

תוצאות כספיות לרבעון השלישי ותשעת החודשים לשנת 2020

GREAT THINGS HAPPEN WHEN YOU OWN GREAT REAL ESTATE נובמבר 2020



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 הנגרם 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 לאסטרטגיה 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 בטרמינולוגיה 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 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. 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 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.

קיטון של כ- 10.4% ב- NOI מנכסים זהים בתקופה השנייה נובע בעיקר מחברת אטריום, עקב הקלות שניתנו לשוכרים על ידי ממשלת פולין בתקופת הסגר ומברזיל אשר נפתחה לפעילות חלקית החל מאמצע חודש יוני ולפעילות מלאה החל מאמצע חודש אוקטובר

NOI מנכסים זהים

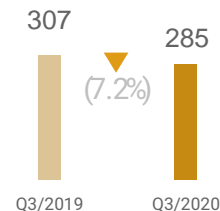
ה- NOI באיחוד יחסי בתקופה הסתם ב- 856 מיליון ש"ח



1 מיליוני ש"ח

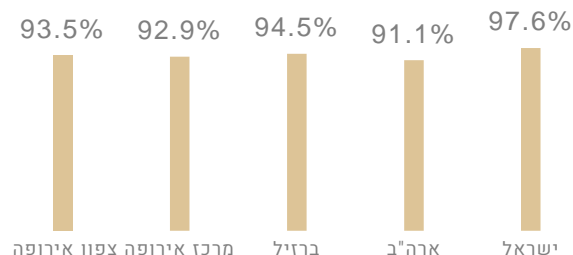
NOI באיחוד יחסי

ה- NOI באיחוד יחסי בנטרול שערי חליפין קטן ב- 7.2% לעומת הרבעון המקביל אשתקד



שיעורי תפוסה

ליום 30 בספטמבר, 2020



שיעורי גבייה גבוהים ברבעון השלישי ובתשעת החודשים הראשונים

86%
Q3/2020



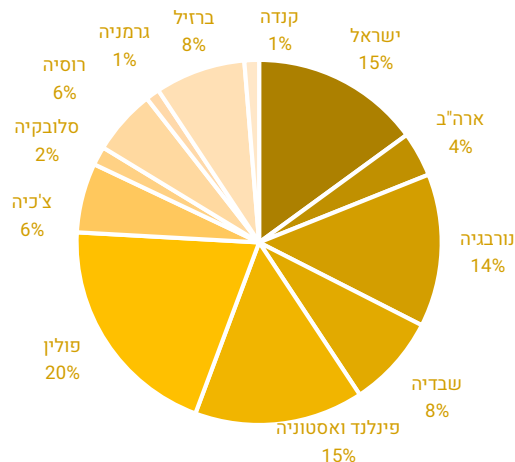
89%
1-9/2020

תיק נכסים אורבאני המשרת צרכים ושירותים יומיומיים

נתונים נבחרים:

מיליון מבקרים בתיק הנכסים בכל שנה	450	
חוזי שכירות בקבוצה	9,375	
נכסים ליום 30 בספטמבר, 2020	104	
סופרמרקטים בתיק הנכסים	144	
תרומת הדייר הגדול בקבוצה מה- NOI באיחוד היחסי	~1.7%	

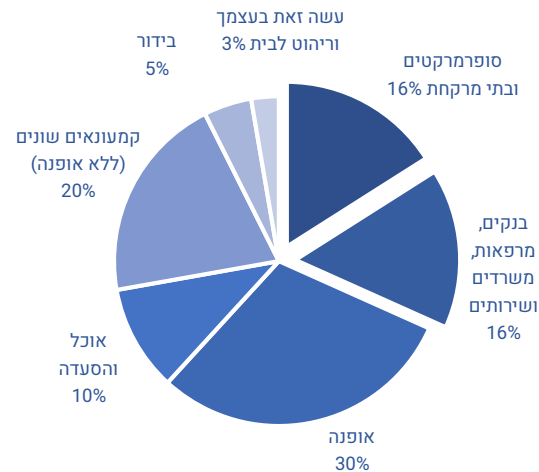
פיזור גיאוגרפי על פי שכר הדירה באיחוד היחסי*:



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*:

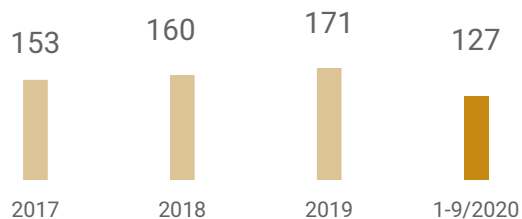


תיק נכסים איכותי משולב נכסים פתוחים למחצה באזורים אורבניים צפופי אוכלוסין, ללא תלות בדיירים מהותיים.

התפתחות NOI בקבוצה ובחברות בבעלות מלאה

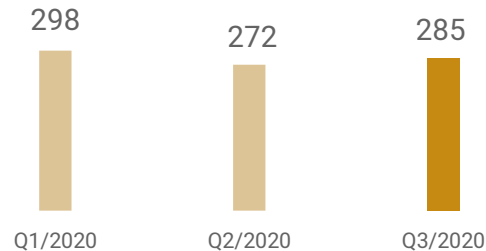
1 מיליון ש"ח

ישראל



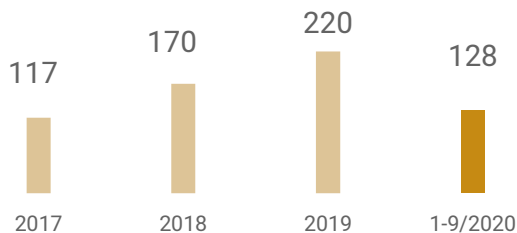
1 מיליון ש"ח

NOI באיחוד יחסי בקבוצה



1 מיליון ריאל ברזילאי

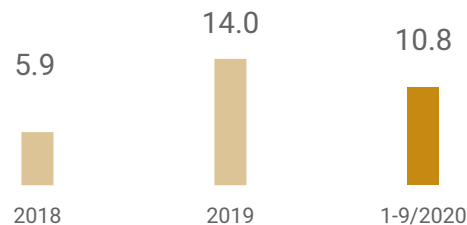
ברזיל



1 מיליון דולר

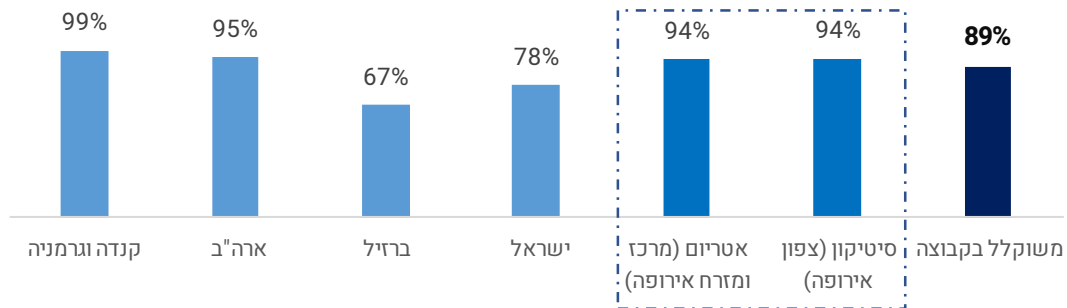
ארה"ב

הוקמה בשנת 2017

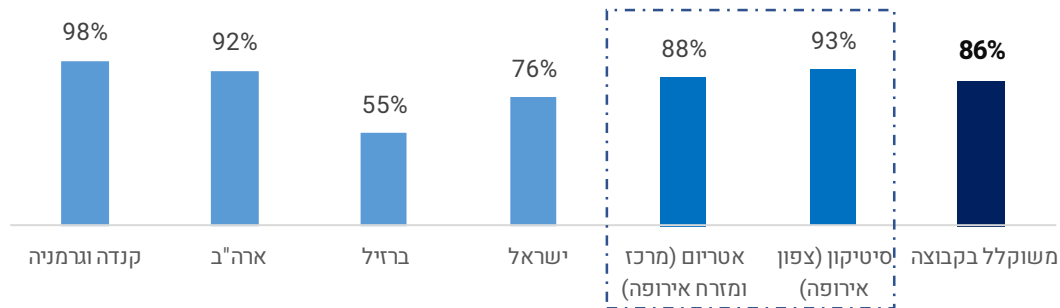


שיעורי גבייה בקבוצה

תשעת החודשים הראשונים:



רבעון שלישי:



• סיטיקון ואטריום מהוות כ-70% מה-NOI באיחוד יחסי של הקבוצה.

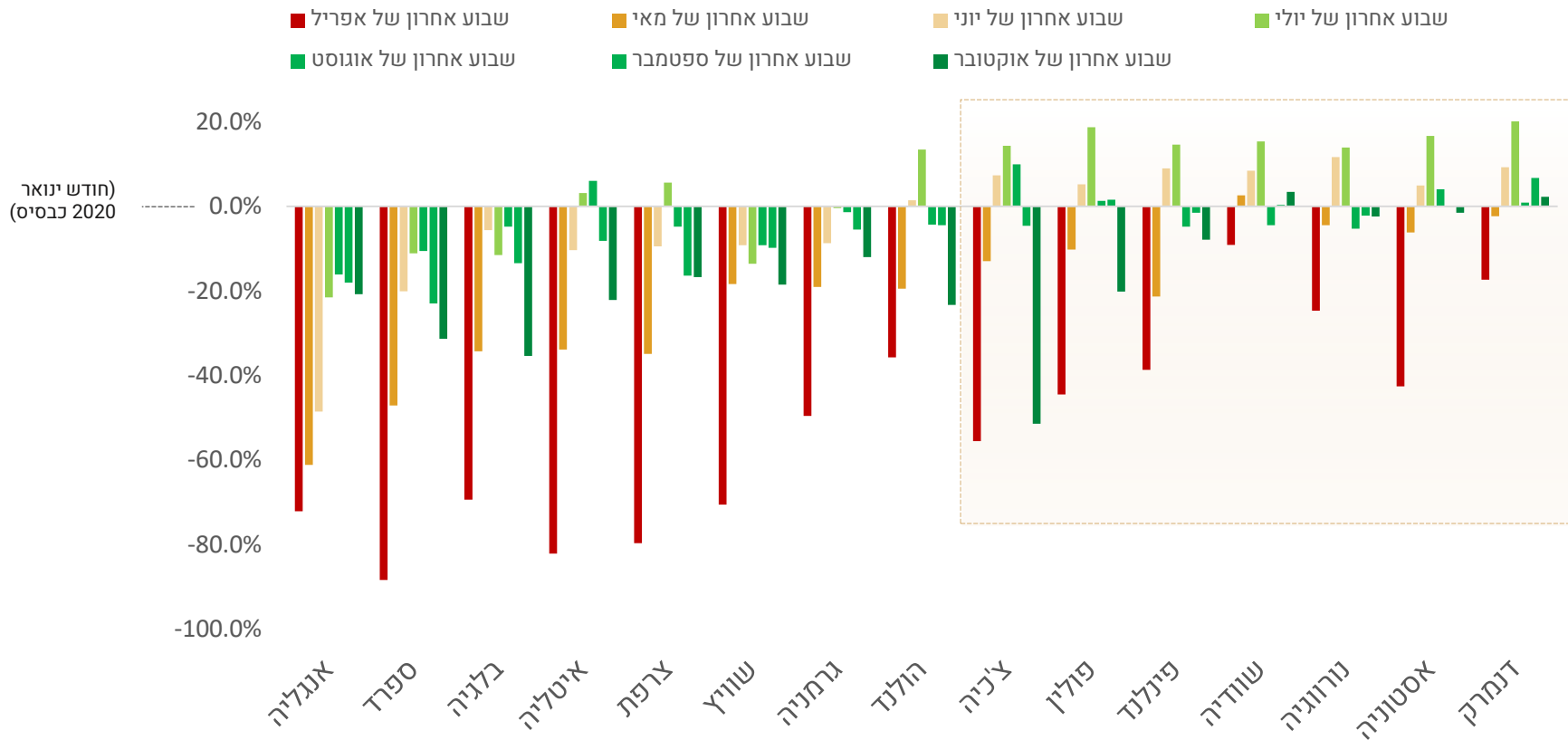
חברות פרטיות בבעלות מלאה, שיעור גבייה משכ"ד הבסיס ללא נטרולים

