

24.3.2015

## גזית-גלוב מפרסמת דוחות כספיים לרבעון הרביעי ולשנת 2014

**גזית-גלוב משלימה שנה משמעותית של השבחת תיק הנכסים בקבוצה עם השקעות בהיקף של כ- 4.5 מיליארד ש"ח ומכירת נכסים בהיקף של כ- 3.1 מיליארד ש"ח.**

**ה-FFO גדל בכ- 2% לכ- 598 מיליון ש"ח, יחס החוב נטו לסך מאזן ירד לכ- 51.0%**

גזית-גלוב (NYSE; TSX; TASE: GZT), אחת מחברות הנדל"ן המובילות בעולם המתמחה בעיקר בניהול, רכישה, פיתוח ופיתוח מחדש של מרכזים מסחריים מעוגני סופרמרקטים ברחבי העולם עם התמקדות באיזורים אורבאניים צומחים מודיעה היום על פרסום הדוחות הכספיים לרבעון הרביעי ולשנה אשר הסתיימו ביום 31 בדצמבר 2014.

■ סך הנכסים בניהול חברות הקבוצה הסתכם בכ- 80 מיליארד ש"ח וההון העצמי (כולל זכויות מיעוט ובהנחת איחוד אטריום) הינו כ- 32 מיליארד ש"ח, סך דמי השכירות השנתיים מנכסים הינם כ- 7 מיליארד ש"ח

■ ה- NOI הסתכם בכ- 3,329 מיליון ש"ח לעומת כ- 3,457 מיליון ש"ח אשתקד, קיטון של כ- 4%. בהנחת שערי החליפין הממוצעים של שנת 2013, ה- NOI נותר ללא שינוי לעומת אשתקד.

■ ה- FFO גדל בכ- 2% והסתכם בכ- 598 מיליון ש"ח (3.39 ש"ח למניה) לעומת כ- 585 מיליון ש"ח (3.41 ש"ח למניה) בשנת 2013. כמות המניות גדלה בכ- 3% בין התקופות. בהנחת שערי החליפין הממוצעים של שנת 2013 הגידול ב- FFO וב- FFO למניה עמד על כ- 8% וכ- 5% בהתאמה.

■ ההשקעות ברכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה הסתכמו השנה בכ- 3.3 מיליארד ש"ח. בנוסף, במהלך השנה מחזרה הקבוצה הון באמצעות מכירה של נכסים שאינם נכסי ליבה בהיקף של כ- 2.7 מיליארד ש"ח. (בהנחת איחוד מלא של חברות בשליטה משותפת המוצגות בשיטת השווי המאזני ההשקעות הסתכמו בכ- 4.5 מיליארד ש"ח ומכירת הנכסים בכ- 3.1 מיליארד ש"ח).

■ ה- NOI מנכסים זהים ברמת הקבוצה, בנטרול השפעות שערי מט"ח, גדל בשנת 2014 בכ- 1.7% לעומת שנת 2013 ושיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2014 עלה ועמד על כ- 95.9% לעומת שיעור תפוסה של כ- 95.0% ליום 31 בדצמבר 2013.

■ ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2014 עלה ועמד על כ- 8,023 מיליון ש"ח (45.0 ש"ח למניה) לעומת כ- 7,802 מיליון ש"ח (44.4 ש"ח למניה) ליום 31 בדצמבר 2013 וזאת לאחר חלוקה דיבידנד של 1.80 ש"ח למניה בשנת 2014.

■ EPRA NAV למניה ליום 31 בדצמבר 2014 עמד על כ- 60.2 ש"ח למניה לעומת כ- 57.9 ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2013. זאת לאחר חלוקת דיבידנד כאמור.

■ ליום 31 בדצמבר 2014, לקבוצה יתרות נזילות וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בהיקף של כ- 11.5 מיליארד ש"ח, מתוכם כ- 3.7 מיליארד ש"ח ברמת החברה וחברות בנות בבעלות מלאה. בנוסף, לחברה בשליטה משותפת (אטריום) יתרות מזומנים בסך של כ- 2 מיליארד ש"ח.

■ יחס החוב נטו לסך מאזן (LTV) הסתכם ליום 31 בדצמבר 2014 בכ- 51.0% לעומת כ- 55.1% ליום 31 בדצמבר 2013.

■ החברה הכריזה על חלוקת דיבידנד רבעוני בסך של 0.46 ש"ח למניה הצפוי להיות משולם ביום 14 באפריל 2015 (לבעלי מניות רשומים נכון ליום 7 באפריל 2015). הדיבידנד המינימאלי שישולם בשנת 2015 יעמוד על 0.46 ש"ח למניה לרבעון (דיבידנד שנתי של 1.84 ש"ח למניה) גידול של 2.2% לעומת הדיבידנד בשנת 2014.

