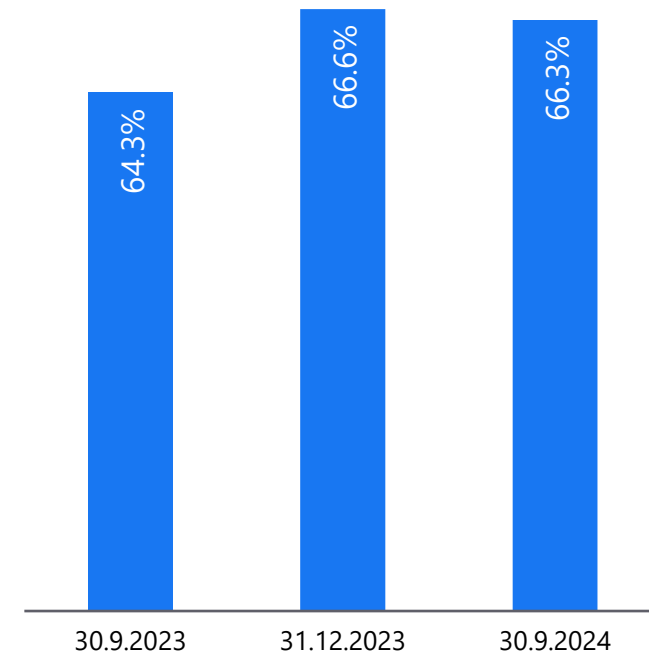
תוצאות ונתונים פיננסיים

רבעון שלישי לשנת 2024



נתונים מאזניים עיקריים

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



61.8%

יחס חוב נטו לסך מאזן (מאוחד)
30.9.2024

יתרות נזילות (סולו מורחב) (מיליארד ש"ח)

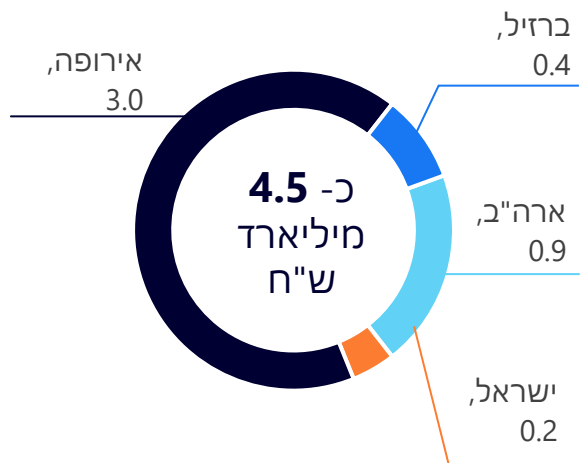
1.5 מיליארד ש"ח

למועד פרסום הדוח

1.1 מיליארד ש"ח

ליום 30 בספטמבר, 2024

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



3.66 שנים

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

4.08%

ריבית ממוצעת על
התחייבויות ואג"ח
(סולו מורחב)