כפי שדווח ע"י החברות הבנות

- במהלך התקופה נחתמו 243 הסכמי שכירות חדשים לרבות חידושי אופציות בנכסים הפרטיים של החברה, בשטח להשכרה של כ- 50 אלף מ"ר ובשכ"ד ממוצע משוקלל העולה בכ- 21% על שכ"ד ששולם על אותם שטחים.
- ברבעון השני חתמה החברה על הסכם שכירות חדש עם ענקית ה- DIY הום-דיפו (The Home Depot) קמעונאית מובילה בעלת דירוג אשראי A המנהלת אלפי חנויות, לתקופה של 20 שנים, בשכ"ד שנתי של כ- 7.5 מיליון דולר לעומת 3.8 מיליון דולר שכ"ד נוכחי.
- לאחר תאריך המאזן נחתם הסכם שכירות חדש עם ליגת ה- NBA לפתיחת החנות הרביעית בגודלה בעולם בסאו פאולו. החנות צפויה להיפתח באפריל 2021 בקניון מורמבי טאון של גזית ברזיל. החנות הינה בשטח של כ- 1,200 מ"ר ותכלול מגוון מרחבים כולל מגרש כדורסל, אזור אירועים, בר מסעדה וחדרי הלבשה.



שינויים בתנועת מבקרים במתחמי קמעונאות ובילוי לעומת חודש ינואר 2020



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)
- הושלמו התנאים לקבלת היתר חפירה ודיפון לפרויקט
- 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



GREATER HELSINKI | LIPPULAIVA | FINLAND

- חברת הבת סיטיקון הפועלת בצפון אירופה נמצאת בעיצומה של בניית פרויקט ליפוליווה. לאחר הריסת המרכז הישן מוקם מרכז לשימוש מעורב בשטח של כ-44 אלף מ"ר שטחי מסחר, הנכס מחובר ישירות לתחנה החדשה של הרכבת התחתית שנמצאת בהקמה, כ-500 יח"ד דיור יוקמו בלב שכונת אספונלטי במטרופולין הלנסקי, פינלנד.
- מרכז ליפוליווה יהיה ביתם החדש של שירותים פרטיים וציבוריים כדוגמת הסיפרייה העירונית שעתידה להיפתח במרכז, באביב 2022.
- ברשות סיטיקון זכויות בנייה בנכסים קיימים לפיתוח של כ-3,500 יחידות דיור.



MANHATTAN | BRIDGE TOWER | NEW YORK

- חתימה על הסכם שכירות חדש עם ענקית ה-DIY הום דפון, קמעונאית מובילה בעלת דירוג אשראי בינלאומי
- תקופה החוזה החדש - 20 שנים
- שכ"ד שנתי של כ-7.5 מ' דולר לעומת כ-3.8 מ' דולר

תוצאות ונתונים פיננסיים

לרבעון השלישי לשנת 2020



GAZIT GLOBE
GROUP

LOCATION
LOCATION
LOCATION.

