

LOCAtION  
LOCAtION  
LOCAtION



דמי 2020

# מצגת משקיעים

GREAT THINGS HAPPEN WHEN YOU OWN GREAT REAL ESTATE

DECATHLON

מצנת זו עשויה לכלול הצהרות צופות פני עתיד, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ונשאים עתידיים או להשפעות מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הגלובלי הנזר ממנה או משבר ממוקד במדינה אחת או כמה מדינות בהן פועלת החברה. הצהרות צופות פני עתיד עשויות להתייחס, בין היתר, להכנסות, רווחים, תזרימי מזומנים, הוצאות הון ונתונים פיננסיים אחרים. הצהרות צופות פני עתיד עשויות בנוסף להתייחס לאסטרטגיית העסקית שלנו, מטרות וציפיות שלנו בקשר למיצוב שלנו, פעולות עתידיות, רווחיות, נזילות ומשאבי הון. כל ההצהרות מלבד הצהרות בנוגע לעובדות היסטוריות הן הצהרות צופות פני עתיד וניתנות לזיהוי על ידי השימוש בטרמינולוגיית צפי עתיד כגון השימוש במילים "לחזות", "להאמין", "יכול", "אומדן", "ציפייה", "כוונה", "עשוי", "תכנון", "תחזית", "פרויקט", "יעשה" ומינוחים וביטויים דומים.

כל מידע צופה פני עתיד הכלול במצנת 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 במצנת זו, כתלות במגוון גורמים, לרבות אלו אשר מתוארים ביתר פירוט בדוחות התקופתיים והשנתיים של החברה ובדיווח המקדים של נתונים כספיים מדוחות כספיים ובמידע אחר אותו הגשנו וסיפקנו לרשות ניירות הערך הישראלית 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 במצנת 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 מצנת זו.

המידע הכלול כאן 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.



## המצב בעת הסגר

- ✓ נכסים מעוגני עסקים חיוניים: סופרמרקטים, בתי מרקחת וכו', אשר המשיכו לשרת קהל לקוחות רחב בעת המשבר וגם שימשו כנקודות איסוף למשלוחים (Take Away).
- ✓ כ- 55% מה- GLA בקבוצה היה פתוח בעת הסגר.
- ✓ שיעור תפוסה גבוה בקבוצה ליום 31 במרץ, 2020 של כ- 95.9%.
- ✓ ביצור האיתנות הפיננסית על ידי תזרים חזק מפעולות גיוס חוב במח"מ בינוני וארוך.
- ✓ צמצום הוצאות תפעוליות בתקופת הסגר.

## מצב נוכחי

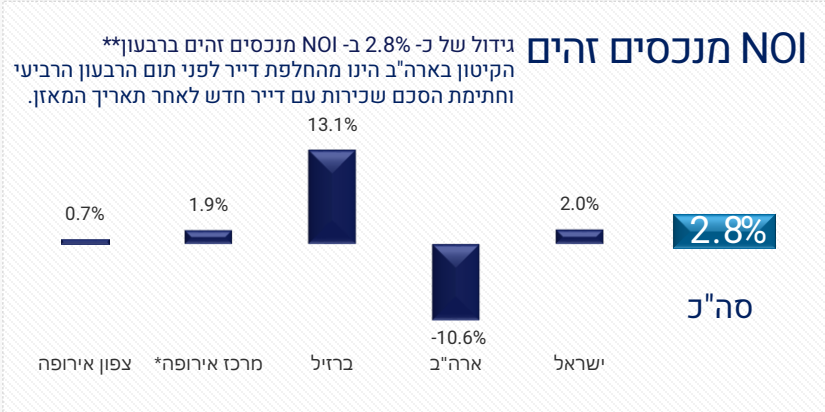
- ✓ **בישראל** נפתחו כ- 99% מכלל העסקים שפתיחתם הותרה.
- ✓ עלייה יומיומית במספר המבקרים בנכסים ופדיונות הדיירים. משיחות עם דיירים עולה כי הפידיון גבוה מהתקופה אשתקד.
- ✓ עלייה חדה ביחס ההמרה (Conversion Rate) - ממבקרים בנכסים המסחריים ללקוחות קונים.
- ✓ **בצפון אירופה** כל המרכזים המסחריים פתוחים לפעילות כמעט מלאה ולמעט אסטוניה אף פעם לא נסגרו.
- ✓ **במרכז אירופה** נפתחו בתחילת חודש מאי כל הקניונים לפעילות כמעט מלאה.
- ✓ **בברזיל** הוכרז סגר בסוף חודש מרץ ועסקים חיוניים נותרו פתוחים.
- ✓ **בצפון אמריקה** עסקים חיוניים נותרו פתוחים. **בקנדה** המשרדים פתוחים.

