

23.07.2019

גזית גלוב התקשרה בעסקה לרכישת כלל מניות המיעוט בחברת הבת אטריום

ככל ותושלם העסקה תהפוך אטריום לחברת בת פרטית של גזית גלוב ומניות אטריום תימחקנה מן המסחר

השלמת העסקה כפופה בין השאר לאישור רוב מיוחד מקרב בעלי מניות המיעוט ולאישור בית המשפט במקביל התקשרה גזית גלוב בהסכם עם מנורה מבטחים לפיו תמכור החברה עד כ- 12% מהון מניות אטריום למנורה מבטחים במחיר זהה למחיר בו תרכוש החברה את מניות אטריום.

תל אביב, 23 ביולי 2019 – גזית גלוב בע"מ (TASE: GZT) ("החברה"), חברת נדל"ן גלובאלית העוסקת ברכישה, השבחה פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים ונכסים בעלי שימושים מעורבים באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין מדווחת היום, כי התקשרה בהסכם לרכישת כל המניות אשר אינן בבעלות החברה המהוות כ- 40% מהון המניות של חברת הבת Atrium European Real Estate Limited ("אטריום") (כ- 150 מיליון מניות), במחיר של 3.75 אירו למניה ובתמורה כוללת של כ- 565 מיליון אירו (כ- 2.2 מיליארד ש"ח) אשר תשולם כולה במזומן. עם השלמת העסקה תהיה אטריום חברה פרטית ומניותיה תימחקנה מהמסחר בבורסות וינה ואמסטרדם. במקביל עם חתימת ההסכם, התקשרה החברה בהסכם עם מנורה מבטחים על פיו בד בבד עם השלמת עסקת הרכישה, אם וככל שתאושר, תמכור החברה למנורה מבטחים כ- 12% מהון מניות אטריום, במחיר זהה למחיר בו רכשה החברה את המניות, וזאת בתמורה לסך של כ- 150 מיליון אירו (כ- 600 מיליון ש"ח) לאחר התאמת מחיר העסקה כמפורט להלן.

לפני השלמת העסקה בכוונת אטריום לחלק לכל בעלי מניותיה (לרבות החברה) דיבידנד מיוחד בסך של כ- 0.60 אירו למניה שלאחריו יותאם מחיר העסקה לכ- 3.15 אירו למניה וסך עלות הרכישה צפוי להסתכם בכ- 475 מיליון אירו (כ- 1.9 מיליארד ש"ח). השלמת העסקה צפויה להתבצע בחודש ינואר 2020. אטריום לא צפויה לחלק כל דיבידנד אחר בין מועד זה לבין מועד השלמת העסקה למעט הדיבידנד המיוחד כאמור.

רכישת המניות תיעשה בדרך של הסדר באישור בית המשפט באי Jersey ובאישור בעלי המניות הרשומים ומניות המיעוט (Scheme of Arrangement), על פי המלצה פה אחד של ועדה בלתי תלויה של דירקטוריון אטריום שהתקבלה, בין היתר בהסתמך על חוות דעת בדבר הוגנות העסקה (Fairness Opinion) של בנקאי ההשקעות של UBS ו-Lazard שייעצו לוועדה.

בהתאם להסכם הרכישה, ניתנת לאטריום תקופה של כ- 7 שבועות, שתחילתה היום, במהלכה רשאית אטריום לפעול לקבלת הצעות נוספות ("Go-Shop") לרכישת 100% ממניות אטריום. ככל שתתקבל במהלך תקופה זו הצעה עדיפה במחיר ובתנאים לעומת ההצעה של החברה, רשאי דירקטוריון אטריום לסגת מהמלצתו לאישור הצעת החברה, לקבל את ההצעה העדיפה ולבקש את אישור החברה.



החברה נאותה לשתף פעולה עם אטריום וככל שדירקטוריון אטריום יקבל הצעה עדיפה לרכישת מניות אטריום במחיר ובתנאים העדיפים על אלה שהציעה החברה, תשקול החברה בתום לב האם לתמוך בהצעה העדיפה ולמכור את מניות אטריום שבבעלותה. יובהר, כי החברה אינה מחויבת למכור את מניותיה וההחלטה לגבי מכירת מניות במקרה של הצעה עדיפה של צד ג', כאמור, מצויה בשיקול דעתה הבלעדי של החברה.

בהסכם נקבע, כי במקרים מסוימים רשאי דירקטוריון אטריום לשנות או לבטל את המלצתו, וככל שייסוג מהמלצתו, תשלם אטריום לחברה דמי ביטול בסכום של 10 מיליון אירו (כ- 40 מיליון ש"ח). בנוסף, רשאית החברה לחזור בה מהצעתה במקרה שיחול אירוע מהותי לרעה (Material Adverse Change), ובמקרה זה תשלם החברה לאטריום סכום של 10 מיליון אירו (Reverse Break- Fee).

