

גזית גלוב מפרסמת את תוצאות הרבעון השני והמחצית הראשונה של שנת 2020

- תזרים המזומנים מפעילות שוטפת (סולו מורחב) ברבעון השני ("רבעון") היה חזק בתקופה ועלה בכ- 2.2% והסתכם לכ- 91 מיליון ש"ח. השיפור נבע בעיקר מחסכון בהוצאות המימון וקיטון בהוצאות המס;
- ה- FFO בנטרול שע"ח ומכירת FCR גדל ברבעון בכ- 14% וה- FFO למניה בכ- 17%, ה- FFO ללא נטרול שע"ח ומכירת FCR ירד ברבעון השני בכ- 23 מיליון ש"ח והסתכם בכ- 124 מיליון ש"ח, קיטון של כ- 16% לעומת הרבעון המקביל אשתקד;
- ירידה בתזרים נטו מנכסים זהים (Same Property NOI) בחצי השנה הראשונה ("תקופה") של כ- 8.5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, השינוי נובע בעיקר מחברת אטריום, מהשפעת הקלות לשוכרים שחוקקה ממשלת פולין בתקופת הסגר ואשר האריכו את משך חוזה השכירות בשישה חודשים נוספים לאחר תום הסגר ומברזיל אשר נפתחה לפעילות מאמצע חודש יוני;
- הרווח המיוחס לבעלי המניות ברבעון הסתכם בכ- 105 מיליון ש"ח לעומת הפסד של כ- 83 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד;
- ההון העצמי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה הסתכם ליום 30 ביוני, 2020 בכ- 36.1 ש"ח למניה לעומת כ- 34.9 ש"ח למניה ליום 31 במרץ, 2020, סך ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הסתכם לכ- 6,186 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני, 2020;
- במהלך הרבעון נחתמו 51 הסכמי שכירות חדשים לרבות חידושי אופציות בנכסים הפרטיים של החברה, בשטח להשכרה של כ- 17 אלף מ"ר ובשכ"ד ממוצע משוקלל העולה בכ- 52% על השכ"ד ששולם על אותם שטחים;
- בתקופה נפתחו לפעילות שני מרכזים מסחריים בישראל: כוכב הצפון בתל אביב ומתחם G FASHION בראשון לציון בשטח כולל להשכרה של כ- 16 אלף מ"ר;
- שיעורי הגבייה בחברות הציבוריות סיטיקון ואטריום ברבעון השני היו גבוהים והסתכמו ב- 88% ו- 53% בהתאמה, שיעורי הגבייה באטריום אינם כוללים הקלות לשוכרים אותם חוקקה ממשלת פולין;
- יתרות נזילות וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בחברה ובחברות בבעלות מלאה בהיקף של כ- 2.2 מיליארד ש"ח, הכוללים כ- 1.7 מיליארד ש"ח מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים, פיקדונות לזמן קצר ופיקדון אשר שימש להצעת הרכש של מניות החברה בסך של כ- 345 מיליון ש"ח. לאחר תאריך המאזן קיבלה החברה אישור עקרוני למסגרת אשראי נוספת בסך של כ- 180 מיליון ש"ח המגובה בשעבוד נדל"ן בישראל.

החברה פרסמה תכנית להגדלת וחיזוק מבנה ההון והנזילות, מה שיאפשר את המשך הצמיחה:

- מימוש נכסים - החברה תממש נכסים שהשבתם הסתיימה או שאינם נכסי ליבה, בחברות הפרטיות, בהיקף של כ- 1 מיליארד ש"ח ב- 12 החודשים הקרובים.
- עדכון מדיניות הדיבידנד - עדכון הדיבידנד הרבעוני למניה מ- 0.43 ש"ח למניה ל- 0.30 ש"ח למניה, החל בדיבידנד שיוכרז במועד אישור הדוחות הכספיים לרבעון השלישי בשנת 2020 (כולל) ועד (כולל) הרבעון השלישי בשנת 2021 (ובסך הכל 5 חלוקות דיבידנד) – מהלך זה צפוי להפחית את תשלומי הדיבידנד בכ- 100 מיליון ש"ח.
- מיזוג הפעילות של ג'י ישראל לתוך גזית גלוב - אישור רשות המסים לאחר תאריך המאזן והמשך יישום האסטרטגיה להרחבת הפעילות התפעולית של החברה ויצירת הלימה בין שכבת הנכסים ושכבת החוב.

