



גזית-גלוב בע"מ  
GAZIT-GLOBE LTD.

30.11.2008

**גזית-גלוב: תוצאות הרבעון השלישי לשנת 2008**

**המשך שיפור בכל הפרמטרים התפעולים**

**הפסד של כ- 461 מיליון ש"ח ברבעון הנובע בעיקר משערוכים**

- ה- N.O.I הסתכם בכ- 591 מיליון ש"ח, בנטרול השפעות של ירידת שערי חליפין, גדל ה- N.O.I בכ- 6% לעומת הרבעון המקביל אשתקד
- ה- N.O.I באיחוד יחסי בהנחת שערי החליפין הממוצעים של הרבעון המקביל אשתקד הסתכם בכ- 351 מיליון ש"ח לעומת כ- 311 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ- 13%
- ה- F.F.O לתקופה של תשעה חודשים הסתכם בכ- 662 מיליון ש"ח, גידול של כ- 178% לעומת התקופה המקבילה אשתקד
- תזרים המזומנים מפעילות שוטפת עלה ברבעון בכ- 32% והסתכם בכ- 255 מיליון ש"ח. מתחילת השנה הסתכם תזרים המזומנים מפעילות שוטפת בכ- 550 מיליון ש"ח
- לתאריך המאזן, לקבוצה מזומנים וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בהיקף של כ- 5.9 מיליארד ש"ח
- שכר הדירה בחוזי שכירות שחודשו גדל בכ- 9.3% ב- FCR ובכ- 7.8% ב- EQY
- תזרים נטו מנכסים זהים גדל בשיעור של כ- 3.3% ב- FCR, כ- 1.8% ב- Citycon, כ- 21% בגזית ישראל כ- 4.9% ב- Atrium וב- EQY נותר ללא שינוי
- לתום הרבעון לקבוצה 18 נכסים בפיתוח בשטח של כ- 142 אלפי מ"ר, 22 נכסים בפיתוח מחדש וכן עתודות קרקע נוספות לפיתוח עתידי בעלות של כ- 2.7 מיליארד ש"ח. העלות הנוספת הצפויה להשלמת הפרויקטים בפיתוח ופיתוח מחדש הינה כ- 1.6 מיליארד ₪ (קווי האשראי הבלתי מנוצלים ומסגרות אשראי ייעודיות לפיתוח משמשים למימון השלמת הפיתוח)
- בתקופת הדו"ח רכשה הקבוצה 14 נכסים מניבים בשטח של כ- 83 אלפי מ"ר ו- 5 מגרשים לפיתוח עתידי, בהשקעה כוללת של כ- 0.9 מיליארד ש"ח. כמו כן, פיתחה הקבוצה נכסים חדשים ושיפצה נכסים קיימים, בהשקעה כוללת של כ- 1.8 מיליארד ש"ח.

גזית-גלוב מפרסמת היום את תוצאותיה לרבעון השלישי של שנת 2008.

