



גזית-גלוב בע"מ
GAZIT-GLOBE LTD.

25.08.08

גזית-גלוב: תוצאות הרבעון השני לשנת 2008 - המשך צמיחה בפעילות הליבה של החברה

ההכנסות מהשכרה, בנטרול השפעות של ירידת שערי חליפין, גדלו בכ- 11% וה- N.O.I בכ- 9% לעומת הרבעון המקביל אשתקד

ה- F.F.O הסתכם בכ- 141 מיליון ש"ח, גידול של כ- 105% לעומת הרבעון המקביל אשתקד

החברה מדווחת על הפסד של כ- 102 מיליון ש"ח אשר נובע מירידת ערך

בסעיף נדל"ן להשקעה, בנטרול ירידת ערך נדל"ן להשקעה הרווח הנקי הסתכם בכ- 109 מיליון ש"ח

- שכר הדירה בחוזי שכירות שחודשו גדל בכ- 15.9% ב- FCR ובכ- 8.6% ב- EQY
- לתום הרבעון לקבוצה 24 נכסים בפיתוח בשטח של כ- 177 אלפי מ"ר, 25 נכסים בפיתוח מחדש וכן עתודות קרקע נוספות לפיתוח עתידי בעלות של כ- 2.5 מיליארד ש"ח
- העלות הנוספת הצפויה להשלמת הפרויקטים בפיתוח ופיתוח מחדש הינה כ- 2.6 מיליארד ₪
- לתאריך המאזן, לקבוצה מזומנים וקווי אשראי בלתי מנוצלים בהיקף של כ- 6.2 מיליארד ש"ח
- במחצית הראשונה של 2008 רכשה הקבוצה 10 נכסים מניבים בשטח של כ- 59 אלפי מ"ר ו-5 מגרשים לפיתוח עתידי, בהשקעה כוללת של כ- 0.7 מיליארד ש"ח. כמו כן, פיתחה הקבוצה נכסים חדשים ושיפצה נכסים קיימים, בהשקעה כוללת של כ- 1.3 מיליארד ש"ח.
- לאחר תום הרבעון השני הודיעה החברה על השלמת הסכם ההשקעה ב- Atrium (לשעבר MEL) על ידי החברה (54%) ו- CPI (46%), זרוע ההשקעות בנדל"ן של Citibank ועל השקעה ראשונית בהיקף של 500 מיליון אירו באגרות חוב להמרה, 30 מיליון אופציות ללא תמורה ועל חתימה על הסכם המימון לעסקה.

גזית-גלוב מפרסמת היום את תוצאותיה לרבעון השני של שנת 2008

להלן נתוני השוואה עיקריים (מיליוני ש"ח):

<u>שיעור שינוי</u>	Q2 2007	Q2 2008	
0.5%	873	877	<u>הכנסות מהשכרה</u>
(1.1%)	598	592	<u>N.O.I</u>
105%	69	141	<u>F.F.O</u>
93%	0.58	1.13	<u>F.F.O למניה בש"ח</u>
(18%)	47.1	38.7	<u>הון עצמי למניה</u>

