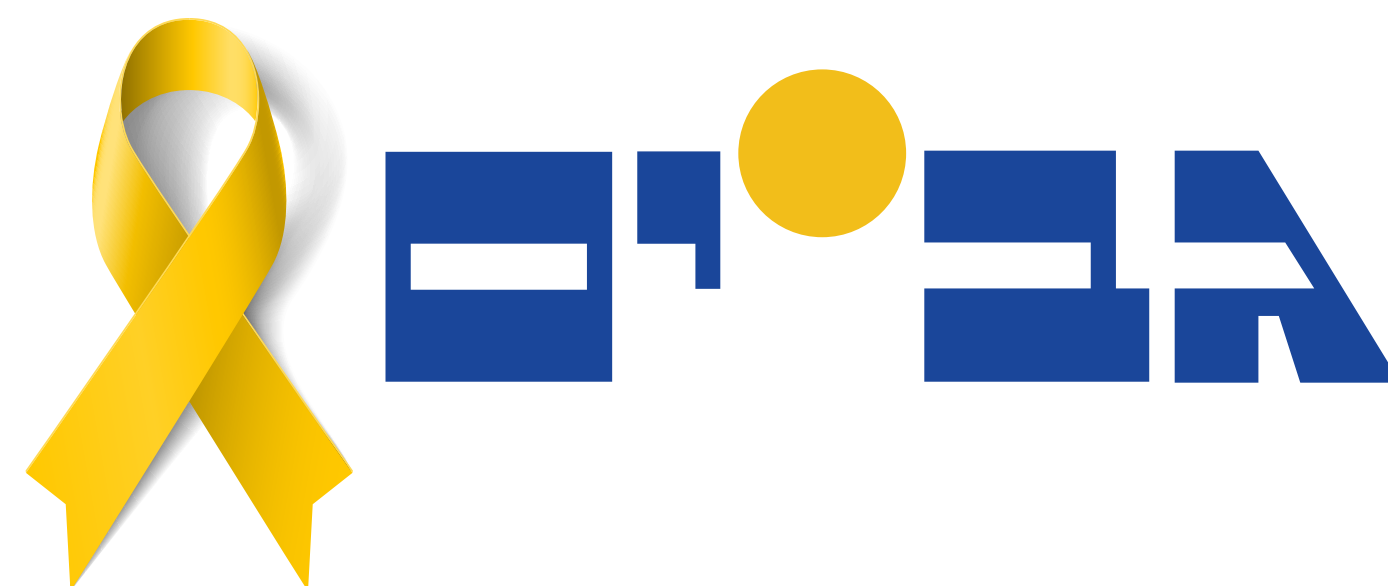


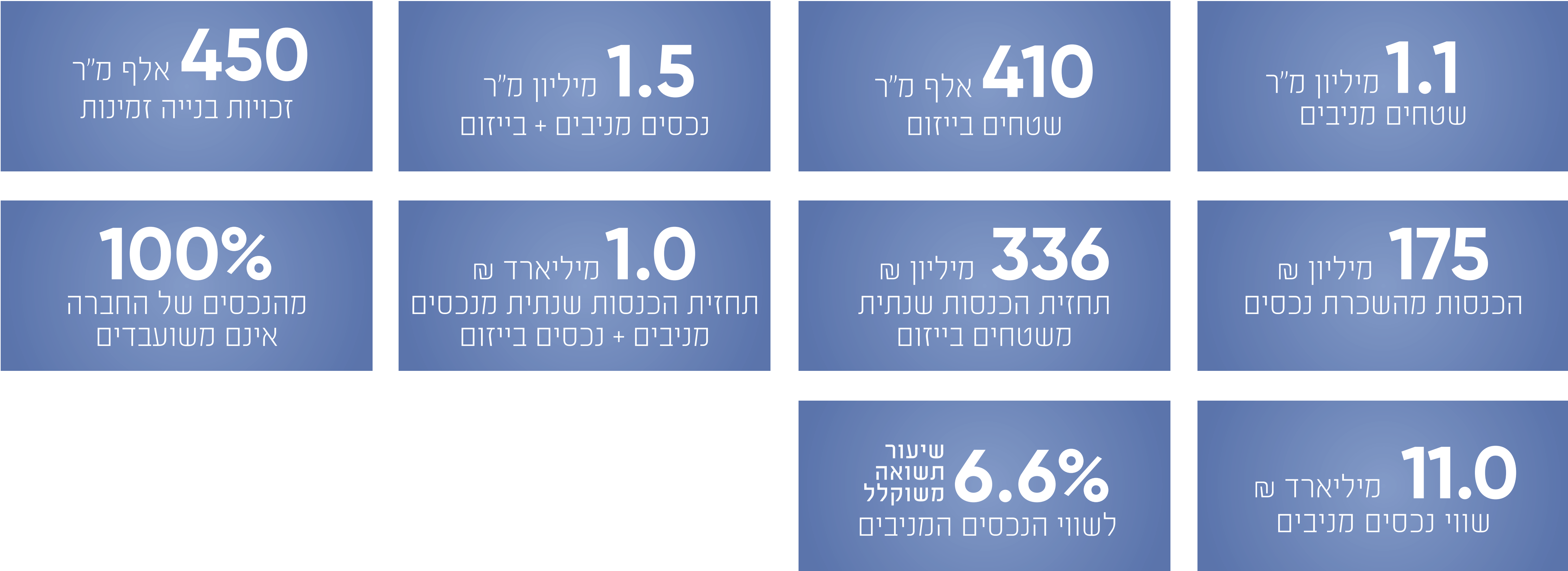


מצגת שוק ההון | רבעון 1



עיקרי פעילות

אודות גב-ים (1-3.2024)



עיקרי פעילות

אודות גב-ים (נכון ל-31.3.24)

97%
שיעור תפוסה

400
לקוחות

5% גידול של
Same Property NOI

169
מיליון ₪
NOI

7.9 שנים
מח"מ הסכמי שכירות
בגין נכסים בייזום

0.8 מיליארד ₪
צבר הכנסות משכירות בגין
הסכמים חתומים בייזום

4.8 שנים
מח"מ הסכמי שכירות
ללא נכסים בייזום

3.3 מיליארד ₪
צבר הכנסות משכירות
ללא נכסים בייזום*

9%
עליה ריאלית
בדמי השכירות

* נכון ליום 31.12.23

עיקרי פעילות

אודות גב-ים (נכון ל-31.3.24)

4.2 מיליארד ש"ח
הון עצמי לבעלי מניות

56.3%
שיעור המינוף

101 מיליון ש"ח
FFO לבעלי המניות
לפי גישת ההנהלה*

1.35% ריבית
אפקטיבית משוקללת
ממוצעת, צמודה למדד

69 מיליון ש"ח
רווח נקי לבעלי המניות

150 מיליון ש"ח
תזרים מזומנים
מפעילות שוטפת

515 מיליון ש"ח
מסגרות אשראי

1,048 מיליון ש"ח
אמצעים נזילים

דירוג אג"ח
iAA
מעלות

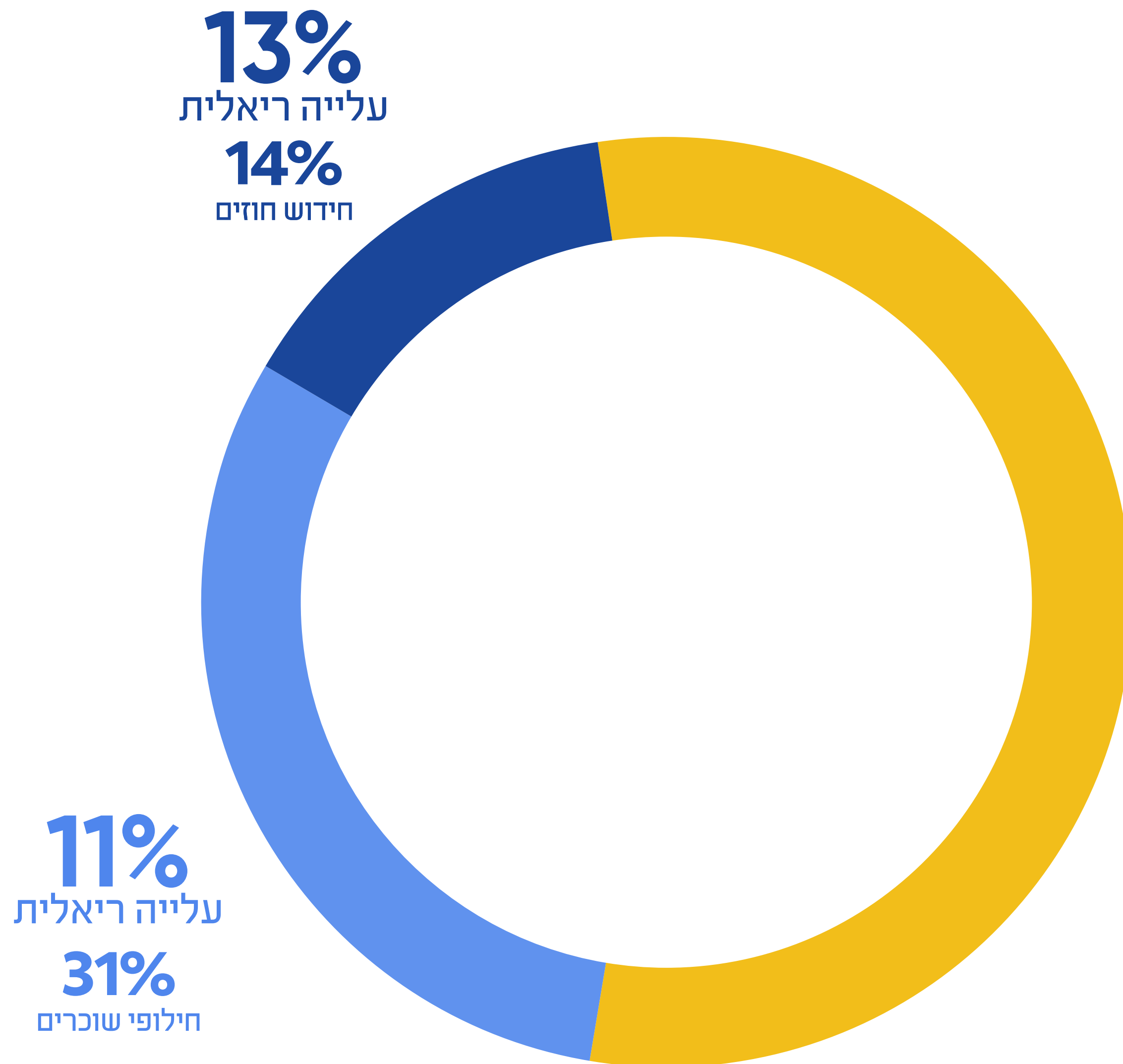
* FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו עמוד 13

עיקרי פעילות

עלייה ריאלית בדמי השכירות רבעון 1 שנת 2024

34 הסכמי שכירות בשטח כולל של כ-29 אלף מ"ר עילי, המניבים כ-25 מיליון ש"ח בשנה, בעלייה ריאלית, מעבר לעליית המדד (ובנטרול TI) של כ-9%.

