



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

26.05.2008

**גזית-גלוב: המשך צמיחה בפעילות הליבה של החברה גם ברבעון הראשון של שנת 2008**

**ההכנסות מהשכרה גדלו בכ- 11%, ה- N.O.I בכ- 10%, ה- F.F.O בכ- 12%**

- תזרים נטו מנכסים זהים גדל בממוצע בשיעור של כ-2.3% ב-FCR, כ- 1.3% ב- EQY וכ-3.1% ב-Citycon
- שכר הדירה בחוזי שכירות שחודשו גדל בכ- 13.8% ב- FCR ובכ- 8.1% ב- EQY
- לתום הרבעון לקבוצה 25 נכסים בפיתוח בשטח של כ- 271 אלפי מ"ר, 26 נכסים בפיתוח מחדש וכן עתודות קרקע נוספות לפיתוח עתידי בעלות של כ- 2.3 מיליארד ש"ח
- העלות הנוספת הצפויה להשלמת הפרויקטים בפיתוח ופיתוח מחדש הינה כ- 3.2 מיליארד ש"ח
- לתאריך המאזן, לקבוצה מזומנים וקווי אשראי בלתי מנוצלים בהיקף של כ- 6.4 מיליארד ש"ח
- לקראת סוף הרבעון הראשון הודיעה החברה על עסקת הרכישה הגדולה בהיסטוריה של החברה במסגרתה תשקיע, יחד עם CPI, זרוע ההשקעות בנדל"ן של CITIBANK, כ- 800 מיליון אירו בחברת הנדל"ן MEL) Meinl European Land (והתפוך לבעלת המניות הגדולה בה
- לאחר תאריך המאזן השלימה החברה את רכישת המרכז המסחרי השני בברזיל בעלות כוללת של כ- 38 מיליון דולר (כולל עלות להשלמה של 14 מיליון דולר)
- בתחילת אפריל הודיעה EQY כי תמכור למיזם המשותף עם CalPERS 7 מרכזי קניות לפי שווי של 197.4 מיליון דולר
- במהלך הרבעון השלימה FCR הנפקת הון וגייסה כ- 109 מיליון דולר קנדי מתוכם כ- 13.5 מיליון דולר קנדי כתוצאה ממימוש האופציה (Green Shoe) שניתנה לחתמים. במסגרת ההנפקה השקיעה גזית גלוב כ- 22.3 מיליון דולר קנדי
- גזית-גלוב מפרסמת היום את תוצאותיה לרבעון הראשון של שנת 2008

- להלן נתוני השוואה עיקריים (מיליוני ש"ח):

<u>שיעור שינוי</u>	Q1 2007	Q1 2008	
11%	828	922	<u>הכנסות מהשכרה</u>
10%	553	610	<u>N.O.I</u>
12%	112	126	<u>F.F.O</u>
6%	0.95	1.0	<u>F.F.O למנייה בש"ח</u>
4%	39.9	41.5	<u>הון עצמי למנייה</u>

#### דגשים לרבעון

- השקעות הקבוצה ברכישה ופיתוח נכסים הסתכמו בכ- 0.8 מיליארד ש"ח לעומת כ- 2 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- הכנסות מהשכרה הסתכמו בכ- 922 מיליון ש"ח, גידול של כ- 11% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע מגידול במצבת הנכסים, תחילת הנבה של נכסים שפיתוחם הושלם, עליה בשכ"ד הממוצע בנכסי הקבוצה. כמו כן רכישת אחד תרמה הכנסות של כ- 127 מיליון ש"ח בגין מכירת בניינים וקרקעות וביצוע עבודות.
- ה- **N.O.I** הסתכם בכ- 610 מיליון ש"ח, גידול של כ- 10% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
- ה- **F.F.O** הסתכם בכ- 126 מיליון ש"ח, גידול של כ- 12% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.
- ה- **F.F.O** למנייה הסתכם בכ- 1 ש"ח, גידול של כ- 6% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.
- הרווח הגולמי הסתכם בכ- 617 מיליון ש"ח, גידול של כ- 12%.
- בנטרול השפעת הירידה בשערי החליפין הממוצעים של הדולר והיורו ב- 14% ו- 2% בהתאמה, ההכנסות מהשכרה גדלו בשיעור של 17%, ה- **N.O.I** גדל ב- 16% והרווח הגולמי גדל ב- 18%, בהתאמה.
- תזרים המזומנים מפעילות שוטפת** הסתכם בכ- 92 מיליון ש"ח לעומת כ- 172 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת בעיקר מהפרשי עיתוי של תשלומים ותקבולים.
- תזרים נטו מנכסים זרים** גדל בשיעור של כ- 2.3% ב-**FCR**, כ- 1.3% ב-**EQY** וכ- 3.1% ב-**Citycon**, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.
- שכר הדירה בחוזי שכירות שחודשו** גדל בשיעור של כ- 13.8% ב-**FCR** וכ- 8.1% ב-**EQY**.
- הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות**, הסתכם בכ- 87 מיליון ש"ח, כ- 0.68 ש"ח למנייה, לעומת כ- 415 מיליון ש"ח, כ- 3.45 ש"ח למנייה, בתקופה המקבילה אשתקד. בנטרול השפעת עליית ערך בנדל"ן להשקעה יחד עם רווח בגין מכירת מניות מילס (**MLS**) בתקופה המקבילה, הרווח הנקי אשתקד הסתכם בכ- 98 מיליון ש"ח.
- יחס החוב לשווי הנכסי** (הנגזר בעיקר מהצגת הנדל"ן להשקעה על פי שווי ההוגן) ליום 31 במרץ 2008 עמד על כ- 56.9%, לעומת כ- 54.1% ליום 31 במרץ 2007 וכ- 55.8% ליום 31 בדצמבר 2007.
- ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות** ליום 31 במרץ 2008 עמד על כ- 5.2 מיליארד ש"ח (כ- 41.5 ש"ח למנייה), לעומת כ- 4.7 מיליון ש"ח (כ- 39.9 ש"ח למנייה) ליום 31 במרץ 2007.
- השווי הנכסי למנייה** (**EPRA NAV**) עמד ביום 31 במרץ 2008 על כ- 47.1 ש"ח למנייה לעומת 54.5 ש"ח למנייה ביום 31 בדצמבר 2007.

## 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 (MEL) Meinl European Land התקבלה ע"י דירקטוריון MEL. לאחר השלמת העסקה החברה תהפוך לבעלת המניות הגדולה ב-MEL, תמנה 4 דירקטורים, חיים כצמן ימונה ליו"ר מועצת המנהלים. העסקה כפופה לאישור אספת בעלי המניות של MEL שצפויה להתכנס ב- 60 היום הקרובים.

ל-MEL 162 נכסים וכן עתודות קרקע לפיתוח עתידי ב- 8 מדינות במרכז ומזרח אירופה בשווי הוגן של 1.9 מיליארד אירו, 1.8 מיליון מ"ר להשכרה בפיתוח ופיתוח מחדש וכן 11 קרקעות לפיתוח עתידי. כמו כן, לחברה 34 נכסים בפיתוח ופיתוח מחדש שעלותם הכוללת (כולל עלות להשלמה) מוערכת בכ-3.3 מיליארד אירו. MEL נסחרת בבורסה של וינה, אוסטריה, לפי שווי של כ- 1.8 מיליארד אירו לעומת שווי שיא שנרשם ביום 19/6/2007 של כ- 6.4 מיליארד אירו.

**חיים כצמן, יו"ר גזית-גלוב מסר:** "זהו רבעון נוסף בו אנו עדים לחוסנה וחוזקה של קבוצת גזית גלוב אשר בא לידי ביטוי בצמיחה מרשימה במרבית הפרמטרים התפעוליים. על אף הסנטימנט השלילי שאנו עדים לו בחודשים האחרונים בחלק מהטריטוריות בהן החברה פועלת, אנו ממשיכים להציג תוצאות חזקות, צמיחה בפרמטרים התפעוליים ושיעורי תפוסה גבוהים. אנו רואים בכך עדות לאיכות הגבוהה של תיק הנכסים אותו הקמנו וטיפחנו לאורך השנים. שיתופי הפעולה עליהם הודענו בחודשים האחרונים עם גופי השקעה מהמובילים בעולם מהווים עדות נוספת לאיכות תיק הנכסים ויכולתנו לגייס הון בהיקפים מהותיים, גם בתקופות של אי וודאות בשווקים הפיננסיים."

**כצמן ממשיך:** אנו ממשיכים להקדיש מאמצים רבים לאיתור הזדמנויות חדשות, הן בטריטוריות חדשות והן בפעילויות חדשות. בראש מאמצים אלה עומדת הודעתנו מרבעון זה על עסקת MEL. הנהלת גזית גלוב ממשיכה לפעול ללא הרף להבאת עסקה זו לאישורה הסופי ובמקביל ממשיכה לפעול לאיתור הזדמנויות נוספות תוך ניצול מצב השווקים וחוזקנו הפיננסי."