



גזית גלוב מפרסמת את תוצאות הרבעון השלישי ותשעת החודשים הראשונים של 2020

ההון העצמי למניה המיוחס לבעלי המניות עלה ל-37.8 ש"ח

ה- NOI באיחוד יחסי ברבעון הסתכם בכ- 285 מיליון ש"ח

ה- FFO ברבעון הסתכם בכ- 62 מיליון ש"ח

הרווח הנקי ברבעון לבעלי המניות של החברה הסתכם בכ- 23 מיליון ש"ח

שיעורי הגבייה היו גבוהים והסתכמו בתקופה לכ- 89% וברבעון לכ- 86%

שיעור התפוסה בנכסי החברה נותר יציב ליום 30 בספטמבר, 2020 ועמד על 93.8%

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 שכר הדירה ששולם על אותם שטחים

למועד פרסום הדוחות הכספיים לחברה (סולו מורחב) יתרות נזילות וקווי אשראי לא מנוצלים למשיכה מיידיית בהיקף של כ- 1.8 מיליארד ש"ח

למועד פרסום הדוח, שווי תיק ניירות הערך הסחירים שברשות החברה עלה בכ- 203 מיליון ש"ח לעומת ה- 30 בספטמבר, 2020.

לאחר תאריך המאזן השלימה החברה הנפקת סדרת אג"ח חדשה מגובה בנכסי מקרקעין בישראל וגייסה כ- 324 מיליון ש"ח בריבית (צמודת מדד) של 1.08%

ברבעון השני נחתם הסכם שכירות חדש במנהטן עם ענקית ה-DIY הום דזיפו בשכ"ד בסך כ- 7.5 מיליון דולר לשנה, שכ"ד בהסכם החדש כפול לעומת שכ"ד בהסכם הקודם; לאחר תאריך המאזן נחתם הסכם שכירות חדש עם ליגת ה-NBA לפתיחת החנות הרביעית בגודלה בעולם בסאו פאולו;

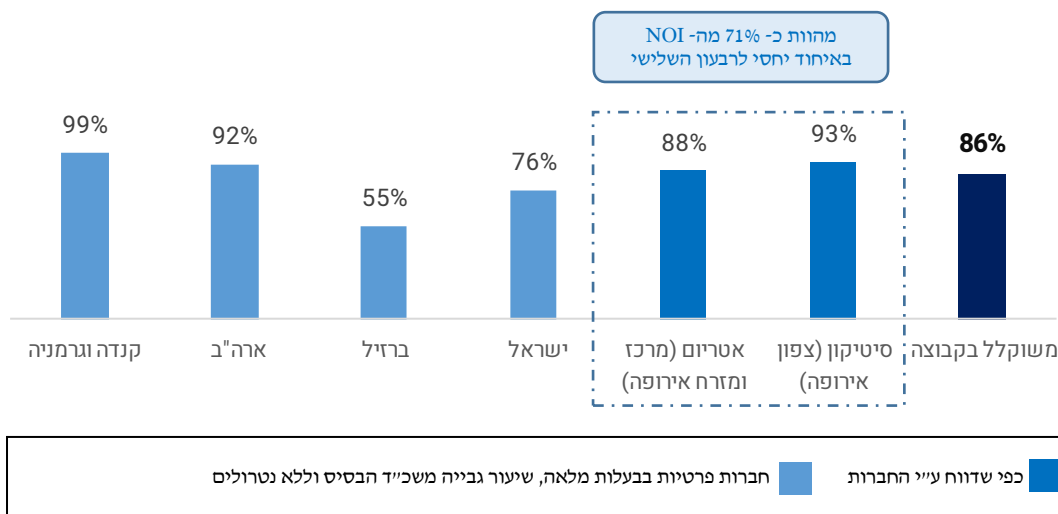
חיים כצמן, מייסד ומנכ"ל גזית גלוב: "חרף אי הוודאות, שיעורי התפוסה לאורך הרבעון ואחריו נותרו יציבים בכל המדינות בהן אנו פועלים כתוצאה מביקושים גבוהים לנכסים איכותיים במיקומים אורבניים צפופי אוכלוסין כפי שגם בא לידי ביטוי בכמות הסכמי השכירות שנחתמו ובשכר הדירה שעלה לעומת הסכמי השכירות שהסתיימו. מגפת הקורונה יצרה שגרת חיים חדשה איתה אנו מתמודדים ואנו פועלים כמעט מדי יום בכל הנכסים שלנו ברחבי העולם על מנת להתאימם למציאות המשתנה. אין ספק שההתפתחויות האחרונות באשר להשגת חיסון לקורונה הן "משנה משחק" ואני מאמין שברבעונים הקרובים נראה שיפור בתפוסות, מספר המבקרים והגבייה וחזרה לשגרה שלפני הקורונה. אנו ממשיכים לקדם את הפרויקטים היזמיים שלנו בישראל, אירופה וארה"ב תוך מיקוד בעירוב שימושים והגדלת זכויות הבנייה בנכסים הקיימים. אנו ממשיכים בתכנית עליה הודענו להורדת המינוף בקבוצה בין השאר באמצעות מימוש נכסים שאינם נכסי ליבה. בשבועות האחרונים אנו רואים התעוררות ממשית בביקוש לנכסים איכותיים ואנו בוחנים הצעות שקיבלנו למכירת נכסים אלו במחיר מלא ובעתיד הנראה לעין."



