

גזית-גלוב מדווחת תוצאות תפעוליות חזקות ברבעון הראשון לשנת 2018

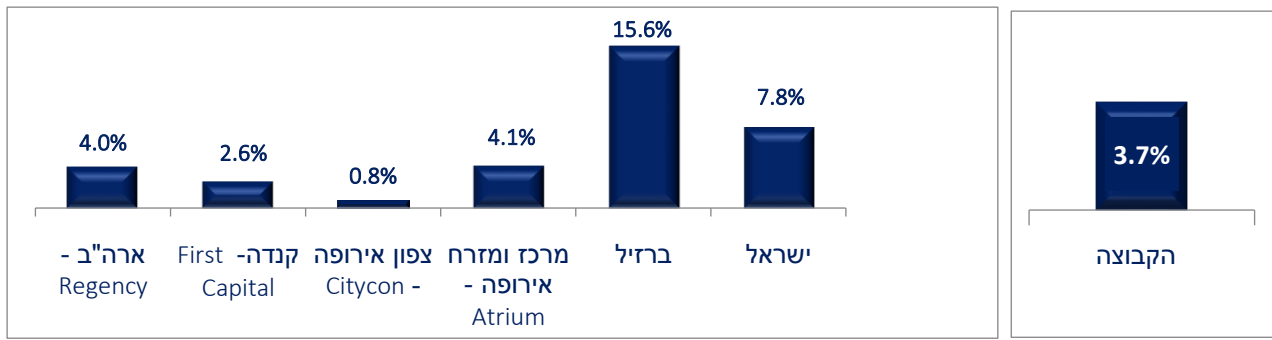
גידול בתזרים נטו מנכסים זהים ברבעון של כ- 3.7%, כ- 7.8% בישראל וכ 15.6%

בברזיל לעומת הרבעון המקביל אשתקד; תחזית FFO ל- 2018 של כ- 3.68 ש"ח

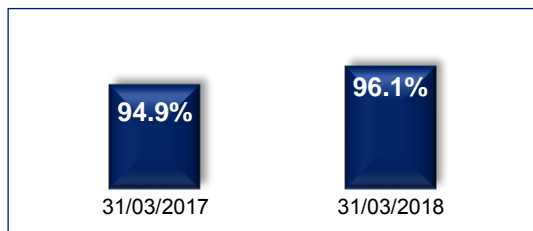
למניה, גידול של כ- 2.8% ביחס לשנת 2017

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

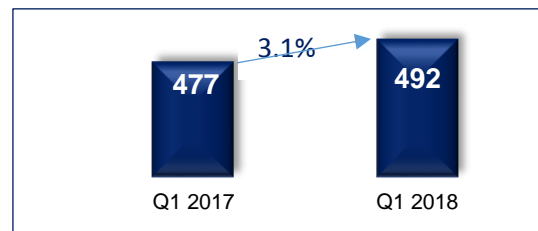
גידול בתזרים נטו מנכסים זהים ברבעון בכל אזורי הפעילות, עלייה של כ- 3.7% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.



שיעור התפוסה גדל בכ- 1.2% ביחס ליום 31 במרץ, 2017 והסתכם בכ- 96.1%



גידול של כ- 3.1% בתזרים מנכסים נטו (NOI) ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד (מיליון ש"ח)



FFO כלכלי למניה - גידול של כ- 3.6% מול רבעון קודם, קיטון של כ- 2.2% מול הרבעון המקביל בעיקר כתוצאה ממכירת מניות Regency ו- First Capital (ש"ח)



FFO כלכלי - גידול של כ- 3.7% מול רבעון קודם, קיטון של כ- 3.4% מול הרבעון המקביל אשתקד בעיקר כתוצאה ממכירת מניות Regency ו- First Capital (מיליון ש"ח)



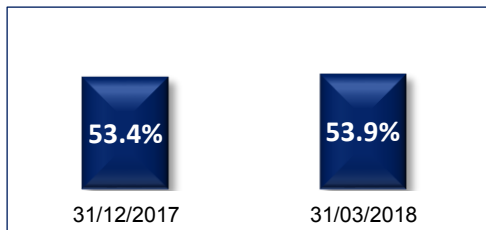
הקישון בהון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
למניה של כ- 1.2 ש"ח למניה



