



קבוצת
גזית גלוב

תוצאות לרבעון השני לשנת 2021

אוגוסט 2021

GREAT THINGS HAPPEN WHEN
YOU OWN GREAT REAL ESTATE



DISCLAIMER

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 הנגרם 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 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 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 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, 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 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 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 החברה.





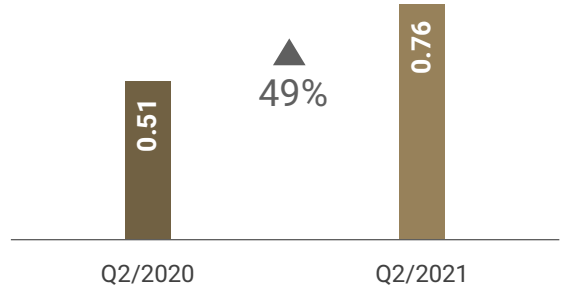
קבוצת
גזית גלוב



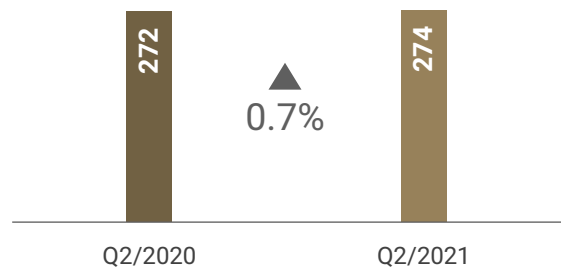
רבעון שני 2021

פרמטרים תפעוליים באזורי הפעילות - דגשים עיקריים

תזרים מפעילות שוטפת למניה סולו מורחב (בש"ח)

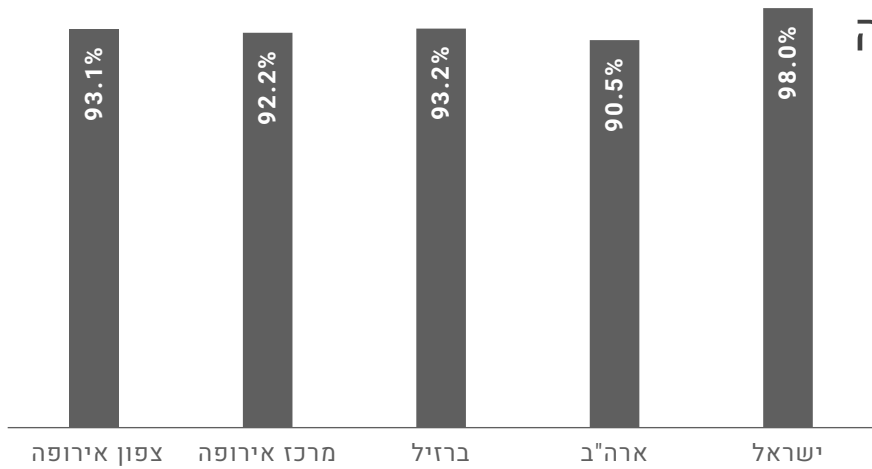


NOI באיחוד יחסי ברבעון (במיליוני ש"ח)

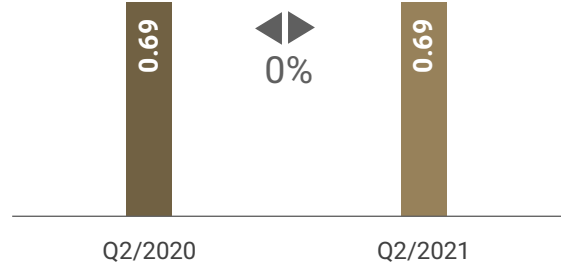


ה- NOI באיחוד יחסי גדל ב- 0.7% (בנטרול שערי חליפין גדל בכ- 0.4%) לעומת הרבעון המקביל אשתקד

שיעורי תפוסה ליום 30 ביוני, 2021



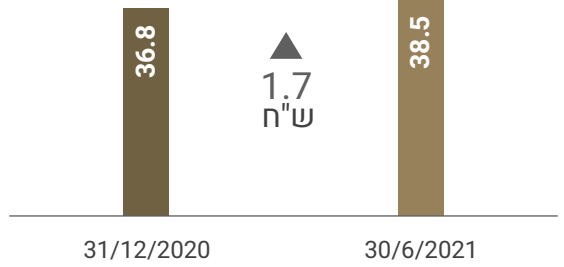
FFO למניה ברבעון (בש"ח)



ה- FFO למניה ברבעון הינו ללא שינוי בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד

יתרות נזילות סולו מורחב כ-2.3 מיליארד ש"ח ליום 30 ביוני, 2021

הון עצמי למניה (בש"ח)



ההון העצמי למניה עלה בתקופה בכ- 1.7 ש"ח

התפתחויות ברבעון ולאחריו



בישראל החלו עבודות הקמת בניין המשרדים ב-G CITY בראשון לציון

גזית Horizons רכשה בניין מגורים להשכרה הכולל 262 יחידות דיור בלב אזור העסקים של מיאמי, פלורידה, בהשקעה של כ- 102 מיליון דולר. מאז רכישת הבניין, כתוצאה מהביקוש האדיר למגורים להשכרה באזור זה, עלו דמי השכירות בנכס בכ- 10%

לאחר תאריך המאזן גזית Horizons השלימה מימון Non-Recourse המגובה בחוזה השכירות עם Home Depot בנכס במנהטן בסך כולל של כ- 134 מיליון דולר. המימון החדש (שנעשה חלף מימוש שהיה מייצר אירוע מס) מחזיר את כל ההשקעה של גזית בנכס ובתוספת של כ- 34 מיליון דולר במזומן תוך שמירת בעלות מלאה בנכס ובתוספת תזרים שנתי נוסף של 600 אלפי דולר. ליום 30 ביוני, 2021 הנכס רשום בספרי החברה בכ- 116 מיליון דולר (IFRS). החברה מעריכה כי צפויה לה תוספת ערך בנכס, בין השאר בהתחשב במימון שקיבלה ובהסכם השכירות עם הום-דיפו

בברזיל הושלם בהצלחה השלב הראשון בהנפקת הפעילות בבורסה בסאו-פאולו, 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

מסמכי התשקיף להנפקה בברזיל הוגשו והחברה מעריכה כי ההנפקה צפויה לצאת לדרך בתחילת הרבעון הקרוב

ב- 2 באוגוסט, 2021 הגישה גזית לדירקטוריון אטריום **הצעה לא מחייבת לרכישת בעלי מניות המיעוט של אטריום** במחיר של 3.35 אירו למניה, פרמיה של כ- 14.3% על מחיר הסגירה של מניית אטריום לאותו מועד



