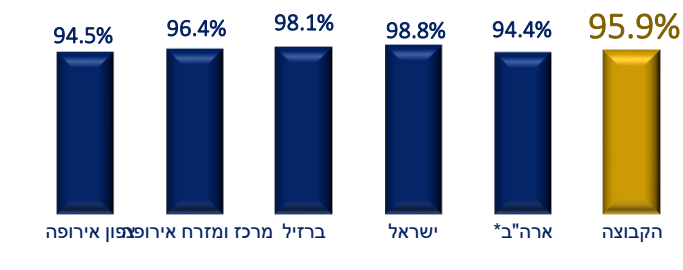


גזית גלוב מפרסמת את תוצאות הרבעון הראשון לשנת 2020

- גידול של כ- 6.8% בתזרים מנכסים נטו (NOI) בחברות הבנות הפרטיות ברבעון הראשון ("רבעון") שהסתכם לכ- 110 מיליון ש"ח לעומת הרבעון המקביל אשתקד ;
- גידול של כ- 3.0% בתזרים מנכסים נטו (NOI) באיחוד יחסי ברבעון בנטרול המט"ח והשפעת הקורונה בחברת הבת אטריום הפועלת במרכז אירופה לעומת הרבעון המקביל אשתקד ;
- גידול בתזרים נטו מנכסים זהים (Same Property NOI) ברבעון של כ- 2.8% בנטרול השפעת הקורונה בחברת הבת אטריום לעומת הרבעון המקביל אשתקד ;
- גידול של כ- 6.6% ב-FFO למניה ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד ;
- התזרים מפעילות שוטפת ברבעון גדל ב- 63 מיליון ש"ח והסתכם לכ- 171 מיליון ש"ח לעומת כ- 108 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ- 58% ;
- קיטון של כ- 34 מיליון ש"ח, כ- 29.3%, בהוצאות הריבית נטו, סולו מורחב, לעומת הרבעון המקביל אשתקד, אשר הסתכמו לכ- 82 מיליון ש"ח הנובע בעיקרו מפעולות מחזור חוב במהלך שנת 2019 ;
- יתרות נזילות וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בחברה ובחברות בבעלות מלאה בהיקף של כ- 2.4 מיליארד ש"ח, הכוללים כ- 1.8 מיליארד ש"ח מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופיקדונות לזמן קצר. ליום פרסום הדוחות היתרות הנזילות וקווי אשראי בלתי מנוצלים בקבוצה הסתכמו לכ- 3.0 מיליארד ש"ח, הגידול נבע מהרחבת סדרת אג"ח יד' וקבלת מזומן נוסף מעסקת FCR אשתקד ;
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה הסתכם ליום 31 במרץ 2020 בכ- 6,335 מיליון ש"ח, כ- 34.9 מיליארד ש"ח למניה ;
- לחברה כ- 4.9 מיליארד ש"ח נכסים לא משועבדים, כ- 1.2 מיליארד ש"ח בישראל (כ- 58% מסך הנדל"ן הפרטי אינו משועבד).

שיעור התפוסה נותר גבוה בכל אזורי הפעילות והסתכם בכ- 95.9%



* שיעור התפוסה בארה"ב אינו כולל את הנכס Brickell במיאמי אשר מיועד להריסה ואינו מושכר, וכולל הנכס הנכס Ceasar's Bay בברוקלין, אשר ביום 31 במרץ 2020 נמצא בתפוסה של כ- 73%, ולמועד פרסום הדוח נחתמו הסכמים להשכרת השטחים הפנויים בו וכולל חוזים אלו התפוסה בנכס הינה כ- 99% ובסה"כ ללא התאמה התפוסה בארה"ב הינה 89.9%.



קבוצת
גזית גלוב

תל אביב, 27 במאי, 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 הראשון לשנת 2020.

גידול של כ- 3% בתזרים מנכסים נטו (NOI) היחסי (בנטרול השפעות¹) ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד.



גידול בתזרים נטו מנכסים זהים (SP NOI) ברבעון של כ- 2.8% בנטרול השפעות* לעומת הרבעון המקביל אשתקד.



**הקטגוריה בארה"ב הינו מדייר שסיים את חוזה השכירות בדצמבר, 2019 ולאחר תאריך המאזן נחתם חוזה עם דייר קרדיט חדש.

*בנטרול השפעת הקורונה בחברת הבת אטריום בשל הקלות בתשלומי שכר דירה בפולין מתוקף חקיקה.