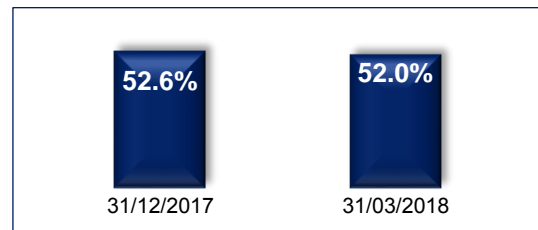
ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה קטן בכ-
221 מיליון ש"ח (מיליון ש"ח)



חוב נטו לסך מאזן (סולו מורחב)



חוב נטו לסך מאזן (מאוחד)



תוצאות עיקריות

- התזרים נטו מנכסים (NOI) ברבעון גדל בכ- 3.1% והסתכם בכ- 492 מיליון ש"ח לעומת כ- 477 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- ה- NOI מנכסים זהים גדל ברבעון בכ-3.7% לעומת הרבעון המקביל אשתקד. ה- NOI מנכסים זהים בברזיל ובישראל גדל בכ- 15.6% ו- 7.8% בהתאמה, לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- במהלך הרבעון נרשם גידול בפדיונות בברזיל בנכסים זהים של כ- 10.4% ביחס לרבעון המקביל אשתקד. בישראל, נרשם גידול במהלך הרבעון בפדיונות בנכסים זהים של כ- 6.6% ביחס לרבעון המקביל אשתקד. בחודשים ינואר עד אפריל השנה (על מנת לנטרל את השפעת עיתוי חג הפסח) נרשם גידול בפדיונות בנכסים בישראל של כ- 3.2% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.
- שיעור התפוסה ליום 31 במרץ 2018 גדל בכ- 1.2% ביחס ליום 31 במרץ 2017 ועמד על כ- 96.1%, בדומה לשיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2017.
- ה- FFO הכלכלי ברבעון הסתכם בכ- 168 מיליון ש"ח (0.87 למניה), לעומת כ- 162 מיליון ש"ח (0.84 למניה) ברבעון הקודם, ולעומת כ- 174 מיליון ש"ח (0.89 למניה) ברבעון המקביל אשתקד. הקישון מול הרבעון המקביל אשתקד נבע בעיקרו ממכירת מניות של Regency Centers ו-First Capital וכן מקישון ב FFO -בחברת Citycon אשר נבע ממכירת נכסים. הקישון קוזז כמעט במלואו עקב הגידול בתזרים מנכסים זהים בברזיל וישראל, כמו גם עלייה בחברות האחרות.
- תחזית ה- FFO למניה ל- 2018 של כ- 3.68 ש"ח למניה, גידול של כ- 2.8% ביחס לשנת 2017 (פירוט בהמשך).
- תזרים המזומנים מפעילות שוטפת הסתכם ברבעון בכ- 245 מיליון ש"ח לעומת כ- 192 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 במרץ 2018 קטן בכ- 221 מיליון ש"ח ועמד על כ- 9,715 מיליון ש"ח (50.2 ש"ח למניה) לעומת כ- 9,936 מיליון ש"ח (51.4 ש"ח למניה) ליום 31 בדצמבר 2017. הקישון נובע בעיקר מירידת מחיר מניית Regency אשר קוזזה בחלקה מרווח מנגזרים פיננסיים על סל מניות ריט אמריקאיות. כמו כן קטן ההון בגין חלוקת דיבי' בסך של כ- 74 מיליון ש"ח (0.38 ש"ח למניה) אשר קוזזו עם FFO חיובי של כ-168 מיליון ש"ח.
- הרווח המתואם* לבעלי מניות החברה הסתכם בכ- 240 מיליון ש"ח. ההפסד המיוחס לבעלי מניות החברה הסתכם ברבעון בכ- 486 מיליון ש"ח (כ- 2.51 ש"ח למניה בדילול) לעומת הפסד של כ- 276 מיליון ש"ח (1.44 ש"ח למניה בדילול) ברבעון המקביל אשתקד.

