



28.02.2019

גזית גלוב התקשרה בעסקה אסטרטגית למימוש מרבית אחזקתה בחברת FCR תמורת כ- 3.3 מיליארד ש"ח במזומן

**במסגרת העסקה צפויה FCR לרכוש ולבטל כ- 14.1% ממניותיה המוחזקות על ידי גזית גלוב
ולמכור כ- 8.7% מניות נוספות של FCR בהצעת מכר מובטחת (Bought Deal) בהובלת RBC**

השלמת העסקה כולה כפופה בין השאר לאישור רוב בעלי מניות המיעוט של חברת FCR.

תל אביב, 28 בפברואר 2019 – גזית גלוב בע"מ (TASE; NYSE¹: GZT) ("החברה"), חברת נדל"ן גלובאלית העוסקת ברכישה, השבחה פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים ונכסים בעלי שימושים מעורבים באזורים אורבאניים צומחים מדווחת היום על עסקת ענק בקנדה המותנית בין היתר באישור רוב בעלי מניות המיעוט של FCR במסגרתה התקשרה החברה וחברה בת בבעלותה המלאה, בהסכמים למכירת סך של כ- 58 מיליון מניות של חברת First Capital Realty Inc (TSX: FCR) ("FCR") (מתוך כ- 80 מיליון מניות FCR אשר בבעלות החברה) במחיר של כ- 20.60 דולר קנדי למניה ובתמורה כוללת ברוטו של כ- 1.2 מיליארד דולר קנדי, כ- 3.3 מיליארד ש"ח. ככל ותושלם העסקה תקטן אחזקתה של החברה בהון מניותיה ומזכויות ההצבעה של FCR מכ- 31.3% לכ- 9.9%.

חיים כצמון, מייסד ומנכ"ל גזית גלוב מסר: "מהלך זה מהווה צעד משמעותי נוסף בישום האסטרטגיה עליה הכרזנו לפני למעלה משנתיים שעיקרה מכירת האחזקות בחברות ציבוריות בשלות, הורדת רמת המינוף, והגדלת רכיב הנדל"ן הפרטי תוך התמקדות בנכסים דומיננטיים בערים מרכזיות. אם וככל שתושלם העסקה, סך האחזקות הפרטיות של החברה צפוי לעמוד על כ- 44% מסך שווי הנכסים והחוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב) צפוי לרדת מתחת ל- 45%.

לאחר שני מימושי ענק בשנתיים האחרונות של אחזקותינו בשתי חברות ציבוריות בסדר גודל של כ- 8 מיליארד ש"ח במזומן ועם תשואות IRR שנתי ממונף של כ- 20% בכל אחת מהשקעות אלה, אנו נחושים להמשיך ביישום האסטרטגיה שלנו, להגדיל עוד יותר את רכיב הנדל"ן הפרטי כשעיקר מאמצינו בעניין זה יכוונו לצפון אמריקה שם יש לנו הנהלה מנוסה ומיומנות של עשרות שנים, כמו גם היכרות עמוקה עם כל שחקני שוק הנדל"ן המקומי. במקביל נמשיך לפעול נמרצות להשביח את השקעותינו הקיימות בברזיל ונמשיך לפעול להשבחת והגדלת תיק הנדל"ן שלנו בישראל. באירופה נמשיך לפעול נמרצות להשביח את החברות שבשליטתנו ולהציף בהן ערך באמצעות השבחה של תיק הנכסים של חברותינו ובמגוון דרכים נוספות.

אין ספק שמבחינתה של גזית גלוב, המהלך הזה, במידה ויושלם, הינו מהלך משנה חיים מבחינת החברה ואני משוכנע שעם השלמתו החברה תעלה על דרך חדשה- ישנה של חזרה למקורות, רכישת נכסי איכות לאו ברי תחליף, מאזן חזק

¹ ביום 14 בפברואר, 2019 דיווחה החברה כי היא נמצאת בתהליך למחיקת מניותיה ממסחר בבורסה של ניו יורק <https://mayafiles.tase.co.il/rpdf/1213001-1214000/P1213572-00.pdf>



חסיין מיתוניים ונזילות גבוהה, הנהלה מקצוענית ובלתי מתפשרת שיכולה לאתר, להשביח את נכסינו לאורך זמן ולייצר תשואות עודפות".

