



גזית-גלוב בע"מ
GAZIT-GLOBE LTD.

15.11.2006

גזית-גלוב: שנת שיא בהשקעות החברה

המשך צמיחה והתרחבות במהלך הרבעון השלישי לשנת 2006

- השקעות של כ- 2.9 מיליארד ₪ ברבעון וכ- 6.4 מיליארד ₪ בתשעת החודשים הראשונים של השנה ברכישה ופיתוח נכסים.
- גידול של כ- 10% בהכנסות מהשכרה לרבעון לכ- 618 מיליון ₪
- גידול של כ- 9% ב- NOI לכ- 412 מיליון ₪
- גידול של כ- 55% ב- FFO לכ- 72 מיליון ₪
- עתודות קרקע לפיתוח - 2,300 דונם

גזית-גלוב מפרסמת היום את תוצאות הרבעון השלישי לשנת 2006.

נתוני השוואה רבעוניים (מיליוני ש"ח):

| שיעור גידול | Q3 2005 | Q3 2006 | |
|-------------|---------------------|---------|--------------------|
| 19% | 19,620 | 23,360 | סך מאזן |
| 10% | 562 | 618 | הכנסות מהשכרה |
| 9% | 377 | 412 | NOI ⁽¹⁾ |
| 4% | 288 | 298 | רווח גולמי |
| (3%) | 241 | 233 | רווח מפעולות |
| 1% | 49.5 ⁽³⁾ | 50.1 | רווח נקי לתקופה |
| 55% | 46.5 | 72.1 | FFO |
| 27% | 0.52 | 0.66 | FFO למניה (בש"ח) |

נתוני השוואה לתשעת החודשים הראשונים של 2006 (מיליוני ש"ח):

| שיעור גידול | תשעה חודשים ראשונים 2005 | תשעה חודשים ראשונים 2006 | |
|-------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| 20% | 1,593 | 1,905 | הכנסות מהשכרה |
| 17% | 1,078 | 1,259 | NOI ⁽¹⁾ |
| 12% | 820 | 919 | רווח גולמי |
| 7% | 688 | 734 | רווח מפעולות |
| 94% | 111.9 | 216.8 ⁽⁴⁾ | רווח נקי לתקופה ⁽²⁾ |
| 31% | 157.3 | 205.7 | FFO |
| 8% | 1.80 | 1.95 | FFO למניה (בש"ח) |
| 41% | 57.3 | 80.6 | דיבידנד |

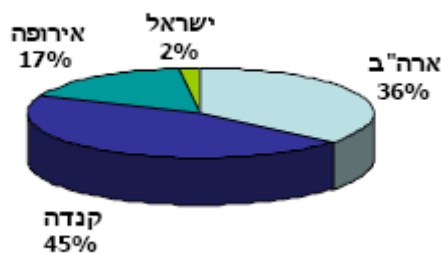
(2) החל מינואר 2005 חל על הדוחות הכספיים תקן חשבונאות מספר 19 (מיסים על הכנסה), ולפיו יש להכיר במסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנוצרים כאשר מטבע המדידה החשבונאי שונה ממטבע המדידה לצרכי מס, ובגין הפרשים זמניים המתייחסים לקרקעות. יישום התקן בוצע בדרך של השפעה מצטברת לתחילת השנה בשנת 2005 - הפרשה חשבונאית חד פעמית בסך כ- 56.5 מיליון ש"ח. לרישום אין כל השלכה על תוצאות הפעילות כמו גם על תזרים המזומנים של החברה. להערכת החברה, למעט האמור לעיל, לא צפויה השפעה נוספת בגין יישום התקן החדש.

(3) כולל רווחי הון גבוהים מהרגיל

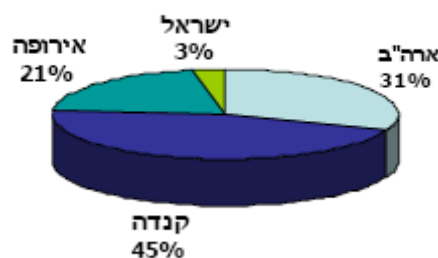
(4) כולל רווחי הון גבוהים מהרגיל והפחתה חד פעמית