## מבט קדימה

- ✓ ישראל, אירופה וקנדה פתוחות לפעילות.
- ✓ מדיניות של גבייה מלאה ע"פ הסכמים קיימים.
- ✓ ארה"ב וברזיל יפתחו להערכתנו במהלך יוני.
- ✓ המשך תנופת פיתוח בישראל בארה"ב ובקנדה.
- ✓ המשך התייעלות, עיבוי וחיזוק הצוות הניהולי/ביצועי.
- ✓ בחודש האחרון נחתמו חוזי שכירות חדשים כמעט בכל הטריטוריות וחוזים נוספים נמצאים במו"מ מתקדם.

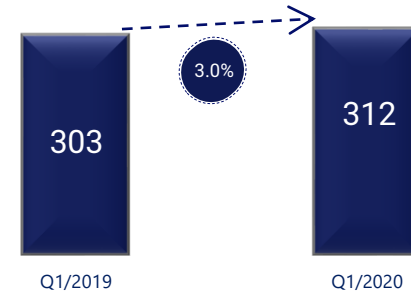


## פרמטרים תפעוליים חזקים באזורי הפעילות

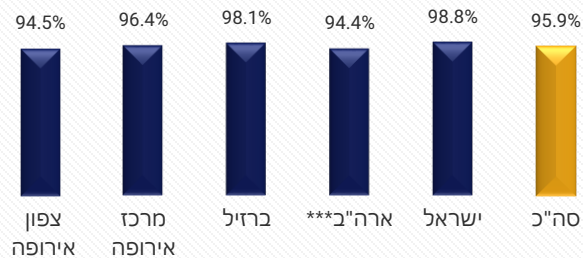


ו מיליוני ש"ח

עלייה ב- NOI היחסי ברבעון\*



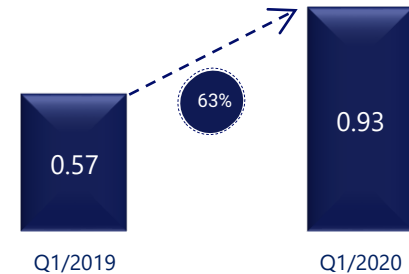
## שיעורי תפוסה ליום 31 במרץ, 2020



ו ש"ח

עלייה משמעותית בתזרים המזומנים למניה

(סולו מורחב) מפעילות שוטפת ברבעון גדל ב- 63% לעומת הרבעון המקביל אשתקד



\*בנטרול השפעת מט"ח והשפעת הקורונה בחברת הבת אטריום עקב הקלות שניתנו על ידי ממשלת פולין בתקופת הסגר.  
\*\*בנטרול השפעת הקורונה בחברת הבת אטריום, לעומת הרבעון המקביל אשתקד.  
\*\*\*בארה"ב שיעור תפוסה מתואם, לפרטים ראה הערת שוליים 1 בשקף 6.



מיליון מבקרים בתיק  
הנכסים בכל שנה

450



חוזי שכירות בקבוצה

9,375



נכסים ליום 31 במרץ,  
2020

107



סופרמרקטים בתיק  
הנכסים

144

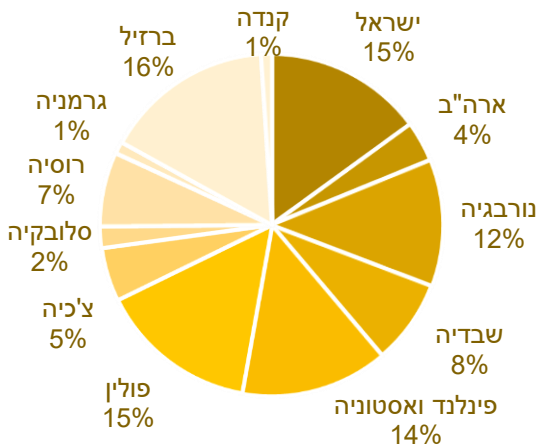


תרומת הדייר הגדול בקבוצה  
מה- NOI היחסי

~1.7%

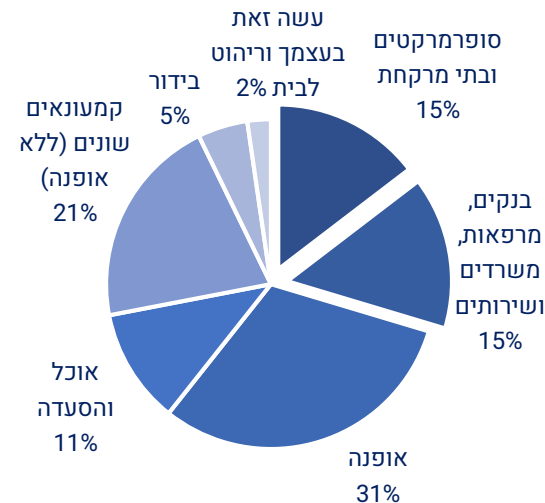


פיזור גיאוגרפי על פי שכר הדירה היחסי\*:



75% משווי הנכסים\*\* של גזית מרוכז ב- 15 מטרופולינים.  
 תל אביב  
 ניו יורק  
 פראג  
 הלסינקי  
 בוסטון  
 וורשה  
 שטוקהולם  
 סאו פאולו

תמהיל דיירים על פי שכר דירה יחסי\*:



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

## תיק הנכסים הפרטיים המשך גידול בסך הנכסים ובהכנסות

התזרים נטו מנכסים (NOI) בחברות הפרטיות גדל בכ- 6.8% לעומת הרבעון המקביל אשתקד והסתכם לכ- 110 מיליון ש"ח. עיקר הגידול נובע מרכישת נכסים חדשים בארה"ב וקנדה.

בתוצאות הרבעון נכלל לראשונה מבנה המשרדים York Mills בטורונטו קנדה. הנכס נרכש בדצמבר אשתקד ובנק RBC מהווה שוכר עוגן בנכס.

הפדיון בנכסים זהים בחודשים ינואר ופברואר גדל בכ- 5.7% בברזיל ובכ- 1.3% בישראל לעומת החודשים ינואר ופברואר אשתקד.

שיעורי התפוסה נותרו גבוהים בכל החברות הפרטיות.

במהלך הרבעון הראשון נרשמה ירידת ערך בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בחברות הפרטיות של כ-122 מיליון ש"ח, אשר נבעה בעיקר מברזיל בסך של כ- 80 מיליון ש"ח. הירידה נובעת מהתאמת מקדם תזרימי המזומנים בגין השפעת הקורונה.

GAZIT ISRAEL



GAZIT HORIZONS



GAZIT BRASIL

GAZIT TRIPLLLLE  
EST. 2019

גידול בפדיון בנכסים זהים <sup>2</sup>	מיליון (NOI)		שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים		תפוסה	
	שינוי %	Q1/2019	Q1/2020	מנכסים זהים		
5.7%	19.0%	BRL 49.6	BRL 59	13.1%	98.1%	ברזיל
1.3%	4.8%	₪42.0	₪44.0	2.0%	98.8%	ישראל
NA	42.3%	\$2.60	\$3.70	(10.6%)	94.4% <sup>1</sup>	ארה"ב
NA	75.0%	₪4.0	₪7.0	NA	NA	גרמניה וקנדה

(1) שיעור התפוסה בארה"ב אינו כולל את הנכס Brickell במיאמי אשר מיועד להריסה ואינו מושכר, וכולל הנכס Ceasar's Bay בברוקלין, אשר ביום 31 במרץ 2020 נמצא בתפוסה של כ- 73%, ולמועד פרוסום הדוח נחתמו הסכמים להשכרת השטחים הפנויים בו וכולל חוזים אלו התפוסה בנכס הינה כ- 99% ובסה"כ ללא התאמה התפוסה בארה"ב הינה 89.9%.

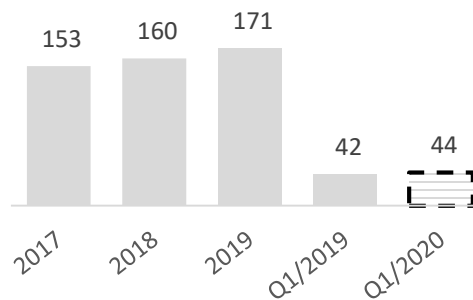
(2) בחודשים ינואר ופברואר לעומת אשתקד.



