



גזית-גלוב  
GAZIT-GLOBE

01.09.2014

## גזית-גלוב מפרסמת דוחות כספיים לרבעון השני לשנת 2014

ה-FFO צמח ברבעון בכ- 15% לכ- 163 מיליון ש"ח, ה-FFO למניה גדל בכ- 8%

יתרת הנזילות בקבוצה הסתכמה בכ- 10.9 מיליארד ש"ח, יחס החוב נטו לסך מאזן ירד והסתכם בכ- 53.4%

- ה-NOI ברבעון הסתכם בכ- 832 מיליון ש"ח לעומת כ- 865 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, קיטון של כ- 4%. בנטרול השפעת שערי מט"ח, ה-NOI גדל בכ- 1% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- ה-FFO גדל ברבעון בכ- 15% והסתכם בכ- 163 מיליון ש"ח (0.92 ש"ח למניה) לעומת כ- 142 מיליון ש"ח (0.85 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד. כמות המניות גדלה בכ- 5% בין התקופות.
- ההשקעות ברכישה, הקמה ופיתוח של נדל"ן להשקעה הסתכמו ברבעון בכ- 562 מיליון ש"ח. בנוסף, במהלך הרבעון מחזרה הקבוצה הון באמצעות מכירה של נכסים שאינם נכסי ליבה בהיקף של כ- 596 מיליון ש"ח. (בהנחת איחוד מלא של חברות בשליטה משותפת המוצגות בשיטת השווי המאזני ההשקעות הסתכמו בכ- 618 מיליון ש"ח ומכירת הנכסים בכ- 878 מיליון ש"ח).
- התזרים נטו מנכסים זהים ברמת הקבוצה, בנטרול השפעות שערי מט"ח, גדל בתקופה בכ- 1.5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד ושיעור התפוסה ליום 30 ביוני 2014 עלה ועמד על כ- 95.4% לעומת שיעור תפוסה של כ- 95.0% ליום 31 בדצמבר 2013 ושיעור תפוסה של כ- 94.5% ליום 30 ביוני 2013.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 ביוני 2014 עמד על כ- 7,687 מיליון ש"ח (43.7 ש"ח למניה) לעומת כ- 7,802 מיליון ש"ח (44.4 ש"ח למניה) ליום 31 בדצמבר 2013 וכ- 7,809 מיליון ש"ח (44.4 ש"ח למניה) ליום 30 ביוני 2013.
- EPRA NAV למניה ליום 30 ביוני 2014 עמד על כ- 56.6 ש"ח למניה לעומת כ- 57.9 ש"ח למניה ליום 31 בדצמבר 2013 וכ- 57.0 ש"ח למניה ליום 30 ביוני 2013.
- ליום 30 ביוני 2014, לקבוצה יתרות נזילות וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בהיקף של כ- 10.9 מיליארד ש"ח, מתוכם כ- 3.1 מיליארד ש"ח ברמת החברה וחברות בנות בבעלות מלאה. בנוסף, לחברה בשליטה משותפת (אטריום) יתרות מזומנים בסך של כ- 1.2 מיליארד ש"ח.
- יחס החוב נטו לסך מאזן (LTV) הסתכם ליום 30 ביוני 2014 בכ- 53.4% לעומת כ- 55.1% ליום 31 בדצמבר 2013 וכ- 55.1% ליום 30 ביוני 2013.
- החברה הכריזה על חלוקת דיבידנד רבעוני בסך של 0.45 ש"ח למניה (המשקף דיבידנד שנתי של 1.80 ש"ח למניה) הצפוי להיות משולם ביום 1 באוקטובר 2014 (לבעלי מניות רשומים נכון ליום 16 בספטמבר 2014).
- החברה המאוחדת, דורי בניה, דיווחה על סטייה מהותית באומדני העלויות וההכנסות של פרויקטים בביצועה בהיקף נטו של כ- 441 מיליון ש"ח אשר חלקו מיוחס לתקופות קודמות החל מרבעון רביעי של שנת 2012. לאור זאת הציגה מחדש החברה את דוחותיה לתקופות האמורות. דירקטוריון החברה אישר העמדת הלוואה לגזית פיתוח בסך של עד 200 מיליון ש"ח שתשמש לחיזוק מבנה ההון, הנזילות ותזרים המזומנים של דורי קבוצה. בעקבות זאת הגישה גזית פיתוח מתווה להשקעה בדורי קבוצה הכולל בין השאר השקעה בהון המניות של דורי קבוצה בהיקף של 130 מיליון ש"ח, המחאה של קווי אשראי שהועמדו לדורי בניה בהיקף של 250 מיליון ש"ח בתמורה להנפקת שטר הון צמית וכן מסגרת אשראי בהיקף של עד 70 מיליון ש"ח שתועבר לדורי קבוצה לאחר השלמת הצעת רכש לאג"ח של דורי בניה. המתווה כפוף לאישורים שונים כמקובל על פי דין.