* הפסד (רווח) לבעלי מניות החברה בנטרול השפעת ההפסד, נטו בגין נגזרים פיננסיים והפסד משערוך מניות Regency, אחרי מס.



מתחילת השנה ועד למועד הפרסום, מכרה החברה באמצעות חברות מאוחדות שלה כ- 10.3 מיליון מניות Regency בתמורה לכ- 2.1 מיליארד ש"ח, ונכון למועד הפרסום מחזיקה החברה, באמצעות חברות מאוחדות שלה בכ- 4.8% ממניות Regency והן אשר מהוות כ- 8% משווי נכסיה של החברה (בסולו מורחב) למועד הפרסום.

במועד הפרסום, לאחר מכירת המניות האמורה, שווי האחזקות הפרטיות בחברה מהווה כ- 31% מסך השווי של נכסי החברה בסולו מורחב.

ההשקעות ברכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה בחברה ובחברות מאוחדות שלה (ללא First Capital המוצגת על בסיס השווי המאזני) הסתכמו ברבעון בכ- 363 מיליון ש"ח. במהלך הרבעון רכשה החברה, באמצעות חברות מאוחדות שלה, נכס בכוכב הצפון בתל אביב וקרקע לפיתוח בשד' פאוליסטה בסאו פאולו בהשקעה כוללת של כ- 153 מיליון ש"ח. כמו כן, פיתחו החברה וחברות מאוחדות שלה נכסים חדשים ושיפצו נכסים קיימים בהשקעה כוללת של כ- 210 מיליון ש"ח. מנגד, ברבעון החברה והחברות המאוחדות שלה מימשו נכסים שאינם נכסי ליבה בהיקף של כ- 365 מיליון ש"ח.

נכון ליום 31 במרץ 2018, בחברה ובחברות מאוחדות שלה נכסים בפיתוח אקטיבי בהיקף של כ- 149 אלף מ"ר (חלקה של גזית כ- 90 אלף מ"ר) אשר כ- 55 אלף מ"ר (חלקה של גזית כ- 33 אלף מ"ר) מתוכם צפויים להסתיים כבר השנה.

כמו כן, לחברה, באמצעות חברות מאוחדות שלה, זכויות מאושרות לבנייה בחברות הפרטיות בבעלותה המלאה אשר היא פועלת לניצולן בטווח הבינוני/ארוך יותר, בהתאם לטריטוריה והתכניות העסקיות. זכויות אלו, כוללות בין היתר, שטח להשכרה צפוי של כ- 53 אלף מ"ר למשרדים בנכס G City בראש"צ (100% בבעלות החברה) וכ- 39 אלף מ"ר למסחר ומשרדים בנכס G כפר סבא (חלק החברה כ- 17 אלף מ"ר), אשר חברת הבת החלה בהליכי ברישוי והצפויות להגדיל את השטח להשכרה המנוהל בגזית ישראל בכ- 50%. בנוסף לחברת הבת בשלבי תכנון ראשוניים שטח להשכרה של כ- 9 אלף מ"ר למסחר ו- 212 יחידות דיור ברמת אביב (חלק החברה - 50%).

תחזית FFO כלכלי

החברה כתברות נדל"ן אחרות בצפון אמריקה ואירופה, מפרסמת את תחזית ה- FFO שלה. תחזית ה- FFO מובאת להלן על מנת להציג את הערכותיה של הנהלת החברה בדבר תוצאותיה העסקיות והתפעוליות של החברה. להלן תחזית ה- FFO הכלכלי לשנת 2018 המתבססת על מידע ציבורי והערכות הנהלה, לרבות תחזיות FFO של חברות מוחזקות ציבוריות, ככל שפורסמו, וכן על ההנחות:

- שערי חליפין ושיעורי הריבית הידועים ליום ה- 31 במרץ, 2018.
- ללא השקעות, רכישות ומכירות מהותיות למעט השקעות בפיתוח נכסים.
- FFO כלכלי לפי גישת ההנהלה הכוללת את חלק החברה ב- FFO של Regency.
- ללא אירועים מהותיים לא צפויים המשפיעים על פעילות הקבוצה.