7% עלייה ריאלית
55% מימוש אופציה



עיקרי פעילות

ייזום נכון ליום 31.3.2024

10 פרויקטים בייזום, בשטח כולל של כ- 410 אלף מ"ר, בהשקעה כוללת של כ-4.4 מיליארד ש"ח, (3.5 מיליארד ש"ח ללא קרקע), שגוזרים תוספת הכנסות שנתיות מייצגות של כ- 336 מיליון ש"ח. התשואה הצפויה מפרויקטים אלו - 7.6%.

עם השלמת הפרויקטים תעמוד מצבת הנכסים של גב-ים על כ-1.5 מיליון מ"ר, שיניבו הכנסות בסך של כ-1 מיליארד ש"ח לשנה*.

עד כה שיווקה החברה, שיעור של כ-50% מכלל השטח העילי שבייזום, אשר יניבו תוספת הכנסות בסך של כ- 160 מיליון ש"ח בשנה**. תקופת השכירות הממוצעת של ההסכמים שנחתמו בגין פרויקטים בייזום כ-7.9 שנים (4.8 שנים בהסכמים בנכסים קיימים).

במהלך הרבעון הראשון של השנה השקיעה החברה כ- 440 מיליון ש"ח בנדל"ן להשקעה, השבחת נכסים קיימים ופיתוח נכסים חדשים.

* ללא הפרשי הצמדה וללא מימושים.

** לרבות מזכר הבנות חתום ב - TOHA #2.

הנתונים מייצגים את חלק החברה במאוחד

עיקרי פעילות

רכישת פעילות המגורים מנכסים ובניין

רכישת פרויקטים למגורים:

- מתחם דפנה - תל אביב
- פרויקט רמת ורבר - פתח תקווה
- חנה סנש והשקד - קרית אונו

סה"כ כ-550 יח"ד
(חלק החברה)

*בכפוף לאישור
האסיפה הכללית



*ההדמיה להמחשה בלבד

תחום המגורים (לאחר השלמת עסקת נכסי הדרים*)

סך הכל כ- 6,750 יח"ד



עכו
1,000 יח"ד



מת"ם - מגרש 8001
500 יח"ד



תל אביב - פרויקט דפנה - פינוי בינוי
360 יח"ד (חלק החברה)



קרית אונו
100 יח"ד (חלק החברה)

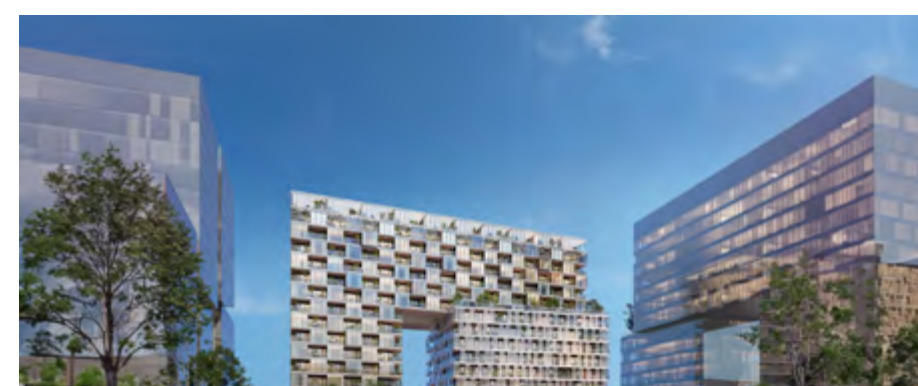


רחובות הוותיקה
400 יח"ד

קרית ים - פינוי בינוי
2,500 יח"ד



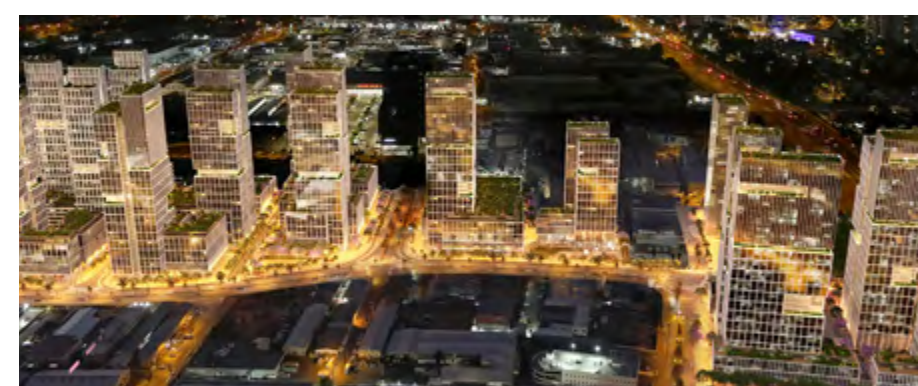
הרצליה צפון - MICRO UNITS
400 יח"ד



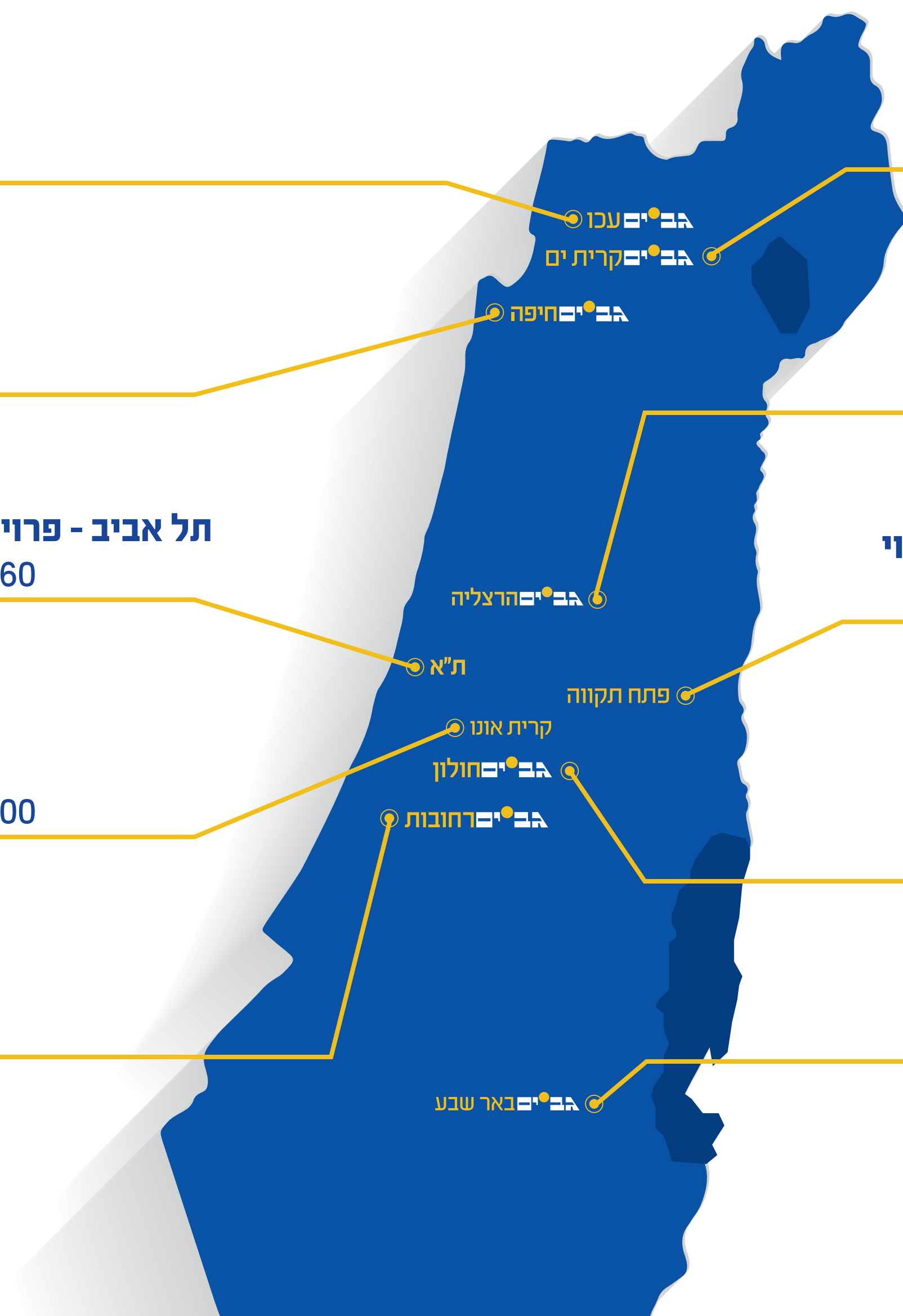
פתח תקווה - יצחק שדה - פינוי בינוי
90 יח"ד (חלק החברה)



חולון
1,140 יח"ד



באר שבע - דיור להשכרה
250 יח"ד



עיקרי פעילות

השלמת פרויקטים - רבעון 1 שנת 2024

גב-ים רעננה #1

שטח

כ-35,000 מ"ר
(24,000 מ"ר חלק החברה)

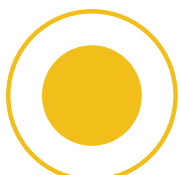
NOI

כ-16 מליון ₪
(חלק החברה)

74% שיעור תפוסה



*ההדמיה להמחשה בלבד

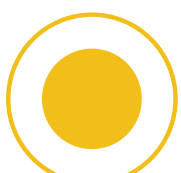
 במהלך הרבעון הראשון של השנה, החברה התקשרה עם חברת EDF Renewables Israel,

חברת הבת של תאגיד החשמל הצרפתי לרכישת חשמל ירוק לתקופה של 7 שנים.

• כלל נכסי החברה צפויים לעבור לשימוש באנרגיה מתחדשת עד סוף שנת 2025.

• היקף הצריכה הכולל המצטבר בהסכם עומד על 1.7 מיליארד קוט"ש ומוערך בשווי כספי כולל מצטבר

