



גזית-גלוב בע"מ
GAZIT-GLOBE LTD.

25.3.07

גזית-גלוב: שנת שיא בהשקעות וברוחי החברה

הרווח הנקי בשנת 2006 הסתכם בכ- 361 מיליון ש"ח

- השקעות של כ-1.5 מיליארד ש"ח ברבעון וכ- 7.9 מיליארד ש"ח בשנת 2006 ברכישה ופיתוח נכסים
- ההכנסות מהשכרה ברבעון הסתכמו בכ- 648 מיליון ש"ח, גידול של כ- 7% לעומת הרבעון המקביל אשתקד
- ההכנסות מהשכרה בשנת 2006 הסתכמו בכ- 2.6 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 16% לעומת שנת 2005
- ה- N.O.I ברבעון הרביעי הסתכם בכ- 425 מיליון ש"ח, גידול של כ- 6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד
- ה- N.O.I בשנת 2006 הסתכם בכ- 1.7 מיליארד ש"ח, גידול של כ- 14% לעומת שנת 2005
- ה- FFO ברבעון הרביעי הסתכם בכ- 77 מיליון ש"ח, גידול של כ- 30% לעומת התקופה המקבילה אשתקד
- ה- FFO בשנת 2006 הסתכם בכ- 280 מיליון ש"ח, גידול של כ- 29% לעומת שנת 2005
- עתודות קרקע לפיתוח - 2,000 דונם

גזית-גלוב מפרסמת היום את תוצאות הרבעון הרביעי ושנת 2006.

נתוני השוואה רבעוניים (מיליוני ש"ח):

שיעור גידול	Q4 2005	Q4 2006	
16%	20,802	24,191	סך מאזן
7%	603	648	הכנסות מהשכרה
6%	400	425	⁽¹⁾ N.O.I
5%	297	312	רווח גולמי
(11%)	240	214	רווח מפעולות
90%	76	145	רווח נקי לתקופה
30%	59	77	F.F.O
10%	0.60	0.66	F.F.O למניה (בש"ח)

נתוני השוואה לשנת 2006 (מיליוני ש"ח):

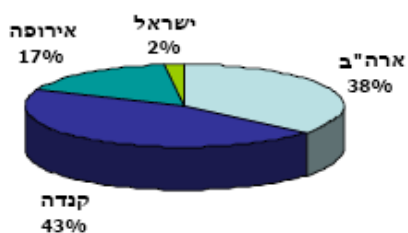
שיעור גידול	שנת 2005	שנת 2006	
16%	2,196	2,552	הכנסות מהשכרה
14%	1,478	1,684	⁽¹⁾ N.O.I
10%	1,117	1,231	רווח גולמי
2%	928	948	רווח מפעולות
92%	⁽²⁾ 188	361	רווח נקי לתקופה
29%	217	280	F.F.O
8%	2.39	2.59	F.F.O למניה (בש"ח)
51%	72.9	110.1	דיבידנד

(1) N.O.I – הכנסות מהשכרה בניכוי הוצאות הפעלת הנכסים.

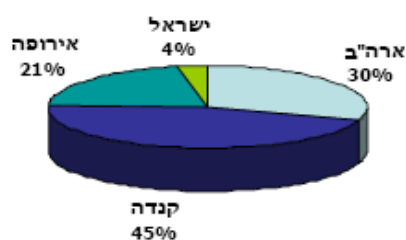
(2) בנטרול השפעה חד פנמית של תקן 19 בסך של כ- 56.5 מליון ₪.

