

21 נובמבר, 2024

הנפקה לציבור של אגרות חוב



ג'י סיטי בע"מ

החברה בוחנת הנפקה לציבור בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב (יד' וטז') אגרות החוב צפויות להיות מדורגות A- על ידי S&P מעלות ו-A3 על ידי מידרוג

המכרז המקדים למשקיעים מסווגים מתקיים היום, יום חמישי, ה- 21.11.2024

ללא מחיר מינימום במכרז המקדים למשקיעים מסווגים

הזמנות במכרז תתקבלנה דרך מערכת סמארטבול אונליין בקישור הבא:

<https://online.smartbull.co.il/> לתמיכה במערכת האונליין - אוהד 052-6088484

תמצית תנאי אגרות החוב

סדרה	טז'	יד'
סוג ההנפקה	אגרות חוב המובטחות בשעבוד על מניות חברת הבת G City Europe (מספר נייר 1260785)	ללא שעבוד (מספר נייר 1260736)
דירוג	אגרות החוב שתונפקנה תדורגנה A- על ידי S&P מעלות ו-A3 על ידי מידרוג עם תחזית יציבה.	
הצמדה	מדד המחירים לצרכן	
מחיר מינימום למכרז	ללא מחיר מינימום במכרז המקדים למשקיעים מסווגים	
עמלת התחייבות מוקדמת	0.4%	0.55%
מח"מ	כ- 3.43 שנים	כ- 5.47 שנים
מועדי תשלום הריבית	1.75% , משולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרץ ו- 30 בספטמבר על יתרת הקרן הבלתי מסולקת.	1.79% , משולמת פעמיים בשנה בימים 31 במרץ ו- 30 בספטמבר על יתרת הקרן הבלתי מסולקת.
מועדי תשלום הקרן	קרן אגרות החוב תיפרע בשלושה תשלומים כמפורט להלן: תשלום ראשון בשיעור של כ- 28.57% ביום 31.03.2027, תשלום שני בשיעור של כ- 22.86% ביום 31.03.2028 ותשלום אחרון בשיעור של כ- 48.57% ביום 31.03.2029.	קרן אגרות החוב תפרע תיפרע בשני תשלומים כמפורט להלן: תשלום ראשון בשיעור של כ- 52.38% ביום 30.09.2029 ותשלום אחרון בשיעור של כ- 47.62% ביום 30.09.2031.

הנפקה לציבור של אגרות חוב

מחיר של 99.33 תשואה – 4.59% מרווח- 2.59%	מחיר של 104.61 תשואה – 4.27% מרווח- 2.31%	מחיר טרם ההודעה (סגירה 20.11.2024)
675,720,137 ₪ ע.ג.	1,122,309,228 ש"ח ע.ג.	היקף סדרה טרם ההנפקה
ללא בטוחה	במועד ההרחבה אגרות החוב תובטחנה בשעבוד על מניות חברת הבת G City Europe ביחס LTV להון העצמי שלא יעלה על 65%. בנוסף, השטר כולל אפשרות לשעבד גם מניות סיטיקון.	תיאור הבטוחה

טבלת השוואה

שם הנייר	מח"מ	תשואה	מרווח מממשלתי	דרוג	הצמדה	בטוחה
ג'י סיטי אגח טו	2.48	2.88%	0.97%	A	מדד	שעבוד ראשון על נכסים מניבים בישראל
ג'י סיטי אגח יח	4.62	3.92%	1.95%	A	מדד	מניות ג'י אלפא המחזיקה בארה"ב בשישה נכסים מניבים
ג'י סיטי אגח יט	5.72	4.22%	2.21%	A-	מדד	שעבוד שני על נכס נדל"ן מניב בישראל
ג'י סיטי אגח כ	4.86	3.47%	1.49%	A	מדד	שעבוד ראשון על נכס מניב בחו"ל

(*) נתוני סגירה ליום 20.11.2024

טבלת רגישות טז'

מחיר	1,048	1,046	1,044	1,042	1,040	1,038	1,036	1,034	1,032
תשואה אפקטיבית*	4.34%	4.40%	4.46%	4.51%	4.57%	4.63%	4.69%	4.75%	4.81%
מרווח אפקטיבי*	2.38%	2.44%	2.50%	2.55%	2.61%	2.67%	2.73%	2.79%	2.85%
מחיר	1,030	1,029	1,028	1,027	1,026	1,025	1,024	1,023	1,021
תשואה אפקטיבית*	4.87%	4.90%	4.93%	4.96%	4.99%	5.02%	5.05%	5.08%	5.14%
מרווח אפקטיבי*	2.91%	2.94%	2.97%	3.00%	3.03%	3.06%	3.09%	3.12%	3.18%

(*) בהתחשב בעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של 0.4%

טבלת רגישות יד'

מחיר	994	992	990	988	986	984	982	980	978
תשואה אפקטיבית*	4.68%	4.72%	4.76%	4.80%	4.84%	4.87%	4.91%	4.95%	4.99%
מרווח אפקטיבי*	2.68%	2.72%	2.76%	2.80%	2.84%	2.87%	2.91%	2.95%	2.99%
מחיר	976	974	972	970	968	966	964	962	960
תשואה אפקטיבית*	5.03%	5.07%	5.11%	5.15%	5.19%	5.23%	5.27%	5.31%	5.35%
מרווח אפקטיבי*	3.03%	3.07%	3.11%	3.15%	3.19%	3.23%	3.27%	3.31%	3.35%

