

סיטיקון - דגשים לתוצאות הרבעון השני לשנת 2017

<u>%</u> <u>השינוי</u>	<u>H1/2016</u>	<u>H1/2017</u>	<u>%</u> <u>השינוי</u>	<u>Q2/2016</u>	<u>Q2/2017</u>	
4.8	125.4	131.5	5.2	62.2	65.4	הכנסות דמי שכירות (מיליוני אירו)
3.3	112.2	116.0	4.1	57.0	59.4	NOI (מיליוני אירו)
6.1	74.6	79.2	5.7	38.7	40.9	FFO (המחושב על פי כללי ה- EPRA) (מיליוני אירו)
6.1	0.084	0.089	5.7	0.043	0.046	FFO למניה (המחושב על פי כללי ה- EPRA) (אירו)
-0.6	2.80	2.78	-0.6	2.80	2.78	השווי הנכסי הנקי NAV למניה (המחושב על פי כללי ה- EPRA) (אירו)
4.1	45.4%	47.3%	4.1	45.4%	47.3%	LTV

- **ה- NOI ברבעון השני הסתכם בכ- 59.4 מיליון אירו** לעומת כ- 57.0 מיליון אירו ברבעון המקביל אשתקד. הגידול בסך של כ- 4.1% נובע מפרויקטים שפיתוחם הסתיים (בעיקר פרויקט ההרחבה של Iso Omena), רכישת הבניין הנוסף בברגן, נורווגיה, וגידול ב- NOI מנכסים זהים. הגידול קוֹזז כתוצאה ממכירה של נכסים שאינם נכסי ליבה בשנים 2016 ו- 2017.
- **ה- NOI מנכסים זהים כולל (50%) Kista, גדל בכ- 1.6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.**
- **גידול של כ- 5.7% ב- FFO** (המחושב על פי כללי ה-EPRA) ברבעון אשר הסתכם בכ- 40.9 מיליון אירו (0.046 אירו למניה) לעומת כ- 38.7 מיליון אירו (0.043 אירו למניה) ברבעון מקביל אשתקד. הגידול ב- FFO וב- FFO למניה נובע בעיקרו מהגידול ב- NOI וקיטון בהוצאות הנהלה וכלליות.
- **הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה הסתכם ברבעון בכ- 30.2 מיליון אירו (0.03 אירו למניה) לעומת רווח של כ- 37.3 מיליון אירו (0.04 אירו למניה) ברבעון המקביל אשתקד.** הירידה ברווח נובעת בעיקרה מהפחתת שווי נכסים ברבעון השני לשנת 2017.
- **שיעור התפוסה ליום 30 ביוני 2017 עמד על כ- 96.3%** בדומה לשיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2016 וכ- 96.6% ליום 30 ביוני 2016.
- **שכ"ד החודשי הממוצע ליום 30 ביוני 2017 הסתכם בכ- 23.5 אירו למ"ר**, לעומת כ- 23.2 אירו ליום 31 בדצמבר 2016 וכ- 22.9 אירו ליום 30 ביוני 2016.
- **במהלך הרבעון מכרה סיטיקון 2 נכסים שאינם נכסי ליבה בתמורה לכ- 60 מיליון אירו וזכויות בניה למגורים בתמורה לכ- 12 מיליון אירו.** בנוסף בחודש יוני 2017 חתמה סיטיקון על הסכם למכירת נכס בנורבגיה בתמורה לכ- 13 מיליון



- אירו. סיטיקון פועלת למכירת נכסים נוספים שאינם נכסי ליבה בהיקף של כ- 200 עד 250 מיליון אירו במהלך השנה וחצי הקרובות בעיקר בפינלנד. בנוסף, לסיטיקון תכנית למכירת נכסים קטנים שאינם נכסי ליבה בנורווגיה בהיקף של כ- 200-250 מיליון אירו במהלך 3 השנים הקרובות.
- ההון העצמי למניה ליום 30 ביוני 2017 הסתכם בכ- 2.54 אירו לעומת כ- 2.60 אירו ליום 31 בדצמבר 2016.
- השווי הנכסי הנקי למניה (EPRA NAV) ליום 30 ביוני 2017 הסתכם בכ- 2.78 אירו לעומת כ- 2.82 אירו למניה ליום 31 בדצמבר 2016.
- השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 30 ביוני 2017 הסתכם בכ- 4,156 מיליון אירו.
- החוב נטו לסך מאזן (LTV) ליום 30 ביוני 2017 עמד על שיעור של כ- 47.3%, לעומת כ- 46.6% ליום 31 בדצמבר 2016.
- ליום 30 ביוני 2017 מח"מ החוב של סיטיקון הינו כ- 5.0 שנים והריבית הממוצעת הינה כ- 2.58%. לסיטיקון יתרות נזילות בהיקף של כ- 564.8 מיליון אירו הכוללות מזומנים ומסגרות אשראי מאושרות הניתנות לניצול מיידי.
- דירקטוריון סיטיקון אישר חלוקת דיבידנד רבעוני בהיקף של 0.0325 אירו למניה המשקף דיבידנד שנתי בהיקף של 0.13 אירו למניה בשנת 2017.