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

רבעון III 2005



רבעון III 2006



דגשים לרבעון

- **השקעות** הקבוצה ברכישה ופיתוח נכסים הסתכמו ברבעון בכ- 1.4 מיליארד ש"ח לעומת כ- 0.9 מיליארד ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. בנוסף, השקיעה Citycon כ- 1.5 מיליארד ש"ח ברכישה ופיתוח נכסים, לעומת כ- 0.7 מיליארד ש"ח ברבעון 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- NOI גדל בכ- 9% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- **תזרים נטו מנכסים זהים** גדל בממוצע בשיעור של כ- 3.3% ב-EQY וב-FCR, ביחס לרבעון המקביל אשתקד.
- **שכר הדירה בחוזי שכירות שחודשו** ב-EQY וב-FCR גדל בממוצע בכ- 5.1% ביחס לרבעון המקביל אשתקד.
- ליום 30 בספטמבר 2006 עמד **שיעור התפוסה הממוצע** בנכסי הליבה של EQY ו-FCR על כ- 95.3% לעומת כ- 93.8% ב-30 בספטמבר 2005.
- ליום 30 בספטמבר 2006 עמד **שיעור התפוסה** בנכסי RSC על כ- 94.9% לעומת כ- 92.8% ב-30 בספטמבר 2005.
- ליום 30 בספטמבר 2006 עמד **שיעור התפוסה** בנכסי Citycon על כ- 96.7% לעומת כ- 96.9% ב-30 בספטמבר 2005.
- ה- FFO גדל בכ- 55% וה- FFO למניה גדל בכ- 27% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.
- **הרווח הנקי** הסתכם בכ- 50.1 מיליון ש"ח, כ- 0.39 ש"ח למניה, לעומת רווח נקי בסך כ- 49.5 מיליון ש"ח, שכלל רווחי הון גבוהים מהרגיל, כ- 0.53 ש"ח למניה ברבעון המקביל אשתקד.
- **גיוס הון** - החברה ו-FCR גייסו מהציבור כ- 287 מיליון ש"ח בהון מניות לעומת כ- 249 מיליון ש"ח ברבעון המקביל. כתוצאה מגיוס ההון ב-FCR ובתקופה המקבילה גם מגיוס ב- EQY ופדיון במניות של אגרות חוב להמרה על ידי FCR, רשמה החברה רווח נטו

בסכום של כ- 1.8 מיליון ש"ח לעומת רווח נטו בסכום של כ- 31 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה.

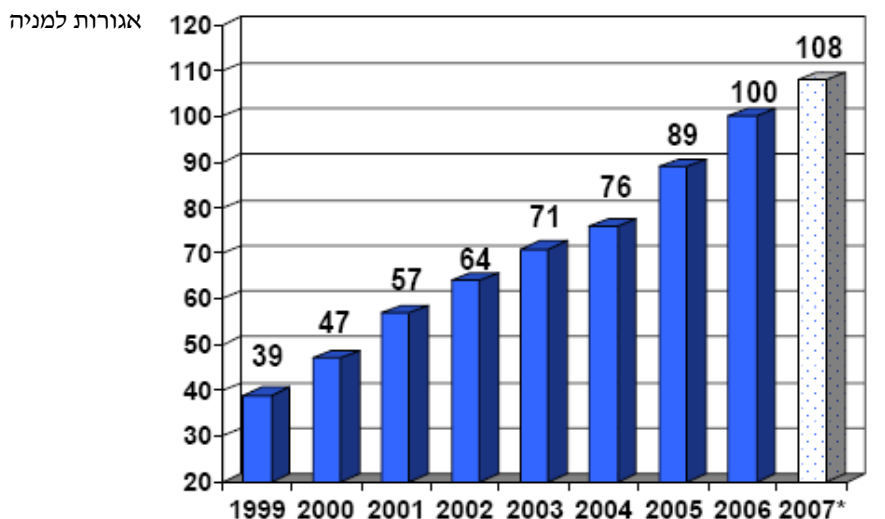
- **קרנות הון (המוצגות בסעיף ההון העצמי)** קטנו בכ- 101 מיליון ש"ח (כ- 0.93 ש"ח למניה) לעומת גידול של כ- 73 מיליון ש"ח (כ- 0.78 ש"ח למניה) ברבעון המקביל אשתקד. הקיטון בקרנות ההון נובע מהחלשות הדולר ארה"ב, הדולר הקנדי והאירו מול הש"ח לעומת התחזקות הדולר ארה"ב והדולר הקנדי בתקופה המקבילה אשתקד.
- **יחס החוב לשווי הנכסי** (הנגזר משווי השוק של מניות הקבוצה) ליום 30 בספטמבר 2006 עמד על כ- 51.5%, לעומת כ- 53.6% ליום 30 בספטמבר 2005. ליום 31 בדצמבר 2005 עמד יחס זה על כ- 52.2%.