רוני סופר, מנכ"ל החברה מסר: "בשנת 2014 פעלה הקבוצה רבות למימוש מוצלח של האסטרטגיה העסקית שלה. פעולות אלה כללו בין היתר המשך השבחה ומיקוד של תיק הנכסים, מכירת נכסים שאינם בליבת הפעילות שלנו והשקעה בנכסי פריים באיזורים אורבאניים מובילים המאופיינים בסיכון נמוך וסיכויי צמיחה גבוהים. הקבוצה נמצאת כיום בתנופת הקמה ופיתוח מחדש של נכסים בהיקף כולל של כ- 6.5 מיליארד ש"ח כאשר פוטנציאל התזרים מהם צפוי לבוא לידי ביטוי במהלך השנים הקרובות. במהלך השנה גייסנו הון וחוב תוך הגדלת הנזילות הכוללת בקבוצה שעמדה על כ- 13.5 מיליארד ש"ח זאת במקביל להמשך תהליך הורדת המינוף אשר ירד לכ- 51.0%".

קשרי משקיעים בע"מ

## דגשים לתוצאות שנת 2014

- ההכנסות מהשכרה הסתכמו בכ- 4,913 מיליון ש"ח לעומת כ- 5,146 מיליון ש"ח אשתקד, קיטון של כ- 5%. הקיטון נובע בעיקר מירידה בשערי החליפין הממוצעים של הדולר ארה"ב, הדולר הקנדי והאירו לעומת הש"ח כמו גם ממכירת נכסים במהלך השנים 2013 ו- 2014 בהיקף של כ- 5.4 מיליארד ש"ח. הקיטון קוּזז מהפעלה לראשונה של נכסים שפיתוחם הושלם, מהפעלת נכסים נוספים שנרכשו במהלך השנים 2013 ו- 2014 ומגידול בהכנסות מהנכסים הקיימים. בהנחת שערי החליפין הממוצעים של שנת 2013 ההכנסות מהשכרה קטנו בכ- 1% לעומת שנת 2013.
- ה- NOI הסתכם בכ- 3,329 מיליון ש"ח לעומת כ- 3,457 מיליון ש"ח אשתקד, קיטון של כ- 4%. בהנחת שערי החליפין הממוצעים של שנת 2013, ה- NOI נותר ללא שינוי לעומת אשתקד.
- ה- NOI מנכסים זהים, ברמת הקבוצה, גדל בשנת 2014 בכ- 1.7% לעומת שנת 2013 ונבע מגידול של כ- 2.9% ב- NOI מנכסים זהים בצפון אמריקה, גידול של כ- 0.5% ב- NOI מנכסים זהים באירופה וגידול של כ- 2.3% ב- NOI מנכסים זהים בישראל.
- ה- FFO גדל בכ- 2% והסתכם בכ- 598 מיליון ש"ח (3.39 ש"ח למניה) לעומת כ- 585 מיליון ש"ח (3.41 ש"ח למניה) בשנת 2013. כמות המניות גדלה בכ- 3% בין התקופות. בהנחת שערי החליפין הממוצעים של שנת 2013 הגידול ב- FFO וב- FFO למניה עמד על כ- 8% וכ- 5% בהתאמה.
- הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה הסתכם בכ- 73 מיליון ש"ח (0.39 ש"ח למניה) לעומת רווח של כ- 927 מיליון ש"ח (5.35 ש"ח למניה) בשנת 2013. הירידה ברווח נובעת בעיקר מהפסד חשבונאי משערך מכשירים פיננסיים נגזרים (בעיקר בגין עסקאות גידור מטבעי) בסך של כ- 190 מיליון ש"ח לעומת רווח חשבונאי משערך מכשירים פיננסיים נגזרים בסך של כ- 431 מיליון ש"ח אשר נרשם בשנת 2013, הפסד כתוצאה מפירעון מוקדם של חוב בסך של כ- 154 מיליון ש"ח וכן הפסד בסך של כ- 146 מיליון ש"ח (חלק החברה) עקב הפסדיה של חברת דורי בניה.
- שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2014 עלה ועמד על כ- 95.9% זאת לעומת שיעור תפוסה של כ- 95.0% ליום 31 בדצמבר 2013. שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2014 עמד על כ- 95.6% בצפון אמריקה, 96.5% באירופה ו- 97.5% בישראל.
- עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח הסתכמה בכ- 1,053 מיליון ש"ח לעומת כ- 962 מיליון ש"ח בשנת 2013.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31 בדצמבר 2014 עלה ועמד על כ- 8,023 מיליון ש"ח (45.0 ש"ח למניה) לעומת כ- 7,802 מיליון ש"ח (44.4 ש"ח למניה) ליום 31 בדצמבר 2013 וזאת לאחר חלוקה דיבידנד של 1.80 ש"ח למניה בשנת 2014.
- תזרים המזומנים מפעילות שוטפת הסתכם בכ- 1,026 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,189 מיליון ש"ח בשנת 2013 הירידה בתזרים מפעילות שוטפת נובעת בעיקר מתזרים מזומנים שלילי גבוה יותר בשנת 2014 בפעילות ביצוע חוזי עבודות קבלניות.