מיליון ש"ח

התפתחות ה-

NOI



תוצאות הרבעון



98.8%

תפוסה



2.0%

SS NOI



1.3%

גידול בפדיונות בנכסים  
זהים בחודשים ינואר ופברואר

1.6%

גידול במספר מבקרים בנכסים  
זהים בחודשים ינואר ופברואר

12

מספר הנכסים

3.6 B  
NIS

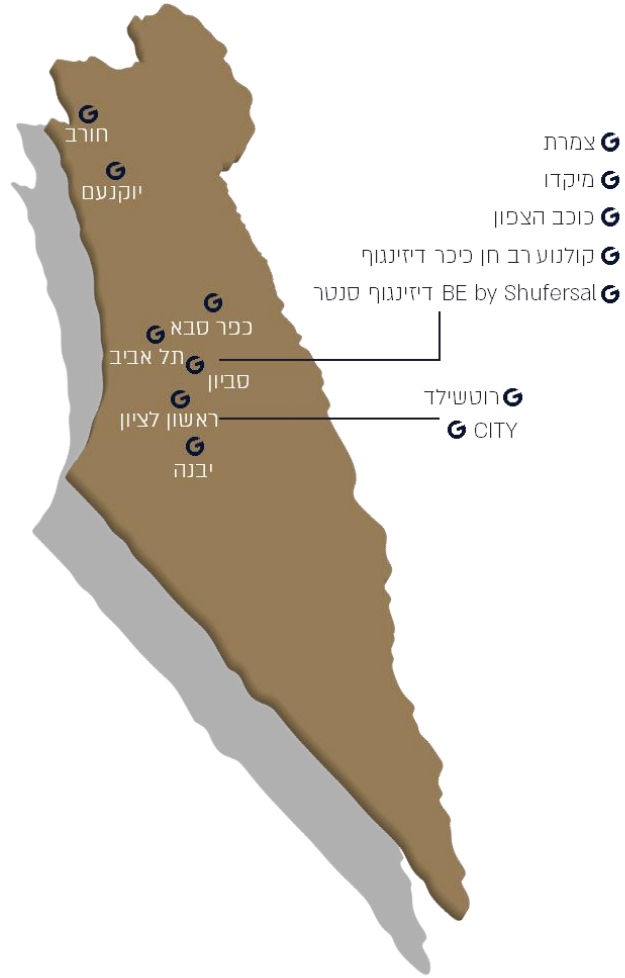
שווי הנכסים

139K  
SQM

GLA

שטח להשכרה  
(חלק החברה)

- נכסי החברה חזרו לפעילות כמעט מלאה, נפתחו כ- 99% מכלל העסקים שפתיחתם הותרה, קיימת עלייה יומיומית במספר המבקרים בנכסים.
- התקנת מערכות אוטומטיות בנכסים, מערכות המסייעות בשמירה על תקנות משרד הבריאות:
  - מדידת חום
  - ספירת מבקרים
- בחודשים אפריל- מאי מימשו אופציית הארכה לחוזה, דיירים המהווים שטח של כמעט 100% מסך החוזים שהגיעו לסיום.
- כ- 56% מתיק הנכסים של ישראל היו פתוח ("Open Air").
- עלייה חדה ביחס ההמרה - ממבקרים בנכסים המסחריים ללקוחות קונים.



# נכסים סופר אורבניים

ציון סוציו אקונומי ממוצע 7.9\*



# GAZIT ISRAEL

G Fashion – הרחבת G City בראשון לציון



נפתח  
ביום:  
21/05/2020

G כוכב הצפון



שוכרי עוגן  
פתחו ביום:  
04/05/2020

כ-1,000,000 תושבים ברדיוס 10 ק"מ

ציון סוציו-אקונומי 7

כ-620,000 תושבים ברדיוס 5 ק"מ

ציון אשכול דמוגרפי עירוני \*10

# הרחבת הנכס G City בראשון לציון



G CITY הקמת מגדל משרדים בשטח של כ- 60 אלף מ"ר

G City בראשון לציון



- תוספת לנכס קיים ב-G City, בראשון לציון, הנפרש על קרקע בשטח של כ- 80 דונם, בבעלות, בצמוד לתחנת הרכבת הקלה המתוכננת (הקו הירוק והקו החום) וכ- 500 מ"ר מתחנת משה דיין (רכבת ישראל).
- צפי לקבלת היתר חפירה ודיפון ברבעון השלישי בשנת 2020.
- בנוסף, החברה החלה בהכנת תב"ע בסמכות מחוזית להוספת זכויות לטובת הקמת שלושה מגדלי משרדים נוספים בשטח כולל של כ- 200 אלף מ"ר.



הרחבת הנכס והקמת חנות ומטה משרדים דקטלון

**G כפר סבא** הרחבת המסחר והקמת מגדל משרדים בן 21 קומות



הסתיימו עבודות  
חפירה ודיפון  
והבנייה החלה



\*חלק החברה - 25.5%

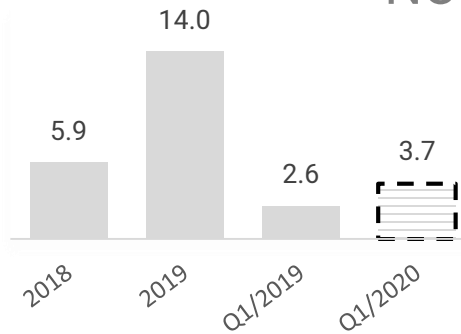
- שטח להשכרה צפוי – 13,600 מ"ר.
- חנות ומטה משרדים דקטלון: הסתיימו עבודות חפירה ודיפון, הוחלט לקדם את שלב א' של הפרויקט – מסחר ומשרדים לדקטלון.
- שלב ב' – הקמת שתי קומות מסחר על יתרת הקרקע תיבחן בהמשך.

