



גזית-גלוב בע"מ
GAZIT-GLOBE LTD.

23.8.2010

גזית-גלוב: תוצאות הרבעון השני לשנת 2010

דגשים עיקריים:

- **הקבוצה ביצעה במהלך הרבעון השקעות בנדל"ן בסך של כ-953 מיליון ש"ח לעומת כ-615 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. במהלך ששת החודשים הראשונים של השנה ביצעה הקבוצה השקעות בנדל"ן בסך של כ-1,866 מיליון ש"ח לעומת כ-1,107 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.**
- **גידול של כ- 10% ב-N.O.I ברבעון, אשר הסתכם בכ- 757 מיליון ש"ח לעומת כ- 691 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.**
- **ה-F.F.O הסתכם בכ- 80 מיליון ש"ח ברבעון (0.57 ש"ח למניה) לעומת כ- 108 מיליון ש"ח (0.86 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד. ירידה זו נובעת בעיקר מהחלפת האג"ח של חברת אטריום במניות אטריום.**
- **הרווח המיוחס לבעלי מניות החברה הסתכם בכ- 149 מיליון ש"ח ברבעון (1.07 ש"ח למניה), לעומת הפסד של כ- 94 מיליון ש"ח (0.75 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד.**
- **במהלך הרבעון חתמה EQY על הסכם לרכישת C&C USA בעסקה המוערכת בשווי כולל של כ- 600 מיליון דולר.**
- **גידול של 2.2% בתזרים נטו מנכסים זהים ברמת הקבוצה במחצית הראשונה של השנה, שיעור התפוסה ברמת הקבוצה שמר על רמתו הגבוהה והסתכם בכ- 93.8%.**
- **ליום ה-30 ביוני 2010 לקבוצה יתרות נזילות וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בהיקף של כ- 6 מיליארד ש"ח מתוכם כ- 1.4 מיליארד ש"ח בידי החברה.**
- **אופק הדירוג של החברה עלה משלילי ליציב - החברה מדורגת A1 על ידי מידרוג ו- A+ ע"י S&P Maalot.**

רוני סופר, מנכ"ל החברה, מסר: "אנו שבעי רצון מתוצאות הרבעון כפי שבא לידי ביטוי בצמיחת מרבית הפרמטרים התפעוליים. מתחילת השנה השקענו למעלה מ- 1.8 מיליארד ש"ח ברכישה ופיתוח של נכסים חדשים וכן במגוון של פעילויות השבחה ופיתוח מחדש של נכסים קיימים. חלקים



גזית-גלוב בע"מ
GAZIT-GLOBE LTD.

מנכסים אלו טרם מניבים אך הם צפויים לתרום לצמיחה העתידית של הקבוצה ברבעונים הבאים. בפעם הראשונה מתחילת 2008 אנו רואים ברבעון זה עלייה בשווי הנכסים. הצמיחה במרבית הפרמטרים התפעוליים הנה עדות להצלחתה של האסטרטגיה העסקית של הקבוצה אשר דוגלת, בין היתר, בניהול באמצעות מנהלים מקומיים מוכשרים אשר עוסקים באופן יומיומי ברכישה, ניהול, פיתוח והשבחה של נכסי הקבוצה."

דגשים לתוצאות הרבעון:

- **גידול של כ- 11% בהכנסות מהשכרה** אשר הסתכמו בכ- 1,136 מיליון ש"ח, לעומת כ- 1,027 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- **גידול של כ- 10% ב- N.O.I ברבעון אשר הסתכם בכ- 757 מיליון ש"ח**, לעומת כ- 691 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- **הרווח המיוחס לבעלי מניות החברה הסתכם בכ- 149 מיליון ש"ח** (1.07 ש"ח למניה), לעומת הפסד של כ- 94 מיליון ש"ח (0.75 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד.
- **ה- F.F.O בנטרול רווח והפסד מפדיון מוקדם של אגרות חוב הסתכם ברבעון בכ- 80 מיליון ש"ח** (0.57 ש"ח למניה) לעומת כ- 108 מיליון ש"ח (0.86 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד. ירידה זו נובעת בעיקר מהשפעות הקשורות בהשלמת החלפת האג"ח להמרה של חברת אטריום במניות אטריום.
- **תזרים המזומנים מפעילות שוטפת הסתכם ברבעון בכ- 197 מיליון ש"ח** לעומת כ- 405 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, הקיטון נובע בעיקר מהפרשי עיתוי של תשלומים לצדדים שלישיים (בעיקר חייבים וזכאים).
- **שיעור התפוסה ברמת הקבוצה שמר על רמתו הגבוהה והסתכם בכ- 93.8%.**
- **ההון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הסתכם ליום 30.6.10 בכ- 5,187 מיליון ש"ח** (37.4 ש"ח למניה) לעומת סך של כ- 3,924 מיליון ש"ח (30.2 ש"ח למניה) ליום 30.6.09.
- **השווי הנכסי של החברה למניה EPRA NAV ליום 30.6.10 עמד על 35.6 ש"ח** לעומת כ- 31.7 ש"ח ליום 30.6.09.



גזית-גלוב בע"מ
GAZIT-GLOBE LTD.

