

סיטיקון - דגשים לתוצאות הרבעון השלישי לשנת 2017

<u>%</u> <u>השינוי</u>	<u>Q1-Q3</u> <u>2016</u>	<u>Q1-Q3</u> <u>2017</u>	<u>%</u> <u>השינוי</u>	<u>Q3/2016</u>	<u>Q3/2017</u>	
4.3	187.3	195.3	3.1	61.9	63.8	הכנסות דמי שכירות (מיליוני אירו)
3.3	169.0	174.6	3.3	56.8	58.6	NOI (מיליוני אירו)
4.7	113.2	118.5	1.9	38.6	39.3	FFO (המחושב על פי כללי ה- EPRA) (מיליוני אירו)
4.7	0.127	0.133	1.9	0.043	0.044	FFO למניה (המחושב על פי כללי ה- EPRA) (אירו)
(1.8)	2.83	2.78	(1.8)	2.83	2.78	השווי הנכסי הנקי NAV למניה (המחושב על פי כללי ה- EPRA) (אירו)
2.7	46.2%	47.5%	2.7	46.2%	47.5%	LTV

- **ה- NOI ברבעון השלישי הסתכם בכ- 58.6 מיליון אירו לעומת כ- 56.8 מיליון אירו ברבעון המקביל אשתקד.**
הגידול בסך של כ- 3.3% נובע מפרויקטים שפיתוחם הסתיים (בעיקר פרויקט ההרחבה של Iso Omena בהלסינקי) ורכישת הבניין הצמוד למרכז המסחרי Oasen בברגן, נורווגיה. הגידול ב- NOI מנכסים זהים בנורווגיה ושוודיה תרם כ- 1.1 מיליון אירו לגידול ב- NOI. הגידול האמור קוזז כתוצאה ממכירה של נכסים שאינם נכסי ליבה בשנים 2016 ו- 2017 אשר הקטינה את ה- NOI בכ- 1.3 מיליון אירו.
- **ה- NOI מנכסים זהים כולל (50%) Kista בשלושת הרבעונים הראשונים של השנה, גדל בכ- 1.1% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.**
- **גידול של כ- 1.9% ב- FFO (המחושב על פי כללי ה-EPRA) ברבעון אשר הסתכם בכ- 39.3 מיליון אירו (0.044 אירו למניה) לעומת כ- 38.6 מיליון אירו (0.043 אירו למניה) ברבעון המקביל אשתקד.** הגידול ב- FFO וב- FFO למניה נובע בעיקרו מהגידול ב- NOI.
- **הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה הסתכם ברבעון בכ- 5.4 מיליון אירו (0.01 אירו למניה) לעומת רווח של כ- 31.6 מיליון אירו (0.04 אירו למניה) ברבעון המקביל אשתקד.** הירידה ברווח הנקי נובעת בעיקרה מירידה בשווי נכסים בתקופה.
- **שיעור התפוסה ליום 30 בספטמבר 2017 עמד על כ- 96.2%, ירידה של 0.1% משיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2016 וליום 30 ביוני 2017.**



