

2023

מצגת שוק ההון | רבעון 3



עיקרי פעילות

אודות גב-ים (1-9.2023)

443 מיליוני ש"ח
תזרים מזומנים
מפעילות שוטפת

גידול של **9%**
Same Property NOI

489 מיליוני ש"ח
NOI

560 מיליוני ש"ח
הכנסות מהשכרת
נכסים ודמי ניהול

300 מיליוני ש"ח
FFO לבעלי המניות
לפי גישת ההנהלה

422 מיליוני ש"ח
רווח נקי לבעלי המניות

* FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו עמוד 10

עיקרי פעילות

אודות גב-ים (נכון ל-30.9.23)

98%
שיעור תפוסה

1.2 מיליון מ"ר
שטחים מניבים

1.4 מיליארד ש"ח
צבר הכנסות משכירות בגין
הסכמים חתומים בייזום

3.0 מיליארד ש"ח
צבר הכנסות משכירות
ללא נכסים בייזום

400
לקוחות

490 אלף מ"ר
שטחים בייזום

11.3 שנים
מח"מ הסכמי שכירות
בגין נכסים בייזום

4.2 שנים
מח"מ הסכמי שכירות
ללא נכסים בייזום

470 אלף מ"ר
זכויות בנייה זמינות

10%
עליה ריאלית
בדמי השכירות

עיקרי פעילות

אודות גב-ים (נכון ל-30.9.23)

