



מצגת  
שוק ההון  
—  
מחצית ראשונה  
ורבעון 2

2023

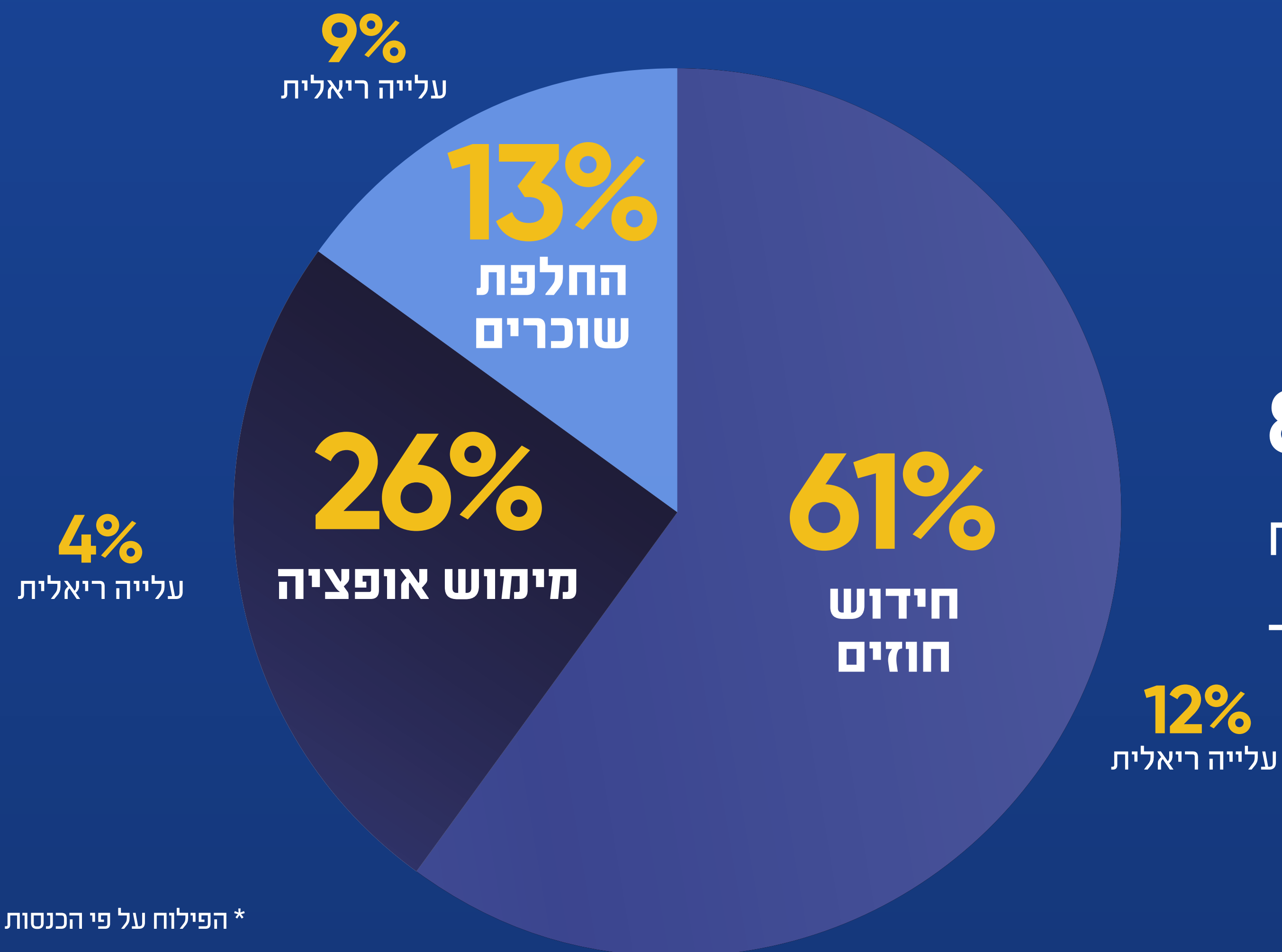


הנחלת





# עיקרי פעילות מחצית ראשונה 2023



היקף נכסי החברה - כ-1.2 מיליון מ"ר.

שיעור תפוסה - 98%.

חתימת הסכמים בגין נכסים קיימים -

73 הסכמי שכירות, בשטח כולל של כ-85

אלף מ"ר עילי, המניבים כ-63 מיליון ש"ח

בשנה, בעלייה ריאלית, מעבר לעליית המדד

(ובנטרול TI) של כ-10%.

\* הפילוח על פי הכנסות

# עיקרי פעילות רבעון 2 2023

חתימת הסכמים בגין נכסים קיימים -

**39** הסכמי שכירות, בשטח כולל של כ-**47**

אלף מ"ר עילי, המניבים כ-**36** מיליון ש"ח

בשנה, בעלייה ריאלית, מעבר לעליית המדד

(ובנטרול TI) של כ-**11%**.



\* הפילוח על פי הכנסות

# עיקרי פעילות מחצית ראשונה 2023

חתימת 5 הסכמים, בגין פרויקטים בייזום, בשטח כולל של כ-20 אלף מ"ר עילי,  
המניבים כ-19.1 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה 15.2 מיליון ש"ח), כדלקמן:



גב-ים פארק העברית

1,300 מ"ר

כ-1.1 מיליון ש"ח בשנה  
(חלק החברה 0.7 מיליון ש"ח).

קרן  
בינלאומית

פארק גב-ים נגב

3,100 מ"ר

כ-2.0 מיליון ש"ח בשנה



פארק גב-ים מפרץ חיפה

7,800 מ"ר

כ-4.4 מיליון ש"ח בשנה



גב-ים רעננה

3,600 מ"ר

כ-6.2 מיליון ש"ח בשנה  
(חלק החברה 4.3 מיליון ש"ח)



גב-ים רעננה

4,000 מ"ר

כ-5.4 מיליון ש"ח בשנה  
(חלק החברה 3.8 מיליון ש"ח)



# עיקרי פעילות מחצית ראשונה 2023

ייזום



- **12** פרויקטים בייזום, בשטח כולל של כ- **480** אלף מ"ר, בהשקעה כוללת של כ- **5.0** מיליארד ש"ח, שגוזרים תוספת הכנסות שנתיות מייצגות של כ- **438** מיליון ש"ח. התשואה הצפויה מפרויקטים אלו - **7.9%** (ללא חוות השרתים).
- עד כה שיווקה החברה, לרבות מזכר הבנות חתום, שיעור של כ- **55%** מכלל השטח העילי שבייזום, אשר יניבו תוספת הכנסות בסך **181** מיליון ש"ח בשנה.
- תקופת השכירות הממוצעת של ההסכמים שנחתמו בגין פרויקטים בייזום כ- **11.4** שנים (4.6 שנים בהסכמים בנכסים קיימים).



# עיקרי פעילות מחצית ראשונה 2023

השלמת פרויקטים בשנת 2023:



1. מתם מזרח #2 - 48 אלף מ"ר, הכנסה שנתית בסך של כ- 33 מיליון ש"ח, הושלם ואוכלס במלואו.

