

9 דצמבר, 2024

הנפקה לציבור של מניות וכתבי אופציה



ג'י סיטי בע"מ

הנפקה לציבור של מניות וכתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה, וזאת על פי תשקיף מדף ודוח הצעת מדף

המכרז המקדים למשקיעים מסווגים מתקיים **היום**, יום שני, ה- 09.12.2024

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

מבנה ההנפקה

ניירות הערך מוצעים בדרך של הצעה אחידה, בדרך של מכרז על מחיר היחידה, כשהרכב כל יחידה ומחירה הם כדלקמן:

מחיר מינימום	כמות	
ללא מחיר מינימום במכרז המקדים למשקיעים מסווגים	100	מניות ג'י סיטי (מספר נייר 126011)
ללא תמורה	33	כתבי אופציה

הנפקת מניות:

הנפקת מניות ג'י סיטי בע"מ (מספר נייר 126011)	
2.0%	עמלת התחייבות מוקדמת
15.51 ש"ח	מחיר מניה (מחיר סגירה ליום 08.12.2024)

תמצית תנאי כתבי האופציה:

תמצית תנאי כתבי האופציה	
כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה אחת, תמורת תוספת המימוש הנקובה להלן. כתבי האופציה יותאמו למקרים של הנפקת הטבה, חלוקת דיבידנד וכיו"ב	מימוש והתאמה
ללא הצמדה (שקלי)	הצמדה
21 ש (פרמיה בשיעור של כ- 35.4% על מחיר הסגירה של המניה ליום 08.12.24, 15.51 ש)	מחיר מימוש
שלוש שנים ממועד ההנפקה	תקופה למימוש
3.27 ש	שווי כתב אופציה*

(* חושב לפי הפרמטרים הבאים: ס"ת שנתית של 40.02% (שבועית 5.55% לפי בורסה); ריבית חסרת סיכון של 4.3%, מחיר נכס בסיס של 15.51 ש ומחיר מימוש של 21 ש לתקופה של שלוש שנים.

טבלת רגישות למחיר היחידה

מחיר יחידה	מחיר אפקטיבי לפי ס"ת שנתית 40.02%	שיעור הנחה	מחיר אפקטיבי לפי ס"ת שנתית 35%	שיעור הנחה	מחיר אפקטיבי לפי ס"ת שנתית 30%	שיעור הנחה
1,490	1,354	12.67%	1,372	11.55%	1,389	10.43%
1,494	1,358	12.42%	1,376	11.30%	1,393	10.18%
1,498	1,362	12.16%	1,380	11.04%	1,397	9.93%
1,502	1,366	11.91%	1,384	10.79%	1,401	9.67%
1,506	1,370	11.66%	1,388	10.54%	1,405	9.42%
1,510	1,374	11.41%	1,391	10.29%	1,409	9.17%
1,514	1,378	11.15%	1,395	10.03%	1,413	8.92%
1,518	1,382	10.90%	1,399	9.78%	1,417	8.66%
1,522	1,386	10.65%	1,403	9.53%	1,421	8.41%
1,526	1,390	10.39%	1,407	9.27%	1,424	8.16%
1,530	1,394	10.14%	1,411	9.02%	1,428	7.91%
1,534	1,398	9.89%	1,415	8.77%	1,432	7.65%
1,538	1,402	9.64%	1,419	8.52%	1,436	7.40%
1,542	1,405	9.38%	1,423	8.26%	1,440	7.15%
1,546	1,409	9.13%	1,427	8.01%	1,444	6.89%
1,550	1,413	8.88%	1,431	7.76%	1,448	6.64%

(*) בהתחשב בכתבי האופציה ביחידות המוצעות ועמלת התחייבות מוקדמת בשיעור של 2.0%

(**) טבלת הרגישות הינה על אחריות המשקיע.

תמצית פרטים אודות החברה

- ג'י סיטי הינה חברת נדל"ן מניב גלובאלית הנסחרת בבורסה בתל אביב לפי שווי של כ- 2.8 מיליארד ש"ח.
- 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 ש"ח (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 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. לאחר יום הפרסום גייסה החברה 0.6 מיליארד ש"ח נוספים בדרך של הרחבות אג"ח טז' ויד'. יצוין כי בחודש נובמבר 2024 הודיעה CTY כי לא תחלק דיבידנד לבעלי מניותיה עד סוף שנת 2025 (למעט הדיבידנד שכבר הוכרז).

הנפקה לציבור של מניות וכתבי אופציה

- לחברה גמישות פיננסית עם שווי נכסים לא משועבדים בהיקף של כ- 4.5 מיליארד ש"ח (ברזיל 0.4 מיליארד ש"ח, ארה"ב 0.9 מיליארד ש"ח, ישראל 0.2 מיליארד ש"ח ואירופה 3 מיליארד ש"ח) 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 ש"ח.
- חברות הדירוג S&P מעלות ומידרוג העלו לאחרונה את אופק הדירוג של החברה משלילי לציב.
- **תוכנית מיקוד עסקי והפחתת המינוף - סטטוס מכירות נכסים**:**

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

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

(**) בתאריך 2.12.2024 הודיעה החברה על התקשרות בהסכם למכירת נכסים בישראל למנורה בהיקף של כ- 487 מ' ש"ח.

שונות

- המידע המלא והמחייב אודות החברה נמצא בדיווחיה הפומביים לרשות ניירות ערך ולבורסה במערכת המגנ"א והמאיה, לרבות תשקיף 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.
- 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.
- [קישור](#) לדיווח החברה על כוונה לגיוס.

לפרטים נוספים

לידר הנפקות	דיסקונט קפיטל חיתום
אייל מורצקי / יואב אבן שוהם	עידו מיטל / אנה אייזנברג בן לולו
03-6845824	03-5652536

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

הנפקה לציבור של מניות וכתבי אופציה

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.