קבוצת
גזית גלוב

עיקרי התוצאות לרבעון השלישי לשנת 2020 ("רבעון"):

- ה- **NOI באיחוד יחסי ברבעון** הסתכם בכ- 285 מיליון ש"ח לעומת כ- 318 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון ב- NOI נובע בעיקר מברזיל אשר נפתחה לפעילות חלקית החל מאמצע חודש יוני ושובה לפעילות מלאה החל מאמצע אוקטובר, כתוצאה מהירידה בהכנסות מבוססות פיידיון והכנסות מחניונים, כמו גם מפיחות הריאל הברזילאי בשיעור של כ- 28% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- ה- **FFO ברבעון** הסתכם בכ- 62 מיליון ש"ח לעומת כ- 138 מיליון ש"ח לרבעון המקביל אשתקד.
- ה- **FFO למניה ברבעון** הסתכם לכ- 0.40 ש"ח למניה לעומת 0.75 ש"ח למניה ברבעון המקביל אשתקד.
- תזרים המזומנים מפעילות שוטפת סולו מורחב ברבעון** הסתכם לכ- 0.28 ש"ח למניה בדומה לכ- 10.28 ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- החברה סיימה את **הרבעון השלישי עם רווח נקי לבעלי המניות** בסך כ- 23 מיליון ש"ח לעומת רווח של כ- 474 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון ברווח הנקי נובע בעיקר מרווח משערך נגזרים פיננסיים של כ- 187 מיליון ש"ח ברבעון לעומת רווח של כ- 482 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, חלק החברה. בנוסף, מירידת ערך נכסים בסך של כ- 95 מיליון ש"ח ברבעון לעומת כ- 18 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, חלק החברה.
- שיעור הגבייה המשוקלל בקבוצה ברבעון** הסתכם בכ- 86% לעומת כ- 84% ברבעון השני:



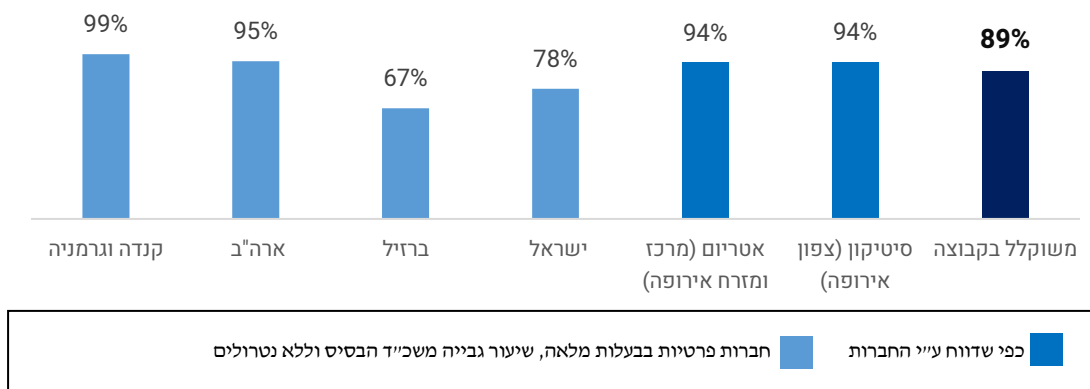
¹ לא כולל דיבידנד בסך של כ- 0.32 ש"ח למניה מ- ATR בגין רבעון שלישי לשנת 2019 אשר לא חולק לבעלי המניות בהתאם להסכם רכישת מניות מ- ATR אשר התבטל ו- ATR חילקה את הדיבידנד האמור במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2019.