2. רב בריח #1 - 41 אלף מ"ר ( 28 אלף מ"ר חלק החברה), הכנסה שנתית בסך של

כ-12 מיליון ש"ח; הושלם ואוכלס במלואו.

3. גב-ים מפרץ חיפה מרלוג #4 - 20 אלף מ"ר, הכנסה שנתית בסך של כ- 11 מיליון ש"ח, הושלם ושווק במלואו.

4. גב-ים רעננה - 73 אלף מ"ר ( 51 אלף מ"ר חלק החברה), הכנסה שנתית בסך של כ- 27 מיליון ש"ח חלק החברה, 32% שווק.

סה"כ השלמת פרויקטים בשנת 2023 - כ- 182 אלף מ"ר ( 147 אלף מ"ר חלק החברה) אשר יניבו

כ-83 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה), מתוכם שווק שיעור של 83% מהשטחים העיליים.



# עיקרי פעילות מחצית ראשונה 2023

| שיעור השינוי | גידול | 1-6.2022 | 1-6.2023 |     |
|--------------|-------|----------|----------|-----|
| 18%          | 49    | 269      | 318      | NOI |

● תחזית NOI לשנת 2023 כ- **640-655** מיליון ש"ח, גידול בשיעור כ- **18%**

(כ- **100** מיליון ש"ח), לעומת שנת 2022.

● התחזית לשנת 2023 גדלה ב כ- **10** מיליון ש"ח.



# עיקרי פעילות מחצית ראשונה 2023

| שיעור השינוי | גידול | 1-6.2022 | 1-6.2023 |                                 |
|--------------|-------|----------|----------|---------------------------------|
| 33%          | 49    | 149      | 198      | FFO<br>לפי גישת ההנהלה          |
| 112%         | 55    | 49       | 104      | FFO<br>לפי גישת רשות ניירות ערך |

● תחזית FFO לשנת 2023 כ- **380-400** מיליון ש"ח, גידול בשיעור של כ- **28%** (כ- **90** מיליון ₪) לעומת שנת 2022.

● התחזית לשנת 2023 גדלה בכ- **30-40** מיליון ש"ח.



# עיקרי פעילות רבעון 2 2023

| שיעור השינוי | גידול | 4-6.2022 | 4-6.2023 |                                 |
|--------------|-------|----------|----------|---------------------------------|
| 19%          | 26    | 137      | 163      | NOI                             |
| 24%          | 20    | 82       | 102      | FFO<br>לפי גישת ההנהלה          |
| 117%         | 28    | 24       | 52       | FFO<br>לפי גישת רשות ניירות ערך |

\*הנתונים במיליוני ש"ח

מינוף = 54.7%

תזרים מפעילות שוטפת הסתכם בתום הרבעון השני של השנה בסך **295** מיליון ש"ח, לעומת **228** מיליון ש"ח, גידול בשיעור של כ- **29%** לעומת התקופה המקבילה אשתקד.



# עיקרי פעילות מחצית ראשונה 2023

## ● תב"עוֹת עיקריות בהליכי תכנון ורישוי

| תב"ע             | מצב קיים    | מצב מתוכנן                                                  | סטטוס                                                                              |
|------------------|-------------|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 הרצליה צפון    | 55 אלף מ"ר  | 400 יח"ד<br>45 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר                         | תב"ע בתהליך תכנון                                                                  |
| 2 רחובות הוותיקה | 5 אלף מ"ר   | 400 יח"ד<br>50 אלף מ"ר תעסוקה,<br>10 אלף מ"ר תעשייה ומסחר,  | אישור עקרוני של הוועדה המקומית לקידום תכנית                                        |
| 3 עכו            | -           | 1,000 יח"ד                                                  | תב"ע בתהליך תכנון                                                                  |
| 4 חולון          | 60 אלף מ"ר  | 850 יח"ד<br>500 אלף מ"ר תעסוקה,<br>60 אלף מ"ר תעשייה ומסחר, | אושרו להפקדה בתנאים 2 תכניות מתוך 3: 260 יח"ד, 140 אלף מ"ר תעסוקה, 7,000 מ"ר מסחר. |
| סה"כ             | 120 אלף מ"ר | כ- 2,650 יח"ד<br>כ- 670 אלף מ"ר<br>לתעסוקה, תעשייה ומסחר    |                                                                                    |

סה"כ תוספת של כ-550 אלף מ"ר וכ-2,650 יח"ד.