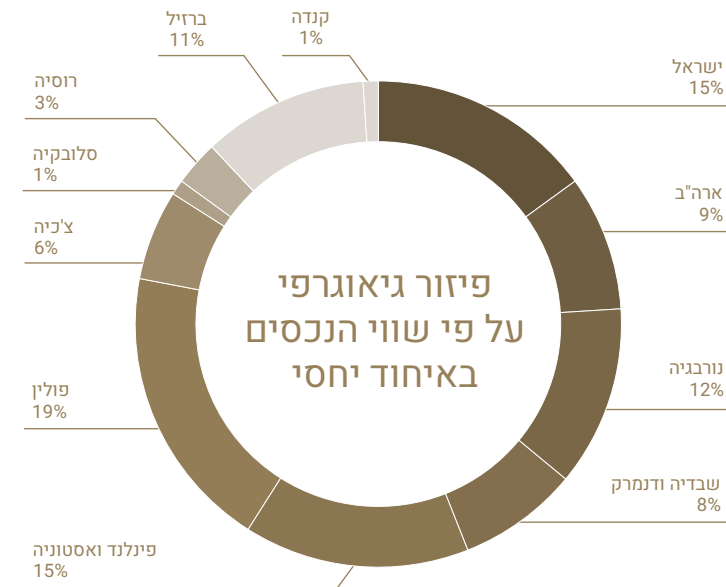
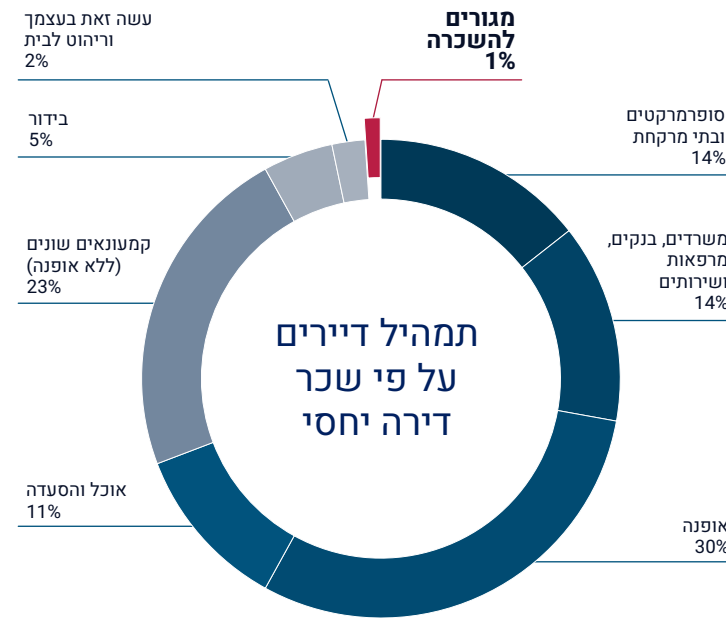
קבוצת
גזית גלוב



תיק נכסים אורבאני המשרת צרכים ושירותים יומיומיים



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



80% משווי הנכסים של גזית
מרוכז ב-16 מטרופולינים

פראג	תל אביב
שטוקהולם	בוסטון
הלסינקי	ניו יורק
סאו פאולו	וורשה

תקופות הסגר בחברות בבעלות מלאה (פרט לעסקים חיוניים)

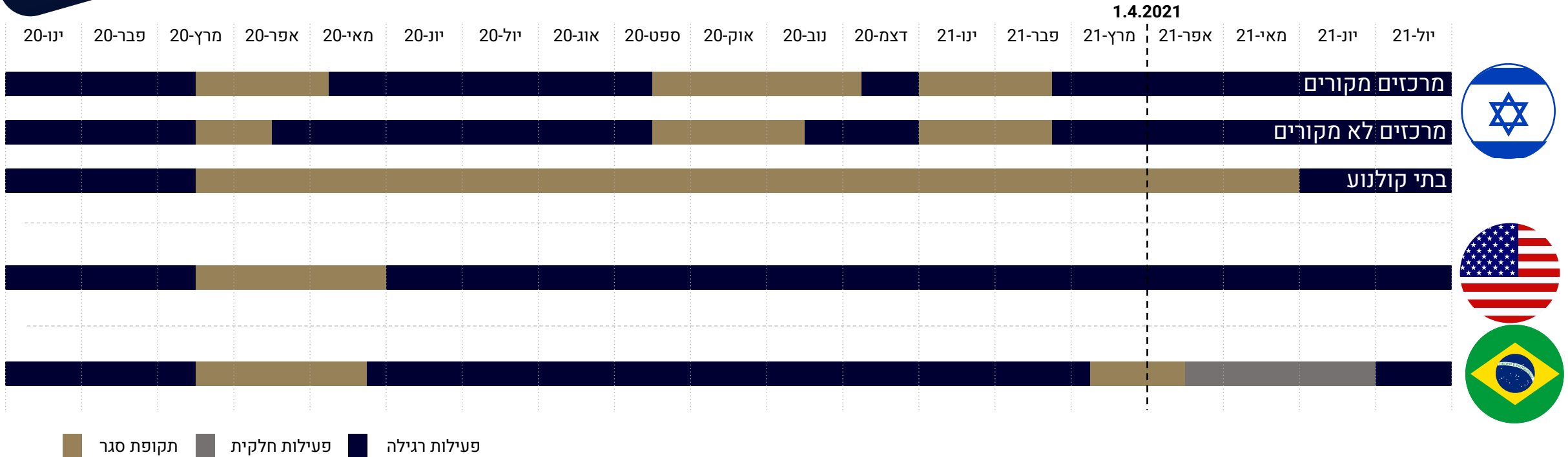
לאחר הקלה במגבלות בטריטוריות השונות, חזרה מהירה לשגרה בתנועת המבקרים ופדיונות השוכרים

נכון למועד פרסום הדוח
הכספי כל המרכזים
פתוחים לפעילות

- בישראל – המרכזים היו סגורים לפעילות כ- 52 ימים (29%) מהתקופה, בתי הקולנוע היו סגורים לפעילות 147 ימים (81%) מהתקופה ונפתחו לפעילות ב- 27 במאי, 2021

- ארה"ב – הנכסים היו פתוחים לפעילות לאורך כל התקופה

- ברזיל, סאו פאולו – המרכזים היו סגורים החל מה- 6 במרץ, ב- 18 באפריל 2021 נפתחו לפעילות חלקית ולמועד פרסום הדוחות המרכזים פתוחים לפעילות רגילה