- שכ"ד החודשי הממוצע ליום 30 בספטמבר 2017 הסתכם בכ- 23.4 אירו למ"ר, לעומת כ-23.2 אירו למ"ר ליום 31 בדצמבר 2016.
- במהלך הרבעון מכרה סיטיקון 2 נכסים שאינם נכסי ליבה בתמורה לכ- 22 מיליון אירו. מתחילת שנת 2017 מכרה סיטיקון 7 נכסים שאינם נכסי ליבה וזכויות בניה למגורים בתמורה לכ- 140 מיליון אירו. ביום 24 באוגוסט 2017 חתמה סיטיקון על הסכם למכירת 5 נכסים בפינלנד בתמורה לכ- 167 מיליון אירו. בנוסף, ביום 3 באוקטובר 2017 חתמה סיטיקון על הסכם למכירת נכס בנורווגיה בתמורה לכ- 20 מיליון אירו. סיטיקון פועלת למכירת נכסים נוספים שאינם נכסי ליבה בהיקף של 5%-10% מהיקף הנכסים במהלך 3-5 השנים הקרובות.
- ההון העצמי למניה ליום 30 בספטמבר 2017 הסתכם בכ- 2.53 אירו לעומת כ- 2.60 אירו ליום 31 בדצמבר 2016, לאחר חלוקת דיבידנד של כ- 0.0975 אירו למניה.
- השווי הנכסי הנקי למניה (EPRA NAV) ליום 30 בספטמבר 2017 הסתכם בכ- 2.78 אירו לעומת כ- 2.82 אירו למניה ליום 31 בדצמבר 2016.
- השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר 2017 הסתכם בכ- 4,184.2 מיליון אירו.
- החוב נטו לסך מאזן (LTV) ליום 30 בספטמבר 2017 עמד על שיעור של כ- 47.5%, לעומת כ- 46.6% ליום 31 בדצמבר 2016.
- ליום 30 בספטמבר 2017 מח"מ החוב של סיטיקון הינו כ- 5.2 שנים והריבית הממוצעת הינה כ- 2.69%. לסיטיקון יתרות נזילות בהיקף של כ- 557.5 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 – ללא שינוי

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

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

GAZIT GLOBE



מרסל קוקל, מנכ"ל סיטיקון, ציין: "שלושת הרבעונים הראשונים לשנת 2017 הציגו תוצאות טובות בעיקר הודות לביצועים חזקים בשוודיה ויציבות בנורווגיה. התוצאות בפינלנד החלו להציג כיוון חיובי, אך יחד עם זאת, ה- NOI מנכסים זהים עדיין שלילי כיוון שעיקר מרכזי הקניות החזקים בפינלנד היו בתהליכי פיתוח מחדש. סך ה- NOI מנכסים זהים כולל Kista Galleria (50%) גדלו בכ- 1.1%.

במהלך תשעת החודשים הראשונים לשנת 2017 מכרה סיטיקון נכסים בתמורה כוללת של כ- 140 מיליון אירו. בנוסף, חתמנו על הסכם למכירת תיק נכסים משמעותי שאינם נכסי ליבה בפינלנד בתמורה לכ- 167 מיליון אירו. עסקה זו צפויה להיסגר באמצע חודש נובמבר והתקבולים מהמכירה ישמשו לתכנית הפיתוח של החברה ולחיזוק המאזן.

באוגוסט חתמנו על מזכר הבנות עם חברת Klovern לפיתוח מחדש והרחבת המרכז המסחרי Globen באזור התעשייה המתחדש בשטוקהולם, מעט דרומית לאזור העסקים (Central Business District). התכנית הינה להכפיל את שטח ההשכרה אשר עומד היום על כ- 20,000 מ"ר ולהשביח משמעותית את איכותו. לוח הזמנים הצפוי להשלמת הפרויקט הינו בין השנים 2022-2023 וחלקה של סיטיקון בשותפות יהיה 55%. שותפות זו הינה בהתאם לאסטרטגיה שלנו לחיזוק חלקה של סיטיקון באזורים האורבאניים הדינאמיים בשטוקהולם בעלי שיעורי צמיחה באוכלוסייה גבוהים.

בספטמבר השלמנו בהצלחה גיוס אג"ח בסך 1 מיליארד NOK (קורונה נורווגית) לפירעון בעוד 8 שנים בריבית קבועה בשיעור 2.75%. התקבולים שימשו למחזור חוב וצרכים שוטפים של החברה."

אודות גזית-גלוב

גזית-גלוב הנה חברה גלובאלית העוסקת ברכישה, השבחה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים מעוגני סופרמרקטים ונכסים בעלי שימושים מעורבים מבוססי קמעונאות בצפון אמריקה, ברזיל, ישראל, צפון, מרכז ומזרח אירופה תוך התמקדות בערים מרכזיות באזורים אורבאניים צומחים. 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 30 ביוני 2017 הקבוצה מחזיקה ומנהלת 132 נכסים המשתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ- 2.7 מיליון מ"ר בשווי של כ- 36 מיליארד ש"ח. בנוסף ליום 30 ביוני 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.gazitglobe.com

משקיעים ואנליסטים:

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

GAZIT GLOBE