

תוצאות שיא לגב-ים מקבוצת נכסים ובניין

חברת גב-ים, מקבוצת נכסים ובניין, מפרסמת היום את הדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2015 ומציגה גידול בכל הפרמטרים

התפעוליים

הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות של החברה ברבעון הראשון של שנת 2015 הסתכם בסך של כ-73 מיליון ₪, לעומת כ-38 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ-92%

הכנסות החברה מהשכרת מבנים ברבעון הראשון של שנת 2015 הסתכמו בכ-97 מיליון ₪ לעומת כ-89 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ-9%

ה-NOI הסתכם ברבעון הראשון של שנת 2015 בסך של כ-94 מיליון ₪ לעומת כ-86 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ-9%.

ה-EBITDA ברבעון הראשון של שנת 2015 הסתכם בכ-89 מיליון ₪ לעומת כ-80 מיליון ₪ אשתקד, גידול של כ-11%.

ה-FFO המיוחס לבעלי המניות הסתכם ברבעון הראשון של שנת 2015 בכ-44 מיליון ש"ח, לעומת כ-37 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ-19%

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

גב-ים, מקבוצת נכסים ובניין, מסכמת עוד רבעון מוצלח עם גידול בכל הפרמטרים התפעוליים ורושמת שיא ברווח הנקי הרבעוני, אשר עלה למעלה מ-90% ל-73 מיליון ₪. הצמיחה האורגנית של גב-ים ע"י ייזום, פיתוח והשבחת פרויקטי נדל"ן מניב בישראל ממשיכה לתת את אותותיה החיוביות. היקף ההכנסות המייצג משכ"ד, כולל ההכנסות מהנכסים החדשים

שאוכלסו לאחרונה הינו כ-400 מיליון ₪. עם השלמת הפרויקטים הנמצאים כיום בשלבי ביצוע ותכנון יגדל היקף הנכסים של גב- ים לסך של כ- 870 אלף מ"ר .
זכות איכות הנכסים, מקצועיות והמוניטין הגבוה של ניהול פארקי ההי-טק בישראל, החברה ממשיכה להיות כתובת מועדפת לחברות בינלאומיות ומקומיות מובילות.

אבי יעקובוביץ, מנכ"ל גב-ים אמר היום:

"החברה ממשיכה במימוש אסטרטגיית הצמיחה האורגנית המתמדת בליבת הפעילות שלה המתמקדת בפעילות ייזום ענפה ואינטנסיבית בפרויקטים חדשים, והשבחת הנדל"ן המניב הקיים, ומציגה שיפור וצמיחה עקביים בכלל הפרמטריים התפעוליים. אסטרטגיה זו מהווה בסיס יציב וחזק לצמיחת החברה בשנים הקרובות

הנכסים האיכותיים אשר הושלמו בתום שנת 2014 הצטרפו לפורטפוליו הנכסים המניבים של החברה, וכוללים, בין היתר, את קמפוס אפל בהרצליה פיתוח וקמפוס מייקרוסופט בפארק מתם בחיפה. החברה שומרת על תפוסה בשיעור גבוה של כ-97% בנכסיה המניבים.

החברה ממשיכה בתנופת הייזום והבניה רחבת היקף, בחמישה פרויקטים, בשטח כולל של כ- 100 אלף מ"ר, הכוללים בין היתר את גב-ים O2 בהרצליה, מגדלי מתם מערב בפארק מתם, חיפה, ופרויקט בפארק גב-ים רחובות, אשר נמכר לאחרונה. עם השלמת פרויקטים אלו, מצבת שטחי הנכסים המניבים של החברה תעמוד על כ-870 אלף מ"ר.

לאחר תאריך הדוח הכספי חתמה מתם על הארכת הסכם שכירות משמעותי עם חברת IBM, אשר שוכרת בניין ייעודי, בשטח של כ-19 אלף מ"ר, אותו הקימה עבורה מתם בעבר בקמפוס אוניברסיטת חיפה.

ה-FFO המיוחס לבעלי המניות הסתכם ברבעון הראשון של השנה בכ-44 מליון ש"ח, לעומת כ-37 מליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, גידול של כ-19%. הגידול ברבעון משקף בגילום השנתי גידול של כ- 32 מיליון ₪.

החברה, בשיתוף עם חברת רסקו, ממשיכה בהקמה ושיווק של פרויקט המגורים רמת הנשיא בחיפה, בו נמכרו עד כה כ-550 יח"ד בשמונת הבניינים הראשונים.

גב-ים ממשיכה לשמור על איתנות פיננסית ורמת נזילות גבוהה של כ-670 מליון ש"ח, נזילות המאפשרת לה להמשיך את פעילות הייזום האינטנסיבית ורחבת היקף באיזורי ביקוש, ולבסס את המוניטין של גב-ים ומעמדה כחברה המובילה בענף הנדל"ן בישראל".

חברת גב-ים, מקבוצת נכסים ובניין, מפרסמת היום דוחות כספיים
לרבעון הראשון של שנת 2015:

<u>הערות והסברים</u>	<u>רבעון </u> <u>2014</u>	<u>רבעון </u> <u>2015</u>	<u>סעיף</u>
הגידול בסעיף זה ברבעון הראשון של שנת 2015 נובע בעיקרו מאכלוס פרויקטים מניבים אשר הושלמו בתום שנת 2014.	89	97	הכנסות מהשכרת מבנים
הגידול בסעיף זה ברבעון הראשון של שנת 2015 נובע בעיקרו מעלייה בהכנסות מדמי השכירות, כמפורט לעיל.	86	94	NOI
הגידול בסעיף זה ברבעון הראשון של שנת 2015 נובע מעלייה ריאלית בהכנסות מדמי השכירות.	86	88	Same Property NOI
ההכנסות בסעיף זה ברבעון הראשון של שנת 2015 נובעות ממיוש הנכס בפארק גב-ים רחובות, כמפורט בסעיף 1.3 לעיל.	-	11	הכנסות מעליית שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הגידול בסעיף זה ברבעון הראשון של שנת 2015 נובע בעיקרו מעלייה בהכנסות מדמי השכירות.	80	89	EBITDA
ברבעון הראשון של שנת 2015 ירד מדד המחירים לצרכן (ידוע) בכ-1.6% וכתוצאה נרשמו הכנסות הפרשי הצמדה בסך של כ-43 מליון ש"ח. ברבעון הראשון של שנת 2014 ירד מדד המחירים לצרכן (ידוע) בכ-0.7% וכתוצאה נרשמו הכנסות הפרשי הצמדה בסך של כ-18 מליון ש"ח.	(10)	23	הכנסות מימון, נטו (הוצאות)
עיקר הגידול בסעיף זה נובע מגידול ברווח לפני מסים. בנוסף, כתוצאה מהירידה שחלה ברבעון הראשון של שנת 2015 במדד המחירים לצרכן (ידוע), בשיעור של כ-1.6%, רשמה החברה גידול בהתחייבות למסים נדחים ועל-כן שיעור המס האפקטיבי עמד ברבעון הראשון של שנת 2015 על 34%.	23	43	מסים על הכנסה
הגידול בסעיף זה ברבעון הראשון של שנת 2015 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מכל	38	73	הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות

האמור לעיל.			
-------------	--	--	--

המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (במליוני ש"ח)

<u>הערות והסברים</u>	<u>ליום</u> <u>31.12.14</u>	<u>ליום</u> <u>31.03.15</u>	<u>סעיף</u>
הקיטון נובע בעיקרו מהקיטון בסעיף האמצעים הנזילים, כמפורט להלן.	6,205	6,142	סך הנכסים
האמצעים הנזילים של החברה כוללים בעיקר פקדונות בבנקים וניירות ערך סחירים. הקיטון בסעיף זה נובע מפרעונות הלוואות ואגרות חוב כמפורט להלן.	788	667	האמצעים הנזילים
הסעיף כולל נדל"ן להשקעה, נדל"ן בהקמה ונכסים מוחזקים למכירה. השינוי בסעיף זה נובע מהשקעות החברה בנדל"ן להשקעה והכנסות מעליית ערך, כמפורט לעיל.	5,156	5,207	נדל"ן להשקעה
עיקר הקיטון נובע מהירידה באמצעים הנזילים, כמפורט לעיל, וכן מהתחייבות לחלוקת דיבידנד, כמפורט בסעיף 1.6 להלן.	228	91	הון חוזר
ברבעון הראשון של שנת 2015 פרעה החברה הלוואות, אגרות חוב ואשראי לזמן קצר, בסך כולל של כ-208 מליון ש"ח. ליום 31 במרץ 2015 מהווה היקף ההלוואות והאשראי של החברה 49% מכלל נכסי החברה. בתום הרבעון קיבלה החברה הלוואה ממוסד בנקאי בסך של כ-120 מליון ש"ח.	3,132	3,001	הלוואות ואשראי
השינוי בסעיף זה נובע מהרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות, בניכוי דיבידנד לשלם.	1,591	1,545	ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות

<u>הערות והסברים</u>	<u>רבעון</u> <u>2014</u>	<u>רבעון</u> <u>2015</u>	<u>סעיף</u>
השינוי בסעיף זה נובע בעיקרו מעיתוי קבלת הכנסות דמי שכירות משוכרים שונים.	83	79	תזרימי מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
הגידול בסעיף זה נובע בעיקרו מעלייה בהכנסות מדמי השכירות.	49	56	FFO מאוחד (תזרים מזומנים נקי מנכסים מניבים)
הגידול בסעיף זה נובע בעיקרו מעלייה בהכנסות	37	44	FFO המיוחס לבעלי המניות

התפתחויות בתחומי הפעילות של החברה בתקופת הדוח:**נכסים מניבים**

נכון ליום 31 במרץ 2015, 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). ברבעון הראשון של שנת 2015 השקיעה החברה סך של כ-65 מליון ש"ח בפרויקטים שנמצאים בתכנון, רישוי והקמה, ברכישת נכס בפארק מתם וכן בפרויקטים שהקמתם הושלמה אשתקד.

