



קבוצת
גזית גלוב

תוצאות לרבעון השלישי לשנת 2021

נובמבר 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.





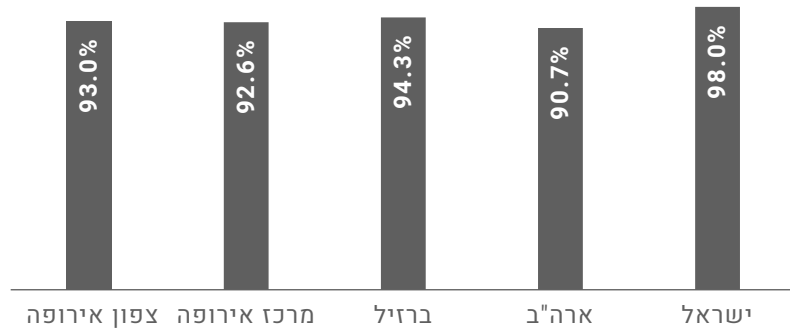
קבוצת
גזית גלוב



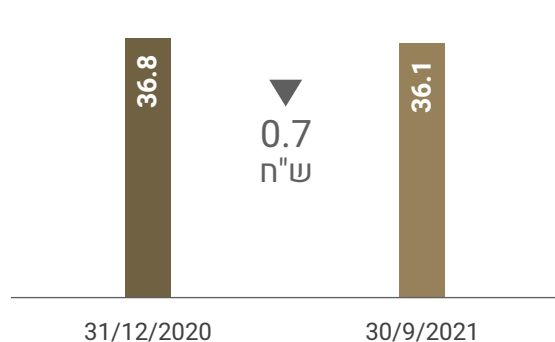
רבעון שלישי 2021

פרמטרים תפעוליים באזורי הפעילות - דגשים עיקריים

גידול בשכ"ד בחתימה על חוזים חדשים ברבעון בחברות הפרטיות בקבוצה לרבות מימושי אופציות וחיידושי חוזים



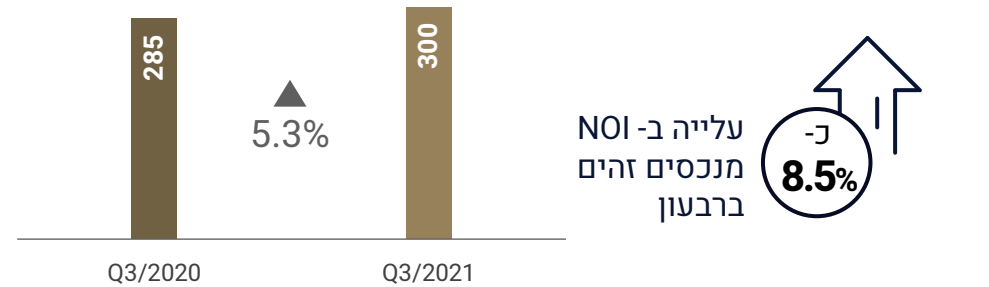
שיעורי תפוסה ליום 30 בספטמבר, 2021



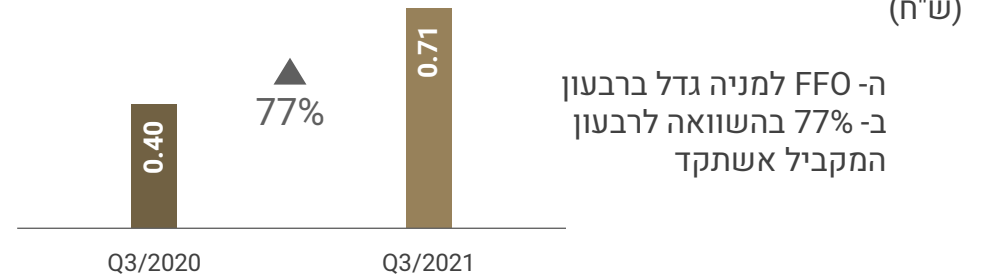
הון עצמי למניה (ש"ח)

ההון העצמי למניה קטן בתקופה בכ- 0.7 ש"ח כתוצאה מהתחזקות השקל

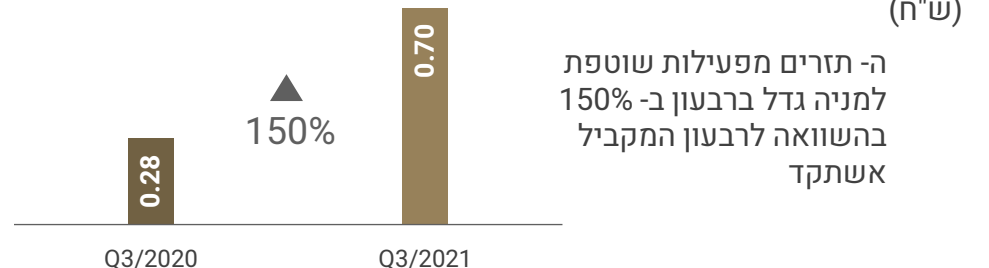
NOI באיחוד יחסי ברבעון (מיליוני ש"ח)



FFO למניה ברבעון (ש"ח)



תזרים מפעילות שוטפת למניה סולו מורחב (ש"ח)





לאחר תאריך החתך **גזית התקשרה בהסכם מיזוג עם אטריום**, על פיו תרכוש את כל מניות אטריום שאינן בבעלותה, המהוות כ- 25% מהון המניות של אטריום, במחיר של 3.63 אירו למניה.



