



קבוצת  
**גזית גלובל**

# תוצאות לרבעון הראשון לשנת 2021

מאי 2021

GREAT THINGS HAPPEN WHEN YOU OWN GREAT REAL ESTATE

LOCATION  
LOCATION  
LOCATION.



# DISCLAIMER

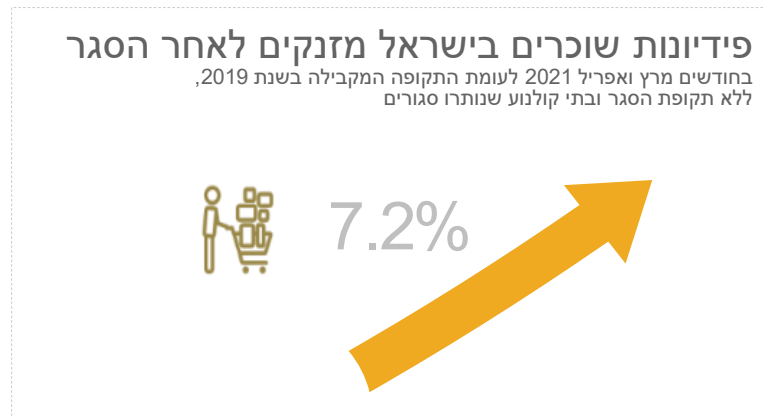
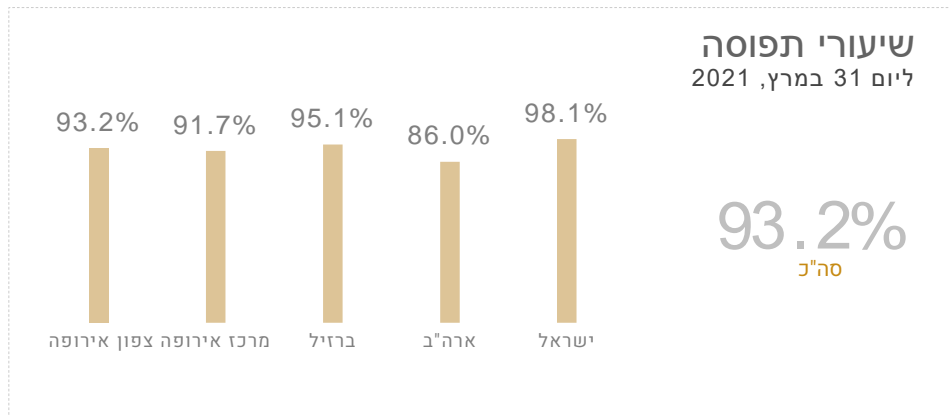
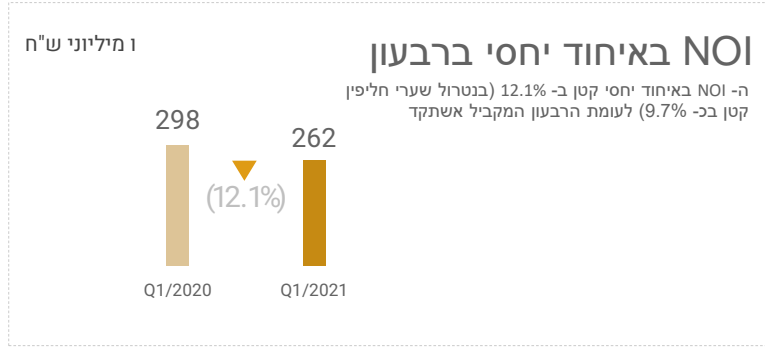
LOCATION  
LOCATION  
LOCATION.

GREAT THINGS HAPPEN  
WHEN  
YOU OWN GREAT REAL  
ESTATE

מצגת זו עשויה לכלול הצהרות צופות 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 לפרוייקטים בתכנון ופיתוח, צפי לוחות זמנים לפיתוח, תוכנית השקעה ומימוש נכסים, עלויות הקמה והכנסות עתידיות ונתונים פיננסיים אחרים, וכן להשפעות מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הגלובלי הנגזר ממנה. 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 הכנת מצגת זו.

למרות שאנו מאמינים שההנחות שעליהן מבוססת כל הצהרה צופה פני עתיד הן סבירות, כל הנחה שכזו יכולה להתברר כלא מדויקת, וההצהרה צופה פני העתיד המבוססת על הנחה כאמור יכולה להתברר 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 הגשנו וסיפקנו לרשות ניירות הערך בישראל, ובכלל זאת תחת הכותרת "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, לרבות בשים לב למגיפת הקורונה והשפעותיה, וכן קבלת אישורים רגולטוריים הנדרשים למיצוי פוטנציאל הפיתוח, והשלמת תוכנית ההשקעות של החברה ועל כן תוצאות הפעילות של החברה, עלולות להיות שונות באופן מהותי מהאמור במצגת זו. למעט החובה לגלות מידע כנדרש לפי חוקי ניירות ערך החלים, 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 גזית-גלוב 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 גזית-גלוב בע"מ.