תמצית התוצאות בחברות הפרטיות

- התזרים מנכסים נטו (NOI) בחברות הפרטיות גדל ברבעון בכ- 6.8% לעומת הרבעון המקביל אשתקד והסתכם לכ- 110 מיליון ש"ח.
- הפדיון בנכסים זהים גדל בחודשים ינואר ופברואר בכ- 5.7% בברזיל ובכ- 1.3% בישראל לעומת החודשים ינואר ופברואר אשתקד.
- במהלך הרבעון נרשמה ירידת ערך בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בחברות הפרטיות של כ-122 מיליון ש"ח, אשר נבעה בעיקר מברזיל כ- 80 מיליון ש"ח. הירידה נובעת מהתאמת מקדם תזרימי המזומנים בגין השפעת הקורונה.



קבוצת
גזית גלוב

| גידול בפדיון בנכסים זהים ² | NOI (מיליון) | | שינוי בתזרים נטו מנכסים זהים ² | | תפוסה | |
|--|--------------|----------|--|---------|--------------------|--------------|
| | שינוי % | Q1/2019 | Q1/2020 | | | |
| 5.7% | 19.0% | BRL 49.6 | BRL 59.0 | 13.1% | 98.1% | ברזיל |
| 1.3% | 4.8% | ₪42.0 | ₪44.0 | 2.0% | 98.8% | ישראל |
| NA | 42.3% | \$2.60 | \$3.70 | (10.6%) | 94.4% ¹ | ארה"ב |
| NA | 75.0% | ₪4.0 | ₪7.0 | NA | NA | גרמניה וקנדה |

(1) שיעור התפוסה בארה"ב אינו כולל את הנכס Brickell בפיאמי אשר מיועד להריסה ואינו מושכר, וכולל הנכס Ceasar's Bay בברוקלין, אשר ביום 31 במרץ 2020 נמצא בתפוסה של כ- 73%, ולמועד פרסום הדוח נחתמו הסכמים להשכרת השטחים הפנויים בו וכולל חוזים אלו התפוסה בנכס הינה כ- 99% וכסה"כ ללא התאמה התפוסה בארה"ב הינה 89.9%.

(2) בחודשים ינואר ופברואר לעומת אשתקד.

FFO למניה ברבעון - גידול של כ- 60% ב- FFO למניה בנטרול FCR והשפעת המט"ח. גידול של כ- 6.6% ב- FFO הכלכלי למניה.*

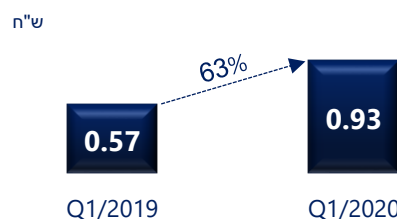
FFO ברבעון - גידול של כ- 56.3% ב- FFO בנטרול FCR והשפעת המט"ח. גידול של כ- 4.1% ב- FFO הכלכלי* לעומת הרבעון המקביל אשתקד.



* ה- FFO הכלכלי מחושב בהתאם לגישת ההנהלה וכללי 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.

הוצאות הריבית, נטו, סולו מורחב – קיטון של כ- 34 מיליון ש"ח לעומת הרבעון המקביל אשתקד

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת למניה ברמת סולו מורחב:



חיים כצמן, מייסד ומנכ"ל גזית גלוב: "שנים ארוכות אנו מדגישים את איכות נכסינו בשני היבטים עיקריים. האחד, סוציו דמוגרפי, דהיינו מיקומו של הנכס באזור צפוף אוכלוסין וברמה סוציו אקונומית גבוהה. השני, ייעוד הנכס כספק הצרכים והשירותים היומיומיים של האוכלוסייה הסמוכה ובראש ובראשונה הסופרמרקט, בית המרקחת, חנויות המזון, ביגוד והנעלה ברי השגה, בתי קפה, מרפאות, בנקים, שירותי דואר וכו'. מגפת הקורונה שנחתה עלינו במחצית חודש מרץ הוכיחה פעם נוספת את נחיצותם הקריטית של נכסינו לאוכלוסיות אותן היא משרתת. גם בשיא ההתפרצות מרבית נכסינו ברחבי העולם נשארו פתוחים חלקית והסופרמרקטים, חנויות מזון, בתי המרקחת ועסקים חיוניים אחרים שירתו את האוכלוסייה הצפופה אשר מתגוררת בסמיכות לאותם נכסים כמעט 24/7, והמשיכו לשלם את שכר הדירה במלואו. עסקים אלה מהווים כ- 55% מה- GLA בקבוצה. עם הסרת הסגר אנו רואים בכל אזורי הפעילות בהם החיים חזרו "לשגרת קורונה", חזרה של כמעט כל העסקים שפעילותם הותרה "לעסקים כרגיל", כמובן הכל מותאם להנחיות הקשורות "לשגרת הקורונה" ושמירה על בריאותם ובטחונם של באי הנכסים שלנו, דהיינו שמירה על "ריחוק חברתי" הקפדת יתר על ניקיון, חיטוי, עמדות רחיצת ידיים, מסכות היכן שכך נקבע ובכלל הקפדת יתר על כל הוראות השלטונות.