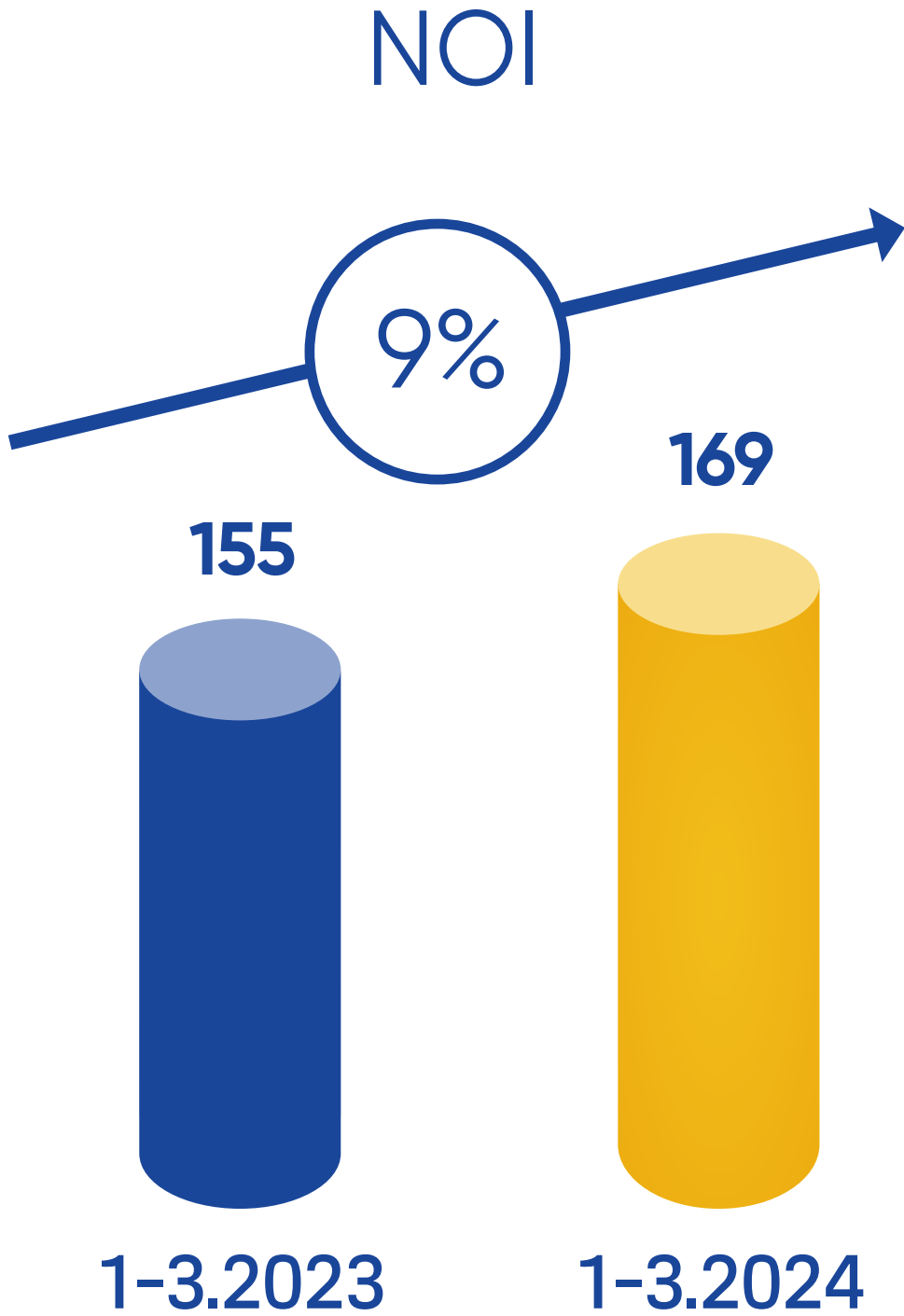
של כ-600 מיליון ₪.

 במהלך הרבעון של הראשון השנה אישרה חח"י התקנה של 20 מערכות פוטו-וולטאיות נוספות על גגות

נכסים קיימים של החברה. לאחר התקנתם, יהיו לחברה 60 מערכות, בהספק כולל של 9.3 מגה וואט.

עיקרי פעילות

NOI 1-3/2024



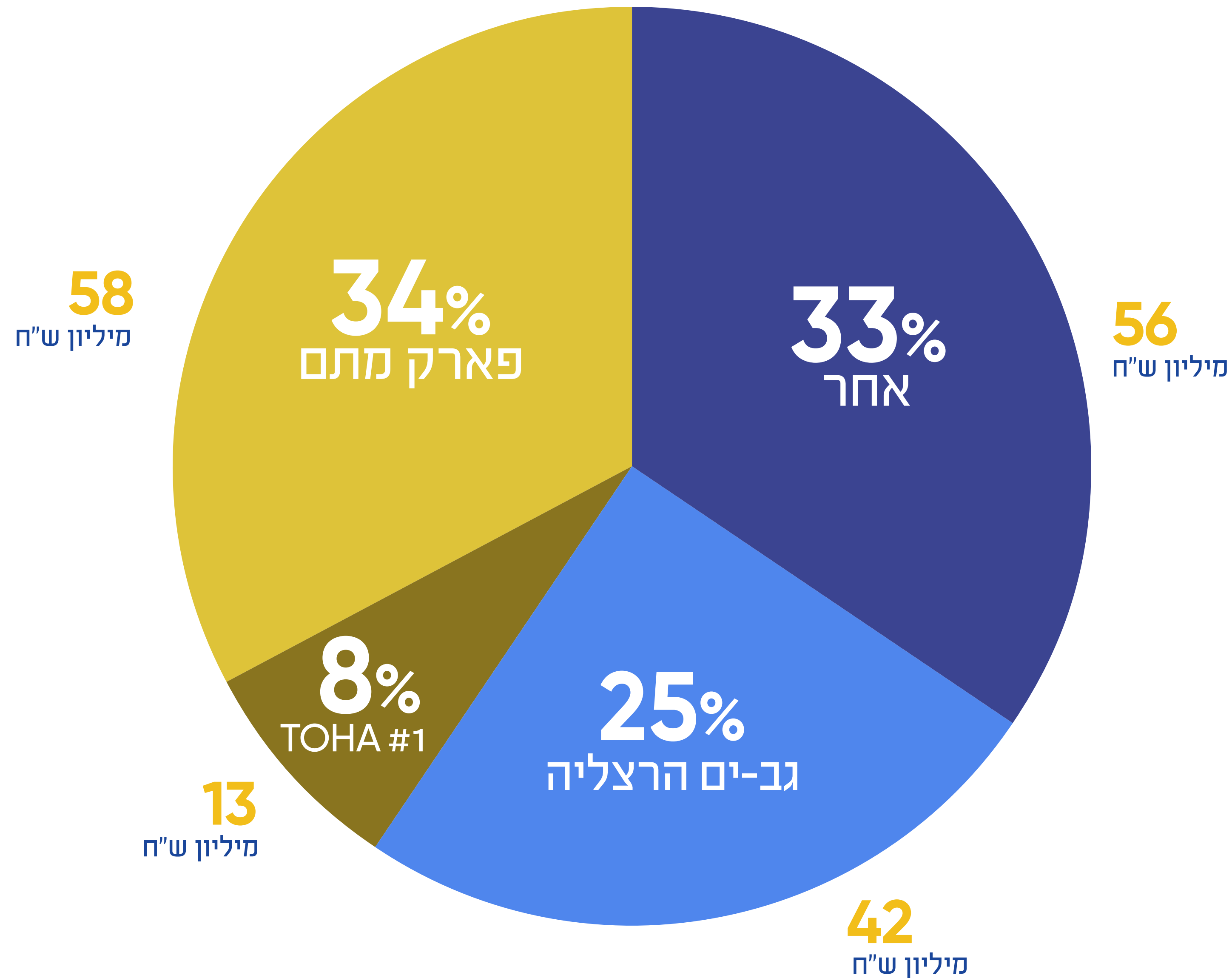
שיעור השינוי	גידול	1-3.2023	1-3.2024	
9%	14	155	169	NOI

*הנתונים במיליוני ש"ח

תחזית NOI לשנת 2024 כ-685-705 מיליון ש"ח.

פילוח NOI נכסים מהותיים (169 מיליון ש"ח)

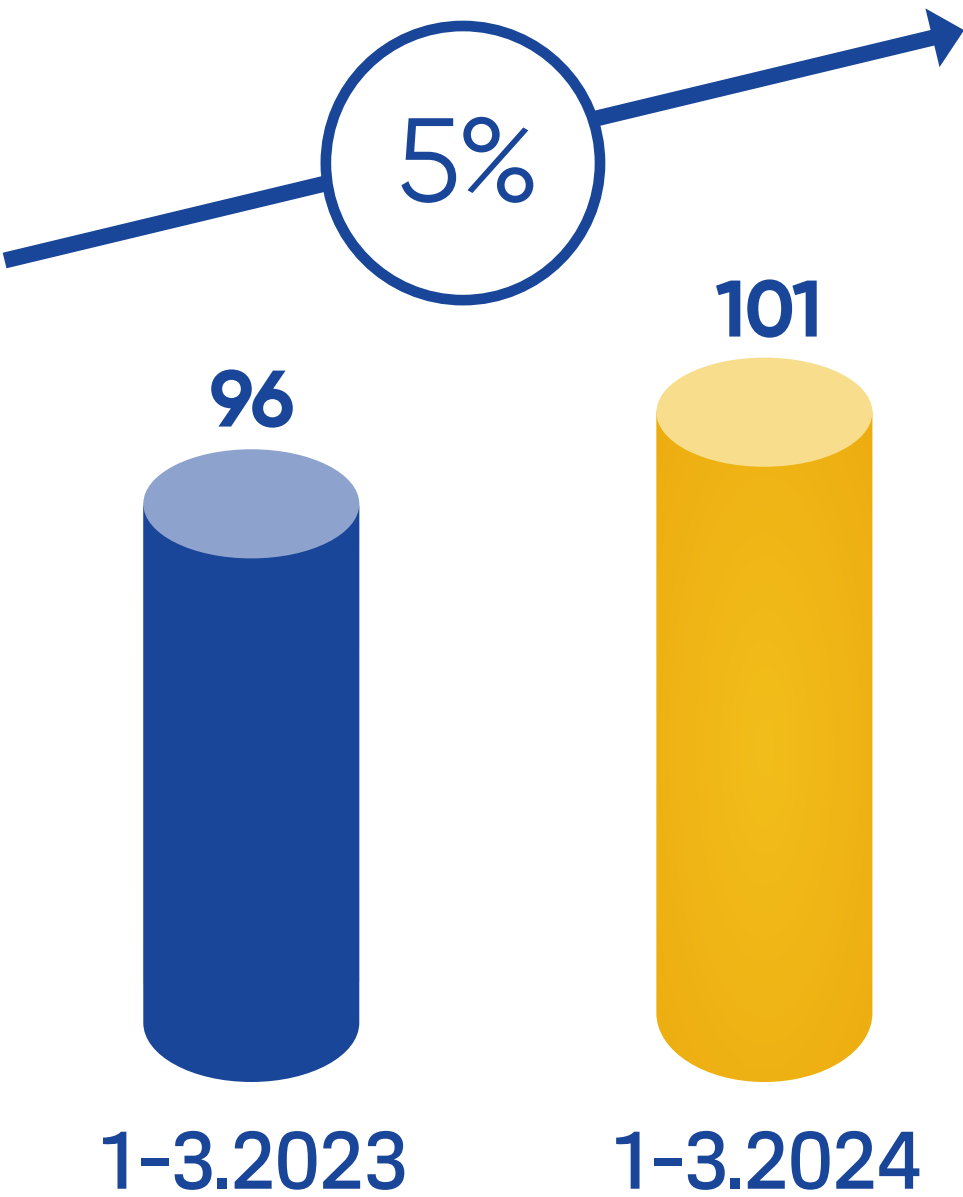
1-3/2024



עיקרי פעילות

FFO 1-3/2024

FFO לפי גישת ההנהלה



שיעור השינוי	גידול	1-3.2023	1-3.2024	
5%	5	96	101	FFO לפי גישת ההנהלה
69%	36	52	88	FFO לפי גישת רשות ניירות ערך