הגדלת ההחזקה באטריום ומחיקת מניותיה מן המסחר מהווים צעד משמעותי ביישום אסטרטגיית החברה להגדלת שיעור רכיב הנדל"ן הפרטי תוך התמקדות בנכסים דומיננטיים בערים מרכזיות. **לאחר ביצוע העסקה סך הנכסים באחזקה פרטית צפוי לגדול בכ- 2.7 מיליארד אירו (כ- 10.6 מיליארד ש"ח) ולהוות כ-77% מסך שווי הנכסים (סולו מורחב).**

לעסקה יתרונו משמעותיים רבים לחברה, ביניהם:

- הגדלת ההשקעה במחיר הזדמנותי, בתיק נכסים איכותי אשר לחברה היכרות רבת שנים עימו, אשר כ- 85% משווי התיק מרוכז בשתיים מן המדינות הצומחות באירופה, פולין וצ'כיה ואשר כ- 50% משווי התיק מרוכז בערים המרכזיות וורשה ופראג.
- ה- FFO של החברה צפוי לגדול בכ- 85 מיליון ש"ח (כ- 0.46 ש"ח למניה), לכ- 670 מיליון ש"ח (כ- 3.60 ש"ח למניה), גידול של כ- 15%.
- מרבית נכסי אטריום בהיקף של כ- 2.2 מיליארד אירו אינם משועבדים (כ- 8.8 מיליארד ש"ח).
- הגדלת ההון העצמי של החברה בכ- 304 מיליון ש"ח (כ- 1.65 ש"ח למניה) עקב רכישת מניות במחיר למניה הנמוך מההון העצמי למניה של אטריום.
- רכישת פלטפורמה פרטית עם הנהלה בעלת ניסיון מוכח עם פוטנציאל התרחבות למדינות נוספות ולסוגי נכסים אחרים באירופה.

חיים כצמן, מייסד ומנכ"ל גזית גלוב מסר: "לאטריום תיק נכסים דומיננטיים איכותי אשר למעלה ממחצית ממנו מרוכז בערים הראשיות בפולין וצ'כיה, וורשה ופראג, ביחד עם שדרת ניהול איכותית ומנוסה. גזית רכשה את השליטה בחברה כבר לפני 11 שנים ומכירה היטב את אטריום, את נכסיה ואת הפוטנציאל הטמון בה. בעלות ישירה בנכסים כמו של חברת אטריום עולה בקנה אחד עם האסטרטגיה של קבוצת גזית גלוב להיות הבעלים הישיר של נכסים לאו ברי תחליף באזורים אורבאניים צפופי אוכלוסין אשר יש בהם פוטנציאל צמיחה עתידי ועירוב שימושים.

אחרי שהשלמנו מוקדם יותר השנה את מכירת מרבית אחזקתנו ב- First Capital, אנו משקיעים חלק מיתרות הנזילות שלנו בהגדלת חלקינו בתיק נכסים איכותי בעל "דירוג השקעה" בינלאומי, אשר צפוי להגדיל את ה-



FFO ותזרים המזומנים שלנו בכ- 15% ובסה"כ בכ- 85 מיליון ש"ח בשנה. ככל שתושלם העסקה יגדל תיק הנדל"ן החופשי מכל שעבוד שלנו מכ- 6 מיליארד ש"ח לכ- 15 מיליארד ש"ח, דבר אשר יגדיל את הגמישות הפיננסית בקבוצה וימשיך להקטין את הוצאות המימון שלה. אנו שמחים לצרף את חברת מנורה מבטחים כשותפה להשקעה באטריום ובטוחים ששיתוף הפעולה הוא לטובת כל בעלי העניין בחברה ובמנורה מבטחים".

ניר מורוז, משנה למנכ"ל ומנהל אגף השקעות במנורה מבטחים ביטוח הוסיף: "כחלק ממדיניות פיזור וגיוון תיק ההשקעות של לקוחותינו, חברנו כשותפים לגוף מוביל עם ניסיון רב בתחום כגזית גלוב. מדובר בתיק נכסי נדל"ן איכותי אשר רובו מושקע בשתי מדינות צומחות כפולין וצ'כיה כאשר כ- 50% מהתיק מרוכז בערים המרכזיות פראג וורשה. השקעה זו הנה חלק מאסטרטגיה של איתור הזדמנויות השקעה עבור לקוחות הקבוצה לשם מקסום התשואות בתיק ההשקעות".