- \*חלק החברה - 51%
- זכויות בנייה נוספות קיימות – 40,000 מ"ר.
- החברה נמצאת בתהליך לניצול זכויות הבנייה הנוספות שלה והוספת שטח למסחר ומשרדים למרכז הקניות הקיים, לאור הביקוש להרחבת שטחי דיירים קיימים.
- החברה הגישה בקשה להיתר בנייה 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- 15 אלפי מ"ר. **התב"ע אושרה להפקדה בתנאים והחברה פועלת למילוי התנאים.**



מיליון דולר

התפתחות ה-  
NOI



תוצאות הרבעון



94.4%\*

תפוסה



התמקדות בערים מרכזיות בעלות נתונים דמוגרפיים חזקים



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

\* שיעור התפוסה בארה"ב אינו כולל את הנכס Brickell במיאמי אשר מיועד להריסה ואינו מושכר, וכולל הנכס הנכס Ceasar's Bay בברוקלין, אשר ביום 31 במרץ 2020 נמצא בתפוסה של כ-73%, ולמועד פרסום הדוח נחתמו הסכמים להשכרת השטחים הפנויים בו וכולל חוזים אלו התפוסה בנכס הינה כ-99% ובסה"כ ללא התאמה התפוסה בארה"ב הינה 89.9%.

11

מספר נכסים

480 M USD

שווי נכסים

54K SQM

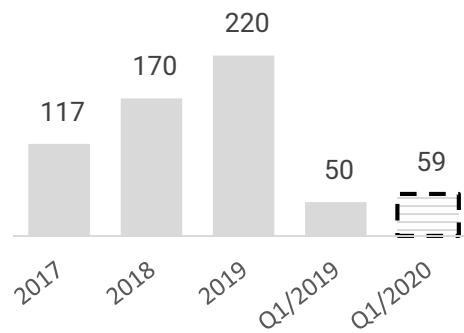
GLA  
(Company's share)

פוטנציאל רב ליצירת ערך בתיק הנכסים:

- סיום החוזה עם BED, BATH AND BEYOND בנכס BRIDGE TOWER במנהטן. מתנהל מ"מ עם דייר קרדיט.
  - הסבת קומות החניה העיליות ב-NEWBURY 341, BOSTON לקומות משרדים.
  - שיפוץ ואכלוס קומות משרדים בנכס CHESTNUT בפילדלפיה.
  - בשלבי תכנון להקמת מגדל בעל 48 קומות על פני כ-35,000 מ"ר המיועדים לשימושים מעורבים - מסחר, משרדים, מגורים ומלונאות.
- החברה בוחנת בימים אלו מספר נכסים עם שימושים מעורבים בהיקפים של מאות מיליוני דולרים.



מיליון ריאל

התפתחות ה-  
NOI

תוצאות הרבעון



98.1%

תפוסה



13.1%

SS NOI



5.7%

גידול בפדיונות בנכסים  
זהים בחודשים ינואר ופברואר

מספר נכסים

7

שווי נכסים

4.0B  
BRL176K  
SQM

GLA

תוצאות תפעוליות

הגידול ב- **SS NOI** הגיע בעיקר מהנכסים:

- Top Center - 8%
- Morumbi - 22.7%
- Mais - 3%

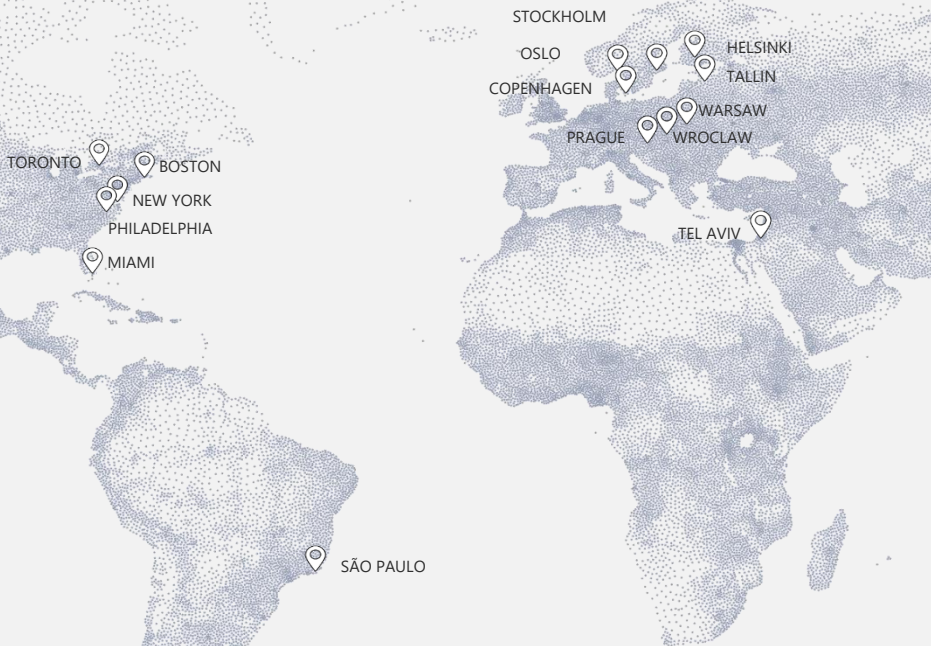
הורדת ריבית מסיבית, ה- **Selic** ב- 3%,  
לעומת 6.5% ב-Q1/2019.

