



LOCATION  
LOCATION  
LOCATION.



# תוצאות כספיות לרבעון השני ולמחצית הראשונה לשנת 2020

אוגוסט 2020

GREAT THINGS HAPPEN WHEN YOU OWN GREAT REAL ESTATE

מצגת זו עשויה לכלול הצהרות צופות פני עתיד, לרבות תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ונושאים עתידיים או להשפעות מגיפת הקורונה והמשבר הכלכלי הגלובלי הנגזר 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 הינן הצהרות צופות פני עתיד וניתנות לזיהוי על ידי השימוש בטרמינולוגיית צפי עתידית כגון השימוש במילים "לחזות", "להאמין", "יכול", "אומדן", "ציפייה", "כוונה", "עשוי", "תכנון", "תחזית", "פרויקט", "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 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".

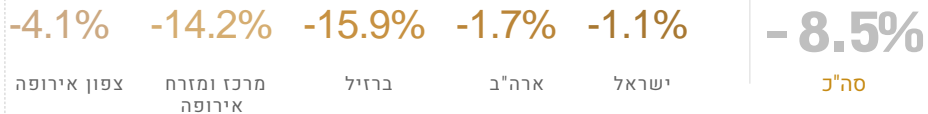
כל הצהרות צופות פני עתיד, בכתב ובעל פה, אשר ניתן לייחס אלינו או אל אנשים הפועלים מטעמנו תואמות להצהרות הקודמות. למטע החובה לגלות מידע כנדרש לפי חוקי ניירות ערך החלים, איננו מתחייבים לעדכן כל מידע הכלול במצגת זו או לפרסם את תוצאות כל שינוי לכל הצהרה אשר עשוי להיעשות על מנת לשקף אירועים או נסיבות שקרו, או שנעשינו מודעים להם, לאחר תאריך מצגת זו. המידע הכלול 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.

הערכותיה של החברה בדבר מכירת נכסים, וכן החיסכון הצפוי מהפחתת תשלומי הדיבידנד, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968. הערכותיה לענין מימוש הנכסים מבוססות על הנחות ואומדנים של החברה וחברות הקבוצה, אך הן אינן ודאיות, עשויות שלא להתממש ובעיקרן אינן בשליטת החברה. ככל שהמשבר הכלכלי העולמי יימשך ואף יחריף, וככל שתמשך מגיפת הקורונה ויחול קפאון בענף הנדל"ן המניב, יתכן ויחולו עיכובים במימוש הנכסים מעבר לתקופה של 12 החודשים. בנוסף, הערכות החברה בדבר החיסכון הנובע מעדכון מדיניות הדיבידנד מבוססות על הנחות בדבר אישור פועל של חלוקת דיבידנד בכל אחד מן הרבעונים האמורים, לרבות בסכומים הנקובים במדיניות המעודכנת והן עלולות שלא להתממש, ככל שמשבר הקורונה יחריף וישפיע לרעה על מצבה הכספי של החברה.

קיטון של כ- 8.5% ב- NOI מנכסים זהים בחציון השני נובע בעיקר מחברת אטריום, עקב הקלות שניתנו לשוכרים על ידי ממשלת פולין בתקופת הסגר ומברזיל אשר נפתחה לפעילות החל מאמצע חודש יוני

### NOI מנכסים זהים

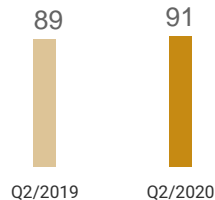
ה- NOI באיחוד יחסי בתקופה הסתם ב- 570 מיליון ש"ח



1 מיליוני ש"ח

### גידול בתזרים המזומנים

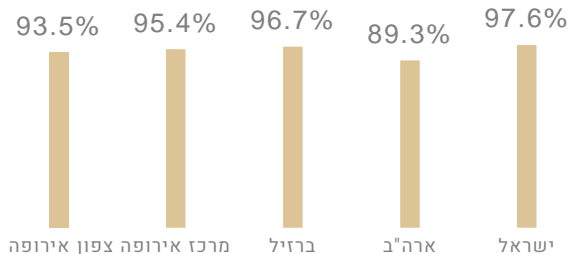
(סולו מורחב) מפעילות שוטפת ברבעון גדל ב- 2.2% לעומת הרבעון המקביל אשתקד