גזית ברזיל קיבלה אישור רשות ניירות ערך בברזיל למסמכי התשקיף להנפקה בבורסת סאו פאולו. לרשות החברה יעמדו 180 יום להשלמת ההנפקה מכוח התשקיף.



השלמת **הנפקת והרחבת אג"ח** י"ד ו- ט"ז בהיקף של כ- 1.1 מיליארד ש"ח.



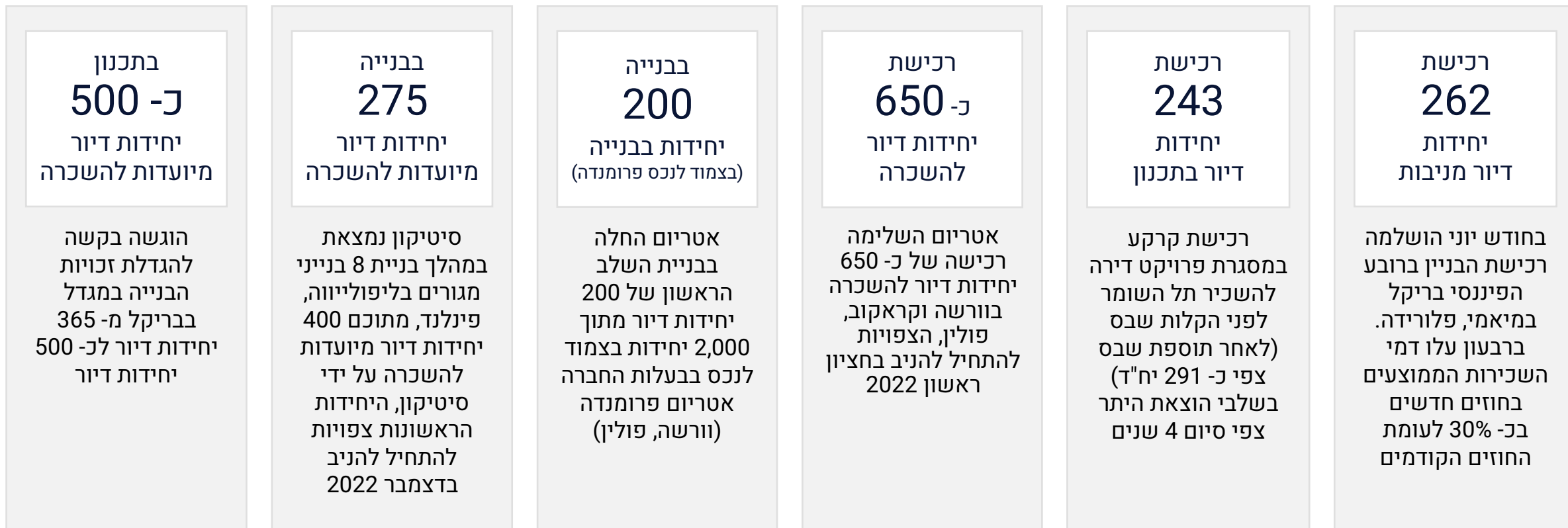
בארה"ב Gazit Horizons השלימה מימון Non-Recourse המגובה בחוזה השכירות עם Home Depot בנכס במנהטן בסך כולל של כ- 134 מיליון דולר. המימון החדש (שנעשה חלק מימוש שהיה מייצר אירוע מס) מחזיר את כל ההשקעה של גזית בנכס ובתוספת של כ- 34 מיליון דולר במזומן תוך שמירת בעלות מלאה בנכס ובתוספת תזרים שנתי נוסף של 600 אלפי דולר. ליום 30 בספטמבר, 2021 הנכס רשום בספרי החברה בכ- 127 מיליון דולר (IFRS). החברה מעריכה כי צפויה לה תוספת ערך בנכס, בין השאר בהתחשב במימון שקיבלה ובהסכם השכירות עם הום-דיפו.

הוגשה בקשה להגדלת מספר יחידות הדיור שהחברה מתכננת בבריקל, מיאמי מ- 365 לכ- 500 יחידות דיור.

בישראל החברה זכתה במכרז "דירה להשכיר" בסמוך לבית חולים תל השומר ברמת גן להקמת 4 בנייני מגורים עם 243 דירות להשכרה, בשטח כולל של כ- 23.3 אלפי מ"ר עיקרי וכן כ- 7.3 אלפי מ"ר שטחי שירות (לפני תוספת זכויות/הקלות שבס). המכרז לתכנון, הקמה וניהול של מתחם מגורים להשכרה לטווח ארוך, לתקופה של 20 שנים. מחצית מיחידות הדיור תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים בהתאם לתנאי רמ"י, והמחצית השנייה תושכר על ידי החברה בשוק החופשי.



פעילות תחום הדיור להשכרה בתקופה



סה"כ בבעלות הקבוצה כ- **2,130**




יחידות דיור להשכרה בשלבים שונים





רבעון שלישי 2021

פרמטרים נבחרים בפעילות הפרטית

				
סה"כ	ברזיל	צפון אמריקה	ישראל	
שטח להשכרה (מ"ר)	179,000	113,500	159,000	451,500
מספר נכסים מניבים*	7	17	12	36
שימושים	מסחר, משרדים ושירותים	מסחר, שירותים ומגורים להשכרה	מסחר, משרדים ושירותים ומגורים להשכרה	-
שיעור תפוסה	94.30%	90.70%	98.00%	94.70%
הסכמי שכירות חדשים לרבות מימוש אופציות ברבעון מ"ר	3,656	9,812	9,917	23,385
אחוז שינוי בחתימה על חוזים חדשים לרבות אופציות	26.0%	**17.7%	4.0%	13.2%
שווי נדל"ן מניב (מיליוני שקלים)	2,353	1,627	3,322	7,302
שווי נדל"ן מניב בהקמה וקרקעות (מיליוני שקלים)	69	886	818	1,772

*כולל נכסים בשליטה משותפת
**בגזית הורייזון הפועלת בארה"ב עלייה של כ- 14.8% בשטחי מסחר ועלייה של כ- 25.5% בשטחי מגורים להשכרה



התקבל אישור רשות ניירות ערך בברזיל, לרשות החברה 180 יום להשלמת ההנפקה מכוח התשקיף*.