דגשים לתוצאות ששת החודשים הראשונים של השנה:

- גידול של כ- 12% בהכנסות מהשכרה אשר הסתכמו בכ- 2,274 מיליון ש"ח לעומת כ- 2,038 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- גידול של כ- 10% ב- N.O.I אשר הסתכם בכ- 1,491 מיליון ש"ח לעומת 1,353 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח המיוחס לבעלי מניות החברה הסתכם בכ- 367 מיליון ש"ח (2.62 ש"ח למניה) לעומת רווח של כ- 173 מיליון ש"ח (1.37 ש"ח למניה) בתקופה המקבילה אשתקד.
- ה- F.F.O בנטרול רווח והפסד מפדיון מוקדם של אגרות חוב הסתכם בכ- 165 מיליון ש"ח (1.19 ש"ח למניה) לעומת כ- 215 מיליון ש"ח (1.70 ש"ח למניה) בתקופה המקבילה אשתקד. ירידה זו נובעת בעיקר מהשפעות הקשורות בהשלמת החלפת האג"ח להמרה של חברת אטריום במניות אטריום.
- תזרים המזומנים מפעילות שוטפת הסתכם בכ- 285 מיליון ש"ח לעומת כ- 448 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, הקיטון נובע בעיקר מהפרשי עיתוי של תשלומים לצדדים שלישיים (בעיקר חייבים וזכאים).
- גידול של 2.2% בתזרים נטו מנכסים זהים ברמת הקבוצה במחצית הראשונה של השנה לעומת התקופה המקבילה אשתקד. השינוי מייצג עלייה של 1% בצפון אמריקה, 3.8% באירופה ו- 5.9% בישראל.

פעילות רכישה והשקעה

במהלך ששת החודשים הראשונים של השנה הקבוצה רכשה 9 נכסים מניבים בשטח כולל של כ- 92 אלף מ"ר וכן שטחים צמודים לפיתוח עתידי תמורת סך כולל של כ- 1,051 מיליון ש"ח. כמו כן השקיעה הקבוצה 815 מיליון ש"ח בפיתוח ופיתוח מחדש של נכסים.

- EQY חתמה עם Capital Shopping Centers על הסכם לרכישת חברת הבת שלה C&C USA בעסקה המוערכת בשווי כולל של כ- 600 מיליון דולר. C&C USA מחזיקה ב- 15 נכסים מניבים בקליפורניה בהיקף כולל של כ- 241 אלף מ"ר. 70% משווי העסקה הינו מרכזים מסחריים אשר מרביתם מרוכזים באזור מפרץ סן פרנסיסקו.



גזית-גלוב בע"מ
GAZIT-GLOBE LTD.

- בששת החודשים הראשונים של השנה השקיעה FCR כ-263 מיליון דולר קנדי ברכישה, פיתוח ופיתוח מחדש של נכסים.
- ProMed, המתמחה ברכישה וניהול של מבני משרדים רפואיים בארה"ב, רכשה שני מבני משרדים רפואיים בארלינגטון, וירג'יניה, תמורת כ-20.6 מיליון דולר. המבנים כוללים כ-6,500 מ"ר להשכרה עם אופציה לפיתוח של כ-4,000 מ"ר נוספים המושכרים בעיקר לשוכרים מתחום הרפואה.
- לאחר תאריך המאזן, גזית אמריקה (GAA) חתמה על הסכם לרכישת נכס המיועד לפיתוח תמורת כ-13.5 מיליון דולר קנדי. סגירת העסקה צפויה במהלך הרבעון השלישי.

פעילות פיתוח ופיתוח מחדש

- ליום 30 ביוני 2010 לקבוצה 9 נכסים בפיתוח בשטח להשכרה של כ-79 אלפי מ"ר ו-20 נכסים בשלבי פיתוח מחדש והרחבות בשטח של כ-81 אלפי מ"ר. הנכסים הנ"ל מוצגים בספרי החברה בסך של כ-1.35 מיליארד ש"ח. העלות הנוספת הצפויה להשלמת פרויקטים אילו הינה כ-1.1 מיליארד ש"ח.

פעילות מימון

- ליום ה-30 ביוני 2010 לקבוצה יתרות נזילות וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בהיקף של כ-6 מיליארד ש"ח מתוכם כ-1.4 מיליארד ש"ח בידי החברה.
- לאחר תאריך המאזן השלימה החברה גיוס אג"ח בהיקף של כ-500 מיליון ש"ח במסגרת הרחבת סדרה ט'.
- לאחר תאריך המאזן החליפה החברה מסגרת אשראי קיימת, במסגרת חדשה בהיקף של 330 מיליון דולר קנדי, המסגרת החדשה הנה לפירעון בעוד 3 שנים.

דגשים מאזניים

- ליום 30.6.10, יחס החוב נטו לשווי הנכסי (הנגזר בעיקר מהצגת הנדל"ן להשקעה על פי שוויו ההוגן) עמד על כ-63.0% לעומת כ-63.7% ליום 31 בדצמבר 2009 וכ-65.6% ליום 30 ביוני 2009.



גזית-גלוב בע"מ
GAZIT-GLOBE LTD.

- הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה הסתכם ביום 30.6.10 בכ- 5,187 מיליון ש"ח (37.4 ש"ח למניה), בדומה ליום 31.12.09.

דיבידנד

- **דירקטוריון החברה הכריז על דיבידנד** בסך של 0.37 ש"ח למניה. היום הקובע לקבלת הדיבידנד הינו ה- 19 בספטמבר והדיבידנד צפוי להיות מחולק ביום ה-4 באוקטובר. הדיבידנד משקף קצב חלוקה שנתי של 1.48 ש"ח למניה לשנת 2010.

תזכורת לשיחת ועידה

יום שני, 23 באוגוסט, 2010 בשעה 14:00 - שיחת ועידה לסקירת התוצאות

המעוניינים להשתתף בשיחה מוזמנים להתקשר מספר דקות

לפני השעה האמורה לטלפון: 9180609 – 03

שיחת הועידה תלווה במצגת אותה ניתן להוריד מאתר החברה סמוך לשעת

הועידה www.gazit-globe.com וכן ממערכות הדיווחים של הבורסה