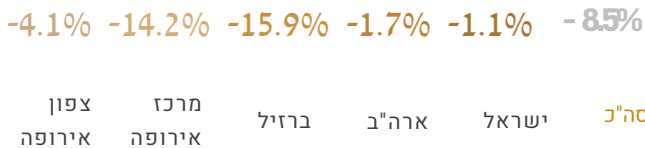
חיים כצמון, מייסד ומנכ"ל גזית גלוב:

"אנו שבעי רצון מתוצאות הרבעון אשר מביאות לידי ביטוי את תיק הנכסים האיכותי והייחודי שלנו, המרוכז רובו ככולו במרכזים מטרופוליניים צפופי אוכלוסין והמספק מצרכים ושירותים יום-יומיים לאוכלוסייה. גם בתקופה זו של אי וודאות וסגר במהלך חלקים משמעותיים מהרבעון, הפורטפוליו המשיך להוכיח את חיוניותו כפי שמעידות התוצאות שלנו. יש עוד כברת דרך לעבור עד לנורמליזציה מלאה, אך הודות לעבודת צוות ושיתוף פעולה עם השוכרים השונים בנכסינו לצד ביצוע התאמות בתיק השוכרים ומתן פתרונות נקודתיים, אנו מאמינים כי נצלח את התקופה בצורה הטובה ביותר ואין לי ספק שנצא מהמשבר הגלובלי הנוכחי מחוזקים וממוקדים יותר."

תל אביב, 20 באוגוסט, 2020 – גזית גלוב בע"מ (TASE: GZT) ("החברה"), חברת נדל"ן גלובאלית העוסקת כעיסוק מרכזי ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, משרדים ומגורים באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות, פרסמה היום את הדו"חות הכספיים לרבעון השני לשנת 2020.

קיטון בתזרים נטו מנכסים זהים (SP NOI) בתקופה של כ- 8.5%
לעומת ההתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע בעיקר מחברת אטריום, עקב הקלות שניתנו לשוכרים על ידי ממשלת פולין בתקופת הסגר, הזכאות להקלות מותנית בהארכת הסכם השכירות ומברזיל אשר נפתחה לפעילות החל מאמצע חודש יוני.

קיטון מתון יחסית להשפעת משבר הקורונה של כ- (7.3%) בתזרים מנכסים נטו (NOI) היחסי (בנטרול השפעות מט"ח) בתקופה לעומת התקופה המקבילה אשתקד.



שיעורי התפוסה נותרו גבוהים בכל אזורי הפעילות והסתכמו בכ- 94.9%

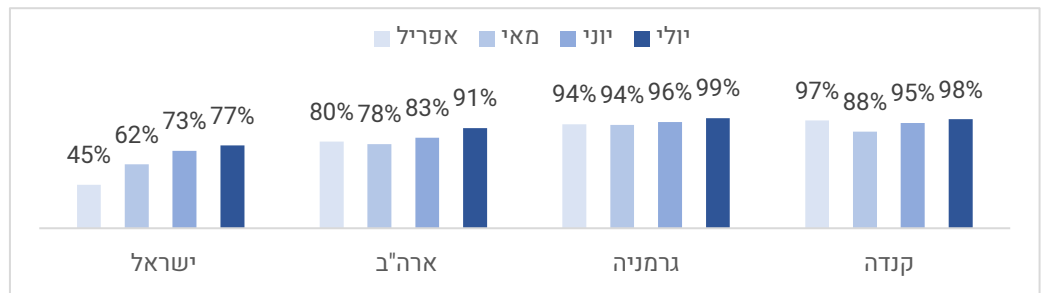


תיק הנכסים הפרטיים

- שיעורי התפוסה נותרו גבוהים בכל החברות הפרטיות.
- התזרים מנכסים נטו (NOI) בחברות הפרטיות רשם בתקופה ירידה של כ- 10% לעומת התקופה המקבילה אשתקד והסתכם לכ- 194 מיליון ש"ח. השינוי נובע מעיקר מברזיל, עקב השפעת משבר הקורונה על הכנסות מבוססות פידיון והכנסות החניוניים ומפחות של כ- 26.3% בריאל הברזילאי לעומת השקל בתקופה.
- במהלך התקופה נרשמה ירידת ערך בנדליין להשקעה ונדליין להשקעה בפיתוח בחברות הפרטיות של כ- 61 מיליון ש"ח, אשר נבעה בעיקר משערוך נדליין להשקעה בברזיל ובישראל ואשר קוזה מרווח משערוך שנרשם בחברת Gazit Horizons.
- הסכמי שכירות חדשים שנחתמו ברבעון השני, 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	מספר הסכמים	
%	ש"ח	ש"ח	מ"ר		
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

- שיעורי גבייה בתקופה:



ברזיל נסגרה בסוף מרץ ונפתחה לפעילות באמצע חודש יוני, הצוותים המקומיים נמצאים במו"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.