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).



נפתחה חנות NBA חדשה במורמבי טאון החנות השלישית בגודלה בעולם בגודל של כ- 1,500 מ"ר

נכסי הקרן המונפקים

בשווי של כ- 2.7 מיליארד ריאל ברזילאי כ- 1.6 מיליארד ש"ח בספרי החברה¹

נכסים שאינם בקרן שתונפק

בשווי של כ- 1.3 מיליארד ריאל ברזילאי כ- 0.8 מיליארד ש"ח בספרי החברה¹



Internacional Shopping
80.1% ownership
GLA: 76k sqm



Mais Shopping
Fully Owned
GLA: 23k sqm



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



Shopping Light
Fully Owned
GLA: 19k sqm



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

SHOPPING LIGHT | SÃO PAULO

NBA STORE | MORUMBI TOWN | SÃO PAULO



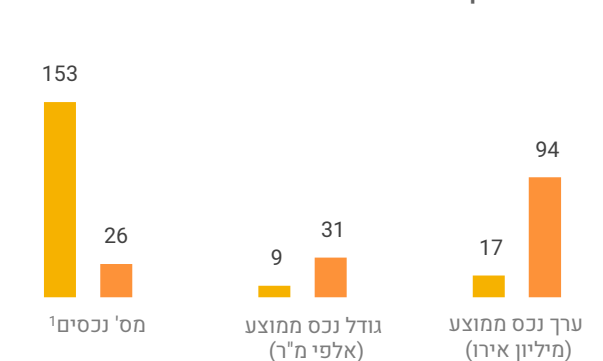
קבוצת גזית גלובל

GAZIT BRAZIL

הרכב תיק הנכסים



טיוב תיק הנכסים

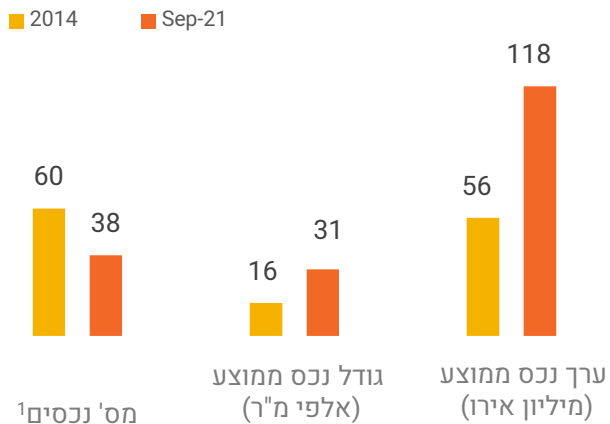


דיוור להשכרה

- הושלמה רכישת 650 יחידות דיוור להשכרה בוורשה וקראקוב פולין
- החל בניית שלב א' כ- 200 יחידות דיוור מתוך 2,000 יחידות מתוכננות בצמוד לנכס אטריום פרומנדה על קרקעות בבעלות החברה

2.5 מיליארד אירו	שווי נדל"ן להשקעה מניב	
809 ¹ אלף מ"ר	שטח להשכרה	
26 ¹	מספר נכסים	
92.6%	שיעור תפוסה	
27.0%	שיעור מינוף	
BBB (CW) Fitch Baa3 (CW) Moody's	דירוג אשראי בינלאומי ברמת השקעה	
71%	% נכסים לא משועבדים	
478 מיליון אירו	יתרות מזומן בקופה (12/11/21)	
300 מיליון אירו	קווי-אשראי חתומים ולא מנוצלים	

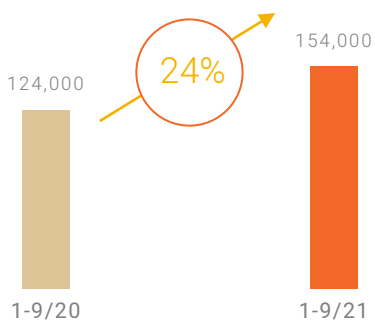
טיוב תיק הנכסים



הרכב תיק הנכסים



חתימה על חוזים חדשים בתקופה (מ"ר)