# תיק נכסים אורבאני המשרת צרכים ושירותים יומיומיים

## נתונים נבחרים:

חוזי שכירות בקבוצה

9,200



נכסים ליום 31 במרץ, 2021

102



סופרמרקטים בתיק הנכסים

140

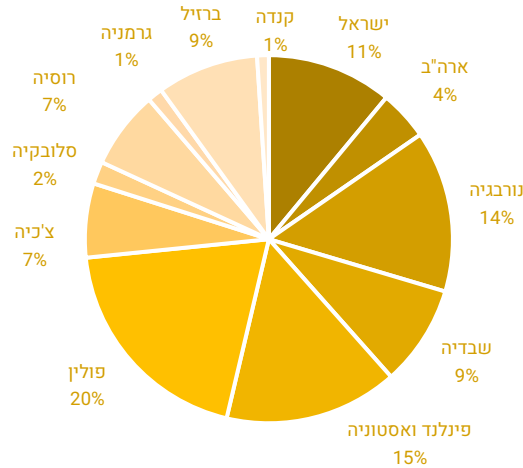


תרומת הדייר הגדול בקבוצה מה- NOI באיחוד היחסי

~1.8%



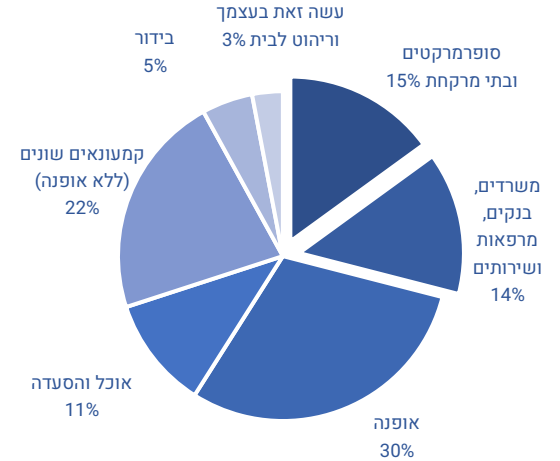
## פיזור גיאוגרפי על פי שכר הדירה באיחוד יחסי\*:



תל אביב  
ניו יורק  
פראג  
הלסינקי  
בוסטון  
וורשה  
שטוקהולם  
סאו פאולו

80% משווי הנכסים של גזית מרוכז ב- 16 מטרופולינים.

## תמהיל דיירים על פי שכר דירה יחסי\*:



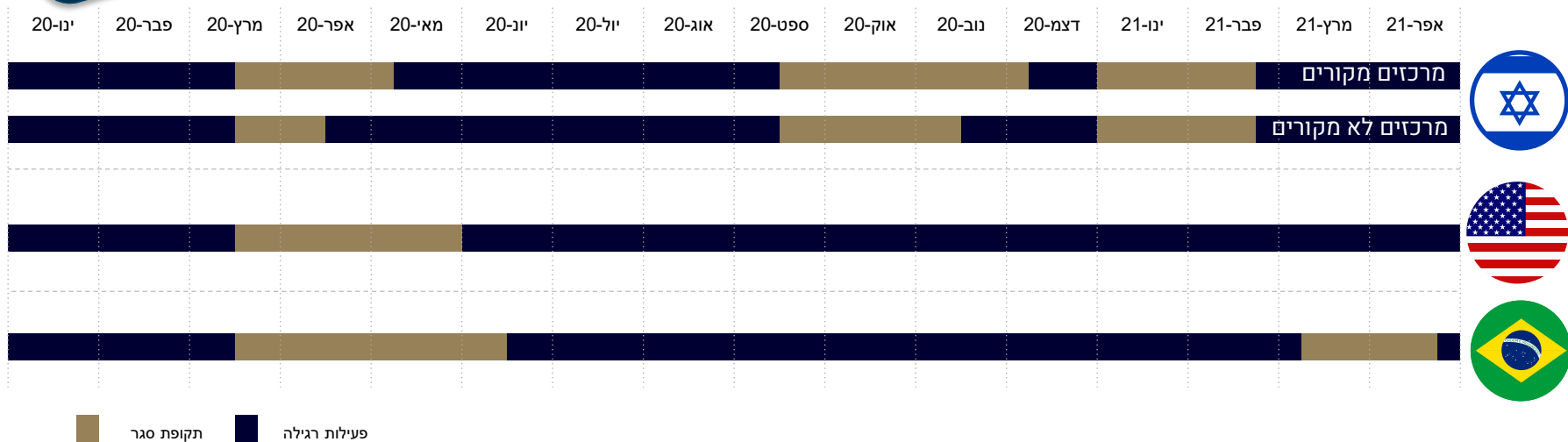
תיק נכסים איכותי משולב נכסים פתוחים למחצה באזורים אורבניים צפופי אוכלוסין, ללא תלות בדיירים מהותיים.

