



GREAT THINGS HAPPEN WHEN  
YOU OWN GREAT REAL ESTATE

תוצאות כספיות לרבעון  
הראשון לשנת 2019

LOCATION  
LOCATION  
LOCATION.



G City | RISHON LEZION



BRIDGE TOWER | NEW YORK



G | KFAR SABA



INTERNACIONAL SHOPPING | SÃO PAULO



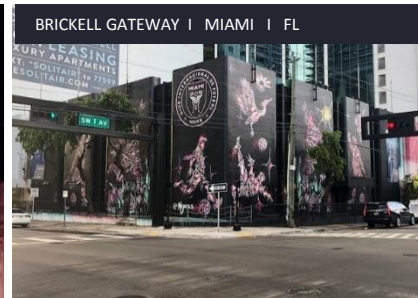
G - TZAMERET | TEL AVIV



SHOPPING LIGHT | SÃO PAULO



BRICKELL GATEWAY | MIAMI | FL



CEASAR'S BAY BAZAAR | BROOKLYN | NEW YORK



# Disclaimer

מצגת זו עשויה לכלול הצהרות צופות פני עתיד, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ונושאים עתידיים. הצהרות צופות פני עתיד עשויות להתייחס, בין היתר, להכנסות, רווחים, תזרימי מזומנים, הוצאות הון ותנאים פיננסיים אחרים. הצהרות צופות פני עתיד עשויות בנוסף להתייחס לאסטרטגיה העסקית שלנו, מטרות וציפיות שלנו בקשר למיבוצ שלנו, פעולות עתידיות, רוחניות, זילות ומשאבי הון. כל ההצהרות מלבד הצהרות בנוגע לעובדות היסטוריות הינן הצהרות צופות פני עתיד וניתנות לזיהוי על ידי השימוש בטרמינולוגיה צפי עתידית כגון השימוש במילים "לחזות", "להאמין", "יכול", "אומדן", "ציפייה", "כוונה", "עשוי", "תכנון", "תחזית", "פריקט", "יעשה" ומינוחים וביטויים דומים.

כל מידע צופה פני עתיד הכלול במצגת זו מבוסס על מידע קיים של החברה, ובנוסף על ציפיות והערכות עכשוויות של החברה בקשר להתפתחויות עתידיות ומגמות, ועל ההשפעה של ההתפתחויות ושל המגמות. למרות שאנו מאמינים שההנחות שעליהן מבוססת כל הצהרה צופה פני עתיד הן סבירות, כל הנחה שכזו יכולה להתברר כלא מדויקת וההצרה צופה פני העתיד המבוססת על הנחה כאמור יכולה להתברר כשגויה. עסקינו ופעולותינו כוללים סיכונים וחוסר וודאות, רבים מהם אינם בשליטתנו, וכל אחד מהם, או כל צירוף שלהם, עלול להשפיע באופן מהותי על תוצאות הפעילות שלנו ועל השאלה האם ההצהרות צופות פני העתיד יתבררו בסופו של דבר כנכונות. הצהרות צופות פני עתיד מבוססות על ציפיות עכשוויות והן לא בטוחה לביצוע עתיד.

תוצאות ממשיות ומגמות בעתיד עשויות להשתנות משמעותית מאלו שהוצגו או השתמעו מכל הצהרה צופה פני עתיד במצגת זו, כתלות במגוון גורמים, לרבות אלו אשר מתארים ביתר פירוט בדוחות התקופתיים והשנתיים של החברה, הצהרת הרישום שלנו בטופס F-1, הדו"ח השנתי שלנו בטופס 20F ובמידע אחר אותו הגשנו וסיפקנו לרשות ניירות הערך הישראלית וכן לרשויות בארה"ב, ה- U.S. Securities and Exchange Commission, ולרשויות בקנדה, ה- Canadian Securities Administrators ובכלל זאת תחת הכותרת "גורמי סיכון".

כל הצהרות צופות פני עתיד, בכתב ובעל פה, אשר ניתן לייחס אלינו או אל אנשים הפועלים מטעמנו תואמות להצהרות הקודמות. 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 התאריך מצגת זו.