רבעון שני 2021

פרמטרים נבחרים בחברות הפרטיות



סה"כ	ברזיל	צפון אמריקה	ישראל	
454,373	179,000	113,373	162,000	שטח להשכרה (מ"ר)
37	7	18	12	מספר נכסים
-	מסחר, משרדים ושירותים	מסחר, שירותים ומגורים להשכרה	מסחר, משרדים ושירותים	שימושים
94.24%	93.20%	90.50%	98.00%	שיעור תפוסה
14,006	2,212	1,264	10,530	הסכמי שכירות חדשים לרבות מימוש אופציות ברבעון (מ"ר)
5.0%	7.0%	4.6%	4.6%	אחוז שינוי בחתימה על חוזים חדשים לרבות אופציות
7,351	2,580	1,514	3,257	שווי נדל"ן מניב (מיליוני שקלים)
1,165	64	825	276	שווי נדל"ן מניב בהקמה וקרקעות (מיליוני שקלים)



פרויקטים בהקמה ופיתוח (שטחים ברחטו)

הפרויקט	תכנית	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של גזית גלוב	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן ליום 30.6.2021 (100% מ' ש"ח)	עלות משוערת להשלמה (100% מ' ש"ח)	NOI שנתי צפוי (100% מ' ש"ח)
סביון	הרחבת מסחר ומשרדים: החלה הבנייה במהלך יוני 2021.	5,500	100%	Q4/22	53	37	7-8
מפעל המים כפר סבא	חנות ומטה משרדים דקטלון ואגף חנויות: עבודות בשלבי סיום לקראת מסירת המבנה במהלך הרבעון האחרון של השנה	13,100	25.5%	Q4/21-Q4/23	133	102	9.5-10
G City ראש"צ	מגדל משרדים ומלונאות: הונפק היתר להריסה, חפירה, דיפון וביסוס. עבודות חפירה ודיפון החלו במהלך חודש מאי 2021.	64,000	100%	Q1/26	115	709-754	65-70
G כפר סבא	הרחבת מסחר: הפרויקט בשלב תכנון ורישוי	6,000	51%	יעודכן בהמשך	12	108-118	8-8.5
G כפר סבא	מגדל משרדים: תב"ע מאושרת למגדל משרדים. הפרויקט בשלב תכנון ראשוני והחברה בוחנת שינוי ייעוד למגורים להשכרה	25,500	51%	יעודכן בהמשך	49	344-364	27-29
בריקל, מיאמי	הקמת מגדל מגורים להשכרה מעל קומה מסחרית, בן 48 קומות, הוגשה בקשה להרחבת הזכויות הקיימות בעקבות שינוי בתוכנית מתאר ברובע בריקל מיאמי	35,000	100%	2025	95	424	31
Market Place Boston	הוספת 9,300 מ"ר כ-7 קומות שטחי משרדים מעל הנכס הקיים בן 3 הקומות	9,300	65%	2024	241	346	37
סה"כ 100% 698 2,069-2,144 185-196							
סה"כ חלק החברה 485 1,651-1,711 147-157							

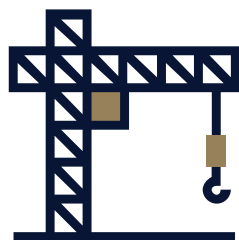
*הנתונים לעיל כוללים מידע אודות פרויקטים בתכנון והקמה (לרבות תוספת שטח צפויה, לוחות זמנים להשלמה, עלויות השלמה ו- NOI שנתי צפוי) המהווים מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך. נתונים כאמור מבוססים על הערכות החברה נכון למועד זה ועלולים להשתנות בעתיד. לפרטים נוספים ראה עמוד 2 למצגת.



זכויות בניה קיימות נוספות ופוטנציאליות

החברה עוסקת בקידום תב"ע במספר נכסים בישראל

הפרויקט	מיקום	היקף זכויות בניה מנוצל	זכויות בניה בשלבי תכנון ובניה	יתרת זכויות קיימות אשר טרם נוצלו ⁽¹⁾	זכויות בניה בהלכי תכנון תב"ע	חלקה של גזית גלוב	שימושים קיימים ועתידים
G City	ראשל"צ	מ"ר 95,300	מ"ר 64,000	מ"ר 13,600	מ"ר 347,100 ⁽²⁾	100%	מעורבים ומלונאות
G כפר סבא	כפר סבא	מ"ר 55,300	מ"ר 31,500	מ"ר 9,800	מ"ר 216,100 ⁽³⁾	51%	מעורבים
רוטשילד	ראשל"צ	מ"ר 20,300	-	מ"ר 2,500	מ"ר 12,500	51%	מעורבים
חורב	חיפה	מ"ר 18,100	-	מ"ר 4,000	מ"ר 12,700	50%	מעורבים
סביון	סביון	מ"ר 3,300	מ"ר 5,500	מ"ר 1,000	מ"ר 5,700	100%	מעורבים
כוכב הצפון	תל אביב	מ"ר 2,100	-	-	מ"ר 2,000	100%	מסחר ומשרדים
מפעל המים	כפר סבא	-	מ"ר 13,100	מ"ר 3,100	-	25.5%	מסחר ומשרדים
יתרת הנכסים	פריסה ארצית	מ"ר 56,900	-	מ"ר 19,900	-	22% - 100%	מעורבים
		סה"כ	מ"ר 251,300	מ"ר 114,100	מ"ר 53,900		
		סה"כ חלק החברה	מ"ר 191,600	מ"ר 89,000	מ"ר 32,800		



¹ לרבות זכויות שמימושן כפוף להשלמת הליכים תכנוניים וקבלת האישורים הרגולטוריים הנדרשים.

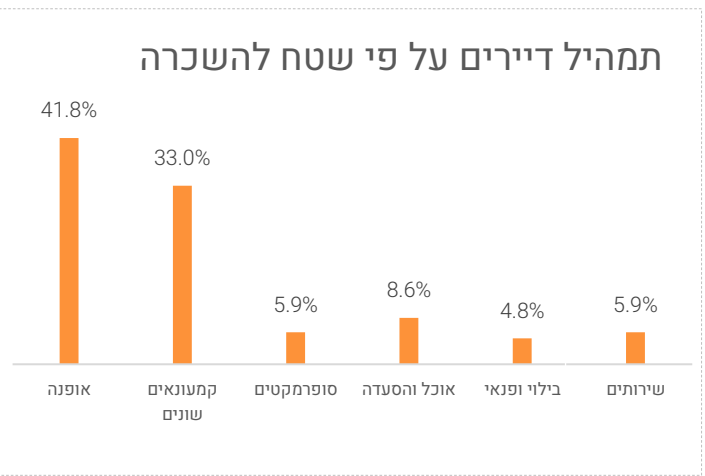
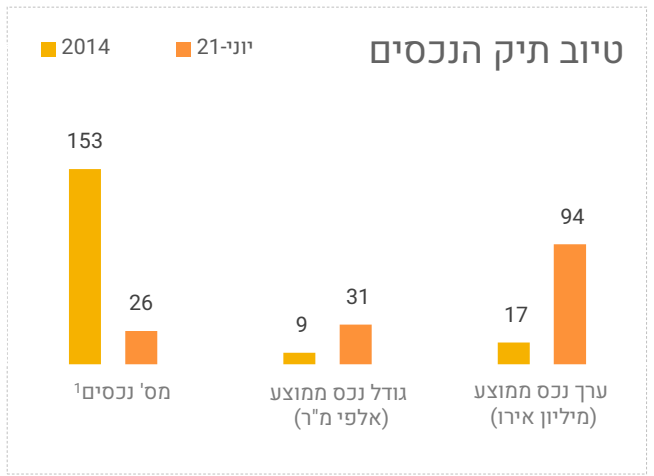
² בהתאם למסמך מדיניות העירייה - מתחם 109.