זכויות לבניית יחידות דיור בתיק הנכסים הקיים

5,000 יחידות דיור

275 יחידות דיור בבנייה

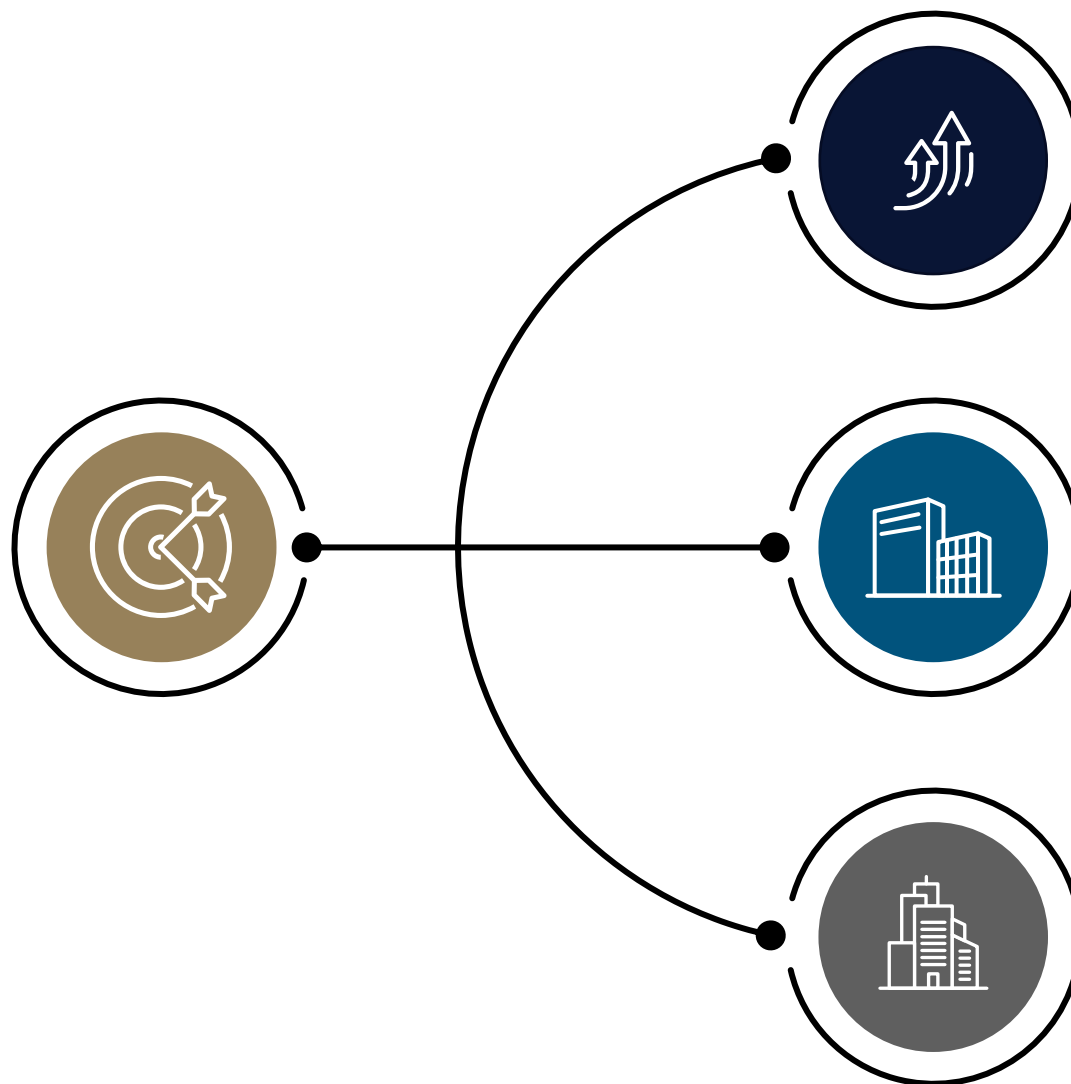
מיליארד אירו	4.5 ¹	שווי נדל"ן להשקעה	
אלף מ"ר	1,191 ¹	שטח להשכרה	
	38 ¹	מספר נכסים	
	93.0%	שיעור תפוסה	
	39.6%	שיעור מינוף	
BBB- (Stable) Fitch Baa3 (Stable) Moody's BBB- (Stable) S&P		דירוג אשראי בינלאומי ברמת השקעה	
מיליון אירו	225	זכויות פוטנציאליות עודפות לבנייה נוספת בנכסים הקיימים	
מיליון אירו	833	יתרות נזילות	