**רוני סופר, מנכ"ל החברה מסר:** " אנו מסכמים רבעון חיובי בפעילות הליבה ובניגוד להפסד המשמעותי שנרשם בדורי בניה אנו מציגים צמיחה נאה ב- FFO וב- FFO למניה לצד המשך הורדת המינוף, הגדלת הנזילות וחיזוק המאזן. אנו ממשיכים להשביח את תיק הנכסים ולאחרונה הודענו על מחזור הון בפלטפורמת מבני המשרדים הרפואיים לצד המשך השקעות בשוק הנורדי וברזיל. מהלכים אלה נעשו במסגרת פעילותנו המתמשכת ליישום אסטרטגיית הצמיחה שלנו תוך השמת דגש על ביצוע פעולות התורמות לצמיחה ארוכת טווח דרך פעילות הליבה שלנו בתחום מרכזי המסחר."

#### דגשים לתוצאות הרבעון השני לשנת 2014

- ההכנסות מהשכרה ברבעון הסתכמו בכ- 1,226 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,286 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, קיטון של כ- 5%. בנטרול השפעת שערי מט"ח, ההכנסות מהשכרה גדלו בכ- 1% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- ה- NOI ברבעון הסתכם בכ- 832 מיליון ש"ח לעומת כ- 865 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, קיטון של כ- 4%. בנטרול השפעת שערי מט"ח, ה- NOI גדל בכ- 1% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- ה- FFO גדל ברבעון בכ- 15% והסתכם בכ- 163 מיליון ש"ח (0.92 ש"ח למניה) לעומת כ- 142 מיליון ש"ח (0.85 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד.
- הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה הסתכם בכ- 146 מיליון ש"ח (0.80 ש"ח למניה) לעומת רווח של כ- 60\* מיליון ש"ח (0.34 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד.
- שיעור התפוסה ליום 30 ביוני 2014 עלה ועמד על כ- 95.4% זאת לעומת שיעור תפוסה של כ- 95.0% ליום 31 בדצמבר 2013. שיעור התפוסה ליום 30 ביוני 2014 עמד על כ- 95.0% בצפון אמריקה, 96.2% באירופה ו- 98.3% בישראל.
- עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח הסתכמה ברבעון בכ- 241 מיליון ש"ח לעומת כ- 222 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 30 ביוני 2014 עמד על כ- 7,687 מיליון ש"ח (43.7 ש"ח למניה) לעומת כ- 7,802\* מיליון ש"ח (44.4 ש"ח למניה) ליום 31 בדצמבר 2013 וכ- 7,809\* מיליון ש"ח (44.4 ש"ח למניה) ליום 30 ביוני 2013.
- תזרים המזומנים מפעילות שוטפת הסתכם ברבעון בכ- 270 מיליון ש"ח לעומת כ- 79 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

#### דגשים לתוצאות המחצית הראשונה של שנת 2014

- ההכנסות מהשכרה הסתכמו בכ- 2,453 מיליון ש"ח לעומת כ- 2,626 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ- 7%. בנטרול השפעת שערי מט"ח, ההכנסות מהשכרה גדלו בכ- 1% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
- ה- NOI הסתכם בכ- 1,649 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,748 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, ירידה של כ- 6%. בנטרול השפעת שערי מט"ח, ה- NOI גדל בכ- 1% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
- התזרים נטו מנכסים זהים, ברמת הקבוצה, גדל בששת החודשים הראשונים של השנה בכ- 1.5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד ונבע מגידול של כ- 1.9% בתזרים מנכסים זהים בצפון אמריקה, גידול של כ- 1.0% בתזרים מנכסים זהים באירופה וגידול של כ- 2.2% בתזרים מנכסים זהים בישראל.
- ה- FFO גדל בכ- 8% והסתכם בכ- 313 מיליון ש"ח (1.78 ש"ח למניה) לעומת כ- 291 מיליון ש"ח (1.75 ש"ח למניה) בתקופה המקבילה אשתקד. כמות המניות גדלה בכ- 6% בין התקופות.
- הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה הסתכם בכ- 303 מיליון ש"ח (1.70 ש"ח למניה) לעומת רווח של כ- 389\* מיליון ש"ח (2.32 ש"ח למניה) בתקופה המקבילה אשתקד.
- תזרים המזומנים מפעילות שוטפת הסתכם בכ- 457 מיליון ש"ח לעומת כ- 143 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