³ בהתאם לתכנית המוביל אשר המקודמת ע"י הועדה המקומית כפר סבא.

הזכויות אינן כוללות שטחי שרות תת קרקעים.

זכויות הבנייה העתידיות מתייחסות לתכנון הנוכחי מצד החברה, וכפופים לשינויים בהתאם להליכי התכנון הצפויים.

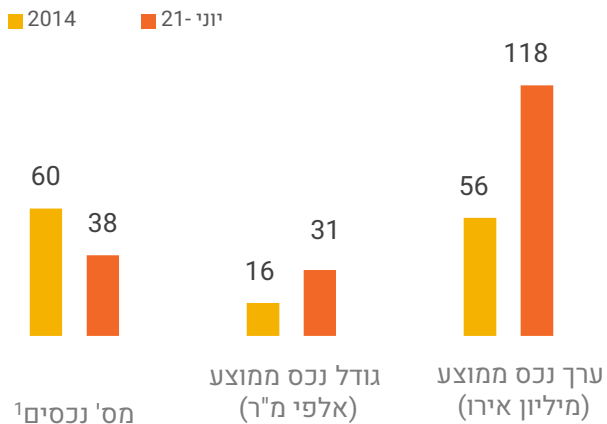
הרכב תיק הנכסים



2.5 מיליארד אירו	שווי נדל"ן להשקעה מניב	
809 ¹ אלף מ"ר	שטח להשכרה	
26 ¹	מספר נכסים	
92.2%	שיעור תפוסה	
26.0%	שיעור מינוף	
BBB (Stable) Fitch Baa3 (Stable) Moody's	דירוג אשראי בינלאומי ברמת השקעה	
71%	% נכסים לא משועבדים	
520 מיליון אירו	יתרות מזומן בקופה (15/7/2021)	
300 מיליון אירו	קווי-אשראי חתומים ולא מנוצלים	

¹ כולל נכס בשליטה משותפת

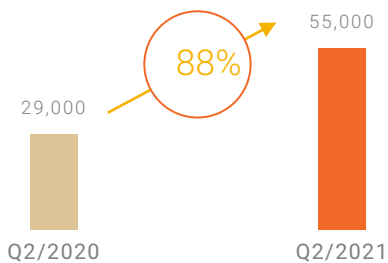
טיוב תיק הנכסים



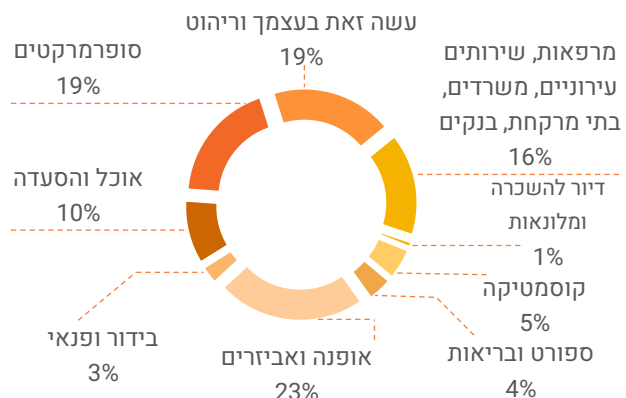
הרכב תיק הנכסים



חתימה על חוזים חדשים ברבעון (מ"ר)



תמהיל דיירים על פי הכנסה



מיליארד אירו 4.5 ¹	שווי נדל"ן להשקעה	
אלף מ"ר 1,185 ¹	שטח להשכרה	
38 ¹	מספר נכסים	
93.1%	שיעור תפוסה	
38.9%	שיעור מינוף	
BBB- (Stable) Fitch Baa3 (Stable) Moody's BBB- (Stable) S&P	דירוג אשראי בינלאומי ברמת השקעה	
88%	% נכסים לא משועבדים	
מיליון אירו 836	יתרות נזילות	
מיליון אירו 170	זכויות פוטנציאליות עודפות לבנייה נוספת בנכסים הקיימים	

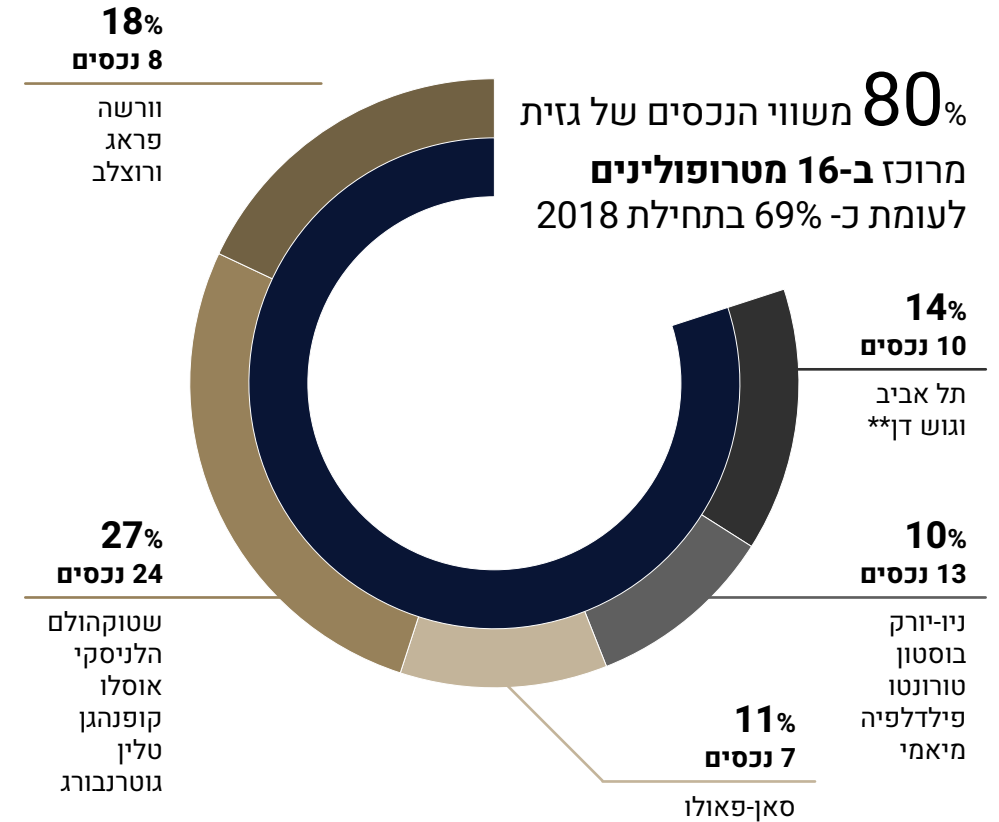
¹ כולל נכס בשליטה משותפת



קבוצת
גזית גלוב



יצירת ערך באמצעות רכישה, פיתוח והגדלת זכויות בנייה לשימושים מעורבים בנכסים אורבניים באזורים צפופי אוכלוסין