# אודות גב-ים (נכון ל-30.6.23)

4.2 מיליארד ₪  
הון עצמי לבעלי מניות

54.7%  
שיעור המינוף

11.1 מיליארד ₪  
שווי נכסים מניבים

400  
לקוחות

מיליון ₪ 700  
אמצעים נזילים

---

מיליון ₪ 465  
מסגרות אשראי

דירוג אג"ח  
il Aa 2 / il AA  
מערלות מידרוג

11.4 שנים  
מח"מ הסכמי שכירות  
בגין נכסים בייזום

4.6 שנים  
מח"מ הסכמי שכירות  
ללא נכסים בייזום



# אודות גב-ים (נכון ל-30.6.23)

**98%**

שיעור תפוסה

**1.2** מיליון מ"ר

שטחים מניבים

**1.3**

מיליארד ש"ח  
צבר הכנסות משכירות בגין  
הסכמים חתומים בייזום

**3.0**

מיליארד ש"ח  
צבר הכנסות משכירות  
ללא נכסים בייזום

**470** אלף מ"ר

זכויות בנייה זמינות

**10%**

עליה ריאלית  
בדמי השכירות

**6.5%**

שיעור  
תשואה  
משוקלל  
לשווי הנכסים המניבים

**1.2%**

ריבית  
אפקטיבית משוקללת  
ממוצעת, צמודה למדד



# אודות גב-ים (1-6.2023)

**198** מיליוני ₪  
FFO לבעלי המניות  
לפי גישת ההנהלה

**335** מיליוני ₪  
רווח נקי לבעלי המניות

**318** מיליוני ₪  
NOI

**364** מיליוני ₪  
הכנסות מהשכרת  
נכסים ודמי ניהול

**295** מיליוני ₪  
תזרים מזומנים  
מפעילות שוטפת

גידול של **9%**  
Same Property NOI

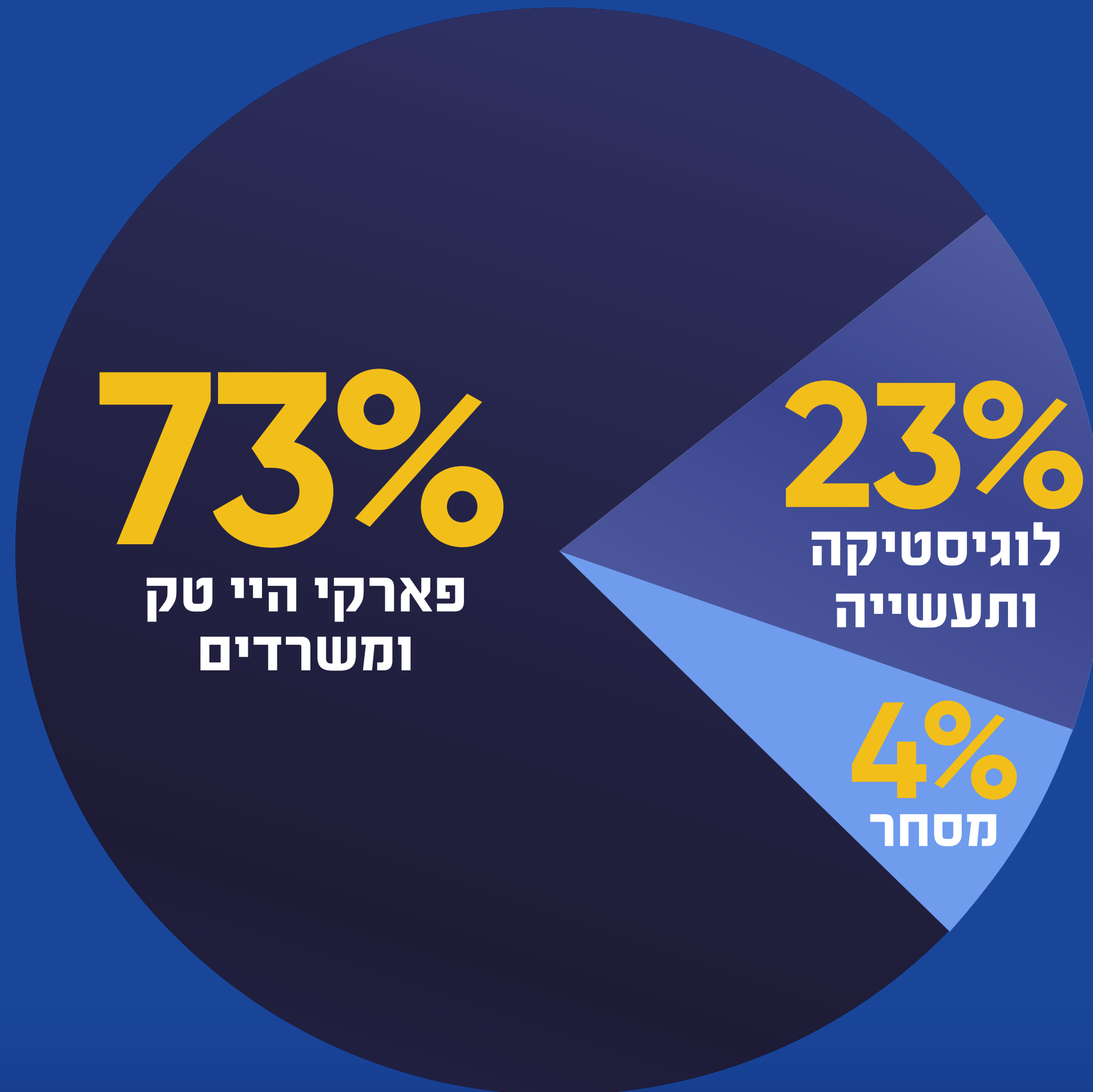
\* FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו עמוד 8