קבוצת
גזית גלוב



מיקוד בנכסים אורבניים
באזורים צפופי אוכלוסין



צמיחה אורגנית של
תיק הנכסים

ניצול זכויות ופיתוח
בנכסים קיימים

קנייה, ייזום ופיתוח
של נכסים חדשים

תיק נכסים אורבאני המשרת צרכים יומיומיים ומשלב דיור להשכרה

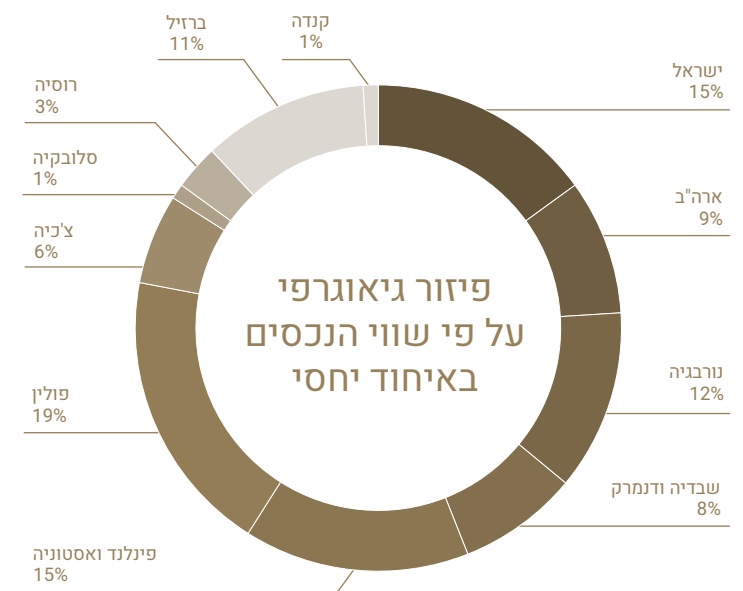
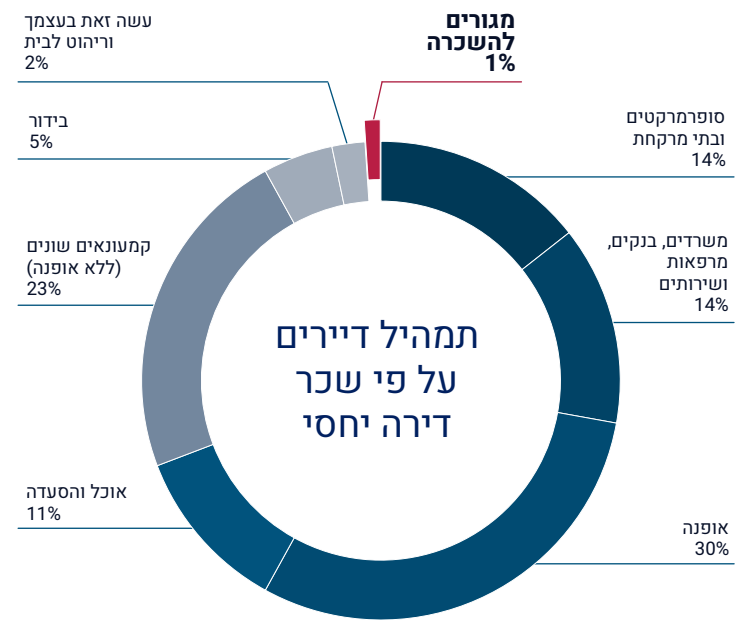
תיק נכסים איכותי משולב
נכסים פתוחים למחצה באזורים
אורבניים צפופי אוכלוסין, ללא
תלות בדיירים מהותיים



80% משווי הנכסים של גזית
מרוכז ב- 16 מטרופולינים



תל אביב
בוסטון
ניו יורק
וורשה
פראג
שטוקהולם
הלסינקי
סאו פאולו



+8.5%
גידול ב- NOI מנכסים
זהים ברבעון

9,200
חוזי שכירות
בקבוצה

102
נכסים ליום
30 בספטמבר, 2021
שווי נכס ממוצע של
כ-362 מיליון ש"ח

140
סופרמרקטים
בתיק הנכסים

~1.8%
תרומת הדייר הגדול
בקבוצה מה- NOI
באיחוד היחסי

2,130
יחידות דיור להשכרה
בשלב שונים



קבוצת
גזית גלוב



פרויקטים בהקמה ופיתוח בחברות הפרטיות (שטחים ברוטו)

פרויקטי מסחר ומשרדים

הפרויקט	תכנית/סטטוס	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של גזית גלוב	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן ליום 30.9.2021 (מ' ש"ח, 100%)	עלות משוערת להשלמה (מ' ש"ח, 100%)	NOI שנתי צפוי (מ' ש"ח, 100%)
סביון	הרחבת מסחר ומשרדים: החלה הבנייה במהלך יוני 2021	5,500	100%	Q4-22	55	35	7-8
מפעל המים כפר סבא	חנות ומטה משרדים דקטלון ואגף חנויות: בחודש נובמבר 2021 התקבל טופס 4 למרבית הפרויקט	13,100	25.5%	Q4-21/Q3-23	143	82	9.5-10
G City ראש"צ	מגדל משרדים: עבודות חפירה ודיפון החלו במהלך חודש מאי 2021.	64,000	100%	Q4-25	121	723	65-70
G כפר סבא	הרחבת מסחר: הפרויקט בשלב תכנון ורישוי	6,000	51%	יעודכן בהמשך	24	155	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	22	355	27-29
Market Place, Boston	תכנית להוספת 9,300 מ"ר כ- 7 קומות שטחי משרדים מעל הנכס הקיים בן 3 הקומות	9,300	65%	2024	-	346	37
סה"כ 100% 365 1,696 154-163							
סה"כ חלק החברה 236 1,264 116-124							

פרויקטי מגורים להשכרה

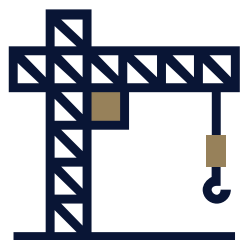
הפרויקט	תכנית/סטטוס	תוספת שטח צפוי (מ"ר)	חלקה של גזית גלוב	מועד השלמה צפוי	שווי הוגן ליום 30.9.2021 (מ' ש"ח, 100%)	עלות משוערת להשלמה (מ' ש"ח, 100%)	NOI שנתי צפוי (מ' ש"ח, 100%)
תל השומר דירה להשכיר	הקמת 4 בנייני מגורים עם 243 דירות להשכרה (לפני תוספת זכויות/ הקלות שבס) לשכירות ארוכת טווח של כ- 20 שנים	30,670	100%	Q2-25	529	325	21
בריקל, מיאמי	הקמת מגדל מגורים בן כ- 52 קומות מעל קומות מסחר, כ- 350 יחידות דיור להשכרה, הוגשה תכנית להגדלת הזכויות לכ- 500 יחידות	40,000	100%	2025	107	539	36
סה"כ 100% 636 864 57							