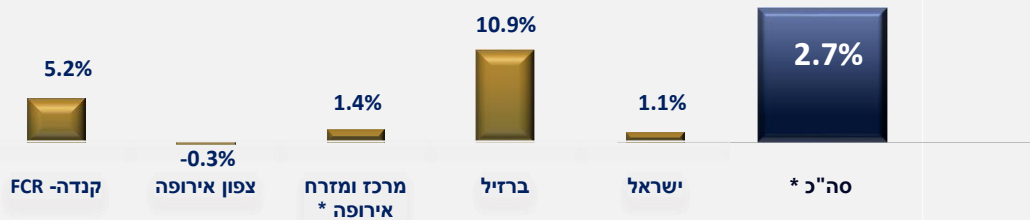
המידע הכלול כאן אינו מהווה תשקוף או מסמך הצעה אחר, ואינו מהווה או יוצר כל הזמנה או הצעה למכור או חלק ממנה, או כל שידול של כל הזמנה או הצעה לקנות או להירשם לקנייה, ניירות ערך כלשהם של גזית-גלוב בע"מ או כל תאגיד אחר, ובנוסף המידע או כל חלק ממנו או עובדת הפצתו אינם מהווים בסיס או אפשרות להסתמך עליהם בקשר עם, כל פעולה, חוזה, התחייבות או בקשר לניירות הערך של גזית-גלוב בע"מ.

# רבעון ראשון לשנת 2019 - דגשים עיקריים

## פרמטרים תפעוליים חזקים באזורי הפעילות

גידול של כ- 2.7% ב- NOI מנכסים זהים ברבעון בנטרול רוסיה ביחס לרבעון המקביל אשתקד

גידול ב- NOI היחסי של כ- 8.5% ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד | מיליוני ש"ח



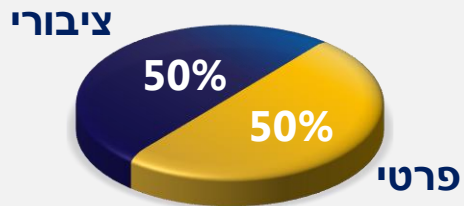
\*החזרים מנכסים זהים נטו במרכז ומזרח אירופה כולל רוסיה גדל בכ- 0.2%, ובסה"כ ברמת הקבוצה גדל בכ- 2.3%.



רכיב הגדל"ן הפרטי מהווה כ- 50% משווי תיק הנכסים

גידול של כ- 26.7% בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת ברבעון\* | מ"ש"ח

FFO למניה בנטרול REG ברבעון גדל בכ- 30.4% | מ"ש"ח



31/3/2019 \*\*



\*\* לרבות רכישת הנכס Marketplace Center בבוסטון אשר הושלמה בחודש אפריל 2019 בתמורה לכ- 81.8 מיליון דולר.

\* לפני דיבידנד מיוחד מ- ATR

- התזרים מנכסים נטו (NOI) ברבעון בחברות הפרטיות גדל בכ- 35.5% והסתכם לכ- 103 מיליון ש"ח לעומת כ- 76 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- גידול בתזרים נטו מנכסים זהים (SS NOI) ברבעון של כ- 10.9% בברזיל וכ- 1.1% בישראל.
- גידול בפדיונות ברבעון של כ- 7.4% בברזיל וכ- 1.0% בישראל.
- גידול בשכר הדירה החודשי הממוצע בברזיל ובישראל.

גידול בכמות המבקרים בנכסים זהים ברבעון מול רבעון מקביל (1)	גידול בפדיון בנכסים זהים ברבעון מול רבעון מקביל (1)	שכר דירה חודשי ממוצע בסיסי למ"ר			NOI (מיליון ש"ח)			תפוסה	שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים רבעון מול רבעון מקביל	שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים רבעון מול רבעון מקביל	ברזיל
		31.3.2018	31.3.2019	שינוי %	Q1/2018	Q1/2019	שינוי %				
10.8%	7.4%	15.5%	BRL 58.0	BRL 67.0	71.4%	28 ₪	48 ₪	10.9%	96.2%	ברזיל	
4.0%	1.0%	2.5%	105.7 ₪	108.3 ₪	7.7%	39 ₪	42 ₪	1.10%	98.4%	ישראל	
NA	NA	NA	NA	NA	80.0%	5 ₪	9 ₪	NA	91.3% (2)	ארה"ב	
NA	NA	NA	NA	NA		4 ₪	4 ₪	NA	NA	גרמניה	
					<b>35.5%</b>	<b>76 ₪</b>	<b>103 ₪</b>			<b>סה"כ</b>	

