



**גזית-גלוב בע"מ**  
**GAZIT-GLOBE LTD.**

30.03.2008

**גזית-גלוב: תוצאות שנת 2007 והרבעון הרביעי**  
**מגמת הצמיחה בכל הפרמטרים ממשיכה**

**רווח נקי של 983 מיליון ש"ח ותזרים מפעילות שוטפת של כ- 793 מ' ש"ח**

- השקעות הקבוצה ברכישה ופיתוח נכסים הסתכמו בשנת 2007 בכ- 7.3 מיליארד ש"ח
- ההכנסות מהשכרה גדלו בכ- 18%, ה- N.O.I בכ- 20%, ה- F.F.O בכ- 34%
- תזרים נטו מנכסים זהים גדל במוצע בשיעור של כ- 3.3% ב-EQY וב- FCR וכ- 6.2% ב-Citycon
- שכר הדירה בחוזי שכירות שחודשו ב-EQY וב- FCR גדל במוצע בכ- 13.8%
- לתום השנה לקבוצה 23 נכסים בפיתוח בשטח של כ- 261 אלפי מ"ר, 27 נכסים בפיתוח מחדש וכן עתודות קרקע נוספות לפיתוח עתידי בעלות של כ- 2.1 מיליארד ש"ח
- העלות הנוספת הצפויה להשלמת הפרויקטים בפיתוח ופיתוח מחדש הינה כ- 3.7 מיליארד ש"ח
- לתאריך המאזן, לקבוצה מזומנים וקווי אשראי בלתי מנוצלים בהיקף של כ- 5.1 מיליארד ש"ח
- כניסה ראשונה לפעילות בהודו – התחייבות להשקעה של 110 מיליון דולר יחד עם קבוצת HDFC
- פתיחת משרד בברזיל והשלמת רכישה ראשונה של מרכז מסחרי מעוגן סופרמרקט בעלות של כ- 31 מיליון דולר בחודש ינואר 2008
- לאחר תאריך המאזן הודיעה החברה על עסקת הרכישה הגדולה בהיסטוריה של החברה במסגרתה תשקיעה, יחד עם CPI, זרוע ההשקעות בנדל"ן של CITIBANK, כ- 800 מיליון אירו בחברת הנדל"ן Meinl European Land (MEL) ותהפוך לבעלת המניות הגדולה בה.
- גזית-גלוב מפרסמת היום את תוצאותיה לשנת 2007 ולרבעון הרביעי הערוכים לראשונה על פי תקני ה-IFRS וכוללים גם איחוד הפעילות של Citycon (החל מרבעון שני 2006).  
להלן נתוני השוואה עיקריים (מיליארדי ש"ח):

<u>שיעור שינוי</u>	<u>2006</u>	<u>2007</u>	
<u>18%</u>	<u>3.1</u>	<u>3.6</u>	<u>הכנסות מהשכרה</u>
<u>20%</u>	<u>2.0</u>	<u>2.4</u>	<u>N.O.I</u>
<u>34%</u>	<u>0.23</u>	<u>0.30</u>	<u>F.F.O</u>
<u>22%</u>	<u>2.1</u>	<u>2.57</u>	<u>F.F.O למניה בש"ח</u>
<u>21%</u>	<u>37.7</u>	<u>45.7</u>	<u>הון עצמי למניה</u>
<u>18%</u>	<u>46.1</u>	<u>54.5</u>	<u>EPRA NAV למניה</u>

## דגשים לשנת 2007

- השקעות הקבוצה ברכישה ופיתוח נכסים הסתכמו בכ- 7.3 מיליארד ש"ח לעומת כ- 7.9 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הכנסות מהשכרה הסתכמו בכ- 3.6 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 18% לעומת שנת 2006. הגידול נובע מגידול במצבת הנכסים, תחילת הנבה של נכסים שפיתוחם הושלם, עליה בשכ"ד הממוצע בנכסי הקבוצה ומאיחוד לראשונה של תוצאות Citycon החל מהרבעון השני של שנת 2006, כמו כן רכישת אחד תרמה הכנסות של כ- 108 מיליון ש"ח בגין מכירת בניינים וקרקעות וביצוע עבודות.
- ה-N.O.I הסתכם בכ- 2.4 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 20% לעומת שנת 2006.
- תזרים המזומנים מפעילות שוטפת הסתכם בכ- 793 מיליון ₪, גידול של כ- 15% לעומת שנת 2006.
- תזרים נטו מנכסים זהים גדל בממוצע בשיעור של כ- 3.3% ב-EQY וב-FCR, וב-6.2% ב-סיטיקון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.
- שכר הדירה בחוזי שכירות שחודשו ב-EQY וב-FCR גדל בממוצע בכ- 13.8% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.
- ה-F.F.O (ע"פ כללי IFRS) הסתכם בכ- 305 מיליון ש"ח, גידול של כ- 34% בהשוואה לשנת 2006. ה-F.F.O למניה הסתכם בכ- 2.57 ש"ח, גידול של כ- 22% בהשוואה לשנת 2006.
- הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות, הסתכם בכ- 983 מיליון ש"ח, כ- 8.32 ש"ח למניה, לעומת כ- 983 מיליון ש"ח, כ- 9.13 ש"ח למניה, בשנת 2006.
- עליית ערך נדל"ן להשקעה של הקבוצה בשנת 2007 הסתכמה בסכום ברוטו של כ- 1.9 מיליארד ש"ח ושיקפה עליית ערך נומינלית ממוצעת בשיעור של כ- 4.5% על תיק הנכסים של הקבוצה. (חלק החברה בניכוי ההפרשה למס הסתכם בשנת 2007 לכ- 643 מיליון ש"ח).
- יחס החוב לשווי הנכסי (הנגזר בעיקר מהצגת הנדל"ן להשקעה על פי שווי ההוגן) ליום 31 בדצמבר 2007 עמד על כ- 55.8%, לעומת כ- 53.9% ליום 31 בדצמבר 2006.
- ההון העצמי ליום 31 בדצמבר 2007 עמד על כ- 5.7 מיליארד ש"ח (כ- 45.7 ש"ח למניה), לעומת כ- 4.4 מיליארד ש"ח (כ- 37.7 ש"ח למניה) ליום 31 בדצמבר 2006.
- השווי הנכסי למניה (EPRA NAV) עמד ביום 31 בדצמבר 2007 על כ- 54.5 ש"ח למניה לעומת 46.1 ש"ח למניה ביום 31 בדצמבר 2006.
- דיבידנד – החברה הודיעה כי היקף הדיבידנד שיחולק בשנת 2008 לא יפחת מ 1.20 ש"ח למניה, עליה של כ- 11% לעומת הדיבידנד שחולק בגין שנת 2007.

## דגשים לרבעון

- השקעות הקבוצה ברכישה ופיתוח נכסים הסתכמו ברבעון בכמיליארד ש"ח, לעומת כ- 1.5 מיליארד ₪ ברבעון המקביל אשתקד.
- הכנסות מהשכרה הסתכמו בכ- 961 מיליון ש"ח. ההכנסות ממכירת בניינים, קרקעות ומביצוע עבודות הסתכמו בכ- 108 מיליון ש"ח.
- ה-N.O.I הסתכם בכ- 637 מיליון ש"ח.
- תזרים המזומנים מפעילות שוטפת הסתכם בכ- 134 מיליון ש"ח.
- הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות הסתכם בכ- 76 מיליון ש"ח.
- תוצאות הרבעון הרביעי של שנת 2006 אינם ערוכים על פי תקני ה-IFRS ולכן אינם מוצגים כנתוני השוואה.

## עסקת MEL

ב- 20.3.08 הודיעה גזית גלוב כי הצעתה להשקעה, יחד עם CPI, זרוע ההשקעות בנדל"ן של CITIBANK, בסכום של עד 800 מיליון אירו בחברת הנדל"ן Meinl European Land (MEL) התקבלה ע"י דירקטוריון MEL. לאחר השלמת העסקה החברה תהפוך לבעלת המניות הגדולה ב-MEL, תמנה מחצית מהדירקטוריון, חיים כצמן ימונה ליו"ר מועצת המנהלים. העסקה כפופה לאישור אספת בעלי המניות של MEL שצפויה להתכנס ב- 60 היום הקרובים.

ל-MEL 160 מרכזי קניות מעוגני סופרמרקטים ב- 11 מדינות במרכז ומזרח אירופה בשווי הוגן של 1.8 מיליארד אירו, 1.6 מיליון מ"ר להשכרה בפיתוח ופיתוח מחדש וכן 10 קרקעות לפיתוח עתידי. כמו כן, לחברה 34 נכסים בפיתוח ופיתוח מחדש שעלותם הכוללת (כולל עלות להשלמה) מוערכת בכ-3.4 מיליארד אירו. MEL נסחרת בבורסה של וינה, אוסטריה, לפי שווי של כ- 1.5 מיליארד אירו לעומת שווי שיא שנרשם ביום 19/6/2007 של כ- 6.4 מיליארד אירו.

**חיים כצמן, יו"ר גזית-גלוב מסר:** "אנו שמחים להציג שנת שיא בפעילות החברה עם המשך גידול בכל הפרמטרים. אנו ממשיכים לראות בתזרים המזומנים החזק שהחברה מייצרת עדות לכוחה ויציבותה. בשנה זו המשכנו להקדיש מאמצים רבים להמשך השבחת הפורטפוליו ועליית ערך הנכסים שאנו מציגים בדו"ח זה נובעת בעיקר מההצלחה של מאמצים אלה. פעילויות הפיתוח, פיתוח מחדש ורכישת נכסים נמשכו במלוא המרץ השנה בה השקענו כ- 7.3 מיליארד ש"ח בפעילות זו. אנו מאמינים כי השקעות אלה יהוו את אחד הבסיסים להמשך הצמיחה האורגנית העתידית של החברה."

**כצמן ממשיך:** "לצד פעילותנו להשבחת תיק הנכסים הקיים, הקדשנו מאמצים רבים לאיתור הזדמנויות חדשות, הן בטריטוריות חדשות והן בפעילויות חדשות. מאמצים אלה נשאו פרי השנה ובאו לידי ביטוי, בין היתר, בהשקעה הראשונה בשוק ההודי, כניסה לשוק הברזילאי ובראש ובראשונה, עסקת MEL עליה הודענו לאחרונה אשר מהווה הזדמנות נדירה להרחבה מהותית של תיק הנכסים בתחום הליבה של החברה."