הואיל ואנו פרוסים בלא מעט מקומות בעולם, קיימת כמובן שונות בין אזורים שונים, אם כי ברוב המקומות אנו מזהים התנהלות דומה בהתפתחות התהליך מהתפרצות לסגר לצורך "שיטוח העקומה" שמביא ל"ריחוק חברתי", עבודה מהבית וסגירת עסקים לא חיוניים, ואז ליציאה הדרגתית מהסגר שמביאה לפתיחת עסקים ב"שגרת קורונה", אשר ברוב המקומות מתבטאת בדרישות הבריאותיות המוכרות.

במקביל, אנו מזהים עם הפתיחה המחודשת חזרה מואצת של דיירנו בכל אזורי הפעילות תוך התאמת עסקיהם ל"שגרת הקורונה" וחזרה מואצת של קהל הקונים ומקבלי השירותים בכפוף למגבלות הקיבולת כחלק מה"שגרה". תופעה נוספת היא עלייה משמעותית ב"יחס ההמרה", דהיינו סך הרכישות בגין כל מבקר בנכס. הקונים אשר מגיעים קונים הרבה יותר מכפי שנהגו לקנות בתקופה המקבילה בשנת 2019.

באשר לבאות:

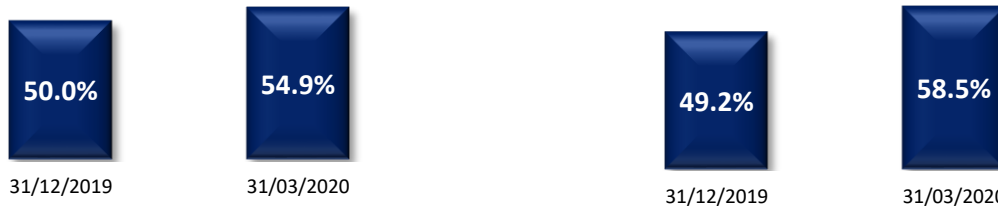
אנו נערכים למה שענינו רואות, להמשך המצב הקיים לפרק זמן נוסף עם עליות ומורדות, אך ללא שינויים דרמטיים לכאן או לכאן. מדיניותנו העסקית נגזרת מכך שלהערכתנו, יתאפשר לעסקים לפעול באופן מלא תוך ההתאמות הנדרשות. כמובן שיש גם עסקים מסוימים שלא יתאימו את עצמם ועסקים אחרים יחליפו אותם. אנו מאמינים שהנכסים שלנו, מיקומם ותמהילם מאפשרים פעילות כלכלית ברמה שתאפשר לכל השוכרים לעמוד בכל תנאי הסכמי השכירות שלהם. אנו נקפיד על קיום כל תנאי ההסכמים אתנו וחשוב לזכור, כמעט כל ההסכמים הינם הסכמים ארוכי שנים עם אופציות הארכה נוספות כך שהשפעה של "משבר הקורונה" על אף היותה דרמטית, היתה קצרת מועד וברב המקרים אף בעלת משמעות נמוכה מאוד בשים לב לאורך תקופת הסכמי השכירות וההשקעות שבצעו הצדדים במושכר."

רכישות עצמיות, רכישת מניות חברות בנות, מכירת מניות FCR ברבעון ומחזור החוב ברבעון ואחריו

- **רכישות עצמיות של אגרות החוב** – במהלך הרבעון ועד סמוך למועד פרסום הדוח רכשה החברה אגרות חוב (סדרות ד', יא', יב' ו-יד') בתמורה כוללת של כ- 150 מיליון ש"ח.
- **רכישות עצמיות של מניות** – במהלך הרבעון ועד סמוך למועד פרסום הדוח ביצעה החברה רכישה עצמית של כ- 4.5 מיליון מניות בתמורה כוללת של כ- 113 מיליון ש"ח.
- **רכישות מניות חברות הבנות אטריום וסיטיקון:**
 - במהלך הרבעון ועד סמוך למועד פרסום הדוח רכשה החברה מניות של חברת הבת סיטיקון בתמורה כוללת של כ- 10 מיליון ש"ח.
 - במהלך הרבעון ועד סמוך למועד פרסום הדוח רכשה החברה מניות של חברת הבת אטריום בתמורה כוללת של כ- 60 מיליון ש"ח.
- **הנפקות אג"ח** – במהלך הרבעון ועד תאריך פרסום הדוח גייסה החברה סך של כ- 1.2 מיליארד ש"ח במסגרת הנפקת סדרה יד' והרחבת סדרות יא' ו-יד'.
- במהלך הרבעון מכרה החברה 14.6 מיליון מניות FCR בתמורה כוללת של כ- 771 מיליון ש"ח.

