

חברת גב-ים, מקבוצת נכסים ובניין IDB, מפרסמת היום את הדוחות הכספיים

לרבעון השלישי ולתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014.

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה ברבעון השלישי של שנת 2014
הסתכם בכ-39 מיליון ₪ לעומת 17 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד.

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בתשעת החודשים הראשונים
של שנת 2014 הסתכם ב-159 מיליון ₪ לעומת 141 מיליון ₪ בתקופה המקבילה
אשתקד.

" התוצאות הפיננסיות של החברה לתשעת החודשים הראשונים של 2014 מראות על צמיחה בכל הפרמטרים התפעוליים תוך שמירה על חוסן פיננסי גבוה."

כך אומר הבוקר רפי ביסקר, יו"ר דירקטוריון גב-ים, על רקע פרסום הדוחות, במסגרתם סכמה החברה את שלושת הרבעונים הראשונים של 2014 תוך השגת רווח נקי של- 159 מיליון ₪ לעומת 141 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד ועם עליה של כ-6% ב- NOI להיקף שנתי של כ- 360 מיליון ₪.

לדברי רפי ביסקר: " גב-ים ממשיכה בייזום ופיתוח 7 פרויקטי נדל"ן מניב ברחבי הארץ בהשקעה כוללת של מעל ל- 640 מיליון ₪. עם השלמת הפרויקטים במהלך השנים הקרובות תגדל מצבת שטחי הנדל"ן המניב של החברה בכ- 25% להיקף העולה על 900 אלף מ"ר. בהתייחס לרבעון החולף אומר ביסקר כי: " גב-ים המשיכה להיות כתובת מועדפת לחברות הי-טק בינלאומיות ומקומיות ורשמה ביקושים ערים לשטחים בפארקי ההי-טק והמשרדים בבעלותה. שיעור התפוסה הממוצע בנכסי החברה עומד על 98%. שילוב של תיק נכסים מניבים איכותי, יכולות מקצועיות, איתנות פיננסית גבוהה ואמצעים נזילים מעל 900 מיליון ₪ מהווים בסיס להמשך יישום אסטרטגיה ארוכת הטווח של ייזום ופיתוח בתחום עסקי הליבה של החברה.", מסכם ביסקר.

אבי יעקובוביץ, מנכ"ל גב-ים, אמר היום:

גב-ים מסכמת את תשעת החודשים הראשונים של 2014 ומציגה תוצאות טובות וצמיחה עקבית בכל הפרמטרים התפעוליים, לרבות הכנסות משכירות, NOI, NOI מנכסים זהים ו-EBITDA, ומסיימת את תשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 ברווח נקי של 159 מיליון ש"ח.

גב-ים ממשיכה לשמור על איתנות פיננסית ורמת נזילות גבוהה של כ-900 מיליון ש"ח, נזילות המאפשרת לה להמשיך את פעילות הייזום האינטנסיבית ורחבת ההיקף באיזורי הביקוש, להמשיך להתרחב בליבת

הפעילות של החברה - הנדל"ן המניב, ולבסס את המוניטין של גב-ים ומעמדה כחברה מובילה בענף הנדל"ן בישראל.

פארקי ההייטק של החברה נמצאים בתפוסה מלאה ומאוכלסים בעיקר על ידי לקוחות מובילים ברמה הארצית והבינלאומית, הרואים בפארקים של החברה כתובת מועדפת.

גב-ים פועלת להקמת מספר פרויקטים של נדל"ן מניב הכוללים בין היתר את גב-ים O2 בהרצליה, מגדלי מתם מערב בפארק מתם בחיפה, הבניין החדש בפארק גב-ים רחובות והבניין השני בפארק גב-ים נגב. פעילות זו מהווה מנוע צמיחה משמעותי לשנים הבאות.