החברה רכשה את השליטה בחברת אטריום בשנת 2008. במהלך השנים השביחה אטריום את תיק הנכסים דרך ניהול פרו אקטיבי ומכרה למעלה מ- 120 נכסים בשווקים משניים, לרבות יציאה מהונגריה, לטביה ורומניה. נכון להיום מונה תיק הנכסים של אטריום 33 נכסים מניבים בשווי של כ- 3 מיליארד אירו אשר למעלה מ- 85% מהם בפולין וצ'כיה, וכ- 50% מהם בערים הראשיות וורשה ופראג אשר שתיהן נהנות מצמיחה מואצת בשנים האחרונות.

מימון

נכון להיום, עומדת לרשות החברה (סולו מורחב) יתרת מזומן, שווי מזומן וקווי אשראי בלתי מנוצלים בהיקף של כ- 4.4 מיליארד ש"ח.

עם השלמת העסקה צפוי יחס החוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב) להיות כ- 48.2% (לעומת כ- 46.5% היום) ויחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) צפוי להיות כ- 56.2% (לעומת כ- 53.2% היום).

לאחר השלמת הרכישה וקבלת הדיבידנד המיוחד הצפוי להיות משולם מאטריום בטרם השלמת העסקה, צפויה **נוזלות החברה להישאר גבוהה ויתרת המזומן, שווה מזומן וקווי אשראי בלתי מנוצלים צפויה לעמוד על כ- 3.8 מיליארד ש"ח (מתוכם כ- 1 מיליארד ש"ח במזומן).**

בנוסף, לחברה יתרת נכסים בלתי משועבדים בהיקף של כ- 6.3 מיליארד ש"ח, **מתוכם כ- 2 מיליארד ש"ח בישראל, ובנוסף לאטריום יתרת נכסים בלתי משועבדים בהיקף של כ- 2.2 מיליארד אירו (כ- 8.8 מיליארד ש"ח), וכן יתרת קו אשראי בהיקף של 300 מיליון אירו אשר יתרה של כ- 257 מיליון אירו (כ- 1 מיליארד ש"ח) ממנו אינה מנוצלת נכון ליום 31 במרץ, 2019.**

בכוונת החברה להמשיך לשמור על רמת מינוף הנמוכה מ- 50% (סולו מורחב).
Citigroup שימשו כיועצים הפיננסיים ו-Kirkland & Ellis International LLP כיועצים המשפטיים של החברה בעסקה.

נתונים פיננסיים נוספים

להלן תמצית נתוני פרו פורמה של החברה בכפוף להשלמת העסקה ובהתבסס על נתוני הדוחות הכספיים ליום 31 במרץ 2019 מתואמים*:

| נתוני 31 במרץ, 2019 מתואמים* | פרו-פורמה לאחר העסקה | |
|------------------------------|----------------------|--|
| 577-592 | 662-677 | תחזית FFO (מיליון ש"ח) |
| 3.10-3.18 | 3.56-3.64 | תחזית FFO למניה (ש"ח) |
| 53.2% | 56.2% | יחס החוב נטו לסך המאזן (מאוחד) |
| 46.5% | 48.2% | יחס החוב נטו לסך המאזן (סולו מורחב) |
| 8,540 | 8,844 | הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה (מיליון ש"ח) |
| 45.6 | 47.3 | הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה (בש"ח) |

* נתונים הכספיים של החברה ליום ה- 31 במרץ, 2019 אשר הותאמו להשפעות עסקת FCR אשר הושלמה ביום ה- 17 באפריל, 2019, לרכישת הנכס Marketplace בבוסטון באפריל, 2019 ולהשלמת מכירה ורכישה של נכסים בידי אטריום בחודש יולי 2019.

הנהלת החברה תקיים שיחת ועידה לגבי העסקה

יום שלישי, 23 ביולי, 2019 בשעה 10:30.

המעוניינים להשתתף בשיחה מוזמנים להתקשר מספר דקות

לפני השעה האמורה לטלפון: 03-9180685

אודות גזית גלוב

גזית גלוב הנה חברה גלובאלית העוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים ונכסים בעלי שימושים מעורבים בצפון אמריקה, ישראל, ברזיל, צפון, מרכז ומזרח אירופה תוך התמקדות בערים מרכזיות באזורים אורבאניים צומחים. גזית גלוב נסחרת בבורסה בתל אביב (TASE: GZT) ונכללת במדד ת"א 35. ליום 31 במרץ 2019 הקבוצה מחזיקה ומנהלת 103 נכסים המשתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ- 2.5 מיליון מ"ר בשווי של כ- 40 מיליארד ש"ח. בנוסף, ליום 22 במאי 2019 מחזיקה החברה בכ- 9.9% מהון המניות של First Capital Realty Inc.

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