להלן התפלגות שכ"ד נטו של החברה באיחוד יחסי לפי אזורי פעילות:

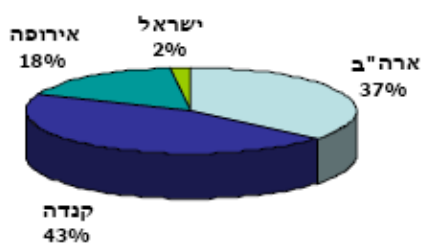
רבעון רביעי 2005



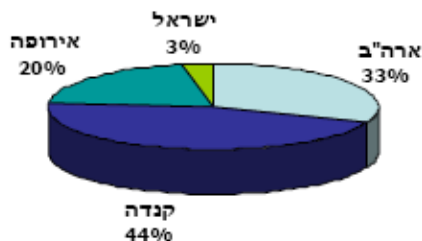
רבעון רביעי 2006



שנת 2005



שנת 2006



דגשים לרבעון

- **השקעות** הקבוצה ברכישה ופיתוח נכסים הסתכמו ברבעון בכ- 1.2 מיליארד ש"ח לעומת כ- 0.7 מיליארד ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. בנוסף, השקיעה Citycon כ- 0.3 מיליארד ש"ח ברכישה ופיתוח נכסים, בדומה לרבעון המקביל אשתקד.
- **הכנסות מהשכרה** - הגידול ביחס לרבעון המקביל אשתקד נובע מרכישת נכסים חדשים בניכוי נכסים שנמכרו, תחילת הנבה של נכסים שפיתוחם הושלם, כמו גם מעליה בשכר הדירה הממוצע למ"ר בנכסי הקבוצה.
- ה- **N.O.I** גדל בכ- 6% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- **תזרים נטו מנכסים זהים** גדל בממוצע בשיעור של כ- 4.5% ב-EQY וב-FCR, ביחס לרבעון המקביל אשתקד.
- **שכר הדירה בחוזי שכירות שחודשו** ב-EQY וב-FCR גדל בממוצע בכ- 7.2% ביחס לרבעון המקביל אשתקד.
- ליום 31 בדצמבר 2006 עמד **שיעור התפוסה הממוצע** בנכסי הליבה של EQY ו-FCR על כ- 95.4% לעומת כ- 94.1% ב-31 בדצמבר 2005.
- ליום 31 בדצמבר 2006 עמד **שיעור התפוסה** בנכסי RSC על כ- 94% לעומת כ- 93.3% ב-31 בדצמבר 2005.
- ליום 31 בדצמבר 2006 עמד **שיעור התפוסה** בנכסי Citycon על כ- 97.1% לעומת כ- 97.2% ב-31 בדצמבר 2005.
- ה- **F.F.O** גדל בכ- 30% וה- **F.F.O** למניה גדל בכ- 10% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.
- **הרווח הנקי**, שכלל רווחי הון, הסתכם בכ- 145 מיליון ש"ח, כ- 1.19 ש"ח למניה, לעומת רווח נקי בסך כ- 76 מיליון ש"ח, כ- 0.77 ש"ח למניה ברבעון המקביל אשתקד.
- **יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל** הודיעו לחברה כי החליטו להפחית מהבונוס השנתי המגיע להם בגין שנת 2006 סך של 10 מיליון ש"ח (יו"ר הדירקטוריון - 8 מיליון ש"ח, מנכ"ל החברה - 2 מיליון ש"ח).
- **גיוס הון** - החברה ו-FCR גייסו מהציבור כ- 195 מיליון ש"ח בהון מניות לעומת כ- 185 מיליון ש"ח ברבעון המקביל.

