



G CITY מפרסמת את תוצאות הרבעון הראשון לשנת 2022

ה- NOI מנכסים זהים עלה ברבעון בכ- 16% לעומת הרבעון המקביל אשתקד

ה- NOI באיחוד יחסי (ללא השפעת שע"ח) עלה ברבעון בכ- 25% לעומת הרבעון המקביל אשתקד

עלייה של כ- 31% במהלך הרבעון, בשכר הדירה הממוצע Leasing Spread בהסכמי השכירות למגורים, 101 הסכמים לרבות מימושי אופציות בשטח כולל של כ- 8 אלף מ"ר

עלייה של כ- 5.7% במהלך הרבעון, בשכר הדירה הממוצע Leasing Spread בהסכמי השכירות במסחר, 158 הסכמים לרבות מימושי אופציות בשטח כולל של כ- 36 אלף מ"ר. בין השאר חתמה החברה על שני הסכמי שכירות של חנויות קונספט של אדידס האחד בנכס טופ-סנטר בסאו-פאולו והשני במרכז וורשה בנכס Wars Sawa Junior

עלייה של כ- 9% במספר המבקרים לעומת הרבעון המקביל בשנת 2019 במרכזים המסחריים בישראל (ללא בתי קולנוע) בברזיל עלייה של כ- 21% ובאטריום קיטון של כ- 8% לעומת הרבעון המקביל בשנת 2019

במהלך הרבעון השלימה החברה את מיזוג אטריום על ידי רכישת 25% ממניותיה שנותרו בציבור ומחיקתה מהמסחר, תמורת כ- 360 מיליון אירו והחלה ביישום תכנית האינטגרציה התפעולית והפיננסית

החברה רכשה קרקע והחלה בבניית בניין למגורים להשכרה בן 334 דירות בטמפה פלורידה. לחברה כיום כ- 1,100 דירות יוקרה להשכרה, חלקן מניב וחלקן בהליכי בנייה ורישוי בדרום פלורידה בשווי כולל צפוי של כ- 740 מיליון דולר

נכון להיום החברה השקיעה בנדל"ן לפיתוח בהיקף של כ- 1.8 מיליארד ש"ח אשר צפוי להניב כ- 300 מיליון ש"ח בשנה

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 במרץ, 2022 עלה לכ- 5.9 מיליארד ש"ח, כ- 35.9 ש"ח למניה לעומת כ- 5.3 מיליארד ש"ח, כ- 35.0 ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר, 2021

החברה מפרסמת תחזית FFO למניה לשנת 2022 - תעמוד בטווח של 2.1 ל- 2.3 ש"ח למניה

ה- FFO (ללא השפעת שע"ח) הסתכם לכ- 67 מיליון ש"ח (0.43 ש"ח למניה) לעומת 97 מיליון ש"ח (0.64 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד. הירידה נובעת בעיקר מהגדלת הוצאות המימון לרבות הנפקת אגרות חוב היברידיות בהיקף של כ- 700 מיליון אירו באמצע שנת 2021, השבתת נכסים לצורך פיתוחם מחדש וגידול של כ- 4.6% בכמות המניות כתוצאה מהנפקת הון

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת למניה (סולו מורחב) עמד על כ- 0.44 ש"ח למניה

ליום 31 במרץ 2022, יתרות הנזילות של החברה וחברות הבנות בבעלות מלאה, מסתכמות להיקף של כ- 4.2 מיליארד מהם כ- 2.1 מיליארד ש"ח מזומנים ושווי מזומנים, ני"ע סחירים ופיקדונות.

¹ לא כולל חיידושי חוזים ברוסיה, עקב המלחמה בין רוסיה לאוקראינה אשר החלה באמצע הרבעון



חיים כצמן, מייסד ומנכ"ל G CITY: "תוצאות הרבעון מעידות על המשך הצמיחה בכל הפרמטרים התפעוליים שלנו. מתחילת שנת 2021 השקענו מעל לכ- 2.5 מיליארד ש"ח ברכישה ופיתוח של נדל"ן שאת הפירות של השקעות אלו נראה החל מסוף שנת 2023 ושנת 2024. הביקושים לשטחי מסחר איכותיים ממשיכים להיות גבוהים כפי שמשקף ב- Leasing Spread שלנו בחתימה על חוזים חדשים. פעילותנו בתחום המגורים להשכרה ממשיכה לצמוח והופכת למנוע צמיחה משמעותי בשנים הקרובות. במהלך הרבעון השלמנו את עסקת מיזוג אטריום והתחלנו לממש את הסינרגיות התפעוליות והפיננסיות שאת תוצאותיהן נראה ברבעונים הבאים. אנו ממשיכים בטיוב הפורטפוליו ומכירת נכסים שאינם בליבת הפעילות ומאמינים כי הקבוצה בעמדה מצוינת ליצירת ערך משמעותי לבעלי המניות שלה."