תוכניות תמיכה ממשלתית

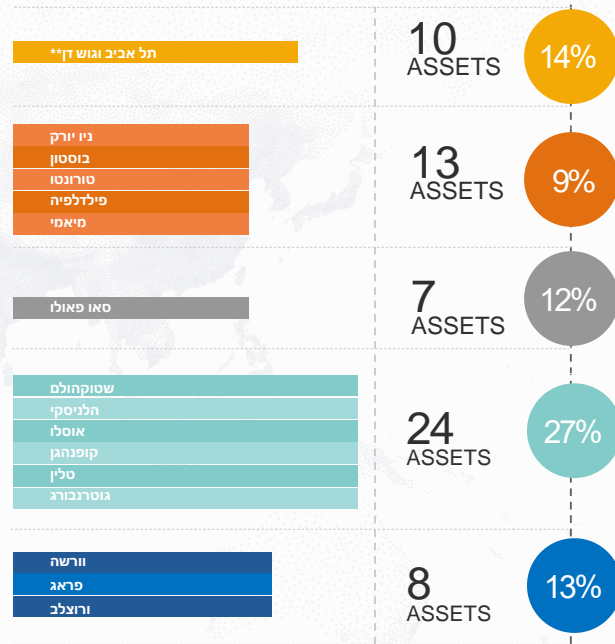
המועצה המוניטרית הלאומית (CMN) והבנק המרכזי בברזיל הודיעו על מספר צעדים להגברת הנוטיות של המערכת הפיננסית בכ- 1.2 טריליון ריאל ברזילאי (כ- 0.7 טריליון דולר).



**55% בתיק הנכסים שלנו הינו בבעלות פרטית**  
ממשיכים באסטרטגיה של הפיכת החברה לתפעולית מלאה



75% משווי הנכסים\* של גזית מרוכז ב- 15 מטרופולינים לעומת לכ- 69% בתחילת 2018



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



GAZIT GLOBE  
GROUP

LOCAtION  
LOCAtION  
LOCAtION.



G CITY | RISHON LE'TZION

תוצאות ונתונים לרבעון  
הראשון לשנת 2020

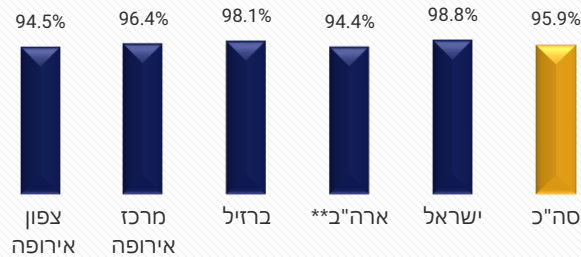
# תוצאות



41 WINTER STREET | BOSTON | MA



## שיעורי תפוסה ליום 31 במרץ, 2020

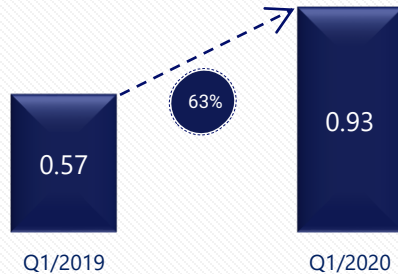


**NOI מנכסים זהים**  
 גידול של כ- 2.8% ב- NOI מנכסים זהים ברבעון\*  
 הקיטון בארה"ב הינו מהחלפת דייר לפני תום הרבעון הרביעי וחתימת הסכם שכירות עם דייר חדש לאחר תאריך המאזן.