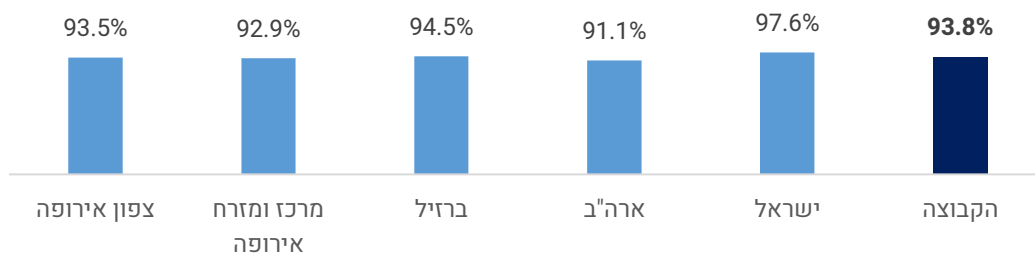
קבוצת
גזית גלוב

עיקרי התוצאות לתשעת החודשים הראשונים לשנת 2020 ("תקופה"):

- ה- **NOI באיחוד יחסי בתקופה** הסתכם בכ- 856 מיליון ש"ח לעומת כ- 987 בתקופה המקבילה אשתקד.
- ה- **NOI מנכסים זהים בתקופה** ירד בכ- 10.4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, השינוי נובע בעיקר מברזיל אשר נפתחה לפעילות חלקית החל מאמצע חודש יוני ולפעילות מלאה החל מאמצע חודש אוקטובר ומחברת אטריום, עקב הקלות בתשלום דמי השכירות שניתנו לשוכרים על ידי ממשלת פולין בתקופת הסגר, שניתנו כנגד התחייבות בהארכת הסכם השכירות.
- ה- **FFO בתקופה** הסתכם בכ- 364 מיליון ש"ח לעומת כ- 456 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- ה- **FFO למניה בתקופה** הסתכם בכ- 2.11 ש"ח לעומת כ- 2.46 ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- **תזרים המזומנים מפעילות שוטפת סולו מורחב בתקופה** הסתכם בכ- 1.82 ש"ח לעומת 1.36² ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- החברה סיימה את **תשעת החודשים הראשונים עם הפסד נקי לבעלי המניות** בסך של כ- 490 מיליון ש"ח לעומת רווח בסך של כ-433 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, השינוי ברווח הנקי ברובו אינו תזרימי ונובע בעיקר מרווח משערך בסך של כ- 932 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד לעומת הפסד משערך של נגזרים פיננסיים בתקופה. ירידת ערך נכסים בסך של כ- 530 מיליון ש"ח בתקופה לעומת כ- 61 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, חלק החברה.
- **שיעור הגבייה המשוקלל בקבוצה בתקופה** הסתכם בכ- 89%:



- **שיעור התפוסה** בנכסי החברה נותר יציב ועמד ליום 30 בספטמבר, 2020 על כ- 93.8%:



² לא כולל דיבידנד בסך של כ- 0.32 ש"ח למניה מ-ATR בגין רבעון שלישי לשנת 2019 אשר לא חולק לבעלי המניות בהתאם להסכם רכישת מניות מ-ATR אשר התבטל ו-ATR חילקה את הדיבידנד האמור במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2019.



תיק הנכסים הפרטיים

- שיעורי התפוסה נותרו גבוהים בכל החברות הפרטיות ועמדו על כ- 95.4%.
- התזרים מנכסים נטו בתקופה (NOI) בחברות הפרטיות הסתכם לכ- 276 מיליון ש"ח.
- ברבעון הוכרה ירידת ערך, נטו של כ- 48 מיליון ש"ח בחברות הפרטיות בעיקר כתוצאה מהטיפול החשבונאי בהכרה בהשפעות הקורונה בישראל וברזיל.

ישראל

- כ- 59% מתיק הנכסים של ישראל הינם מתחמים פתוחים ("Open Air").
- בתקופה נפתחו לפעילות:

- מתחם G FASHION בעל שטח להשכרה של כ- 13.5 אלפי מ"ר.
- G כוכב הצפון בעל שטח להשכרה של כ- 2.3 אלפי מ"ר.

ארה"ב

- 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.

ברזיל

- סאו פאולו נפתחה לפעילות ב- 11 ביוני, 2020 ל- 4 שעות ביום והחל מה- 6 ביולי נפתחו המרכזים המסחריים ל- 6 שעות ביום. ב- 10 באוקטובר נפתחו לפעילות מלאה.
- ריבית ה- Selic ירדה לרמה נמוכה של 2% לעומת 6% ברבעון השלישי אשתקד.
- 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.