ברזיל - הנפקת הפעילות



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

הושלם בהצלחה השלב הראשון בהנפקת הפעילות בבורסה בסאו-פאולו, 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.

נכסי הקרן המונפקים

בשווי של כ- 2.7 מיליארד ריאל ברזילאי כ- 1.8 מיליארד ש"ח בספרי החברה¹

נכסים שאינם בקרן שתונפק
 בשווי של כ- 1.3 מיליארד ריאל ברזילאי כ- 0.9 מיליארד ש"ח בספרי החברה¹



1
Internacional Shopping
 80.1% ownership
 GLA: 76k sqm



2
Mais Shopping
 Fully Owned
 GLA: 23k sqm



3
Morumbi Town
 Fully Owned
 GLA: 31k sqm +
 Landbank: 4,624 sqm



4
Shopping Light
 Fully Owned
 GLA: 19k sqm



5
Prado Boulevard
 98% ownership
 GLA: 10k sqm
 Located in Campinas



Top Center
 Fully Owned
 GLA: 20k sqm



Cidade Jardim
 33% ownership
 GLA: 38k sqm



Paulista 1267
 Landbank
 Potential
 GLA: 4k sqm

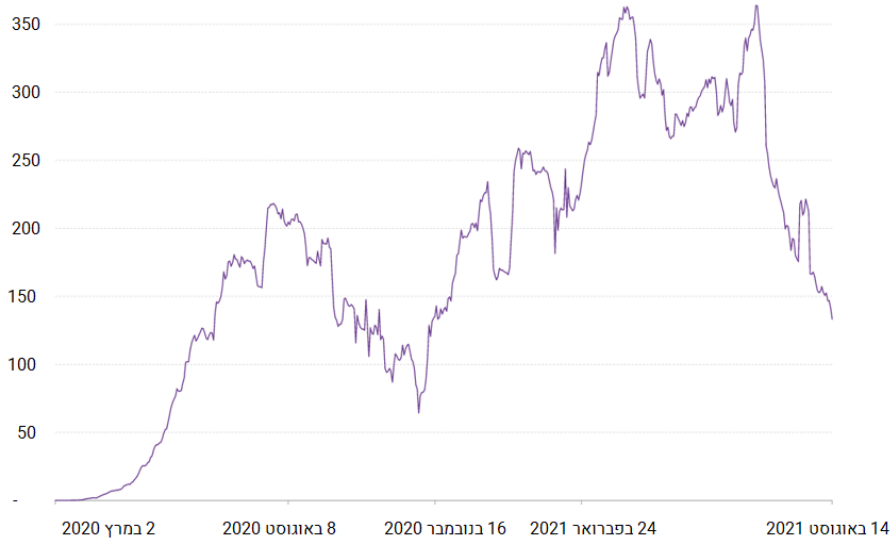


* השלמת ההנפקה אינה בשליטת החברה והיא כפופה, בין היתר, לתנאי השוק ומצב התחלואה וקב מגפת הקורונה והשפעותיה, וכן כפופה לקבלת האישרורים הנדרשים על פי דין. (1) ליום 30/6/2021, שע"ח ריאל ברזילאי/ש"ח ששימש לתרגום נוחות הינו 0.656

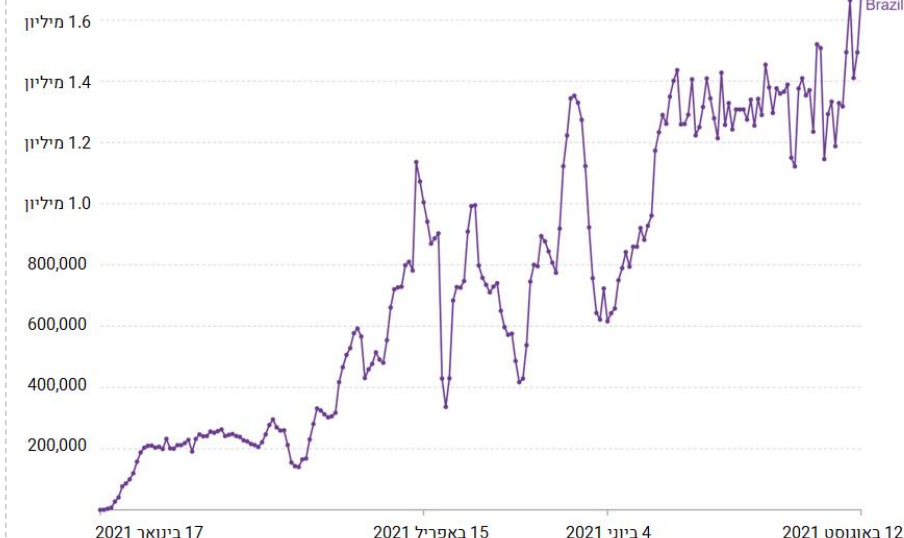


קצב התחלואה היומי יורד וקצב החיסונים ממשיך להיות גבוה
 עם כ- 1.71 מיליון מתחסנים ביום (ממוצע נע-7 ימים)

מספר מאומתים יומי למיליון תושבים (ממוצע נע 7 ימים)