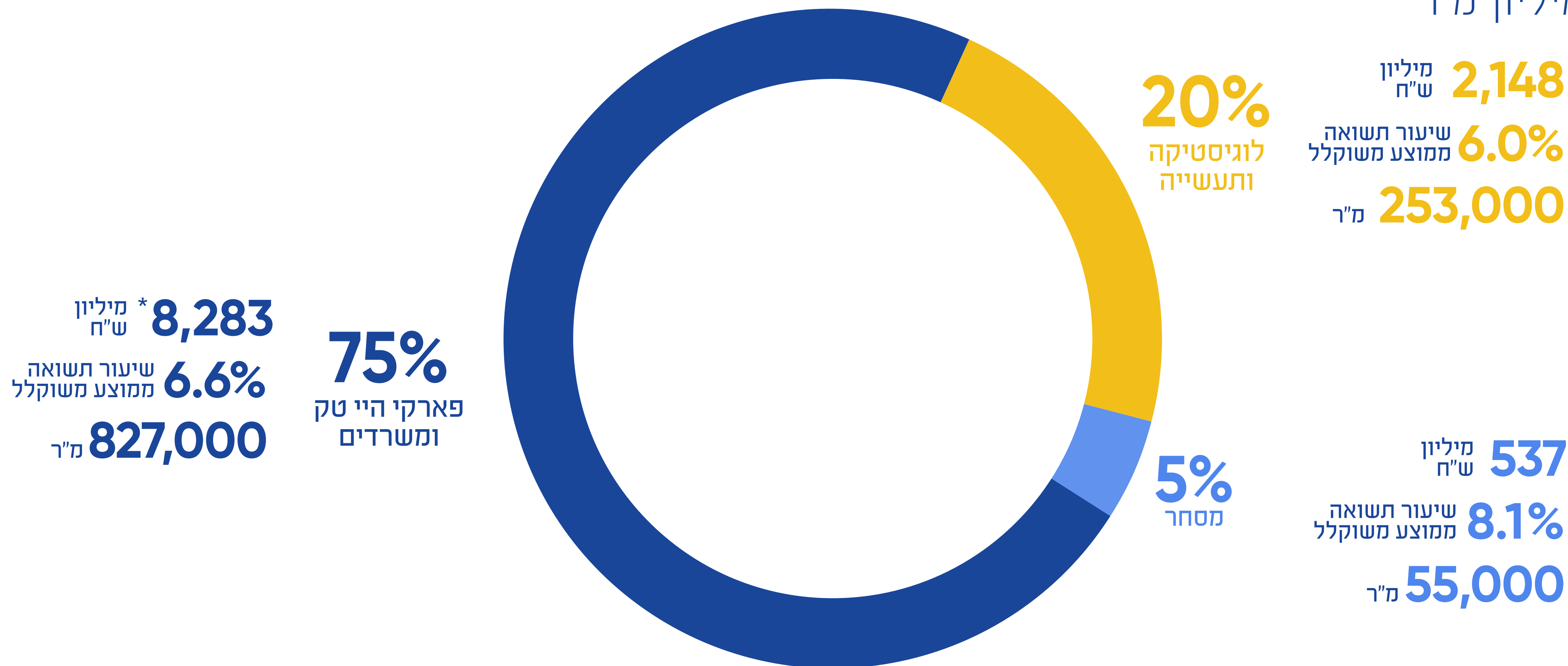
*הנתונים במיליוני ש"ח

תחזית FFO, לפי גישת ההנהלה, לשנת 2024 כ- 390-405 מיליון ש"ח.

שווי הנכסים המניבים (10,968 מיליון ש"ח)

6.6% שיעור תשואה משוקלל

1.1 מיליון מ"ר



לקוחות החברה



16

ערים

19

פארקי ומרכזי הייטק,
לוגיסטיקה ותעשייה

97%

שיעור תפוסה

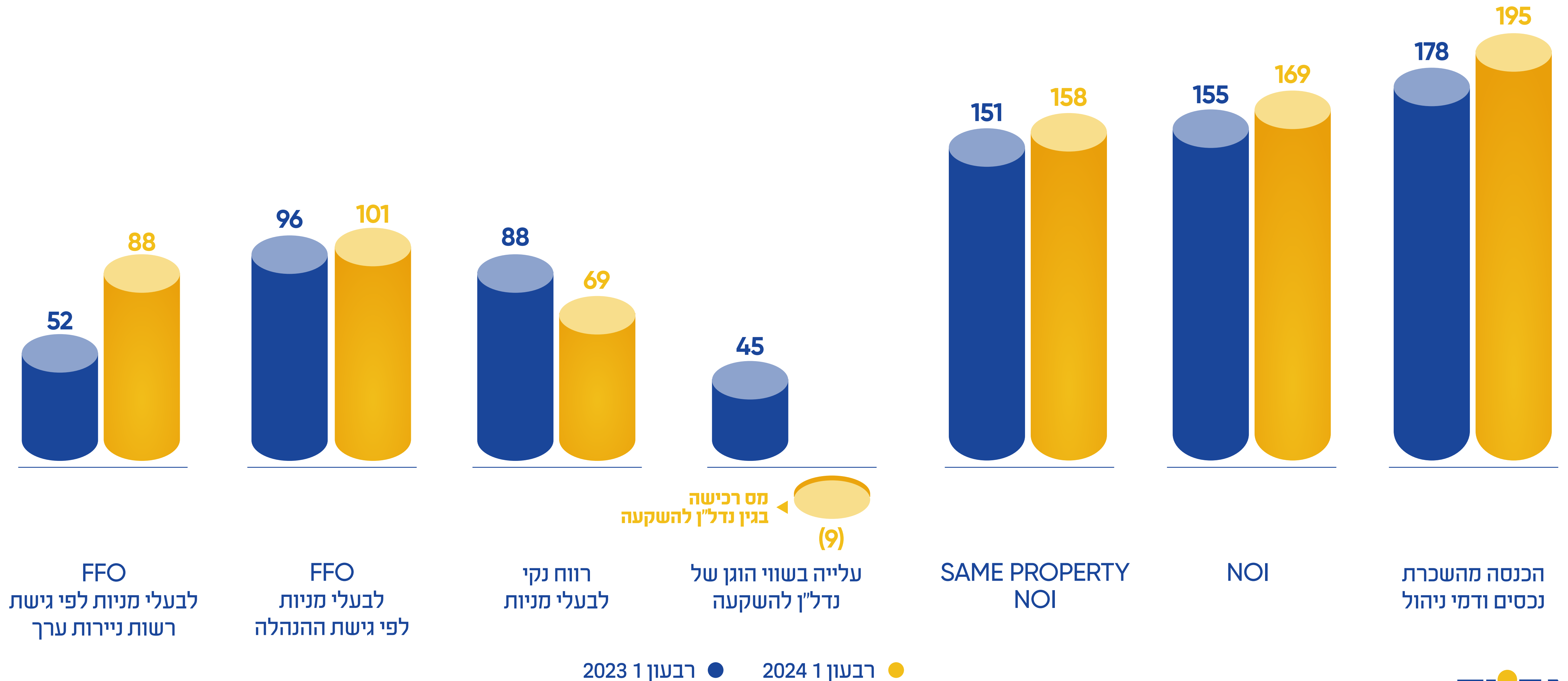


נתונים כספיים



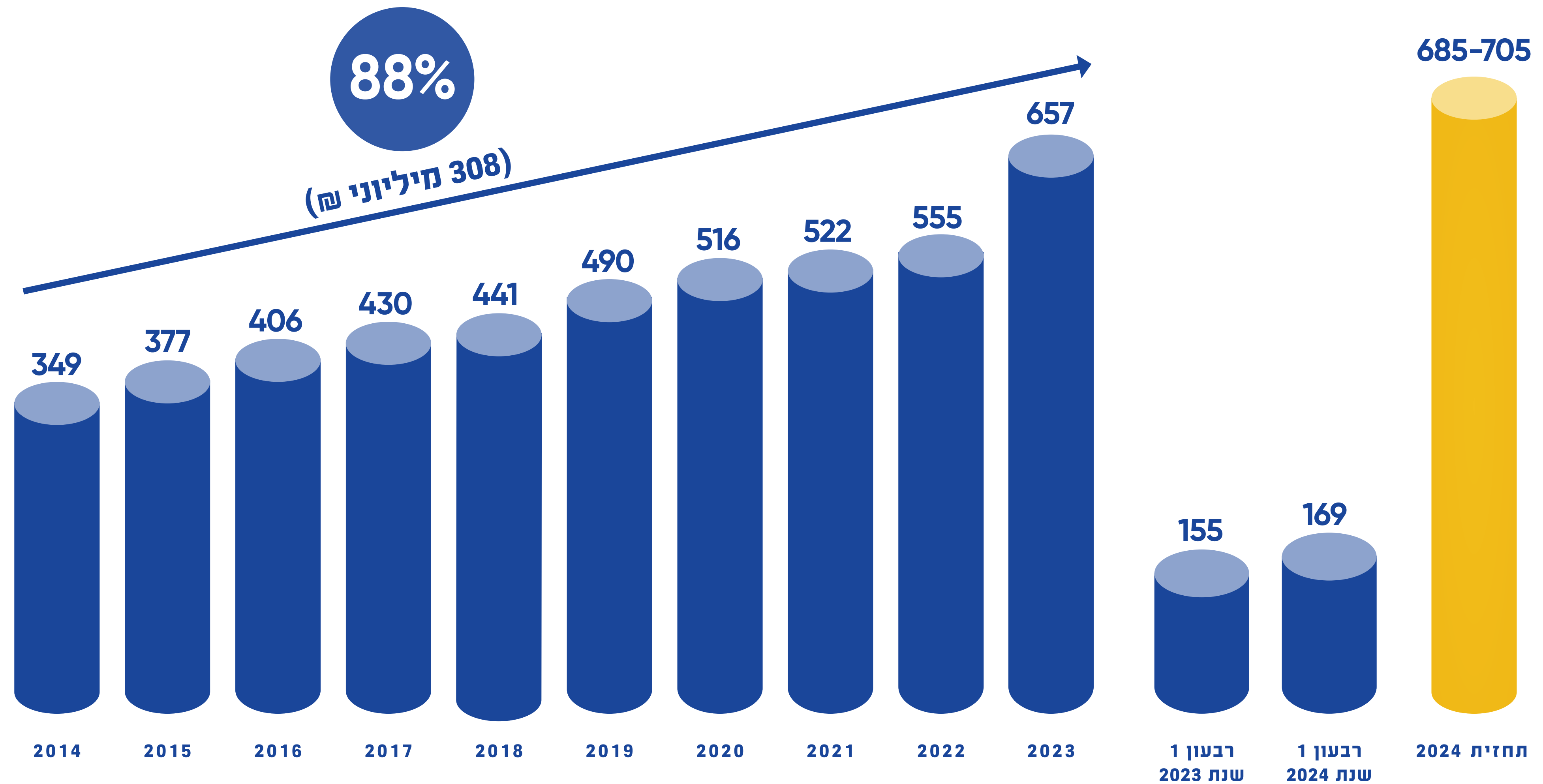
תוצאות כספיות לרבעון 1 2024

(במיליוני ₪)