+ 2.2%

### שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים

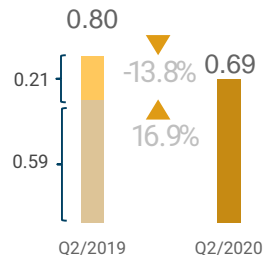
ליום 30 ביוני, 2020



1 ש"ח

### יצבות ב- FFO למניה חרף המשבר

ה- FFO למניה קטן ברבעון ב- 13.8% לעומת הרבעון המקביל אשתקד (בנטרול ש"ח ומכירת FCR גדל ה- FFO ב- 16.9% לעומת הרבעון המקביל אשתקד).



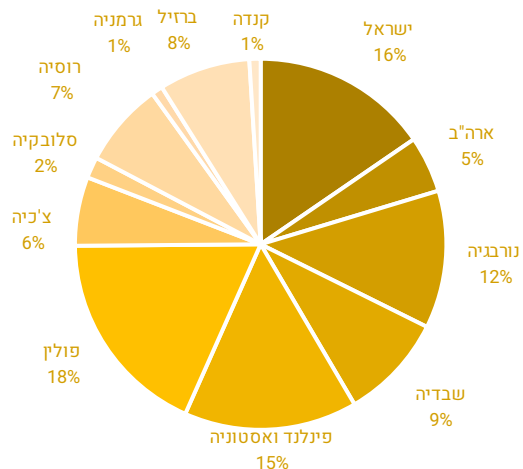
FFO למניה ללא FCR והפרשי ש"ח  
FFO למניה מ- FCR והפרשי ש"ח

# תיק נכסים אורבאני המשרת צרכים ושירותים יומיומיים

## נתונים נבחרים:

מיליון מבקרים בתיק הנכסים בכל שנה	450	
חוזי שכירות בקבוצה	9,375	
נכסים ליום 30 ביוני, 2020	108	
סופרמרקטים בתיק הנכסים	144	
תרומת הדייר הגדול בקבוצה מה- NOI באיחוד היחסי	~1.7%	

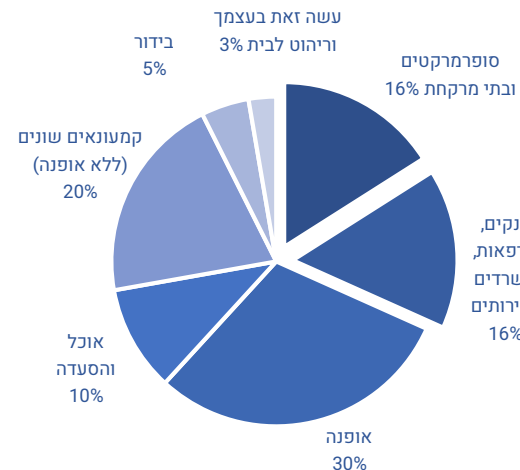
## פיזור גיאוגרפי על פי שכר הדירה באיחוד היחסי\*:



תל אביב  
ניו יורק  
פראג  
הלסינקי  
בוסטון  
וורשה  
שטוקהולם  
סאו פאולו

79% משווי הנכסים של גזית מרוכז ב-15 מטרופולינים.

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



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



# יצירת ערך על ידי רכישת נכסים מצוינים במקומות ייחודיים



RISHON LETZION | G CITY | ISRAEL

- תוספת של 60,000 מ"ר משרדים לנכס קיים הנפרש על קרקע בשטח של כ- 80 דונם, בבעלות החברה (כיום בנוי כ- 80,000 מ"ר בלבד)
- הנכס צמוד לתחנות הרכבת הקלה המתוכננות ובמרחק הליכה בתחנת משה דיין (רכבת ישראל)
- הכנת תב"ע בסמכות מחוזית להוספת זכויות להקמת שלושה מגדלי משרדים נוספים בשטח של כ- 180,000 מ"ר נוספים