## דגשים לתוצאות הרבעון הרביעי לשנת 2014

- ההכנסות מהשכרה הסתכמו בכ- 1,259 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,269 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, ירידה של כ- 1%. הקיטון נובע בעיקר ממכירת נכסים בהיקף של כ- 2.7 מיליארד ש"ח בשנת 2014. הקיטון האמור קוּזז מהפעלה לראשונה של נכסים שפיתוחם הושלם, הכנסות מנכסים נוספים שנרכשו במהלך שנת 2014 וגידול בהכנסות מהנכסים הקיימים.
- ה- NOI הסתכם בכ- 840 מיליון ש"ח לעומת כ- 855 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, ירידה של כ- 2%. הקיטון נובע בעיקר ממכירת נכסים כמפורט לעיל.
- ה- FFO קטן ברבעון בכ- 8% והסתכם בכ- 135 מיליון ש"ח (0.76 ש"ח למניה) לעומת כ- 147 מיליון ש"ח (0.84 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד. כמות המניות גדלה בכ- 1% בין התקופות.
- ההפסד המיוחס לבעלי מניות החברה הסתכם בכ- 217 מיליון ש"ח (1.25 ש"ח למניה) לעומת רווח של כ- 224 מיליון ש"ח (1.27 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד. ההפסד נובע בעיקרו מהפסד חשבונאי משערך מכשירים פיננסיים נגזרים (בעיקר בגין עסקאות גידור מטבעי) בסך של כ- 338 מיליון ש"ח לעומת רווח חשבונאי של כ- 142 מיליון ש"ח משערך מכשירים פיננסיים נגזרים ברבעון המקביל אשתקד.

## קשרי משקיעים בע"מ

- עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח הסתכמה ברבעון בכ- 699 מיליון ש"ח לעומת כ- 436 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

### **רכישות, פיתוח, פיתוח מחדש ומחזור הון**

- בשנת 2014 הסתכמו השקעות הקבוצה בכ- 3.3 מיליארד ש"ח, הכוללים כ- 1.6 מיליארד ש"ח ברכישת 5 נכסים מניבים בשטח כולל של כ- 81 אלף מ"ר וקרקעות לפיתוח עתידי. כמו כן, השקיעה הקבוצה בפרויקטים של פיתוח ופיתוח מחדש כ- 1.7 מיליארד ש"ח. בנוסף, אטריום רכשה 2 נכסים בפולין ובצ'כיה בהיקף כולל של כ- 205 מיליון אירו (כ- 1.0 מיליארד ש"ח).
- נכון ליום 31 בדצמבר 2014, לקבוצה 10 נכסים בפיתוח עם שטח להשכרה כולל של כ- 226 אלף מ"ר בהשקעה כוללת של כ- 2 מיליארד ש"ח ו- 24 נכסים בפיתוח מחדש עם שטח להשכרה כולל של כ- 374 אלפי מ"ר בהשקעה כוללת של כ- 4.5 מיליארד ש"ח. העלות הנוספת הצפויה להשלמת הפרויקטים בפיתוח ובפיתוח מחדש הינה כ- 2.5 מיליארד ש"ח.
- במהלך השנה מכרה הקבוצה נכסים שאינם בליבת עסקיה בהיקף של כ- 2.7 מיליארד ש"ח. (בהנחת איחוד מלא של חברות בשליטה משותפת המוצגות בשיטת השווי המאזני מכירת הנכסים הסתכמה בכ- 3.1 מיליארד ש"ח).
- במהלך השנה השקיעה חברת הבת, גזית ברזיל, כ- 291 מיליון ריאל ברזילאי (כ- 450 מיליון ש"ח) ברכישה של מרכז מסחרי, הגדלת חלקה במרכז מסחרי בבעלותה ופיתוח מחדש של נכסים. לאחר תאריך המאזן גזית ברזיל רכשה נכס נוסף בתמורה כוללת של כ- 200 מיליון ריאל (כ- 290 מיליון ש"ח).
- במהלך השנה מכרה ProMed 12 מבני משרדים רפואיים בתמורה לכ- 405 מיליון דולר ארה"ב (כ- 1.4 מיליארד ש"ח) לפני מיסים והוצאות עסקה. לאחר תאריך המאזן מכרה ProMed 2 מבני משרדים רפואיים נוספים בתמורה לכ- 28.5 מיליון דולר ארה"ב (כ- 110 מיליון ש"ח).
- במהלך שנת 2014 מכרה חברת הבת, גזית גרמניה, 3 נכסים בתמורה ברוטו של כ- 92 מיליון אירו.
- לאחר תאריך המאזן רכשה החברה 52.1 מיליון מניות רגילות של אטריום (ATR), המהוות כ- 13.9% מהון המניות המונפק של ATR, מידי CPI CEE Management LLC במחיר של 4.4 אירו למניה ובתמורה כוללת של כ- 229 מיליון אירו (כמיליארד ש"ח) בעסקה מחוץ לבורסה. עם השלמת הרכישה הפכה גזית-גלוב לבעלת השליטה היחידה בחברת אטריום ותאחד את דוחותיה הכספיים של ATR החל מהרבעון הראשון של שנת 2015.
- לאחר תאריך המאזן הודיעה החברה כי התקשרה בהסכם עם בנק השקעות לצורך בחינת חלופות אסטרטגיות שונות לגבי פעילות הנכסים המניבים והמקרקעין לפיתוח של גזית פיתוח.