דגשים לרבעון

- **השקעות** הקבוצה הסתכמו בכ- 1.1 מיליארד ש"ח לעומת כ- 1.5 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- **הכנסות מהשכרה** הסתכמו בכ- 877 מיליון ש"ח, גידול של כ- 0.5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. בנטרול השפעת שערי חליפין ההכנסות מהשכרה גדלו הרבעון בכ- 11%. כמו כן ההכנסות הושפעו ממכירת נכסים על ידי EQY בתחילת הרבעון השני של השנה.
- **ה- N.O.I** הסתכם בכ- 592 מיליון ש"ח לעומת כ- 598 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה הקלה נובעת מהשינויים בשערי החליפין ומכירת נכסים ב-EQY. בהנחת שערי החליפין הממוצעים של הרבעון המקביל אשתקד, ה-NOI גדל בכ- 9% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- **ה- F.F.O** הסתכם בכ- 141 מיליון ש"ח, כ- 1.13 ש"ח למניה, גידול של כ- 105% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.
- **הרווח הגולמי** הסתכם בכ- 599 מיליון ש"ח, גידול של כ- 0.6%. בהנחת שערי החליפין הממוצעים של הרבעון המקביל אשתקד, הרווח הגולמי גדל בכ- 9% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- **שער החליפין** הממוצע של הדולר ארה"ב, דולר קנדי והאירו נחלש לעומת השקל ברבעון השני של 2008 ב- 16%, 9% וכ- 3% בהתאמה, לעומת שערי החליפין הללו ברבעון המקביל אשתקד.
- **תזרים המזומנים מפעילות שוטפת** הסתכם בכ- 203 מיליון ש"ח לעומת כ- 294 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת בעיקר מהפרשי עיתוי של תשלומים ותקבולים. בנטרול הפרשי עיתוי אלו, תזרים המזומנים מפעילות שוטפת הסתכם בכ- 239 מיליון ש"ח לעומת 135 מ' ש"ח ברבעון מקביל אשתקד, גידול של כ- 77%.
- **תזרים נטו מנכסים זרים** גדל בשיעור של כ- 2.8% ב-FCR וכ- 0.3% ב-Citycon וירד בכ- 2.9% ב-EQY, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.
- **שכר הדירה בחוזי שכירות שחודשו** גדל בשיעור של כ- 15.9% ב-FCR וכ- 8.6% ב-EQY.
- **ההפסד המיוחס לבעלי המניות** הסתכם בכ- 102 מיליון ש"ח, כ- 0.81 ש"ח למניה בדילול מלא לעומת רווח נקי של כ- 368 מיליון ש"ח, כ- 3.10 ש"ח למניה בדילול מלא ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מירידת ערך נדל"ן להשקעה ברבעון השני השנה לעומת עליית ערך נדל"ן להשקעה ברבעון המקביל אשתקד. בנטרול ירידת ערך נדל"ן להשקעה, הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות של החברה הסתכם בכ- 109 מיליון ש"ח.
- **יחס החוב לשווי הנכסי** (הנגזר בעיקר מהצגת הנדל"ן להשקעה על פי שווי ההוגן) ליום 30 ביוני 2008 עמד על כ- 58.6%, לעומת כ- 53.1% ליום 30 ביוני 2007 וכ- 55.8% ליום 31 בדצמבר 2007.
- **ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות** ליום 30 ביוני 2008 עמד על כ- 4.8 מיליארד ש"ח (כ- 38.7 ש"ח למניה), לעומת כ- 5.6 מיליון ש"ח (כ- 47.1 ש"ח למניה) ליום 30 ביוני 2007.
- **השווי הנכסי למניה** (EPRA NAV) עמד ביום 30 ביוני 2008 על כ- 40.6 ש"ח למניה לעומת 54.5 ש"ח למניה ביום 31 בדצמבר 2007.

דגשים לששת החודשים הראשונים של 2008

- **ההכנסות מהשכרה** הסתכמו בכ- 1,799 מיליון ש"ח, גידול של כ- 6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. **בהנחת** שערי חליפין הממוצעים של התקופה המקבילה **ההכנסות מהשכרה גדלו בכ- 14% לעומת התקופה המקבילה.**
- ה- **N.O.I הסתכם בכ- 1,202 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,151 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה, גידול של כ- 4%.** **בהנחת** שערי חליפין הממוצעים של התקופה המקבילה, ה- **N.O.I גדל בשיעור של כ- 13% לעומת התקופה המקבילה.**
- ה- **F.F.O הסתכם בכ- 268 מיליון ש"ח, גידול של כ- 48% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.**
- הרווח הגולמי הסתכם בכ- 1,216 מיליון ש"ח, גידול של כ- 6%. **בהנחת** שערי החליפין הממוצעים של התקופה המקבילה **הרווח הגולמי גדל בכ- 13% לעומת התקופה המקבילה.**
- ההפסד המיוחס לבעלי המניות הסתכם בכ- 15 מיליון ש"ח, כ- 0.12 ש"ח למניה בדילול מלא לעומת רווח נקי של כ- 783 מיליון ש"ח, כ- 6.58 ש"ח למניה בדילול מלא בתקופה המקבילה אשתקד.

עסקת Atrium (לשעבר MEL)

ביום 3.8.08 הודיעה גזית גלוב על השלמת ההסכם ההשקעה ב- Atrium על ידי החברה (54%) ו- CPI (46%), זרוע ההשקעות בנדל"ן של Citibank, ועל השקעה ראשונית בהיקף של 500 מיליון אירו באגרות חוב להמרה ואופציות מתוך סך השקעה של עד 800 מיליון אירו. עם השלמת העסקה שונה שמה של MEL ל- Atrium European Real Estate ("Atrium") ומונה דירקטוריון והנהלה חדשים הכוללים בין היתר את חיים כצמן שמונה ליו"ר, מיכאל בר חיים מנכ"ל החברה אשר יכהן כדירקטור.

MEL מחזיקה ב- 162 נכסים מניבים ועתודות קרקע לפיתוח עתידי, הרשומים לפי שווי הוגן של כ- 1.9 מיליארד אירו, 34 נכסים בפיתוח הצפויים לכלול כ- 1.6 מיליון מ"ר של שטחים להשכרה (GLA) בעלות כוללת של כ- 3.3 מיליארד אירו וכן 11 מגרשים לפיתוח עתידי בשטח של 1.9 מיליון מ"ר.