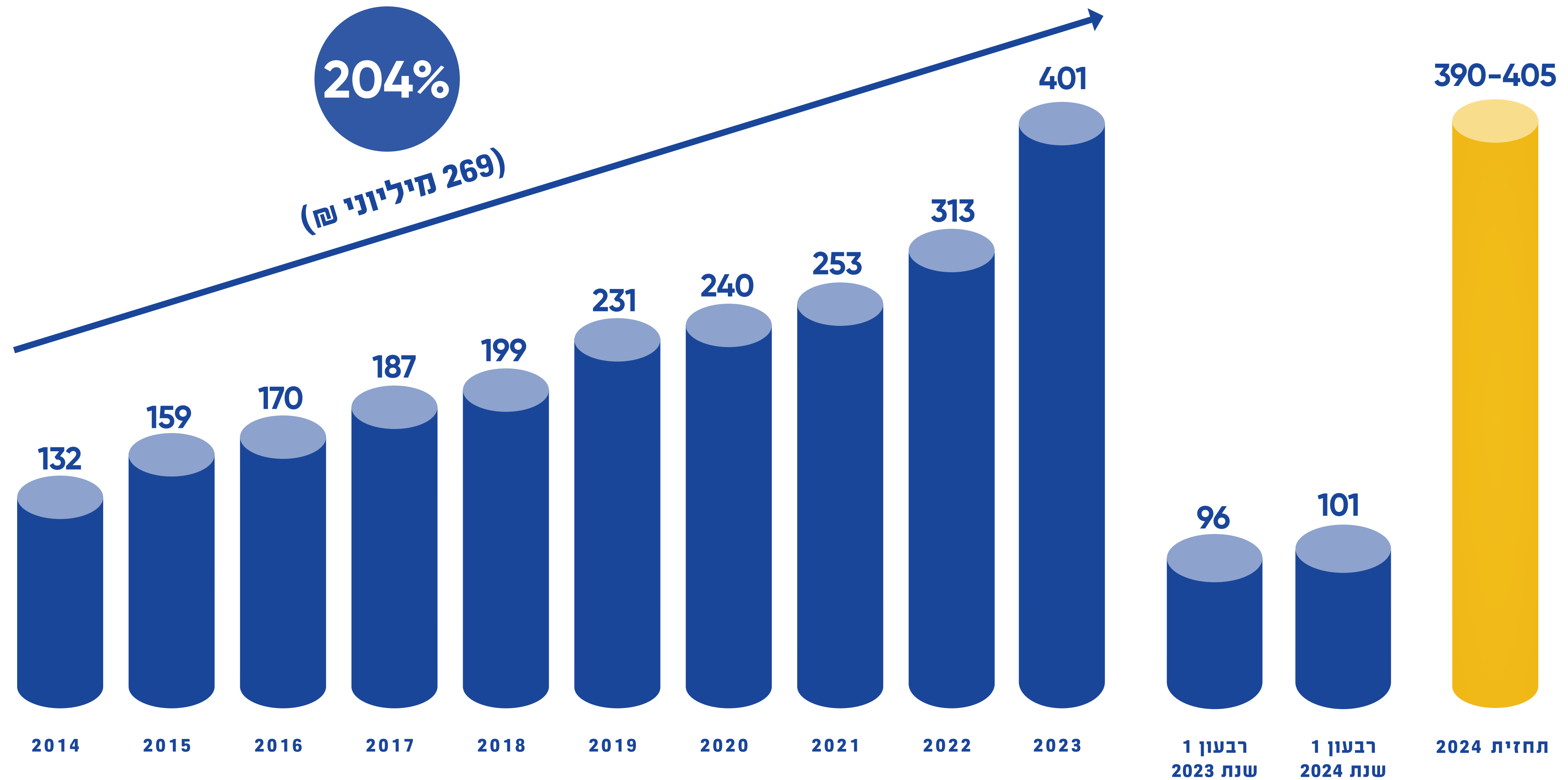
צמיחה ב-NOI

(במיליוני ₪)



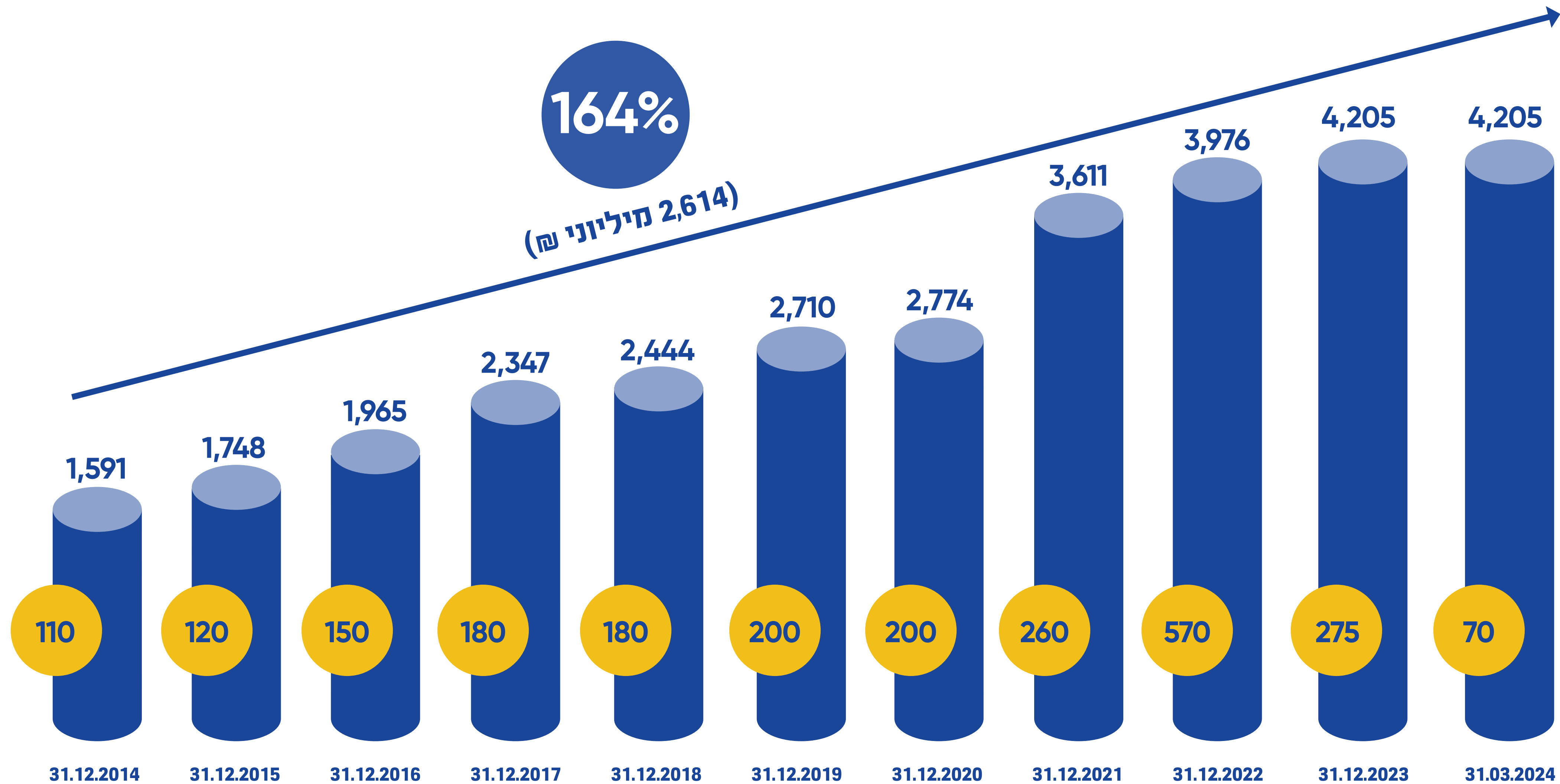
צמיחה ב- FFO לבעלי המניות

ע"פ גישת ההנהלה (במיליוני ₪)



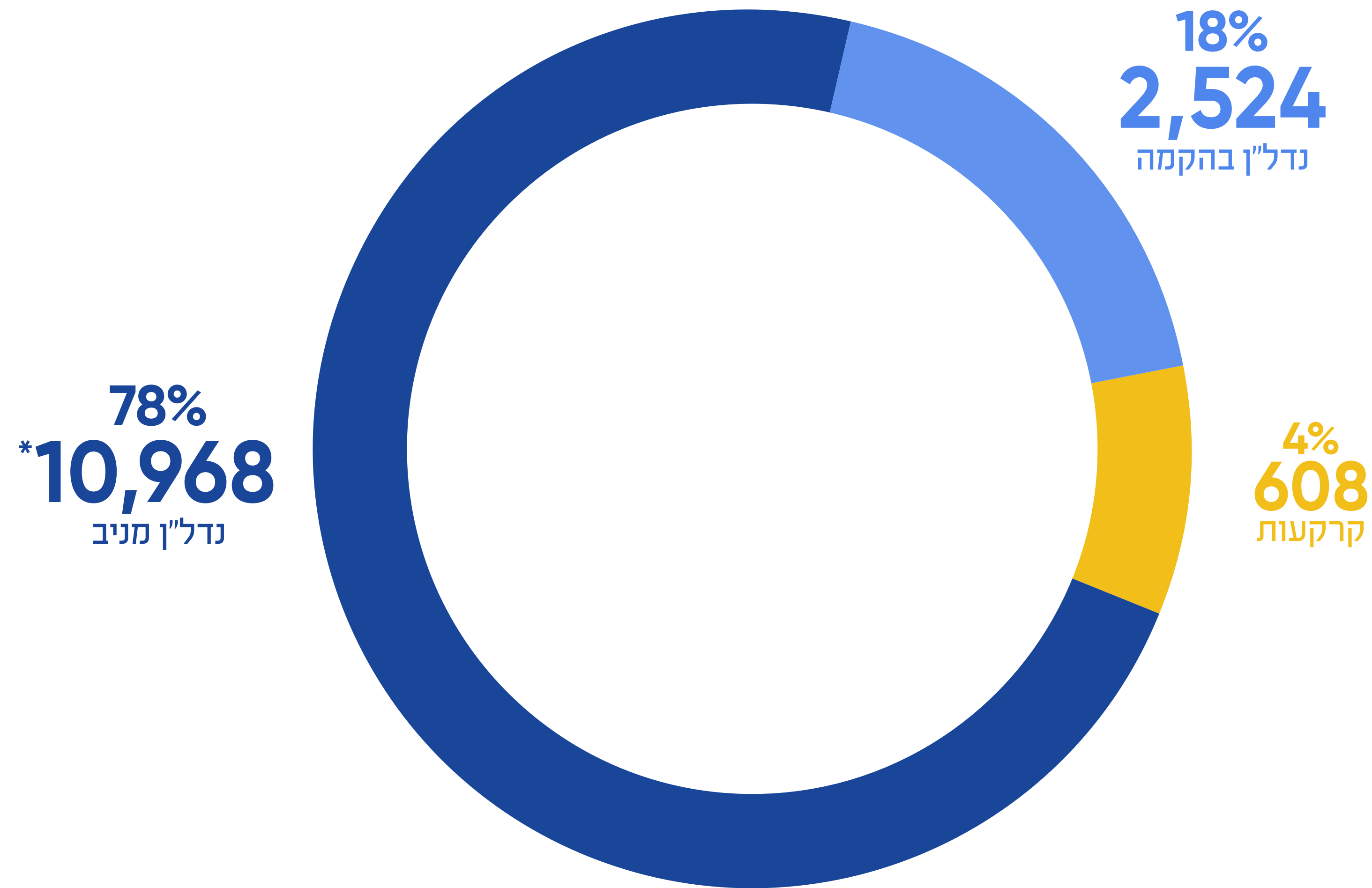
הון עצמי ודיבידנד לבעלי מניות

(במיליוני ₪)



התפלגות שווי נדל"ן להשקעה (14,100 מיליון ש"ח)