663
מיליון ₪
אמצעים נזילים

4.2
מיליארד ₪
הון עצמי לבעלי מניות

1.3%
ריבית
אפקטיבית משוקללת
ממוצעת, צמודה למדד

10.9
מיליארד ₪
שווי נכסים מניבים

465
מיליון ₪
מסגרות אשראי

54.8%
שיעור המינוף

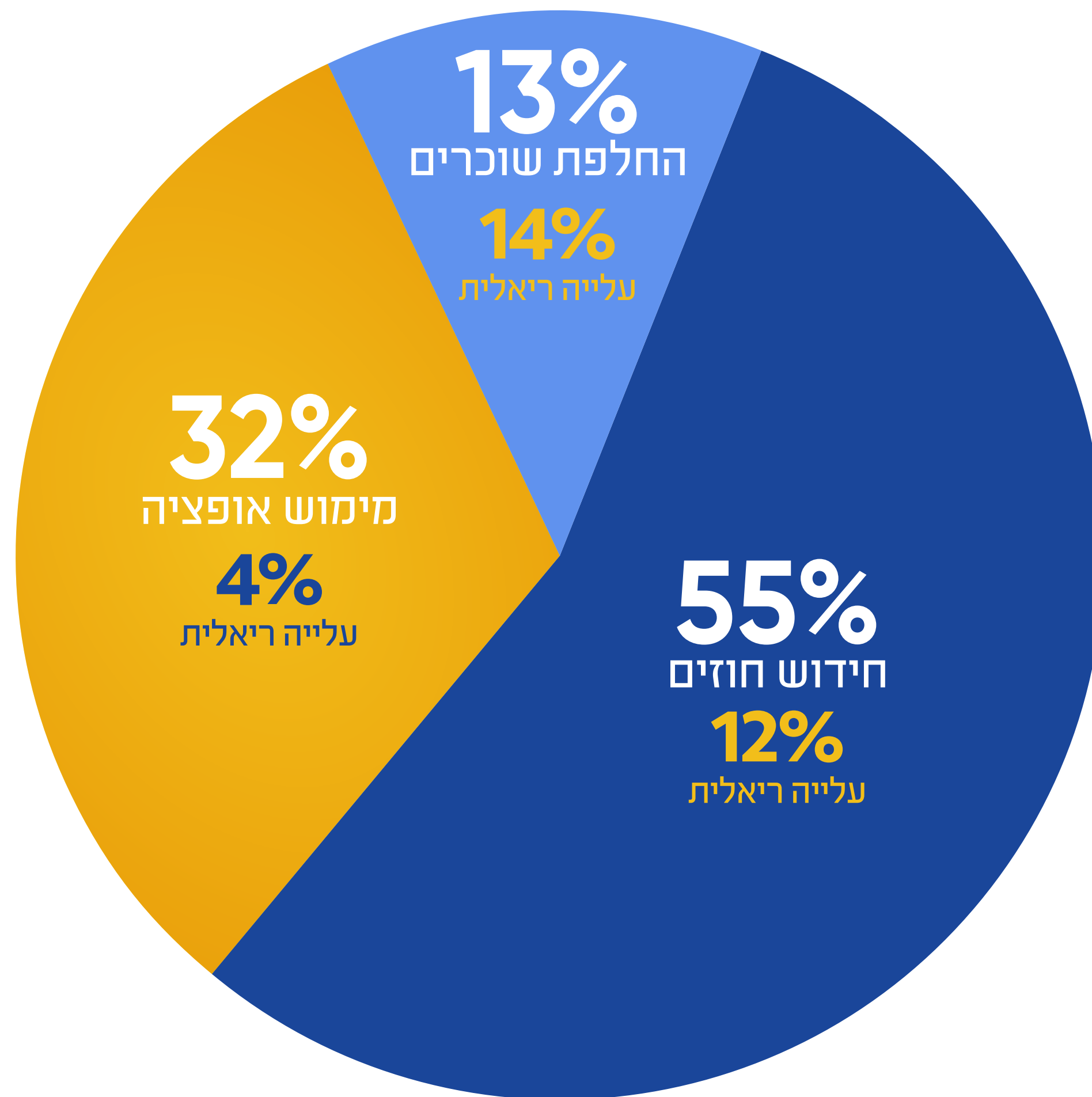
דירוג אג"ח
i AA
מעלות

6.6%
שיעור
תשואה
משוקלל
לשווי הנכסים המניבים

עיקרי פעילות

חתימת הסכמים בגין נכסים קיימים 1-9/2023

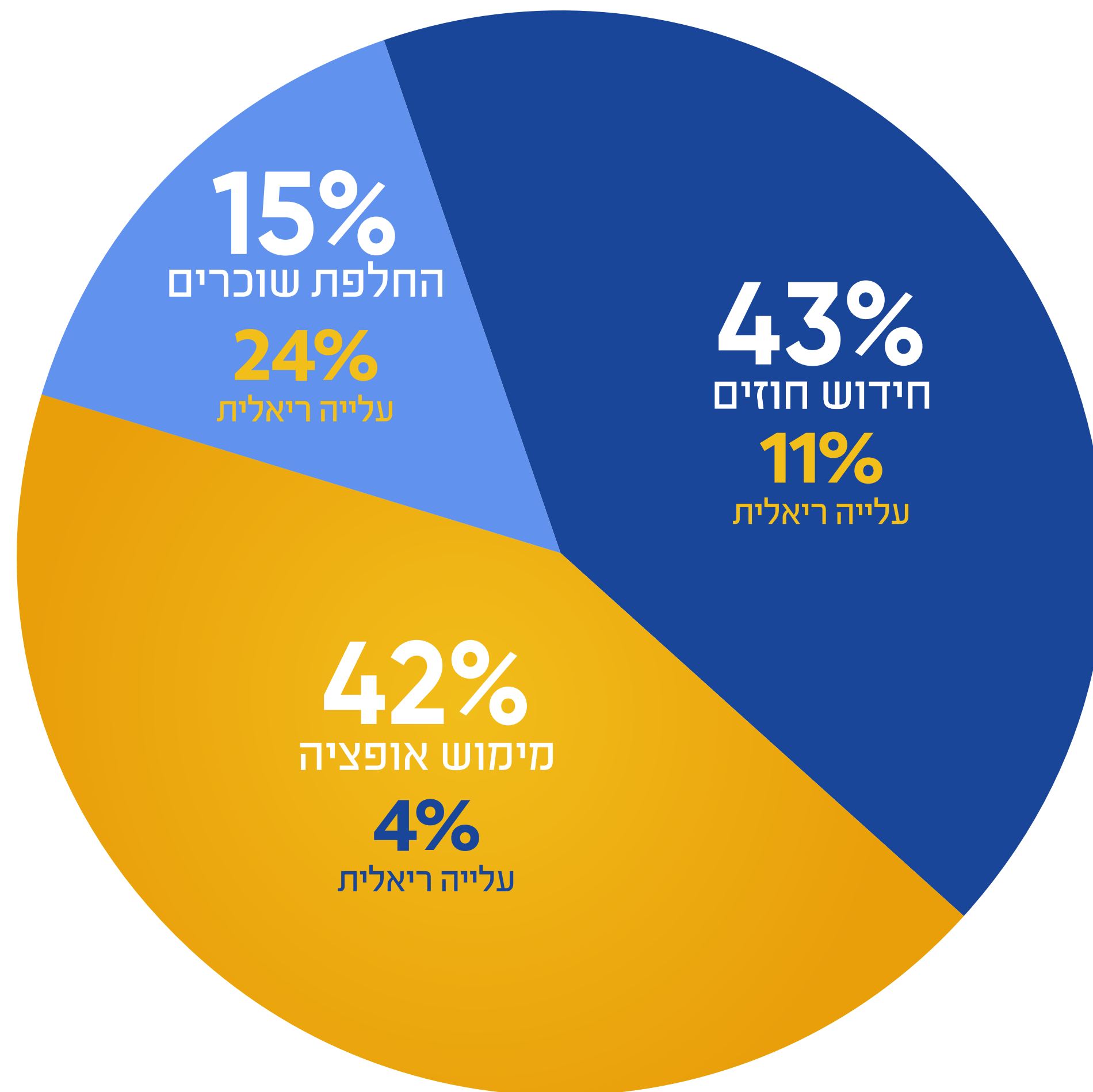
99 הסכמי שכירות בשטח כולל של כ-129 אלף מ"ר עילי, המניבים כ-98 מיליון ש"ח בשנה, בעלייה ריאלית, מעבר לעליית המדד (ובנטרול TI) של כ-10%.



עיקרי פעילות

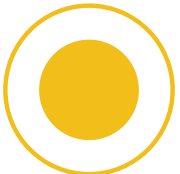
חתימת הסכמים בגין נכסים קיימים רבעון 3 2023

26 הסכמי שכירות בשטח כולל של כ-44 אלף מ"ר עילי, המניבים כ-35 מיליון ש"ח בשנה, בעלייה ריאלית, מעבר לעליית המדד (ובנטרול TI) של כ-10%.



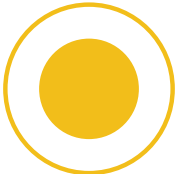
עיקרי פעילות

יזום

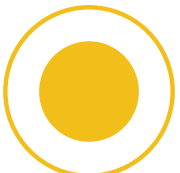
12 פרויקטים בייזום, בשטח כולל של כ- **490** אלף מ"ר, בהשקעה כוללת של כ- **4.9** מיליארד ש"ח, 

(3.9 מיליארד ש"ח ללא קרקע), שגוזרים תוספת הכנסות שנתיות מייצגות של כ- **378** מיליון ש"ח.

התשואה הצפויה מפרויקטים אלו - **7.7%**.

עד כה שיווקה החברה, לרבות מזכר הבנות חתום, שיעור של כ- **56%** מכלל השטח העילי שבייזום, 

אשר יניבו תוספת הכנסות בסך **185** מיליון ש"ח בשנה.

תקופת השכירות הממוצעת של ההסכמים שנחתמו בגין פרויקטים בייזום כ- **11.3** שנים 

(4.2 שנים בהסכמים בנכסים קיימים).

עיקרי פעילות

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 (חלק החברה); 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- 29 מיליון ש"ח

(חלק החברה), 35% שווק.

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

כ- 85 מיליון ש"ח בשנה (חלק החברה), מתוכם שווק שיעור של 83% מהשטחים העיליים.

עיקרי פעילות

1-9/2023

שיעור השינוי	גידול	1-9.2022	1-9.2023	
19%	78	411	489	NOI

*הנתונים במיליוני ש"ח

תחזית NOI לשנת 2023 כ-640-655 מיליון ש"ח, גידול בשיעור כ-18%
(כ-100 מיליון ש"ח), לעומת שנת 2022.

עיקרי פעילות

1-9/2023

שיעור השינוי	גידול	1-9.2022	1-9.2023	
30%	70	230	300	FFO לפי גישת ההנהלה
95%	86	91	177	FFO לפי גישת רשות ניירות ערך

*הנתונים במיליוני ש"ח

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

עיקרי פעילות

רבעון 3 2023

שיעור השינוי	גידול	7-9.2022	7-9.2023	
20%	29	142	171	NOI
26%	21	81	102	FFO לפי גישת ההנהלה
74%	31	42	73	FFO לפי גישת רשות ניירות ערך

*הנתונים במיליוני ש"ח

מינוף = 54.8%

תזרים מפעילות שוטפת הסתכם בתום הרבעון השלישי של השנה בסך 443 מיליון ש"ח,

לעומת 333 מיליון ש"ח, גידול בשיעור של כ- 33% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