SÃO PAULO | TOP CENTER | BRASIL

- התשואה על עלות הנכס (חלק המסחר) עלתה ממועד הרכישה מכ- 6.5% (2014) ל- 9.0% (2019)
- גידול של כ- 70% בהכנסה התפעולית נטו בחמש שנים



MANHATTAN | BRIDGE TOWER | NEW YORK

- חתימה על הסכם שכירות חדש עם קמעונאית מובילה בעלת דירוג אשראי בינלאומי
- תקופה החוזה החדש - 20 שנים
- שכ"ד שנתי של כ- 7.2 מ' דולר לעומת כ- 3.8 מ' דולר
- **עליית ערך של כ- 15 מיליון דולר ברבעון השני (עד ליום 30 ביוני, 2020)**



מימוש נכסים שהשבתם הסתיימה או שאינם נכסי ליבה בחברות הפרטיות בהיקף של 1 מיליארד ש"ח ב-12 החודשים הקרובים.

מימוש נכסים

**1**  
מיליארד ₪

עדכון הדיבידנד\* הרבעוני למניה מ-0.43 ש"ח למניה ל-0.30 ש"ח למניה, החל מהרבעון שלישי ועד הרבעון השלישי בשנת 2021 (חמישה רבעונים) – חסכון בתזרים המזומנים הצפוי בהיקף של 100 מיליון ש"ח.

עדכון מדיניות דיבידנד

**100**  
מיליון ₪

מיוזג ג'י ישראל לתוך גזית גלוב - המשך יישום האסטרטגיה להרחבת הפעילות התפעולית של החברה ויצירת הלימה בין שכבת הנכסים ושכבת החוב.

מיוזג

**+**

**חיזוק ההון העצמי**

**הורדת המינוף**

**המשך צמיחה**

\*עדכון מדיניות הדיבידנד הרבעוני למניה מ-0.43 ש"ח למניה ל-0.30 ש"ח למניה, וזאת לתקופה שתחילתה בדיבידנד המוכרז במועד אישור הדוחות הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2020 ועד (וכולל) הדיבידנד שיוכרז במועד אישור הדוחות הכספיים לרבעון השלישי של שנת 2021 (ובסך הכל 5 חלוקות דיבידנד רבעוניות). עדכון מדיניות הדיבידנד, כאמור צפוי להביא לחיסכון בתשלומי הדיבידנד הצפויים בכ-100 מיליון ש"ח עד לסוף שנת 2021. לענין מידע צופה פני עתיד בדבר מכירת נכסים ועדכון חיסכון מדיבידנד ראו שקף מס 2.



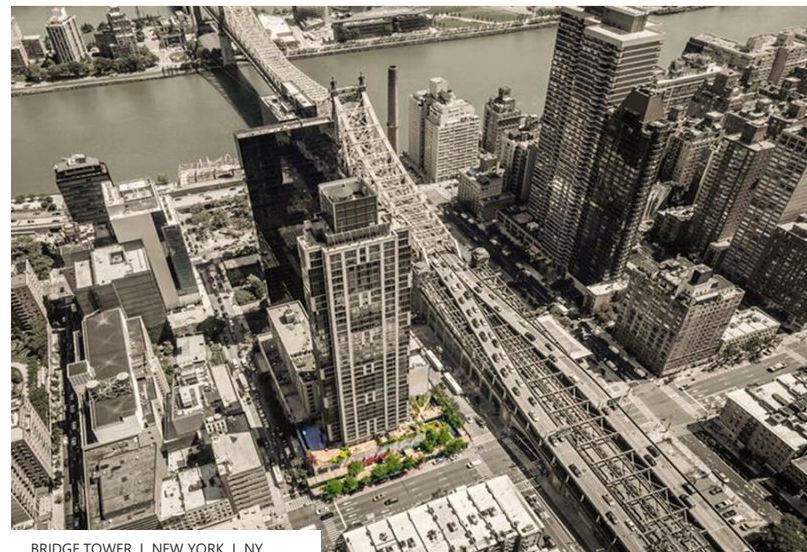
# תוצאות נתונים פיננסיים

לרבעון השני לשנת 2020



LOCATION  
LOCATION  
LOCATION.

