



גזית-גלוב בע"מ
GAZIT-GLOBE LTD.

16.08.2006

תוצאות הרבעון השני לשנת 2006
גידול של כ- 19% בהכנסות מהשכרה לרבעון לכ- 626 מיליון ₪

- גידול של כ- 14% ב-N.O.I לכ- 412 מיליון ₪ -
- גידול של כ- 12% ב-FFO

גזית-גלוב מפרסמת היום את תוצאות הרבעון השני לשנת 2006 המעידות על המשך הצמיחה בפעילות החברה.

נתוני השוואה רבעוניים (מיליוני ₪):

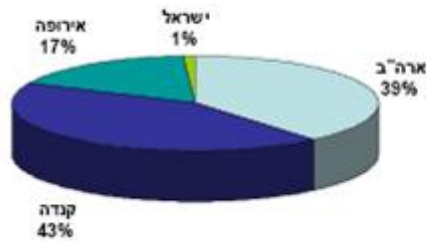
שיעור גידול	Q2 2005	Q2 2006	
22%	18,447	22,468	סך מאזן
19%	527	626	הכנסות מהשכרה
14%	361	412	N.O.I ⁽¹⁾
9%	273	299	רווח גלמי
1%	230	233	רווח מפעולות
619%	17.6	126.5 ⁽³⁾	רווח נקי לתקופה
-1.6%	186	183	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
12%	56.4	63.4	F.F.O
-7.7%	0.65	0.60	F.F.O למניה (בש"ח)

נתוני השוואה חציוניים (מיליוני ₪):

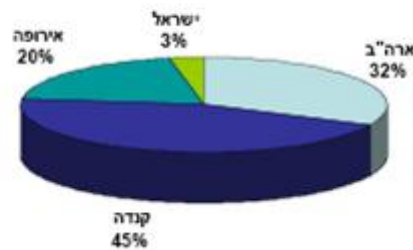
שיעור גידול	מחצית ראשונה 2005	מחצית ראשונה 2006	
25%	1,031	1,287	הכנסות מהשכרה
21%	701	847	N.O.I ⁽¹⁾
17%	532	621	רווח גלמי
12%	447	500	רווח מפעולות
167%	62.4	166.8 ⁽³⁾	רווח נקי לתקופה ⁽²⁾
4%	326	338	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
21%	110.7	133.6	F.F.O
-	1.29	1.29	F.F.O למניה (בש"ח)

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

רבעון II 2005



רבעון II 2006



דגשים לרבעון :

- השקעות הקבוצה ברכישה ופיתוח נכסים הסתכמו ברבעון בכ- 0.9 מיליארד ש"ח לעומת כמיליארד ש"ח ברבעון המקביל. בנוסף, השקיעה Citycon כ- 167 מיליון ש"ח ברכישה ופיתוח נכסים, לעומת כ- 27 מיליון 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.
- תזרים נטו מנכסים זהים גדל במוצע בשיעור של כ- 3.3% ב-EQY וב-FCR, ובשיעור של כ- 3.2% ב-Citycon ביחס לרבעון המקביל אשתקד.
- שכר הדירה בחוזי שכירות שחודשו ב-EQY וב-FCR גדל במוצע בכ- 4.8% ביחס לרבעון המקביל אשתקד.
- ליום 30 ביוני 2006 עמד שיעור התפוסה הממוצע בנכסי הליבה של EQY ו-FCR על כ- 95.1% לעומת כ- 94.1% ב-30 ביוני 2005.
- ליום 30 ביוני 2006 עמד שיעור התפוסה בנכסי RSC על כ- 94.5% לעומת כ- 93.8% ב-30 ביוני 2005.
- ליום 30 ביוני 2006 עמד שיעור התפוסה בנכסי Citycon על כ- 96.7% לעומת כ- 96.3% ב-30 ביוני 2005.
- ה-N.O.I גדל בכ- 14% לעומת הרבעון המקביל אשתקד.
- ה-F.F.O גדל בכ- 12% וה-F.F.O למניה קטן בכ- 7.7% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. הקיטון ב-F.F.O למניה נובע בעיקר משערוך הלוואות צמודות למדד אשר נגרם מעליה חדה של האינפלציה הידועה בישראל ברבעון השני השנה (המשקף קצב אינפלציה שנתי של 4.8%) וכמו כן מהנפקת הון במהלך הרבעון אשר לה השפעה מדללת בטווח הקצר.
- הרווח הנקי, שכלל רווחי הון גבוהים מהרגיל והפחתה חד פעמית, הסתכם בכ- 126.5 מיליון ש"ח, כ- 1.16 ש"ח למניה, לעומת רווח נקי בסך כ- 17.6 מיליון ש"ח, כ- 0.20 ש"ח למניה ברבעון המקביל אשתקד.
- החברה הפחיתה את השקעתה לזמן ארוך במניה של חברת נדל"ן הנסחרת בארה"ב בסכום, ברוטו, של כ- 99 מיליון ש"ח, למחיר המשקף את מחירה בבורסה לתאריך המאזן.
- גיוס הון - החברה והחברות הבנות (EQY ו-FCR) גייסו מהציבור כ- 520 מיליון ש"ח בהון מניות לעומת כ- 18 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד. כתוצאה מגיוס ההון ב-FCR רשמה החברה רווח נטו בסכום של כ- 26 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה לא היו לחברה רווחים כאמור.
- בחודש אפריל 2006 השלימה EQY מכירת נכסים מניבים וקרקעות בטקסס לעסקה משותפת (אשר ל- 20% EQY בה) וכן נכסים נוספים לצדדים שלישיים בתמורה כוללת של כ- 1.7 מיליארד ש"ח. מכירות אלו הניבו לחברה רווח ברוטו של כ- 126 מיליון ש"ח וזאת לעומת רווח של כ- 5 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.
- קרנות הון (המוצגות בסעיף ההון העצמי) קטנו בכ- 43.7 מיליון ש"ח (כ- 0.41 ש"ח למניה) לעומת גידול של כ- 53.8 מיליון ש"ח (כ- 0.62 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 ברבעון המקביל אשתקד.
 - יחס החוב לשווי הנכסי (הנגזר משווי השוק של מניות הקבוצה) ליום 30 ביוני 2006 עמד על כ- 52.4%, לעומת כ- 55.4% ליום 30 ביוני 2005. ליום 31 בדצמבר 2005 עמד יחס זה על כ- 52.2%.

