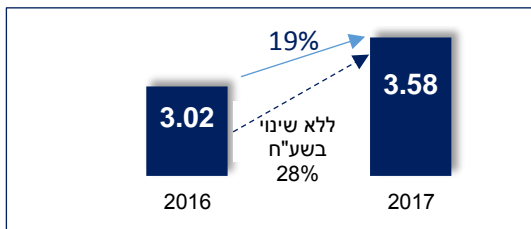


## גזית גלוב מדווחת תוצאות חזקות לשנת 2017

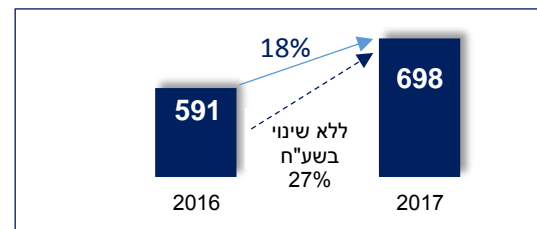
ה- FFO למניה גדל בכ- 19%, ההון העצמי גדל בכ- 22%, כ- 1.8 מיליארד ש"ח, גידול בתזרים מנכסים זהים נטו של כ- 3.4%, רמת המינוף (סולו מורחב) ירדה בכ- 8.6% לכ- 53.4%

תל אביב, 28 במרץ 2018 – גזית-גלוב בע"מ (TASE; NYSE; TSX: GZT) ("החברה"), חברת נדל"ן גלובאלית העוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים ונכסים בעלי שימושים מעורבים באזורים אורבאניים צומחים, מודיעה היום על פרסום הדו"חות הכספיים לרבעון הרביעי ולשנת 2017.

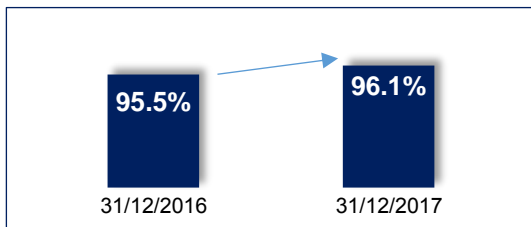
גידול של כ- 19% ב- FFO הכלכלי למניה בשנת 2017 לעומת שנת 2016 (ש"ח)



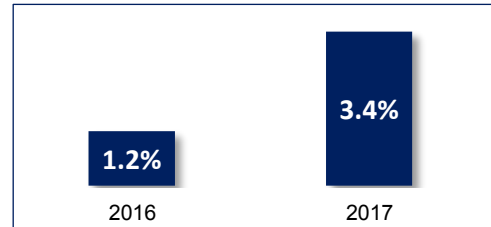
גידול של כ- 18% ב- FFO הכלכלי בשנת 2017 לעומת שנת 2016 (מיליון ש"ח)



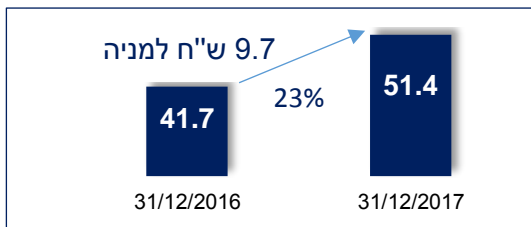
גידול בתפוסה של כ- 0.6%



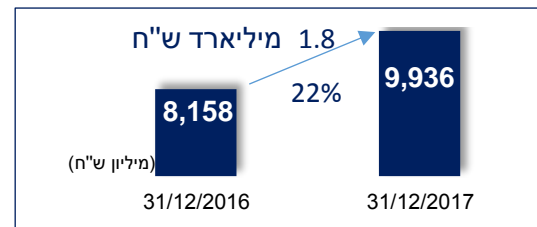
גידול בתזרים נטו מנכסים זהים בכל אזורי הפעילות, עלייה של כ- 3.4%



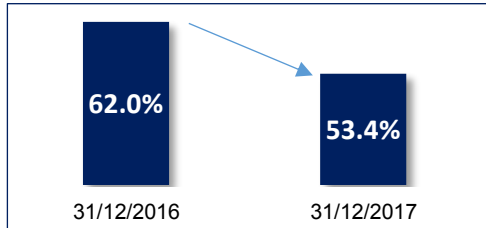
עלייה בהון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה של כ- 23% ל- 51.4 ש"ח למניה



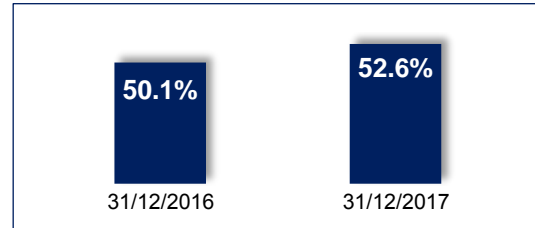
ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה גדל בכ- 22%, כ- 1.8 מיליארד ש"ח