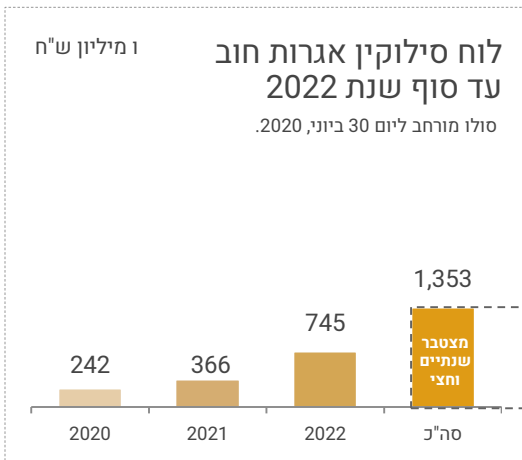
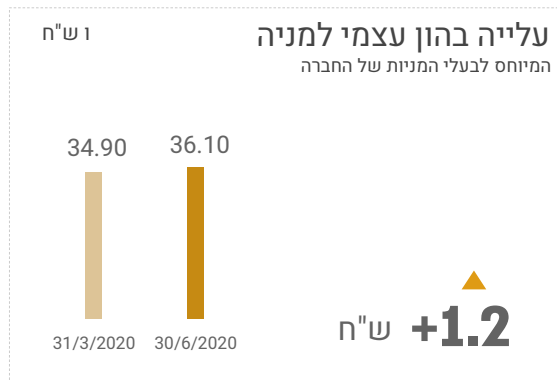
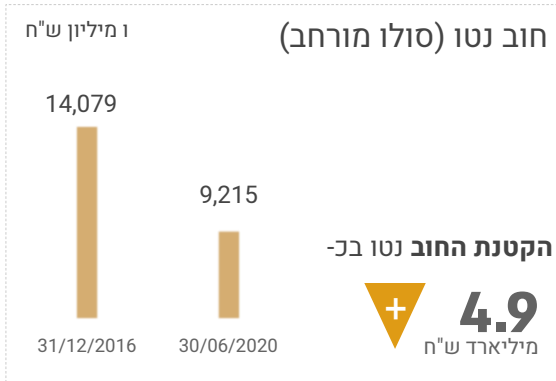
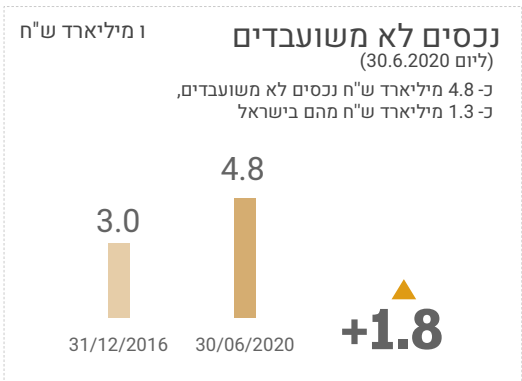
GREAT THINGS HAPPEN WHEN  
YOU OWN GREAT REAL ESTATE



