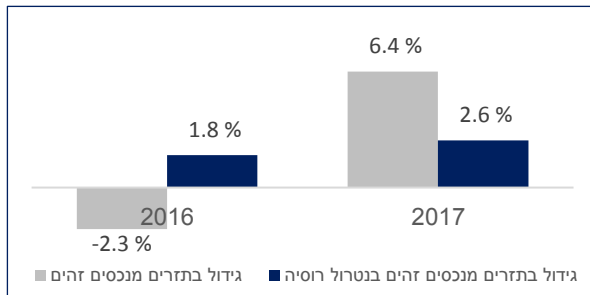


## ATR – דגשים לתוצאות שנת 2017

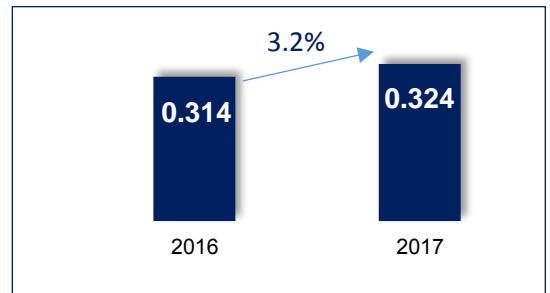
המשך ביצועים חזקים והתמקדות באיכות תיק הנכסים

תוצאות עיקריות בשנת 2017 ("תקופה")

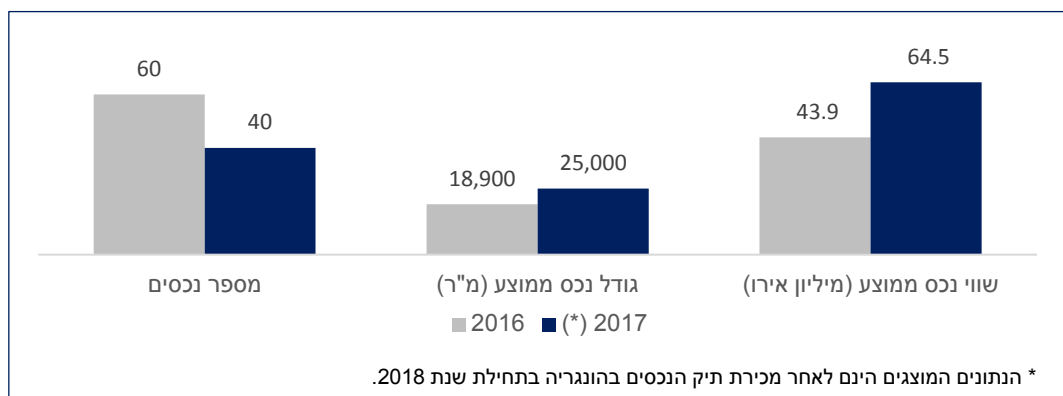
גידול ב- NOI מנכסים זהים בתקופה



FFO למניה (המחושב על פי כללי EPRA) (אירו)