עיקרי פעילות

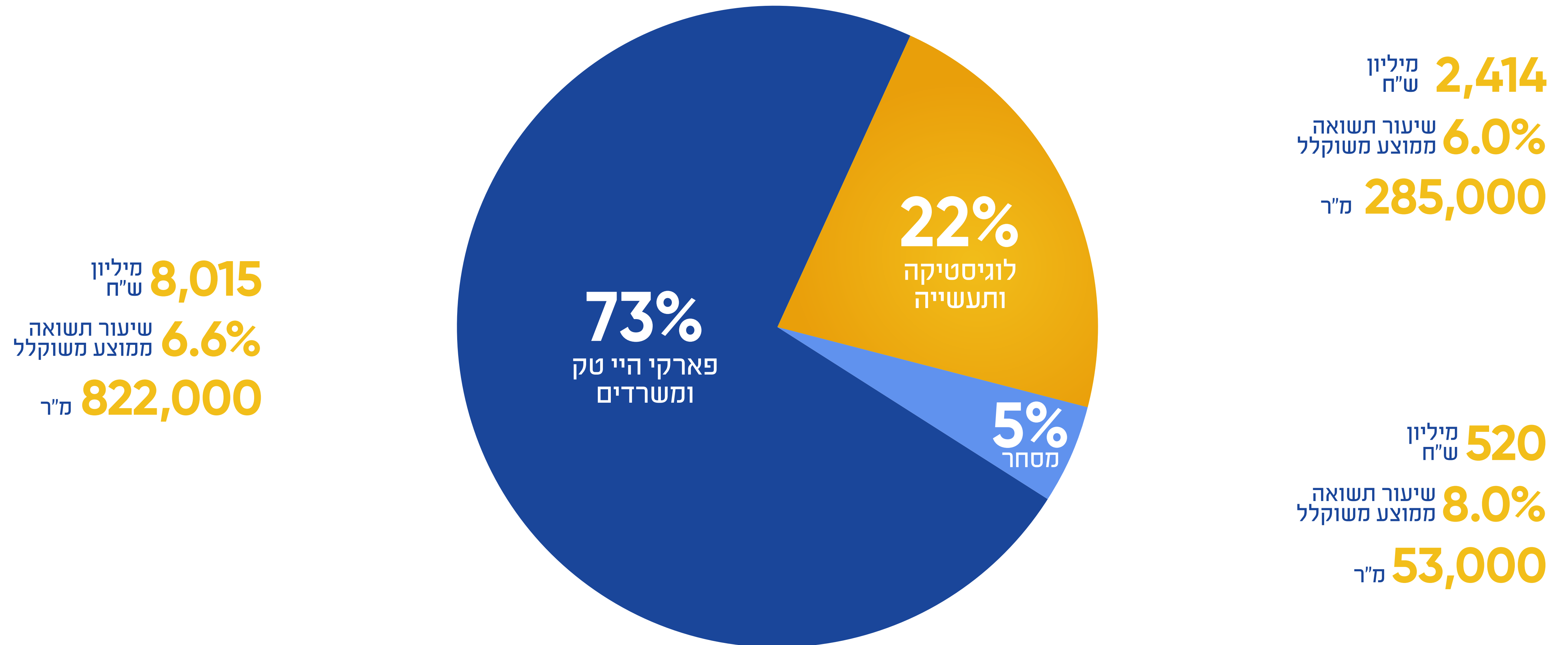
תב"עות עיקריות בהליכי תכנון ורישוי

תב"ע	מצב קיים	מצב מתוכנן	סטטוס
1 הרצליה צפון	55 אלף מ"ר	400 יח"ד 45 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר	תב"ע בתהליך תכנון
2 רחובות הוותיקה	5 אלף מ"ר	400 יח"ד 50 אלף מ"ר תעסוקה, 10 אלף מ"ר מסחר	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 500 אלף מ"ר תעסוקה, 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 כ- 670 אלף מ"ר לתעסוקה, תעשייה ומסחר	

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

שווי הנכסים המניבים (10,949 מיליון ש"ח)

6.6% שיעור תשואה משוקלל 1.2 מיליון מ"ר



לקוחות החברה



18

ערים

21

פארקי הייטק,
לוגיסטיקה
ותעשייה

98%

שיעור תפוסה

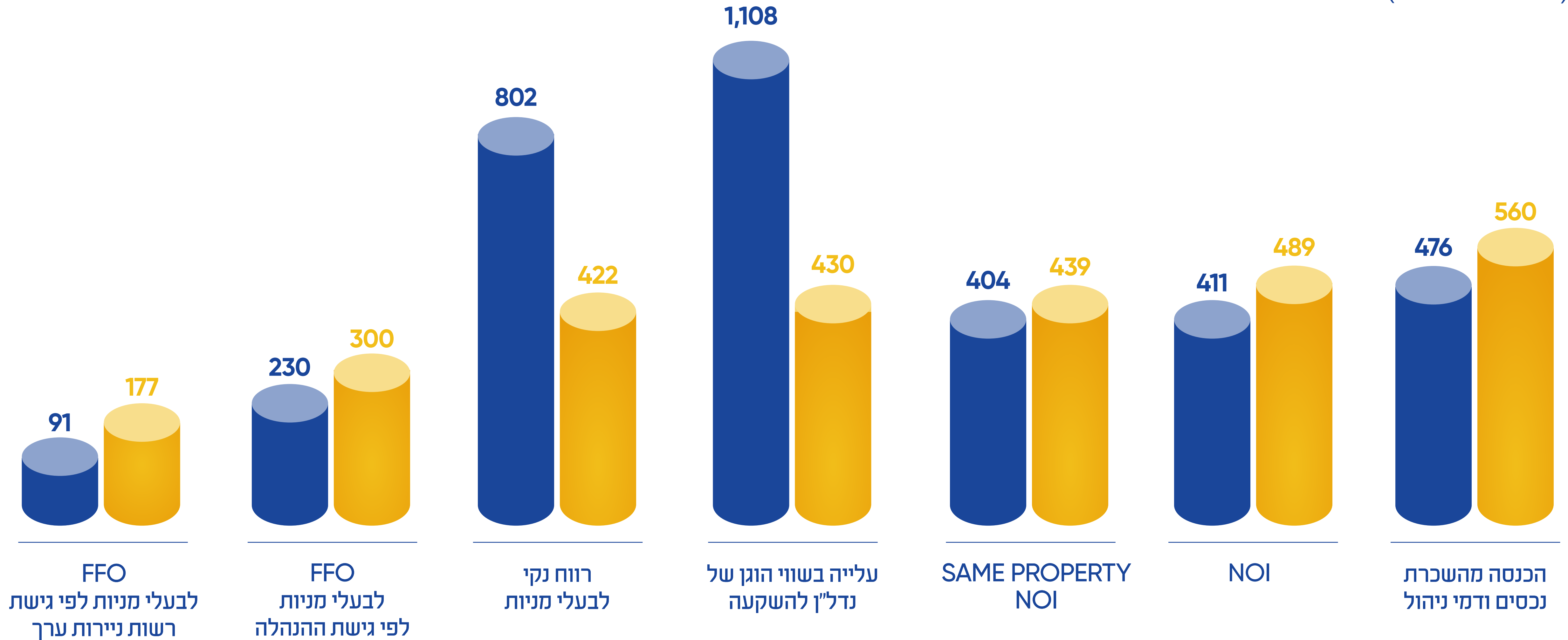


נתונים פיננסיים



תוצאות כספיות לתקופה 1-9.23

(במיליוני ₪)

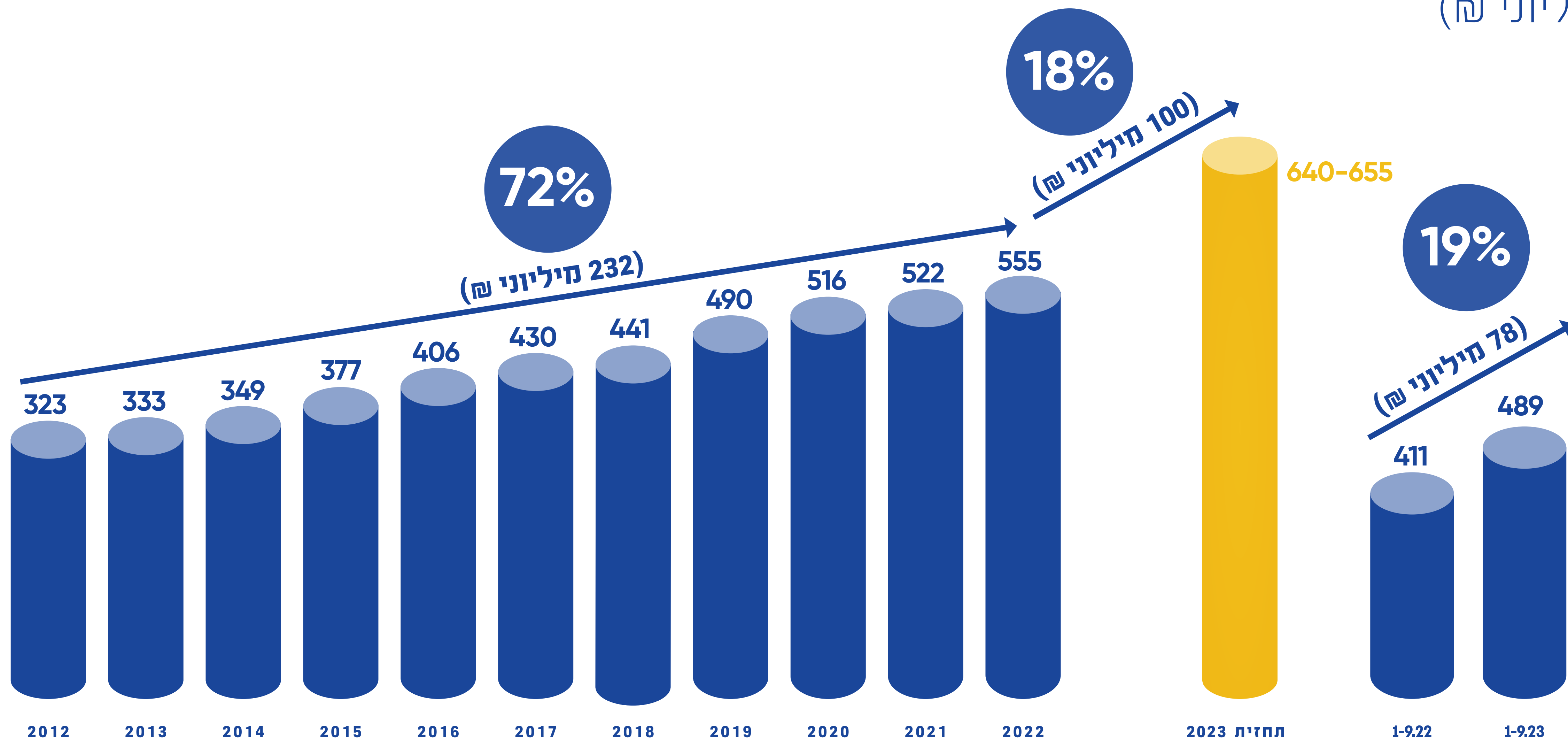


1-9.22 ●

1-9.23 ●

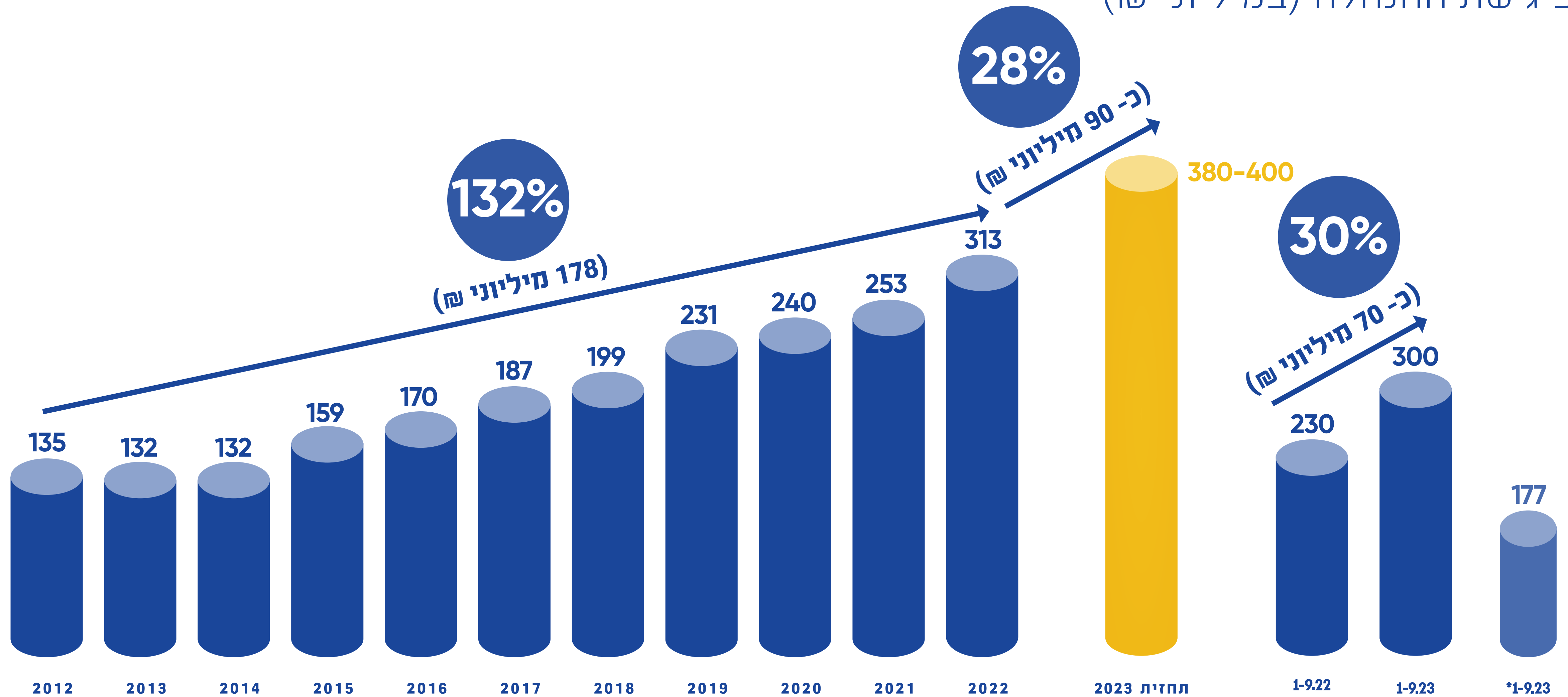
צמיחה ב-NOI

(במיליוני ₪)