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.
- ההון העצמי קטן ברבעון בכ- 1,281 מיליון ש"ח מהשפעות ועסקאות מט"ח, בנטו גידול בתזרים המזומנים בסך של כ- 215 מיליון ש"ח.

פיננס

- הרווח המתואם² המיוחס לבעלי מניות החברה הסתכם ברבעון בכ- 174 מיליון ש"ח לעומת כ- 102 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- ההפסד המיוחס לבעלי המניות ברבעון הסתכם בכ- 618 מיליון ש"ח (כ- 3.36 ש"ח למניה בדילול) לעומת רווח של כ- 42 מיליון ש"ח (כ- 0.22 ש"ח למניה בדילול) ברבעון המקביל אשתקד. ההפסד לעומת הרווח המיוחס לבעלי מניות החברה ביחס לרבעון המקביל אשתקד נובע בעיקר מהפסד שאינו תזרימי משערוך נגזרים שנרשם ברבעון לעומת רווח שאינו תזרימי משערוך נגזרים ברבעון המקביל אשתקד וכן ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינה תזרימית גבוהה יותר ברבעון לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- ² רווח לבעלי מניות החברה בנטרול השפעת רווח נטו מנגזרים פיננסיים, הפסד ממכירת מניות FCR (בניכוי השפעת המס) ברבעון המקביל אשתקד, שערורי נכסים, הצמדה למדד, הפסדים מרכישות עצמיות של אגרות חוב, והשפעות המס בגינם.



- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה הסתכם ליום 31 במרץ 2020 בכ- 6,335 מיליון ש"ח, כ- 34.9 ש"ח למניה. הקיטון בהון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה נובע בעיקר מהשפעות ועסקאות המט"ח שברובן אינן תזרימיות.
- ליום 31 במרץ 2020, לחברה ולחברות המאוחדות שלה יתרות נזילות וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בהיקף של כ- 6.2 מיליארד ש"ח, מתוכם כ- 2.4 מיליארד ש"ח בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה הכוללים כ- 1.8 מיליארד ש"ח מזומנים ושווי מזומנים, ניירות ערך סחירים ופיקדונות לזמן קצר. לאחר תאריך המאזן יתרות נזילות וקווי אשראי בלתי מנוצלים בחברה ובחברות בנות בבעלותה המלאה בסך של כ- 3.0 מיליארד ש"ח, הגידול נבע מהרחבת סדרת אג"ח יד' וקבלת מזומן נוסף מעסקת FCR אשתקד;
- ליום 31 במרץ 2020 לחברה ולחברות בנות פרטיות נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח שאינו משועבד המוצג בספרים בשווי של כ- 4.9 מיליארד ש"ח מתוכם כ- 1.2 מיליארד ש"ח בישראל. כ- 58% מסך הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בפיתוח אינו משועבד.
- הריבית הממוצעת על החוב ברמת הסולו המורחב ליום 31 במרץ, 2020 נותרה נמוכה כ- 3.8% לעומת ריבית ממוצעת של כ- 3.9% ליום 31 במרץ, 2019.
- מח"מ החוב בחברה ובחברות בבעלותה המלאה ליום 31 במרץ, 2020 עמד על כ- 4.53 שנים לעומת כ- 4.51 שנים ביום 31 במרץ, 2019.

תזכורת לשיחת Zoom

היום, יום רביעי, 26 במרץ, 2020 בשעה 14:00 – תקיים החברה שיחת Zoom לסקירת התוצאות.

המעוניינים להשתתף בשיחה מוזמנים להצטרף באמצעות הקישור המצורף:

<https://gazitgroup.zoom.us/j/96137499517>

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. גזית גלוב נסחרת בבורסה בתל אביב (TASE: GZT) ונכללת במדד ת"א 35. ליום 31 במרץ, 2020 הקבוצה מחזיקה ומנהלת 107 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, נייד: 052-2990000, oackerman@gazitgroup.com