דגשים לתשעת החודשים הראשונים של שנת 2006

- **השקעות** הקבוצה הסתכמו בכ- 4.3 מיליארד ש"ח לעומת כ- 2.3 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, השקיעה Citycon כ- 2.1 מיליארד ש"ח ברכישה ופיתוח נכסים, לעומת כ- 0.7 מיליארד 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- NOI** גדל בכ- 17% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
- **תזרים נטו מנכסים זרים** גדל בממוצע בשיעור של כ- 3.2% ב-EQY וב-FCR, וב-3.7% בנכסי סיטיקון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.
- **ה- FFO** גדל בכ- 31% וה- FFO למניה גדל בכ- 8% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.
- **הרווח הנקי**, שכלל רווחי הון גבוהים מהרגיל והפחתה חד פעמית, הסתכם בכ- 216.8 מיליון ש"ח, כ- 1.97 ש"ח למניה, לעומת רווח נקי (בנטרול השפעה חד פעמית של תקן 19), בסך כ- 111.9 מיליון ש"ח, כ- 1.24 ש"ח למניה בתקופה המקבילה אשתקד.
- **גיוס הון** - החברה, EQY ו-FCR, גייסו מהציבור כ- 993 מיליון ש"ח, נטו בהון מניות לעומת כ- 476 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה. כתוצאה מגיוסי ההון של EQY ו-FCR ובתקופה המקבילה גם מפדיון במניות של אגרות חוב להמרה על ידי FCR, רשמה החברה רווח, נטו בתקופת הדו"ח בסכום של כ- 30.5 מיליון ש"ח, לעומת רווח, נטו בסך של כ- 69.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה.

בהתאם למדיניות הדיבידנד של החברה, הודיעה החברה כי היקף הדיבידנד שיחולק בשנת 2007 לא יפחת מ- 125 מיליון ש"ח (1.08 ש"ח למניה), עליה של כ- 14% לעומת דיבידנד של כ-109.5 מיליון ש"ח שחולק בגין שנת 2006.

להלן גרף התפתחות הדיבידנד למניה לשנים 1999 ועד 2007:



*תחזית

חיים כצמון, יו"ר גזית-גלוב מסר: "אנו ממשיכים להציג צמיחה יפה בכל הפרמטרים העסקיים, בעיקר הודות למאמצנו בהמשך טיפוח תיק הנכסים של הקבוצה, וזאת תוך כדי חדירה לטריטוריות חדשות ועסקים נוספים.

בתשעת החודשים הראשונים של השנה השקענו כ- 6.4 מיליארד ש"ח ברכישה ופיתוח של 42 נכסים מניבים, 17 משבצות קרקע לפיתוח עתידי וכן בפעילות פיתוח והשבחה. סכום משמעותי זה, הצפוי לגדול אף במהלך הרבעון האחרון של 2006, מורכב מנכסים שנבחרו בקפידה ובפיזור גיאוגרפי רחב. מטרת ההשקעה הינה להמשיך ולהגדיל את תיק הנכסים של הקבוצה תוך שמירה על האיכות והדומיננטיות האזורית בטרטוריות השונות"

אודות קבוצת גזית גלוב

גזית-גלוב הנה החברה הישראלית הגדולה ביותר בתחום הנדל"ן המניב. החל מחודש יולי 2006 נכללת החברה במדד ת"א 25 (שווי שוק כ- 6.7 מיליארד ש"ח) ומתמחה ישירות ובאמצעות חברות בנות ברכישה, פיתוח וניהול נכסים מניבים. הקבוצה מתמקדת בעיקר במרכזים מסחריים פתוחים 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 474 נכסים מסחריים, הכוללים 438 מרכזים ומבני מסחר פעילים, 22 מרכזים בפיתוח, 10 בתי דיור מוגן (הכוללים כ- 1,095 יחידות דיור), 2 בתי דיור מוגן בפיתוח, בנין משרדים רפואיים וחניון רב קומתי ובנין משרדים בתל אביב. הנכסים הנ"ל משתרעים על שטח בנוי להשכרה של כ- 4.3 מיליון מ"ר ומניבים שכר דירה שנתי בסך כ- 3.1 מיליארד ש"ח.

הפעילות בצפון אמריקה, בתחום המרכזים המסחריים, מתבצעת באמצעות Equity One Inc שהינה REIT (חברה להשקעות בנדל"ן) הנסחרת בבורסת ניו-יורק תחת הסימול EQY, ו-First Capital Realty Inc שהינה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה בטורונטו תחת הסימול FCR. הפעילות באירופה מתבצעת באמצעות Citycon - חברה פינית הנסחרת בבורסה בהלסינקי תחת הסימול CTY1S ו באמצעות Gazit Europe (100%) העוסקת בתחום המרכזים המסחריים באירופה ובעלותה 4 מרכזים מסחריים בגרמניה (כולל 2 בפיתוח).

בישראל מחזיקה החברה ב- 85% מגזית-גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ, אשר בבעלותה 6 מרכזים מסחריים ו- 8 קרקעות לפיתוח עתידי של מרכזים מסחריים ובנוסף מחזיקה החברה בבנין משרדים בת"א.