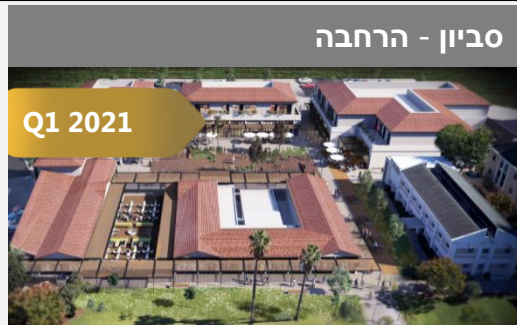
(1) הגידול בפדיון בנכסים זהים ובכמות המבקרים בישראל הינו בתקופה של ינואר עד אפריל בשנת 2019 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, בשל עיתוי חג הפסח אשר חל השנה בחודש אפריל ובשנת 2018 במהלך חודש מרץ.  
 (2) שיעור התפוסה בארה"ב אינו כולל את הנכס Brickell במיאמי אשר מיועד להריסה ואינו מושכר והנכס Caesar's Bay בברוקלין אשר נמצא בתפוסה של כ- 73.6% ואשר נחתמו הסכמים להשכרת השטחים הפנויים בו.



# יישום האסטרטגיה להגדלת רכיב הנדל"ן הפרטי והתמקדות בנכסים דומיננטיים בערים מרכזיות – ישראל מנוע צמיחה

בישראל צפויה להסתיים עד סוף שנת 2019 בנייה של כ- 15 אלף מ"ר נוספים אשר תגדיל את ה-NOI בכ- 22 מיליון ש"ח. כמו כן, חמישה פרויקטים בהיקף של כ- 120 אלף מ"ר (חלק החברה) ובהשקעה כוללת של כ- 960-990 מיליון ש"ח (חלק החברה) נמצאים בשלבי תכנון אשר יגדילו את ה- NOI בחברה בכ- 81-88 מיליון ש"ח (חלק החברה)

פרויקט	מיקום	שטח להשכרה צפוי (מ"ר)	שימוש	חלקה של גזית גלוב	מועד סיום	עלות להשלמה משוערת (100% מש"ח)	השקעה בפועל עד ליום 31/3/2019 (מש"ח)	NOI שנתי צפוי (מש"ח)	NOI שנתי חלקה של גזית (מש"ח)
<b>פרויקטים אשר צפויים להסתיים בשנת 2019</b>									
G כוכב הצפון	תל אביב	2,200	מסחר	100%	Q4/2019	13	101	7	7
G Fashion	ראש"צ	13,265	מסחר	100%	Q4/2019	63	107	15	15
<b>סה"כ פרויקטים אשר צפויים להסתיים בשנת 2019</b>		<b>15,465</b>					<b>208</b>	<b>22</b>	<b>22</b>
<b>פרויקטים בשלבי תכנון</b>									
מפעל המים - חנות ומטה משרדים דקטלון (התקבל היתר בנייה לחפירה ודיפון והעבודות החלו)	כפר סבא	13,611	מסחר	25.5%	Q1/2021	164-174	13	12-14	3-3.5
G כפר סבא - הרחבה ומגדל משרדים (הוגשה בקשה להיתר בנייה להרחבת המסחר וכן תב"ע למשרדים)	כפר סבא	40,000	מסחר	51%		510-550	-	39-42	20-22
סביון - הרחבת מסחר ומשרדים (הוגשה בקשה להיתר על בסיס זכויות קיימות בקשה לתוספת של 1,000 מ"ר, עבודות צפויות להתחיל בסוף שנת 2019)	סביון	4,500	מסחר	100%	Q1/2021	47-52	-	6.5-7.5	6.5-7.5
G City מגדל משרדים (תקופת ההפקדה להתנגדויות הסתיימה ביום 14 במאי 2019 ולא התקבלו התנגדויות צד ג')	ראש"צ	60,000	משרדים ומסחר	100%		615-645	-	52-55	52-55
Brickell - נבחנות מספר חלופות לניצול הזכויות הקיימות ל-48 קומות	מיאמי, פלורידה	35,000	מסחר, משרדים ומלונאות	100%		NA	NA		
<b>סה"כ פרויקטים בשלבי תכנון</b>		<b>153,111</b>				<b>(חלק החברה 119,900 מ"ר)</b>		<b>109-119</b>	<b>81-88</b>



פרויקטים עתידיים ב- G CITY | G – כפר סבא בהשקעה כוללת של כ- 875-920 מיליון ש"ח (חלק החברה)