# תקופות הסגר בחברות בבעלות מלאה (פרט לעסקים חיוניים)

📌 לאחר הקלה במגבלות בטריטוריות השונות, חזרה מהירה לשגרה בתנועת המבקרים ופדיונות השוכרים

נכון למועד פרסום הדוח הכספי המרכזים פתוחים לפעילות

- **בישראל** – המרכזים היו סגורים לפעילות כ- 52 ימים (57%) ברבעון הראשון בשנת 2021
- **ארה"ב** – הנכסים היו פתוחים לפעילות לאורך כל הרבעון
- **ברזיל, סאו פאולו** – המרכזים היו סגורים החל מה- 6 במרץ ועד ה- 18 באפריל 2021, למועד פרסום הדוחות המרכזים פתוחים לפעילות





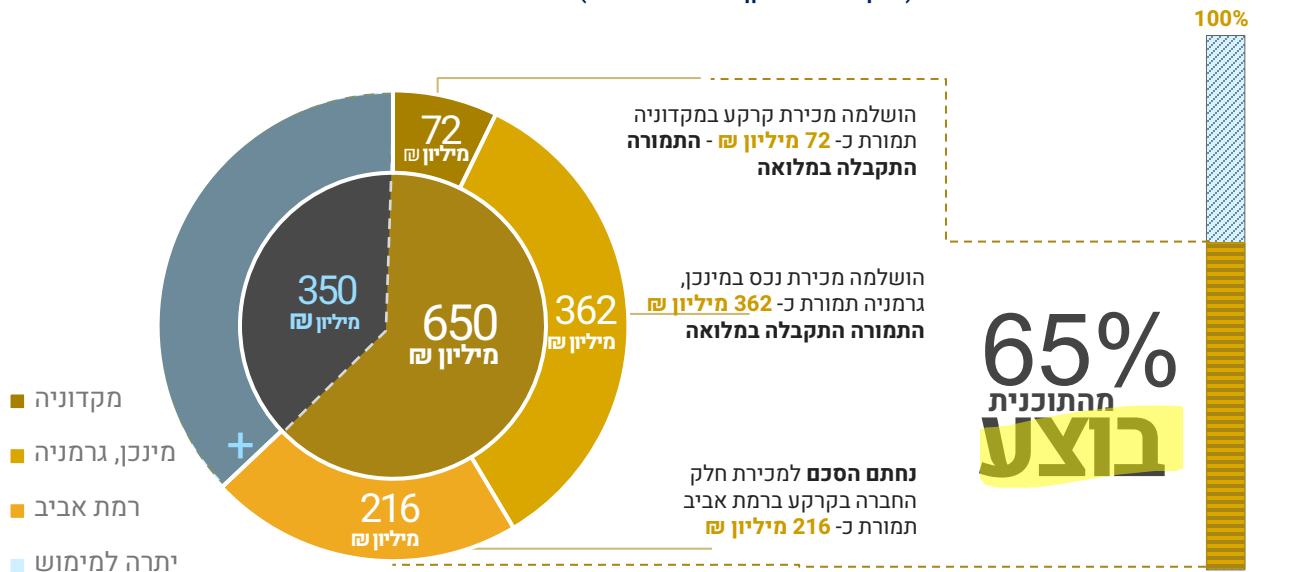
- במהלך הרבעון נחתמו כ- 67 הסכמי שכירות חדשים לרבות בשל מימושי אופציות בנכסים הפרטיים של החברה, בשטח להשכרה של כ- 16 אלף מ"ר ובשכר דירה ממוצע משוקלל העולה בכ- 3.4% על שכר הדירה ששולם בגין אותם שטחים.
- בישראל במהלך הרבעון נרשמה עליה של כ- 3.6% בשכר הדירה הממוצע לעומת שכר הדירה ששולם בגין אותם שטחים.

## התקדמות משמעותית בתכנית למימוש נכסים שאינם נכסי ליבה

# פעולות להגדלת וחיזוק מבנה ההון

נחתמו הסכמים מחייבים למכירת נכסים בסך של כ- **650 מיליון ש** (מתוך תוכנית בהיקף של 1 מיליארד ש)

**1**  
מיליארד ש



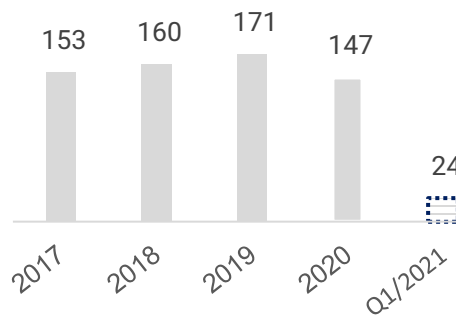


# ישראל



מיליון ש"ח

התפתחות ה-  
**NOI**



תוצאות ונתונים



98.1%

תפוסה



(41%)