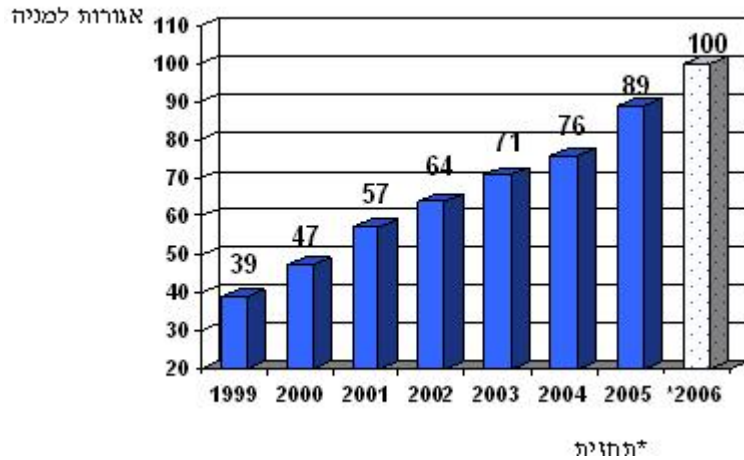
דגשים לששת החודשים הראשונים של שנת 2006 :

- השקעות הקבוצה הסתכמו בכ- 2.9 מיליארד ₪ לעומת כ- 1.5 מיליארד ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, השקיעה Citycon כ- 645 מיליון ₪ ברכישה ופיתוח נכסים, לעומת כ- 33 מיליון ₪ 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- 21% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
 - ה- FFO גדל בכ- 21% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.
 - הרווח הנקי, שכלל רווחי הון גבוהים מהרגיל והפחתה חד פעמית, הסתכם בכ- 166.8 מיליון ₪, כ- 1.60 ₪ למניה, לעומת רווח נקי (בנטרול השפעה חד פעמית של תקן 19), בסך כ- 62.4 מיליון ₪, כ- 0.70 ₪ למניה בתקופה המקבילה אשתקד.

- גיוס הון - החברה והחברות הבנות (EQY ו-FCR) גייסו מהציבור כ- 704 מיליון ₪ נטו בהון מניות לעומת כ- 227 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. כתוצאה מגיוסי ההון של EQY ו-FCR רשמה החברה רווח נטו בסכום של כ- 29 מיליון ₪, לעומת רווח נטו של כ- 17.2 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד.

בהתאם למדיניות הדיבידנד של החברה, הודיעה החברה כי הדיבידנד שיוכרז בשנת 2006 לא יפחת מ- 25 אג' למניה לרבעון (1 ₪ למניה בחישוב שנתי).

להלן גרף התפתחות הדיבידנד למניה לשנים 1999 ועד 2006 :



חיים כצמן, יו"ר גזית-גלוב מסר: "במהלך הרבעון הצגנו צמיחה יפה בהכנסות מהשכרה וב-NOI על אף מימוש הנכסים בטקסס והתיסוף בשער החליפין של הדולר. מימוש הנכסים יחד עם גיוסי ההון שבוצעו בקבוצה יאפשרו לה להמשיך את מהלך הרחבת עסקיה למגזרים נוספים כולל העמקת פעילותה לשווקים חדשים.

- (1) N.O.I – הכנסות מהשכרה בניכוי הוצאות הפעלת הנכסים.
- (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 ₪. 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 והפחתה חד פעמית.