G סיטי – הקמת מגדל משרדים בתוספת לנכס של כ- 60 אלף מ"ר

G כפר סבא – הרחבת המסחר ומגדל משרדים בן 21 קומות



~ 60,000 מ"ר

זכויות בנייה נוספות

~ 40,000 מ"ר

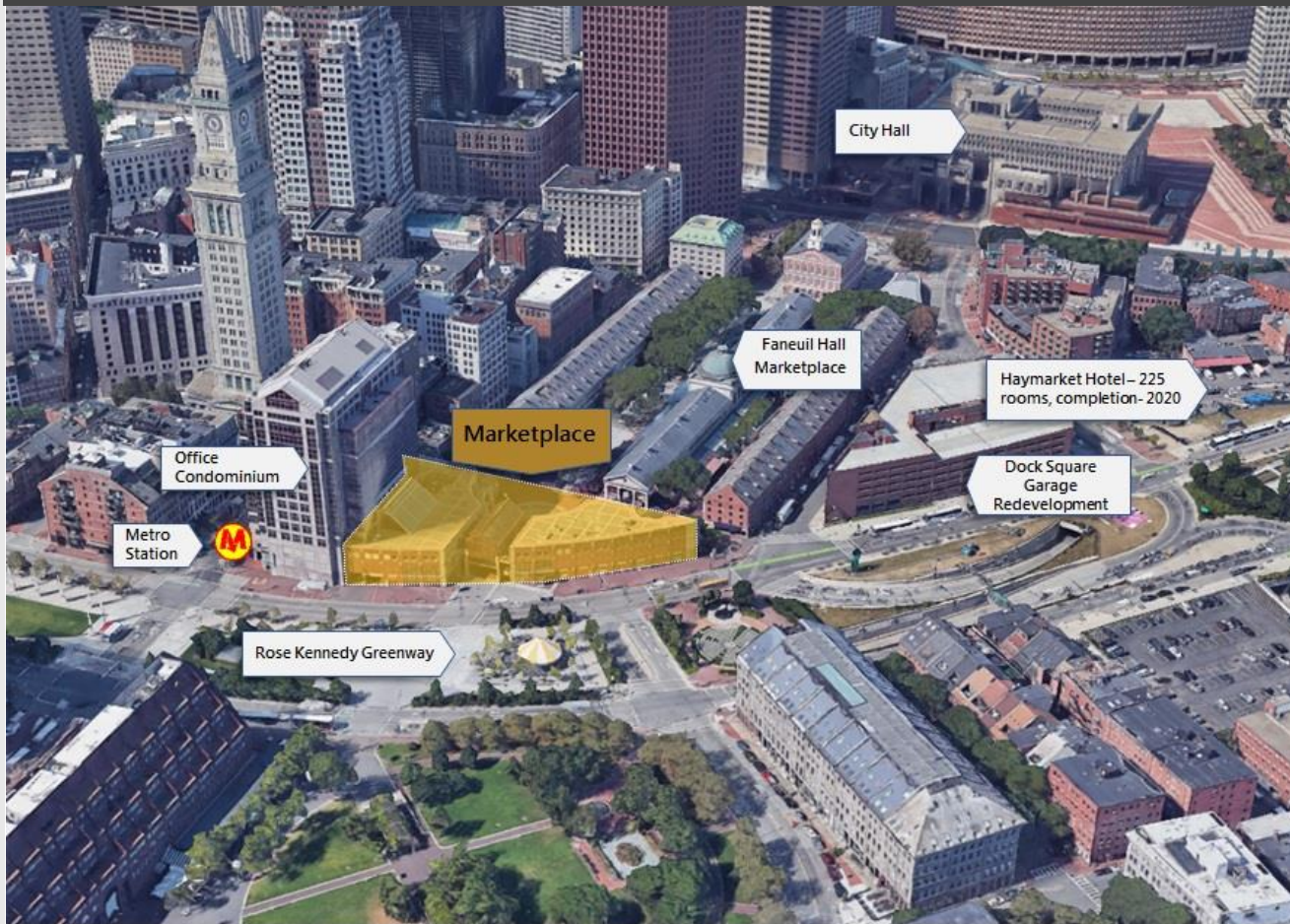
זכויות בנייה נוספות\*

תוספת לנכס קיים בשטח של 95,000 מ"ר ב- G סיטי, בראשון לציון, הנפרש על קרקע בשטח של כ- 80 דונם. החברה הגישה תב"ע להרחבת המסחר והקמת בניין משרדים בשטח של כ- 60 אלפי מ"ר על בסיס זכויות קיימות. התוכנית הופקדה וביום 14 למאי 2019 הסתיימה תקופת ההפקדה ללא התנגדויות מצד ג'.