במקביל, המשיכה החברה בהקמה ושיווק של ארבעה מגדלים ברמת הנשיא, הכוללים כ-290 יח"ד. עד כה נמכרו למעלה מ-500 יח"ד בשבעת המגדלים הראשונים בפרויקט.

חברת גב-ים, מקבוצת נכסים ובניין IDB, מפרסמת היום דוחות כספיים לרבעון השלישי של שנת 2014 :

תוצאות הפעילות (במליוני ש"ח)

<u>הערות והסברים</u>	<u>רבעון III 2013</u>	<u>רבעון III 2014</u>	<u>9'ח' 2013</u>	<u>9'ח' 2014</u>	<u>סעיף</u>
הגידול בסעיף זה נובע בעיקרו מאכלוס לראשונה של נכס מניב חדש ומעלייה ריאלית בדמי השכירות.	87	91	257	269	הכנסות מהשכרת מבנים
הגידול בסעיף זה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 וברבעון השלישי של השנה נובע בעיקרו מעלייה בהכנסות מהשכרת מבנים, כמפורט לעיל.	83	88	246	260	NOI
הגידול בסעיף זה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 וברבעון השלישי של השנה נובע בעיקרו מעלייה ריאלית בדמי השכירות.	82	86	245	253	Same Property NOI
ברבעון השלישי של השנה כלל סעיף זה הכנסות בסך של כ-11 מליון ש"ח בגין שערך כלל עתודות הקרקע שבבעלות החברה, והיתרה נובעת משערך נכסים מניבים בהקמה ושערך נכס שהושלם והושכר. ברבעון השני של השנה ערכה החברה שערך של כלל נכסיה המניבים.	37	25	170	123	הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הגידול בסעיף זה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 וברבעון השלישי של השנה נובע בעיקרו מגידול בהכנסות החברה מנכסים מניבים ובהכנסות אחרות.	80	82	230	246	EBITDA
--	----	----	-----	-----	--------

<u>הערות והסברים</u>	<u>רבעון III 2013</u>	<u>רבעון III 2014</u>	<u>9'ח' 2013</u>	<u>9'ח' 2014</u>	<u>סעיף</u>
ברבעון השלישי של שנת 2014 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בכ-0.3%, וכתוצאה, נרשמו הוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ-8 מליון ש"ח. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בכ-0.1% וכתוצאה נרשמו הוצאות הפרשי הצמדה בסך כ-3 מליון ש"ח. ברבעון השלישי של שנת 2013 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בשיעור של 1.3%, וכתוצאה מכך נרשמו הוצאות הפרשי הצמדה בסך 32 מליון ש"ח. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2013 עלה מדד המחירים לצרכן (ידוע) בשיעור של כ-2.0%, וכתוצאה נרשמו הוצאות הפרשי הצמדה בסך 49 מליון ש"ח. יצוין, כי הסכמי השכירות של החברה צמודים למדד המחירים לצרכן, והשווי ההוגן של הנדל"ן המניב של החברה נגזר, בין היתר, מדמי השכירות הצמודים. על כן, החברה רואה בנדל"ן להשקעה שלה הגנה כלכלית לטווח ארוך, כנגד ההתחייבויות הפיננסיות שלה, שאף הן ברובן צמודות למדד.	57	37	132	91	הוצאות מימון, נטו
בדוח הכספי ליום 30 בספטמבר 2013 רשמה החברה הוצאות מיסים על הכנסה באופן חד פעמי, בסך של כ-34 מליון ש"ח, כתוצאה משינוי סטטוטורי בשיעור מס החברות משיעור של 25% לשיעור של 26.5%.	38	17	90	73	מיסים על הכנסה
הגידול בסעיף זה נובע מגידול בהכנסות החברה מהשכרת מבנים, קיטון	17	39	141	159	הרווח הנקי

בהוצאות המימון נטו וקיטון במיסים על הכנסה. מנגד, היקף הכנסות החברה משערך נדל"ן להשקעה קטן בתקופת הדוח מול התקופה המקבילה אשתקד.					המיוחס לבעלי המניות
---	--	--	--	--	----------------------------