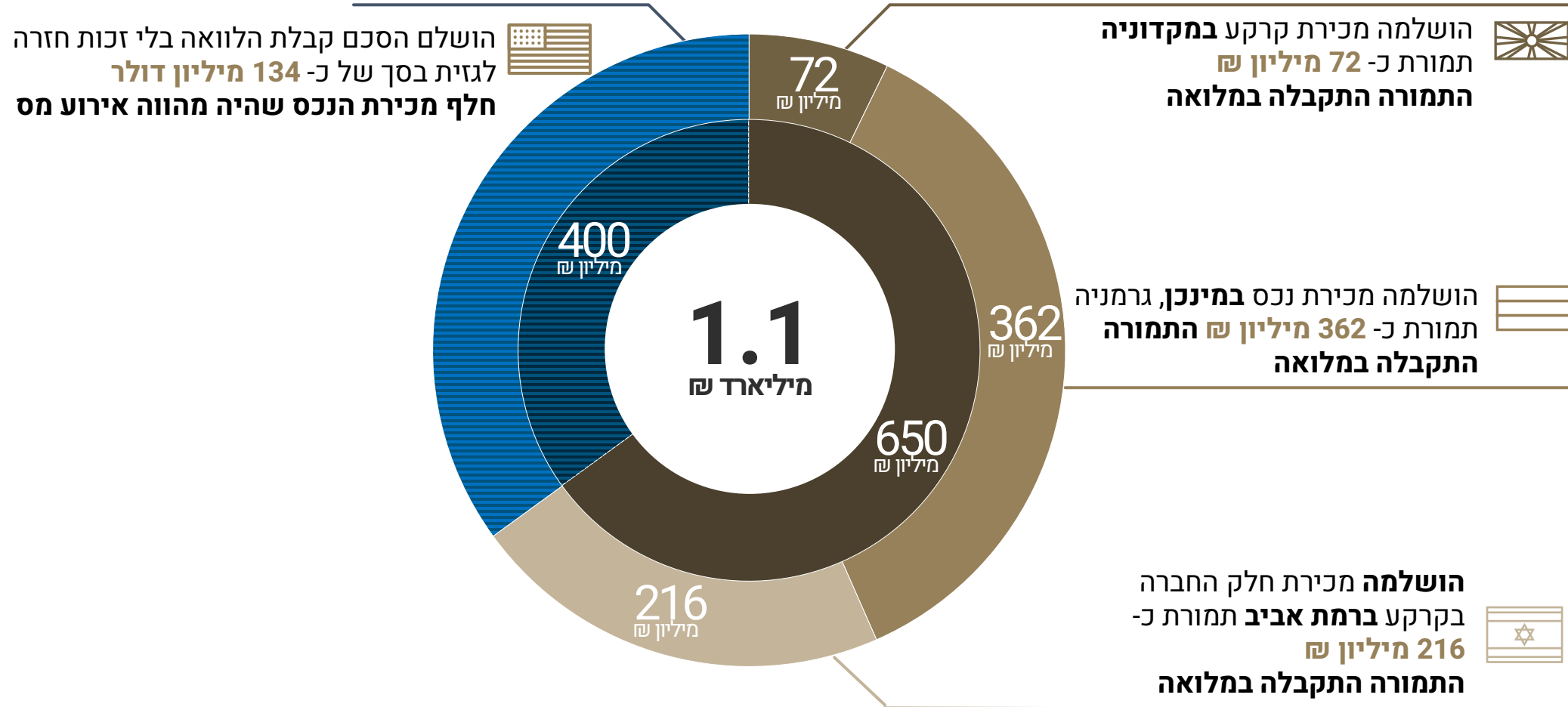
מספר מתחסנים יומי (ממוצע נע 7 ימים)



120.2 מיליון תושבים קיבלו חיסון אחד לפחות - 56% מכל האוכלוסייה, 75% מעל גיל 18
 50.2 מיליון תושבים קיבלו שתי מנות חיסון - 24% מכלל האוכלוסייה, 31% מעל גיל 18

פעולות להגדלת וחיזוק מבנה ההון

מימוש נכסים* בסך של כ- 1,100 מיליון ש"ח 



*לרבות הלוואה מובטחת בשעבוד על חוזה HD בגובה 134 מיליון דולר ללא זכות חזרה לגזית. הנכס רשום בספרי החברה ליום 30 ביוני, 2021 בסך של 116 מיליון דולר.

תוצאות ונתונים פיננסיים

לרבעון השני לשנת 2021



שמירה על מאזן יציב ואיתנות פיננסית

נתונים עיקריים
ליום 30 ביוני, 2021

3.57%

ריבית ממוצעת על התחייבויות ואג"ח (סולו מורחב)

4.26

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

51.9%

יחס חוב נטו לסך מאזן (מאוחד)

61.9%

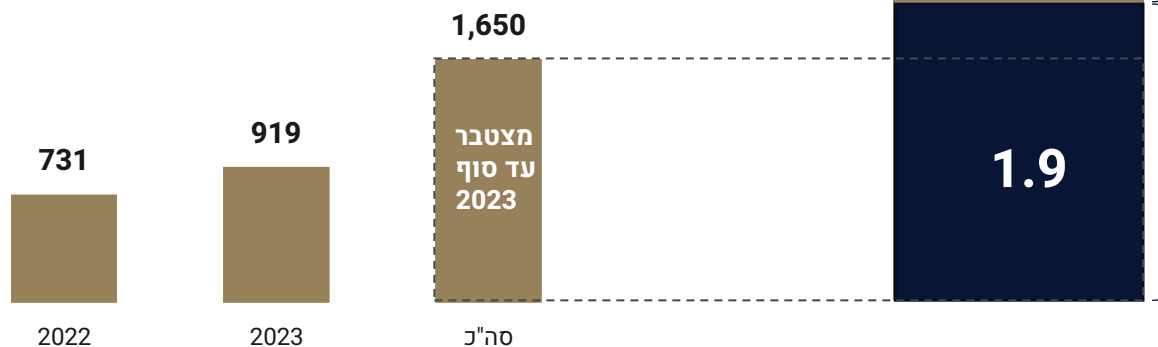
יחס חוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב)

1.9-כ

מיליארד ש"ח יתרת מזומן ושווה מזומן (סולו מורחב)

לוח סילוקין אגרות חוב עד סוף שנת 2023

סולו מורחב ליום 30 ביוני, 2021 (במיליוני ש"ח)



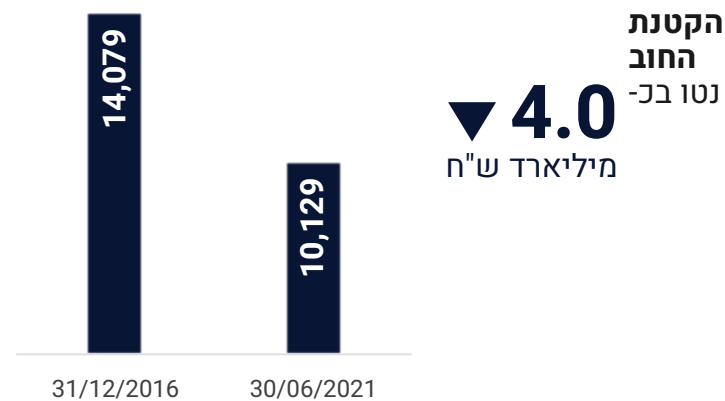
יתרות נזילות

ליום 30 ביוני, 2021 (במיליארדי ש"ח)