- החברה נמצאת בתהליך לניצול זכויות הבנייה הנוספות שלה והוספת שטח למסחר ומשרדים למרכז הקניות הקיים.
- החברה הגישה בקשה להיתר בניה להרחבת המתחם בשטח של כ- 10 אלפי מ"ר מסחר ובניית מרתפי חניה.
- החברה הגישה תב"ע להקמת מגדל משרדים בן 21 קומות על גבי שתי קומות מסחר בשטח של כ- 31 אלפי מ"ר. הוגשה בקשה והחברה ממתינה לקבלת היתר לכלל הפרויקט.



MARKETPLACE CENTER I BOSTON I MA



15M

מבקרים בשנה



389


אוכלוסיה במרחק 3 מייל מהנכס (אלפים)



\$106

הכנסה ממוצעת למשק בית במרחק 3 מייל מהנכס (אלפים)

LEGEND

 תחנת מטרו

MARKETPLACE CENTER I BOSTON I MA



**\$450M**

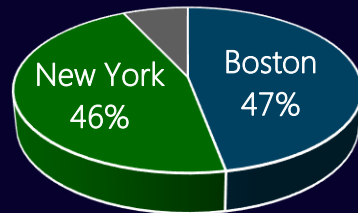
היקף  
השקעות\*



**11**

מספר  
נכסים

Miami



**IRREPLACEABLE ASSETS  
WITH STRONG  
DEMOGRAPHICS**



MAIS SHOPPING - אכלוס ההרחבה בהיקף של כ- 8,700 מ"ר הסתיימה והרשות הממשלתית פתחה את משרדיה

MAIS SHOPPING | SÃO PAULO



Q1/2018 Q1/2019 **צמיחה**



R\$4.6M R\$6.1M **33.3%**

NOI



3.1M 3.7M **21.2%**

מבקרים

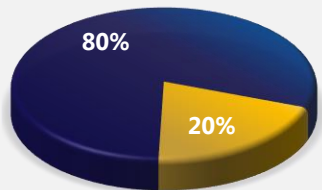


R\$46M R\$53M **14.9%**

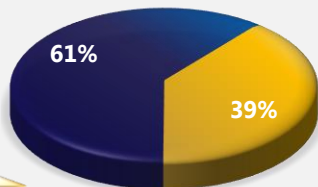
פדיון

תיק נכסים בברזיל מונה 7 נכסים הנמצאים בתפוסה גבוהה של כ- 96.2%, תזרים מנכסים זהים נטו ברבעון גדל בכ- 10.9% ביחס לרבעון המקביל אשתקד, הפדיון בנכסים זהים וכמות המבקרים גדלו ברבעון בכ- 7.4% ובכ- 10.8% לעומת הרבעון המקביל, בהתאמה.