התמקדות בנכסים אורבאניים דומיננטיים

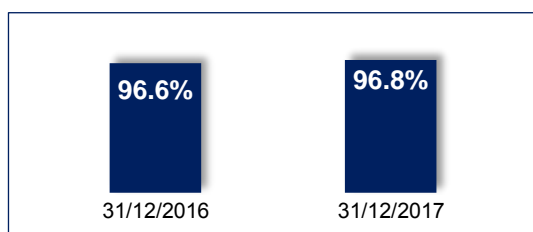


- ה- NOI מנכסים זהים גדל בשנת 2017 בכ- 6.4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. ה- NOI מנכסים זהים בנטרול רוסייה, גדל בכ- 2.6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בעוד כל הטריטוריות מציגות צמיחה.
- גידול ב- EBITDA בנטרול שערוכים ומימוש נכסים של כ- 40.8% וגידול ברווח לאחר מס של כ- 53.1%.
- גידול ב- FFO למניה (המחושב על פי כללי ה- EPRA) של כ- 3.2% אשר הסתכם לכ- 0.324 אירו למניה לעומת כ- 0.314 אירו למניה לשנת 2016.
- אטריום המשיכה להתמקד בהחזקת הנכסים האיכותיים ביותר במיקומים נגישים באזורים אורבאניים בכלכלות החזקות ביותר במרכז אירופה, כאשר במהלך שנת 2017 ותחילת שנת 2018 מכרה החברה 20 נכסים קטנים בתמורה לכ- 80 מיליון אירו, אשר מהווים למעשה את יציאתה של אטריום מהונגריה והשלמת טיוב עיקר תיק הנכסים בצ'כיה.
- פעילות הפיתוח והפיתוח מחדש הורחבה וכוללת צבר פרויקטים בסך של כ- 330 מיליוני אירו והגדלת שטחים להשכרה בכ- 70,000 מ"ר, מתוכם כ- 60,000 מ"ר בוורשה, פולין. עד לסוף 2017 השקיעה אטריום כ- 88 מיליון אירו בפעילות זו.

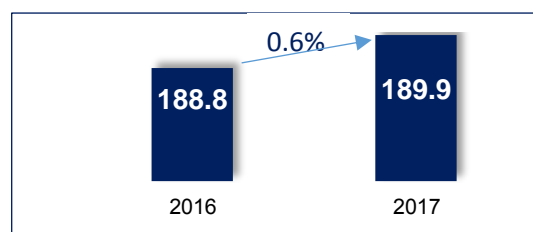
- אטריום מתקדמת בתכנית להפחתת עלויות הנהלה וכלליות שנתיות בהיקף של כ- 10 מיליון אירו עד סוף שנת 2018. בשנת 2017 הפחיתה החברה עלויות הנהלה וכלליות בהיקף של כ- 7 מיליון אירו.
- מאזן איתן התומך בצמיחה עתידית.
- ביום 20 במרץ 2018 החליט דירקטוריון אטריום על חלוקת דיבידנד מיוחד בסך 0.14 אירו למניה.

### דגשים נוספים לתקופה

שיעור התפוסה



NOI בתקופה (מיליון אירו)



- ה – NOI בשנת 2017 גדל בכ- 0.6% והסתכם בכ- 189.9 מיליוני אירו, לעומת כ- 188.8 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול האמור הינו על אף מכירות נכסים וירידה זמנית בהכנסות הנובעת מפיתוחים והרחבות.
- המרווח התפעולי נותר גבוה ועמד על כ- 95.6% לעומת 96.4% בתקופה המקבילה אשתקד.
- ה- EBITDA בשנת 2017, בנטרול שערוכים ומימוש נכסים, גדל בכ- 40.8% והסתכם בכ- 159.9 מיליון אירו לעומת כ- 113.5 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח לאחר מס גדל בכ- 53.1% והסתכם בכ- 89.1 מיליון אירו לעומת כ- 58.2 מיליון אירו בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מצמצום הוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 43.6 מיליון אירו אשר נבע מקיטון בהוצאות משפטיות ומתכנית ההתייעלות.
- שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2017 נותר יציב ועמד על כ- 96.8% לעומת כ- 96.6% ליום 31 בדצמבר 2016
- ה- EPRA NAV למניה ליום 31 בדצמבר 2017 עמד על כ- 5.38 אירו למניה לעומת כ- 5.52 אירו למניה ליום 31 בדצמבר 2016 וזאת לאחר חלוקת הדיבידנד המיוחד אשר שולם ביוני בסך של 0.14 אירו למניה וארבעה תשלומי דיבידנד רבעוני בסך של 0.0675 אירו למניה (כל אחד).