### **פעילויות מימון**

- במהלך שנת 2014 גייסה הקבוצה הון בסך של כ- 2.5 מיליארד ש"ח. כמו כן, גייסה הקבוצה, אג"ח בהיקף של כ- 3.8 מיליארד ש"ח. בנוסף, חברה בשליטה משותפת המוצגת בשיטת השווי המאזני (אטריום) גייסה אגרות חוב בסך כולל של 350 מיליון אירו (כ- 1.6 מיליארד ש"ח). אגרות החוב כאמור הונפקו לתקופה ממוצעת של כ- 9.8 שנים לפדיון קרן ובריבית ממוצעת של כ- 3.52%.
- הריבית הנומינאלית בשנת 2014 משקפת ריבית שנתית ממוצעת של כ- 4.8% לעומת ריבית שנתית ממוצעת של כ- 4.9% בשנת 2013.
- החברה הכריזה על חלוקת דיבידנד רבעוני בסך של 0.46 ש"ח למניה (המשקף דיבידנד שנתי של 1.84 ש"ח למניה) הצפוי להיות משולם ביום 14 באפריל 2015 לבעלי מניות רשומים נכון ליום 7 באפריל 2015.

\*\*\*\*\*  
**תזכורת לשיחת ועידה**  
\*\*\*\*\*

היום, יום שלישי, 24 במרץ, 2015 בשעה 11:00 - שיחת ועידה לסקירת התוצאות

המעוניינים להשתתף בשיחה מוזמנים להתקשר מספר דקות

לפני השעה האמורה לטלפון: 03-9180609

שיחת הועידה תלווה במצגת אותה ניתן להוריד מאתר החברה סמוך לשעת הועידה

וכן ממערכות הדיווחים של הבורסה [www.gazit-globe.com](http://www.gazit-globe.com)

**אודות גזית-גלוב**

גזית-גלוב הנה אחת מחברות הנדל"ן הגדולות בעולם המתמחה בעיקר ברכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים מעוגני סופרמרקטים ברחבי העולם עם התמקדות באיזורים אורבאניים צומחים. גזית-גלוב נסחרת בבורסה בתל אביב (TASE: GZT) ונכללת במדד ת"א 25 ובמדד נדל"ן 15 בישראל וכן בבורסה בניו יורק (NYSE: GZT), ובבורסת טורונטו (TSX: GZT). הקבוצה פעילה בלמעלה מ- 20 מדינות, מחזיקה ומנהלת 524 נכסים המשתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ- 6.3 מיליון מ"ר. שווי נכסי החברה הכולל הינו למעלה מ- 80 מיליארד ש"ח. מידע

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

**לפרטים נוספים:**

נדב כהן, מנהל קשרי משקיעים, גזית-גלוב

טלפון: 03-6948000

נייד: 052-6010689

[ncohen@gazitgroup.com](mailto:ncohen@gazitgroup.com)