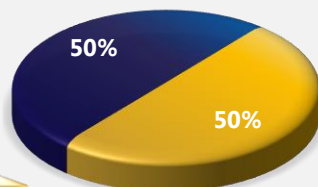
סיכום



2015  
80% / 20%



2018 (December 31)  
61% / 39%



31/3/2019 \*

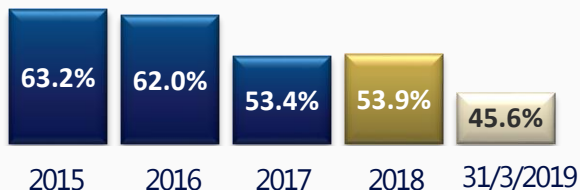
PRIVATE SHARE  
>60%

MID TERM TARGET  
40% / 60%

PUBLIC

PRIVATE

הגדלת רכיב הנדל"ן הפרטי

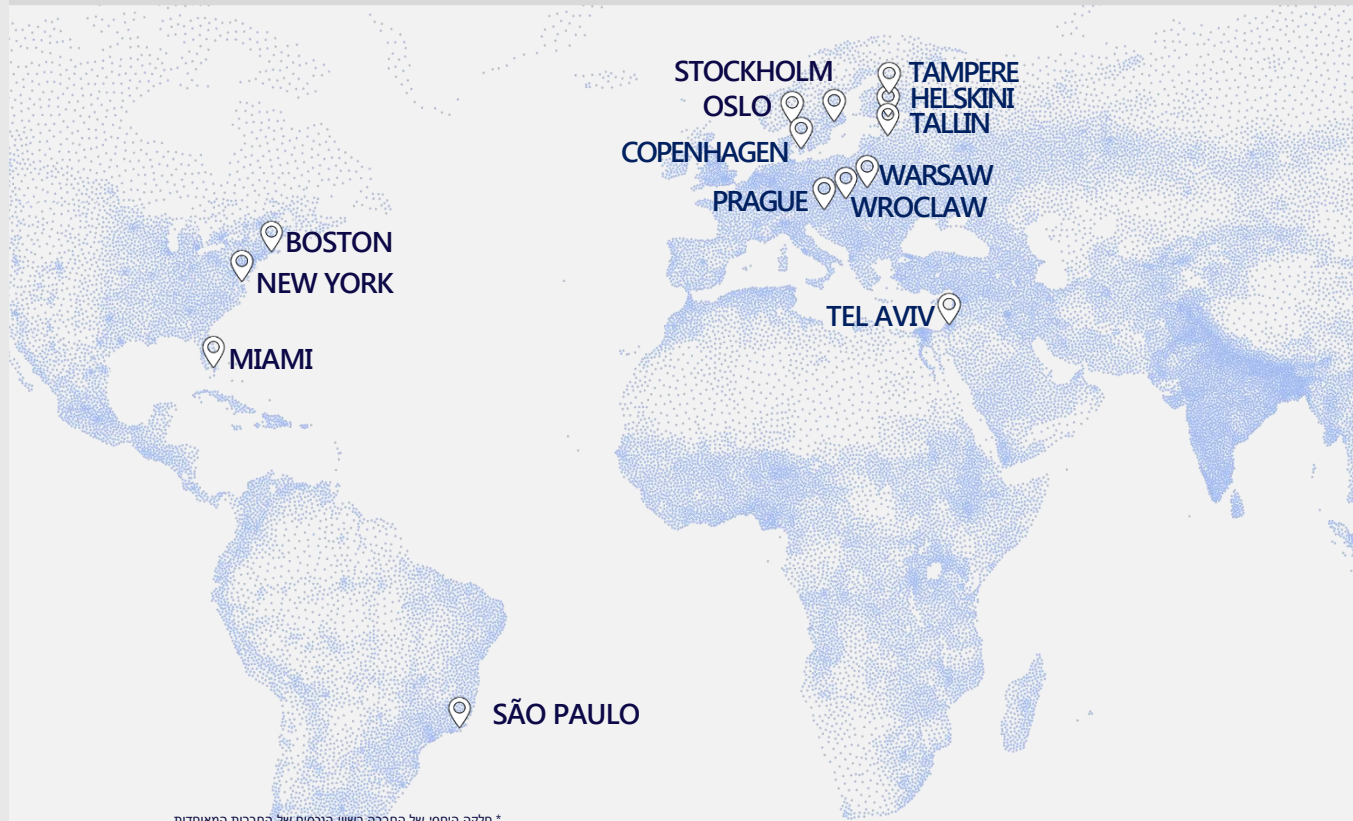


<50%  
MID TERM TARGET

הורדת המינוף

משווי הנכסים\* של גזית מרוכז ב-14 מטרופולינים ביחס לכ- 69% בתחילת 2018

77%



שטוקהולם הלסינקי אוסלו	27%
קופנהאגן טאלין טמפרה	26 ASSETS
CENTRAL EUROPE: וורשה	14%
פראג וורסלאב	7 ASSETS
ניו יורק בוסטון מיאמי	9% 11 ASSETS
סאו פאולו	14% 7 ASSETS
תל אביב וגוש דן**	13% 10 ASSETS

\* חלקה היחסי של החברה בשווי הנכסים של החברות המאוחדות.  
\*\* גוש דן - לרבות הנכסים בראשון לציון, כפר סבא וסביון ושתי חלקות קרקע.