G KOCHAV HATZAFON | TEL AVIV

BRIDGE TOWER | NEW YORK | NY

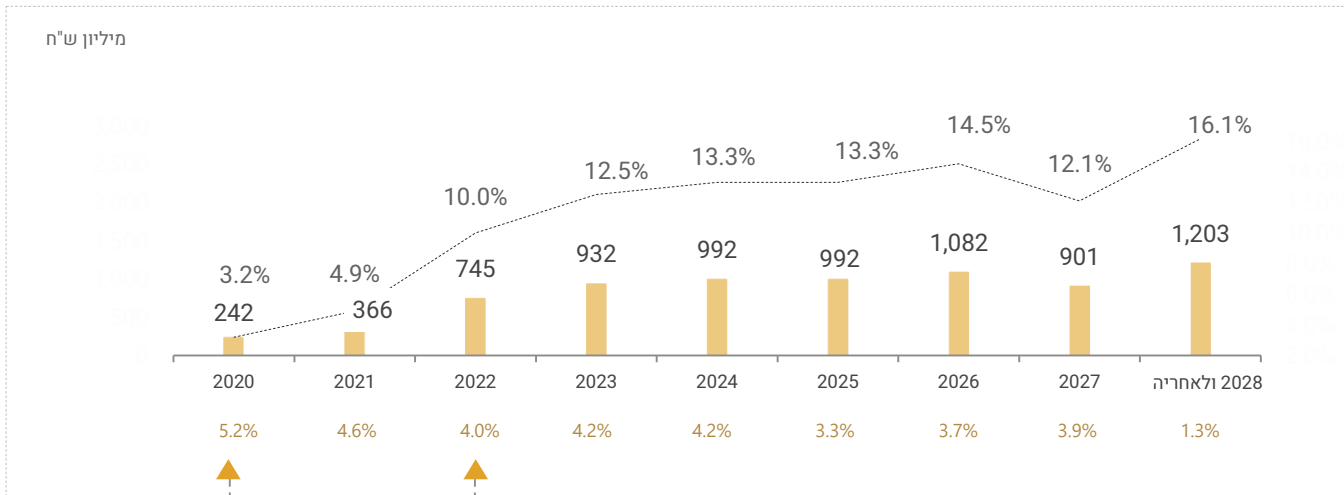
# שמירה על מאזן יציב ואיתנות פיננסית



\*כולל פיקדון בסך של כ- 346 מיליון ש"ח אשר שימש להצעת הרכש של מניות החברה. ללא מסגרת אשראי באישור עקרוני של כ- 180 מיליון ש"ח.



# לוח סילוקין לאגרות החוב של החברה



## לוח הסילוקין ליום 30.06.2020

מח"מ ממוצע (אג"ח) - 4.5 שנים

ריבית ממוצעת על התחייבויות  
3.7% - (לרבות חוב בנקאי)

**\*2.0**  
מיליארד ש"ח

→ → → →

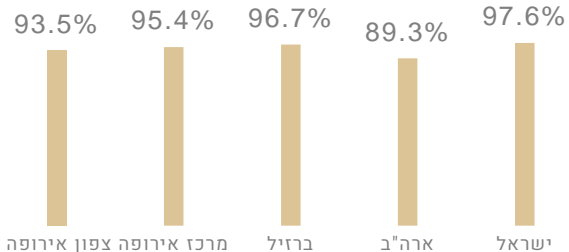
**1.35**  
מיליארד ש"ח

נזילות

\* כולל מסגרת אשראי באישור עקרוני של כ-180 מיליון ש"ח מגובה בנדל"ן בישראל ולא כולל פיקדון בסך 346 מיליון ש"ח.

### שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים

ליום 30 ביוני, 2020

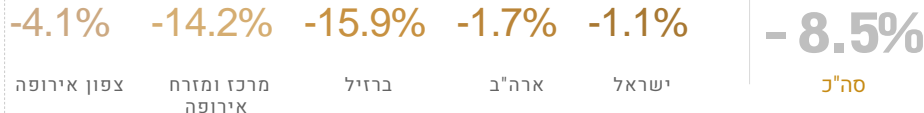


**94.9%**  
סה"כ

קיטון של כ- 8.5% ב- NOI מנכסים זהים בחציון השני נובע בעיקר מחברת אטריום, עקב הקלות שניתנו לשוכרים על ידי ממשלת פולין בתקופת הסגר ומברזיל אשר נפתחה לפעילות החל מאמצע חודש יוני

### NOI מנכסים זהים

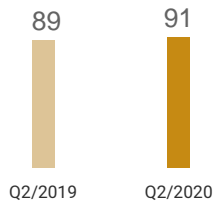
ה- NOI באיחוד יחסי בתקופה הסתכם ב- 570 מיליון ש"ח



1 מיליוני ש"ח

### גידול בתזרים המזומנים

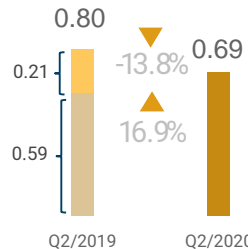
(סולו מורחב) מפעילות שוטפת ברבעון גדל ב- 2.2% לעומת הרבעון המקביל אשתקד