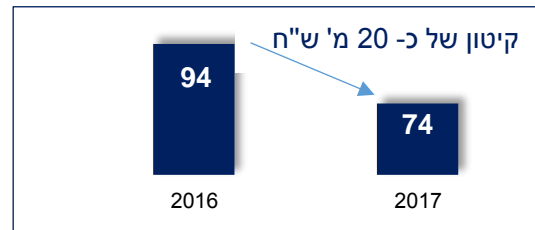
**חוב נטו לסך מאזן (סולו מורחב) קטן ב- 8.6%**



**חוב נטו לסך מאזן (מאוחד)**



**קיטון של כ- 20 מיליון ש"ח בהוצאות הנהלה וכלליות  
חברה ובחברות מטה בבעלותה המלאה (מיליון ש"ח)**



**תוצאות עיקריות**

- ה- FFO הכלכלי הסתכם צמח בשנת 2017 בכ- 18% והסתכם בכ- 698 מיליון ש"ח (3.58 ש"ח למניה) לעומת כ- 591 מיליון ש"ח (3.02 ש"ח למניה) בשנת 2016. בנטרול השפעות שערי החליפין ה- FFO הכלכלי גדל בכ- 27%. הגידול ב- FFO הכלכלי לעומת שנת 2016 נובע בעיקרו מעסקת המיזוג בין Equity One Inc. ו- Regency Centers, שיפור התזרים בחברות הבנות, בעיקר בברזיל ואטריום, קיטון בהוצאות המימון (סולו מורחב) וחסכון בהוצאות הנהלה וכלליות במטה, אשר קוזזו בחלקם עקב השפעות שערי החליפין ומכירת מניות של Regency Centers ו- First Capital במהלך השנה.
- ה- NOI מנכסים זהים עלה בכל אזורי הפעילות ועלה בכ- 3.4% לעומת שנת 2016.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2017 עלה בכ- 22% ועמד על כ- 9,936 מיליון ש"ח (51.4 ש"ח למניה) לעומת כ- 8,158 מיליון ש"ח (41.7 ש"ח למניה) ליום 31 בדצמבר 2016. הגידול נובע בעיקר מיציאה מאיחוד של Equity One ו- First Capital ומרווח השנה.
- יחס החוב נטו לסך מאזן (LTV, סולו מורחב) קטן בכ- 8.6% והסתכם ליום 31 בדצמבר 2017 בכ- 53.4%.
- שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2017 עלה ועמד על כ- 96.1%, לעומת 95.5% ליום 31 בדצמבר 2016.
- ההשקעות ברכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה בחברה ובחברות מאוחדות שלה (ללא First Capital המוצגת על בסיס השווי המאזני) הסתכמו בשנת 2017 בכ- 2.7 מיליארד ש"ח. בנוסף, בשנת 2017 החברה והחברות המאוחדות שלה מימשו נדל"ן להשקעה שאינם נכסי ליבה בכ- 2.0 מיליארד ש"ח.
- הרווח המתואם\* לבעלי מניות החברה הסתכם בכ- 438 מיליון ש"ח (כ- 2.25 ש"ח למניה בדילול) לעומת כ- 393 מיליון ש"ח (כ- 2.01 ש"ח למניה בדילול) בשנת 2016. הרווח המיוחס לבעלי מניות החברה הסתכם בשנת 2017 בכ- 493 מיליון ש"ח (כ- 2.49 ש"ח למניה בדילול) לעומת רווח של כ- 787 מיליון ש"ח (3.96 ש"ח למניה בדילול) בשנת 2016.
- תזרים המזומנים מפעילות שוטפת במאוחד הסתכם בכ- 785 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,909 מיליון ש"ח בשנת 2016. הקיטון בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת נבע מהיציאה מאיחוד של Equity One ו- First Capital.

\* רווח לבעלי מניות החברה בנטרול רווח/הפסדי שערוכי נדל"ן, השפעת המט"ח בגין נגזרים פיננסיים ורווח/הפסד מניירות ערך, לפני מס.

## דגשים נוספים

- ההכנסות מהשכרה בשנת 2017 הסתכמו בכ- 2,831 מיליון ש"ח לעומת כ- 2,841 מיליון ש"ח בשנת 2016.
- ה- NOI הסתכם בשנת 2017 בכ- 1,966 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,971 מיליון ש"ח בשנת 2016, ירידה של כ- 0.3%. בנטרול השפעת שערי החליפין ה- NOI גדל בכ- 3.7% לעומת שנת 2016.
- EPRA NAV למניה עלה ליום 31 בדצמבר 2017 לכ- 59.6 ש"ח למניה לעומת כ- 56.5 ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2016.
- במהלך השנה נרשמה ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח של כ- 42 מיליון ש"ח לעומת עלייה של כ- 245 מיליון ש"ח בשנת 2016. הירידה נובעת בעיקרה מירידת שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בצפון אירופה (אשר חלקו נמכר לאחר תאריך המאזן) אשר קוזה עקב עליית שווי נדל"ן להשקעה בברזיל וישראל.