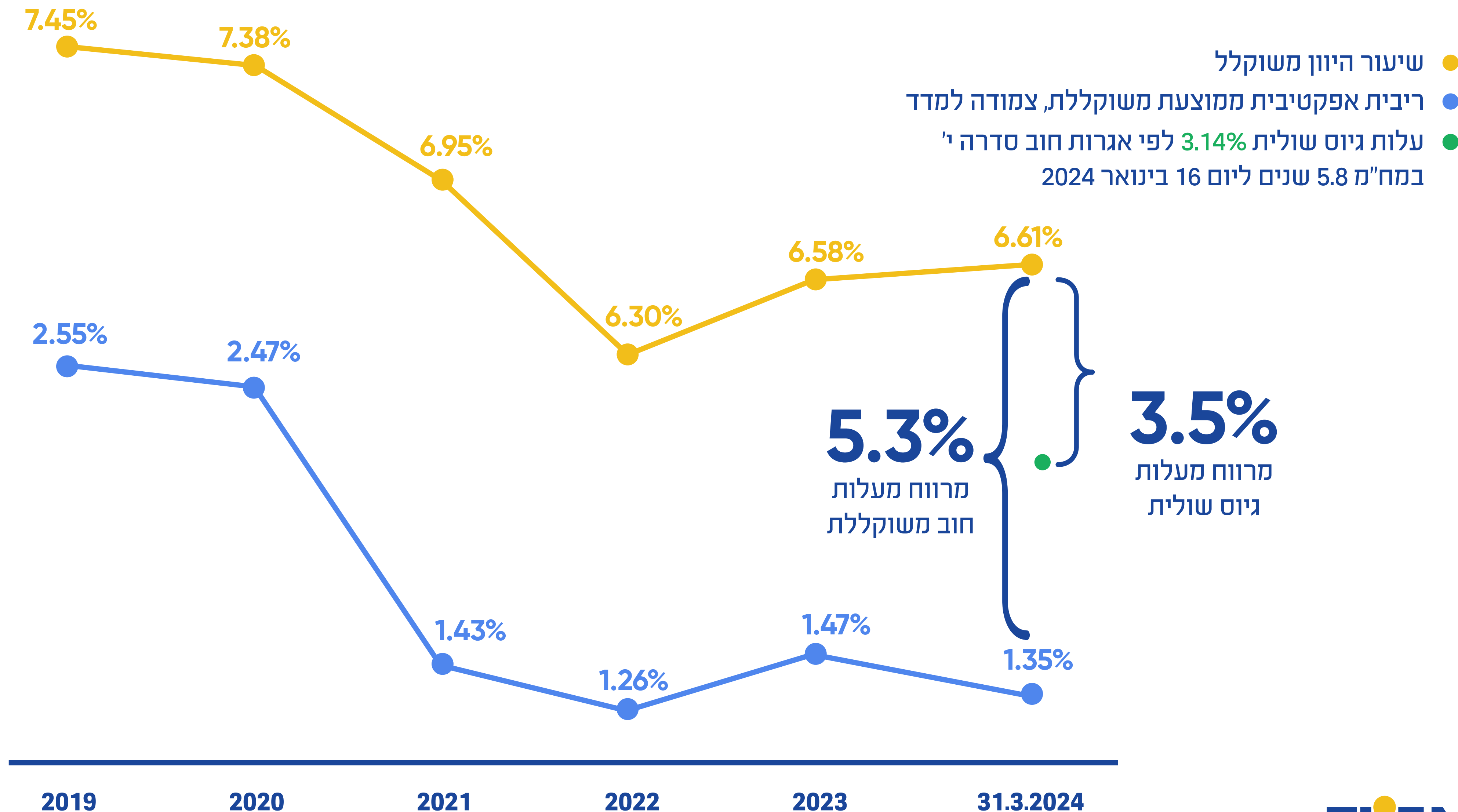
נכון ליום 31.3.2024



עוצמה פיננסית

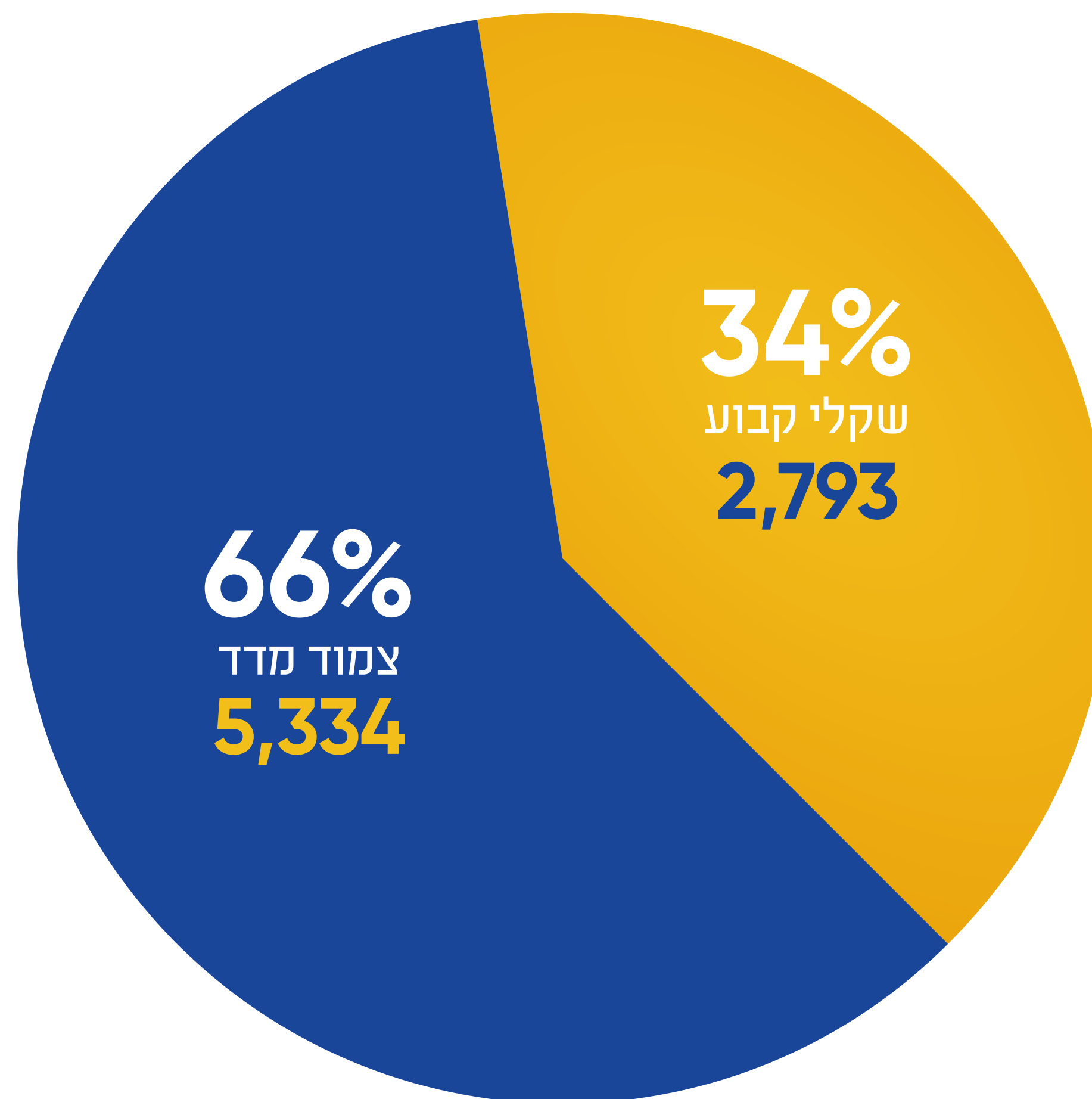
נכון ליום 31.3.2024

שינוי בשיעור היוון משוקלל ביחס לשינוי הריבית המשוקללת של החברה



חוב פיננסי ברוטו (8,127 מיליון ש"ח)

נכון ליום 31.3.2024



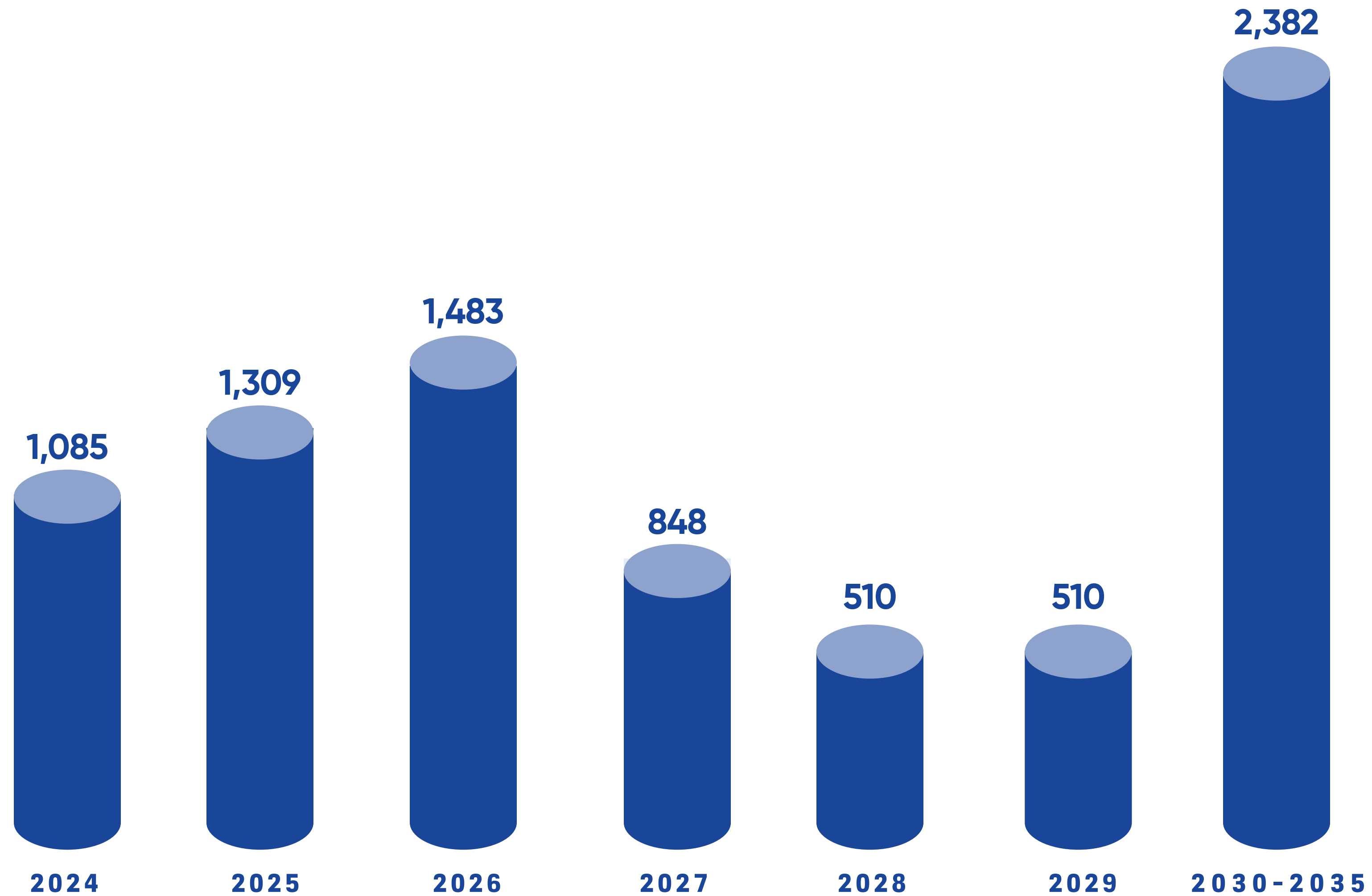
1.35%
ריבית אפקטיבית ממוצעת
משוקללת, צמודה למדד