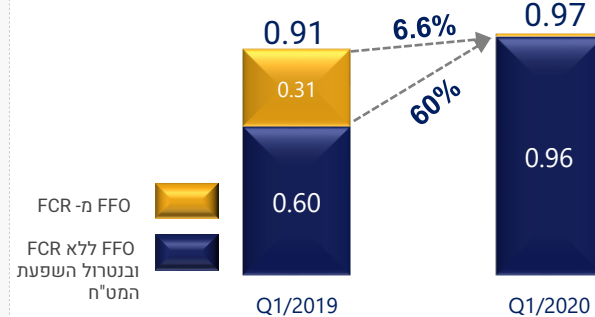


## עלייה משמעותית בתזרים המזומנים למניה

(סולו מורחב) מפעילות שוטפת ברבעון גדל ב- 63% לעומת הרבעון המקביל אשתקד



**FFO** למניה בנטרול FCR והשפעת המט"ח גדל ברבעון בכ- 60% לעומת הרבעון המקביל אשתקד



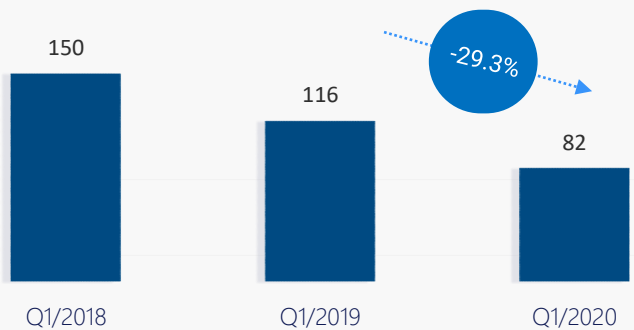
\*בנטרול השפעת הקורונה בחברת הבת אטריום, לעומת הרבעון המקביל אשתקד.  
 \*\*בארה"ב שיעור תפוסה מתואם, לפרטים ראה הערת שוליים 1 בשקף 6.





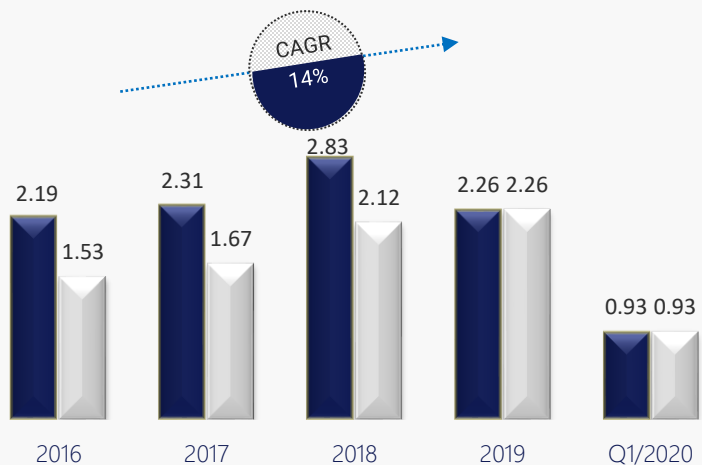
ו מיליון ש"ח

## הוצאות ריבית, נטו, סולו מורחב



ו ש"ח

## תזרים מפעילות שוטפת למניה סולו מורחב



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



WARSAWA JUNIOR | WARSAW



GAZIT GLOBE  
GROUP

LOCATIOn  
LOCATIOn  
LOCATIOn.

## איתנות פיננסית

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



G KOCHAV HATZAFON | TEL AVIV



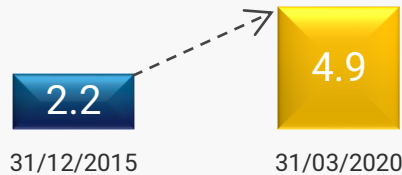
BRIDGE TOWER | NEW YORK | NY



1 מיליארד ש"ח

נכסים לא משועבדים

כ- 4.9 מיליארד ש"ח נכסים לא משועבדים, כ- 1.2 מיליארד ש"ח מהם בישראל  
(יתרת הנכסים הלא משועבדים גדלה פי 2.2 משנת 2015)

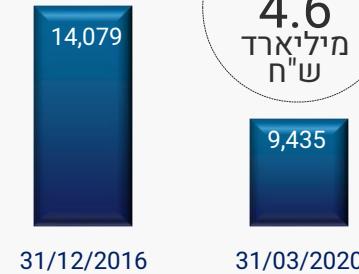


1 מיליון ש"ח

חוב נטו (סולו מורחב)