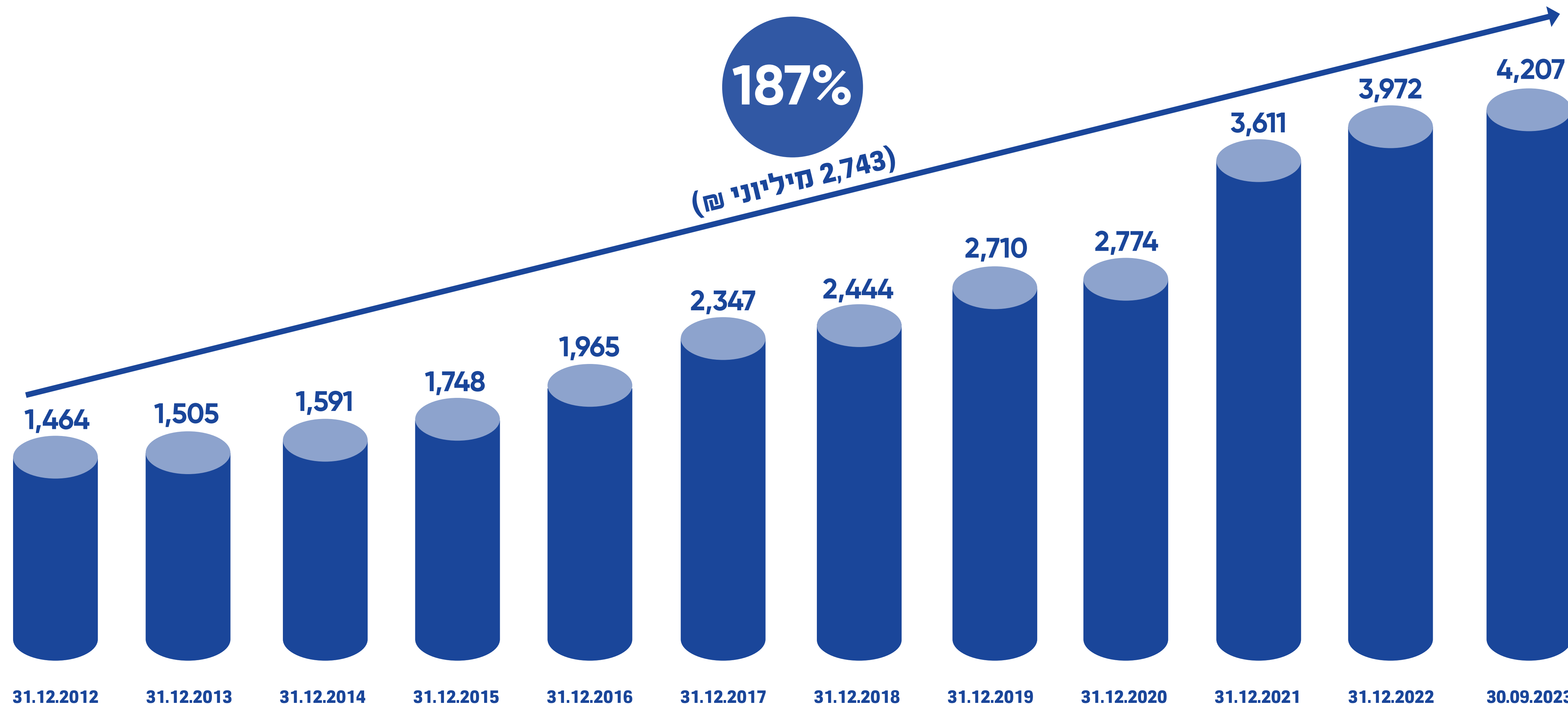
צמיחה ב- FFO לבעלי המניות

ע"פ גישת ההנהלה (במיליוני ₪)



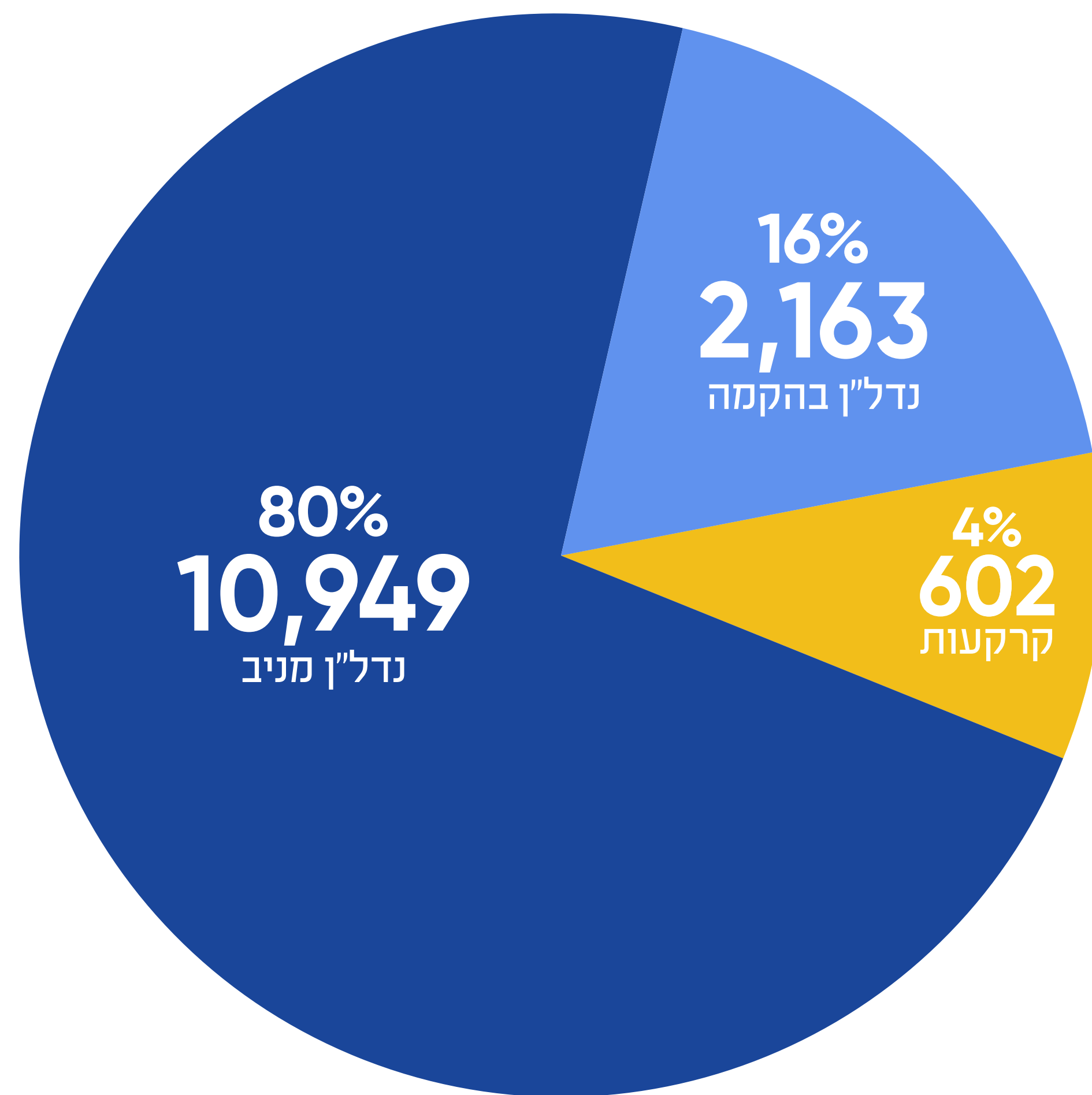
הון עצמי לבעלי מניות

(במיליוני ₪)