SS NOI



גדול בפדיונות בנכסים זהים ללא חודשי הסגר והסינמה סיטי 13.9%



8.1

ציון סוציו-אקונומי ממוצע אשכול פנים עירוני

12

מספר הנכסים

3.7 B NIS

שווי הנכסים

168K SQM

GLA  
שטח להשכרה

- במהלך הרבעון הראשון המרכזים המסחריים בישראל היו סגורים לפעילות כ- 52 ימים (57% עקב הגבלות, פרט לעסקים חיוניים
- כ- 57% משטח תיק הנכסים הינו מתחמים פתוחים ("Open Air").
- כ- 45% מהשטחים מושכרים לשוכרים חיוניים והמשיכו לפעול בתקופות הסגר.
- כ- 28% משטח תיק הנכסים בישראל הינם נכסים שכונתיים וכ- 57% מהחנות במתחמים השכונתיים הינן חיוניות.





# G CITY הוספת מגדל מסחר ומשרדים בשטח של כ- 65 אלף מ"ר\*



הבנייה  
החלה

החלה בניית תוספת לנכס הקיים ב- G City בראשון לציון, הממוקם על קרקע פרטית בשטח של כ- 80 דונם, בבעלות החברה, בצמוד לתחנת הרכבת הקלה הנמצאת בבנייה (הקו הירוק) וכ- 500 מטר מתחנת משה דיין (רכבת ישראל). התקבל היתר בנייה להריסה, חפירה ודיפון, החברה הגישה בקשה להיתר לבניית המרתפים.

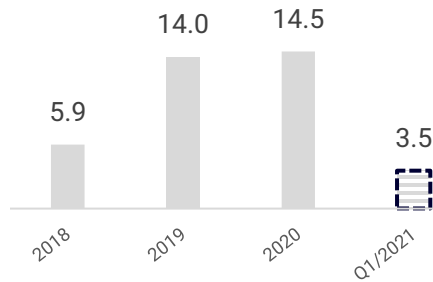
100%	חלק החברה (%)
65,000	שטח להשכרה (מ"ר)
מסחר ומשרדים	שימושים
Q2/2021	מועד התחלת הקמה
Q2/2023	מועד סיום משוער מסחר
Q4/2025	מועד סיום משוער משרדים

\* המידע להלן, לרבות פרטים אודות היקף הפרויקט המתוכנן ולוחות הזמנים להקמתו מהווים מידע צופה פני עתיד. לפרטים ראו עמוד 2 למצגת.



מיליון דולר

התפתחות ה-  
**NOI**



12

מספר הנכסים

559 M  
USD

שווי הנכסים

58K  
SQM

**GLA**  
(Company's share)

פוטנציאל רב ליצירת ערך בתיק הנכסים הקיים\*:

- בשלבי תכנון להקמת מגדל בעל 48 קומות על פני כ- 35,000 מ"ר המיועדים לשימושים מעורבים - מסחר, משרדים, מגורים ומלונאות.

כניסה לתחום הדיור להשכרה:

- החברה התקשרה בהסכם מחייב לרכישת בניין מגורים להשכרה הכולל 262 יחידות דיור בלב אזור העסקים של מיאמי, פלורידה, בהשקעה של כ- 100 מיליון דולר. השלמת ההסכם כפופה לתנאים מתלים מקובלים.

- החברה מנהלת משא ומתן מתקדם לכניסה לשותפות בפרויקט ייזום לבניית מגדל מגורים להשכרה הכולל 334 יחידות דיור בטמפה, פלורידה, בהשקעה של כ- 135 מיליון דולר.