3.5
שנים מח"מ משוקלל

פריסת החזר קרן החוב

(במיליוני ₪)

נכון ליום 31.3.2024



נתונים כספיים

(במיליוני ₪)

מאוחד

	1-3/2023	1-3/2024	
השינוי ב-%			
9	155	169	NOI
5	151	158	Same Property NOI
(120)	45	(9)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
6	141	150	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(22)	88	69	רווח נקי לבעלי מניות*
5	96	101	FFO לבעלי מניות לפי גישת ההנהלה*
69	52	88	FFO לבעלי מניות לפי גישת הרשות לניירות ערך*

נתונים כספיים

(במיליוני ₪)

מאוחד

31/12/2023	31/3/2024	
1,006	1,048	אמצעים נזילים
13,988	14,100	שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתוכו:
2,398	2,524	נדלן בהקמה
608	608	קרקעות
10,982	10,968	נדל"ן מניב
433	573	נכסים אחרים
15,427	15,721	סך הנכסים

נתונים כספיים

(במיליוני ₪)

מאוחד

31/12/2023	31/3/2024	
7,911	8,127	חוב פיננסי, ברוטו
334	453	התחייבויות אחרות
1,666	1,653	עתודה למיסים נדחים
4,205	4,205	הון המיוחס לבעלי המניות
1,311	1,283	זכויות שאינן מקנות שליטה*
15,427	15,721	סך הון והתחייבויות

נתונים כספיים

(במיליוני ₪)

	31/12/2023	31/3/2024
נדל"ן להשקעה	13,988	14,100
חוב פיננסי, נטו	6,905	7,079
שיעור המינוף	55.6%	56.3%
הון עצמי לבעלי מניות	4,205	4,205

נתונים כספיים

(במיליוני ₪)

סולו
מורחב*

השינוי ב-%	1-3/2023	1-3/2024	
6	127	135	NOI
1	126	127	Same Property NOI
(121)	42	(9)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(46)	59	32	הוצאות מימון, נטו
70	10	17	הוצאות מיסים
(22)	88	69	רווח נקי
5	96	101	FFO לבעלי מניות לפי גישת ההנהלה
69	52	88	FFO לבעלי מניות לפי גישת הרשות לניירות ערך



נתונים כספיים

(במיליוני ₪)

סולו
מורחב*

31/12/2023	31/03/2024	
892	939	אמצעים נזילים
11,785	11,894	שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתוכו:
2,230	2,435	נדלן בהקמה
458	458	קרקעות
9,097	9,001	נדל"ן מניב
383	530	נכסים אחרים
13,060	13,363	סך הנכסים



נתונים כספיים

(במיליוני ₪)

סולו
מורחב*

31/12/2023	31/03/2024	
7,404	7,553	חוב פיננסי, ברוטו
99	268	התחייבויות אחרות
1,352	1,337	עתודה למיסים נדחים
4,205	4,205	הון עצמי
13,060	13,363	סך הון והתחייבויות



פרויקטים בייזום



פרויקטים בייזום

פרויקטים בייזום בשטח של כ-410 אלף מ"ר במאוחד



גב-ים מפרץ חיפה #5
8,000 מ"ר
שוק 100%



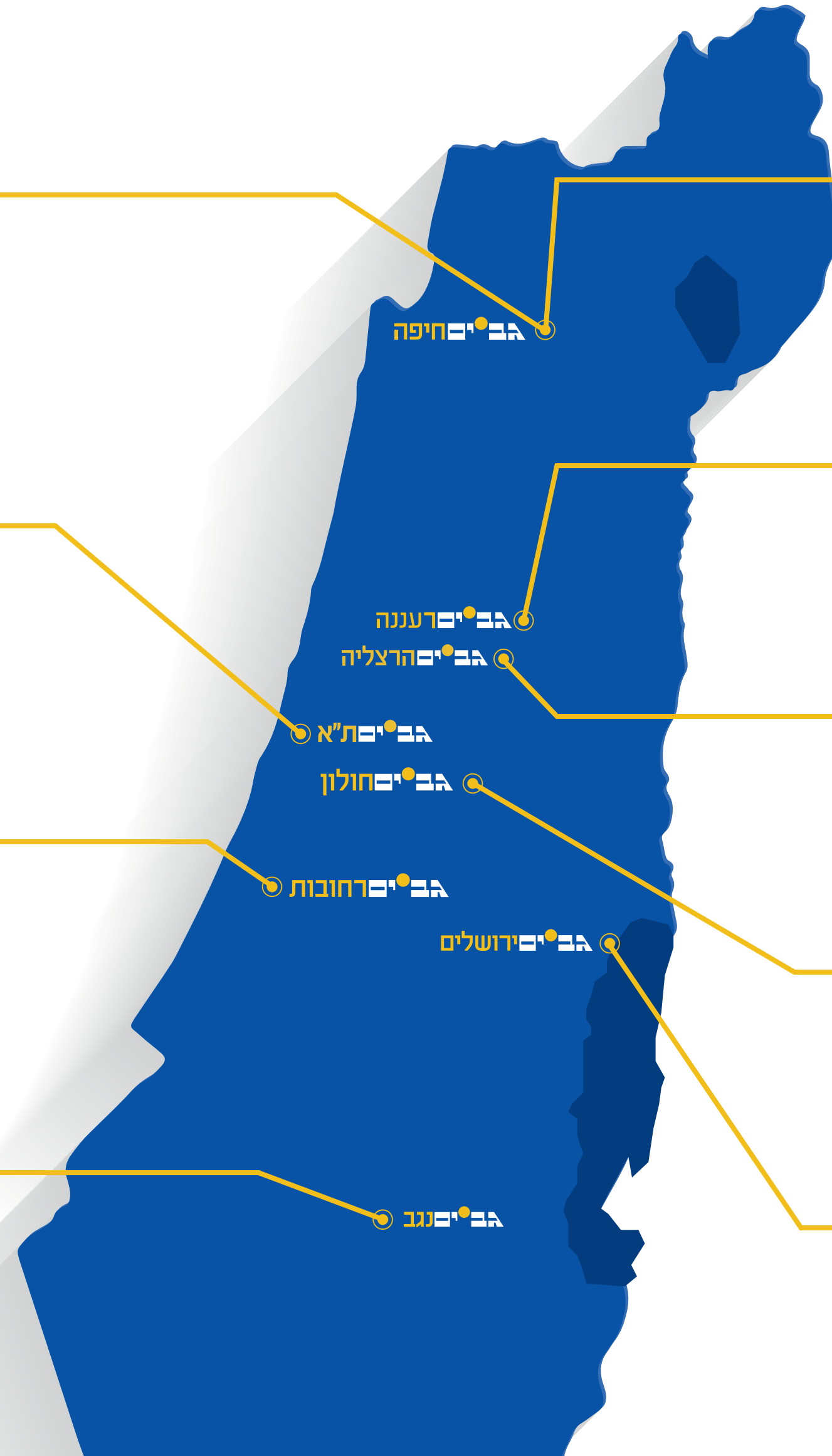
TOHA 2
103 אלף מ"ר
33% - מזכר הבנות חתום



פארק גב ים רחובות #5
28 אלף מ"ר
שוק 100%



פארק גב-ים נגב #5
15 אלף מ"ר
שוק 17%



מגדלי מתם מזרח #3
43 אלף מ"ר
שוק 3%



פארק גב-ים רעננה #2
26 אלף מ"ר



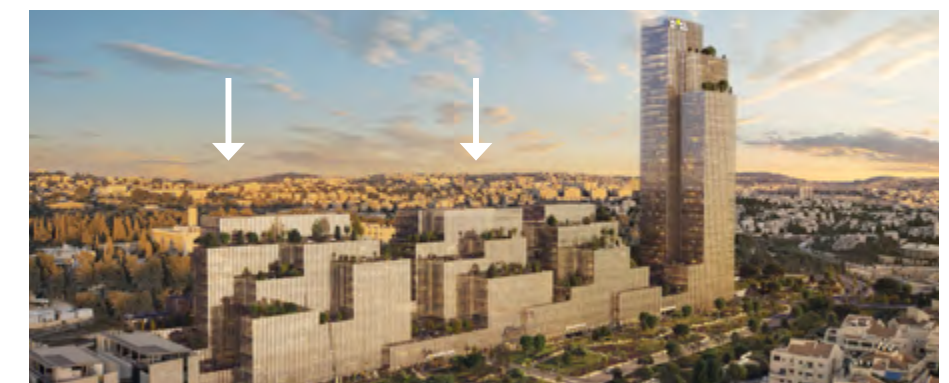
גב-ים O2
60 אלף מ"ר
שוק 100%



פארק גב-ים חולון - בניין #3
44 אלף מ"ר
שוק 88%



גב-ים פארק העברית #1,2
59 אלף מ"ר
שוק 52%



פרויקטים בייזום

כ- 50% מסך השטחים העיליים של הפרויקטים בביצוע שווקו.

מאוחד

עילי	חניון	סה"כ	שיעור החזקה	סה"כ	עלויות הקמה (כולל קרקע)	יתרת עלויות ליום 31.3.24	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 ₪)				
21	17	38	69.5%	26	234	40	17	-	-	Q2/24
22	22	44	100%	44	349	55	21	88%	17	Q3/24
57	32	89	66%	59	692	287	51	52%	25	Q3/24
8	-	8	100%	8	68	29	5	100%	5	Q4/24
15	-	15	100%	15	112	82	9	17%	2	Q1/25
24	15	39	72%	28	201	112	14	100%	14	Q1/25
-	21	21	100%	21	80	27	5	-	-	Q1/25
38	22	60	100%	60	670	395	43	100%	43	Q4/25
30	13	43	100%	43	337	246	31	3%	1	Q2/26
160	45	205	50%	103	1,650	1,079	140	33%	53	Q4/26
375	187	562	-	407	4,393	2,352	336		160	

- סך עלויות הקמה ללא עלות קרקע הינן 3,483 מיליוני ₪.
- תוספת של כ-336 מיליוני ₪ להכנסות החברה, מתוכם כ-160 מיליוני ₪ עבור פרויקטים ששווקו.
- השטחים ששווקו כוללים LOI חתום בפרויקט TOHA 2.

* הקמת חוות השרתים תבוצע בהתאם לביקושים

שיעור תשואה מייצג- 7.6%

פרויקטים בייזום

(במיליוני ₪)

כ- 50% מסך השטחים העיליים של הפרויקטים בביצוע שווקו.