(*) בהתחשב בעמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של 0.55%

תמצית פרטים אודות החברה

- ג'י סיטי הינה חברת נדל"ן מניב גלובאלית הנסחרת בבורסה בתל אביב לפי שווי של כ- 2.77 מיליארד ₪.
- קבוצת ג'י סיטי (ג'י סיטי וחברות בשליטתה) הינה קבוצה בינלאומית העוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, מגורים ומשרדים בישראל, צפון ומרכז אירופה, צפון אמריקה וברזיל, תוך התמקדות באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות.
- לקבוצת ג'י סיטי שדרה ניהולית מהמנוסות והוותיקות בתחום והנהלות מקומיות בכל אזור פעילות.
- ליום 30 בספטמבר, 2024 בבעלות הקבוצה 84 נכסים מניבים וכן נכסים בפיתוח וקרקעות בהיקף כולל של כ- 36 מיליארד ₪ (לרבות חברות בשליטה משותפת), המשתרעים על שטח בנוי להשכרה בהיקף של כ- 1.9 מיליון מ"ר בשיעורי תפוסה גבוהים מאוד.
- החברה מציגה צמיחה חזקה בכל הפרמטרים התפעוליים והפיננסיים עם עליה של כ- 1.6% בתנועת המבקרים, עלייה בפדיונות השוכרים בשיעור של כ- 3.5% בתשעת החודשים לשנת 2024 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, וכן ועליה בשיעורי תפוסה לכ- 95.8%.
- ה- NOI מנכסים זהים עלה ברבעון בכ- 8.1% בתשעת החודשים לשנת 2024 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.
- ה- FFO צמח ברבעון בכ- 24.5% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- יתרות הנזילות וקווי אשראי בלתי מנוצלים של החברה וחברות הבנות בבעלות מלאה מסתכמות להיקף של 1.5 מיליארד ש"ח ליום פרסום הדו"ח הכספי. יצוין כי בחודש נובמבר 2024 הודיעה CTY כי לא תחלק דיבידנד לבעלי מניותיה עד סוף שנת 2025 (למעט הדיבידנד שכבר הוכרז).
- לחברה גמישות פיננסית עם שווי נכסים לא משועבדים בהיקף של כ- 4.5 מיליארד ₪ (ברזיל 0.4 מיליארד ₪, ארה"ב 0.9 מיליארד ₪, ישראל 0.2 מיליארד ₪ ואירופה 3 מיליארד ₪) ליום 30 בספטמבר 2024.
- הונה העצמי של ג'י סיטי, המיוחס לבעלי המניות, נכון ליום 30 בספטמבר 2024 הסתכם לסך של כ- 4.922 מיליארד ₪.
- חברות הדירוג S&P מעלות ומידרוג העלו לאחרונה את אופק הדירוג של החברה משלילי לציב.
- **תוכנית מיקוד עסקי והפחתת המינוף - סטטוס מכירות נכסים:**

מיליוני ₪	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

*לא כולל מכירת מניות שבוצעה ומכירות נוספות ב FII בדרך של הצעת מכר בסך של כ-226 מיליון ש"ח

שונות

- המידע המלא והמחייב אודות החברה נמצא בדיווחיה הפומביים לרשות ניירות ערך ולבורסה במערכת המגנ"א והמאיה, לרבות תסקיף המדף של החברה מיום 30.05.2024.
- התנאים המלאים והספייים של ההנפקה ייקבעו בדוח הצעת המדף שהחברה תפרסם, ככל שתפרסם, ובדוח על תוצאות ההנפקה, אם וככל שתתבצע.

הנפקה לציבור של אגרות חוב

- החברה רשאית לשנות את היקף ההנפקה ו/או לדחות או לבטל את הגיוס על פי שיקול דעתה הבלעדי. מובהר כי אין באמור לעיל כדי להוות מצג מצד החברה ו/או מצד מטעמה ו/או התחייבות מטעם מי מהם לכך שהחברה תבצע לבסוף את ההנפקה כאמור.
- החברה רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לקבוע כי מחיר הסגירה במכרז למשקיעים מסווגים יהווה את מחיר המינימום במכרז לציבור.
- [קישור](#) לתשקיף המדף של החברה.
- [קישור](#) לדוחות הכספיים רבעון שלישי 2024
- [קישור](#) למצגת תוצאות רבעון שלישי 2024

לפרטים נוספים

דיסקונט קפיטל חיתום	לידר הנפקות	הפניקס חיתום
עידו מיטל / אנה אייזנברג בן לולו	אייל מורצקי / יואב אבן שוהם	צחי באגר
03-5652536	03-6845824	03-7450515
אי.בי.אי חיתום והנפקות	ברק קפיטל חיתום	אייפקס הנפקות
שגיא עסיס	אלון חופי	גל ארד
03-5193414	074-7100680	03-7778200

הערות

האמור לעיל הינו למטרת אינפורמציה בלבד, ובשום אופן אין לראות בו הצעה ו/או ייעוץ לרכישה ו/או למכירה ו/או להחזקה של ניירות ערך. המידע המפורט לעיל אינו מתיימר להכיל את כל המידע הדרוש למשקיע, וכן אינו מתיימר להוות ניתוח מלא של כל הנתונים המופיעים בו. המידע המלא והמחייב אודות החברה, עסקיה, פעילותה ואודות ניירות הערך מפורט בדיווחי החברה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך ושל הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. מובהר כי המפיצים אינם אחראים לאמיתות המידע לעיל ואין להסתמך על המידע האמור.