



גזית-גלוב בע"מ
GAZIT-GLOBE LTD.

22.3.2010

גזית-גלוב: תוצאות לשנת 2009

שנת שיא בתוצאות - צמיחה משמעותית בתזרים המזומנים

ובכל הפרמטרים התפעוליים

ההכנסות מהשכרה גדלו בשנת 2009 בכ- 15% לסך של למעלה מ-4 מיליארד ש"ח

ה- N.O.I גדל בשנת 2009 בכ- 14% לסך של למעלה מ-2.7 מיליארד ש"ח

ה- F.F.O בשנת 2009 הסתכם בכ- 516 מיליון ש"ח (3.98 ש"ח למניה), גידול של כ- 105% לעומת שנת 2008 (גידול של כ- 98% ב-F.F.O למניה)

- הרווח המיוחס לבעלי מניות החברה הסתכם בכ- 1.1 מיליארד ש"ח בשנת 2009 לעומת הפסד בשנת 2008
- תזרים המזומנים מפעילות שוטפת הסתכם בכ- 926 מיליון ש"ח בשנת 2009, גידול של כ- 42% לעומת שנת 2008
- לתום שנת 2009 לקבוצה יתרות נזילות וקווי אשראי מאושרים ובלתי מנוצלים בהיקף של כ- 6.1 מיליארד ש"ח
- במהלך השנה השלימה הקבוצה הנפקות הון בהיקף של כמיליארד ש"ח, מתוכם כ-400 מיליון ש"ח בחברה



גזית-גלוב בע"מ
GAZIT-GLOBE LTD.

- במהלך השנה השלימה הקבוצה הנפקות אגרות חוב בהיקף של כ- 3 מיליארד ש"ח, מתוכם כמיליארד ש"ח בחברה
- הושלמה העסקה להחלפת האג"ח להמרה במניות Atrium, גזית גלוב מחזיקה כעת בכ- 30.1% ממניות Atrium (כ- 49.9% ביחד עם CPI)
- לאחר תאריך המאזן, חברת הבת גזית גלוב ישראל השלימה שתי עסקאות Asset Management להכנסת שותפים ב- 4 נכסים בהיקף כולל של כ- 660 מיליון ש"ח
- התזרים נטו מנכסים זהים ברמת הקבוצה גדל בשיעור של כ- 3.1% בשנת 2009 שיעור התפוסה ברמת הקבוצה נותר יציב ברמה של 93.6%, זאת לעומת שיעור תפוסה של 94.5% בשנת 2008

רוני סופר, מנכ"ל החברה, מסר: "אנו שבעי רצון מתוצאות הרבעון והשנה כולה אשר מביאות לידי ביטוי חלק מפירות ההשקעות שביצענו לכל אורך המשבר. האסטרטגיה העסקית והשמרנות הפיננסית שאפיינה את פעילותנו מאז ומתמיד אפשרו לנו לנצל הזדמנויות השקעה נדירות אשר באו לידי ביטוי בשיפור המשמעותי בכל הפרמטרים התפעוליים ובמיוחד בהכפלה של התזרים מפעולות (FFO)."

"השיפור העקבי שהצגנו בביצועים התפעוליים לאורך השנה האחרונה שהייתה, ועודנה, תקופה כלכלית מאתגרת ולא שגרתית לצד היציבות בשיעורי התפוסה והגידול המשמעותי בתזרים המזומנים מהווה עבורנו עדות לכך שהאסטרטגיה העסקית של הקבוצה מוכיחה את עצמה. בכוונתנו להמשיך לפעול לאיתור הזדמנויות עסקיות חדשות ומאתגרות כפי שאנו עושים לאורך כל השנים על מנת להמשיך בפיתוח פעילותה הענפה של הקבוצה וביסוס מעמדה כמובילה גלובאלית בתחומה. ברצוני לנצל את ההזדמנות ולהודות לכל עובדי ומנהלי החברה וחברות הבנות שלה. ההון האנושי והעומק הניהולי תמיד היו מרכיב חשוב ואחד ממוקדי הכוח של הקבוצה, דבר שבא לידי ביטוי ביתר שאת במשבר האחרון ובדרך שבה הקבוצה התמודדה איתו."



גזית-גלוב בע"מ
GAZIT-GLOBE LTD.

דגשים לתוצאות הרבעון הרביעי של שנת 2009

שינוי	ל- 3 החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר		(מיליוני ש"ח למעט נתונים למניה)
	2008	2009	
18%	891	1,050	הכנסות מהשכרת מבנים
15%	603	693	N.O.I
19%	318	378	N.O.I באיחוד יחסי
18%	103	122	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(3%)	110	107	F.F.O
(10%)	0.88	0.79	F.F.O למניה
73%	59	102	F.F.O בנטרול רווח מפדיון מוקדם
60%	0.47	0.75	F.F.O למניה בנטרול רווח מפדיון מוקדם

-	574	1,245	השקעות בנדל"ן להשקעה, בנדל"ן להשקעה בפיתוח וברכוש קבוע
-	2,186	815	הפחתת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח:
-	1,077	373	מאוחד
-	(865)	811	חלק החברה
-	(6.90)	5.89	רווח נקי (הפסד) מיוחס לבעלי המניות של החברה
-	3,334	5,189	רווח נקי (הפסד) מיוחס לבעלי המניות של החברה למניה
-	26.6	37.4	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
-	27.2	37.2	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה למניה
-			השווי הנכסי של החברה למניה EPRA NAV

- **יחס החוב נטו לשווי הנכסי** (הנגזר בעיקר מהצגת הנדל"ן להשקעה על פי שווי ההוגן) הסתכם ליום 31 בדצמבר 2009 בכ- 63.7%, לעומת כ- 64.9% ליום 31 בדצמבר 2008.
- ליום 31 בדצמבר 2009 לקבוצה 9 נכסים בפיתוח בשטח של כ- 94.4 אלפי מ"ר, 22 נכסים בפיתוח מחדש וכן עתודות קרקע נוספות לפיתוח עתידי המוצגים בספרי החברה בסך של כ- 2.9 מיליארד ש"ח. העלות הנוספת הצפויה להשלמת הפרויקטים בביצוע הינה כמיליארד ש"ח.



גזית-גלוב בע"מ
GAZIT-GLOBE LTD.

דגשים לתוצאות שנת 2009

שינוי	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		(מיליוני ש"ח למעט נתונים למניה)
	2008	2009	
15%	3,556	4,084	הכנסות מהשכרת מבנים
14%	2,396	2,729	N.O.I
42%	653	926	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
105%	252	516	F.F.O
98%	2.01	3.98	F.F.O למניה
121%	190	420	F.F.O בנטרול רווח מפדיון מוקדם
116%	1.51	3.24	F.F.O למניה בנטרול רווח מפדיון מוקדם

-	3,301	2,778	השקעות בנדל"ן להשקעה, בנדל"ן להשקעה בפיתוח וברכוש קבוע
-	3,956	1,922	הפחתת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח:
-	1,772	845	מאוחד
-	(1,075)	1,101	חלק החברה
-	(1,075)	1,101	רווח נקי (הפסד) מיוחס לבעלי המניות של החברה
-	(8.58)	8.47	רווח נקי (הפסד) מיוחס לבעלי המניות של החברה למניה