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

רבעון שלישי לשנת 2024

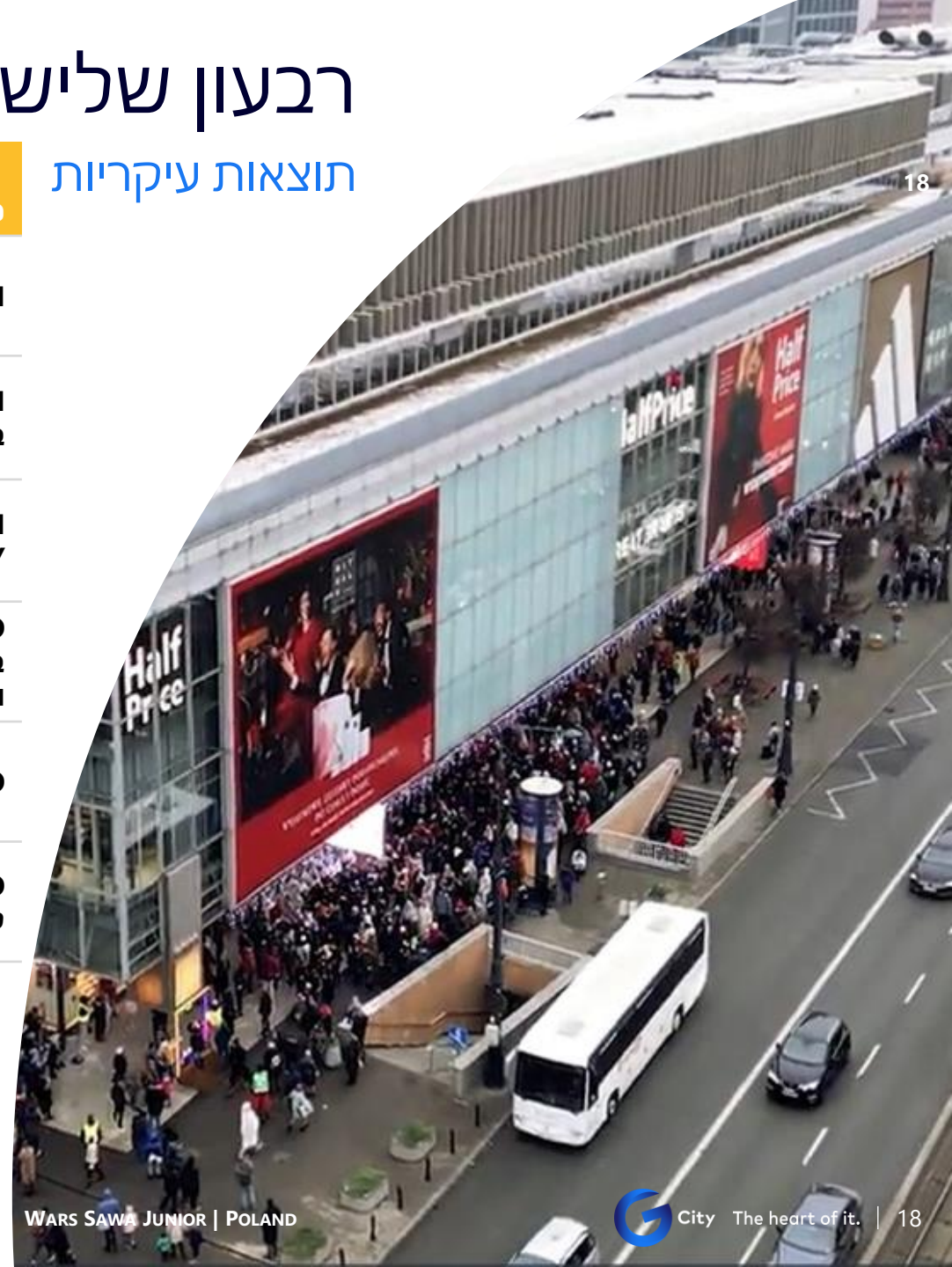
תוצאות עיקריות

18

שינוי	7-9.2023	7-9.2024	שינוי	1-9.2023	1-9.2024	מיליוני ש"ח
6.2%	417	443	4.3%	1,245	1,299	NOI מאוחד
9.7%	404	443	13.3%	1,141	1,293	NOI בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים שנמכרו ^[2]
6.1%	244	258	8.1%	714	773	NOI מנכסים זהים – חלק GCITY
33.0%	103	137	23.8%	290	359	FFO לפי גישת ההנהלה בניטרול הפעילות ברוסיה ונכסים שנמכרו ^[1] ^[2]
24.5%	110	137	(1.1%)	365	361	FFO לפי גישת ההנהלה ^[1]
	30	(53)		25	(36)	FFO לפי גישת הרשות לניירות ערך