G CITY | RISHON LE'TZION | ISRAEL

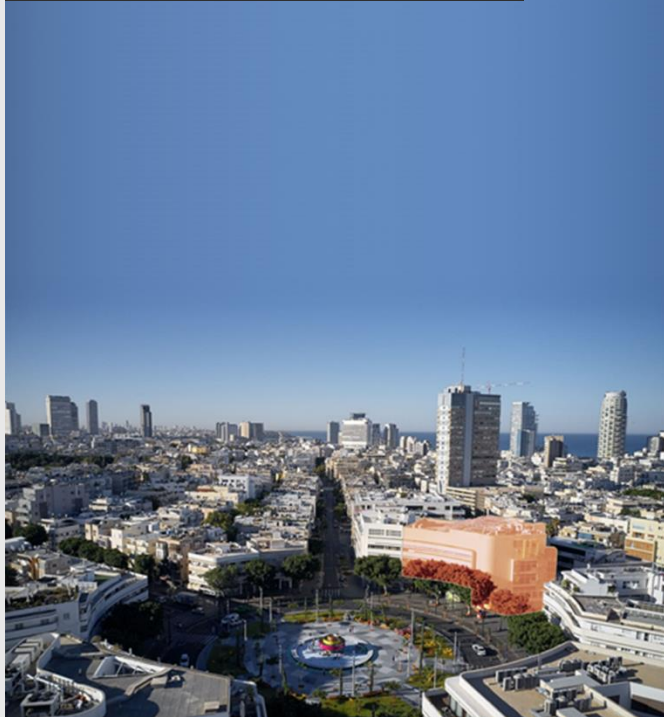
# תוצאות ונתונים לרבעון הראשון לשנת 2019

41 WINTER STREET | BOSTON | MA



LOCATION  
LOCATION  
LOCATION  
GREAT THINGS HAPPEN WHEN  
YOU OWN GREAT REAL ESTATE

RAV CHEN MOVIE THEATRE | DIZENGOFF ST. | TEL AVIV



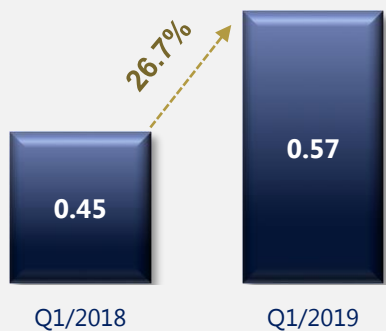
ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרץ

שינוי ב-%	2018	2019	
8.5%	305	331	במיליוני ש"ח (למעט נתונים למניה) NOI יחסי (מיליון ש"ח)
-	3.7%	2.7%	NOI מנכסים זהים (מיליון ש"ח)
1.8%	168	171	FFO כלכלי (מיליון ש"ח)
4.6%	0.87	0.91	FFO כלכלי מדולל למניה (בש"ח)
26.6%	135	171	FFO כלכלי בנטרול Regency (מיליון ש"ח)
30.4%	0.70	0.91	FFO כלכלי מדולל למניה בנטרול Regency (בש"ח)
26.7%	0.45	0.57	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת למניה (סולו מורחב) (ש"ח)
-	(486)	42	רווח נקי (הפסד) (מיליון ש"ח)

ליזום בדצמבר	ליזום 31 במרץ	
2018	2019	
9,301	8,540	הון עצמי מיוחס לבעלי המניות של החברה (מיליון ש"ח)
49.0	45.6	הון עצמי למניה (ש"ח)
53.9%	45.6%	חוב נושא ריבית (LTV נטו לסך מאזן (מאוחד)
55.3%	52.9%	חוב נושא ריבית (LTV נטו לסך המאזן (סולו מורחב)

גידול של כ- 26.7% בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת למניה\*

ו' ש"ח



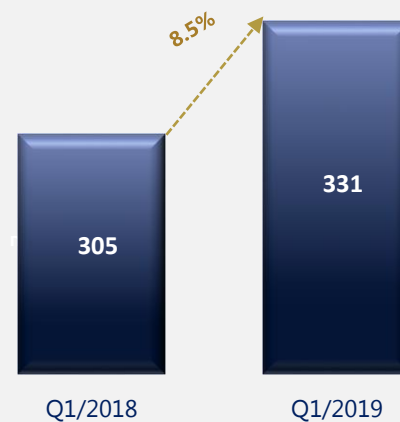
FFO למניה בנטרול REG ברבעון גדל בכ- 30.4%

ו' ש"ח



גידול ב- NOI היחסי של כ- 8.5% ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד

ו' מיליוני ש"ח







GAZIT  
GLOBE®

MORUMBI | SÃO PAULO



# איתנות פיננסית

KOHAV HATZAFON | TEL AVIV



BRIDGE TOWER I NEW YORK I NY

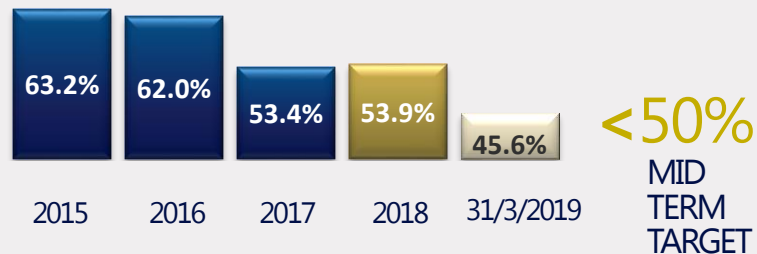


LOCATION  
LOCATION  
LOCATION®  
GREAT THINGS HAPPEN WHEN  
YOU OWN GREAT REAL ESTATE

חוב נטו (סולו מורחב) | מיליון ש"ח



LTV סולו מורחב



נכסים לא משועבדים | מיליארד ש"ח

כ- 6.3 מיליארד ש"ח נכסים לא משועבדים, כ- 2 מיליארד ש"ח מהם בישראל (כ- 76% מסך הנדל"ן הפרטי אינו משועבד לעומת כ- 51% בסוף שנת 2015)



נזילות בחברה ובחברות בבעלותה המלאה | ש"ח

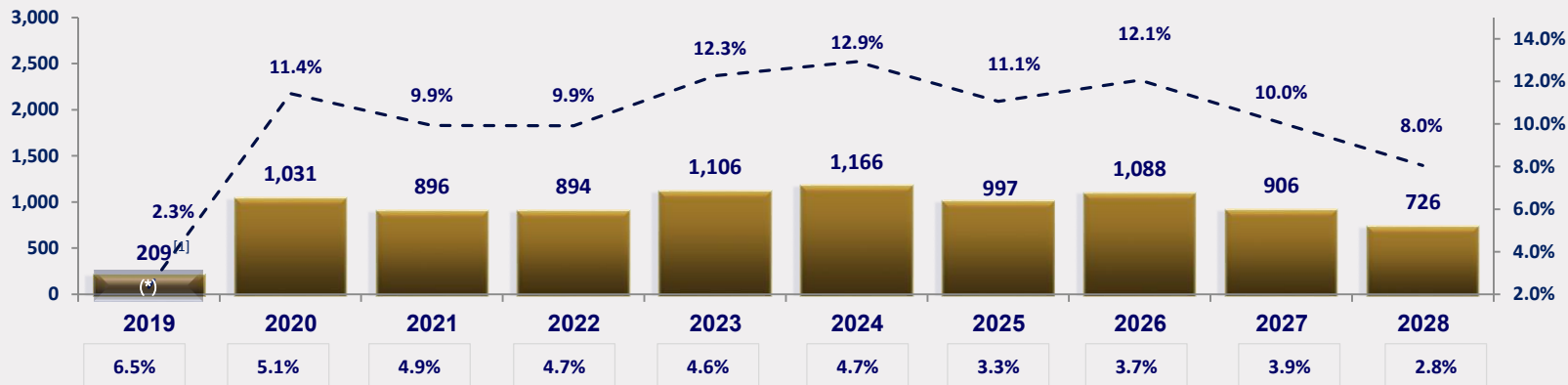
מעבר לנזילות בהיקף של כ-5 מיליארד ש"ח החברה צפויה לקבל תמורה בגין מכירת מניות FCR בהיקף של כ- 440 מיליון ש"ח לא יאוחר מאפריל 2020.



\* לרבות התמורה שהתקבלה ממכירת מניות FCR לאחר תאריך הדיווח.

# לוח סילוקין לאגרות החוב של החברה (סולו מורחב) ליום 31.3.2019

במיליוני ש"ח



מח"מ ממוצע (אג"ח) – 5 שנים

ריבית ממוצעת על התחייבויות (לרבות חוב בנקאי) – 3.9%

(\*) תשלום קרן אגרות חוב (סדרה י') בסך של כ- 209 מיליון ש"ח בקופון של 6.5%, אשר מובטחת בגדל"ן להשקעה (חלק מ- G City בראשון לציון)





LOCATION  
LOCATION  
LOCATION.

**THANK YOU** FOR YOUR TIME.

GREAT THINGS HAPPEN WHEN YOU OWN GREAT REAL ESTATE

דורון לביא סגלסון  
מנהל קשרי משקיעים  
dlavi@gazitgroup.com  
**+972.3.6948037**

עדי ימיני  
משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים  
**+972.3.6948000**

פרטי התקשרות: