

סיטיקון - דגשים לתוצאות הרבעון הרביעי ושנת 2017

<u>%</u> <u>השינוי</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>%</u> <u>השינוי</u>	<u>Q4/2016</u>	<u>Q4/2017</u>	
2.4	251.4	257.4	(3.2)	64.1	62.1	הכנסות דמי שכירות (מיליוני אירו)
1.6	224.9	228.5	(3.7)	55.9	53.9	NOI (מיליוני אירו)
0.8	151.1	152.3	(10.8)	37.9	33.8	FFO (המחושב על פי כללי ה-EPRA) (מיליוני אירו)
0.8	0.170	0.171	(10.8)	0.043	0.038	FFO למניה (המחושב על פי כללי ה-EPRA) (אירו)
(3.9)	2.82	2.71	(3.9)	2.82	2.71	השווי הנכסי הנקי NAV למניה (המחושב על פי כללי ה-EPRA) (אירו)
0.3	46.6%	46.7%	0.3	46.6%	46.7%	LTV

דגשים לתוצאות השנתיות של 2017

- ה- NOI בשנת 2017 הסתכם בכ- 228.5 מיליון אירו לעומת כ- 224.9 מיליון אירו בשנת 2016. הגידול בסך של כ- 1.6% ב- NOI נובע בעיקר מפרויקטים שפיתוחם הסתיים אשר הגדילו את ההכנסות בכ- 6.9 מיליון אירו. רכישת הבניין הסמוך למרכז המסחרי Oasen בברגן, נורווגיה ורכישת חלק סמוך לנכס בסטרדט, דנמרק, הגדילו את ה- NOI בכ- 4.5 מיליון אירו. הגידול ב- NOI מנכסים זהים תרם כ- 1.9 מיליון אירו. הגידול האמור קוזה ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה בשנים 2016 ו- 2017 אשר הקטינו את ה- NOI בכ- 9.4 מיליון אירו.
- ה- NOI מנכסים זהים הכולל את Kista Galleria (נכס בשליטה משותפת) גדל בשנת 2017 בכ- 1.0% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. ה- NOI מנכסים זהים (ללא Kista Galleria) גדל בשנת 2017 בכ- 1.4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
- גידול של כ- 0.8% ב- FFO (המחושב על פי כללי ה-EPRA) בשנת 2017 אשר הסתכם בכ- 152.3 מיליון אירו (0.171 אירו למניה), לעומת כ- 151.1 מיליון אירו (0.170 אירו למניה) בשנת 2016. הגידול ב- FFO נובע בעיקר מהגידול ב- NOI.
- הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה הסתכם בכ- 87.4 מיליון אירו (0.10 אירו למניה) לעומת רווח של כ- 160.4 מיליון אירו (0.18 אירו למניה) בשנת 2016. הירידה ברווח הנקי נובעת בעיקרה מירידה בשווי נכסים השנה לעומת עלית ערך בשנת 2016.
- שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2017 עמד על כ- 96.0% לעומת שיעור תפוסה של כ- 96.2% ליום 30 בספטמבר 2017 וכ- 96.3% ליום 31 בדצמבר 2016.
- שכ"ד החודשי הממוצע הסתכם בכ- 23.2 אירו למ"ר, בדומה לשכ"ד החודשי ליום 31 בדצמבר 2016.