ישראל:

- כ- 56% מתיק הנכסים של ישראל הינו מתחמים פתוחים ("Open Air").
- בתקופה נפתחו לפעילות:
 - מתחם G FASHION בעל שטח להשכרה של כ- 13.5 אלפי מ"ר.
 - כוכב הצפון בעל שטח להשכרה של כ- 2.3 אלפי מ"ר.

ארה"ב:

- ברבעון השני חתמה החברה על הסכם שכירות חדש עם קמעונאית מובילה בעלת דירוג אשראי A המנהלת אלפי חנויות, לתקופה של 20 שנים, בשכ"ד שנתי של כ- 7.2 מיליון דולר לעומת 3.8 מיליון דולר שכ"ד נוכחי.
- בעקבות ההסכם החדש נרשמה עליית ערך של כ- 15 מיליון דולר עד ליום 30 ביוני, 2020.

ברזיל:

- סאו פאולו נפתחה לפעילות ב- 11 ביוני, 2020 ל- 4 שעות ביום והחל מה- 6 ביולי נפתחו המרכזים המסחריים ל- 6 שעות ביום.
- ריבית ה- Selic ירדה לרמה נמוכה של 2% לעומת 6.5% ברבעון השני אשתקד.
- קיימת עלייה מתמדת בתנועת מבקרים ופדיונות שוכרים, המגמה דומה לפתיחת העסקים בישראל לאחר הסגר.
- קנדה:
- בתוצאות התקופה נכלל לראשונה מבנה המשרדים York Mills בטורונטו קנדה. הנכס נרכש בדצמבר אשתקד וبنק RBC מהווה שוכר עוגן בנכס.

FFO למניה ברבעון - גידול של כ- 16.9% ב- FFO למניה בנטרול FCR והשפעת המט"ח. קיטון של כ- 13.8% ב- FFO הכלכלי למניה*.

FFO ברבעון - גידול של כ- 13.8% ב- FFO בנטרול FCR והשפעת המט"ח. קיטון של כ- 15.6% ב- FFO הכלכלי לעומת הרבעון המקביל אשתקד.



* ה- FFO הכלכלי מחושב בהתאם לגישת ההנהלה וכולל ה- EPRA וכולל את חלקה היחסי של החברה ב- FFO של כלל חברות הקבוצה לרבות FCR אשר מרבית ההשקעה בה מומשה במהלך שנת 2019 וברבעון הראשון בשנת 2020.

הוצאות הריבית, נטו, סולו מורחב – קיטון של כ- 13 מיליון ש"ח לעומת הרבעון המקביל אשתקד

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת למניה ברמת סולו מורחב:

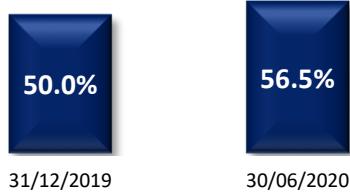




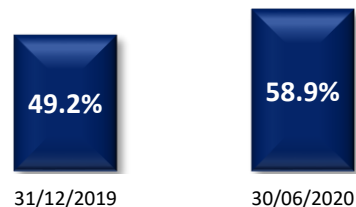
רכישות עצמיות של מניות ואג"ח, רכישת מניות בחברות הבנות והנפקות אג"ח, ברבעון השני ואחריו

