



גזית-גלוב בע"מ
GAZIT-GLOBE LTD.

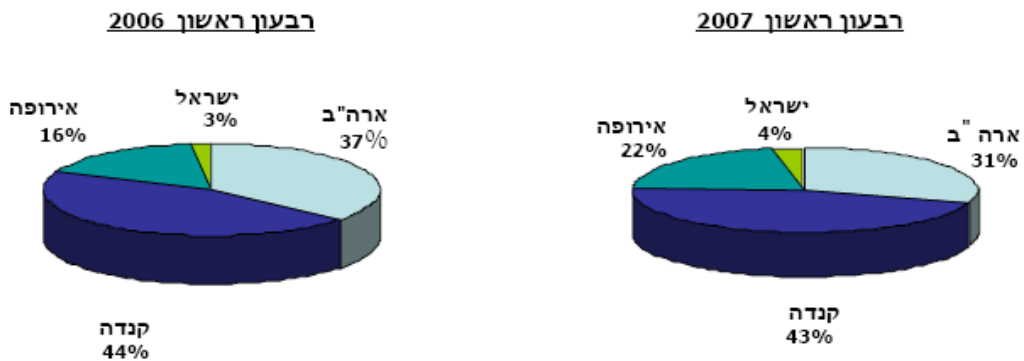
28.5.07

גזית-גלוב: המשך צמיחה בפרמטרים התפעוליים

רבעון שיא ברווח הנקי

פרסום תוצאות על פי IFRS לשנים 2006 ו-2005

- השקעות הקבוצה ברכישה ופיתוח נכסים הסתכמו ברבעון בכ- 2 מיליארד ש"ח
- הרווח הנקי הסתכם בכ- 235 מיליון ש"ח
- תזרים המזומנים מפעילות שוטפת גדל בכ- 10% לכ- 170 מיליון ש"ח
- תזרים נטו מנכסים זהים גדל בממוצע בשיעור של כ- 4.1% ב-EQY וב-FCR וכ-12.2% ב-Citycon ביחס לרבעון המקביל אשתקד
- שכר הדירה בחוזי שכירות שחודשו ב-EQY וב-FCR גדל בממוצע בכ- 9.5% ביחס לרבעון המקביל אשתקד
- בנטרול השפעת התיסוף ברבעון בשיעור ממוצע של 10%, ההכנסות מהשכרה גדלו בכ- 8%, ה-N.O.I בכ- 9% וה-F.F.O בכ- 3%
- הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות בשנת 2006, על פי תקני ה-IFRS, הסתכם בכ- 990 מיליון ש"ח (לעומת כ- 361 מיליון ש"ח על פי תקינה ישראלית), וכ- 625 מיליון ש"ח לשנת 2005 (לעומת כ- 131 מיליון ש"ח על פי תקינה ישראלית)
- 27 נכסים בפיתוח בשטח של כ- 300 אלפי מ"ר, 15 נכסים בפיתוח מחדש ועתודות קרקע נוספות לפיתוח עתידי בעלות של כ- 1.4 מיליארד ש"ח. העלות הנוספת הצפויה להשלמת הפרויקטים בפיתוח ופיתוח מחדש הינה כ- 2 מיליארד ש"ח



דגשים לרבעון

- **השקעות** הקבוצה ברכישה ופיתוח נכסים הסתכמו ברבעון בכ- 1.5 מיליארד ש"ח לעומת כ- 2 מיליארד ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. בנוסף, השקיעה Citycon כ- 0.5 מיליארד ש"ח ברכישה ופיתוח נכסים, בדומה לרבעון המקביל אשתקד.
- **הכנסות מהשכרה** - הקיטון ביחס לרבעון המקביל אשתקד נובע מהיחלשות בדולר ארה"ב והדולר הקנדי מול הש"ח בשיעור ממוצע של כ- 10% לעומת הרבעון המקביל אשתקד ומכירת תיק הנכסים בטקסס בחודש אפריל 2006.
- ה- **N.O.I** קטן בכ- 2% לעומת הרבעון המקביל אשתקד, כתוצאה מהפיחות בשקל ומכירת תיק הנכסים בטקסס כאמור לעיל.
- חלקה היחסי של החברה ב- **N.O.I** של כל חברות הקבוצה הסתכם בכ- 255 מיליון ש"ח, גידול של כ- 9% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- ה- **F.F.O** הסתכם בכ- 65 מיליון ש"ח, כ- 0.55 למניה, לעומת כ- 70 מיליון ש"ח, כ- 0.69 למניה ברבעון המקביל אשתקד, קיטון של כ- 7%.
הקיטון ב- **F.F.O** וב- **F.F.O** למניה כאמור נובע מהסיבות כדלקמן:
 1. התיסוף בשערי החליפין בין התקופות האמורות אשר השפיע בסכום של כ- 7 מיליון ש"ח (כ- 0.06 למניה)
 2. הוצאות הקשורות למניות מילס, אשר נמכרו בתום הרבעון בסכום של כ- 9 מיליון ש"ח (0.07 למניה)
 3. מכירת תיק הנכסים בטקסס בחודש אפריל 2006
- להלן נתוני השוואה רבעוניים (מיליוני ש"ח):

שיעור שינוי	Q1 2006	Q1 2007	
40%	22,964	32,264	סך מאזן
(3%)	661	644	הכנסות מהשכרה
(2%)	435	429	⁽¹⁾ N.O.I
32%	322	427	רווח גולמי
155%	268	681	רווח מפעולות
484%	40	235	רווח נקי לתקופה
(7%)	70	65	F.F.O
(20%)	0.69	0.55	F.F.O למניה (בש"ח)

- להלן השפעת סעיפי פעילות עיקריים בנטרול השפעת התיסוף (מיליוני ₪):

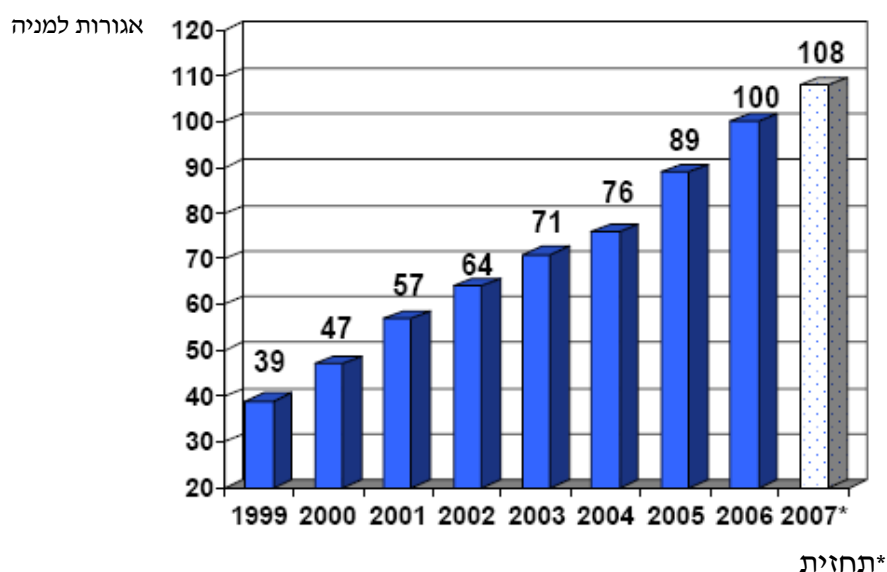
שיעור שינוי	Q1 2006	Q1 2007 (1)	
8%	661	716	הכנסות מהשכרה
9%	435	476	N.O.I
3%	70	72	F.F.O

- ליום 31 במרס 2007 עמד שיעור התפוסה הממוצע בנכסי הליבה של EQY ו- FCR על כ- 94.6% לעומת כ- 94.5% ב- 31 במרס 2006 ושיעור התפוסה בנכסי Citycon עמד על כ- 96.7%, בדומה ל- 31 במרס 2006..
- ליום 31 במרס 2007 עמד שיעור התפוסה בנכסי RSC על כ- 92.2% לעומת כ- 93.2% ב- 31 במרס 2006.
- הרווח הנקי הסתכם בכ- 235 מיליון ש"ח, כ- 1.93 ש"ח למניה, לעומת רווח נקי בסך כ- 40 מיליון ש"ח, כ- 0.38 ש"ח למניה ברבעון המקביל אשתקד.
- יחס החוב לשווי הנכסי (הנגזר משווי השוק של מניות הקבוצה) ליום 31 במרס 2007 עמד על כ- 50.6%, לעומת כ- 52.0% ליום 31 במרס 2006 וכ- 49.4% ליום 31 בדצמבר 2006.

(1) בהתאם לשערי החליפין הממוצעים לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2006.

בהתאם למדיניות הדיבידנד של החברה, הודיעה החברה כי היקף הדיבידנד שיחולק בשנת 2007 לא יפחת מ- 27 אגורות למניה לרבעון (1.08 ש"ח למניה בחישוב שנתי).

להלן גרף התפתחות הדיבידנד למניה לשנים 1999 ועד 2007:



חיים כצמן, יו"ר גזית-גלוב מסר: "אנו רואים התקדמות רבה במאמצים לבניית פלטפורמות באזורי פעילות חדשים תוך ניצול הידע היכולות והמוניטין של הקבוצה וזאת במסגרת מדיניותנו להרחבת ופיזור תיק הנכסים שלנו באמצעות רכישה ופיתוח. מאמץ מיוחד מוקדש לפיתוח ופיתוח מחדש של נכסים אשר יחד עם עתודות הקרקע ופוטנציאל תוספות הבניה העומדים לרשותנו מהווים מנוע צמיחה איתן להמשך פיתוח עסקיה ושיפור תוצאות פעילות הקבוצה תוך שמירה על רמות סיכון נמוכות שמאפיינות את פעילותינו.

כצמן המשיך ואמר: לצד פעילות זו אנו פועלים בעקביות להמשך טיפוחו והשבחתו של תיק נכסי הליבה שלנו, תוך שיפור מתמשך באיכות ובדומיננטיות של הנכסים שלנו בטריטוריות השונות, ותוך השבחת צוות הניהול. תוצאות מאמצים אלו משתקפות בגידול המרשים בשכר הדירה בחוזי השכירות החדשים לעומת קודמיהם כמו גם בחוזים שחודשו ובגידול עקבי ברמות התפוסה בנכסי הליבה שלנו."

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- 6.4 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, 25 מרכזים מסחריים בפיתוח, 12 בתי דיור מוגן (הכוללים כ- 1,231 יחידות דיור), 2 בתי דיור מוגן בפיתוח, 2 מבני 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- 3.3 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 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 מגרשים לפיתוח עתידי של מרכזים מסחריים בהיקף של כ- 153 דונם וכן בנין משרדים.