



גזית-גלוב  
GAZIT-GLOBE

28.3.2012

## גזית-גלוב מפרסמת דוחות כספיים לרבעון הרביעי ולשנת 2011

השקעות של כ- 9.6 מיליארד ש"ח בשנת 2011, ה-N.O.I וה-F.F.O גדלו ב- 15% ו- 13% בהתאמה, התזרים נטו מנכסים זהים, גדל בכ- 4.0%

- ה-N.O.I בשנת 2011 גדל בכ- 15% והסתכם בכ- 3,509 מיליון ש"ח לעומת כ- 3,058 מיליון ש"ח אשתקד.
- ה-F.F.O בשנת 2011 גדל בכ- 13% והסתכם בכ- 405 מיליון ש"ח (2.62 ש"ח למניה) לעומת כ- 359 מיליון ש"ח (2.54 ש"ח למניה) אשתקד.
- ההשקעות במהלך שנת 2011 הסתכמו בכ- 9,600 מיליון ש"ח לעומת כ- 3,574 מיליון ש"ח בשנת 2010.
- הרווח המיוחס לבעלי מניות החברה הסתכם בשנת 2011 בכ- 626 מיליון ש"ח (3.75 ש"ח למניה בדילול) לעומת רווח של כ- 790 מיליון ש"ח (5.57 ש"ח למניה בדילול) אשתקד.
- התזרים נטו מנכסים זהים, ברמת הקבוצה, גדל בשנת 2011 בכ- 4.0% לעומת שנת 2010 ושיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2011 עלה לרמה של כ- 94.3% לעומת כ- 93.9% ליום 31 בדצמבר 2010.
- ההון העצמי ליום 31 בדצמבר 2011 עלה לכ- 7,136 מיליון ש"ח (43.3 ש"ח למניה) לעומת כ- 5,915 מיליון ש"ח (38.3 ש"ח למניה) ליום 31 בדצמבר 2010.
- EPRA NAV למניה נכון ליום 31 בדצמבר 2011 עמד על כ- 49.4 ש"ח למניה לעומת כ- 38.6 ש"ח למניה נכון ל- 31 בדצמבר 2010.
- ליום 31 בדצמבר 2011, לקבוצה יתרות נזילות וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בהיקף של כ- 8.3 מיליארד ש"ח, מתוכם כ- 2 מיליארד ש"ח ברמת החברה.
- יחס החוב נטו לסך מאזן (LTV) הסתכם ליום 31 בדצמבר 2011 בכ- 58.0% לעומת כ- 60.7% ליום 31 בדצמבר 2010. במהלך השנה, מידרוג, חברת הבת של Moody's העלתה את דירוג האשראי של החברה לרמה של Aa3 עם אופק דירוג יציב, S&P Maalot אישרה מחדש את דירוג האשראי של החברה (A+) תוך העלאת אופק הדירוג מיציב לחיובי.
- במהלך חודש דצמבר 2011 השלימה החברה הנפקה של 10.35 מיליון מניות בבורסת ניו יורק בארה"ב (NYSE) תמורת סך כולל ברוטו של כ- 350 מיליון ש"ח.

- החברה הכריזה על חלוקת דיבידנד רבעוני בסך של 0.40 ש"ח למניה הצפוי להיות משולם ב-23 באפריל, 2012 (לבעלי מניות רשומים נכון ליום 9 באפריל, 2012). הדיבידנד הרבעוני בסך 0.40 ש"ח למניה מייצג דיבידנד שנתי למניה של 1.60 ש"ח.

רוני סופר, מנכ"ל החברה מסר: "אנו שמחים לסכם שנה ענפה בפעילות הקבוצה במהלכה ביצענו השקעות משמעותיות בהיקף שיא של למעלה מ-9.5 מיליארד ש"ח תוך התמקדות בנכסים איכותיים בערים גדולות עם דמוגרפיה חזקה והיצע מוגבל של שטחי מסחר בלב אזורי הפעילות העיקריים שלנו בארה"ב, קנדה ואירופה. הגדלנו את הנזילות שלנו כך שבאפשרותנו להמשיך ולבחון עסקאות גדולות וקטנות ולהוציא אותן לפועל במהירות, תוך השבחת פורטפוליו הנכסים בהתאם לאסטרטגיה שקבענו לקבוצה. היקף ההשקעות המשמעותי נעשה תוך כדי העלאת דירוג החוב והורדת המינוף הפיננסי של החברה לרמה הנמוכה ביותר מתחילת שנת 2008. אנו מאמינים כי המהלכים הרבים שהובלנו השנה מהווים בסיס איתן להמשך הצמיחה של הקבוצה לצד חיזוק מעמדנו כחברת נדל"ן בינלאומית מובילה כאשר השלמת הנפקתה של החברה בארה"ב ורישום מניותיה למסחר בבורסת ניו יורק (NYSE) בסוף השנה מהווה אבן דרך חשובה ומשמעותית לתוכניות הצמיחה העתידיות של החברה בעשור הבא".

#### דגשים לתוצאות שנת 2011

- ההכנסות מהשכרה גדלו בכ- 14% והסתכמו בכ- 5,239 מיליון ש"ח לעומת כ- 4,596 מיליון ש"ח אשתקד.
- ה-N.O.I גדל בכ- 15% והסתכם בכ- 3,509 מיליון ש"ח לעומת כ- 3,058 מיליון ש"ח אשתקד.
- ה-F.F.O גדל בכ- 13% והסתכם בכ- 405 מיליון ש"ח (2.62 ש"ח למניה) לעומת כ- 359 מיליון ש"ח (2.54 ש"ח למניה) אשתקד.
- הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה הסתכם בכ- 626 מיליון ש"ח (3.75 ש"ח למניה בדילול) לעומת רווח של כ- 790 מיליון ש"ח (5.57 ש"ח למניה בדילול) אשתקד.
- תזרים המזומנים מפעילות שוטפת הסתכם בכ- 1,190 מיליון ש"ח לעומת כ- 782 מיליון ש"ח אשתקד.
- התזרים נטו מנכסים זהים, ברמת הקבוצה, גדל בכ- 4.0% ונבע מגידול של כ- 2.0% בתזרים מנכסים זהים בצפון אמריקה, גידול של כ- 6.3% בתזרים מנכסים זהים באירופה וגידול של כ- 7.2% בתזרים מנכסים זהים בישראל.
- שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2011 עלה לרמה של כ- 94.3% לעומת כ- 93.9% ליום 31 בדצמבר 2010. שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2011 עמד על כ- 93.5% בצפון אמריקה, 96.3% באירופה ו- 99.0% בישראל.
- עליית הערך של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בשנת 2011 הסתכמה בכ- 1,803 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,017 מיליון ש"ח אשתקד.

#### דגשים לתוצאות הרבעון הרביעי של שנת 2011

- ההכנסות מהשכרה גדלו בכ- 18% והסתכמו בכ- 1,392 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,184 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- ה-N.O.I גדל בכ- 19% והסתכם בכ- 939 מיליון ש"ח לעומת כ- 791 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- ה-N.O.I באיחוד יחסי גדל בכ- 23% והסתכם בכ- 526 מיליון ש"ח לעומת כ- 429 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

- ה-F.F.O גדל בכ- 5% והסתכם בכ- 111 מיליון ש"ח (0.71 ש"ח למניה) לעומת כ- 106 מיליון ש"ח (0.72 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד.
- הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה הסתכם בכ- 223 מיליון ש"ח (1.27 ש"ח למניה בדילול מלא) לעומת רווח של כ- 226 מיליון ש"ח (1.52 ש"ח למניה בדילול) ברבעון המקביל אשתקד.
- תזרים המזומנים מפעילות שוטפת הסתכם בכ- 298 מיליון ש"ח לעומת כ- 139 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- עליית הערך של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח ברבעון הרביעי של שנת 2011 הסתכמה בכ- 850 מיליון ש"ח לעומת כ- 343 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

#### רכישות, פיתוח, ופיתוח מחדש

- במהלך השנה רכשה הקבוצה 46 נכסים מניבים בשטח כולל של כ- 819 אלף מ"ר וקרקעות צמודות לפיתוח עתידי, בסך כולל של כ- 7,758 מיליון ש"ח. הקבוצה השקיעה גם כ- 1,842 מיליון ש"ח בפרויקטים חדשים של פיתוח ופיתוח מחדש.
- נכון ליום 31 בדצמבר 2011, לקבוצה 14 נכסים בפיתוח עם שטח להשכרה כולל של כ- 178 אלף מ"ר ו- 30 נכסים בפיתוח מחדש עם שטח להשכרה כולל של כ- 72 אלפי מ"ר בהשקעה כוללת של כ- 1,511 מיליון ש"ח. העלות הנוספת הצפויה להשלמת הפרויקטים בפיתוח ובפיתוח מחדש הינה כ- 1,649 מיליון ש"ח.

#### פעילויות מימון

- במהלך שנת 2011 גייסה הקבוצה כ- 1 מיליארד ש"ח בהון לעומת כ- 2.2 מיליארד ש"ח אשתקד. סך ההון שגויס כולל הון בסך 350 מיליון ש"ח שגויס על ידי החברה דרך הנפקת 10.35 מיליון מניות בבורסת ניו יורק (NYSE).
- נכון ליום 31 בדצמבר 2011 לקבוצה יתרות נזילות וקווי אשראי מאושרים בלתי מנוצלים בסכום כולל של כ- 8.3 מיליארד ש"ח, מתוכם כ- 2 מיליארד ש"ח ברמת החברה.
- במהלך השנה, מידרוג, חברת הבת של Moody's העלתה את דירוג האשראי של החברה לרמה של Aa3 עם אופק דירוג יציב, S&P Maalot אישרה מחדש את דירוג האשראי של החברה (A+) תוך העלאת אופק הדירוג מיציב לחיובי.

#### דגשים למאזן החברה

- יחס החוב נטו לסך מאזן (LTV) הסתכם ליום 31 בדצמבר 2011 בכ- 58.0% לעומת כ- 60.7% ליום 31 בדצמבר 2010.
- ההון העצמי ליום 31 בדצמבר 2011 עלה לכ- 7,136 מיליון ש"ח (43.3 ש"ח למניה), זאת לאחר חלוקת דיבידנד בסך של כ- 240 מיליון ש"ח בשנת 2011 (1.56 ש"ח למניה). לעומת כ- 5,915 מיליון ש"ח (38.3 ש"ח למניה) ליום 31 בדצמבר 2010.
- EPRA NAV למניה נכון ליום 31 בדצמבר 2011 עמד על כ- 49.4 ש"ח למניה לעומת כ- 38.6 ש"ח למניה נכון ל- 31 בדצמבר 2010.

- החברה הכריזה על חלוקת דיבידנד רבעוני בסך של 0.40 ש"ח למניה הצפוי להיות משולם ב-23 באפריל, 2012 (לבעלי מניות רשומים נכון ליום 9 באפריל, 2012). הדיבידנד הרבעוני בסך 0.40 ש"ח למניה מייצג דיבידנד שנתי למניה של 1.60 ש"ח.

\*\*\*\*\*  
**תזכורת לשיחת ועידה**  
\*\*\*\*\*

**יום רביעי, 28 במרץ, 2012 בשעה 14:00 - שיחת ועידה לסקירת התוצאות**

**המעוניינים להשתתף בשיחה מוזמנים להתקשר מספר דקות  
לפני השעה האמורה לטלפון: 9180644 – 03**

**שיחת הועידה תלווה במצגת אותה ניתן להוריד מאתר החברה סמוך לשעת הועידה  
[www.gazit-globe.com](http://www.gazit-globe.com) וכן ממערכות הדיווחים מגנא ומאיה**

**אודות גזית-גלוב**

גזית-גלוב הנה אחת מחברות הנדל"ן הגלובאליות הגדולות בעולם המתמחה ברכישה וניהול של מרכזים מסחריים מעוגני סופרמרקטים ברחבי העולם. בנוסף פועלת החברה בתחומי הדיור המוגן ומבני משרדים רפואיים בצפון אמריקה. גזית גלוב נסחרת בבורסה בתל אביב (TASE: GLOB), נכללת במדד ת"א 25 ובמדד נדל"ן 15. בנוסף, החברה נסחרת בבורסה בניו יורק (NYSE:GZT). הקבוצה פעילה בלמעלה מ-20 מדינות, מחזיקה ומנהלת למעלה מ-600 נכסים המשתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ-6.8 מיליון מ"ר. שווי נכסי החברה הכולל הינו למעלה מ-70.0 מיליארד ש"ח.

**מידע נוסף באתר החברה: [www.gazit-globe.com](http://www.gazit-globe.com)**

**לפרטים נוספים: [IR@gazitgroup.com](mailto:IR@gazitgroup.com)**