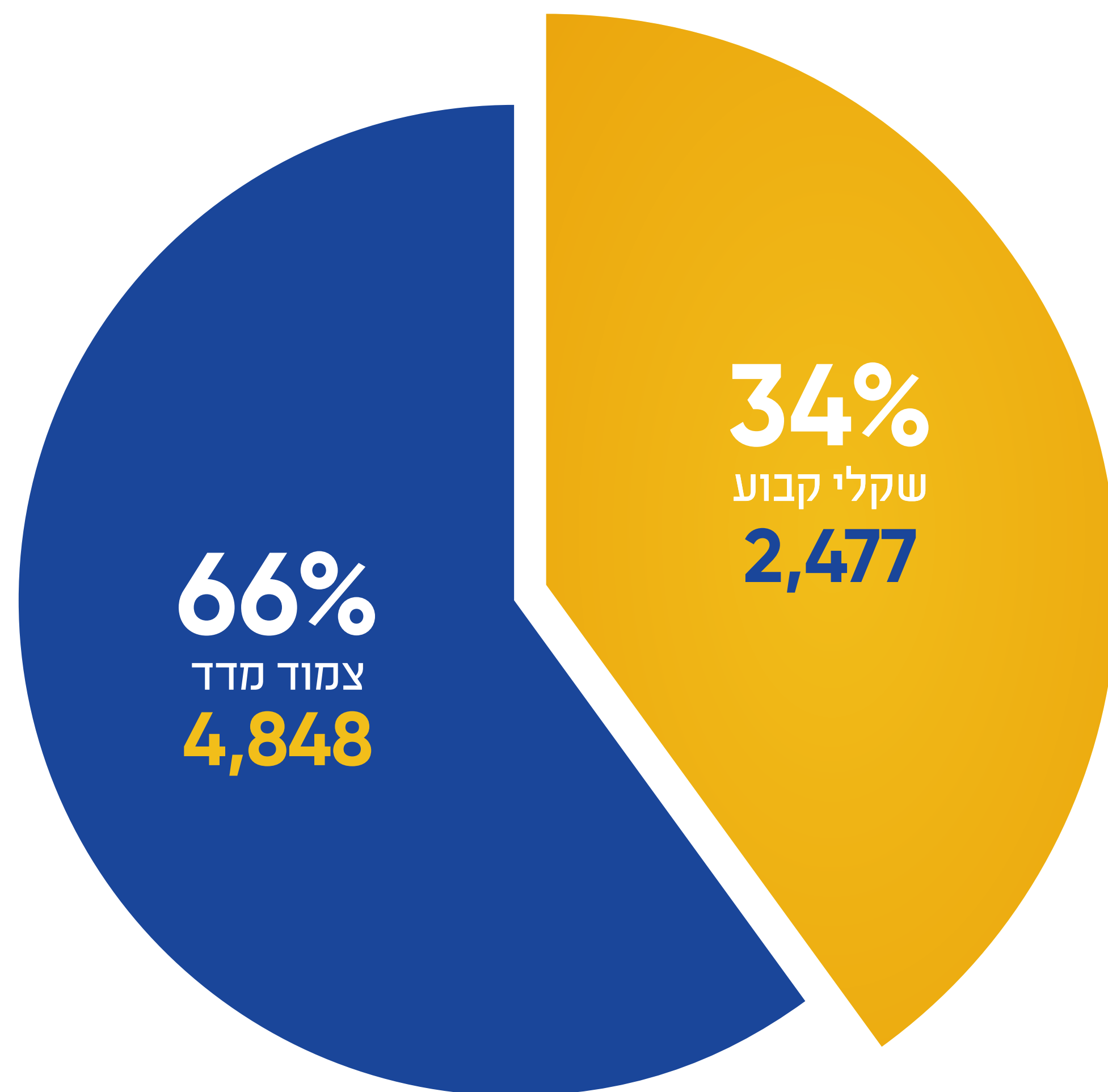
התפלגות שווי נדל"ן להשקעה (13,714 מיליון ש"ח)

נכון ליום 30.9.2023



חוב פיננסי ברוטו (7,325 מיליון ש"ח)

נכון ליום 30.09.2023



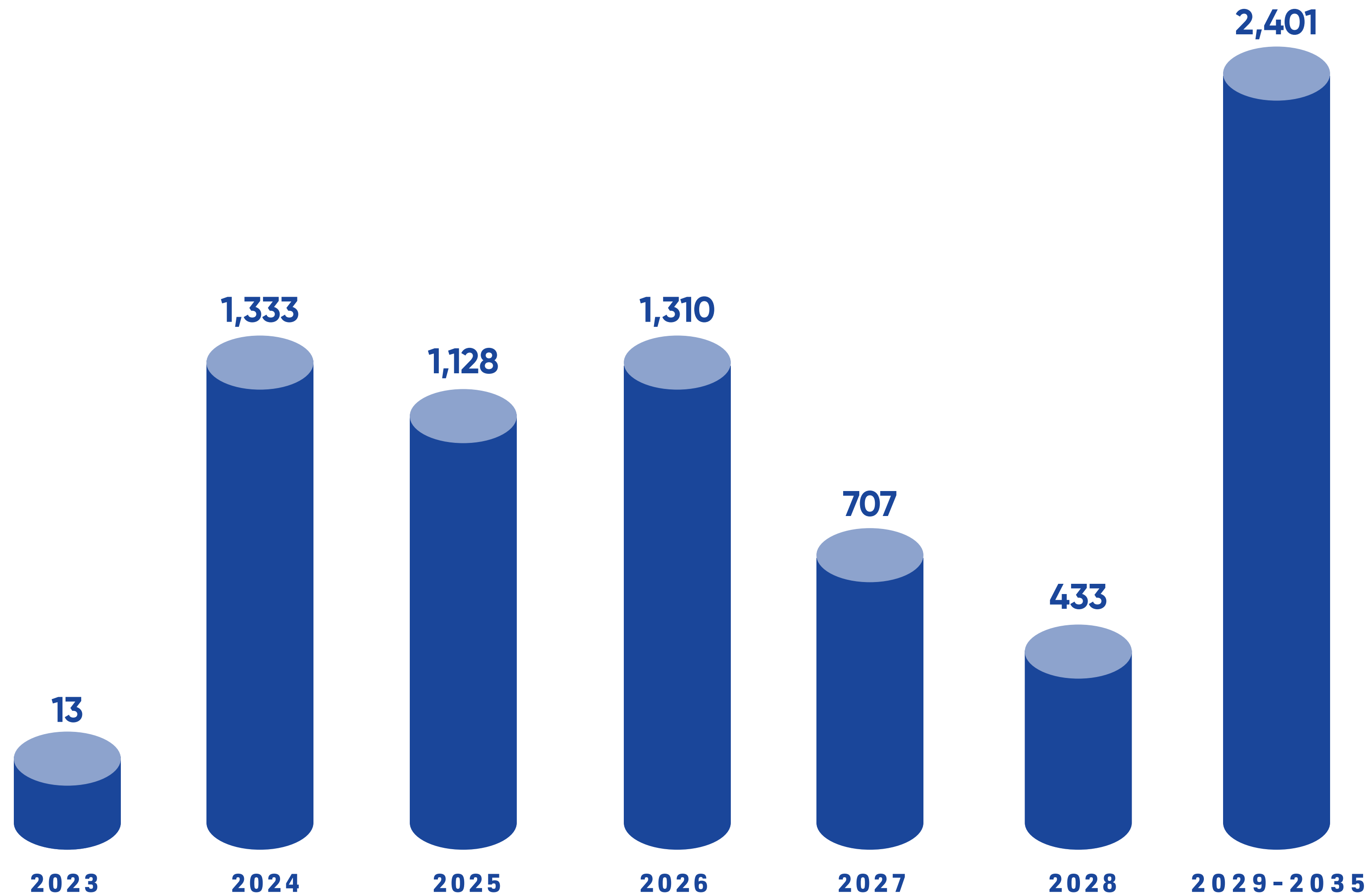
1.3%
ריבית אפקטיבית ממוצעת
משוקללת, צמודה למדד

3.7
שנים מח"מ משוקלל

פריסת החזר קרן החוב

(במיליוני ₪)

נכון ליום 30.09.2023



נתונים כספיים

(במיליוני ₪)