(\* הוצג מחדש בגין טעות באומדני העלויות וההכנסות של פרויקטים בביצוע של דורי בניה

## רכישות, פיתוח, פיתוח מחדש ומחזור הון

- בשנת החודשים הראשונים של השנה הסתכמו השקעות הקבוצה בכ-1,345 מיליון ש"ח, הכוללים כ-734 מיליון ש"ח ברכישת 3 נכסים מניבים בשטח כולל של כ-49 אלף מ"ר וקרקות לפיתוח עתידי. כמו כן, השקיעה הקבוצה בפרויקטים של פיתוח ופיתוח מחדש כ-611 מיליון ש"ח.
- בשנת החודשים הראשונים של השנה מכרה הקבוצה נכסים שאינם בליבת עסקיה בהיקף של כ-723 מיליון ש"ח. (בהנחת איחוד מלא של חברות בשליטה משותפת המוצגות בשיטת השווי המאזני מכירת הנכסים בתקופה הסתכמה בכ-1,006 מיליון ש"ח).
- נכון ליום 30 ביוני 2014, לקבוצה 10 נכסים בפיתוח עם שטח להשכרה כולל של כ-206 אלף מ"ר בהשקעה כוללת של כ-1,509 מיליון ש"ח ו-25 נכסים בפיתוח מחדש עם שטח להשכרה כולל של כ-359 אלפי מ"ר בהשקעה כוללת של כ-3,570 מיליון ש"ח. העלות הנוספת הצפויה להשלמת הפרויקטים בפיתוח ובפיתוח מחדש הינה כ-2,112 מיליון ש"ח.
- בתקופת הדוח מכרה ProMed שישה מבני משרדים רפואיים בתמורה לכ-200 מיליון דולר ארה"ב (כ-688 מיליון ש"ח) לפני מיסים והוצאות עסקה. בנוסף, לאחר תאריך הדיווח מכרה ProMed שישה נכסים נוספים בתמורה לכ-205 מיליון דולר ארה"ב (כ-705 מיליון ש"ח) לפני מיסים והוצאות עסקה.
- לאחר תאריך הדיווח התקשרה חברת הבת, גזית ברזיל, בהסכם לרכישת המרכז המסחרי Top Center Shopping בעיר סאו פאולו, ברזיל, בתמורה לכ-145 מיליון ריאל ברזילאי (כ-65 מיליון דולר). השלמת הרכישה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים, כמקובל.
- לאחר תאריך הדיווח מכרה חברת הבת, גזית גרמניה, נכס אחד בתמורה ברוטו של כ-42 מיליון אירו וכן התקשרה בהסכם למכירת 2 נכסים נוספים לצד שלישי בתמורה כוללת של כ-51 מיליון אירו, השלמת מכירת 2 הנכסים כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים, כמקובל.

## פעילויות מימון

- במהלך התקופה גייסה הקבוצה הון בסך של כ-1.0 מיליארד ש"ח. כמו כן, גייסה הקבוצה, אג"ח בהיקף של כ-1.9 מיליארד ש"ח.
- הריבית הנומינאלית בששת החודשים הראשונים של השנה משקפת ריבית שנתית ממוצעת של כ-4.6% לעומת ריבית שנתית ממוצעת של כ-4.9% בתקופה המקבילה אשתקד.

### \*\*\*\*\* תזכורת לשיחת ועידה

\*\*\*\*\*

**היום, יום שני, 1 בספטמבר, 2014 בשעה 14:00 - שיחת ועידה לסקירת התוצאות**

**המעוניינים להשתתף בשיחה מוזמנים להתקשר מספר דקות**

**לפני השעה האמורה לטלפון: 03-9180609**

**שיחת הועידה תלווה במצגת אותה ניתן להוריד מאתר החברה סמוך לשעת הועידה**

**וכן ממערכות הדיווחים של הבורסה [www.gazit-globe.com](http://www.gazit-globe.com)**

## אודות גזית-גלוב

גזית-גלוב הנה אחת מחברות הנדל"ן הגדולות בעולם המתמחה בעיקר ברכישה, פיתוח וניהול של מרכזים מסחריים מעוגני סופרמרקטים ברחבי העולם עם התמקדות באיזורים אורבאניים צומחים. גזית-גלוב נסחרת בבורסה בתל אביב (TASE: GZT) ונכללת במדד ת"א 25 ובמדד נדל"ן 15 בישראל וכן בבורסה בניו יורק (NYSE: GZT), ובבורסת טורונטו (TSX: GZT). הקבוצה פעילה בלמעלה מ- 20 מדינות, מחזיקה ומנהלת 561 נכסים המשתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ- 6.6 מיליון מ"ר. שווי נכסי החברה הכולל הינו למעלה מ- 75 מיליארד ש"ח. מידע נוסף באתר החברה: [www.gazit-globe.com](http://www.gazit-globe.com)

### לפרטים נוספים:

נדב כהן, מנהל קשרי משקיעים, גזית-גלוב

טלפון: 03-6948000

נייד: 052-6010689

[ncohen@gazitgroup.com](mailto:ncohen@gazitgroup.com)