תאור העסקה:

1. הסכם עם FCR לגבי רכישה עצמית (Buy Back)

במסגרת ההסכם, FCR תרכוש ("רכישה עצמית") כ- 36 מיליון ממניותיה אשר מוחזקות על ידי גזית גלוב ומהוות כ- 14.1% מהון המניות של FCR בתמורה לכ- 742 מיליון דולר קנדי. השלמת הסכם הרכישה העצמית מותנית בתנאים מתלים, לרבות קבלת אישור הרוב מקרב בעלי המניות של FCR (לא כולל החברה), והשלמת הצעת המכר כמתואר בסעיף 2 להלן.

במועד ההתקשרות תשלם FCR לחברה מקדמה בסך של 3 מיליון דולר קנדי (בגין השתתפות בהוצאות עסקה של החברה). ככל שלא יתקבל אישור אסיפת בעלי מניות FCR לעסקה, תיוותר המקדמה בידי החברה.

החל ממועד השלמת העסקה וכל עוד החברה תחזיק לפחות 5% מהון המניות של FCR היא תהא זכאית להציע מועמד אחד מטעמה לדירקטוריון FCR.

2. הסכם מכר מובטח בחיתום מלא

במקביל, התקשרה גזית גלוב וחברה בת בבעלותה המלאה עם RBC Capital Markets ("RBC"), המוביל סינדיקציה של חתמים, בהסכם למכירת כ- 22 מיליון מניות של FCR המוחזקות על ידי גזית גלוב ומהוות כ- 8.7% מהון המניות של FCR ("מניות המכר") בתמורה לכ- 453 מיליון דולר קנדי במנגנון של "הצעת מכר מובטחת", "Bought Deal", כאשר מחצית מהתמורה תתקבל במועד השלמת העסקה, בכפוף להשלמת "הרכישה העצמית", ומחצית התמורה שנתרה בגין "הצעת המכר המובטחת" תתקבל בחלוף 12 חודשים ממועד השלמת השלב הראשון של הצעת המכר המובטחת. מניות המכר יוחזקו בנאמנות עד לקבלת התשלום השני ובמהלך תקופה זו לא תהא החברה זכאית לדיבידנד או לזכויות הצבעה בגין מניות המכר. ככל שהתשלום השני לא ישולם לחברה במלואו, מניות המכר תוחזרנה לחברה לרבות הדיבידנד שנצבר בגין (מבלי שתידרש להשיב את התשלום הראשון בגינן).

FCR תישא במחצית סכום העמלה לה זכאי RBC בגין הצעת המכר.

לאחר השלמת העסקאות האמורות תחזיק החברה, באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה, בכ- 21.6 מיליון מניות FCR שתהווה באותו מועד כ- 9.9% מהון מניותיה ומזכויות ההצבעה של FCR אשר יוצגו בדוחות הכספיים כנכס פיננסי. החברה וחברת הבת שלה התחייבו כי במהלך תקופה של שנה ממועד השלמת השלב הראשון של הצעת המכר לא יבצעו עסקה ביתרת אחזקותיהם ב-FCR, אלא באישור RBC ו-FCR, בחצי



השנה הראשונה ובאישור FCR בלבד במהלך המחצית השנייה של השנה, ולמעט לצורך מילוי התחייבויות החברה כלפי גופים ממנים אשר המניות משועבדות לטובת קווי אשראי מולם.

השלמת הסכם הרכישה העצמית מותנית בתנאים מתלים, לרבות קבלת אישור רוב מקרב בעלי המניות המיעוט של FCR (לא כולל החברה) לעסקה (באסיפת בעלי מניות הצפויה להתכנס לא יאוחר מחודש אפריל 2019) והשלמת הצעת המכר.