התפתחויות בתחומי הפעילות של החברה בתקופת הדוח:

נכסים מניבים

נכון ליום 30 בספטמבר 2014, לחברה נכסים מניבים בשטח כולל של כ-744 אלף מ"ר, באתרים שונים ברחבי הארץ (כולל שטח של כ-19 אלף מ"ר (חלק החברה) המוחזק על ידי חברת גב-ים ממך נכסים בלוד בע"מ, חברה בשליטה משותפת המוצגת לפי שיטת השווי המאזני).

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 השקיעה החברה סך של כ-179 מליון ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה, בפרויקטים שהקמתם הושלמה אשתקד וכן בפרויקטים של שיפוץ ושדרוג נכסים מניבים קיימים.

פארק גב-ים הרצליה צפון - המדע 1 - ברבעון השני של שנת 2014 השלימה החברה את הקמתו של מבנה נוסף בפארק גב-ים הרצליה צפון, בשטח של כ-5,200 מ"ר עילי, בתוספת חניון תת-קרקעי בשטח של כ-1,000 מ"ר. במהלך הרבעון השלישי של השנה השכירה החברה את כלל שטחי הבניין לצד ג' בלתי קשור.

מרכז מסחרי רמת הנשיא - לאחר תאריך הדוח השלימה החברה, ביחד עם רסקו מגורים בע"מ (לשעבר אוסיף השקעות ופיתוח בע"מ, להלן: "רסקו"), בחלקים שווים ביניהן, את הקמתו של מרכז מסחרי בפרויקט המגורים "רמת הנשיא" בחיפה, לרווחת כלל תושבי השכונה והאזור. המרכז המסחרי כולל שטח של כ-4,800 מ"ר עילי, וכ-3,100 מ"ר חניון תת-קרקעי.

גב-ים 02 - בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 המשיכה החברה בהקמתו של הפרויקט בהרצליה, בשטח עילי כולל של כ-29 אלף מ"ר (משרדים ומסחר), בשני שלבים, וחניון תת-קרקעי בשטח של כ-27 אלף מ"ר. ברבעון הראשון של השנה השלימה החברה את הקמתו של החניון התת-קרקעי, והחלה בהפעלתו באופן חלקי, על-מנת לתת מענה לביקושי החניה בפארק גב-ים הרצליה צפון. במהלך הרבעון השני של השנה מימשה חברת APPLE אופציה שניתנה לה לשכירות שטח של 5 קומות בבניין המערבי בפרויקט, וזאת בנוסף לכלל שטחי המשרדים של הבניין המזרחי.

פארק גב-ים נגב - החברה הבת, גב-ים נגב בע"מ, המשיכה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 בהקמתו של הבניין השני בפארק ההיי-טק החדש בבאר שבע, פארק גב-ים נגב, בשטח של כ-12 אלף מ"ר עילי.

פארק מתם - מגדלי מתם מערב - בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 המשיכה החברה הבת, מת"ם, בהקמתו של הפרויקט, אשר עתיד לכלול שני מבנים מחוברים, בשטח כולל של כ-24 אלף מ"ר עילי, בגבולו המערבי של פארק מתם, הצופה לים. ברבעון השלישי של השנה המשיכה מת"ם בהקמת המגדל הדרומי, הכולל מבנה בשטח של כ-12 אלף מ"ר עילי וכ-5,000 מ"ר תת-קרקעי, וכן בהקמתו של המגדל הצפוני, בשטח של כ-12 אלף מ"ר אף הוא, ובהרחבת מבנה החניה הקיים בפארק, בשטח של כ-8,600 מ"ר, אשר יכלול 380 מקומות חניה נוספים. במהלך הרבעון השלישי של השנה השלימה מת"ם את השכרת כלל שטחי המגדל הדרומי.