תחזית לשנת 2018	2017 בפועל	1-3/2018 בפועל	
702-717	698	168	FFO כלכלי (מיליוני ש"ח)
3.64-3.72	3.58	0.87	FFO כלכלי למניה (ש"ח)

תחזית ה- FFO הכלכלי של החברה לשנת 2018 הינה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססת על ההנחות המפורטות לעיל, לרבות הערכות או אומדנים של הנהלת החברה וחברות הקבוצה- בנוגע לאירועים או עניינים עתידיים שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה. אין כל וודאות כי התחזית תתממש, כולה או חלקה והתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מהתחזית המפורטת לעיל, וזאת, בין היתר, בשל תלות באירועים שאינם בשליטת החברה והקבוצה.

דגשים נוספים

- גידול בהכנסות מהשכרה ברבעון של כ- 1.9% אשר הסתכמו בכ- 711 מיליון ש"ח לעומת כ- 698 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- במהלך הרבעון נרשמה עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח של כ- 48 מיליון ש"ח לעומת עלייה של כ- 50 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. העלייה נובעת בעיקרה מעליית שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח במרכז אירופה ובגרמניה, אשר קוזה עקב ירידת שווי נדל"ן להשקעה בצפון אירופה.

איתנות פיננסית

- ליום 31 במרץ 2018, לחברה ולחברות המואחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בהיקף של כ- 9.5 מיליארד ש"ח, מתוכם כ- 5.8 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה. בנוסף, ל- First Capital יתרות נזילות וקווי אשראי בסך של כ- 1.3 מיליארד ש"ח.
- יחס החוב נטו לסך מאזן (LTV, מאוחד) הסתכם ליום 31 במרץ 2018 בכ- 52.0% לעומת כ- 52.6% ליום 31 בדצמבר 2017.
- יחס החוב נטו לסך מאזן (LTV, סולו מורחב) הסתכם ליום 31 במרץ 2018 בכ- 53.9% לעומת כ- 53.4% ליום 31 בדצמבר 2017.

חיים כצמן, מנכ"ל גזית גלוב מסר: "אנו מסכמים רבעון עם המשך צמיחה חזקה בתזרים מנכסים זהים אשר עלה ברבעון בשיעור מרשים של 3.7%. צמיחה זו הושגה בעיקר הודות לתוצאות החברות הפרטיות אשר הציגו צמיחה של כ- 15.6% בברזיל ושל כ- 7.8% בישראל. אנו רואים בצמיחה זו עדות מוחשית לאיכות תיק הנכסים שלנו ופירות למאמצים שלנו לייצר ערך בפעילות הפרטית. בהמשך לתכנית האסטרטגית מכרנו מתחילת השנה עד למועד פרסום הדוחות כ- 10.3 מיליון מניות Regency בתמורה ללמעלה מ- 2.1 מיליארד ש"ח והשקעה זו מהווה היום כ- 8% בלבד מתיק הנכסים שלנו. מכירת המניות תשמש בין השאר להורדת המינוף וצפויה לתרום להורדת עלויות המימון שלנו לאור פירעונות משמעותיים של אגרות חוב בריביות גבוהות יותר לאורך השנתיים הקרובות לצד אשראי זול יותר אותו גייסנו לאחרונה. כמו כן, מכירת המניות יחד עם מכירות Regency ו- First Capital ב- 2017 הובילו לירידה ב- FFO אשר קוזה כמעט במלואה הודות לביצועים החזקים בברזיל וישראל אשר טרם מקבלים ביטוי מלא בתוצאות וצפויים לבוא לידי ביטוי ביתר שאת בהמשך השנה. בהתאם לתחזית שפרסמנו, אנו צופים לסיים את שנת 2018 עם גידול של כ- 2.8% ב- FFO."