מסגרות אשראי לא מנוצלות
מזומן ושווה מזומן

חוב נטו

סולו מורחב ליום 30 ביוני, 2021 (במיליוני ש"ח)

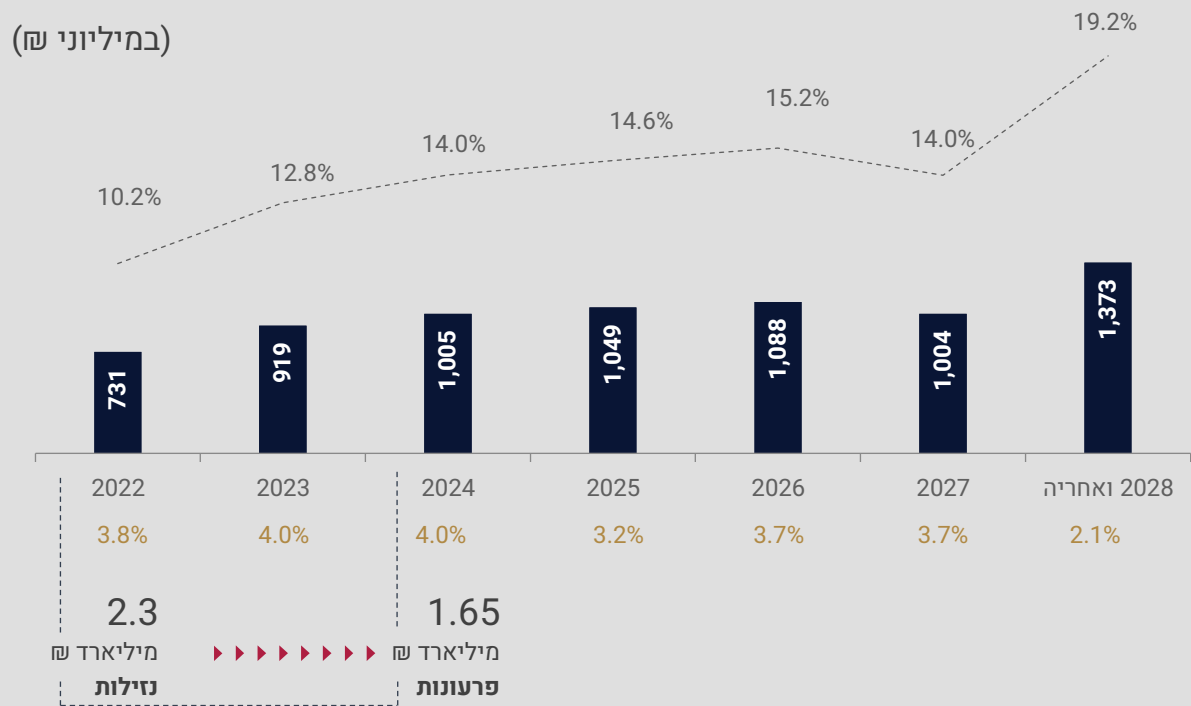




קבוצת
גזית גלוב

GAZIT
GLOBE

לוח סילוקין לאגרות החוב של החברה (סולו מורחב)



לוח הסילוקין

סולו מורחב ליום 30.6.2021

4.2 שנים

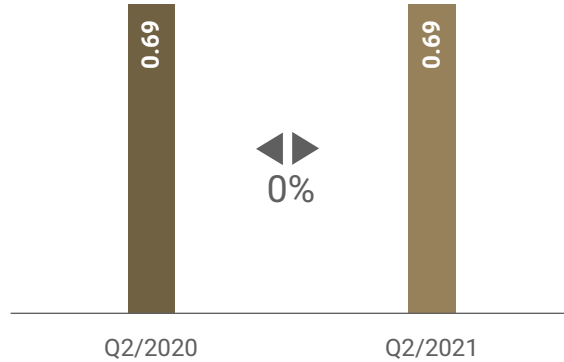
מח"מ ממוצע (אג"ח)

3.4%

ריבית ממוצעת על
התחייבויות (אג"ח)

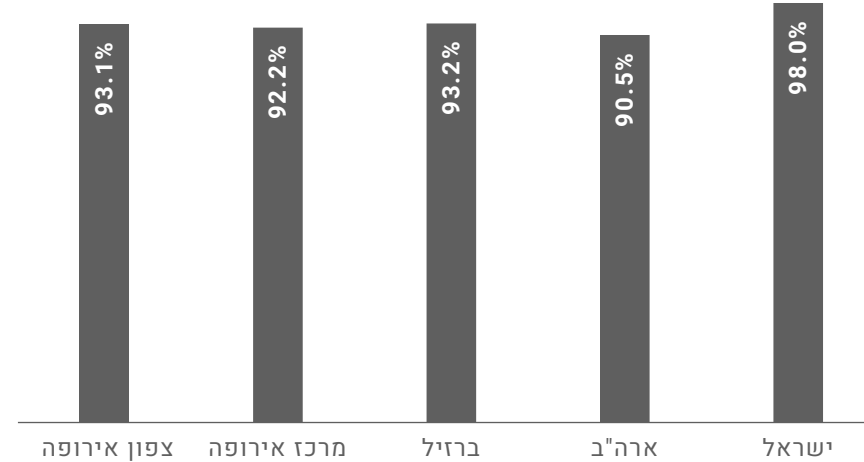


FFO למניה (ב-ש)



ה- FFO למניה ברבעון
הינו ללא שינוי
בהשוואה לרבעון
המקביל אשתקד

שיעורי תפוסה ליום 30 ביוני, 2021



השפעת מגפת הקורונה

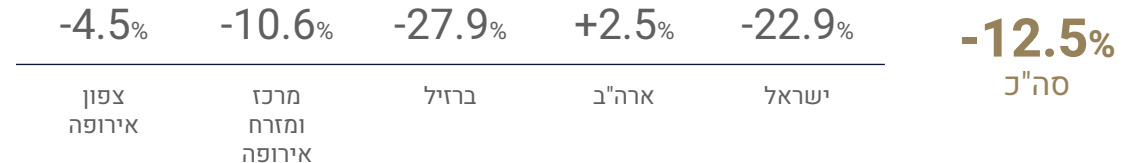
רווח והפסד - פגיעה של
כ-13% מה-NOI המתואם
באיחוד יחסי, כ-71 מיליון ש"ח
(פירוט בשקף הבא)



תוצאות הרבעון משקפות
את הסגרים במרכז
ומזרח אירופה ובברזיל
ואת פתיחת בתי הקולנוע
בישראל בסוף חודש יוני



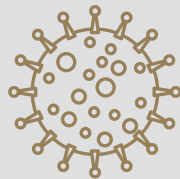
NOI מנכסים זהים בתקופה



קיטון של כ-12.5% ב-NOI באיחוד יחסי מנכסים זהים במחצית הראשונה בשנת 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד, הקיטון נובע בעיקר מההגבלות שהטילו הממשלות במדינות בהן החברה פועלת בעקבות מגפת הקורונה, למעט ארה"ב אשר הייתה פתוחה לפעילות כל התקופה.