דגשים פיננסיים עיקריים לתוצאות הרבעון הראשון לשנת 2022 והתפתחויות עסקיות אחרונות:

- **ה- NOI מנכסים זהים עלה ברבעון בכ- 15.8% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.**
- **ה- NOI באיחוד יחסי ללא השפעת שע"ח גדל ברבעון בכ- 24.9% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. ה- NOI באיחוד יחסי גדל ברבעון בכ- 16.8% והסתכם בכ- 306 מיליון ש"ח לעומת כ- 262 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.**
- **ה- FFO (ללא השפעת שע"ח) הסתכם ברבעון בכ- 67 מיליון ש"ח לעומת כ- 97 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. ה- FFO למניה (ללא השפעת שע"ח) הסתכם ברבעון בכ- 0.43 ש"ח לעומת כ- 0.64 ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הירידה נובעת בעיקר מהגדלת הוצאות מימון לרבות בגין הנפקת אגרות חוב היברידיים בהיקף של כ- 700 מיליון אירו באמצע שנת 2021, השבתת נכסים לצורך פיתוחם מחדש, וגידול של כ- 4.6% בכמות המניות כתוצאה מהנפקת הון.**
- **תזרים המזומנים מפעילות שוטפת סולו מורחב הסתכם ברבעון בכ- 69 מיליון ש"ח, 0.44 ש"ח למניה.**
- **שיעור התפוסה בנכסי החברה נותר יציב לעומת הרבעון הקודם ועמד ליום 31 במרץ, 2022 על כ- 94%.**
- **ההפסד ברבעון הסתכם בכ- 321 מיליון ש"ח (כ-2.03 ש"ח למניה) לעומת רווח של כ-137 מיליון ש"ח (0.90 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד. ההפסד נובע בעיקרו משערוך שלילי של מכשירים פיננסיים נגזרים ברבעון בסך של כ- 412 מיליון ש"ח לעומת רווח משערוך מכשירים פיננסיים נגזרים ברבעון המקביל אשתקד וכן מגידול בהפרשי מדד של כ- 124 מיליון ש"ח ברבעון לעומת 3 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. שערוך הנגזרים השלילי הינו כנגד עלייה בהון העצמי כתוצאה משינויים בשערי החליפין בסך של כ- 630 מיליון ש"ח. ברבעון לא נרשמה התאמת שווי נדל"ן להשקעה כתוצאה מעלייה במדד.**
- **ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 במרץ, 2022 עלה והסתכם לכ- 5,897 מיליון ש"ח, כ- 35.9 ש"ח למניה לעומת כ- 5,307 מיליון ש"ח, כ- 35 ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר, 2021.**
- **שיעור המינוף (סולו מורחב) סמוך למועד הפרסום ירד לכ- 63.5% לעומת 64.4% ליום 31 במרץ, 2022, עקב תקבולים נוספים מהנפקת המניות בסך של כ- 65 מיליון ש"ח שהתקבלו במהלך חודש אפריל יחד עם התחזקות מטבעות הפעילות של הקבוצה ביחס לשקל.**
- **יתרות הנזילות וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים (סולו מורחב) הסתכמו ליום 31 במרץ 2022 לכ- 4.2 מיליארד ש"ח מתוכם כ- 2.1 מיליארד ש"ח מזומנים ושווי מזומנים, נייע סחירים ופיקדונות.**



