



גזית-גלוב בע"מ
GAZIT-GLOBE LTD.

19.08.2007

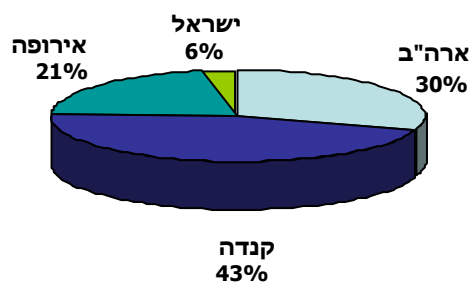
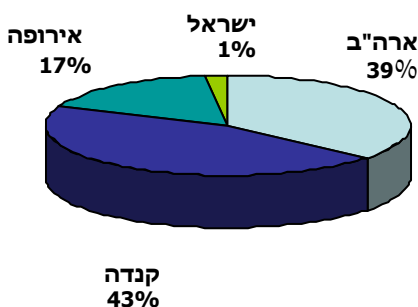
גזית-גלוב: תוצאות הרבעון השני לשנת 2007:

המשך צמיחה בפרמטרים התפעוליים

רבעון שיא ברווח הנקי

- השקעות הקבוצה ברכישה ופיתוח נכסים הסתכמו ברבעון בכ- 1.5 מיליארד ש"ח
- הרווח הנקי הסתכם בכ- 368 מיליון ש"ח
- תזרים המזומנים מפעילות שוטפת גדל בכ- 28% לכ- 234 מיליון ש"ח
- תזרים נטו מנכסים זהים גדל בממוצע בשיעור של כ- 4.5% ב-EQY וב-FCR וכ-8.8% ב-Citycon ביחס לרבעון המקביל אשתקד
- שכר הדירה בחוזי שכירות שחודשו ב-EQY וב-FCR גדל בממוצע בכ- 13.1% ביחס לרבעון המקביל אשתקד
- בנטרול השפעת התיסוף ברבעון בשיעור ממוצע של 8.25%, ההכנסות מהשכרה גדלו בכ- 18%, ה-N.O.I בכ- 22% וה-F.F.O בכ- 6% וה-F.F.O למניה קטן בכ- 5%.
- 24 נכסים בפיתוח בשטח של כ- 350 אלפי מ"ר, 22 נכסים בפיתוח מחדש ועתודות קרקע נוספות לפיתוח עתידי בעלות של כ- 1.6 מיליארד ש"ח. העלות הנוספת הצפויה להשלמת הפרויקטים בפיתוח ופיתוח מחדש הינה כ- 2 מיליארד ש"ח

להלן התפלגות שכ"ד נטו (N.O.I) של החברה באיחוד יחסי לפי אזורי פעילות:



דגשים לרבעון

- **השקעות** הקבוצה והחברה הכלולה ברכישה ופיתוח נכסים הסתכמו ברבעון בכ- 1.5 מיליארד ש"ח לעומת כ- 1.1 מיליארד ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
 - **הכנסות מהשכרה** הסתכמו בכ- 683 מיליון ש"ח, גידול של כ- 9% לעומת הרבעון המקביל אשתקד, אשר נובע מגידול במצבת הנכסים, תחילת הנבה של נכסים שפיתוחם הושלם ועליה בשכ"ד הממוצע בנכסי הקבוצה.
 - ה- **N.O.I** גדל בכ- 13% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
 - חלקה היחסי של החברה ב- **N.O.I** של כל חברות הקבוצה הסתכם בכ- 282 מיליון ש"ח, גידול של כ- 22% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
 - ה- **F.F.O** הסתכם בכ- 62.2 מיליון ש"ח, כ- 0.52 ש"ח למניה, לעומת כ- 61.7 מיליון ש"ח, כ- 0.58 ש"ח למניה ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ- 1%.
- הקיטון ב- F.F.O למניה, בשיעור של כ- 10%, כאמור נובע מהסיבות כדלקמן:
1. התיסוף בשערי החליפין בין התקופות האמורות (בדולר ארה"ב – 9.5%, בדולר קנדי – 7% ובאירו – 2.8%) אשר השפיע בסכום של כ- 3 מיליון ש"ח (כ- 0.03 ש"ח למניה)
 2. גידול בהוצאות הנהלה בעלות אופי חד פעמי בסכום של כ- 6.1 מיליון ש"ח (0.05 ש"ח למניה)
- להלן נתוני השוואה רבעוניים (מיליוני ש"ח):

שיעור שינוי	Q2 2006	Q2 2007	
58%	22,468	35,550	סך מאזן
9%	626	683	הכנסות מהשכרה
13%	412	465	⁽¹⁾ N.O.I
55%	299	462	רווח גולמי
117%	233	506	רווח מפעולות
191%	126	368	רווח נקי לתקופה
1%	61.7	62.2	F.F.O
(10%)	0.58	0.52	F.F.O למניה (בש"ח)

(1) N.O.I – הכנסות מהשכרה בניכוי הוצאות הפעלת הנכסים (ללא החברה הכלולה Citycon).