GREAT THINGS HAPPEN WHEN
YOU OWN GREAT REAL ESTATE



WARS SAWA JUNIOR | WARSAW



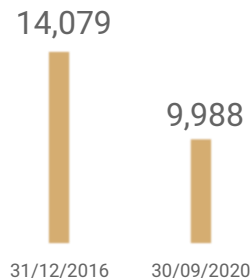
G KOCHAV HATZAFON | TEL AVIV



BRIDGE TOWER | NEW YORK | NY

שמירה על מאזן יציב ואיתנות פיננסית

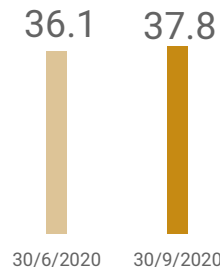
חוב נטו (סולו מורחב) ו מיליון ש"ח



הקטנת החוב נטו בכ-
4.4
מיליארד ש"ח

עלייה בהון עצמי למניה ו ש"ח

המיוחס לבעלי המניות של החברה

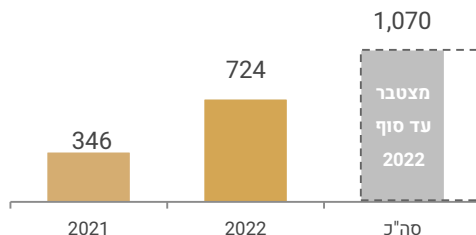


הגדלת ההון העצמי למניה בכ-
+1.7 ש"ח

ו מיליון ש"ח

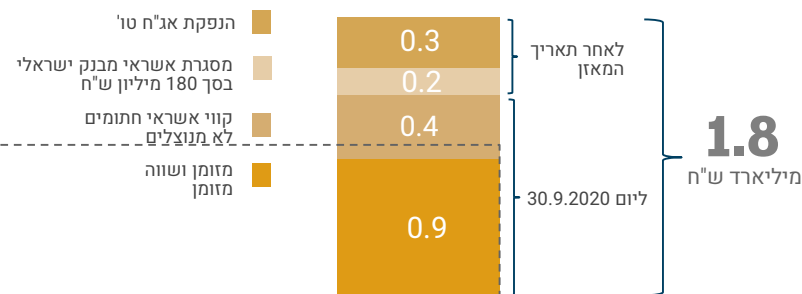
לוח סילוקין אגרות חוב עד סוף שנת 2022

סולו מורחב ליום 30 בספטמבר, 2020.



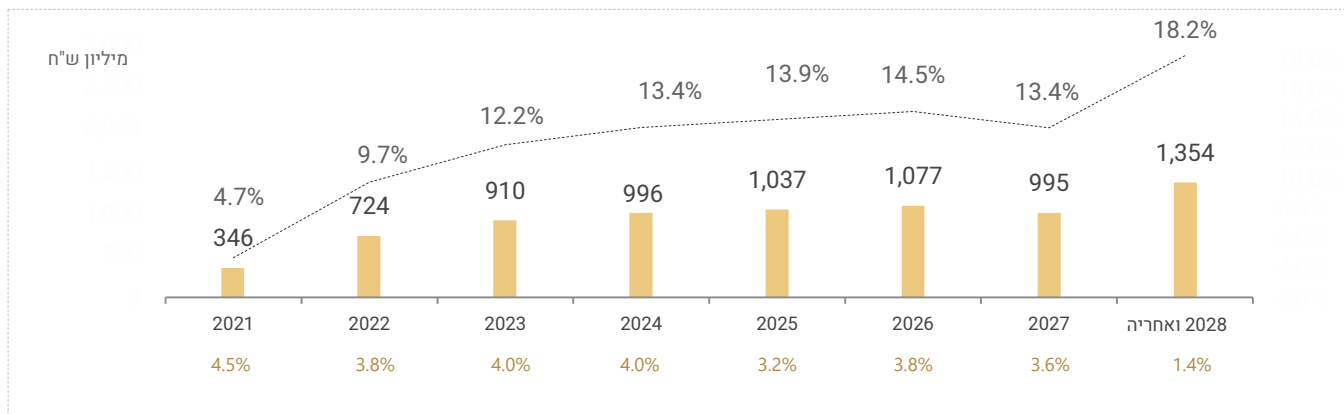
ו מיליארד ש"ח

יתרות נזילות



1.8
מיליארד ש"ח

לוח סילוקין לאגרות החוב של החברה



לוח הסילוקין

פרופורמה בסמך למועד פרסום

הדוחות כולל הנפקת אג"ח ט'