# שווי הנכסים המניבים (11,087 מיליון ש"ח)

6.5% שיעור תשואה משוקלל 1.2 מיליון מ"ר

8,011 מיליון ש"ח  
6.5% שיעור תשואה ממוצע משוקלל  
822,000 מ"ר



2,583 מיליון ש"ח  
5.9% שיעור תשואה ממוצע משוקלל  
303,000 מ"ר

493 מיליון ש"ח  
8.0% שיעור תשואה ממוצע משוקלל  
53,000 מ"ר

# לקוחות החברה





**ערים**

# פארקי הייטק, לוגיסטיקה ותעשייה

98%

# שיעור תפוסה





# קיימות



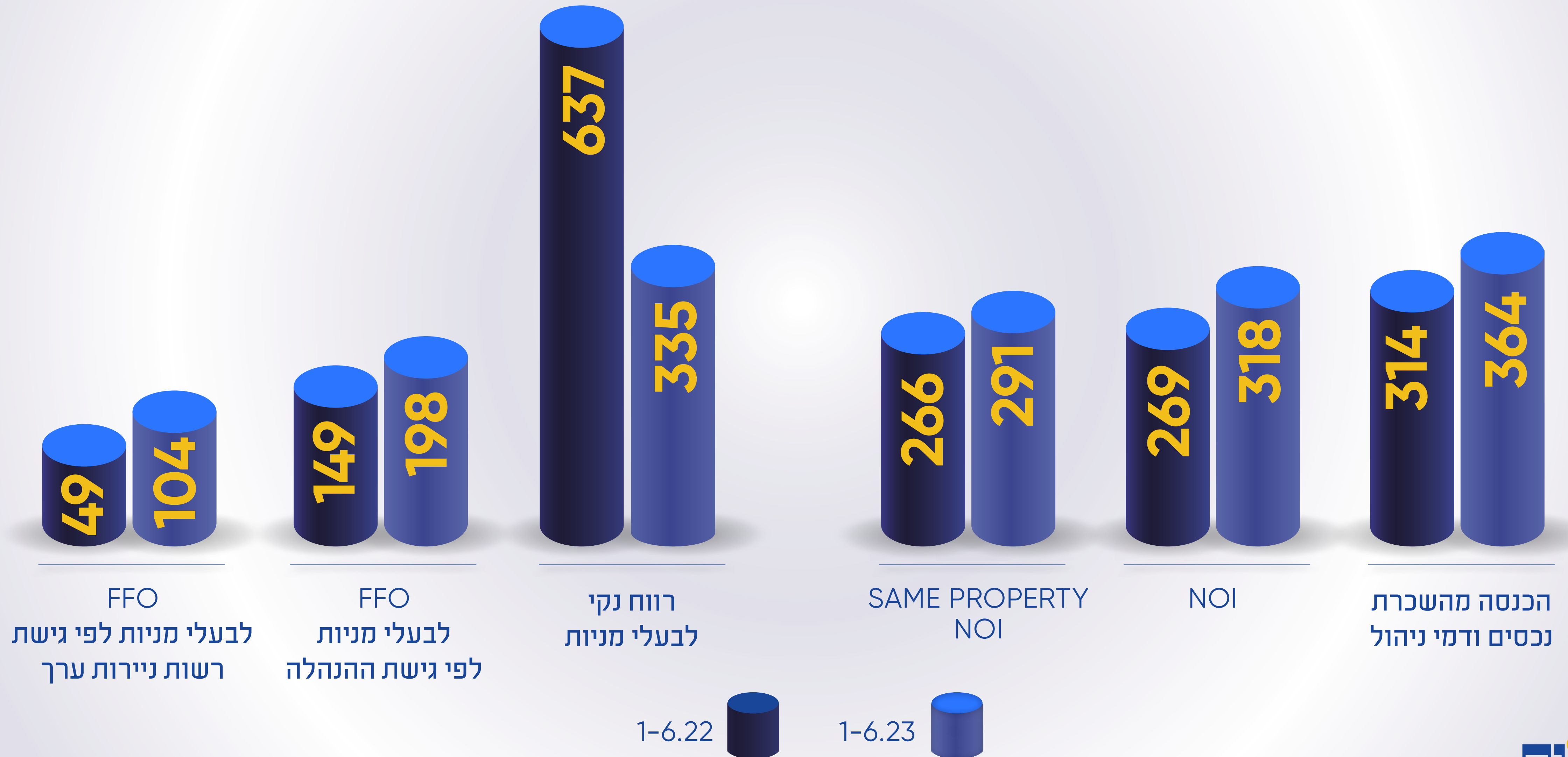


# נתונים פיננסיים





# תוצאות כספיות לתקופה 1-6.23 (במיליוני ₪)





# צמיחה ב-NOI (במיליוני ₪)



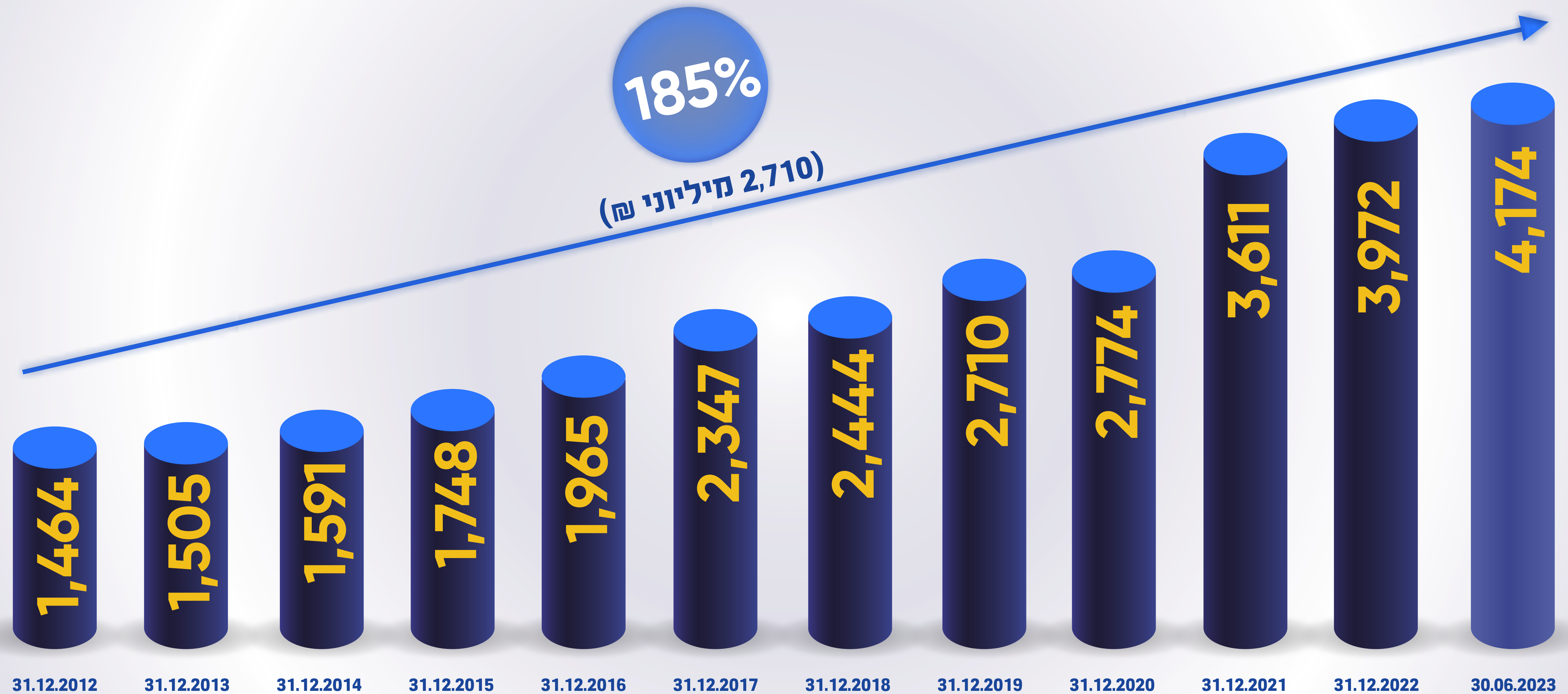
# צמיחה ב-FFO לבעלי המניות

ע"פ גישת ההנהלה (במיליוני ₪)





