



גזית-גלוב בע"מ  
GAZIT-GLOBE LTD.

23.8.2009

## גזית-גלוב: תוצאות הרבעון השני לשנת 2009 - המשך צמיחה בתזרים ובכל הפרמטרים התפעוליים

ההכנסות מהשכרה וה- N.O.I גדלו ברבעון בכ- 17%

ה- F.F.O (המחושב על פי EPRA Direct Results) הסתכם ברבעון בכ- 141 מיליון ש"ח (1.12 ש"ח למניה) לעומת כ- 72 מיליון ש"ח (0.58 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת הסתכם ברבעון בכ- 405 מיליון ש"ח לעומת כ- 203 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד

- ההפסד המיוחס לבעלי מניות החברה הסתכם ברבעון השני בכ- 94 מיליון ש"ח ונובע בעיקר מירידת ערך נדל"ן להשקעה. במחצית הראשונה של 2009 הסתכם הרווח המיוחס לבעלי מניות החברה בכ- 173 מיליון ש"ח
- ההכנסות מהשכרה וה- N.O.I צמחו ברבעון בשיעור של כ- 17% לעומת הרבעון המקביל אשתקד
- לתאריך המאזן, לקבוצה יתרות נזילות וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בהיקף של כ- 4.2 מיליארד ש"ח. בנוסף, לאטריום (חברה כלולה) יתרת מזומנים שמסתכמת בכ- 855 מיליון אירו
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 ביוני 2009 הסתכם בכ- 3.9 מיליארד ש"ח, כ- 30.2 ש"ח למניה
- מתחילת השנה רכשה הקבוצה אג"ח של חברות הקבוצה בהיקף של כ- 345 מיליון ש"ח ורשמה בגין רכישות אלה רווח מפדיון מוקדם בהיקף של כ- 100 מיליון ש"ח
- הקבוצה השלימה מתחילת השנה הנפקות הון בסך של כ- 600 מיליון ש"ח
- לאחר תאריך המאזן השלימה FCR חלוקת דיבידנד בעין של מניות גזית אמריקה (TSX:GAA)



גזית-גלוב בע"מ  
GAZIT-GLOBE LTD.

▪ לאחר תאריך המאזן השלימה FCR הנפקת מניות ואופציות בהיקף של כ- 59 מיליון דולר קנדי, חברה בבעלות מלאה של החברה השתתפה בהנפקה זו בהיקף של כ- 10.3 מיליון דולר קנדי