מאוחד

השינוי ב-%	1-9/2022	1-9/2023	
19	411	489	NOI
9	404	439	Same Property NOI
(61)	1,108	430	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
33	333	443	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(47)	802	422	רווח נקי לבעלי מניות*
30	230	300	FFO לבעלי מניות לפי גישת ההנהלה*
95	91	177	FFO לבעלי מניות לפי גישת הרשות לניירות ערך*

נתונים כספיים

(במיליוני ₪)

מאוחד

31/12/2022	30/09/2023	
1,616	663	אמצעים נזילים
12,353	13,714	שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתוכו:
1,908	2,163	נדלן בהקמה
608	602	קרקעות
9,837	10,949	נדל"ן מניב
521	438	נכסים אחרים
14,490	14,815	סך הנכסים

נתונים כספיים

(במיליוני ₪)

מאוחד

31/12/2022	30/09/2023	
7,494	7,325	חוב פיננסי, ברוטו
284	346	התחייבויות אחרות
1,569	1,647	עתודה למיסים נדחים
3,976	4,207	הון המיוחס לבעלי המניות
1,167	1,290	זכויות שאינן מקנות שליטה*
14,490	14,815	סך הון והתחייבויות

נתונים כספיים

(במיליוני ₪)

שיעור השינוי ב- %	31/12/2022	30/09/2023	
11	12,353	13,714	נדל"ן להשקעה
14	5,878	6,662	חוב פיננסי, נטו
2	53.3%	54.8%	שיעור המינוף
6	3,976	4,207	הון עצמי לבעלי מניות

נתונים כספיים

(במיליוני ₪)

סולו
מורחב*

השינוי ב-%	1-9/2022	1-9/2023	
17	340	399	NOI
10	333	366	Same Property NOI
(66)	885	298	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(17)	213	177	הוצאות מימון, נטו
(61)	183	71	הוצאות מיסים
(47)	802	422	רווח נקי
30	230	300	FFO לבעלי מניות לפי גישת ההנהלה
95	91	177	FFO לבעלי מניות לפי גישת הרשות לניירות ערך

נתונים כספיים

(במיליוני ₪)

סולו
מורחב*

31/12/2022	30/09/2023	
1,459	545	אמצעים נזילים
10,398	11,515	שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתוכו:
1,664	2,065	נדלן בהקמה
464	453	קרקעות
8,270	8,998	נדל"ן מניב
486	398	נכסים אחרים
12,343	12,458	סך הנכסים

* סולו מורחב = חלק מיוחס לבעלי המניות (חברת מתם 50.1%, חברת גב-ים נגב 73.25%)

נתונים כספיים

(במיליוני ₪)

סולו
מורחב*

31/12/2022	30/09/2023	
7,036	6,835	חוב פיננסי, ברוטו
46	80	התחייבויות אחרות
1,285	1,336	עתודה למיסים נדחים
3,976	4,207	הון עצמי
12,343	12,458	סך הון והתחייבויות

פרויקטים בייזום



נתונים כספיים

(במיליוני ₪)

כ- 56% מסך השטחים העיליים של הפרויקטים בביצוע שווקו

מאוחד

עילי	חניון	סה"כ	שיעור החזקה	סה"כ	עלויות הקמה (כולל קרקע)	יתרת עלויות ליום 30.09.23	הכנסות שכירות שנתיות מייצגות מיליוני ₪	שיעור שטח עילי ששווק	הכנסות בגין שטח ששווק	מועד סיום
שטח (אלפי מ"ר) - 100%				שטח במאוחד (אלפי מ"ר)	בדו"ח המאוחד (מיליוני ₪)					
30	13	43	100%	43	335	263	31	-	-	Q3/25
40	33	73	69.5%	51	412	76	29	35%	10	Q4/23
57	32	89	66%	59	689	369	51	41%	21	Q3/24
38	22	60	100%	60	667	389	43	100%	43	Q4/25
160	45	205	50%	103	1,550	1,047	140	33%	53	Q4/26
22	22	44	100%	44	346	150	21	88%	18	Q2/24
55	-	55	100%	55	397	330	24	100%	24	Q1/26
15	-	15	100%	15	107	87	9	21%	2	Q1/25
24	15	39	72%	28	195	132	14	63%	9	Q1/25
-	21	21	100%	21	80	43	5	-	-	Q1/25
-	-	-	100%	-	35	20	6	-	-	Q3/24
8	-	8	100%	8	66	29	5	100%	5	Q3/24
449	203	652	-	487	4,879	2,935	378		185	

* הקמת חוות השרתים תבוצע בהתאם לביקושים

- סך עלויות הקמה ללא עלות קרקע הינן 3,868 מיליוני ₪.
- שיעור תשואה מייצג - 7.7%
- תוספת של כ-378 מיליוני ₪ להכנסות החברה, מתוכם כ-185 מיליוני ₪ עבור פרויקטים ששווקו.
- השטחים ששווקו כוללים LOI חתום בפרויקט TOHA 2

נתונים כספיים

(במיליוני ₪)

כ- 56% מסך השטחים העיליים של הפרויקטים בביצוע שווקו

סולו מורחב*

עילי	חניון	סה"כ	עלויות הקמה (כולל קרקע)	יתרת עלויות ליום 30.09.23	הכנסות שכירות שנתיות מייצגות מיליוני ₪	שיעור שטח עילי ששווק	הכנסות בגין שטח ששווק	מועד סיום
שטח (אלפי מ"ר) - 100%			בדו"ח המאוחד (מיליוני ₪)					
15	7	22	168	132	15	-	-	Q3/25
28	23	51	412	76	29	35%	10	Q4/23
38	21	59	689	369	51	41%	21	Q3/24
38	22	60	667	389	43	100%	43	Q4/25
80	23	103	1,550	1,047	140	33%	53	Q4/26
22	22	44	346	150	21	88%	18	Q2/24
39	-	39	278	231	17	100%	17	Q1/26
11	-	11	78	64	7	21%	1	Q1/25
17	11	28	195	132	14	63%	9	Q1/25
-	11	11	40	21	3	-	-	Q1/25
-	-	-	135	20	6	-	-	Q3/25
8	-	8	66	29	5	100%	5	Q3/24
296	140	436	4,624	2,660	351		177	

* הקמת חוות השרתים תבוצע בהתאם לביקושים

- סולו מורחב = חלק מיוחס לבעלי המניות (חברת מתם 50.1%, חברת גב-ים נגב 73.25%)
- סך עלויות הקמה ללא עלות קרקע הינן 3,559 מיליוני ₪.
- שיעור תשואה מייצג - 7.7%
- תוספת של כ-351 מיליוני ₪ להכנסות החברה, מתוכם כ-177 מיליוני ₪ עבור פרויקטים ששווקו.
- השטחים ששווקו כוללים LOI חתום בפרויקט TOHA 2



#3 מתם מזרח



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

335 מיליון ₪

NOI

31 מיליון ₪

תשואה

9.3%

נתונים הינם 100% (חלק גב-ים 50.1%)

*ההדמיה להמחשה בלבד



אבי-ים רעננה

שטח

כ-72,600 מ"ר
(50,400 מ"ר חלק החברה)