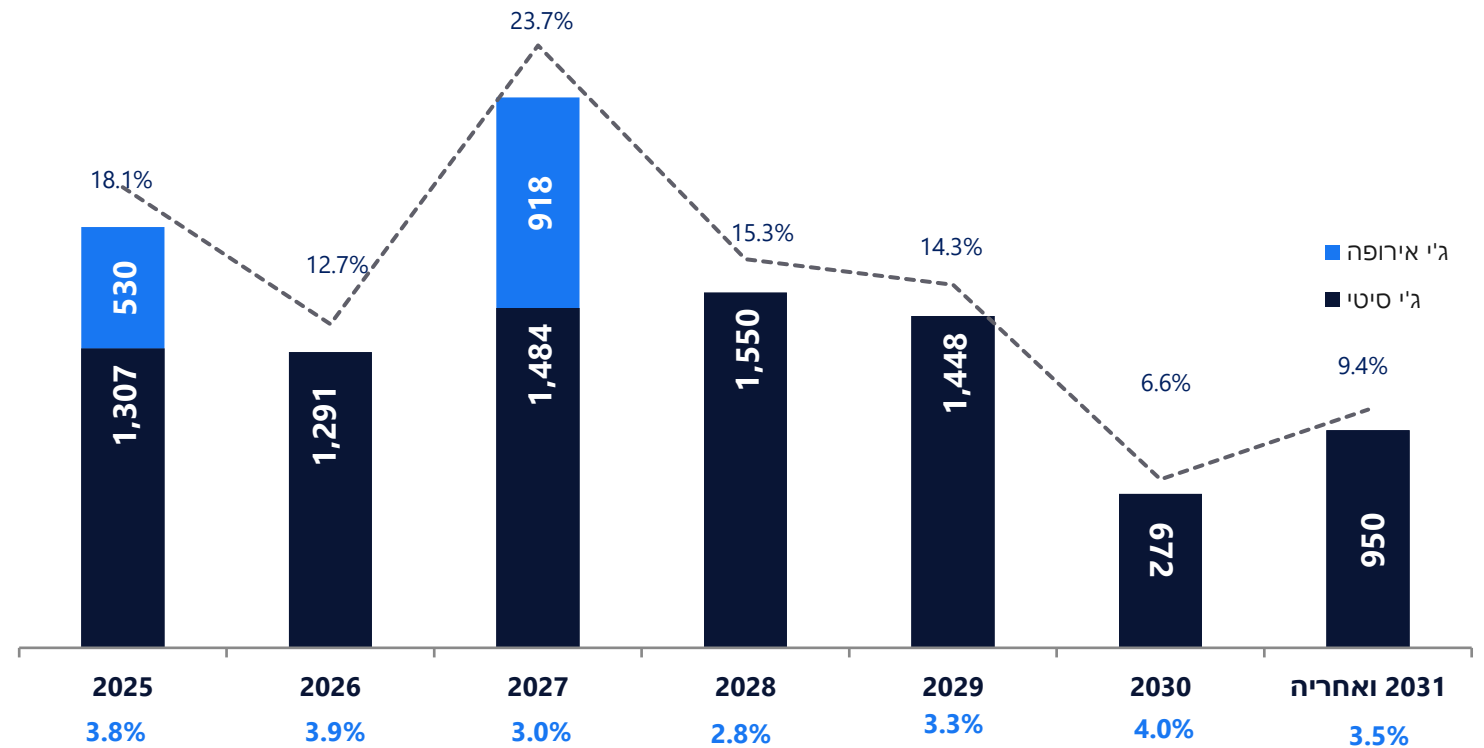
[1] החל מהדוחות לרבעון הראשון לשנת 2023, החברה חדלה לנטרל מחישוב ה- FFO את רכיב הרווח/הפסד מפדיון מוקדם של חוב נושא ריבית וכן הוסיפה את רכיב הרווח/הפסד מפדיון מוקדם של אגרות חוב היברידיות, המשקפים רווח/הפסד תזרימי מפעילות חוזרת של החברה כחלק ממהלך העסקים הרגיל שלה, כמפורט בסעיף 2.3 לדוח הדירקטוריון של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

[2] בניטרול ה- NOI מנכסים שנמכרו (ראה עמוד 12) והקטנת הוצאות הריבית בגין התמורה נטו ממכירת הנכסים



לוח סילוקין לאגרות החוב של החברה (סולו מורחב)

ליום 30 בספטמבר, 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