*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"עות במספר נכסים בישראל

הפרויקט	מיקום	היקף זכויות בניה מנוצל	זכויות בניה בשלבי תכנון ובניה	קיימות אשר טרם נוצלו (1)	יתרת זכויות בניה בהלכי תכנון תב"ע	חלקה של גזית גלובל	שימושים קיימים ועתידיים
G City	ראשל"צ	95,300 מ"ר	64,000 מ"ר	13,600 מ"ר	347,100 מ"ר (2)	100%	מעורבים
כפר סבא	כפר סבא	55,300 מ"ר	31,500 מ"ר (4)	9,800 מ"ר (5)	216,100 מ"ר (3)	51%	מעורבים
רוטשילד	ראשל"צ	20,300 מ"ר	-	2,500 מ"ר	12,500 מ"ר	51%	מעורבים
חורב	חיפה	18,100 מ"ר	-	4,000 מ"ר	12,700 מ"ר (6)	50%	מעורבים
סביון	סביון	3,300 מ"ר	5,500 מ"ר	1,000 מ"ר	5,700 מ"ר	100%	מעורבים
נוכב הצפון	תל אביב	2,100 מ"ר	-	-	2,000 מ"ר	100%	מסחר ומשרדים
מפעל המים	כפר סבא	-	13,100 מ"ר (7)	3,100 מ"ר	-	25.50%	מסחר ומשרדים
יתרת הנכסים	פריסה ארצית	56,900 מ"ר	-	19,900 מ"ר	-	22%-100%	מעורבים
		סה"כ	251,300 מ"ר	114,100 מ"ר	53,900 מ"ר	596,100 מ"ר	
		סה"כ חלק החברה	191,600 מ"ר	89,000 מ"ר	32,800 מ"ר	478,000 מ"ר	



(1) לרבות זכויות בהקלות/אישורים רגולטורים/הליכים משפטיים.

(2) בהתאם למסמך מדיניות העירייה - מתחם 109.

(3) בהתאם לתכנון החברה בתיאום עתידי מול העירייה.

(4) זכויות נותרות למגדל ראשון (חלקי) + הרחבת מסחר - חלקה 38.

(5) חלקות 164 ו-97 בלבד.

(6) על פי סיכום מול עריית חיפה ולפני הגשת תכנית רחבה יותר מול המחוזי (מסחר + מגורים מצומצם).

(7) בחודש נובמבר 2021 התקבל תופס 4 בגין 9,516 מ"ר.

זכויות אינן כוללות שטחי שרות תת קרקעים.

זכויות הבניה העתידיות מתייחסות לתכנון הנוכחי מצד החברה, יתכנו שינויים בוועדות התכנון.

תוצאות ונתונים פיננסיים

לרבעון השלישי לשנת 2021



שמירה על מאזן יציב ואיתנות פיננסית

נתונים עיקריים
ליום 30 בספטמבר, 2021

1.07%

ריבית ממוצעת בגיוס
והרחבת האג"ח
האחרון

3.55%

ריבית ממוצעת על
התחייבויות ואג"ח
(סולו מורחב)

4.83

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

52.3%

יחס חוב נטו לסך
מאזן (מאוחד)

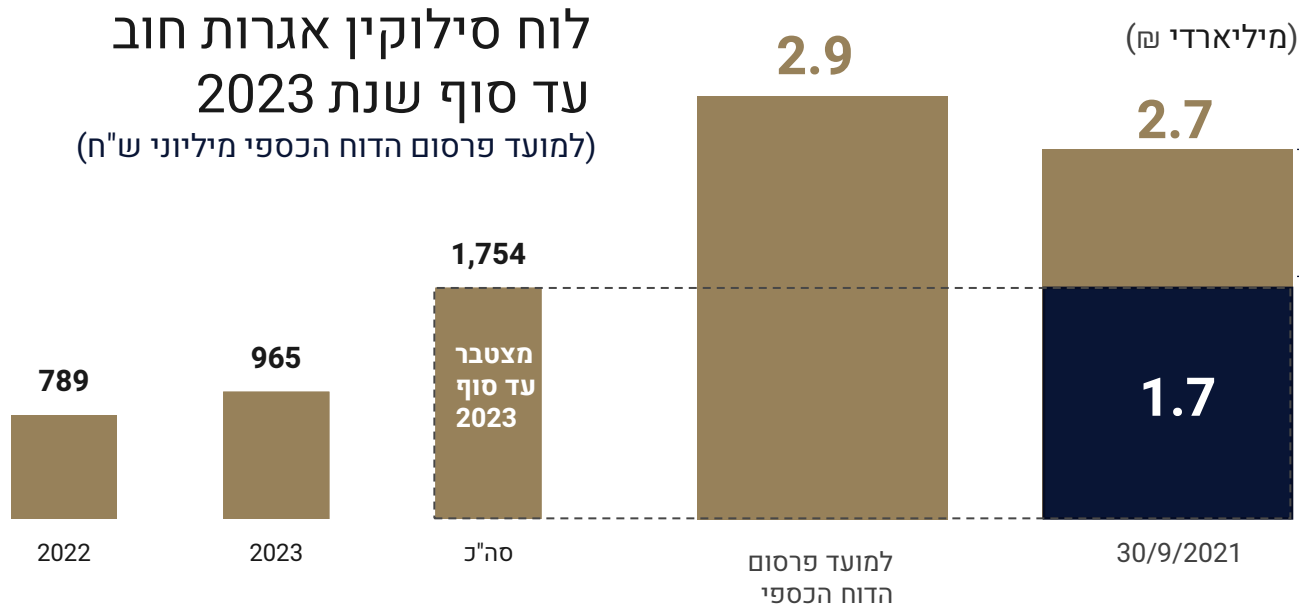
64.1%

יחס חוב נטו לסך
המאזן (סולו מורחב)