קנדה

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

פיתוח

1. החברה החלה בעבודות פיתוח להרחבת הנכס G סביון בכ- 4,000 מ"ר המיועדים למסחר ומתקדמת בעבודות הפיתוח של פרויקט מפעל המים הצמוד למרכז G כפר סבא בשטח של כ- 6,000 מ"ר המיועדים למטה המשרדים וחנות חברת דקטלון וצפוי להסתיים ברבעון רביעי 2021.
2. חברת הבת סיטיקון הפועלת בצפון אירופה מפתחת את פרויקט ליפוליווה בשטח של כ- 44 אלף מ"ר שטחי מסחר וכ- 500 יח"ד הנכס מחובר ישירות לתחנה החדשה של הרכבת התחתית שנמצאת בהקמה. כמו כן, הודיעה סיטיקון כי ברשותה זכויות בנייה בנכסים הקיימים לפיתוח של עוד כ- 3,500 יח"ד.
3. חברת הבת אטריום הפועלת במרכז ומזרח אירופה התקשרה בהסכם אופציה לרכישה ובניית מבנה למגורים להשכרה בלב וורשה שיכלול כ- 900 יח"ד.
4. החברה השלימה את כל התנאים לקבלת היתר חפירה ודיפון לבניית תוספת של מגדל משרדים מעל קומות מסחר בשטח של כ- 60 אלף מ"ר ב- G CITY בראשון לציון.
5. החברה בוחנת הוספת שטחי מסחר ומשרדים במרכז G כפר סבא.
6. החברה מקדמת תוכניות להקמת בניין לשימוש מעורב של מסחר ומגורים על קרקע שברשותה במרכז הפיננסי של מיאמי BRICKLL.

פיננסי

- **הון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה** ליום 30 בספטמבר, 2020 הסתכם בכ- 5,727 מיליון ש"ח, כ- 37.8 ש"ח למניה.
- במהלך הרבעון נרשמה ירידת ערך בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בחברה ובחברות המאוחדות של כ- 142 מיליון ש"ח (חלק החברה 95 מיליון ש"ח), אשר נבעה בעיקר משערוך נדל"ן להשקעה בצפון אירופה.
- **שיעור המינוף סולו מורחב** עמד על כ- 62.6% ליום 30 בספטמבר, 2020.
- למועד פרסום הדוח, לחברה יתרות נזילות וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בחברה ובחברות בבעלות מלאה בהיקף של כ- 1.8 מיליארד ש"ח מתוכן כ- 0.9 מיליארד ש"ח מזומנים ושווי מזומנים, 324 מיליון ש"ח תמורת אג"ח טו' והיתרה קווי אשראי חתומים לא מנוצלים. בנוסף, במהלך תקופת המשבר האריכה סך של 1.2 מיליארד ש"ח לרבות מסגרת אשראי של 245 מיליון ש"ח לאחר החתך במח"מ ממוצע של 3.2 שנים.
- **הנפקות אג"ח** לאחר תאריך המאזן השלימה החברה הנפקת סדרת אג"ח חדשה מגובה בנכסי מקרקעין איכותיים בישראל וגייסה כ- 324 מיליון ש"ח בריבית (צמודת מדד) של 1.08%. האג"ח במח"מ של כ- 6.2 שנים בדירוג AA ע"י מעלות ו- Aa2 ע"י מידרוג.
- הריבית הממוצעת על החוב בחברה ובחברות בבעלותה המלאה ליום 30 בספטמבר, 2020 (בתוספת אג"ח טו' שהונפקה לאחר תאריך החתך) ירדה ועמדה על כ- 3.5% לעומת ריבית ממוצעת של כ- 3.9% ליום 30 בספטמבר, 2019.
- מח"מ החוב בחברה ובחברות בבעלותה המלאה ליום 30 בספטמבר, 2020 (בתוספת אג"ח טו' שהונפקה לאחר תאריך החתך) עמד על כ- 4.4 שנים לעומת כ- 4.8 שנים ביום 30 בספטמבר, 2019.



תזכורת לשיחת Zoom

היום, יום שלישי, 24 בנובמבר, 2020 בשעה 14:00 – תקיים החברה שיחת Zoom לסקירת התוצאות.

המעוניינים להשתתף בשיחה מוזמנים להצטרף באמצעות הקישור המצורף:

<https://gazitgroup.zoom.us/j/96262864979?pwd=WlpiWU5EeXh2eVFpUnpRZExnOGRvQT09>

Webinar ID: 962 6286 4979

Passcode: 403558

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 בספטמבר, 2020 הקבוצה מחזיקה ומנהלת 104 נכסים המשתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ- 2.5 מיליון מ"ר בשווי של כ- 38 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