

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

2014 ומציגה גידול בכל הפרמטרים התפעוליים

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה בשנת 2014 הסתכם בסך של כ-

197 מיליון ₪ לעומת 186 מיליון ₪ אשתקד, גידול של כ- 6%

הכנסות החברה מהשכרת מבנים במהלך שנת 2014 הסתכמו בכ- 361 מיליון ₪

לעומת 346 מיליון ₪, גידול של כ- 4.3%

ה-EBITDA במהלך שנת 2014 הסתכם בכ- 328 מיליון ₪ לעומת כ-308 מיליון ₪

אשתקד, גידול של כ-6.5%.

רפי ביסקר, יו"ר דירקטוריון גב-ים אמר היום:

גב-ים, מקבוצת נכסים ובניין, מסכמת כיום את התוצאות של 2014 עם רווח נקי של 197 מיליון ₪. השנה החולפת היתה מלאת פעילות ענפה ומוצלחת עם ייזום רחב היקף ועליה בכל הפרמטרים התפעוליים. בתום השנה ועם אכלוס 6 פרויקטים חדשים, ביניהם קמפוסים של חברות כמו APPLE ומייקרוסופט, גדלה מצבת שטחי הנכסים המניבים של החברה ב- 76 אלף מ"ר לסך של כ- 810 אלף מ"ר עם תפוסה ממוצעת של 97%. היקף ההכנסות המייצג משכ"ד, כולל ההכנסות מהנכסים שהתווספו השנה, יגיע לכ-400 מיליון ₪. עם השלמת הפרויקטים הנמצאים בפיתוח ובניה, היקף הנכסים המניבים של גב-ים צפוי לגדול בשנתיים הקרובות למעל 900 אלף מ"ר.

אבי יעקובוביץ, מנכ"ל גב-ים, מקבוצת נכסים ובניין, אמר היום:

"בשבועות האחרונים השלימה גב-ים את אכלוסן של שתי חברות ההייטק המובילות בעולם - APPLE ומייקרוסופט. מרכז המחקר והפיתוח של APPLE בפרויקט גב-ים O2 בהרצליה אוכלס ונחנך במעמד מנכ"ל אפל העולמית, מר טים קוק, ומרכז מייקרוסופט אוכלס בפרויקט מגדלי מתם מערב בפארק מתם, חיפה. גב-ים מסכמת שנה מוצלחת וחזקה של ביצועים טובים, ומציגה שיפור וצמיחה עקבית בכלל הפרמטרים התפעוליים. אסטרטגיית הצמיחה האורגנית המתמדת בליבת הפעילות של החברה, המתמקדת בפעילות ייזום ענפה ואינטנסיבית בפרויקטים חדשים, והשבחת הנדל"ן המניב הקיים, מהווה בסיס יציב וחזק לצמיחת החברה בשנים הבאות.

החברה המשיכה בתנופת הייזום רחבת ההיקף, בשמונה פרויקטים בשטח כולל של כ-177 אלף מ"ר, הכוללים, בין היתר, את גב-ים O2 והמדע 1 בהרצליה, מגדלי מתם מערב בפארק מתם, חיפה, הבניין השני בפארק גב-ים נגב, בניין נוסף ברחובות והמרכז המסחרי ברמת הנשיא בחיפה, ואשר מתוכם הושלמו שישה פרויקטים. החברה חתמה על הסכמי שכירות משמעותיים, בין היתר עם החברות אינטל, אפל, אלביט, EMC, סימנס, יאהו וגוגל.

החברה, בשיתוף עם חברת רסקו, ממשיכה בהקמה ושיווק של שכונת רמת הנשיא בחיפה, בה נמכרו עד כה למעלה מ-525 יח"ד בשמונת הבניינים הראשונים.

גב-ים ממשיכה לשמור על איתנות פיננסית ורמת נזילות גבוהה של כ-790 מליון ש"ח, נזילות המאפשרת לה להמשיך את פעילות הייזום האינטנסיבית ורחבת ההיקף באיזורי ביקוש, ולבסס את המוניטין של גב-ים ומעמדה כחברה מובילה בענף הנדל"ן בישראל.