# הון עצמי לבעלי מניות (במיליוני ₪)



# התפלגות שווי נדל"ן להשקעה (13,779 מיליון ₪)



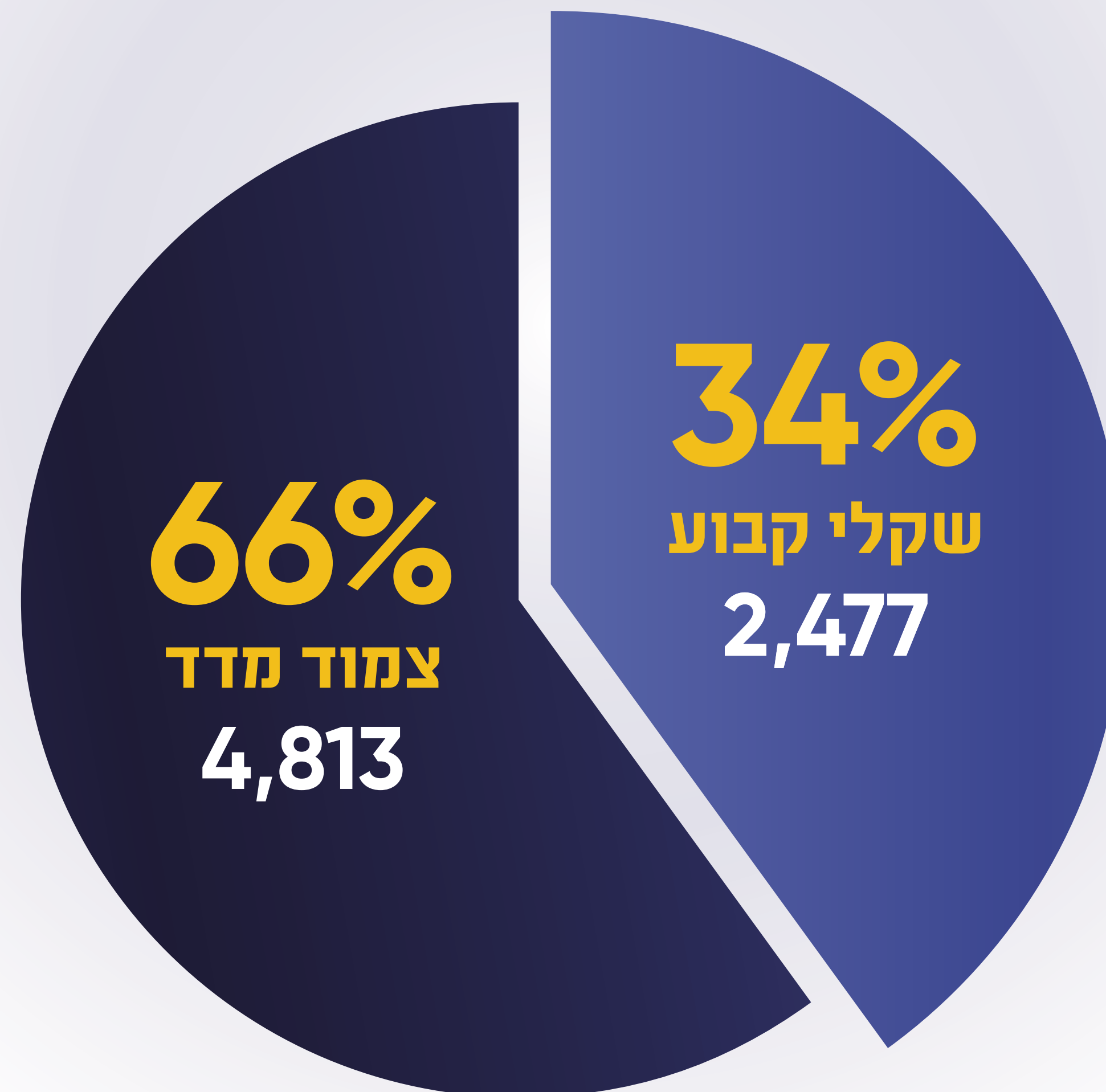


# חוב פיננסי ברוטו (7,290 מיליון ₪)

ליום 30.06.23

1.2% ריבית אפקטיבית ממוצעת משוקללת, צמודה למדד

3.4 שנים מח"מ משוקלל



# פריסת החזר קרן החוב (במיליוני ₪)





# נתונים כספיים (במיליוני ₪)

## מאוחד

| השינוי ב-% | 1-6/2022 | 1-6/2023 |                                             |
|------------|----------|----------|---------------------------------------------|
| 18.2       | 269      | 318      | NOI                                         |
| 9.3        | 266      | 291      | Same Property NOI                           |
| (51.8)     | 845      | 407      | עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה             |
| 29.4       | 228      | 295      | תזרים מזומנים מפעילות שוטפת                 |
| (47.4)     | 637      | 335      | רווח נקי לבעלי מניות*                       |
| 32.9       | 149      | 198      | FFO לבעלי מניות לפי גישת ההנהלה*            |
| 112        | 49       | 104      | FFO לבעלי מניות לפי גישת הרשות לניירות ערך* |

# נתונים כספיים (במיליוני ₪)

| 31/12/2022 | 30/06/2023 |                               |
|------------|------------|-------------------------------|
| 1,616      | 708        | אמצעים נזילים                 |
| 12,549     | 13,779     | שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתוכו: |
| 2,038      | 2,023      | נדלן בהקמה                    |
| 674        | 669        | קרקעות                        |
| 9,837      | 11,087     | נדל"ן מניב                    |
| 521        | 415        | נכסים אחרים                   |
| 14,686     | 14,902     | סך הנכסים                     |

מאוחד



# נתונים כספיים (במיליוני ₪)

| 31/12/2022 | 30/06/2023 |                           |
|------------|------------|---------------------------|
| 7,478      | 7,290      | חוב פיננסי, ברוטו         |
| 501        | 524        | התחייבויות אחרות          |
| 1,568      | 1,646      | עתודה למיסים נדחים        |
| 3,972      | 4,174      | הון המיוחס לבעלי המניות   |
| 1,167      | 1,268      | זכויות שאינן מקנות שליטה* |
| 14,686     | 14,902     | סך הון והתחייבויות        |

מאוחד

# נתונים כספיים (במיליוני ₪)

| שיעור השינוי<br>ב- % | 31/12/2022 | 30/06/2023 |                      |
|----------------------|------------|------------|----------------------|
| 9.8                  | 12,549     | 13,779     | נדל"ן להשקעה         |
| 12.3                 | 5,863      | 6,582      | חוב פיננסי, נטו      |
| 1.4                  | 53.3%      | 54.7%      | שיעור המינוף         |
| 5.1                  | 3,972      | 4,174      | הון עצמי לבעלי מניות |



# נתונים כספיים (במיליוני ₪)

| השינוי ב-% | 1-6/2022 | 1-6/2023 |                                             |
|------------|----------|----------|---------------------------------------------|
| 17.1       | 222      | 260      | NOI                                         |
| 10.5       | 219      | 242      | Same Property NOI                           |
| (62.1)     | 727      | 275      | עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה             |
| (16.6)     | 151      | 126      | הוצאות מימון, נטו                           |
| (59.7)     | 149      | 60       | הוצאות מיסים                                |
| (47.4)     | 637      | 335      | רווח נקי                                    |
| 32.9       | 149      | 198      | FFO לבעלי מניות לפי גישת ההנהלה*            |
| 112        | 49       | 104      | FFO לבעלי מניות לפי גישת הרשות לניירות ערך* |

סולו  
מורחב\*

# נתונים כספיים (במיליוני ₪)

סולו  
מורחב\*

| 31/12/2022 | 30/06/2023 |                               |
|------------|------------|-------------------------------|
| 1,459      | 590        | אמצעים נזילים                 |
| 10,594     | 11,595     | שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתוכו: |
| 1,794      | 1,936      | נדלן בהקמה                    |
| 530        | 519        | קרקעות                        |
| 8,270      | 9,140      | נדל"ן מניב                    |
| 485        | 375        | נכסים אחרים                   |
| 12,538     | 12,560     | סך הנכסים                     |



# נתונים כספיים (במיליוני ₪)

סולו  
מורחב\*

| 31/12/2022 | 30/06/2023 |                    |
|------------|------------|--------------------|
| 7,020      | 6,800      | חוב פיננסי, ברוטו  |
| 262        | 251        | התחייבויות אחרות   |
| 1,284      | 1,335      | עתודה למיסים נדחים |
| 3,972      | 4,174      | הון עצמי           |
| 12,538     | 12,560     | סך הון והתחייבויות |



# פרוייקטים שהושלמו







**מתם מזרח #2**  
שווק במלואו  
לחברות הייטק בינלאומיות

**אבי ים מתם**

מגדלי מתם מזרח #2

שטח

כ-48,000 מ"ר

מתוכם

29,000 מ"ר עילי

עלות כוללת

289 מיליון ₪

NOI

33 מיליון ₪

תשואה

11.4%

נתונים הינם 100%  
(חלק גב-ים 50.1%)

\*ההדמיה להמחשה בלבד

**אבי ים**





שווק במלואו רב-בריח

**אבי-אשקלון**  
רב בריח #1

שטח  
41,000 מ"ר  
(28,000 מ"ר חלק החברה)