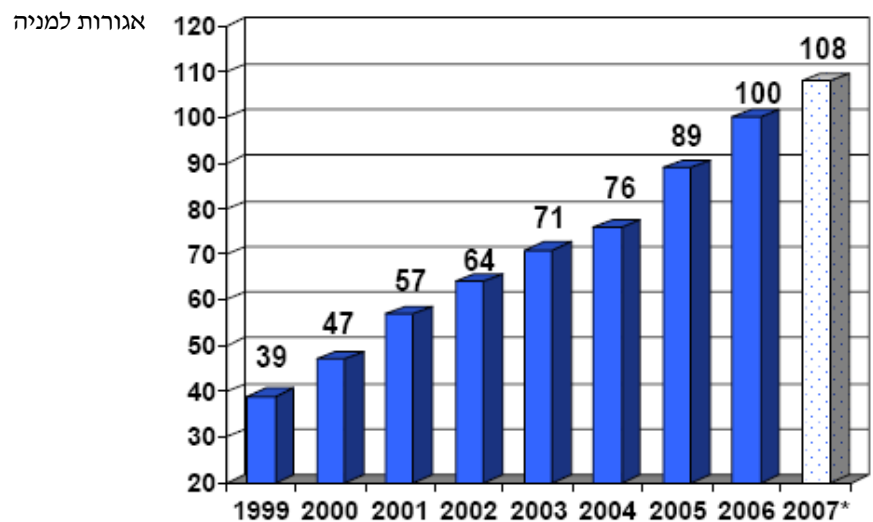
דגשים לשנת 2006

- **השקעות** הקבוצה הסתכמו בכ- 5.5 מיליארד ש"ח לעומת כ- 3.1 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, השקיעה Citycon כ- 2.4 מיליארד ש"ח ברכישה ופיתוח נכסים, לעומת כמיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- **הכנסות מהשכרה** - הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מרכישת נכסים חדשים בניכוי נכסים שנמכרו, תחילת הנבה של נכסים שפיתוחם הושלם ומשיפור בשיעור התפוסה כמו גם בשכר הדירה הממוצע למ"ר בנכסי הקבוצה.
- ה- **N.O.I** גדל בכ- 14% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
- **תזרים נטו מנכסים זהים** גדל בממוצע בשיעור של כ- 3.3% ב-EQY וב-FCR, וב-3% בנכסי סיטיקון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.
- **שכר הדירה בחוזי שכירות שחודשו** ב-EQY וב-FCR גדל בממוצע בכ- 6% ביחס לרבעון המקביל אשתקד.
- ה- **F.F.O** גדל בכ- 29% וה- **F.F.O** למניה גדל בכ- 8% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.
- **הרווח הנקי**, שכלל רווחי הון, הסתכם בכ- 361 מיליון ש"ח, כ- 3.17 ש"ח למניה, לעומת רווח נקי (בנטרול השפעה חד פעמית של תקן 19), בסך כ- 187.9 מיליון ש"ח, כ- 2.02 ש"ח למניה בתקופה המקבילה אשתקד.

- **גיוס הון** - החברה, EQY ו-FCR, גייסו מהציבור כ- 1,188 מיליון ש"ח, נטו בהון מניות לעומת כ- 661 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה. כתוצאה מגיוסי ההון של EQY ו-FCR, רשמה החברה רווח, נטו בתקופת הדו"ח בסכום של כ- 33 מיליון ש"ח, לעומת רווח, נטו (הכולל גם פדיון במניות של אגרות חוב להמרה על ידי FCR) בסך של כ-72 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה.
- **קרנות הון (המוצגות בסעיף ההון העצמי)** קטנו בכ- 175 מיליון ש"ח (כ- 1.49 ש"ח למניה) לעומת גידול של כ- 132 מיליון ש"ח (כ- 1.40 ש"ח למניה) בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בקרנות הון נובע מהחלשות הדולר ארה"ב והדולר הקנדי אל מול הש"ח, אשר קוזז בחלקו מהתחזקות האירו מול הש"ח לעומת התחזקות הדולר ארה"ב והדולר הקנדי והחלשות האירו מול הש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.
- **יחס החוב לשווי הנכסי** (הנגזר משווי השוק של מניות הקבוצה) ליום 31 בדצמבר 2006 עמד על כ- 49.4%, לעומת כ- 52.2% ליום 31 בדצמבר 2005.

בהתאם למדיניות הדיבידנד של החברה, הודיעה החברה כי היקף הדיבידנד שיחולק בשנת 2007 לא יפחת מ- 127 מיליון ש"ח (1.08 ש"ח למניה), עליה של כ- 15% לעומת דיבידנד של כ-110 מיליון ש"ח שחולק בגין שנת 2006.