גב-ים O2 - הבניין המערבי - ברבעון הראשון של שנת 2015 המשיכה החברה בהקמתו של הבניין המערבי בפרויקט, בשטח של כ-15.7 אלף מ"ר עילי. חברת APPLE מימשה אופציה שניתנה לה לשכירות שטח של 5 קומות בבניין זה, בנוסף לכלל שטחי המשרדים של הבניין המזרחי, אשר הושלם ואוכלס בתום שנת 2014.

מגדלי מתם מערב - המגדל הצפוני - ברבעון הראשון של שנת 2015 המשיכה החברה הבת, מת"ם, בהקמתו של המגדל הצפוני בפרויקט, בשטח של כ-12 אלף מ"ר עילי, וכן בהרחבת מבנה החניה הקיים בפארק מתם, 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. יצוין, כי המגדל הדרומי בפרויקט זה הושכר במלואו והושלם בתום שנת 2014.

פארק גב-ים רחובות - במהלך הרבעון הראשון של השנה פעלה החברה להמשך הקמתו של בניין חדש בפארק, אשר עתיד לכלול כ-11,700 אלף מ"ר עילי וכ-270 מקומות חניה תת-קרקעיים, ואשר נמכר לצד שלישי בלתי קשור לאחר תאריך הדוח הכספי, כמפורט בדוח זה להלן.

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. ברבעון הראשון של שנת 2015 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 - ברבעון הראשון של שנת 2015 המשיכה רמת הנשיא גב-ים רסקו בע"מ ("גב-ים רסקו", חלק החברה 50%), בהקמה ושיווק של שני בניינים נוספים בפרויקט (בניינים 7-8), הכוללים 146 יח"ד, וכן באכלוס שלושה בניינים אשר הקמתם הושלמה (בניינים 4-6), הכוללים 216 יח"ד.

ברבעון הראשון של שנת 2015 נמכרו 15 יח"ד בפרויקט, בתמורה כוללת של כ-21.3 מליון ש"ח, ולאחר תאריך הדוח הכספי נמכרו 14 יח"ד נוספות בפרויקט, בתמורה כוללת של כ-21.1 מליון ש"ח.

ברבעון הראשון של שנת 2015 מסרה גב-ים רסקו 71 יח"ד לידי רוכשיהן. בהתאם לכללים החשבונאיים, הכירה גב-ים רסקו בדוחותיה הכספיים בהכנסות ממכירת הדירות שנמסרו במהלך הרבעון הראשון של השנה. ההכנסות ממכירת הדירות שטרם נמסרו, יוכרו עם מסירתן. הרווח ממכירת הדירות כאמור לעיל, נכלל בסעיף חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

מימושים

פארק גב-ים רחובות - החברה ומכון ויצמן הינן בעלות הזכויות במשותף (72% החברה הבת, 28% מכון ויצמן) בקרקע בשטח של כ-72 דונם ברחובות ובנס ציונה, עליה מוקם פארק גב-ים רחובות. לאחר תאריך הדוח הכספי התקשרו החברה ומכון ויצמן (יחד: "המוכרות") עם צד ג' בלתי קשור ("הרוכש") בהסכם למכירת מלוא זכויות המוכרות במגרש בשטח של כ-17 דונם בפארק גב-ים רחובות ("המגרש"). הממכר כולל את המגרש; מבנה בשלבי הקמה המוקם על גבי המגרש, בשטח של כ-11,700 מ"ר עילי וחניון תת-קרקעי המיועד לכ-270 מקומות חניה, ואשר הקמתו תושלם על-ידי החברה עד לרבעון השני של שנת 2016; וכן זכויות בניה להקמת שני מבנים נוספים על-גבי המגרש, בהיקף כולל של כ-36 אלף מ"ר עילי, אשר חלקן עדיין בתהליך אישור על-ידי הרשויות המוסמכות.

בתמורה לממכר ישלם הרוכש למוכרות סך של 153 מליון ש"ח, בתוספת מע"מ. בעקבות מכירת הנכס צפויה החברה לרשום רווח נקי (לאחר מס) בסך של כ-15 מליון ש"ח, אשר יוכר על-ידי החברה החל מהרבעון הראשון של שנת 2015 ועד להשלמת הקמתו של הבניין וקבלת אישור הזכויות הנוספות במגרש. ברבעון הראשון של שנת 2015 הכירה החברה ברווח נקי בסך של כ-8 מליון ש"ח מתוך הרווח האמור לעיל.

ביום 28 באפריל 2015 התקיים התנאי המתלה לעסקה, עם קבלת אישור מצד שלישי, שאינו תלוי בחברה.

לפרטים נוספים ראו, על דרך ההפנייה, דיווחים מידיים של החברה מיום 2 באפריל 2015 ומיום 29 באפריל 2015 (אסמכתאות מס' 072541-01-2015 ו-007836-01-2015, בהתאמה).

חברת גב-ים, מקבוצת נכסים ובניין, הינה מהגדולות והוותיקות בחברות הנדל"ן בארץ. גב-ים עוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות הבנות שלה, בתחום הנכסים המניבים ביזום, 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