▪ לאחר תאריך המאזן אטריום השלימה מהלך של רישום למסחר בבורסה באמסטרדם

#### דגשים לתוצאות הרבעון

- **השקעות** הקבוצה הסתכמו בכ – 0.6 מיליארד ש"ח לעומת כ- 1.1 מיליארד ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- **ההכנסות מהשכרה** הסתכמו בכ- 1.03 מיליארד ש"ח, גידול של 17% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מתחילת הנבה של נכסים שפיתוחם הושלם, מעלייה בשכר הדירה הממוצע למ"ר, עלייה בשערי החליפין הממוצעים ברבעון השני לעומת הרבעון המקביל וכן מאיחודה לראשונה של DIM החל מתחילת השנה.
- **ה- N.O.I** הסתכם בכ- 691 מיליון ש"ח לעומת כ- 592 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 17%.
- **ה- N.O.I** באיחוד יחסי הסתכם בכ- 378 מיליון ש"ח לעומת כ- 301 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 26%.
- **ה- F.F.O** הסתכם בכ- 141 מיליון ש"ח (כ- 1.12 ש"ח למניה), לעומת כ- 72 מיליון ש"ח (כ- 0.58 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד. ה- **F.F.O** בנטרול הכנסות שאינן על בסיס קבוע הסתכם בכ- 118 מיליון ש"ח, כ- 0.93 ש"ח למניה.
- **תזרים המזומנים מפעילות שוטפת** הסתכם בכ- 405 מיליון ש"ח לעומת כ- 203 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- **התזרים נטו מנכסים זהים** ברמת הקבוצה גדל בשיעור של כ 2.1% ונובע מגידול בשיעור של כ- 9.3% ב-FCR, כ- 2.1% ב- Citycon, כ- 10.0% בגזית ישראל וכן מקיטון בשיעור של כ- 4.3% ב- Atrium וכ- 3.2% ב- EQY.
- **שכר הדירה בחוזי שכירות שחודשו** גדל בשיעור של כ- 13.1% ב-FCR וירד בכ- 1.8% ב- EQY.
- **ההפסד המיוחס לבעלי מניות החברה** הסתכם בכ- 94 מיליון ש"ח, כ- 0.75 ש"ח למניה בדילול מלא לעומת רווח נקי של כ- 25 מיליון ש"ח, כ- 0.2 ש"ח למניה בדילול מלא ברבעון המקביל אשתקד. ההפסד נובע בעיקר משערוך נגזרים ושערוך נדל"ן להשקעה שאיננו על בסיס מזומן.
- **יחס החוב לשווי הנכסי** (הנגזר בעיקר מהצגת הנדל"ן להשקעה על פי שווי ההוגן) הסתכם ליום 30 ביוני 2009 בכ- 66.7%, לעומת כ- 66.4% ליום 31 בדצמבר 2008.
- **ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה** ליום 30 ביוני 2009 הסתכם בכ- 3.9 מיליארד ש"ח (כ- 30.2 ש"ח למניה), לעומת כ- 3.3 מיליארד ש"ח (כ- 26.6 ש"ח למניה) ליום 31 בדצמבר 2008.



**גזית-גלוב בע"מ**  
**GAZIT-GLOBE LTD.**

- **השווי הנכסי למניה (EPRA NAV)** הסתכם ליום 30 ביוני 2009 על כ- 31.7 ש"ח למניה לעומת כ- 27.2 ש"ח למניה ביום 31 בדצמבר 2008.
- ליום 30 ביוני 2009 לקבוצה 11 נכסים בפיתוח בשטח של כ- 82 אלפי מ"ר, 19 נכסים בפיתוח מחדש וכן עתודות קרקע נוספות לפיתוח עתידי המוצגים בספרי החברה בסך של כ- 2.3 מיליארד ש"ח. העלות הנוספת הצפויה להשלמת הפרויקטים בביצוע הינה כמיליארד ש"ח, זאת ביחס לעלות נוספת להשלמת הנכסים בפיתוח בהיקף של כ-2.6 מיליארד ש"ח ליום 30 ביוני 2008.

#### **דגשים לששת החודשים הראשונים של 2009**

- **השקעות** הקבוצה הסתכמו בכ – 1.1 מיליארד ש"ח לעומת כ- 2 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- **ההכנסות מהשכרה** הסתכמו בכ- 2.03 מיליארד ש"ח, גידול של 13% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מתחילת הנבה של נכסים שפיתוחם הושלם, מעלייה בשכר הדירה הממוצע למ"ר, עלייה בשערי החליפין הממוצעים ברבעון השני לעומת הרבעון המקביל וכן מאיחודה לראשונה של DIM החל מתחילת השנה.
- **ה- N.O.I** הסתכם בכ- 1.35 מיליארד ש"ח לעומת כ- 1.20 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 13%.
- **תזרים המזומנים מפעילות שוטפת** הסתכם בכ- 448 מיליון ש"ח לעומת כ- 295 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- **ה- F.F.O** הסתכם בכ- 307 מיליון ש"ח (כ- 2.43 ש"ח למניה), לעומת כ- 125 מיליון ש"ח (כ- 1.0 ש"ח למניה) בתקופה המקבילה אשתקד. ה- **F.F.O** בנטרול הכנסות שאינן על בסיס קבוע הסתכם בכ- 220 מיליון ש"ח, כ- 1.75 ש"ח למניה.
- **הרווח הנקי** המיוחס לבעלי המניות הסתכם בכ- 173 מיליון ש"ח, כ- 1.37 ש"ח למניה בדילול מלא לעומת רווח נקי של כ- 251 מיליון ש"ח, כ- 2.0 ש"ח למניה בדילול מלא בתקופה המקבילה אשתקד.