להלן גרף התפתחות הדיבידנד למניה לשנים 1999 ועד 2007:



*תחזית

חיים כצמן, יו"ר גזית-גלוב מסר: "אנו שמחים להציג שנת שיא ברווח ובהיקף ההשקעות שביצעה החברה. בשנה זו השקענו סכום שיא של 7.9 מיליארד ש"ח ברכישה ופיתוח של נכסים מניבים ומשבצות קרקע לפיתוח עתידי בטריטוריות השונות בהן אנו פועלים. 1.7 מיליארד ש"ח מסכום זה הושקע באופן ישיר בפיתוח פלטפורמות חדשות בארה"ב, גרמניה, ישראל ובולגריה. בכוונתנו להמשיך מגמה זו של איתור השקעות חדשות, לרבות בטריטוריות נוספות, אשר יחד עם המשך הרחבת הפעילות הקיימת יהוו מנועי צמיחה עתידיים עבור החברה."

"בשנת 2006 הצגנו צמיחה מרשימה בכל הפרמטרים העסקיים, בעיקר הודות למאמצנו להמשך טיפוח והשבחה של תיק הנכסים של הקבוצה, תוך שמירה על האיכות והדומיננטיות האזורית בטריטוריות השונות וכן על איתנות פיננסית ומאזן חזק."

אודות קבוצת גזית גלוב

גזית-גלוב הנה החברה הישראלית הגדולה ביותר בתחום הנדל"ן המניב והחל מחודש יולי 2006 נכללת החברה במדד ת"א 25 (שווי שוק כ- 6.1 מיליארד ש"ח). החברה ישירות ובאמצעות חברות בנות עוסקת ברכישה, פיתוח וניהול נכסים מניבים ומתמקדת בעיקר במרכזים מסחריים מעוגני סופרמרקטים. בנוסף פועלת החברה בענף הדיור המוגן ובענף מבני משרדים רפואיים בארה"ב וכן פועלת לאיתור ומימוש הזדמנויות עסקיות בתחומי עיסוקה ובתחומים משיקים באזורי פעילותה ובאזורים אחרים.

הקבוצה מחזיקה ומנהלת בעצמה ובאמצעות חברה כלולה 462 נכסים, הכוללים 419 מרכזים מסחריים, 26 מרכזים מסחריים בפיתוח, 12 בתי דיור מוגן (הכוללים כ- 1,227 יחידות דיור), 2 בתי דיור מוגן בפיתוח, בנין משרדים רפואיים וחניון רב קומתי ו- 2 מבני משרדים. הנכסים הנ"ל משתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ- 4.5 מיליון מ"ר ומניבים שכר דירה שנתי בסך כ-3.4 מיליארד ש"ח.

הפעילות בצפון אמריקה, בתחום המרכזים המסחריים, מתבצעת באמצעות Equity One Inc, שהינה בעלת מעמד של REIT לצרכי מס, הנסחרת בבורסת ניו-יורק תחת הסימול EQY, ו-First Capital Realty Inc הנסחרת בבורסה בטורונטו (TSX) תחת הסימול FCR.

הפעילות באירופה מתבצעת באמצעות Citycon - חברה פינית הנסחרת בבורסה בהלסינקי תחת הסימול CTY1S ובאמצעות Gazit Europe (100%) העוסקת בתחום המרכזים המסחריים באירופה ובעלותה 6 מרכזים מסחריים בגרמניה (כולל 2 בפיתוח).

בישראל מחזיקה החברה ב- 75% מגזית-גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ, אשר עוסקת בפיתוח וניהול מרכזים מסחריים בישראל ובולגריה. בבעלותה בישראל 7 מרכזים מסחריים ו- 7 מרכזים מסחריים בפיתוח ובולגריה מרכז מסחרי, שתי קרקעות לפיתוח עתידי של מרכזים מסחריים בהיקף של כ- 153 דונם וכן בנין משרדים. ובנוסף מחזיקה החברה בבנין משרדים בת"א.