רכישות, מכירות, פיתוח ופיתוח מחדש

- נכון ליום 31 במרץ 2018, 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- 931 מיליון ש"ח אשר פיתוחו צפוי להסתיים ברבעון השלישי של שנת 2021 וליום 31 במרץ 2018, ההשקעה בו הסתכמה בכ- 247 מיליון ש"ח. כמו כן, לחברה ולחברות מאוחדות שלה 6 נכסים בפיתוח מחדש, אחד בגוטנבורג, שבדיה, אשר צפוי להסתיים כבר ברבעון השלישי לשנת 2018, שלושה מהם בוורשה, פולין, אחד בביאליסטוק, פולין, ואחד בראשלי"צ, עם שטח להשכרה כולל של כ- 80 אלפי מ"ר בהשקעה כוללת של כ- 1,291 מיליון ש"ח אשר נכון ליום 31 במרץ 2018, ההשקעה בהם הסתכמה בכ- 690 מיליון ש"ח.

פעילויות מימון

- הריבית הממוצעת על החוב ברמת הסולו המורחב ליום 31 במרץ 2018 הינה כ- 4.6% לעומת ריבית ממוצעת של כ- 4.8% ליום 31 במרץ, 2017.



- 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%.
- 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 3 ביולי 2018 לבעלי מניות הרשומים ליום 15 ביוני 2018.

אירועים מהותיים לאחר תאריך המאזן

- לאחר תאריך המאזן השלימה גזית ברזיל את רכישת 70% מהמרכז המסחרי Internacional הממוקם במטרופולין סאו פאולו בתמורה לכ- 937 מיליון ריאל (כ- 1 מיליארד ש"ח).
- למועד הדיווח ולאחר יום 31 במרץ, 2018 מכרה החברה באמצעות חברות מאוחדות שלה כ- 5.9 מיליון מניות של חברת Regency Centers בתמורה לכ- 338 מיליון דולר (כ- 1.2 מיליארד ש"ח). לאחר מכירות אלו מחזיקה החברה באמצעות חברות מאוחדות שלה ב- 4.8% מהון המניות של חברת Regency Centers.
- במהלך החודשים אפריל - מאי 2018 רכשה החברה כ- 6.1 מיליון מניות של חברת Citycon בתמורה לכ- 11.4 מיליון יורו (כ- 49 מיליון ש"ח), כ- 0.7% נוספים ממניות חברת Citycon. לאחר רכישות אלו מחזיקה החברה כ- 46.2% מהון המניות של Citycon.
- ביום 27 במרס 2018 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ תוכנית חדשה לרכישה עצמית של מניות החברה (חלף תוכנית קודמת) בהיקף של עד 250 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 במרס 2019. הרכישות מכוח התוכנית יבוצעו מעת לעת, בהתאם לשיקול הנהלת החברה ככל שמחיר המניה בבורסה ישקף הנחה משמעותית ביחס ל- NAV של החברה (המחושב לפי שווי החזקותיה). לאחר תאריך המאזן ועד למועד פרסום דוח זה רכשה החברה כ- 339 אלפי מניות בהיקף של כ- 11.6 מיליון ש"ח מכוח התוכנית האמורה.



תזכורת לשיחת ועידה

היום, יום שני, 28 במאי, 2018 בשעה 11:00 - שיחת ועידה לסקירת התוצאות.

המעוניינים להשתתף בשיחה מוזמנים להתקשר מספר דקות

לפני השעה האמורה לטלפון: 03 - 9180610

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 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 במרץ 2018 הקבוצה מחזיקה ומנהלת 104 נכסים המשתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ- 2.5 מיליון מ"ר בשווי של כ- 38.1 מיליארד ש"ח. בנוסף ליום 31 במרץ 2018 מחזיקה החברה בכ- 32.5% מהון המניות של First Capital Realty Inc. ונכון ליום הודעה זו כ- 4.8% מהון המניות של Regency Centers Corporation.

מידע נוסף באתר החברה: www.gazit-globe.com

משקיעים ואנליסטים:

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