## איתנות פיננסית

- ליום 31 בדצמבר 2017, לקבוצה יתרות נזילות וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בהיקף של כ- 7.8 מיליארד ש"ח, מתוכם כ- 4.0 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה.
- יחס החוב נטו לסך מאזן (LTV, מאוחד) הסתכם ליום 31 בדצמבר 2017 בכ- 52.6% לעומת כ- 50.1% ליום 31 בדצמבר 2016. העלייה במינוף נובעת מהיציאה מאיחוד של Equity One ו- First Capital.
- יחס החוב נטו לסך מאזן (LTV, סולו מורחב) הסתכם ליום 31 בדצמבר 2017 בכ- 53.4% לעומת כ- 62.0% ליום 31 בדצמבר 2016.
- במהלך אוגוסט 2017 אישרה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי של החברה ברמת דירוג ilAA עם אופק דירוג יציב. בחודש מרץ 2018 עדכנה חברת הדירוג S&P Maalot את דירוג האשראי לאגרות החוב (סדרה י') של החברה, המובטחות בשעבוד, לרמת דירוג ilAA עם אופק דירוג יציב.
- במהלך נובמבר 2017 אישרה חברת הדירוג מידרוג את דירוג האשראי של החברה ברמת דירוג Aa3.il עם אופק דירוג יציב.

## חיים כצמן, מנכ"ל גזית גלוב מסר: "תוצאות שנת 2017 חזקות בכל פרמטר.

הגדלנו את ה- FFO למניה שלנו בכ- 19%, קיצצנו בהוצאות הנהלה וכלליות בכ- 23%, הורדנו את המינוף שלנו מכ- 63% לכ- 53% (בסולו מורחב). החברה ממשיכה ביישום התוכנית האסטרטגית שלה להגדלת רכיב הנדל"ן הפרטי שאינו בר תחליף שלה באזורים בעלי דמוגרפיות חזקות. בשנת 2017 השקענו כ- 1.4 מיליארד ש"ח ברכישת נכסים כאלו בניו יורק, מיאמי ובוסטון כמו גם בסאו פאולו בעסקה שאמורה להיסגר בימים אלו.

אנו נמשיך להגדיל את רכיב הנדל"ן הפרטי האיכותי שלנו גם בשנים הבאות וכמו כן נמשיך לטפח את החברות הבנות שלנו שגם להן אסטרטגיה דומה. אנו מאמינים שההשקעה בנדל"ן איכותי, כאמור, תייצר תשואות נאותות וצמיחה לאורך זמן, תוך מזעור סיכונים הנובעים מאיכות תיק הנכסים ופיזורו."

## דגשים נוספים לתוצאות הרבעון הרביעי לשנת 2017

- ההכנסות מהשכרה ברבעון הסתכמו בכ- 726 מיליון ש"ח לעומת כ- 712 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- ה- NOI ברבעון הסתכם בכ- 483 מיליון ש"ח בדומה לכ- 484 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. בנטרול השפעות שערי החליפין ה- NOI עלה בכ- 0.2% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.



ה- NOI מנכסים זהים עלה בכ- 2.0% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.

ה- FFO הכלכלי ברבעון הסתכם בכ- 162 מיליון ש"ח (0.84 ש"ח למניה) לעומת כ- 165 מיליון ש"ח (0.84 ש"ח למניה). בנטרול השפעות שערי החליפין ה- FFO הכלכלי ברבעון גדל בכ- 1.9% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. הקיטון נבע בעיקרו ממכירת מניות של Regency Centers ו- First Capital ומקיטון ב- FFO בחברת Citycon אשר נבע ממכירת נכסים.

#### רכישות, מכירות, פיתוח ופיתוח מחדש

נכון ליום 31 בדצמבר 2017, בחברה ובחברות מאוחדות שלה (ללא First Capital המוצגת על בסיס השווי המאזני) נכס בפיתוח ב-Espoo הלסינקי, פינלנד, Lippulaiva, עם שטח להשכרה כולל של כ- 44 אלפי מ"ר בהשקעה כוללת של כ- 893 מיליון ש"ח אשר פיתוחו צפוי להסתיים ברבעון השלישי של שנת 2018 וליום 31 בדצמבר 2017, ההשקעה בו הסתכמה בכ- 183 מיליון ש"ח. כמו כן, לחברה 6 נכסים בפיתוח מחדש, שלושה מהם בוורשה, פולין, אחד בביאליסטוק, פולין, אחד בגוטנבורג, שבדיה, ואחד בראשליץ, עם שטח להשכרה כולל של כ- 80 אלפי מ"ר בהשקעה כוללת של כ- 1,244 מיליון ש"ח אשר נכון ליום 31 בדצמבר 2017, ההשקעה בהם הסתכמה בכ- 611 מיליון ש"ח.