פרטים נוספים:

ככל ותושלם העסקה, החוב נטו לסך מאזן (סולו מורחב) של החברה צפוי לרדת משמעותית ולעמוד על מתחת ל- 45%. סך הנכסים באחזקה פרטית צפוי לעמוד על כ- 44% מסך שווי הנכסים והחוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב), נכון ליום 30 בספטמבר 2018.

הוצאות המיסים בגין העסקה תסתכמה בכ- 95 מיליון דולר קנדי (כ- 264 מיליון ש"ח) הכוללות הוצאות רישום עתודה למיסים נדחים בהיקף של כ- 26 מיליון דולר קנדי (כ- 71 מיליון ש"ח) בגין המניות הנותרות בבעלות החברה, עמלות בגין ביצוע העסקה לרבות מתן הנחות ל- FCR ולחיצוניים תסתכמה בכ- 88 מיליון דולר קנדי (כ- 246 מיליון ש"ח), ובסה"כ צפויה החברה להכיר בקיטון בהון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה בהיקף של כ- 510 מיליון ש"ח. מנגד, מימוש קרן הון בהיקף של כ- 90 מיליון ש"ח (כפי שנכללה בספרי החברה ביום 30 בספטמבר, 2018) יקטין את ההפסד לכ- 420 מיליון ש"ח.

גזית גלוב רכשה את השליטה בחברת FCR בקנדה בשנת 2000. הודות לניהול פרו-אקטיבי אדוק יחד עם שורה ארוכה של מהלכים אשר כללו רכישות ומכירות של נכסים לצד עסקאות M&A, הפכה FCR לחברה המובילה בתחומה בקנדה עם תיק נכסים בהיקף של כ- 10.5 מיליארד דולר קנדי ושווי שוק של כ- 5.5 מיליארד דולר קנדי. **העסקה באם תושלם משקפת תשואה שנתית ממונפת (IRR)² של כ- 20%** המדגישה את הערך הרב שיצרה גזית גלוב לאורך השנים בחברה.

Lazard שימשו כיועצים הפיננסיים ו-McCarthy Tétrault LLP כיועצים המשפטיים של החברה בעסקה.

² חישוב שיעור התשואה הפנימי (IRR) מבוסס על ניתוח הנהלה של התמורה הממונפת של גזית גלוב מהשקעתה ב-FCR בש"ח.



חיים כצמן, מייסד ומנכ"ל גזית גלוב הוסיף: "יחד עם שותפי דורי סגל, התחלנו את הפעילות בקנדה בשנת 1998 עם נכס ראשון בשווי של 15 מיליון דולר קנדי. כיום, FCR הינה החברה המובילה מבין חברות הנדל"ן הקנדיות בתחום המרכזים המסחריים עם תיק נכסים מעולה של כ- 10 מיליארד דולר קנדי, והנהלה איכותית בראשות אדם פול. אנו מאחלים ל-FCR ולהנהלתה הצלחה רבה בהמשך דרכם."

אודות גזית גלוב

גזית גלוב הנה חברה גלובאלית העוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים ונכסים בעלי שימושים מעורבים בצפון אמריקה, ברזיל, ישראל, צפון, מרכז ומזרח אירופה תוך התמקדות בערים מרכזיות באזורים אורבאניים צומחים. גזית גלוב נסחרת בבורסה בתל אביב (TASE: GZT) ונכללת במדד ת"א 35 בישראל וכן בבורסה בניו יורק (NYSE: GZT). ליום 30 בספטמבר 2018 הקבוצה מחזיקה ומנהלת 101 נכסים המשתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ- 2.5 מיליון מ"ר בשווי של כ- 38.6 מיליארד ש"ח.

מידע נוסף באתר החברה: www.gazitglobe.com

משקיעים ואנליסטים:

דורון לביא סגלסון, מנהל קשרי משקיעים, גזית גלוב, טל: 03-6948000, נייד: 052-8440088, dlavi@gazitgroup.com
או עודד בן חורין, קשרי משקיעים, טל: 03-5167620, נייד: 054-5712224, oded@km-ir.co.il