מיכאל בר חיים, מנכ"ל החברה, מסר: "זהו עוד רבעון בו כל חברות הקבוצה מציגות תוצאות תפעוליות טובות עם תזרימי מזומנים חזקים, הסעיף לו יחסנו מאז ומתמיד את מירב החשיבות. במונחי מטבע מקומי, אנו רואים צמיחה יציבה בכל החברות הבנות ואנו רואים בכך עדות לחוסנה, חוזקה ועוצמתה של כל חברה בטריטוריה בה היא פועלת. בנוסף, ברבעון זה ביצענו התאמת שווי בסעיף נדל"ן להשקעה וזאת למרות שאין אינדיקציות ברורות בשוק לירידת שווי בעסקאות בנכסים באיכות דומה לנכסי החברה. זוהי הסיבה להפסד בשורה התחתונה. בנטרול התאמת שווי זו, שאינה נובעת מהרעה בפעילות הליבה של החברה, או משינוי בתזרימי המזומנים אנו ממשיכים להציג רווחיות וצמיחה."

בר חיים סכם: "אני שמח מאד כי מאמציה של הנהלת גזית גלוב ו- CPI, זרוע ההשקעות בנדל"ן של ענק הבנקאות Citi, להשלמת עסקת Atrium, נשאו פרי עת הודענו לאחרונה על השלמת העסקה. לאחר הסגירה שונה שמה של החברה ל- Atruim והנהלתה החדשה כבר פועלת ללא הרף להשגת היעדים האגרסיביים שהוצבו על ידינו ואנו מאמינים ביכולתה לעשות את השינוי הנדרש ולהציף ערך משמעותי לבעלי המניות."

אודות קבוצת גזית גלוב

גזית-גלוב הנה החברה הישראלית הגדולה ביותר בתחום הנדל"ן המניב והחל מחודש יולי 2006 נכללת החברה במדד ת"א 25 (שווי שוק כ- 3.8 מיליארד ש"ח). החברה ישירות ובאמצעות חברות בנות עוסקת ברכישה, פיתוח וניהול נכסים מניבים ומתמקדת בעיקר במרכזים מסחריים מעוגני סופרמרקטים. בנוסף פועלת החברה בענף הדיור המוגן ובענף מבני משרדים רפואיים בארה"ב וכן פועלת לאיתור ומימוש הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקה ובתחומים משיקים באזורי פעילותה ובאזורים אחרים.

הקבוצה מחזיקה ומנהלת בעצמה ובאמצעות חברה כלולה 470 נכסים, הכוללים 407 מרכזים מסחריים, 22 מרכזים מסחריים בפיתוח, 14 בתי דיור מוגן (הכוללים כ- 1484 יחידות דיור), 2 בתי דיור מוגן בפיתוח, 14 מבני משרדים רפואיים הכוללים 2 חניונים רב קומתיים ו- 11 נכסים אחרים. הנכסים הנ"ל משתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ- 4.7 מיליון מ"ר, מניבים שכר דירה שנתי בסך כ-3.5 מיליארד ש"ח ורשומים בספרי החברה לפי שווי הוגן של כ- 39.8 מיליארד ש"ח.

הפעילות בצפון אמריקה, בתחום המרכזים המסחריים, מתבצעת באמצעות Equity One Inc, שהינה בעלת מעמד של REIT לצרכי מס, הנסחרת בבורסת ניו-יורק תחת הסימול EQY, First Capital Realty Inc הנסחרת בבורסה בטורונטו (TSX) תחת הסימול FCR.

הפעילות באירופה מתבצעת באמצעות Citycon - חברה פינית הנסחרת בבורסה בהלסינקי תחת הסימול CTY1S ובאמצעות Gazit Europe (100%) העוסקת בתחום המרכזים המסחריים באירופה ובעלותה 6 מרכזים מסחריים בגרמניה (כולל 2 בפיתוח).

בישראל מחזיקה החברה ב- 75% מגזית-גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ, אשר עוסקת בפיתוח וניהול מרכזים מסחריים בישראל, בולגריה ומקדוניה. בבעלותה בישראל 8 מרכזים מסחריים ו- 5 מרכזים מסחריים בפיתוח ובבולגריה מרכז מסחרי, שלוש קרקעות לפיתוח עתידי של מרכזים מסחריים.

החל מספטמבר 2007 מחזיקה גזית גלוב ב- 50% מהון המניות של א.כ.ד בניין והשקעות שעיקר פעילותה החזקה בכ- 74% מא. דורי חברה לעבודות הנדסיות הנסחרת בבורסה לני"ע בת"א.

עיקר עיסוקה של א. דורי הינו בייזום וביצוע של מבני מגורים ומסחר וביצוע עבודות קבלניות בתחום התשתיות.