### המשך חלוקת הדיבידנד השנתי וחלוקת דיבידנד מיוחד הממחיש את אמון דירקטוריון אטריום במצבה הפיננסי של החברה

- בחודש נובמבר 2017 החליט דירקטוריון אטריום על המשך חלוקת הדיבידנד השנתי בסך 0.27 אירו למניה לשנת 2018. הדיבידנד ימשיך להיות משולם רבעונית.
- ביום 20 במרץ 2018 החליט דירקטוריון אטריום על חלוקת דיבידנד מיוחד בסך 0.14 אירו למניה לאחר מכירת עיקר תיק הנכסים של החברה בהונגריה אשר דווחה מוקדם יותר השנה.



- הדיבידנד לרבעון הראשון לשנת 2018 והדיבידנד המיוחד ישולמו ביום 29 במרץ 2018 לבעלי המניות הרשומים ביום 21 במרץ 2018.
- הדיבידנדים ממחישים את אמונו המתמשך של דירקטוריון אטריום בתוכניות החברה, ביתרת הנזילות הגבוהה ורמת המינוף הנמוכה.

### **האסטרטגיה לטיוב תיק הנכסים המשיכה עם מכירת 20 נכסים בתמורה לכ- 80 מיליון אירו**

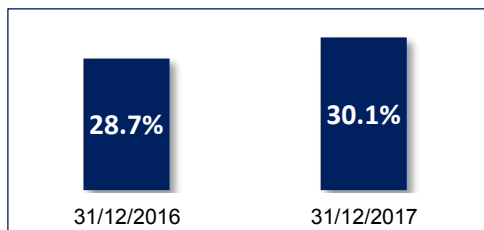
- לאחר מכירת הנכסים האמורים, תיק הנכסים ממוקד ב- 40 נכסים גדולים ודומיננטיים יותר, אשר 16 מהם גדולים מכ- 30,000 מ"ר. שווי וגודל הנכס הממוצע באטריום גדל לכ- 64.5 מיליון יורו ו- 25,000 מ"ר לעומת כ- 43.9 מיליון אירו ו- 18,900 מ"ר לתום שנת 2016.
- **טיוב תיק הנכסים בצ'כיה הושלם עם** מכירת אתר לפיתוח ברובע Veveri בברנו, צ'כיה, בחודש ספטמבר 2017 ומכירת חלקה של אטריום במרכז המסחרי בברנו בחודש פברואר 2018 בתמורה כוללת בסך של כ- 23.7 מיליון אירו.
- **יציאת אטריום מהונגריה הושלמה עם** מכירת 13 סופרמרקטים בתמורה לכ- 11.1 מיליון אירו בחודש דצמבר 2017 ועם מכירת תיק נכסים נוסף בתמורה לכ- 44.8 מיליון אירו בינואר 2018.
- מחירי המכירות האמורות שיקפו כ- 8% פרמיה מעל היתרה בספרים ביום 30 בספטמבר 2017.
- הרווח של כ- 4.9 מיליון אירו בגין הנכסים שנמכרו בצ'כיה והונגריה קוזז מסיווג קרן הפרשי תרגום בסך של כ- 15.1 מיליון אירו שנרשמו בעבר בהון העצמי, אשר יחד הסתכמו להפסד ממכירות נכסים בגובה של כ- 10.2 מיליון אירו ב- 2017.

### **נכסים בפיתוח מחדש והרחבה ממשכיכים לתרום לצמיחת תיק הנכסים**

- עד לתאריך זה, הושקעו כ- 88 מיליון אירו כחלק מתכנית הפיתוח והפיתוח מחדש שהורחבה להיקף כולל של כ- 330 מיליון אירו. התכנית תגדיל את שטחי ההשכרה בחברה בכ- 70,000 מ"ר עד סוף שנת 2021, מתוכם כ- 60,000 מ"ר בוורשה, פולין.
- מטרת תכנית הפיתוח והפיתוח מחדש הינה טיוב תיק הנכסים והעלאת שיעור צמיחת שכר הדירה, והיא ממוקדת בארבעת הנכסים הגדולים של אטריום – Atrium Promenada, Atrium Targowek, Atrium Reduta בוורשה, ו- Atrium Biala בביאליסטוק.