תחזית לשנת 2017

תחזית סיטיקון בהתבסס על מצבת הנכסים הקיימת, שערי החליפין הנוכחיים, הריביות ותחזיות האינפלציה:

תחזית קודמת לשנת 2017	תחזית מעודכנת לשנת 2017	
0.155 – 0.175	0.165 – 0.175	FFO למניה (המחושב על פי כללי ה- EPRA) (אירו)
5 - (13)	5 - (4)	שינוי ב-FFO (המחושב על פי כללי ה- EPRA) ביחס לשנת 2016 (מיליוני אירו)
12 - (7)	9 - (1)	שינוי ברווח תפעולי ביחס לשנת 2016 (מיליוני אירו)

מנכל סיטיקון, מרסל קוקל ציין: "מחצית השנה הראשונה לשנת 2017 הייתה יציבה יחד עם גידול מתמשך ב- NOI מנכסים זהים בשוודיה ונורווגיה. תוצאות ה- NOI מנכסים זהים בפינלנד היו חלשות כיוון שעיקר מרכזי הקניות החזקים של סיטיקון באזור הלסינקי היו בתהליכי פיתוח מחדש. סך ה- NOI מנכסים זהים כולל Kista Galleria (50%) גדלו בכ- 1.6%. ה- FFO למניה (מחושב ע"פ כללי EPRA) גדל בכ- 6% עקב גידול ב- NOI במקביל לבקרת הוצאות הדוקה, וכתוצאה מכך עומדת סיטיקון בתחזית לשנת 2017. אנו צופים שסביבת הקמעונאות בפינלנד, ובפרט באזור הלסינקי, תמשיך להשתפר במקביל להתאוששות הכלכלה. האירוע המשמעותי ברבעון הינו פתיחת השלב השני בהרחבת Iso Omena. לאחר פתיחת השלב הראשון בהרחבה באוגוסט 2016 גדלה תנועת המבקרים במרכז בכ- 30%

GAZIT GLOBE



על אף שקו המטרו החדש עדיין לא החל לפעול. קונספט המסעדות החדש (M.E.E.T (Meet, Eat, Enjoy, Together) מתקבל ע"י המבקרים ו – Iso Omena דורג כאחד ממרכזי הקניות המומלצים והמהנים בהלסינקי ע"י חברת המחקר Taloustutkimus. ההנהלה רואה בעדיפות עליונה את מחזור הון החברה ומכירת הנכסים אשר אינם נכסי ליבה. במהלך המחצית הראשונה לשנת 2017 מכרנו נכסים בתמורה לכ- 118 מיליון אירו ואנחנו מצפים למכור עוד בעתיד הקרוב".

אודות גזית-גלוב

גזית-גלוב הנה חברה גלובאלית המנהלת מפתחת ורוכשת נכסים איכותיים באיזורים אורבאניים צומחים, בעיקר מרכזים מסחריים מעוגני סופרמרקטים. גזית-גלוב נסחרת בבורסה בתל אביב (TASE: GZT) ונכללת במדד ת"א 35 בישראל וכן בבורסה בניו יורק (NYSE: GZT) ובבורסת טורונטו (TSX: GZT). ליום 31 במרץ 2017 הקבוצה מחזיקה ומנהלת 136 נכסים המשתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ- 2.6 מיליון מ"ר בשווי של כ- 36 מיליארד ש"ח. בנוסף ליום 31 במרץ 2017 מחזיקה החברה בכ- 32.7% מהון המניות של First Capital Realty Inc. וכ- 11.5% מהון המניות של Regency Centers Corporation.

מידע נוסף באתר החברה: www.gazit-globe.com

משקיעים ואנליסטים:

דורון לביא סגלסון, מנהל קשרי משקיעים, גזית-גלוב, טל: 03-6948000, נייד: 052-8440088, dlavi@gazitgroup.com

GAZIT GLOBE