תוצאות הרבעון



86%

תפוסה



11.6%

SS NOI



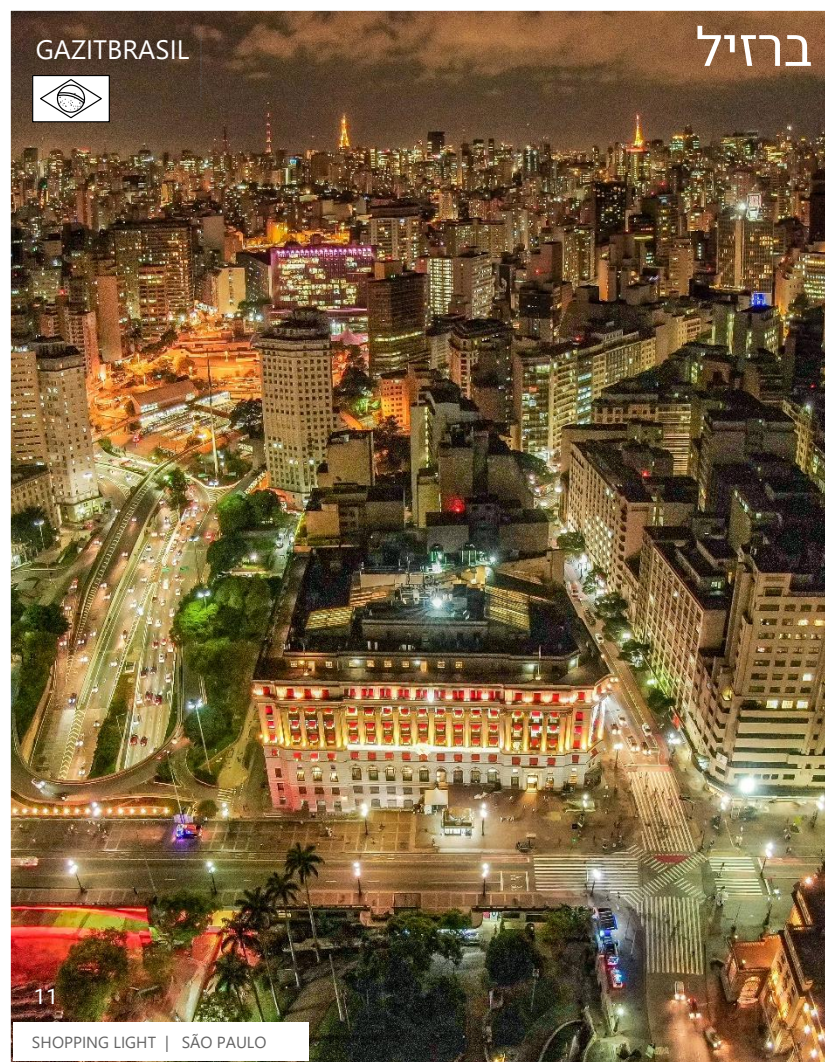
התמקדות בערים מרכזיות בעלות נתונים דמוגרפיים חזקים



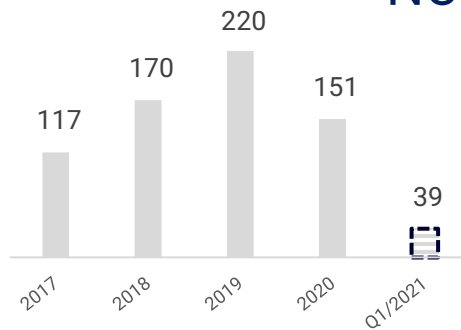
השקעה בנכסים בעלי שימושים מעורבים אשר קיים בהם פוטנציאל השבחה ויצירת ערך משמעותי

\* המידע להלן אודות תכנית הפיתוח וההשקעה של החברה וכן צפי להשכרת נכסיה מהווים מידע צופה פני עתיד, לפרטים ראו עמוד 2 למצגת.





מיליון ריאל

התפתחות ה-  
NOI

95.1%

שיעור תפוסה



(36.0%)

SS NOI בתקופה

7

מספר הנכסים

4.2B  
BRL

שווי הנכסים

176K  
SQM

GLA

- החברה הגישה טיוטת תשקיף להנפקת הפעילות בדרך של הצעת מכר בבורסה בסאו-פאולו\*.

- הושלם בהצלחה השלב הראשון בהנפקת הפעילות בבורסה בסאו-פאולו, לאחר תאריך המאזן גזית ברזיל השלימה לראשונה גיוס חוב של כ- 650 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 405 מיליון ש"ח).

- ההנפקה זכתה לעניין רב ממשקיעים מוסדיים ברזילאיים ונסגרה במרווח של 170 נקודות בסיס מעל לאג"ח הממשלתי הברזילאי, בריבית של 5.89% צמודה למדד (IPCA) הברזילאי עם מח"מ ארוך של כ- 9.4 שנים.

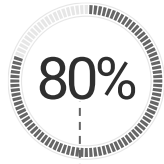
\* השלמת ההנפקה אינה בשליטת החברה והיא כפופה, בין היתר, לתנאי השוק ומצב התחלואה עקב מגפת הקורונה והשפעותיה, וכן כפופה לקבלת האישרים הנדרשים על פי דין.