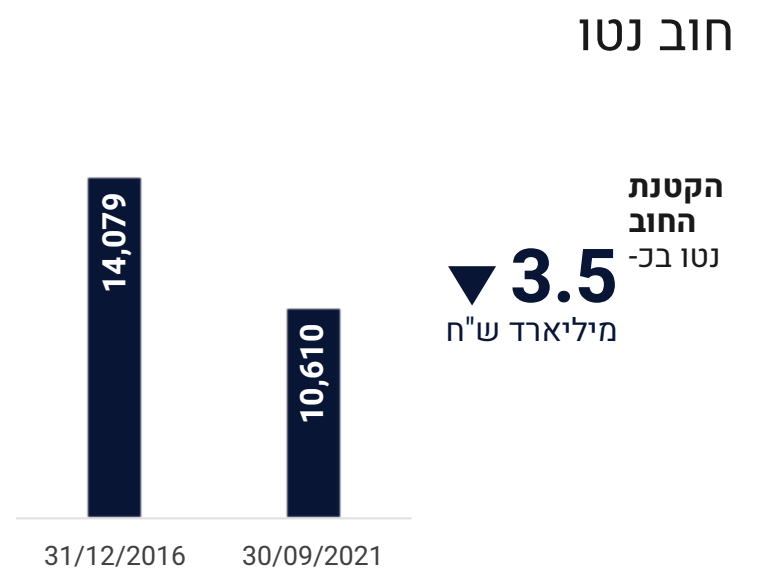
1.7-כ

מיליארד ₪
יתרת מזומן ושווה
מזומן (סולו מורחב)

לוח סילוקין אגרות חוב עד סוף שנת 2023 (למועד פרסום הדוח הכספי מיליוני ש"ח)

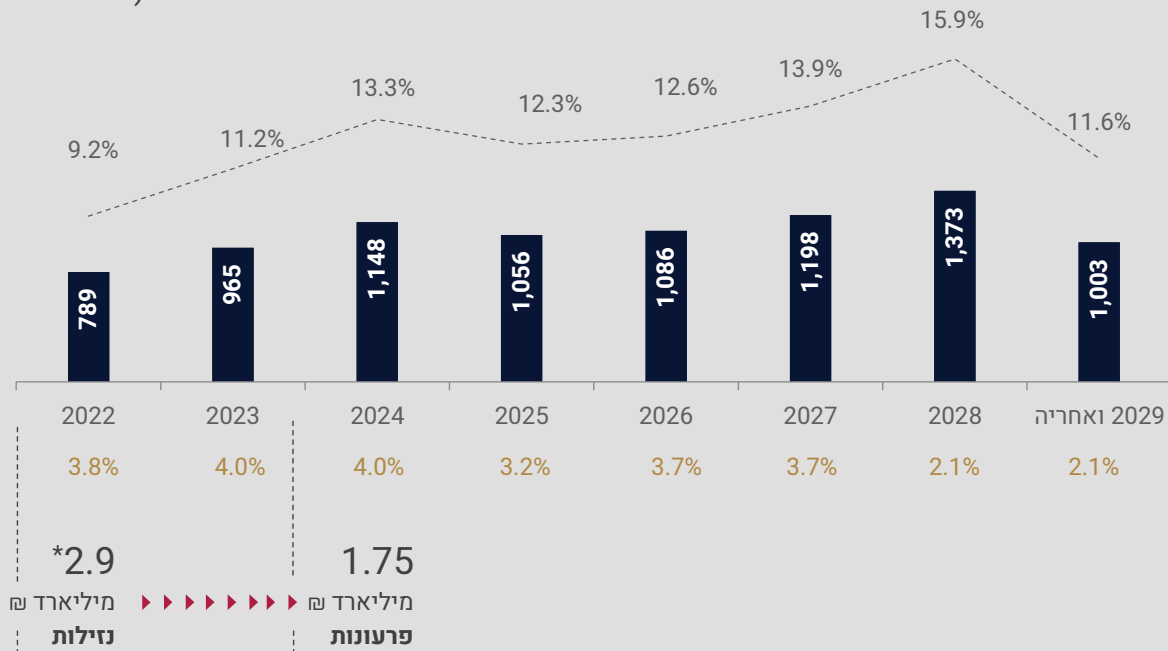


יתרות נזילות (מיליארדי ₪)



לוח סילוקין לאגרות החוב של החברה (סולו מורחב)

(מיליוני ש"ח)



לוח הסילוקין

סולו מורחב למועד פרסום הדוח הנספי

4.1 שנים

מח"מ ממוצע (אג"ח)

3.1%

ריבית ממוצעת על התחייבויות (אג"ח)



רבעון שלישי בשנת 2021

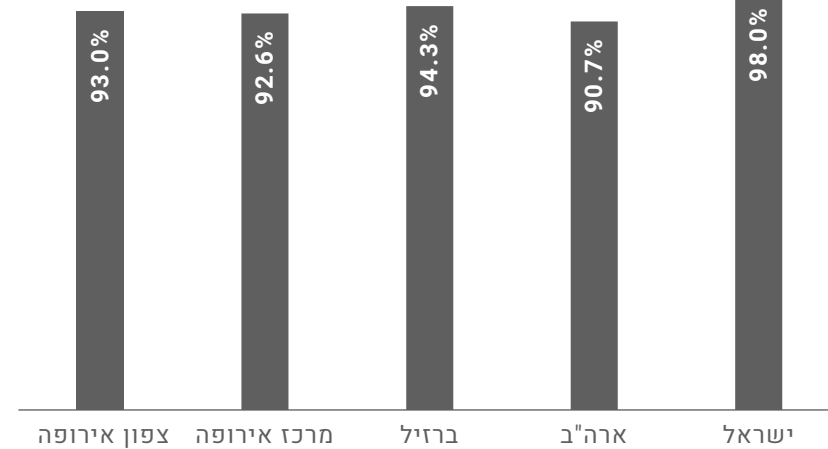
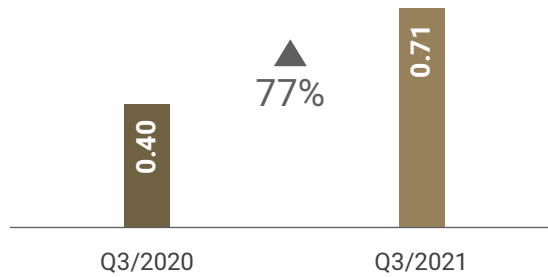
תוצאות עיקריות