הקטנת החוב נטו בכ-

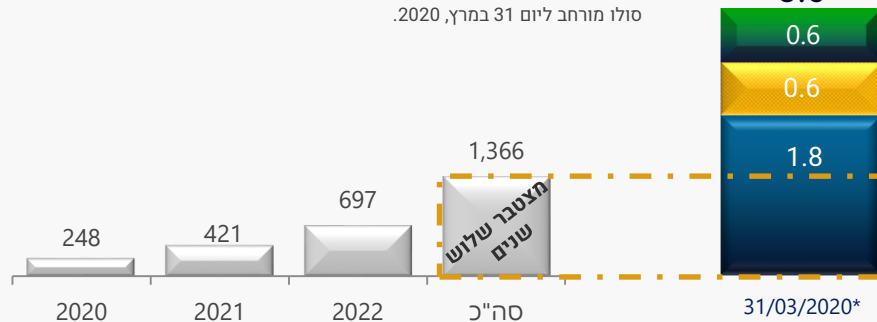
4.6 מיליארד ש"ח



1 מיליון ש"ח

לוח סילוקין אגרות חוב עד סוף שנת 2022

סולו מורחב ליום 31 במרץ, 2020.



נזילות חזקה להתמודדות עם משבר הקורונה

מעבר לנזילות בהיקף של כ- 2.4 מיליארד ש"ח לאחר תאריך המאזן:

✓ החברה גייסה כ- 342 מיליון ש"ח בהרחבת סדרת אג"ח י"ד.

✓ במהלך חודש אפריל התקבל מזומן נוסף של כ- 268 מיליון ש"ח מעסקת FCR אשתקד.

מזומן

קווי אשראי חתומים

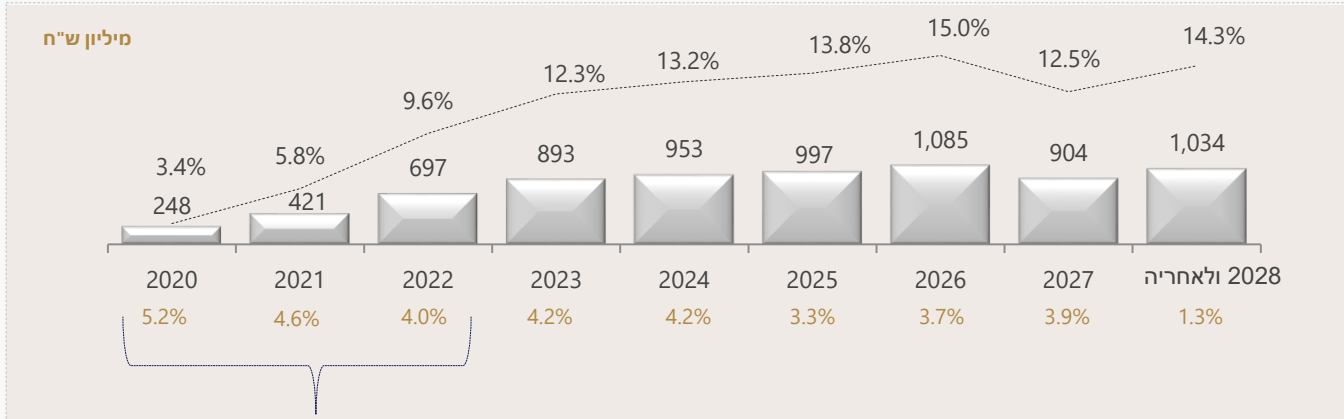
מזומן

הראשונים בחודש אפריל

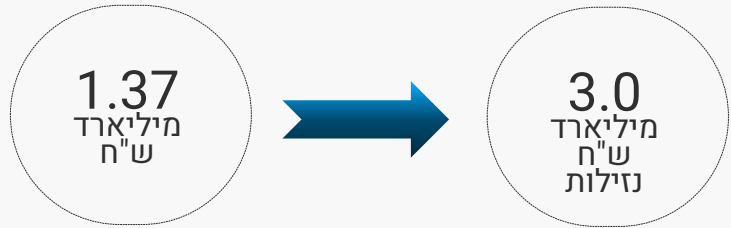
לא מנוצלים

# לוח סילוקין לאגרות החוב

של החברה (סולו מורחב)



לוח הסילוקין  
ליום 31.03.2020



מח"מ ממוצע (אג"ח) – 4.7 שנים

ריבית ממוצעת על התחייבויות (לרבות חוב בנקאי) – 3.8%



LOCAtION  
LOCAtION  
LOCAtION.

**THANK YOU FOR YOUR TIME**

GREAT THINGS HAPPEN WHEN  
YOU OWN GREAT REAL ESTATE



**פרטי התקשרות:**

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

**אור אקרמן**  
מנהל קשרי משקיעים  
[Oackerman@gazitgroup.com](mailto:Oackerman@gazitgroup.com)  
**+972.3.6948037**