## אסטרטגיה בפעולה – התמקדות בנכסים לשימושים מעורבים בערים מרכזיות באזורים צפופי אוכלוסין



80% משווי הנכסים של גזית  
מרוכז ב-16 מטופולינים  
לעומת כ-69% בתחילת 2018

## אסטרטגיה



תל אביב וגוש דן\*\*

10  
ASSETS



ניו יורק  
בוסטון  
טורונטו  
פילדלפייה  
מיאמי

13  
ASSETS



סאו פאולו

7  
ASSETS



שטוקהולם  
הלינסקי  
אוסלו  
קופנהגן  
סלין  
גוטרנבורג

24  
ASSETS



ורשה  
פראג  
ורוצלב

8  
ASSETS







WARS SAWA JUNIOR | WARSAW

# תוצאות נתונים פיננסיים

לרבעון הראשון לשנת 2021



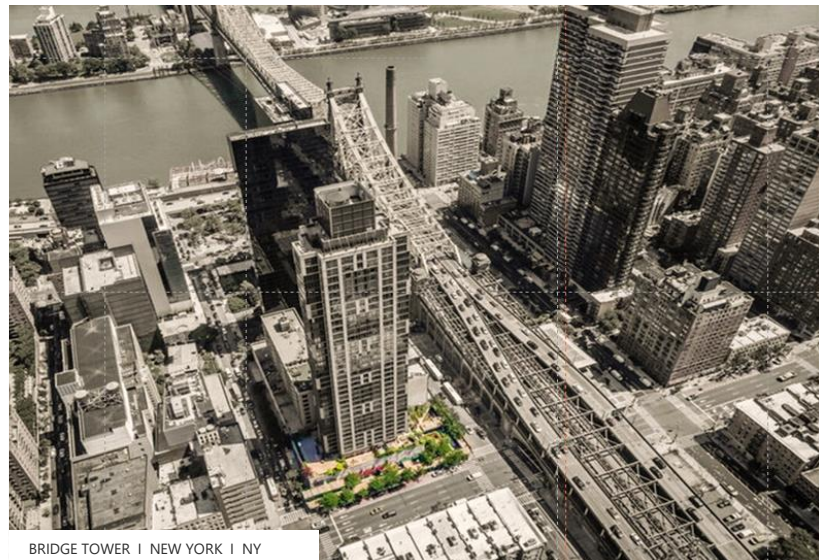
GAZIT GLOBE  
GROUP

LOCATION  
LOCATION  
LOCATION.

GREAT THINGS HAPPEN WHEN  
YOU OWN GREAT REAL ESTATE



G KOCHAV HATZAFON | TEL AVIV



BRIDGE TOWER | NEW YORK | NY



# שמירה על מאזן יציב ואיתנות פיננסית

## נתונים עיקריים

ליום 31 במרץ, 2021

- יתרת מזומן ושווה מזומן של כ- 1.1 מיליארד ש"ח (סולו מורחב)
- יחס חוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב) - 61.2%
- יחס חוב נטו לסך מאזן (מאוחד) - 58.8%
- מח"מ ממוצע חוב בנקאי ואג"ח (סולו מורחב) - 4.1 שנים
- ריבית ממוצעת על התחייבויות ואג"ח (סולו מורחב) - 3.54%

## חוב נטו

סולו מורחב ליום 31 במרץ, 2021

1 מיליון ש"ח

14,079



31/12/2016

9,679



31/03/2021

הקטנת החוב נטו בכ-

4.4  
מיליארד ש"ח



## לוח סילוקין אגרות חוב עד סוף שנת 2023

סולו מורחב ליום 31 במרץ, 2021.