החברה מחזיקה בתום שנת 2014, בנכסים מניבים בשטח כולל של כ-808 אלף מ"ר, בתפוסה בשיעור של כ-97%.

חברת גב-ים, מקבוצת נכסים ובניין, מפרסמת היום דוחות כספיים לשנת 2014 ולרבעון הרביעי של שנת 2014:

סעיף	2014	2013	הערות והסברים
הכנסות מהשכרת מבנים	361	346	הגידול בסעיף זה נובע מאכלוס לראשונה של נכס מניב חדש ומעלייה ריאלית בדמי השכירות.
NOI	349	333	הגידול בסעיף זה בשנת 2014 נובע בעיקרו מעלייה בהכנסות מדמי השכירות, כמפורט לעיל.
Same Property NOI	338	328	הגידול בסעיף זה בשנת 2014 נובע בעיקרו מעלייה בהכנסות מדמי השכירות, כמפורט לעיל.
הכנסות מעליית שווי הוגן	133	184	ההכנסות בסעיף זה בשנת 2014 כוללות הכנסות בגין שערך נכסים מניבים (כ-93 מליון ש"ח), שערך נכסים בהקמה (כ-30 מליון ש"ח) ושערך קרקעות המיועדות להקמת נכסים מניבים (כ-10 מליון ש"ח).
EBITDA	328	308	הגידול בסעיף זה בשנת 2014 נובע בעיקרו מעלייה בהכנסות מדמי השכירות.
הוצאות מימון, נטו	122	157	בשנת 2014 ירד מדד המחירים לצרכן (הידוע) בכ-0.1% וכתוצאה נרשמו הכנסות הפרשי הצמדה בסך של 2 מליון ש"ח. בשנת 2013 עלה המדד (הידוע) בשיעור 1.9%, וכתוצאה מכך רשמה החברה הוצאות בסך 47 מליון ש"ח. יש לציין, 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 של החברה, שאף הן ברובן צמודות למדד.			
עיקר ההפרש בין השנים נובע מחלק החברה ברווח של רמת הנשיא גב-ים רסקו בע"מ, אשר קטן בשנת 2014 נוכח עיתוי מסירת דירות לרוכשיהן.	18	9	חלק ברווחי חברות מוחזקות
בשנת 2013 רשמה החברה הוצאה חד פעמית בסך 34 מליון ש"ח, מתוכם מיוחס לבעלים של החברה סך של כ-29 מליון ש"ח, וזאת בעקבות שינוי שיעור מס החברות מ-25% ל-26.5%.	108	90	מסים על הכנסה
הגידול ברווח הנקי בשנת 2014 נובע מכל האמור לעיל.	186	197	הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות

התפתחויות בתחומי הפעילות של החברה בתקופת הדוח:

נכסים מניבים

נכון ליום 31 בדצמבר 2014, לחברה נכסים מניבים בשטח כולל של כ-808 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).

בשנת 2014 השקיעה החברה סך של כ-250 מליון ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה, בפרויקטים שהקמתם הושלמה במהלך השנה ואשתקד וכן בעבודות שיפוץ ושדרוג של נכסים 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.

מרכז מסחרי רמת הנשיא - ברבעון הרביעי של השנה 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. מרבית שטחי המרכז המסחרי כבר הושכרו ואוכלסו.

גב-ים 02 - הבניין המזרחי - בתום שנת 2014 השלימה החברה את הקמתו של הבניין המזרחי בפרויקט בהרצליה, בשטח משרדים של כ-12.5 אלף מ"ר עילי, אשר הושכרו במלואם לחברת APPLE ואוכלסו על-ידה, וכ-1,500 מ"ר המיועדים למסחר.

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. עם אכלוס הבניין המזרחי על-ידי אפל, הופהחניון התת-קרקעי במלואו.

פארק גב-ים נגב - הבניין השני - החברה הבת, גב-ים נגב בע"מ, השלימה בתום שנת 2014 את הקמתו של הבניין השני בפארק ההיי-טק החדש בבאר שבע, פארק גב-ים נגב, בשטח של כ-12 אלף מ"ר עילי. נכון למועד דוח זה, הושכרו ואוכלסו כ-2,700 מ"ר בפרויקט זה.