פארק גב-ים רחובות - החברה ומכון ויצמן הינן בעלות הזכויות במשותף בפארק (72% החברה, 28% מכון ויצמן). במהלך תשעת החודשים הראשונים של השנה המשיכה החברה לפעול להקמתו של בניין חדש בפארק, אשר עתיד לכלול כ-12 אלף מ"ר עילי וכ-10,000 מ"ר תת-קרקעי.

תוצרת הארץ (תל-אביב) - החברה ואמות השקעות בע"מ ("אמות"), הינן בעלות זכויות במשותף (בחלקים שווים) במגרשים סמוכים בשטח כולל של כ-15 דונם ברחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום בתל-אביב, הכוללים זכויות קיימות להקמת פרויקט בהיקף של כ-50 אלף מ"ר בנוי. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 המשיכו החברה ואמות לפעול להקמת החניונים התת-קרקעיים בפרויקט, בשטח כולל של כ-32 אלף מ"ר, לכ-950 מקומות חניה. במקביל, ובהתאם להסכם שנחתם בין החברה ואמות ובין עיריית תל-אביב, הגישו החברה ואמות תב"ע בסמכות וועדה מחוזית לתוספת זכויות של כ-130 אלף מ"ר עילי (ברוטו) ב-70 קומות, תוספת של כ-2,000 מקומות חניה, וכן לאישור ייעודים של משרדים, מסחר, ומלונאות.

בניה למגורים

רמת הנשיא - בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 המשיכה החברה הבת, רמת הנשיא גב-ים רסקו בע"מ ("גב-ים רסקו", חלק החברה 50%), בהקמה ושיווק של ארבעה בניינים בפרויקט, הכוללים 290 יח"ד. אכלוס שלושת הבניינים הראשונים בפרויקט, הכוללים 279 יח"ד, החל ברבעון השני של שנת 2013, ועד למועד פרסום דוח זה נמסרו 277 יח"ד לרוכשיהן. לאחר תאריך הדוח החל אכלוסו של הבניין הרביעי הפרויקט, הכולל 72 יח"ד, מתוכן נמסרו עד למועד פרסום דוח זה 36 יח"ד לידי רוכשיהן. ברבעון השלישי של שנת 2014 נמכרו 18 יח"ד בתמורה כוללת של כ-23 מליון ש"ח, לעומת 33 יח"ד בתמורה כוללת של 40 מליון ש"ח, ברבעון המקביל אשתקד. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2014 נמכרו 78 יח"ד בפרויקט, בתמורה כוללת של כ-101 מליון ש"ח, לעומת 94 יח"ד בתמורה כוללת של כ-113 מליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח המשיכה גב-ים רסקו לפעול לתכנון ורישוי של שלושה בניינים נוספים בפרויקט, בני 236 יח"ד סך הכל. בהתאם לכללים החשבונאיים, הכירה גב-ים רסקו בהכנסות ממכירת הדירות שנמסרו במהלך תשעת החודשים הראשונים של השנה. ההכנסות ממכירת הדירות שטרם נמסרו, יוכרו עם מסירתן. הרווח ממסירת הדירות כאמור לעיל, נכלל בסעיף חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

חברת גב-ים, מקבוצת נכסים ובניין IDB, הינה מהגדולות והוותיקות בחברות הנדל"ן בארץ. גב-ים עוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות הבנות שלה, בתחום הנכסים המניבים בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, השכרה תחזוקה וניהול של פארקים תעשייתיים ועסקיים, בנייני משרדים, שטחי מסחר, מבני אחסנה וחניונים באזורי ביקוש ברחבי הארץ. בתחום הבניה למגורים עוסקת גב-ים בייזום, תכנון, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של יחידות דיור בשכונות מגורים איכותיות.

בברכה

רן רהב
דובר חברת גב-ים
מקבוצת נכסים ובניין IDB