- במהלך השנה רכשה סיטיקון נכס הצמוד לנכס שבבעלותה בברגן, נורווגיה, בתמורה לכ- 78 מיליון אירו וחלק הסמוך לנכס בסטרדט, דנמרק, בתמורה לכ- 72.5 מיליון אירו. בנוסף, השקיעה סיטיקון בפיתוח ופיתוח מחדש כ- 154 מיליון אירו. מנגד מכרה סיטיקון במהלך השנה 13 נכסים שאינם נכסי ליבה וזכויות בניה למגורים בתמורה לכ- 325 מיליון אירו. מתחילת התכנית האסטרטגית למכירת נכסים שאינם נכסי ליבה בשנת 2011, מכרה סיטיקון 62 נכסים ו-5 תיקי נכסים למגורים בתמורה לכ- 675 מיליון אירו. סיטיקון פועלת למכירת נכסים נוספים שאינם נכסי ליבה בהיקף של -5% 10% משווי הנכסים במהלך 3-5 השנים הקרובות.
- **ההון העצמי למניה ליום 31 בדצמבר 2017 הסתכם בכ- 2.48 אירו** לעומת כ- 2.60 אירו ליום 31 בדצמבר 2016, לאחר חלוקת דיבידנד של כ- 0.13 אירו למניה.
- **השווי הנכסי הנקי למניה (EPRA NAV)** ליום 31 בדצמבר 2017 הסתכם בכ- 2.71 אירו לעומת כ- 2.82 אירו למניה ליום 31 בדצמבר 2016.
- **השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2017** הסתכם לכ- 4,183.4 מיליון אירו (לא כולל Kista Galleria).
- **החוב נטו לסך מאזן (LTV) ליום 31 בדצמבר 2017 עמד על שיעור של כ- 46.7%**, זאת בהשוואה לשיעור של כ- 46.6% ליום 31 בדצמבר 2016.
- **ליום 31 בדצמבר 2017 מח"מ החוב של סיטיקון הינו כ- 5.1 שנים והריבית הממוצעת הינה כ- 2.78%**. לסיטיקון יתרות נזילות בהיקף של כ- 559.4 מיליון אירו הכוללות מזומנים ומסגרות אשראי מאושרות הניתנות לניצול מיידי.
- **במהלך שנת 2017 השלימה סיטיקון בהצלחה את הרחבת נכס הדגל בפינלנד, Iso Omena**. סך השטחים להשכרה בנכס הינם כ- 101,000 מ"ר והוא בין הנכסים הגדולים ביותר בפינלנד. בחודש נובמבר 2017 נפתחה בהצלחה תחנת המטרו והחנויות הסמוכות אליו.
- **דירקטוריון סיטיקון אישר חלוקת דיבידנד רבעוני בהיקף של 0.0325 אירו למניה המשקף דיבידנד שנתי בהיקף של 0.13 אירו למניה בשנת 2017.**

דגשים לתוצאות הרבעון הרביעי של שנת 2017

- **ה- NOI ברבעון הרביעי הסתכם בכ- 53.9 מיליון אירו** לעומת כ- 55.9 מיליון אירו ברבעון המקביל אשתקד. **הקיטון בסך של כ- 3.7% נובע בעיקר ממכירת נכסים שאינם נכסי ליבה אשר הקטינה את ה- NOI בכ- 4.4 מיליון אירו ומקיטון ב- NOI מנכסים זהים (בעיקר בפינלנד) בסך של כ- 0.5 מיליון אירו**. הקיטון האמור קוזז מהכנסות מפרויקטים שפיתוחם הסתיים אשר הגדילו את ה- NOI בכ- 2.3 מיליון אירו.
- **קיטון של כ- 10.8% ב- FFO** (המחושב על פי כללי ה-EPRA) ברבעון אשר הסתכם בכ- 33.8 מיליון אירו (0.038 אירו למניה) לעומת כ- 37.9 מיליון אירו (0.043 אירו למניה) ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון ב- FFO וב- FFO למניה נובע בעיקרו מהקיטון ב- NOI כתוצאה ממכירת הנכסים ומגידול בהוצאות הנהלה וכלליות חד פעמיות.

- **הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה** ברבעון הסתכם בכ- 23.2 מיליון אירו (כ- 0.03 אירו למניה), לעומת כ- 34.2 מיליון אירו (כ- 0.04 אירו למניה) ברבעון המקביל אשתקד. הירידה ברווח הנקי נובעת בעיקרה מהפסד משערוכים ומהפסדים נטו ממכירת נכסים.