**+ 2.2%**

### FFO למניה

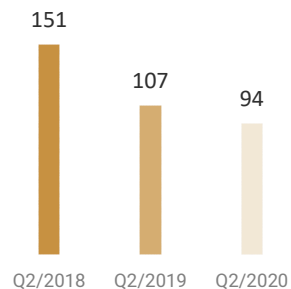
בנטרול FCR והשפעת המט"ח גדל ברבעון בכ- 16.9% לעומת הרבעון המקביל אשתקד



FFO למניה ללא FCR והפרשי ש"ח  
FFO למניה מ- FCR והפרשי ש"ח

1 במיליון ש"ח

## הוצאות ריבית נטו, סולו מורחב

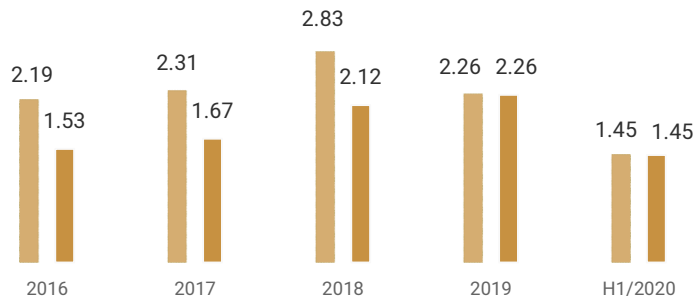


**-12.1%**

1 ש"ח

## תזרים מפעילות שוטפת למניה סולו מורחב

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



**+14%**

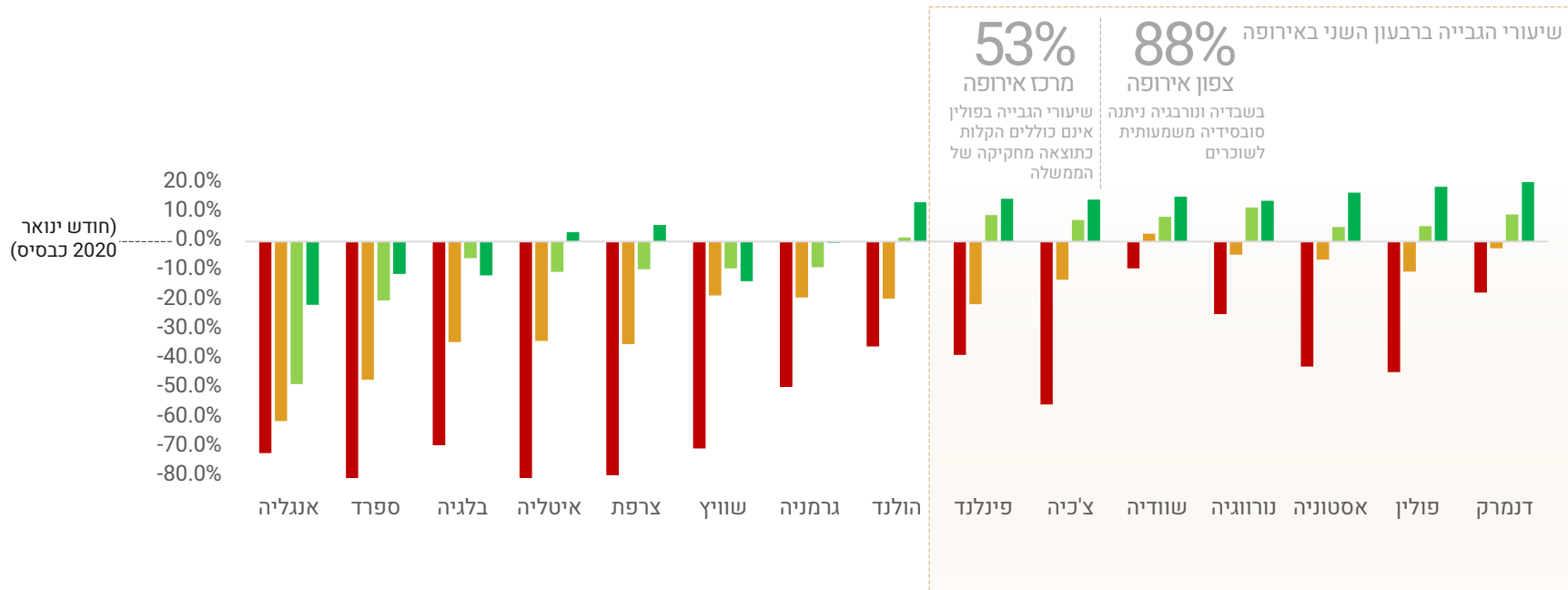
**CAGR**

בשנים 2016 - 2019

# מדינות אירופה בהם פועלת הקבוצה מובילות בכמות המבקרים

גידול מתמשך בתנועת מבקרים במרכזי קמעונאות ובילוי באירופה

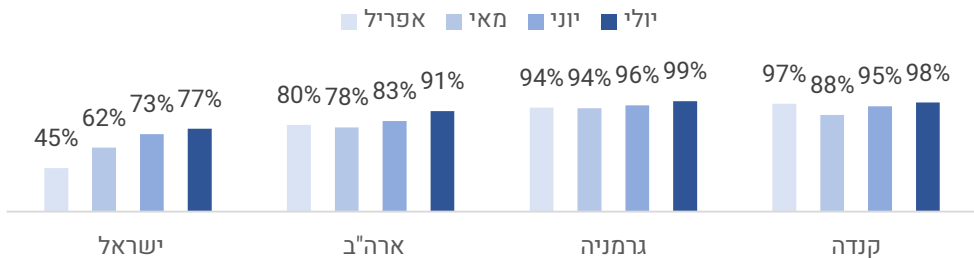
שבוע אחרון של יולי ■ שבוע אחרון של יוני ■ שבוע אחרון של מאי ■ שבוע אחרון של אפריל ■



מקור: Google's Community Mobility Reports 09/08/2020  
3/1-6/2/2020 תרחיש הבסיס הינו ממוצע תנועת המבקרים לתקופה



## שיעורי גבייה בתקופה (בחברות הפרטיות)



ברזיל נסגרה בסוף חודש מרץ ונפתחה לפעילות באמצע חודש יוני והצוותים המקומיים נמצאים במ"מ עם השוכרים, לכן מוקדם לקבוע את נתוני הגבייה. יש לציין שכל העסקים החיוניים היו פתוחים גם בעת המשבר (סופרמרקט, בתי מרקחת וכו') והמשיכו לשלם שכ"ד בתקופה.