- להלן השפעת סעיפי פעילות עיקריים בנטרול השפעת התיסוף (מיליוני ש"ח):

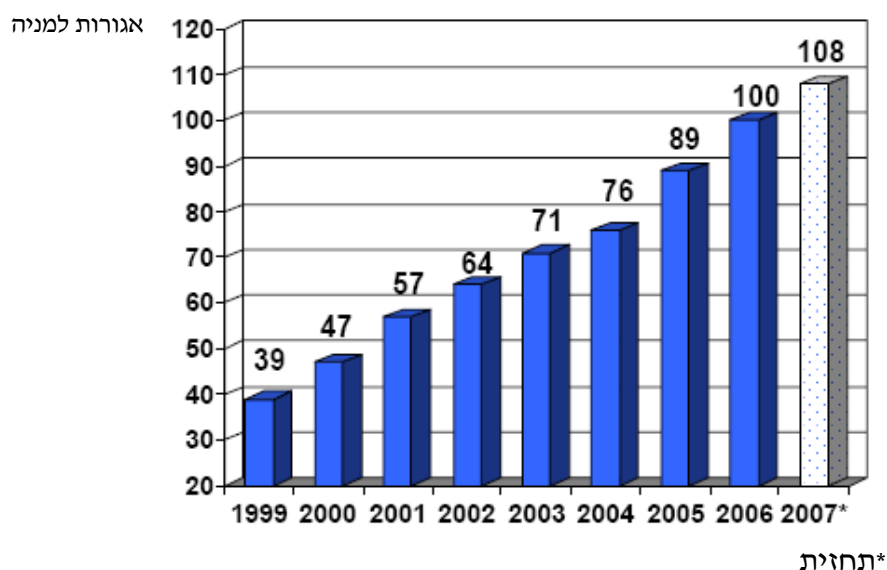
שיעור שינוי	Q1 2006	Q1 2007 (1)	
18%	626	741	הכנסות מהשכרה
22%	412	504	N.O.I
6%	62	66	F.F.O
(5%)	0.58	0.55	F.F.O למניה

- ליום 30 ביוני 2007 עמד **שיעור התפוסה הממוצע** בנכסי הליבה של EQY ו- FCR על כ- 94.5% לעומת כ- 95.1% ב- 30 ביוני 2006 ו**שיעור התפוסה** בנכסי Citycon עמד על כ- 95.8% לעומת 96.7% ב- 30 ביוני 2006.
- ליום 30 ביוני 2007 עמד **שיעור התפוסה** בנכסי RSC על כ- 90.9% לעומת כ- 94.5% ב- 30 ביוני 2006.
- הרווח הנקי** הסתכם בכ- 368 מיליון ש"ח, כ- 3.06 ש"ח למניה, לעומת רווח נקי בסך כ- 126 מיליון ש"ח, כ- 1.15 ש"ח למניה ברבעון המקביל אשתקד.
- יחס החוב לשווי הנכסי** (הנגזר משווי השוק של מניות הקבוצה) ליום 30 ביוני 2007 עמד על כ- 52.4%, בדומה ל- 30 ביוני 2006 וכ- 49.4% ליום 31 בדצמבר 2006.
- תזרים המזומנים מפעילות שוטפת** הסתכם בכ- 234 מיליון ש"ח, גידול של כ- 28% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- התזרים נטו מנכסים זהים** גדל בשיעור ממוצע של כ- 4.5% ב- EQY ו- FCR וכ- 8.8% ב- Citycon, לעומת התקופה המקבילה.
- כתוצאה מיישום תקן חשבונאות מספר 16, גדל ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2006 מכ- 2.9 מיליארד ש"ח לכ- 4.6 מיליארד ש"ח. ברבעון השני נרשמו הכנסות מהתאמות נכסים לשווים ההוגן בסכום ברוטו של כ- 86 מיליון ש"ח (כ- 71 מיליון ש"ח לאחר הפרשה למס).

(1) בהתאם לשערי החליפין הממוצעים לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 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:



*תחזית

חיים כצמן, יו"ר גזית-גלוב מסר: "זהו רבעון נוסף בו מאמצינו להמשך טיפוחו והשבחתו של תיק נכסי הליבה שלנו נושא פרי ובה לידי ביטוי בגידול המרשים בשכר הדירה בחוזי השכירות החדשים, בחוזים שחודשו ובתזרים המזומנים של כלל הקבוצה. בכוונתנו לפעול להמשך מגמה זו ורואים בתזרים החזק והשיפור במרבית הפרמטרים התפעוליים עדות נוספת לאיתנותה של הקבוצה."

כצמן ממשיך: "אנו ממשיכים בתהליך הפיתוח של פעילות ה- Health Care Real Estate בכלל ומבני המשרדים הרפואיים בפרט, בו ביצענו מספר עסקאות בתקופה האחרונה, ואנו מאמינים כי תחום זה ייצור ערך משמעותי לבעלי המניות של הקבוצה בשנים הקרובות. לצד פעילות זו, אנו מקדישים אמצעים רבים לבניית פלטפורמות באזורי פעילות חדשים ובוחנים הזדמנויות עסקיות מגוונות בדרום אמריקה והודו. בכוונתנו להמשיך במלוא המרץ בפעילות הפיתוח ופיתוח מחדש של נכסים אשר יחד עם עתודות הקרקע ופוטנציאל תוספות הבניה הרבות העומדים לרשותנו, מהווים מנוע צמיחה איתן להמשך פיתוח עסקיה ושיפור תוצאות פעילות הקבוצה תוך שמירה על רמות הסיכון נמוכות שמאפיינות את פעילותינו."

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- 5.7 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 472 נכסים, הכוללים 427 מרכזים מסחריים, 22 מרכזים מסחריים בפיתוח, 12 בתי דיור מוגן (הכוללים כ- 1,231 יחידות דיור), 2 בתי דיור מוגן בפיתוח, 7 מבני משרדים רפואיים וחניון רב קומתי ו- 2 מבני משרדים. הנכסים הנ"ל משתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ- 4.6 מיליון מ"ר. הנכסים רשומים בספרי החברה בשוויים ההוגן של כ- 41.9 מיליארד ש"ח מניבים שכר דירה שנתי בסך כ- 3.7 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 8 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.