- במהלך הרבעון ולאחריו השלימה החברה הקצאה פרטית של מניות וכתבי אופציה בהיקף של כ- 468 מיליון ש"ח לכלל, הפניקס, מגדל ונורסטאר. ההקצאה בוצעה לפי מחיר של 32.5 ש"ח למניה. כ- 403 מיליון ש"ח התקבל ברבעון והיתרה התקבלה בחודש אפריל 2022.
- במהלך הרבעון הודיעה Horizons, חברת הבת בבעלות מלאה, כי קיבלה את אישור הרשויות להגדלת פרויקט המגורים להשכרה שלה במיאמי, Brickell Gateway, מ-364 יח"ד ל-504 יח"ד. כמו כן, הודיעה כי רכשה מול הפרויקט נכס מסחרי בשטח של כ-840 מ"ר תמורת 20.1 מיליון דולר אשר כעת מושכר במלואו לחמישה דיירים, על שטח קרקע של כ-1.3 דונם. זוהי הרכישה השלישית של G CITY באזור בריקל, לאחר הרכישה המוצלחת ביוני 2021 של בניין הדירות Maizon הכולל 262 יח"ד המושכרות במלואן.
- גזית Horizons, חברה הבת בבעלות מלאה הודיעו בתחילת אפריל כי תקים יחד עם American Land Ventures (ALV), פרויקט מגורי יוקרה להשכרה בדאון טאון של טמפה ביי, פלורידה. ההשקעה הצפויה הכוללת בפרויקט היא 175 מיליון דולר. הפרויקט, AER Tampa, יכלול 334 דירות בבניין בן 31 קומות הממוקם על שפת הנהר ברובע האומנים הצומח של העיר מול היכל התרבות ובצמוד למוזיאון האומנות של טמפה. ALV הקימה לאורך השנים יותר מ-10,000 יחידות דיור בפלורידה והיא מחזיקה בקרקע לבניית הפרויקט מזה כמה שנים. G CITY תחזיק ב-94% בשותפות ועם השלמתו הפרויקט יכלול, בנוסף לדירות, כ-1,300 מ"ר של שטחי מסחר ויותר מ-450 חניות.
- **בעקבות עסקאות אלה, ל-G CITY כ-1,100 דירות יוקרה להשכרה חלקן מניב וחלקן בהליכי בנייה ורישוי במיאמי וטמפה פלורידה בשלושה פרויקטים שונים שהשווי הכולל הצפוי שלהם הוא כ-740 מיליון דולר.**
- סיטיקון הודיעה באפריל על פתיחת פרויקט מסחר ומגורים להשכרה LIPPULAIVA באזור הלסינקי, פינלנד. המרכז המסחרי, הכולל שטח להשכרה של כ-44 אלף מ"ר מעל תחנת מטרו חדשה, נפתח עם שיעור תפוסה של כ-90%. בתוך הנכס נבנתה תחנת מטרו שתחל לפעול בשנת 2023. בצמוד למרכז המסחרי מוקמים שמונה בנייני מגורים חדשים אשר יכללו כ-560 יחידות דיור כאשר בבעלות סיטיקון יהיו כ-400 יחידות דיור אותן היא מתכוונת להשכיר. סיטיקון צופה כי הפרויקט ייצר NOI של כ-21 מיליון אירו בשנה.
- במרץ 2022 זכתה החברה במכרז לרכישת בית כאל תמורת כ-336 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והיטלי השבחה. המתחם בשטח של כ-7 דונם ממוקם במתחם כורזין בגבעתיים ועליו קיים מבנה משרדים ותיק בן 3 קומות בשטח של כ-9,000 מ"ר בכוונת החברה לפעול להקמת שני מגדלים רבי קומות לעירוב שימושים של מגורים, משרדים ומסחר בשטח של כ-90,000 מ"ר.



City

תזכורת לשיחת Zoom

היום, יום שלישי, 24 במאי, 2022 בשעה 10:00
להצטרפות לשיחה (ההשתתפות בשיחה כרוכה ברישום קצר מראש):

[Join Zoom Webinar](#)

Webinar ID: 836 7961 9306

שיחת הועידה תלווה במצגת אותה ניתן להוריד מאתר החברה סמוך לשעת הועידה
וכן ממערכות הדיווחים של הבורסה www.G-CITY.com

אודות G CITY

גזית גלוב הנה חברת נדל"ן גלובאלית העוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, משרדים ומגורים באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות. ליום 31 מרץ, 2022 הקבוצה מחזיקה ומנהלת 100 נכסים המשתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ- 2.4 מיליון מ"ר בשווי של כ- 36 מיליארד ש"ח.

מידע נוסף באתר החברה: www.G-CITY.com

משקיעים ואנליסטים:

אור אקרמן, מנהל קשרי משקיעים, G CITY, טל: 03-6948000, oackerman@G-CITY.com