**פעולות מימון תרמו לחוסנו של המאזן ולגמישות פיננסית**

**חוב נטו לסך מאזן**



- במהלך 2017 אטריום מחזרה הלוואה בסך כ- 108 מיליון אירו עם הלוואה בסך של כ- 136 מיליון אירו ל-10 שנים בריבית שנתית קבועה בגובה 1.9% (לעומת ריבית בגובה 4.1% בתנאי ההלוואה הקודמת). מחזור זה צפוי להביא לחסכון בהוצאות המימון השנתיות של כ- 1.7 מיליון אירו.
- ליום 31 בדצמבר 2017, לאטריום קווי אשראי ללא שעבודים (Unsecured) בהיקף של כ- 225 מיליון אירו לאחר הרחבתם בכ- 50 מיליון אירו בחודש ספטמבר 2017. הקווים אינם מנוצלים.
- ליום 31 בדצמבר 2017, לאטריום חוב ברוטו (Gross LTV) וחוב נטו (Net LTV) לסך מאזן בשיעור של כ- 32.5% ו- 30.1%, בהתאמה. שיעור המינוף תומך בפיתוח מחדש ובמימוש הזדמנויות בעתיד.

**ליעד ברזילי, מנכ"ל אטריום:** "במהלך שנת 2017 ועם תחילת שנת 2018 המשכנו להתקדם משמעותית בתכנית לטיוב תיק הנכסים עם מכירת נכסים שאינם נכסי ליבה ויצאה מהונגריה. כתוצאה מכך, תיק הנכסים שלנו קטן יותר, אך כולל נכסים גדולים ואיכותיים יותר המתאימים לעולם הקניות הרב ערוצי (Omni Channel) כיום, המציעים ללקוחותינו מגוון חוויות של פנאי, קמעונאות ובילוי. אנו מאמינים כי יש עדיין למה לצפות ואנו ממשיכים לזהות הזדמנויות לשיפור הנכסים הקיימים שלנו על ידי פיתוחים והרחבות נוספים. תכנית הפיתוח מחדש בהיקף של כ- 330 מיליון אירו תוסיף כ- 70,000 מ"ר לתיק הנכסים של אטריום וכ- 29,600 מ"ר עד לסוף שנת 2018 בוורשה.

התוצאות החזקות, אשר כוללות גידול בתזרים מנכסים זהים בכל אזורי הפעילות שלנו יחד עם שיפור משמעותי בשיעור הרווחיות וב-EBITDA, מציינות בצורה ברורה שכלל האסטרטגיות שלנו עובדות ושרכזי פנאי וקמעונאות דומיננטיים באזורים אורבאניים חזקים הינם עדיין בעלי תפקיד חשוב בסביבת הקמעונאות המתפתחת."



#### אודות גזית-גלוב

גזית-גלוב הנה חברה גלובאלית העוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים ונכסים בעלי שימושים מעורבים תוך התמקדות בערים מרכזיות באזורים אורבאניים צומחים בצפון אמריקה, ברזיל, ישראל, צפון, מרכז ומזרח אירופה. 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 30 בספטמבר 2017 הקבוצה מחזיקה ומנהלת 130 נכסים המשתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ- 2.7 מיליון מ"ר בשווי של כ- 37.5 מיליארד ש"ח. בנוסף החזיקה החברה בכ- 32.6% מהון המניות של First Capital Realty Inc. וליום פרסום זה כ- 8.2% מהון המניות של Regency Centers Corporation.

מידע נוסף באתר החברה: [www.gazitglobe.com](http://www.gazitglobe.com)

#### משקיעים ואנליסטים:

דורון לביא סגלסון, מנהל קשרי משקיעים, גזית-גלוב, טל: 03-6948000, נייד: 052-8440088, [dlavi@gazitgroup.com](mailto:dlavi@gazitgroup.com)  
או עודד בן חורין, קשרי משקיעים, טל: 03-5167620, נייד: 054-5712224, [oded@km-ir.co.il](mailto:oded@km-ir.co.il)