מגדלי מתם מערב - המגדל הדרומי - בתום שנת 2014 השלימה החברה הבת, מת"ם, את הקמתו של המגדל הדרומי בפרויקט, בשטח של כ-12 אלף מ"ר עילי וכ-5,000 מ"ר תת-קרקעי. כלל שטחי הבניין הושכרו ואוכלסו, בין היתר על-ידי חברת מייקרוסופט, אשר שכרה 7,500 מ"ר בבניין זה.

פרויקטים בהקמה

גב-ים 02 - הבניין המערבי - החברה המשיכה בשנת 2014 בהקמתו של המגדל המערבי בפרויקט, בשטח של כ-15.7 אלף מ"ר עילי. 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, כאמור לעיל.

מגדלי מתם מערב - המגדל הצפוני - בשנת 2014 המשיכה החברה בהקמתו של המגדל הצפוני בפרויקט, בשטח של כ-12 אלף מ"ר עילי, וכן בהרחבת מבנה החניה הקיים בפארק, בשטח של כ-8,600 מ"ר, אשר יכללו 380 מקומות חניה נוספים. נכון למועד פרסום דוח זה, השכירה מת"ם כ-1,500 מ"ר בפרויקט זה.

פארק גב-ים רחובות - החברה ומכון ויצמן הינן בעלות הזכויות במשותף בפארק (72% החברה, 28% מכון ויצמן). במהלך השנה פעלה החברה 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 עילי.

בשנת 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 תביעה 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.

1.3.2 בניה למגורים

רמת הנשיא - בשנת 2014 המשיכה רמת הנשיא גב-ים רסקו בע"מ ("גב-ים רסקו"), חלק החברה (50%), בהקמה ושיווק של ארבעה בניינים נוספים בפרויקט (בניינים 4-7), הכוללים 290 יח"ד.

אכלוס שלושת הבניינים הראשונים בפרויקט, הכוללים 93 יח"ד כל אחד, הושלם במהלך השנה. ברבעון הרביעי של שנת 2014 החל אכלוסו של הבניין הרביעי ולאחר תאריך הדוח הכספי החל גם אכלוסו של הבניין החמישי בפרויקט.

לאחר תאריך הדוח הכספי החלה גב-ים רסקו בשיווקו של הבניין השמיני בפרויקט, אשר עתיד לכלול 72 יח"ד. בשנת 2014 נמכרו 96 יח"ד בפרויקט, בתמורה כוללת של כ-127 מליון ש"ח, לעומת 113 יח"ד, בתמורה כוללת של כ-136 מליון ש"ח בשנת 2013.

בהתאם לכללים החשבונאיים, הכירה גב-ים רסקו בהכנסות ממכירת הדירות שנמסרו במהלך 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.

1.3.3 מימושים

פארק גב-ים חולון - הבניין הראשון - ברבעון הראשון של שנת 2014 מכרה החברה את זכויותיה בבניין הראשון שהקימה בפארק גב-ים חולון, בשטח של כ-12 אלף מ"ר עילי וכ-9,000 מ"ר חניון תת-קרקעי. הבניין נמכר כשהוא אינו מאוכלס, במצבו כפי שהוא. הנכס נמכר בתמורה לסך של כ-76.5 מליון ש"ח, בדומה לשוויו של הנכס הרשום בספרי החברה. ברבעון השני של השנה נמסר הבניין לידי הרוכשת.

מפרץ חיפה - "בית הצומת" - ברבעון הראשון של שנת 2014 מכרה החברה את זכויותיה ב"בית הצומת" - בניין המצוי בפארק התעשייה של גב-ים במפרץ חיפה, בשטח של כ-3,100 מ"ר עילי, וזאת בתמורה לסך של 6.5 מליון ש"ח. בגין המכירה עדכנה החברה את השווי ההוגן של הנכס בדוח הכספי לשנת 2013, בהתאם לתמורה שנקבעה בהסכם המכר, ורשמה הכנסות מעליית השווי ההוגן בסך של כ-2 מליון ש"ח. ברבעון השני של השנה נמסר הבניין לידי הרוכשת.

חברת גב-ים, מקבוצת נכסים ובניין, 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