## דגשים לרבעון

- **השקעות** הקבוצה ללא ההשקעה באטריום הסתכמו בכ- 0.8 מיליארד ש"ח לעומת כ- 2.8 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- בחודש אוגוסט השלימה החברה את השלב הראשון בהשקעתה באטריום בסך של כ- 1,477 מיליון ש"ח
- **הכנסות מהשכרה** הסתכמו בכ- 866 מיליון ש"ח, קיטון של כ- 8% לעומת התקופה המקבילה אשתקד אשר נובע בעיקר מהשינויים בשערי החליפין. בהנחת שערי החליפין הממוצעים של הרבעון המקביל אשתקד, ההכנסות מהשכרה גדלו הרבעון בכ- 6%.
- **ה- N.O.I** הסתכם בכ- 591 מיליון ש"ח לעומת כ- 648 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ- 9% אשר נובע בעיקר מהשינויים בשערי החליפין. בהנחת שערי החליפין הממוצעים של הרבעון המקביל אשתקד, ה- NOI גדל בכ- 6% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- **הרווח הגולמי** הסתכם בכ- 602 מיליון ש"ח, קיטון של כ- 7% אשר נובע בעיקר מהשינויים בשערי החליפין. בהנחת שערי החליפין הממוצעים של הרבעון המקביל אשתקד, הרווח הגולמי גדל בכ- 8% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- **תזרים המזומנים מפעילות שוטפת** הסתכם בכ- 255 מיליון ש"ח לעומת כ- 193 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 32%.
- **שער החליפין** הממוצע של הדולר ארה"ב, דולר קנדי והאירו נחלש לעומת השקל ברבעון השלישי של 2008 ב- 17%, 16% וכ- 9% בהתאמה, לעומת שערי החליפין הללו ברבעון המקביל אשתקד.
- **תזרים נטו מנכסים זרים** גדל בשיעור של כ- 3.3% ב-FCR, כ- 1.8% ב- Citycon, כ- 21% בגזית ישראל, כ- 4.9% ב- Atrium וב- EQY נותר ללא שינוי, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.
- **שכר הדירה בחוזי שכירות שחודשו** גדל בשיעור של כ- 9.3% ב-FCR וכ- 7.8% ב-EQY.
- **ההפסד** המיוחס לבעלי המניות הסתכם בכ- 461 מיליון ש"ח, כ- 3.68 ש"ח למניה בדילול מלא לעומת רווח נקי של כ- 72 מיליון ש"ח, כ- 0.56 ש"ח למניה בדילול מלא ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מירידת ערך נדל"ן להשקעה והתאמת השווי ההוגן של זכויות והתחייבויות להשקעה במניות אטריום.
- **יחס החוב לשווי הנכסי** (הנגזר בעיקר מהצגת הנדל"ן להשקעה על פי שווי ההוגן) ליום 30 בספטמבר 2008 עמד על כ- 61.7%, לעומת כ- 56.8% ליום 30 בספטמבר 2007 וכ- 55.8% ליום 31 בדצמבר 2007.
- **ההון העצמי** המיוחס לבעלי המניות ליום 30 בספטמבר 2008 הסתכם בכ- 4.2 מיליארד ש"ח (כ- 33.2 ש"ח למניה), לעומת כ- 5.4 מיליון ש"ח (כ- 45.8 ש"ח למניה) ליום 30 בספטמבר 2007.
- **השווי הנכסי למניה** (EPRA NAV) עמד ביום 30 בספטמבר 2008 על כ- 34.6 ש"ח למניה לעומת כ- 54.7 ש"ח למניה ביום 31 בדצמבר 2007.

## דגשים לתשעת החודשים הראשונים של 2008

- **ההכנסות מהשכרה** הסתכמו בכ- 2,665 מיליון ש"ח, גידול של כ- 1% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. בהנחת שערי החליפין הממוצעים של התקופה המקבילה ההכנסות מהשכרה גדלו בכ- 11% לעומת התקופה המקבילה.

- ה-N.O.I הסתכם בכ- 1,793 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,799 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בהנחת שערי חליפין הממוצעים של התקופה המקבילה, ה-N.O.I גדל בשיעור של כ- 10% לעומת התקופה המקבילה.
- ה-F.F.O הסתכם בכ- 662 מיליון ש"ח (כ- 5.28 ש"ח למניה), גידול של כ-178% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח הגולמי הסתכם בכ- 1,818 מיליון ש"ח, גידול של כ- 2%. בהנחת שערי החליפין הממוצעים של התקופה המקבילה אשתקד הרווח הגולמי גדל בכ- 12% לעומת התקופה המקבילה.
- תזרים המזומנים מפעילות שוטפת הסתכם בכ- 550 מיליון ש"ח לעומת כ- 659 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת בעיקר מהפרשי עיתוי של תשלומים ותקבולים.

**מיכאל בר חיים, מנכ"ל החברה, מסר:** "תוצאות הרבעון השלישי, מביאות לידי ביטוי את איתנותה של הקבוצה וחוזקה של פעילות הליבה של החברה בעיקר על רקע הסערה שמתחוללת בשוקי ההון והכלכלה ברחבי העולם. אנו רואים שיפור עקבי בתזרים המזומנים שאנו מייצרים כאשר מתחילת השנה הסתכם התזרים בלמעלה מחצי מיליארד ש"ח. אין אנו מתעלמים מאי הוודאות ששוררת בשווקים ונותנים משנה חשיבות לשמירה על רמות המזומנים וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים אשר מסתכמים נכון לסוף הרבעון בקרוב לשה מיליארד ש"ח. כמו כן, כפי שדיווחנו לאחרונה, ברבעון זה ביצענו התאמת שווי בסעיף נדל"ן להשקעה, וזאת לאור עליה משוערת בריבית היוון תזרימי המזומנים (Cap Rate) ולא כתוצאה מירידה בתזרימי המזומנים שכאמור אף עלו במהלך הרבעון האחרון. בכוונתנו להמשיך ולפעול לפי האסטרטגיה שעיקרה: ניהול פרו אקטיבי ויום יומי של כל נכסי הקבוצה ברחבי העולם והקצאת משאבים לרכישת הון וחוב באופן ממוקד ואחראי בחברה ובחברות הבנות."