



גזית-גלוב בע"מ
GAZIT-GLOBE LTD.

10.05.2007

רכישת מבנה רפואי ומחקר בקמפוס מדעי החיים בפילדלפיה, ארה"ב בכ- 113 מליון דולר

גזית גלוב מודיעה היום כי חברת הבת האמריקאית Promed Properties רכשה מבנה משרדים רפואי ומחקר Medical- Research Office Building בפילדלפיה בתמורה (כולל הוצאות עסקה) של כ- 113 מליון דולר.

הנכס כולל כ- 40,000 מ"ר וממוקם בליבו של קמפוס מדעי החיים University City Center בלב פילדלפיה בסמיכות לבתי חולים ואוניברסיטאות מהמובילות בארה"ב.

מתחם University City Center הינו מיקום ייחודי ומהווה "בית" לאוניברסיטאות, מכללות ובתי חולים ברמה בין לאומית, כגון: Chop, Wharton, Penn University, Drexel University, המשקיעות מאות מיליוני דולרים כל שנה בהרחבות, חידושים ומבנים חדשים המאפשרים את צמיחתן של חברות ביו טכנולוגיה וטכנולוגיה חדשות מידי שנה, בדומה ל-150 חברות שכבר צמחו מתוך הקמפוס בעבר.

התזרים הנובע מהנכס הינו ברובו מדיירים בעלי דירוג אשראי גבוה, עם פוטנציאל השבחה בשכר הדירה בשנים הקרובות של כ-15% לעומת שכר הדירה הקיים בשוק, בעוד שיעור התפוסה במתחם בו הבניין ממוקם הינו כ-99%.

כ- 98% מהנכס מושכר לשלושה שוכרים גדולים, CHOP- Children's Hospital, University of Pennsylvania (המדורגת AA ו- Aa2 ע"י סוכנויות הדרוג הבינלאומיות S&P ו- Moody's)

ו- University of Pennsylvania Health System (המדורגת +A ו- A1 ע"י S&P ו- Moody's).

התשואה מהנכס על בסיס שיעורי התפוסה הנוכחית ומחירי השכירות הקיימים הינה כ-7% (לפני מינוף). החברה מימנה את הרכישה בהלוואת Non-Recourse של כ- 85 מליון דולר ואת היתרה ע"י מקורות עצמאיים של החברה.

רוני סופר, מנכ"ל גזית ארה"ב מסר:

"רכישה זו תואמת את אסטרטגיית החברה- רכישה וניהול מבני משרדים רפואיים ומבני מחקר במקומות אסטרטגיים על קמפוס או בסמיכות לבתי חולים ואוניברסיטאות העוסקות במחקר רפואי, תוך יצירת דומיננטיות אזורית בכל אחד מהמקומות בהם אנו פועלים.

הרכישה משתלבת היטב בהמשך בניית פלטפורמה בתחום Health Care Real Estate בצפון אמריקה, המתמחה במבני משרדים רפואיים, מבני מחקר ודירור מוגן. כולם, אגב, נכסים מניבים חסיני מיתון המספקים ביקושים קשיחים, חיוניים וגדלים מצד האוכלוסייה."