מתוכנן

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

מועד סיום

רבעון 4, 2023

עלות כוללת

412 מיליון ₪

NOI

29 מיליון ₪

תשואה

7.1%

*ההדמיה להמחשה בלבד

גב ים 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

689 מיליון ₪

NOI

51 מיליון ₪

תשואה

7.4%



*ההדמיה להמחשה בלבד



שטח

כ-60,000 מ"ר

מתוכנן

38,000 מ"ר עילי

מועד סיום

רבעון 4, 2025

עלות כוללת

667 מיליון ₪

NOI

43 מיליון ₪

תשואה

6.4%

שווק 100% לחברת
הייטק בינלאומית



*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

שווק 88%
לקריית הממשלה



אב ים חולון
בניין #3

שטח
כ-44,000 מ"ר

מתוכנן
22,000 מ"ר עילי

מועד סיום
רבעון 2, 2024

עלות כוללת
346 מיליון ₪

NOI
21 מיליון ₪

תשואה
5.9%

*ההדמיה להמחשה בלבד

100% שווק
לחברת אלמוג



אבי ים מפרץ חיפה #5

שטח
כ-7,800 מ"ר

מועד סיום
רבעון 3, 2024

עלות כוללת
66 מיליון ₪

NOI
5 מיליון ₪

תשואה
7.0%

שווק במלואו רב-בריח



גב ים אשקלון
רב בריח #2

שטח
כ-55,000 מ"ר

מועד סיום
רבעון 1, 2026

עלות כוללת
397 מיליון ₪

NOI
24 מיליון ₪

תשואה
6.0%

נתונים הינם 100% (חלק גב-ים 70.0%)

*ההדמיה להמחשה בלבד

שוק 21%
לקרן בינלאומית



שטח
כ-15,000 מ"ר

מועד סיום
רבעון 1, 2025

עלות כוללת
107 מיליון ₪

NOI
9 מיליון ₪

תשואה
8.5%

נתונים הינם 100% (חלק גב-ים 73.25%)

*ההדמיה להמחשה בלבד



שווק לחברת
הייטק בינלאומית



אבי-רחובות

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

195 מיליון ₪

NOI

14 מיליון ₪

תשואה

7.2%

*ההדמיה להמחשה בלבד

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 ומסחר

*ההדמיה להמחשה בלבד

גב ים הרצליה צפון

מצב קיים
55 אלף מ"ר
(לא כולל O2)

מצב מתוכנן
400 יח"ד
45 אלף מ"ר תעסוקה ומסחר



*ההדמיה להמחשה בלבד



גב ים רחובות הוותיקה

מצב קיים
5,000 מ"ר

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



אב-ים רחובות הוותיקה

מצב קיים
5,000 מ"ר

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

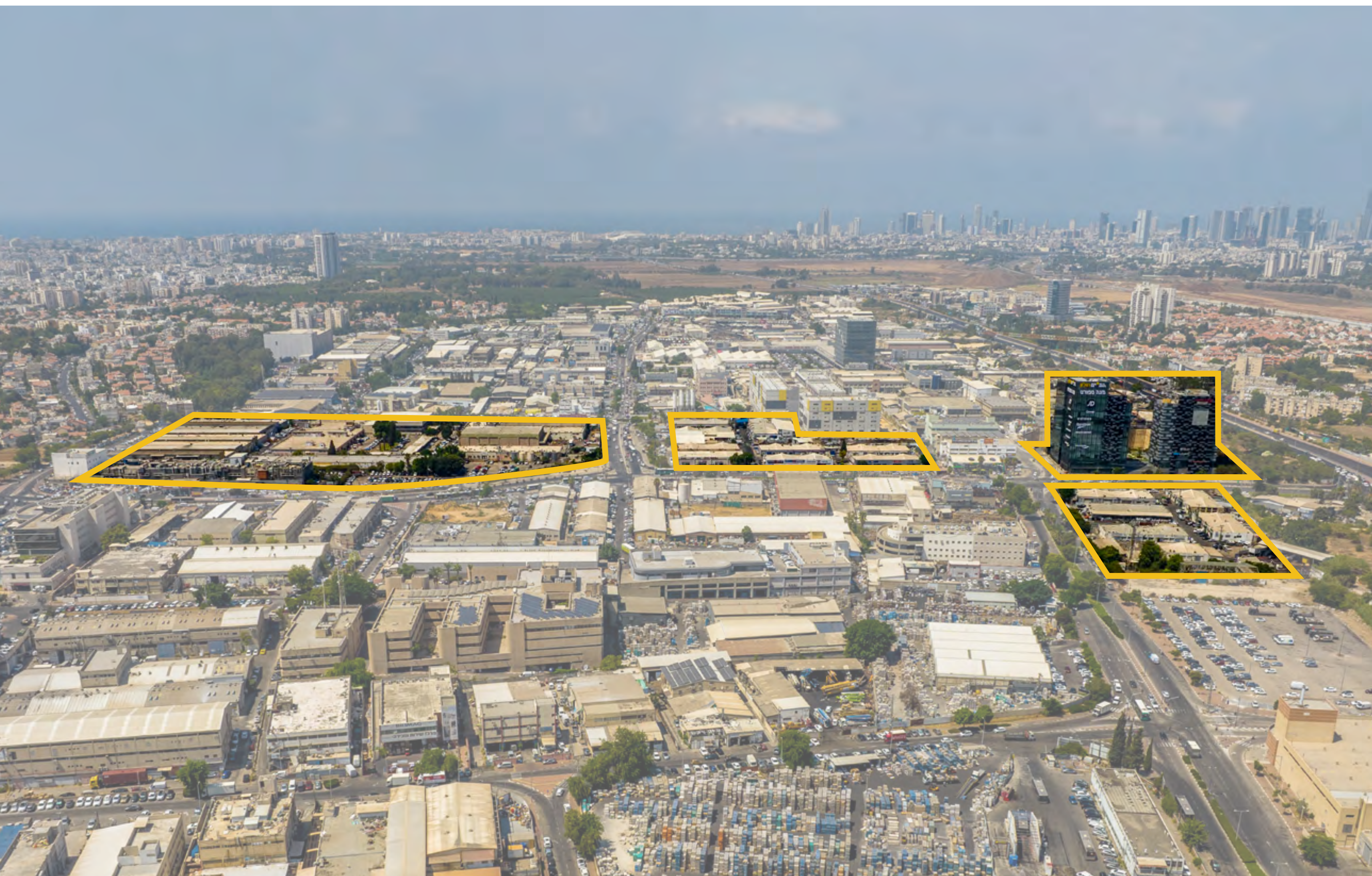
*ההדמיה להמחשה בלבד





מצב קיים
60 אלף מ"ר בנוי

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



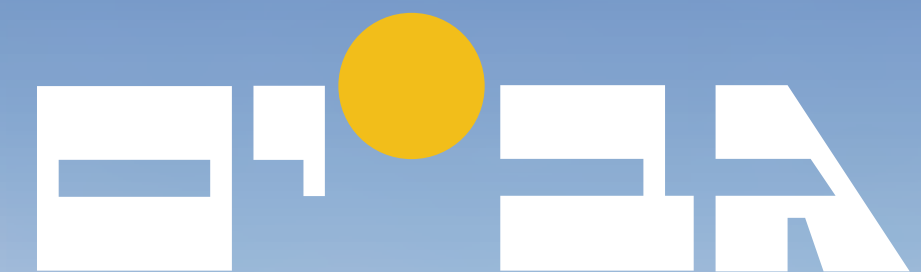


אב-ים חולון

מצב קיים
60 אלף מ"ר בנוי

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

*ההדמיה להמחשה בלבד



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.