תחזית לשנת 2018

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

תחזית לשנת 2018	
0.155 – 0.175	FFO למניה (המחושב על פי כללי ה- EPRA) (אירו)
4 - (14)	שינוי ב-FFO (המחושב על פי כללי ה- EPRA) ביחס לשנת 2017 (מיליוני אירו)
1 - (15)	שינוי ברווח תפעולי ביחס לשנת 2017 (מיליוני אירו)

מרסל קוקל, מנכ"ל סיטיקון, ציין: "בשנת 2017 הציגה סיטיקון תוצאות תפעוליות טובות אשר נבעו בעיקר מתוצאות חיוביות חזקות בשוודיה ונורווגיה, אשר קוזזו מתוצאות חלשות יותר בפעילות בפינלנד. פיזור תיק הנכסים הנורדי סייע בהתמודדות עם הקשיים שחווינו בפינלנד. ה- NOI, ללא Kista Galleria, גדל בכ- 1.6%, בעוד ה- NOI מנכסים זהים גדל בכ- 1.4%. ה- FFO למניה (EPRA Earnings per share) גדל במעט והסתכם בכ- 0.171 אירו למניה, זאת על אף מכירת 13 נכסים אשר אינם נכסי ליבה. שיעורי התפוסה בנכסי החברה נשארו ברמה גבוהה.

בבחירת הסביבה העסקית, השינוי המשמעותי ביותר הינו השיפור הניכר בכלכלה הפינית, בה מדד אמון הצרכנים הגיע לשיא והצמיחה בתמ"ג (GDP) הייתה מהגבוהות באירופה. הכלכלות בשוודיה ונורווגיה המשיכו בצמיחה חזקה. מדד אמון הצרכנים בשתי מדינות אלה הושפע בין השאר מהירידה במחירי הדיור, אך נשאר ברמה גבוהה.

אחד מרגעי השיא של שנת 2017 היה פתיחתו המוצלחת של חלקו האחרון בהרחבה של Iso Omena בהלסינקי. השלב השני בהרחבה, אשר כלל בין השאר את קונספט המסעדות M.E.E.T ואת הקולנוע, נפתח באפריל, ותחנת המטרו והחנויות הסמוכות לו נפתחו באמצע נובמבר. פרויקט ההרחבה של Iso Omena הסתיים בהצלחה כאשר בדצמבר 2017 גדל מספר המבקרים בנכס בכ- 49% ומחזור המכירות בכ- 40% ביחס לחודש דצמבר 2016. בנוסף, במהלך השנה רכשה סיטיקון את רוב הנכס בסטרדט בפאתי קופנהאגן וחתמה על מזכר הבנות עם חברת Klovern לפיתוח מחדש והרחבת המרכז המסחרי Globen בשטוקהולם.

בשנת 2017 המשיכה סיטיקון לשפר את איכות תיק הנכסים ומכרה 13 נכסים אשר אינם נכסי ליבה בתמורה לכ- 325 מיליון אירו. פעילות מחזור ההון תמשך ואנו מצפים למכור עוד כ- 10%-5% משווי תיק הנכסים במהלך 3-5 השנים הבאות. בהתאם לאסטרטגיית הממוקדת במרכזים מסחריים בעלי שימושים מעורבים באזורים אורבאניים צומחים, התמורות ממכירת הנכסים יושקעו חזרה בפיתוח נכסי הליבה של החברה וחיזוק המאזן. החברה הינה חברה נורדית, ותיק הנכסים ישקף את המשקולות והגודל של מדינות הפעילות בהתאם."



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 בספטמבר 2017 הקבוצה מחזיקה ומנהלת 130 נכסים המשתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ- 2.7 מיליון מ"ר בשווי של כ- 37.5 מיליארד ש"ח. בנוסף ליום 30 בספטמבר 2017 מחזיקה החברה בכ- 32.6% מהון המניות של First Capital Realty Inc. וכ- 10.9% 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
או עודד בן חורין, קשרי משקיעים, טל: 03-5167620, נייד: 054-5712224, oded@km-ir.co.il