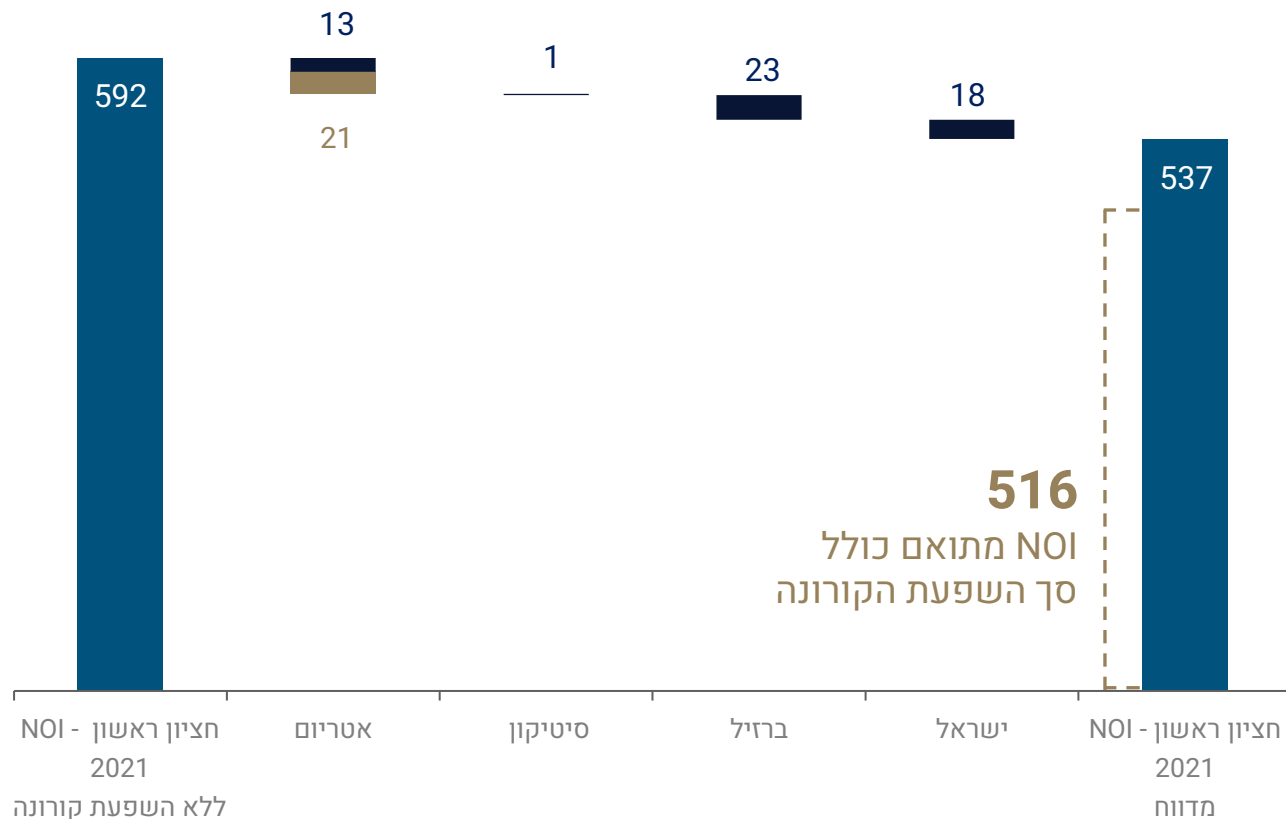
קבוצת
גזית גלוב



ירידה של כ- 76 מיליון ש"ח (13%)
כתוצאה מסך השפעת הקורונה (שהוכרה בתקופה ושתוכר בתקופות הבאות)

ירידה של כ- 55 מיליון ש"ח (9%)
כתוצאה מהשפעת הקורונה שהוכרה בתקופה

השפעת מגפת הקורונה על ה- NOI המתואם באיחוד יחסי בתקופה



592	NOI באיחוד יחסי ללא השפעת קורונה
(55)	השפעת קורונה שהוכרה בתקופה
537	NOI באיחוד יחסי מדווח בתקופה
(21)	השפעת קורונה שתוכר בתקופות הבאות
516	NOI מתואם כולל סך השפעת הקורונה שהוכרה בתקופה ובתקופות הבאות

השפעת הקורונה שהוכרה בתקופה

השפעת הקורונה שתוכר בתקופות הבאות





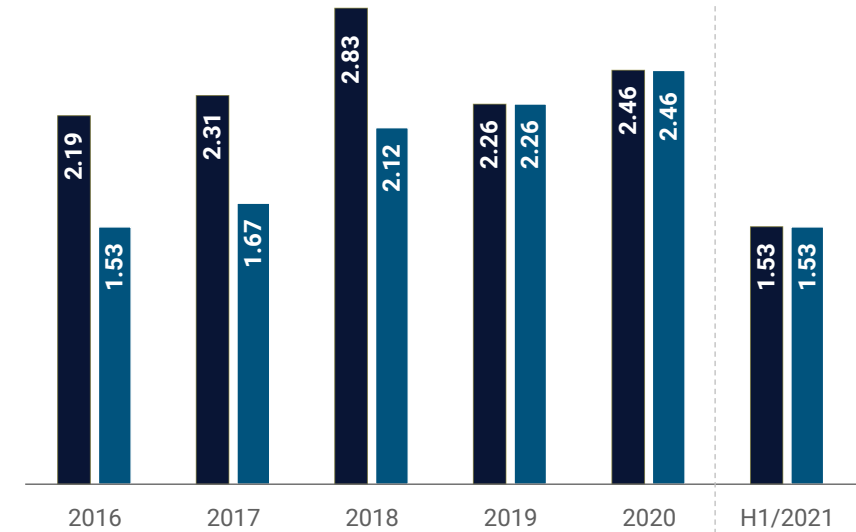
תזרים מפעילות שוטפת ועלויות ריבית

הוצאות ריבית
נטו, סולו מורחב (במיליוני ₪)

תזרים מפעילות שוטפת
למניה סולו מורחב (ב-₪)

▼ **(39.2%)** בשנים
CAGR 2016 - 2020

▲ **+13%** בשנים
CAGR 2016 - 2020




- תזרים תפעולי למניה כולל דיבידנד מיוחד מ- ATR
- תזרים תפעולי למניה ללא דיבידנד מיוחד מ- ATR



LOCATION
LOCATION
LOCATION.

קבוצת
גזית גלוב

**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
+972.3.6948000