מח"מ ממוצע (אג"ח) - 4.2 שנים

ריבית ממוצעת על התחייבויות
3.4% (לרבות חוב בנקאי)

1.8
מיליארד ש"ח
נזילות

1.07
מיליארד ש"ח
פרעונות

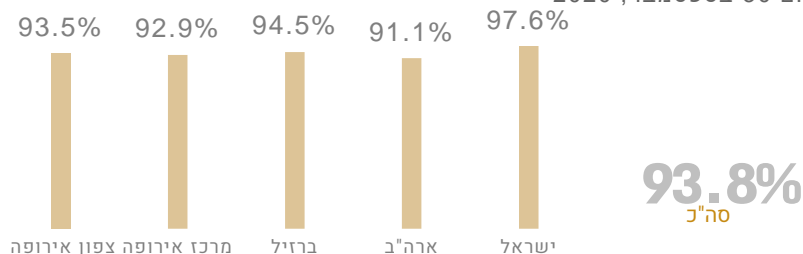
- ב-20 באוקטובר, 2020 הונפקה סדרת אג"ח חדשה (סדרה ט')
- מגובה בנכסי מקרקעין בישראל, בדירוג מעלות AA ומדרוג Aa2
- מחזור חוב בריבית אטרקטיבית של 1.08%
- מח"מ ארוך של 6.2 שנים
- חסכון צפוי בעלויות ריבית שנתיות של כ-14 מיליון ש"ח

תשעת החודשים הראשונים לשנת 2020

תוצאות עיקריות

שיעורי תפוסה

ליום 30 בספטמבר, 2020



NOI מנכסים זהים

קיטון של כ-10.4% ב- NOI מנכסים זהים בתקופה השינוי נובע בעיקר מחברת אטריום, עקב הקלות שניתנו לשוכרים על ידי ממשלת פולין בתקופת הסגר ומברזיל אשר נפתחה לפעילות החל מאמצע חודש יוני

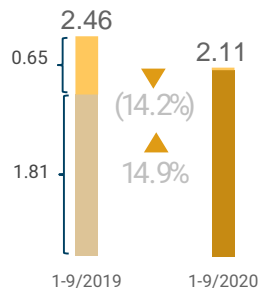
ה- NOI באיחוד יחסי בתקופה הסתכם ב- 856 מיליון ש"ח



FFO למניה

ה- FFO למניה ירד בתקופה בכ-14.2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד (בנטרול FCR והשפעת המט"ח גדל בתקופה בכ- 7.1% לעומת התקופה המקבילה אשתקד)

1 מיליוני ש"ח



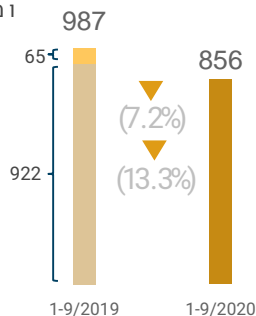
FFO למניה ללא FCR והפרשי ש"ח

FFO למניה מ- FCR והפרשי ש"ח

NOI באיחוד יחסי

ה- NOI באיחוד יחסי ירד בתקופה בכ-13.3% לעומת התקופה המקבילה אשתקד (בנטרול שערי חליפין ירד בכ- 7.2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד)