**גזית-גלוב בע"מ**  
**GAZIT-GLOBE LTD.**

**רוני סופר, ממלא מקום מנכ"ל החברה, מסר:** "ברבעון זה אנו מציגים תוצאות תפעוליות חזקות הבאות לידי ביטוי ב- FFO שצמח בכ- 96%, בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת שהסתכם בכ- 400 מיליון ש"ח ובתזרים מנכסים זהים (Same Store NOI) שגדל בכ- 2.1% ברמת הפורטפוליו המאוחד, זאת יחד עם יציבות בשיעור התפוסה הממוצע שעמד על כ- 94%. תוצאות אלה הושגו, בין היתר, הודות להמשך השבחה שוטפת של תיק הנכסים של הקבוצה בכל אחת מהפלטפורמות העסקיות שלנו. הפורטפוליו של הקבוצה מאופיין בנכסים איכותיים שחלקם הגדול ממוקם באזורים אורבאניים צומחים אשר נהנים מחסמי כניסה גבוהים. כמו כן, ההשקעה באטריום ותרומה חלקית של השקעות שביצעה גזית גלוב ב- 12 החודשים האחרונים, זאת תוך ניצול הזדמנויות השקעה נדירות בחברות הבת הציבוריות והפרטיות על רקע המשבר הפיננסי העולמי תרמו גם הן לשיפור בתוצאות."

**סופר ממשיך:** "לצד זיהוי וניצול ההזדמנויות בליבת העסקים של הקבוצה, המשכנו בחיזוק חוסנה הפיננסי וגמישותה של הקבוצה, בכל הרמות, כפי שבא לידי ביטוי ביתרות נזילות וקווי אשראי מאושרים של כ- 4.2 מיליארד ש"ח לא כולל יתרת מזומנים של כ- 4.7 מיליארד ש"ח בחברת אטריום. הפיזור הגלובלי, מיקוד עסקי, ניהול איכותי מקומי ברמה הגבוהה ביותר יחד עם משמעת פיננסית בכל הרמות הם שיסייעו לקבוצה לצלוח את המשבר הפיננסי הנוכחי, ויאפשרו לנו לצאת ממנו מחוזקים יותר."



גזית-גלוב בע"מ  
GAZIT-GLOBE LTD.

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

**יום ראשון, 23 באוגוסט, 2009 בשעה 14:30 - שיחת ועידה לסקירת התוצאות**

**המעוניינים להשתתף בשיחה מוזמנים להתקשר מספר דקות  
לפני השעה האמורה לטלפון: 9180610 – 03**

**שיחת הועידה תלווה במצגת אותה ניתן להוריד מאתר החברה סמוך לשעת הועידה  
[www.gazit-globe.com](http://www.gazit-globe.com) וכן ממערכות הדיווחים מגנא ומאיה**

**אודות גזית גלוב**

גזית-גלוב, חברת הנדל"ן הגדולה בישראל, עוסקת ברכישה פיתוח וניהול של נכסים מניבים ברחבי העולם תוך התמקדות במרכזים מסחריים מעוגני סופרמרקטים באזורים אורבאניים צומחים. בנוסף פועלת החברה בתחומי הדיור המוגן ומבני משרדים רפואיים בצפון אמריקה וכן פועלת לאיתור ומימוש הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקה ו/או בתחומים משיקים באזורי פעילותה ובאזורים נוספים. החברה פועלת מתוך שאיפה מתמדת למקסם את תזרים המזומנים שלה תוך השבחת נכסיה ולהגדלת תשלומי הדיבידנד שהחברה מחלקת לבעלי מניותיה לאורך זמן.

אתר החברה: <http://www.gazit-globe.com>

**לפרטים נוספים**

עודד בן חורין  
קשרי משקיעים בע"מ  
טל: 03-5167620  
מייל: [oded@km-ir.co.il](mailto:oded@km-ir.co.il)  
אתר: [www.km-ir.co.il](http://www.km-ir.co.il)