עלות כוללת (חלק החברה)  
206 מיליון ₪

NOI (חלק החברה)  
12 מיליון ₪

תשואה  
6.0%

\*ההדמיה להמחשה בלבד





שווק במלואו

אב"ם מפרץ חיפה #4

שטח

כ-20,000 מ"ר

עלות כוללת

135 מיליון ₪

NOI

11 מיליון ₪

תשואה

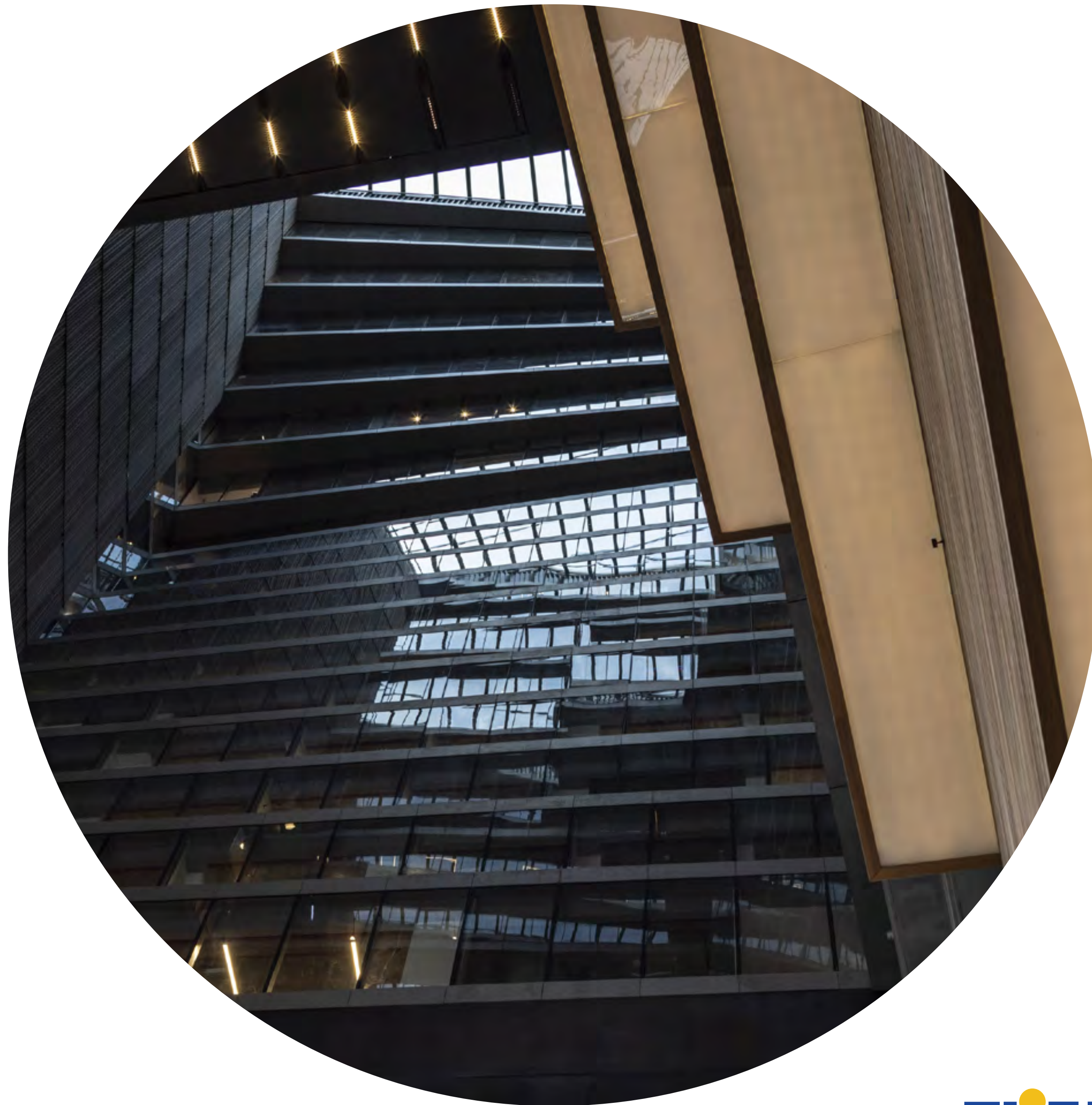
7.8%

\*ההדמיה להמחשה בלבד

אב"ם



# פרויקטים בייזום





# פרויקטים בייזום

כ- 55% מסך השטחים העיליים של הפרויקטים בביצוע שווקו

| במאוחד                |       |      |             |      |                         |                           |                                        |                     |                           |           |                               |
|-----------------------|-------|------|-------------|------|-------------------------|---------------------------|----------------------------------------|---------------------|---------------------------|-----------|-------------------------------|
| עילי                  | חניון | סה"כ | שיעור החזקה | סה"כ | עלויות הקמה (כולל קרקע) | יתרת עלויות ליום 30.06.23 | הכנסות שכירות שנתיות מייצגות מיליוני ₪ | שיעור שטח עילי ששוק | הכנסות בגין שטח עילי ששוק | מועד סיום |                               |
| שטח (אלפי מ"ר) - 100% |       |      |             |      | שטח במאוחד (אלפי מ"ר)   | בדו"ח המאוחד (מיליוני ₪)  |                                        |                     |                           |           |                               |
| 30                    | 13    | 43   | 100%        | 43   | 314                     | 248                       | 31                                     | -                   | -                         | Q3/25     | 1 מגדלי מתם מזרח #3           |
| 40                    | 33    | 73   | 69.5%       | 51   | 370                     | 76                        | 27                                     | 32%                 | 9                         | Q4/23     | 2 פארק גב-ים רעננה            |
| 57                    | 32    | 89   | 66%         | 59   | 654                     | 397                       | 51                                     | 40%                 | 20                        | Q3/24     | 3 גב-ים פארק העברית #1,2      |
| 38                    | 22    | 60   | 100%        | 60   | 660                     | 411                       | 42                                     | 100%                | 42                        | Q4/25     | 4 גב-ים O2                    |
| 160                   | 45    | 205  | 50%         | 103  | 1,550                   | 1,068                     | 140                                    | 33%                 | 53                        | Q4/26     | 5 TOHA 2                      |
| 22                    | 22    | 44   | 100%        | 44   | 332                     | 176                       | 20                                     | 88%                 | 18                        | Q2/24     | 6 פארק גב-ים חולון - בניין #3 |
| 55                    | -     | 55   | 100%        | 55   | 397                     | 332                       | 24                                     | 100%                | 24                        | Q1/26     | 7 גב-ים אשקלון רב בריח #2     |
| 15                    | -     | 15   | 100%        | 15   | 103                     | 86                        | 9                                      | 21%                 | 2                         | Q1/25     | 8 פארק גב-ים נגב #5           |
| 24                    | 15    | 39   | 72%         | 28   | 181                     | 125                       | 14                                     | 63%                 | 9                         | Q1/25     | 9 פארק גב-ים רחובות #5        |
| 14                    | -     | 14   | 100%        | 14   | 355                     | 300                       | 70                                     | -                   | -                         | Q3/24     | 10 פארק מתם - חוות שרתים      |
| -                     | -     | -    | 100%        | -    | 31                      | 19                        | 6                                      | -                   | -                         | Q3/23     | 11 מתקנים פוטו-וולטאים        |
| 8                     | -     | 8    | 100%        | 8    | 64                      | 28                        | 4                                      | 100%                | 4                         | Q3/24     | 12 גב-ים מפרץ חיפה #5         |
| 463                   | 182   | 645  | -           | 480  | 5,011                   | 3,266                     | 438                                    |                     | 181                       |           | סה"כ                          |

- סך עלויות הקמה ללא עלות קרקע הינן 3,975 מיליוני ₪.
- שיעור תשואה מייצג - 7.9% (ללא שיעור תשואה של חוות שרתים)
- תוספת של כ-438 מיליוני ₪ להכנסות החברה, מתוכם כ-181 מיליוני ₪ עבור פרויקטים ששווקו.
- השטחים ששווקו כוללים LOI חתום בפרויקט TOHA 2



# פרויקטים בייזום

כ- 55% מסך השטחים העיליים של הפרויקטים בביצוע שווקו

| סולו מורחב*                   | עילי                  | חניון | סה"כ | עלויות הקמה (כולל קרקע)  | יתרת עלויות ליום 30.06.23 | הכנסות שכירות שנתיות מייצגות מיליוני ₪ | שיעור שטח עילי ששוק | הכנסות בגין שטח עילי ששוק | מועד סיום |
|-------------------------------|-----------------------|-------|------|--------------------------|---------------------------|----------------------------------------|---------------------|---------------------------|-----------|
|                               | שטח (אלפי מ"ר) - 100% |       |      | בדו"ח המאוחד (מיליוני ₪) |                           |                                        |                     |                           |           |
| 1 מגדלי מתם מזרח #3           | 15                    | 7     | 22   | 157                      | 124                       | 15                                     | -                   | -                         | Q3/25     |
| 2 פארק גב-ים רעננה            | 28                    | 23    | 51   | 370                      | 76                        | 27                                     | 32%                 | 9                         | Q4/23     |
| 3 גב-ים פארק העברית #1,2      | 38                    | 21    | 59   | 654                      | 397                       | 51                                     | 40%                 | 20                        | Q3/24     |
| 4 גב-ים O2                    | 38                    | 22    | 60   | 660                      | 411                       | 42                                     | 100%                | 42                        | Q4/25     |
| 5 TOHA 2                      | 80                    | 23    | 103  | 1,550                    | 1,068                     | 140                                    | 33%                 | 53                        | Q4/26     |
| 6 פארק גב-ים חולון - בניין #3 | 22                    | 22    | 44   | 332                      | 176                       | 20                                     | 88%                 | 18                        | Q2/24     |
| 7 גב-ים אשקלון רב בריח #2     | 39                    | -     | 39   | 278                      | 232                       | 17                                     | 100%                | 17                        | Q1/26     |
| 8 פארק גב-ים נגב #5           | 11                    | -     | 11   | 75                       | 63                        | 7                                      | 21%                 | 1                         | Q1/25     |
| 9 פארק גב-ים רחובות #5        | 17                    | 11    | 28   | 181                      | 125                       | 14                                     | 63%                 | 9                         | Q1/25     |
| 10 פארק מתם - חוות שרתים      | 7                     | -     | 7    | 178                      | 150                       | 35                                     | -                   | -                         | Q3/24     |
| 11 מתקנים פוטו-וולטאים        | -                     | -     | -    | 31                       | 19                        | 6                                      | -                   | -                         | Q3/23     |
| 12 גב-ים מפרץ חיפה #5         | 8                     | -     | 8    | 64                       | 28                        | 4                                      | 100%                | 4                         | Q3/24     |
| סה"כ                          | 303                   | 129   | 432  | 4,530                    | 2,869                     | 378                                    |                     | 173                       |           |

● סולו מורחב = חלק מיוחס לבעלי המניות (חברת מתם 50.1%, חברת גב-ים נגב 73.25%)  
● סך עלויות הקמה ללא עלות קרקע הינן 3,553 מיליוני ₪.  
●●● שיעור תשואה מייצג - 7.9% (ללא שיעור תשואה של חוות שרתים)  
●●●● תוספת של כ-378 מיליוני ₪ להכנסות החברה, מתוכם כ-173 מיליוני ₪ עבור פרויקטים ששווקו.  
●●●●● השטחים ששווקו כוללים LOI חתום בפרויקט TOHA 2



מתם מזרח #3



אבי ים מתם

מגדלי מתם מזרח #3

שטח

כ-42,500 מ"ר

מתוכנן

29,500 מ"ר עילי

מועד סיום

רבעון 3, 2025

עלות כוללת

314 מיליון ₪

NOI

31 מיליון ₪

תשואה

9.9%

נתונים הינם 100%  
(חלק גב-ים 50.1%)

\*ההדמיה להמחשה בלבד

אבי ים



TEXAS  
INSTRUMENTS

ROOMS NCR

שווק 32%

אביסרעננה

שטח

כ-72,600 מ"ר  
(50,400 מ"ר חלק החברה)

מתוכם

40,000 מ"ר עילי  
(28,000 מ"ר חלק החברה)

מועד סיום

רבעון 4, 2023

עלות כוללת (חלק החברה)

370 מיליון ₪

NOI (חלק החברה)

27 מיליון ₪

תשואה

7.3%

\*ההדמיה להמחשה בלבד

אביס







# אביס פארק העברית

שטח

כ-89,000 מ"ר  
(59,000 מ"ר חלק החברה)

מתוכם

57,000 מ"ר עילי  
(38,000 מ"ר חלק החברה)

מועד סיום

רבעון 3, 2024

עלות כוללת (חלק החברה)

654 מיליון ₪

NOI (חלק החברה)

51 מיליון ₪

תשואה

7.8%

neteera

Lightricks

CELEM Power Capacitors Hydro MERCK

בנין #1

בנין #2

שווק 40%



# גב ים פארק העברית

## התקדמות הבנייה

בנין #1

בנין #2







שווק 100%  
לחברת הייטק בינלאומית



שטח

כ-60,000 מ"ר

מתוכם

38,000 מ"ר עילי

מועד סיום

רבעון 4, 2025

עלות כוללת

660 מיליון ₪

NOI

42 מיליון ₪

תשואה

6.4%

\*ההדמיה להמחשה בלבד









# ToHaTwo

שטח

כ-205,000 מ"ר

מתוכנן

160,000 מ"ר עילי

מועד סיום

רבעון 4, 2026

עלות כוללת

3.1 מיליארד ₪

NOI

280 מיליון ₪

תשואה

9.0%

נתונים הינם 100%  
(חלק גב-ים 50%)

\*ההדמיה להמחשה בלבד

אב"ם



# ToHaTwo



שווק 88%  
לקריית הממשלה

אביס חולון

בניין #3

שטח

כ-44,000 מ"ר

מתוכם

22,000 מ"ר עילי

מועד סיום

רבעון 2, 2024

עלות כוללת

332 מיליון ₪

NOI

20 מיליון ₪

תשואה

6.0%

\*ההדמיה להמחשה בלבד

אביס







## אביים מפרץ חיפה #5

שטח

כ-7,800 מ"ר

מועד סיום

רבעון 3, 2024

עלות כוללת

64 מיליון ₪

NOI

4 מיליון ₪

תשואה

7.0%

שווק 100% לחברת אלמוג



\*ההדמיה להמחשה בלבד

אביים



שווק במלואו  רב-בריה

אבי-אשקלון

רב בריח #2

שטח

כ-55,000 מ"ר

מועד סיום רב בריח #2

רבעון 1, 2026

עלות

397 מיליון ₪

NOI

24 מיליון ₪

תשואה

6.0%

נתונים הינם 100%  
(חלק גב-ים 70.0%)

בנין #2



\*ההדמיה להמחשה בלבד

אבי-אשקלון



שווק 21% לקרן בינלאומית

אבי 5

שטח

15,000 מ"ר עילי

מועד סיום

רבעון 1, 2025

עלות כוללת

103 מיליון ₪

NOI

9 מיליון ₪

תשואה

8.7%

נתונים הינם 100%  
(חלק גב-ים 73.25%)