1 מיליון ש"ח

90

2021

723

2022

909

2023

1,722

מצטבר  
עד סוף  
2023

סה"כ

1 מיליארד ש"ח

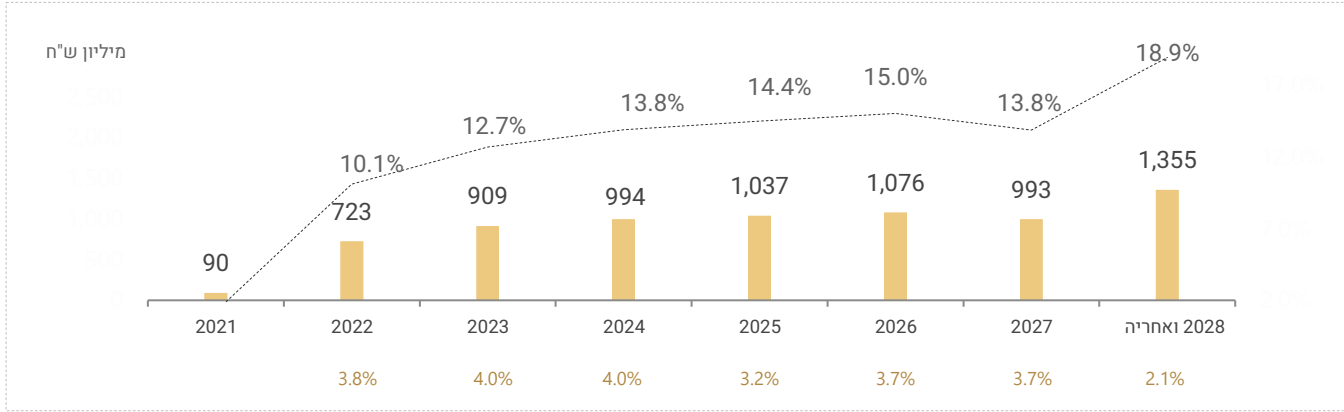
יתרות נזילות למועד פרסום הדוח הכספי

2.4



כולל התמורה ממכירת הנכס בגרמניה ומגיס החוב בברזיל שהתקבלה לאחר תאריך החתך

# לוח סילוקין לאגרות החוב של החברה (סולו מורחב)



## לוח הסילוקין

סולו מורחב ליום 31.3.2021

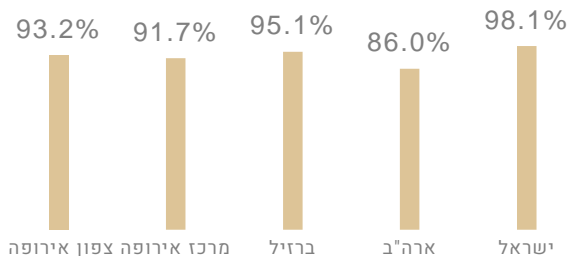
מח"מ ממוצע (אג"ח) - 4.3 שנים

ריבית ממוצעת על התחייבויות  
(אג"ח) - 3.4%

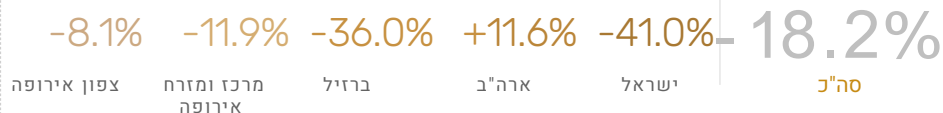


### שיעורי תפוסה

ליום 31 במרץ, 2021

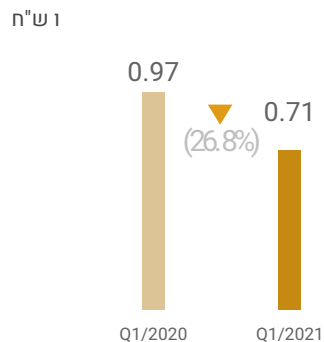


**NOI מנכסים זהים** קיטון של כ- 18.2% ב- NOI מנכסים זהים ברבעון הקיטון נובע בעיקר מההגבלות שהטילו הממשלות במדינות בהן החברה פועלת בעקבות מגפת הקורונה, למעט ארה"ב שהייתה פתוחה לפעילות לכל אורך הרבעון



### FFO למניה

ה- FFO למניה ירד ברבעון בכ- 26.8% לעומת הרבעון המקביל אשתקד



### השפעת מגפת הקורונה

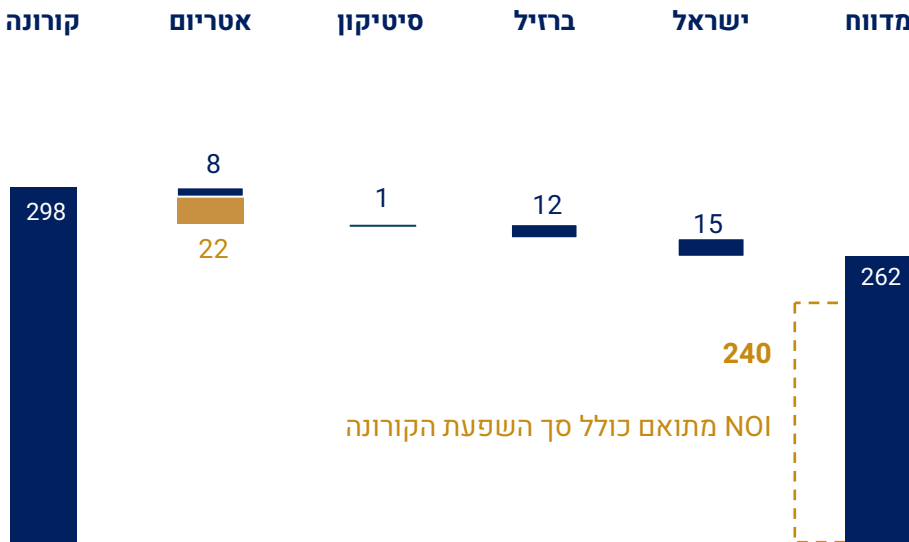
- תוצאות הרבעון משקפות את הסגרים המרובים בכל הטריטוריות בהן הקבוצה פועלת
- **רווח והפסד** - פגיעה של כ- 19% מה- NOI המתואם באיחוד יחסי, כ- 57 מיליון ש"ח (פירוט בשקף הבא)

# השפעת מגפת הקורונה על ה- NOI המתואם באיחוד יחסי ברבעון

- ירידה של כ- 36 מיליון ש"ח (12%) כתוצאה מהשפעת הקורונה שהוכרה ברבעון
- ירידה של כ- 58 מיליון ש"ח (19%) כתוצאה מסך השפעת הקורונה (שהוכרה ברבעון ושתוכר בתקופות הבאות)