שיעורי תפוסה

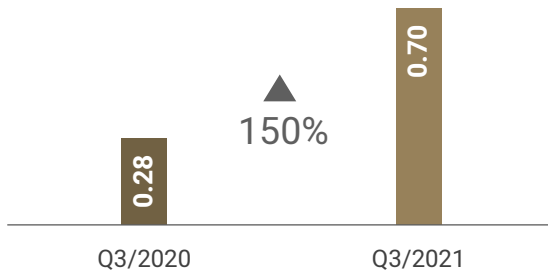
ליום 30 בספטמבר, 2021

FFO למניה (ש"ח)

ה- FFO למניה גדל ברבעון ב- 78% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד



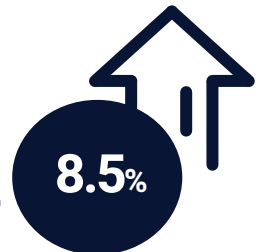
תזרים מפעילות שוטפת למניה סולו מורחב (ש"ח)



NOI מנכסים זהים ברבעון

החברות הפרטיות	ברזיל	ארה"ב	ישראל
NOI מנכסים זהים	28.4%	42.0%	10.1%

עלייה ב- NOI מנכסים זהים ברבעון בקבוצה





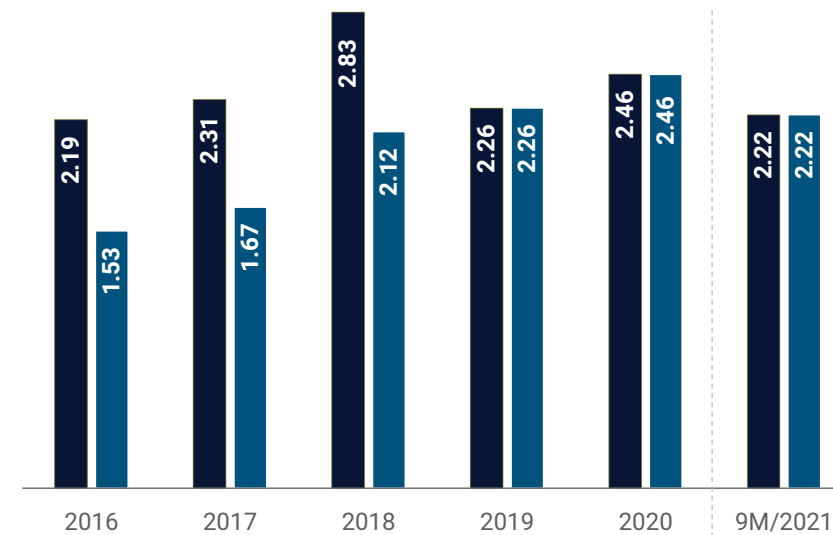
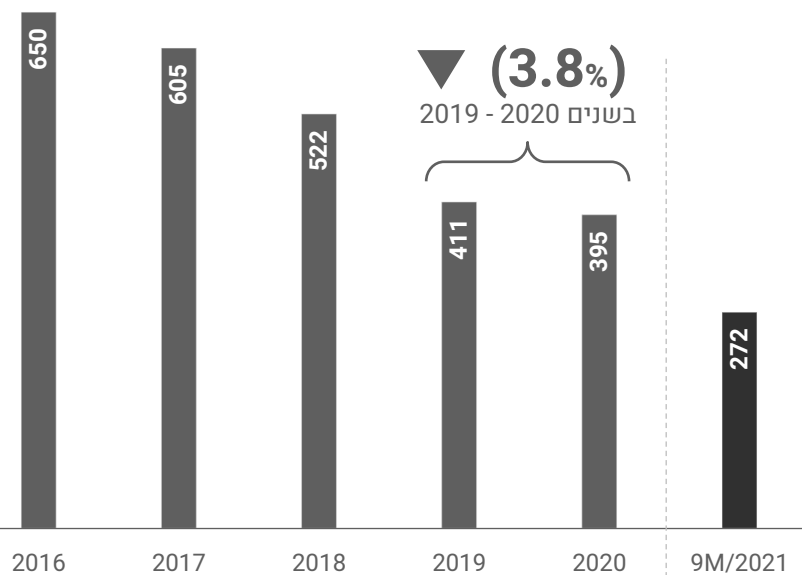
תזרים מפעילות שוטפת ועלויות ריבית

הוצאות ריבית
נטו, סולו מורחב (מיליוני ש"ח)

תזרים מפעילות שוטפת
למניה סולו מורחב (ש"ח)

▼ **(39.2%)**
CAGR
בשנים
2016 - 2020

▲ **+13%**
CAGR
בשנים
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