1 מיליוני ש"ח



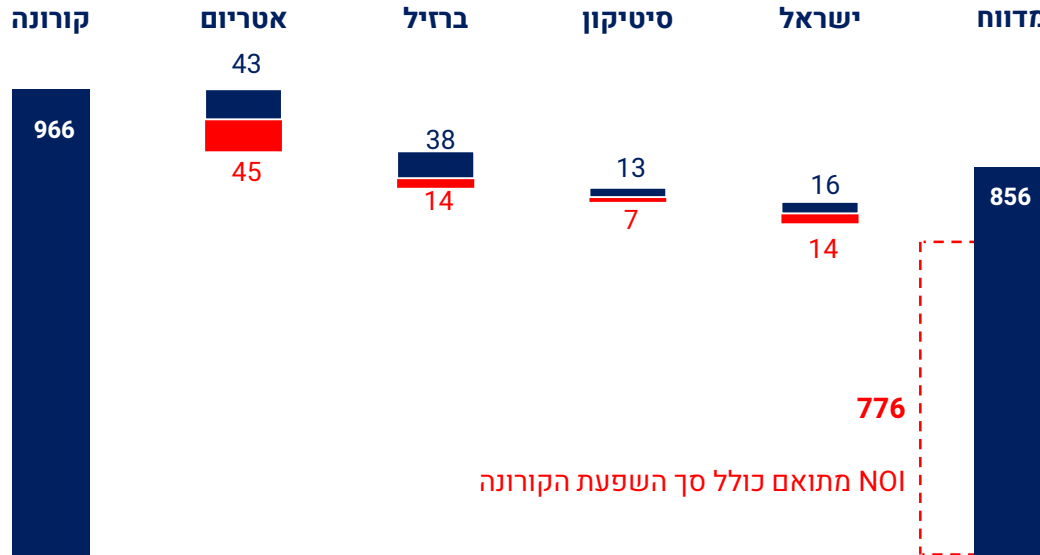
השפעת הקורונה בתקופה

NOI באיחוד יחסי:

- ירידה של כ- 110 מיליון ש"ח (11%) כתוצאה מהשפעת הקורונה שהוכרה בתקופה
- ירידה של כ- 190 מיליון ש"ח (19%) כתוצאה מסך השפעת הקורונה (שהוכרה בתקופה ושנפרסה בקו-ישר)

NOI - 1-9/2020

ללא השפעת



1-9.2020	
966	NOI ללא השפעת קורונה
(110)	השפעת קורונה שהוכרה בתקופה
856	NOI מדווח
(80)	השפעת הקורונה שנפרסה בקו ישר
776	NOI מתואם כולל סך השפעת הקורונה שהוכרה בתקופה ושנפרסה בקו ישר

השפעת קורונה שהוכרה בתקופה

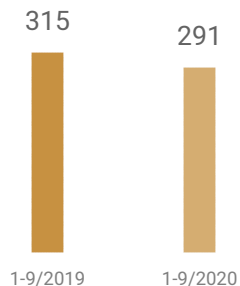
השפעת קורונה שנפרסה בקו ישר



תזרים מפעילות שוטפת ועלויות ריבית

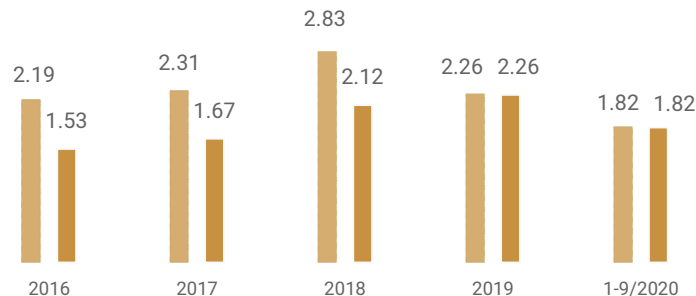
הוצאות ריבית
נטו, סולו מורחב

1 מיליון ש"ח

▼
-7.6%תזרים מפעילות שוטפת
למניה סולו מורחב

1 ש"ח

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

▲
+14%

CAGR

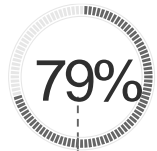
בשנים 2016 - 2019

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



79% משווי הנכסים של גזית
מרוכז ב-15 מטרופולינים
לעומת לכ- 69% בתחילת 2018

אסטרטגיה



תל אביב וגוש דן**

ניו יורק
בוסטון
טורונטו
פילדלפיה
מיאמי

סאו פאולו

שטוקהולם
הלסינקי
אוסלו
קופנהגן
סלין
גוטרנבורג

וורשה
פראג
ורוצלב

10
ASSETS 14%

13
ASSETS 9%

7
ASSETS 11%

24
ASSETS 27%

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

oackerman@gazitgroup.com
+972.3.6948000

עדי ימיני
משנה למנכ"ל
וסמנכ"ל כספים