- **רכישות עצמיות של אגרות חוב** – במהלך הרבעון ועד סמוך למועד פרסום הדוח רכשה החברה אגרות חוב בתמורה כוללת של כ- 192 מיליון ש"ח (בעיקר מהסדרות ד' ו- יא').
- **רכישות עצמיות של מניות** – במהלך הרבעון ועד סמוך למועד פרסום הדוח ביצעה החברה רכישה עצמית של כ- 29.8 מיליון מניות בתמורה כוללת של כ- 549 מיליון ש"ח מהם כ-20 מיליון מניות, כ-346 מיליון ש"ח, במסגרת הצעת רכש עצמית אשר הושלמה ביולי.
- **רכישות מניות חברות הבנות אטריום וסיטיקון:**
 - במהלך הרבעון ועד סמוך למועד פרסום הדוח רכשה החברה מניות של חברת הבת סיטיקון בתמורה כוללת של כ- 2.5 מיליון ש"ח.
 - במהלך הרבעון ועד סמוך למועד פרסום הדוח רכשה החברה מניות של חברת הבת אטריום בתמורה כוללת של כ- 274 מיליון ש"ח.
- **הנפקות אג"ח:**
 - במהלך הרבעון גייסה החברה כ- 337 מיליון ש"ח במסגרת הרחבת סדרה יד'.
 - במהלך הרבעון גייסה חברת הבת אטריום כ- 200 מיליון אירו במסגרת הרחבת סדרה הנפרעת בשנת 2025.
 - במהלך הרבעון גייסה חברת הבת סיטיקון כ- 200 מיליון אירו במסגרת הרחבת סדרה הנפרעת בשנת 2024.

חוב נטו לסך מאזן (מאוחד)



חוב נטו לסך מאזן (סולו מורחב)



- עיקר השינוי בחוב נטו לסך מאזן נובעת מהשפעות חשבונאיות (בעיקר השפעות מט"ח) שאינן תזרימיות על ההון העצמי של החברה.

- הרווח המיוחס לבעלי המניות ברבעון הסתכם בכ- 105 מיליון ש"ח (כ- 0.59 ש"ח למניה בדילול) לעומת הפסד של כ- 83 מיליון ש"ח (כ- 0.45 ש"ח למניה בדילול) ברבעון המקביל אשתקד. הרווח ברבעון לעומת הפסד המיוחס לבעלי מניות החברה ברבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מירידה בהוצאות המימון וירידה בעתודות למיסים נדחים. הגידול ברווח האמור קוזז מירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינה תזרימית גבוהה יותר ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- במהלך הרבעון נרשמה ירידת ערך בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח של כ-485 מיליון ש"ח בדוח המאוחד (חלק החברה 245 מיליון ש"ח), אשר נבעה בעיקר משערוך נדל"ן להשקעה בחברות סיטיקון ואטריום ואשר קוזזה מרווח משערוך שנרשם בחברת Gazit Horizons.
- ההון העצמי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה עלה והסתכם ליום 30 ביוני, 2020 בכ- 36.1 ש"ח למניה לעומת 34.9 ש"ח למניה ליום 31 במרץ, 2020.
- ליום 30 ביוני, 2020 לחברה ולחברות בנות פרטיות נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי של כ- 4.8 מיליארד ש"ח מתוכם כ-1.3 מיליארד ש"ח בישראל. כ- 56% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח אינו משועבד.
- הריבית הממוצעת על החוב בחברה ובחברות בבעלותה המלאה ליום 30 ביוני, 2020 ירדה משמעותית ועמדה על כ- 3.7% לעומת ריבית ממוצעת של כ- 3.96% ליום 30 ביוני, 2019.
- מח"מ החוב בחברה ובחברות בבעלותה המלאה ליום 30 ביוני, 2020 עמד על כ- 4.5 שנים לעומת כ- 4.69 שנים ביום 30 ביוני, 2019.



תזכורת לשיחת Zoom

היום, יום חמישי, 20 באוגוסט, 2020 בשעה 12:00 – תקיים החברה שיחת Zoom לסקירת התוצאות.

המעוניינים להשתתף בשיחה מוזמנים להצטרף באמצעות הקישור המצורף:

<https://gazitgroup.zoom.us/j/97878688253>

שיחת הועידה תלווה במצגת אותה ניתן להוריד מאתר החברה סמוך לשעת הועידה

וכן ממערכות הדיווחים של הבורסה www.gazitglobe.com

אודות גזית גלוב

גזית גלוב הנה חברת נדל"ן גלובאלית העוסקת כעיסוק עיקרי ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של נדל"ן מניב לשימושים מעורבים לרבות מסחר, משרדים ומגורים באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין בערים מרכזיות. ליום 30 ביוני, 2020 הקבוצה מחזיקה ומנהלת 108 נכסים המשתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ- 2.5 מיליון מ"ר בשווי של כ- 37 מיליארד ש"ח.

מידע נוסף באתר החברה: www.gazitglobe.com

משקיעים ואנליסטים:

אור אקרמן, מנהל קשרי משקיעים, גזית גלוב, טל: 03-6948000, oackerman@gazitgroup.com