במהלך הרבעון הרביעי התקשרה גזית ברזיל בהסכם לרכישת 70% מהבעלות והניהול במרכז המסחרי Internacional הממוקם במטרופולין סאו פאולו בתמורה לכ- 937 מיליון ריאל (כ- 1 מיליארד ש"ח) ומנגד מכרה את הנכס Extra Itaim בעיר סאו פאולו בתמורה לכ- 350 מיליון ריאל (כ- 378 מיליון ש"ח), אשר שיקפה לחברה רווח תזרימי של כ- 140 מיליון ריאל (כ- 152 מיליון ש"ח). מחיר המכירה היה גבוה בכ- 108 מיליון ריאל (כ- 117 מיליון ש"ח) מעל היתרה בספרים ליום 30 בספטמבר 2017.

במהלך הרבעון הרביעי רכשה גזית Horizons נכס בהיקף של כ- 8,600 מ"ר, במנהטן, ניו יורק בתמורה לכ- 73.25 מיליון דולר (כ- 257 מיליון ש"ח) ונכס בעל שימוש מעורב (מסחרי ומשרדים) ב- Downtown בוסטון בהיקף של כ- 3,000 מ"ר בתמורה לכ- 24.8 מיליון דולר (כ- 87 מיליון ש"ח).

#### פעילויות מימון

הריבית הממוצעת על החוב בשנת 2017 משקפת ריבית של כ- 3.7% לעומת ריבית שנתית ממוצעת של כ- 4.0% בשנת 2016.

החברה הכריזה על חלוקת דיבידנד רבעוני בהתאם למדיניות החברה כפי שדווחה ביום 9 בינואר, 2018 בסך של 0.38 ש"ח למניה הצפוי להיות משולם ביום 24 באפריל 2018 לבעלי מניות הרשומים ליום 12 באפריל 2018.

#### אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן

במהלך החודשים ינואר - פברואר 2018 מכרה החברה כ- 4.4 מיליון מניות של חברת Regency Centers בתמורה לכ- 258 מיליון דולר (כ- 896 מיליון ש"ח). לאחר מכירות אלו מחזיקה החברה ב- 8.2% מהון המניות של חברת Regency Centers.

במהלך חודש פברואר 2018 השלימה החברה הנפקת אג"ח בהיקף של כ- 860 מיליון ש"ח במח"מ של כ- 7.3 הנושא ריבית שנתית קבועה של כ- 2.78%.

במהלך חודש פברואר 2018 רכשה החברה כ- 8.3 מיליון מניות של חברת Citycon בתמורה לכ- 16 מיליון יורו (כ- 66 מיליון ש"ח), כ- 0.9% נוספים ממניות חברת Citycon. לאחר רכישות אלו מחזיקה החברה כ- 45.5% מהון המניות של Citycon.



### תזכורת לכנס משקיעים

היום, יום רביעי, 28 במרץ, 2018 בשעה 9:00 – יערך כנס משקיעים לסיכום שנת 2017 ומבט קדימה. הכנס יתקיים בבורסה לניירות ערך, רח' אחוזת בית 2, תל אביב.

הכנס ילווה במצגות של החברה והחברות הפרטיות בבעלותה אותן ניתן להוריד מאתר החברה סמוך לשעת הכנס וכן ממערכות הדיווחים של הבורסה

[www.gazitglobe.com](http://www.gazitglobe.com)

### 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) ובבורסת טורונטו (TSX: GZT). ליום 31 בדצמבר 2017 הקבוצה מחזיקה ומנהלת 112 נכסים המשתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ- 2.6 מיליון מ"ר בשווי של כ- 36.9 מיליארד ש"ח. בנוסף ליום 31 בדצמבר 2017 מחזיקה החברה בכ- 32.6% מהון המניות של First Capital Realty Inc. ונכון ליום הודעה זו כ- 8.2% מהון המניות של Regency Centers Corporation.

מידע נוסף באתר החברה: [www.gazit-globe.com](http://www.gazit-globe.com)

### משקיעים ואנליסטים:

דורון לביא סגלסון, מנהל קשרי משקיעים, גזית-גלוב, טל: 03-6948000, נייד: 052-8440088, [dlavi@gazitgroup.com](mailto:dlavi@gazitgroup.com)