## הסכמים חדשים שנחתמו ברבעון (בחברות הפרטיות)

לרבות חידושי הסכמים ומימושי אופציות

שינוי בשכ"ד למ"ר חדש לעומת שכ"ד למ"ר קודם (Leasing Spread)	ממוצע שכ"ד למ"ר קודם	ממוצע שכ"ד למ"ר חדש	שטח להשכרה מ"ר	מספר הסכמים	
%	ש"ח	ש"ח			
1%	110	111	6,327	35	ישראל
4%	130	135	1,051	14	ברזיל
90%	118	224	9,300	1	ארה"ב
46%	105	153	315	1	קנדה

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



79% משווי הנכסים\* של גזית  
מרוכז ב-15 מטופולינים  
לעומת לכ- 69% בתחילת 2018

## אסטרטגיה



תל אביב וגוש דן\*\*

10  
ASSETS

14%

ניו יורק  
בוסטון  
טורונטו  
פילדלפיה  
מיאמי

13  
ASSETS

9%

סאו פאולו

7  
ASSETS

11%

שטוקהולם  
הלניסקי  
אוסלו  
קופנהגן  
סלין  
גוטרנבורג

24  
ASSETS

27%

וורשה  
פראג  
ורצלכ

8  
ASSETS

18%



LOCAtION  
LOCAtION  
LOCAtION®

GREAT THINGS HAPPEN WHEN  
YOU OWN GREAT REAL ESTATE

THANK YOU FOR YOUR TIME



פרטי התקשרות:

אור אקרמן  
מנהל קשרי משקיעים

עדי ימיני  
סמנכ"ל כספים

Oackerman@gazitgroup.com  
+972.3.6948000