\*החזמיה להמחשה בלבד

אבי



שווק לחברת הייטק בינלאומית

אביסרחובות

בניין #5

שטח

כ-39,000 מ"ר  
(28,000 מ"ר חלק החברה)

מתוכם

24,000 מ"ר עילי  
(17,000 מ"ר חלק החברה)

מועד סיום

רבעון 1, 2025

עלות כוללת (חלק החברה)

181 מיליון ₪

NOI (חלק החברה)

14 מיליון ₪

תשואה

7.7%

\*ההדמיה להמחשה בלבד

אביס



# אביסרחובות

## התקדמות הבנייה





**אביים מתם**

חוות שרתים

הספק של כ-9.5 מגה וואט  
(כ-14 אלפי מ"ר)

כ-1,750 מסדים

מועד סיום

רבעון 3, 2024

עלות כוללת

355 מיליון ₪

NOI

70 מיליון ₪

IRR

9%

\*ההדמיה להמחשה בלבד

**אביים**



# הקמת מתקנים פוטו-וולטאים ע"ג גגות מבני החברה

הפרויקט

40 מתקנים פוטו-וולטאים

הספק

כ-7 מגה וואט

השקעה

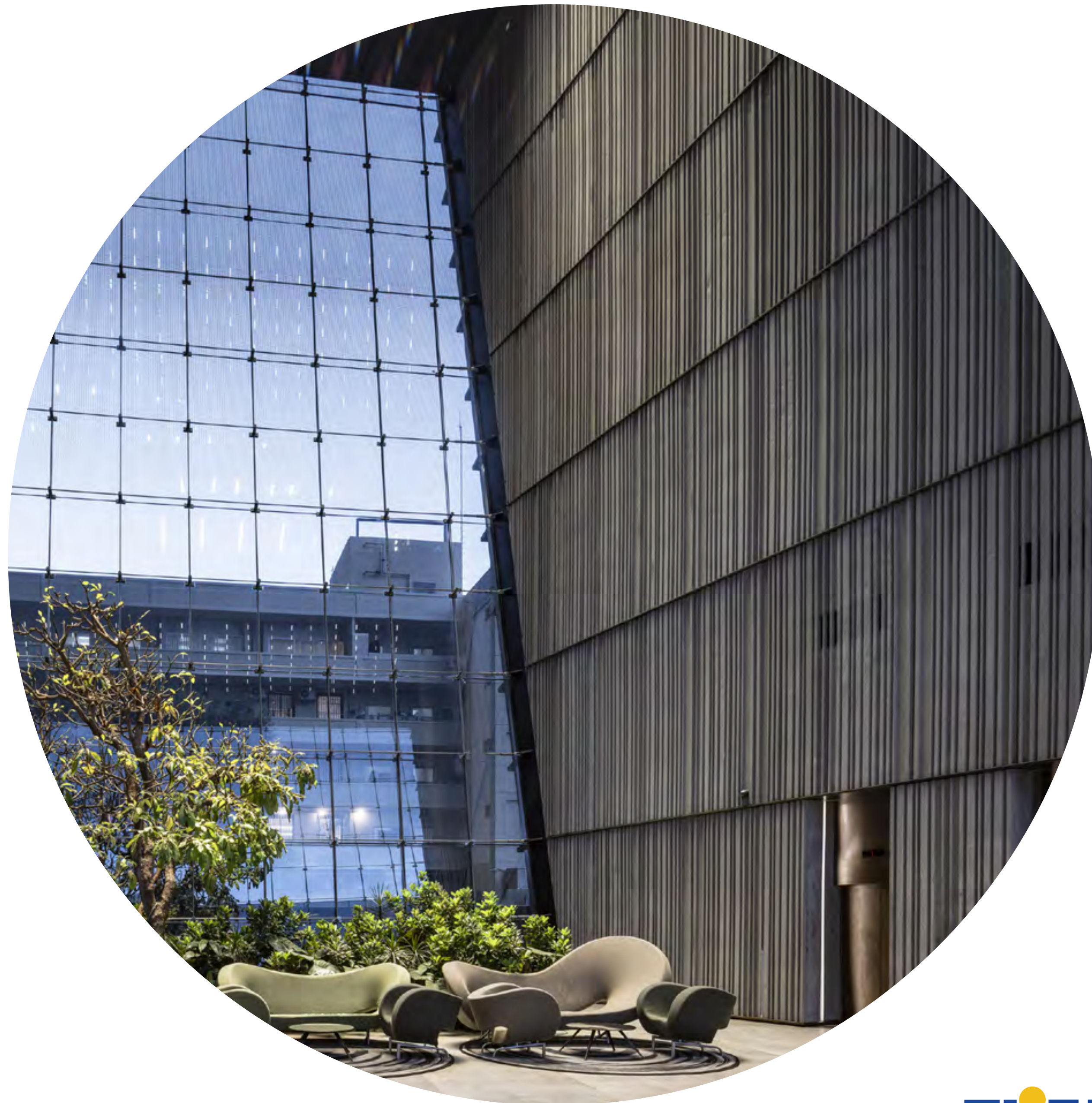
31 מיליון ש"ח

NOI

6 מיליון ₪



# לב"ע





# גב ים הרצליה צפון

מצב קיים

55 אלף מ"ר  
(לא כולל O2)

מצב מתוכנן

400 יח"ד  
45 אלף מ"ר תעסוקה





# אבימים הרצליה צפון

מצב קיים

55 אלף מ"ר  
(לא כולל O2)

מצב מתוכנן

400 יח"ד  
45 אלף מ"ר תעסוקה



אביים רחובות הוותיקה

מצב קיים  
5,000 מ"ר

מצב מתוכנן  
400 יח"ד  
50 אלף מ"ר תעסוקה  
10 אלף מ"ר מסחר



אבירים רחובות הוותיקה

מצב קיים  
5,000 מ"ר

מצב מתוכנן  
400 יח"ד  
50 אלף מ"ר תעסוקה  
10 אלף מ"ר מסחר

\*ההדמיה להמחשה בלבד

אבירים





אב"ם עכו

מצב קיים



אב"ים עכו

מצב מתכונן

כ- 1,000 יח"ד

\*ההדמיה להמחשה בלבד

אב"ים



מצב קיים  
60 אלף מ"ר בנוי

מצב מתוכנן  
850 יח"ד  
500 אלף מ"ר תעסוקה  
60 אלף מ"ר תעשייה ומסחר





גב ים חולון

מצב קיים  
60 אלף מ"ר בנוי

מצב מתוכנן  
850 יח"ד  
500 אלף מ"ר תעסוקה  
60 אלף מ"ר תעשייה ומסחר

\*ההולמיה להמחשה בלבד

גב ים



# מידע צופה פני עתיד

מצגת זו כוללת תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד (מידע צופה פני עתיד).

העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע זה נוגעים למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, למצב הנוכחי של תחומי הפעילות בהם פועלת החברה, באזורי פעילותה, ולעובדות ולנתונים מאקרו כלכליים, הכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו.

התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, וכן מההתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם בשליטת החברה.