רבעון - רבעון  
2021 ראשון  
ללא השפעת  
קורונה

רבעון ראשון  
NOI - 2021  
מדווח

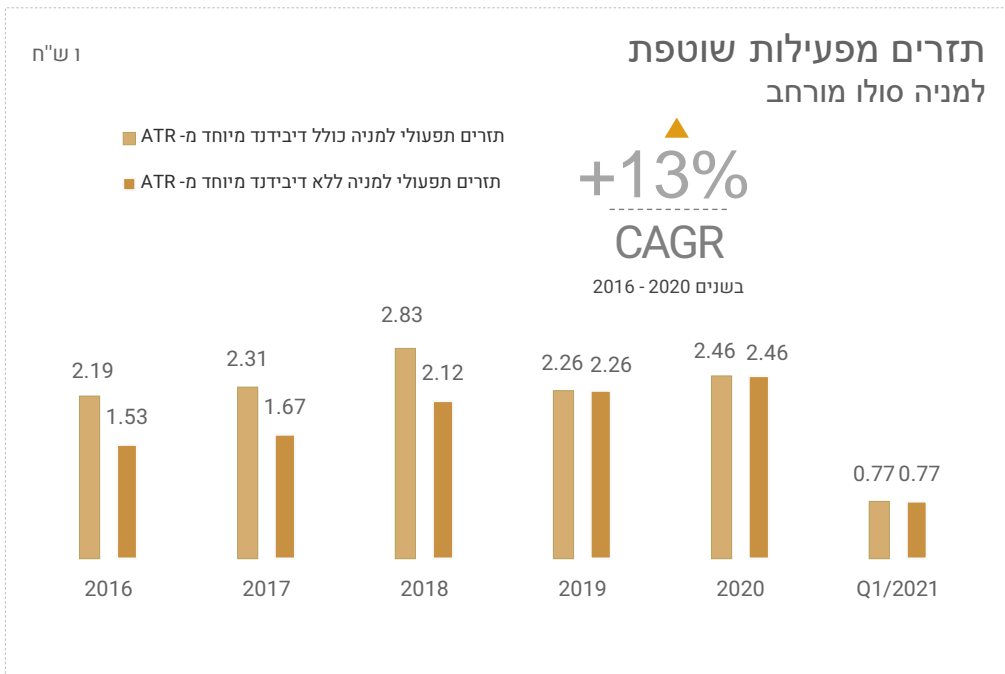
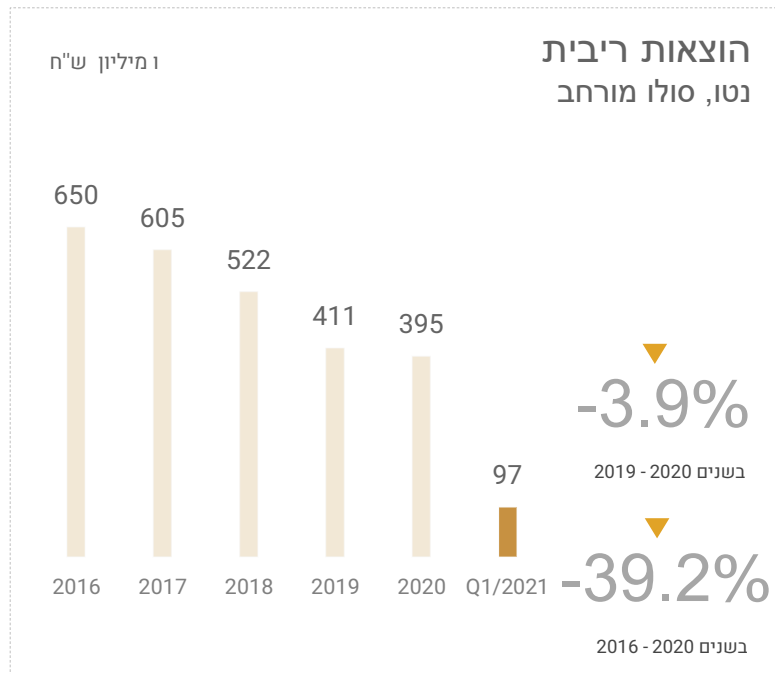


298	NOI באיחוד יחסי ללא השפעת קורונה
(36)	השפעת קורונה שהוכרה ברבעון
262	<b>NOI באיחוד יחסי מדווח ברבעון</b>
(22)	השפעת קורונה שתוכר בתקופות הבאות
240	<b>NOI מתואם כולל סך השפעת הקורונה שהוכרה ברבעון ובתקופות הבאות</b>

השפעת הקורונה שהוכרה ברבעון

השפעת הקורונה שתוכר בתקופות הבאות

# תזרים מפעילות שוטפת ועלויות ריבית







LOCAtION  
LOCAtION  
LOCAtION



GREAT THINGS HAPPEN WHEN  
YOU OWN GREAT REAL ESTATE

פרטי התקשרות:

עדי ימיני  
משנה למנכ"ל  
וסמנכ"ל כספים

אור אקרמן  
מנהל קשרי משקיעים

[oackerman@gazitgroup.com](mailto:oackerman@gazitgroup.com)  
+972.3.6948000

ראשון לציון | G CITY