סולו מורחב*

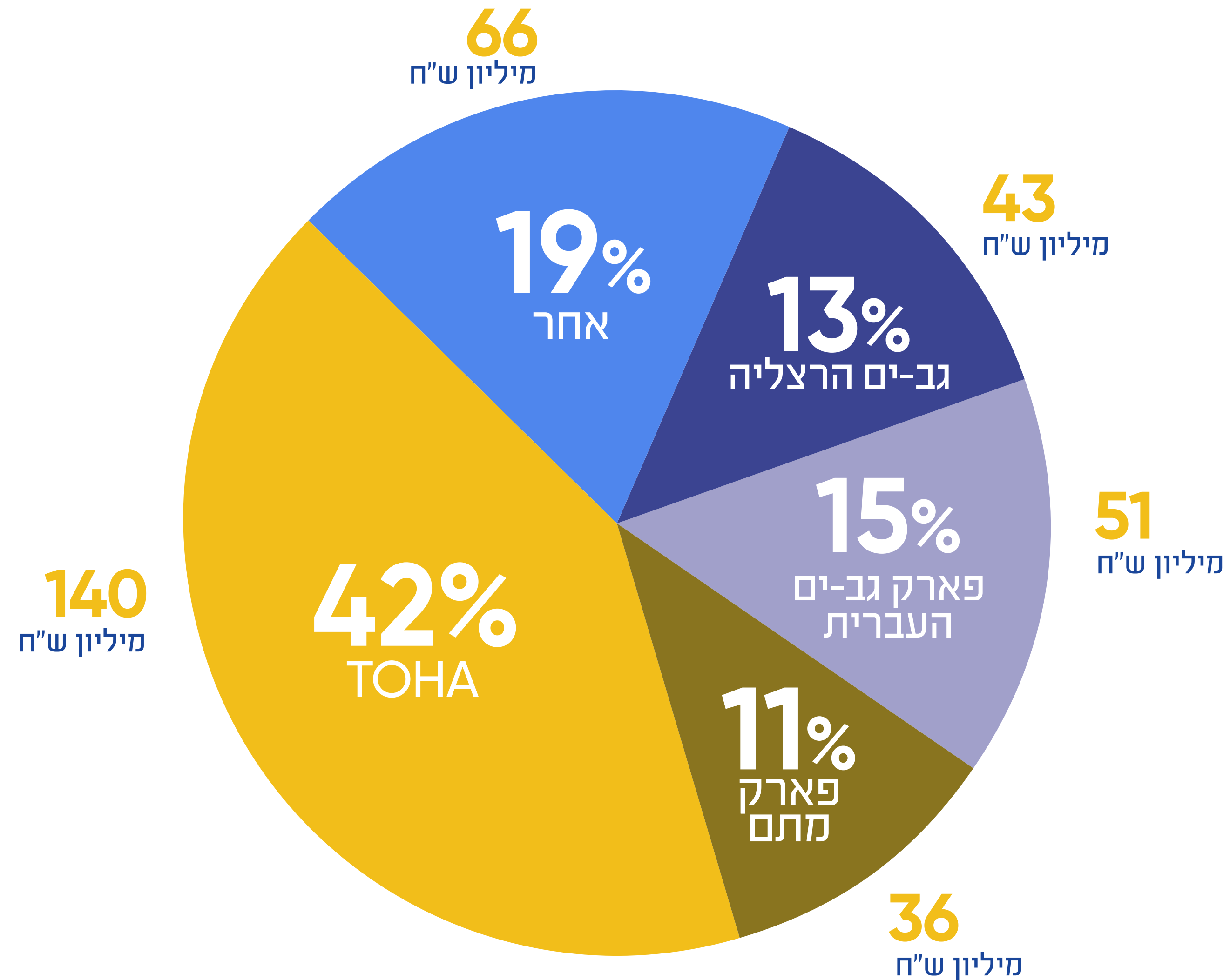
עילי	חניון	סה"כ	עלויות הקמה (כולל קרקע)	יתרת עלויות ליום 31.3.24	הכנסות שכירות שנתיות מייצגות מיליוני ₪	שיעור שטח עילי ששווק	הכנסות בגין שטח ששווק	מועד סיום
שטח (אלפי מ"ר) - 100%			בדו"ח המאוחד (מיליוני ₪)					
15	11	26	234	40	17	-	-	Q2/24
22	22	44	349	55	21	88%	17	Q3/24
38	21	59	692	287	51	52%	25	Q3/24
8	-	8	68	29	5	100%	5	Q4/24
11	-	11	82	61	7	17%	1	Q1/25
17	11	28	201	112	14	100%	14	Q1/25
-	11	11	40	14	3	-	-	Q1/25
38	22	60	670	395	43	100%	43	Q4/25
15	7	22	169	123	16	3%	1	Q2/26
80	23	103	1,650	1,079	140	33%	53	Q4/26
244	128	372	4,155	2,195	317		159	

● סולו מורחב = חלק מיוחס לבעלי המניות (חברת מתם 50.1%, חברת גב-ים נגב 73.25%)
● סך עלויות הקמה ללא עלות קרקע הינן 3,273 מיליוני ₪.
●● תוספת של כ-317 מיליוני ₪ להכנסות החברה, מתוכם כ-159 מיליוני ₪ עבור פרויקטים ששווקו
●●● השטחים ששווקו כוללים LOI חתום בפרויקט TOHA 2.
* הקמת חוות השרתים תבוצע בהתאם לביקושים

שיעור תשואה מייצג- 7.6%

פילוח NOI צפוי מפרוייקטים בייזום

336 מיליון ש"ח בשנה



אבי-ים רעננה #2

שטח

כ-37,500 מ"ר
(26,000 מ"ר חלק החברה)

מתוכנן

21,000 מ"ר עילי
(14,500 מ"ר חלק החברה)

מועד סיום

רבעון 2, 2024

עלות כוללת

234 מיליון ₪

NOI

17 מיליון ₪

תשואה

7.2%



*ההדמיה להמחשה בלבד

מצגת שוק ההון | רבעון 1 38



שווק 88%
לקריית הממשלה



אבי-ים חולון

בניין #3

שטח

כ-44,000 מ"ר

מתוכנן

22,000 מ"ר עילי

מועד סיום

רבעון 3, 2024

עלות כוללת

349 מיליון ₪

NOI

21 מיליון ₪

תשואה

5.9%

*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

692 מיליון ₪

NOI

51 מיליון ₪

תשואה

7.4%



*ההדמיה להמחשה בלבד

מצגת שוק ההון | רבעון 1 42



100% שווק
לחברת אלמוג



אבי-ים מפרץ חיפה #5

שטח

כ-7,800 מ"ר

מועד סיום

רבעון 4, 2024

עלות כוללת

68 מיליון ₪

NOI

4.6 מיליון ₪

תשואה

6.8%

*ההדמיה להמחשה בלבד

מצגת שוק ההון | רבעון 1 44

שווק 17%
לקרן בינלאומית



שטח
כ-15,000 מ"ר

מועד סיום
רבעון 1, 2025

עלות כוללת
112 מיליון ₪

NOI
9 מיליון ₪

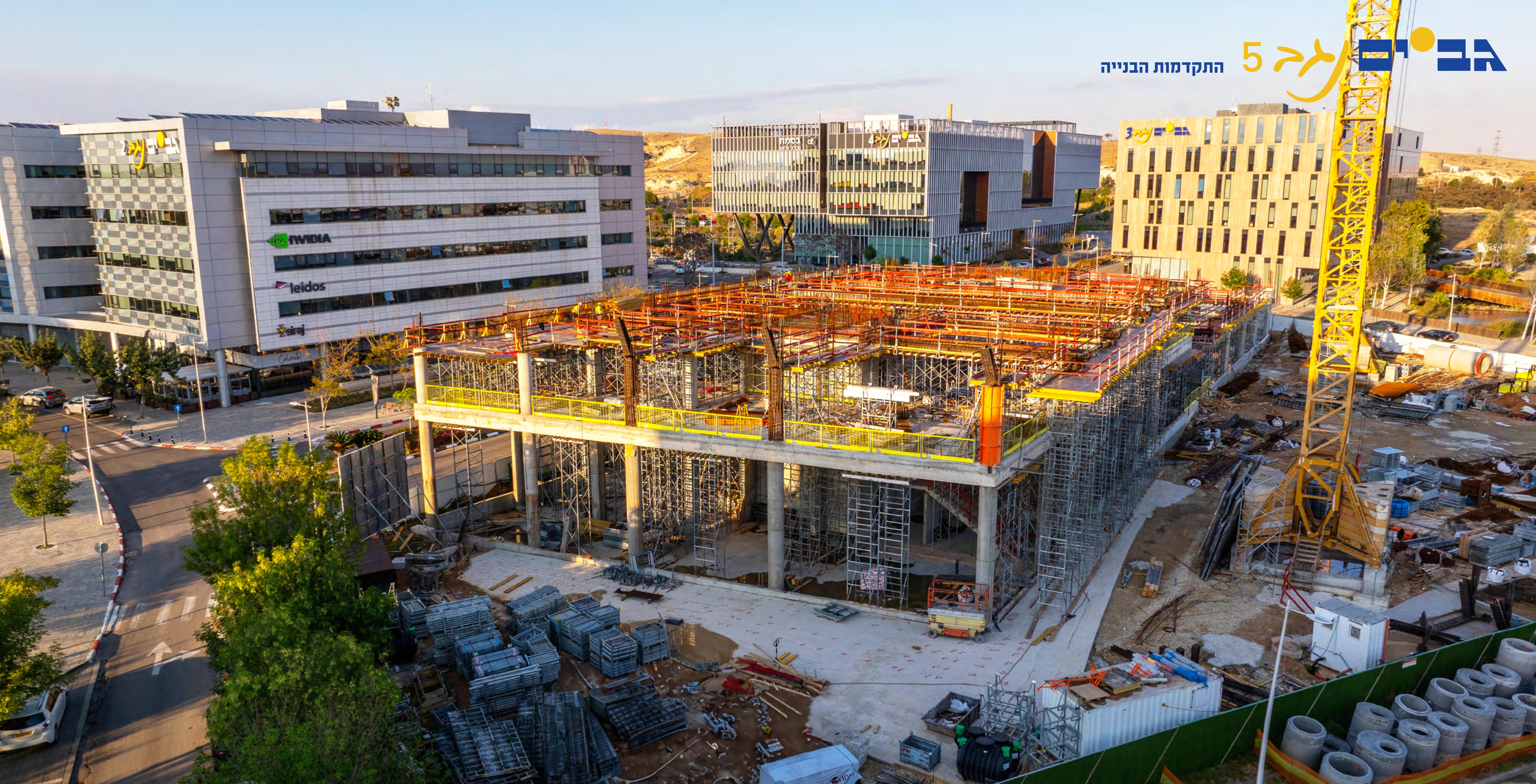
תשואה
8.1%

נתונים הינם 100% (חלק גב-ים 73.25%)

*ההדמיה להמחשה בלבד

מצגת שוק ההון | רבעון 1 45





שווק 100%
לחברת הייטק בינלאומית



אבי-רחובות

בניין #5

שטח

כ-39,000 מ"ר
(28,000 מ"ר חלק החברה)

מתוכנן

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

מועד סיום

רבעון 1, 2025

עלות כוללת

201 מיליון ₪

NOI

14 מיליון ₪

תשואה

7.0%

*ההדמיה להמחשה בלבד

מצגת שוק ההון | רבעון 1 47

אבי-רחובות





שטח

כ-60,000 מ"ר

מתוכנן

38,000 מ"ר עילי

מועד סיום

רבעון 4, 2025

עלות כוללת

670 מיליון ₪

NOI

43 מיליון ₪

תשואה

6.4%

שווק 100% לחברת
הייטק בינלאומית

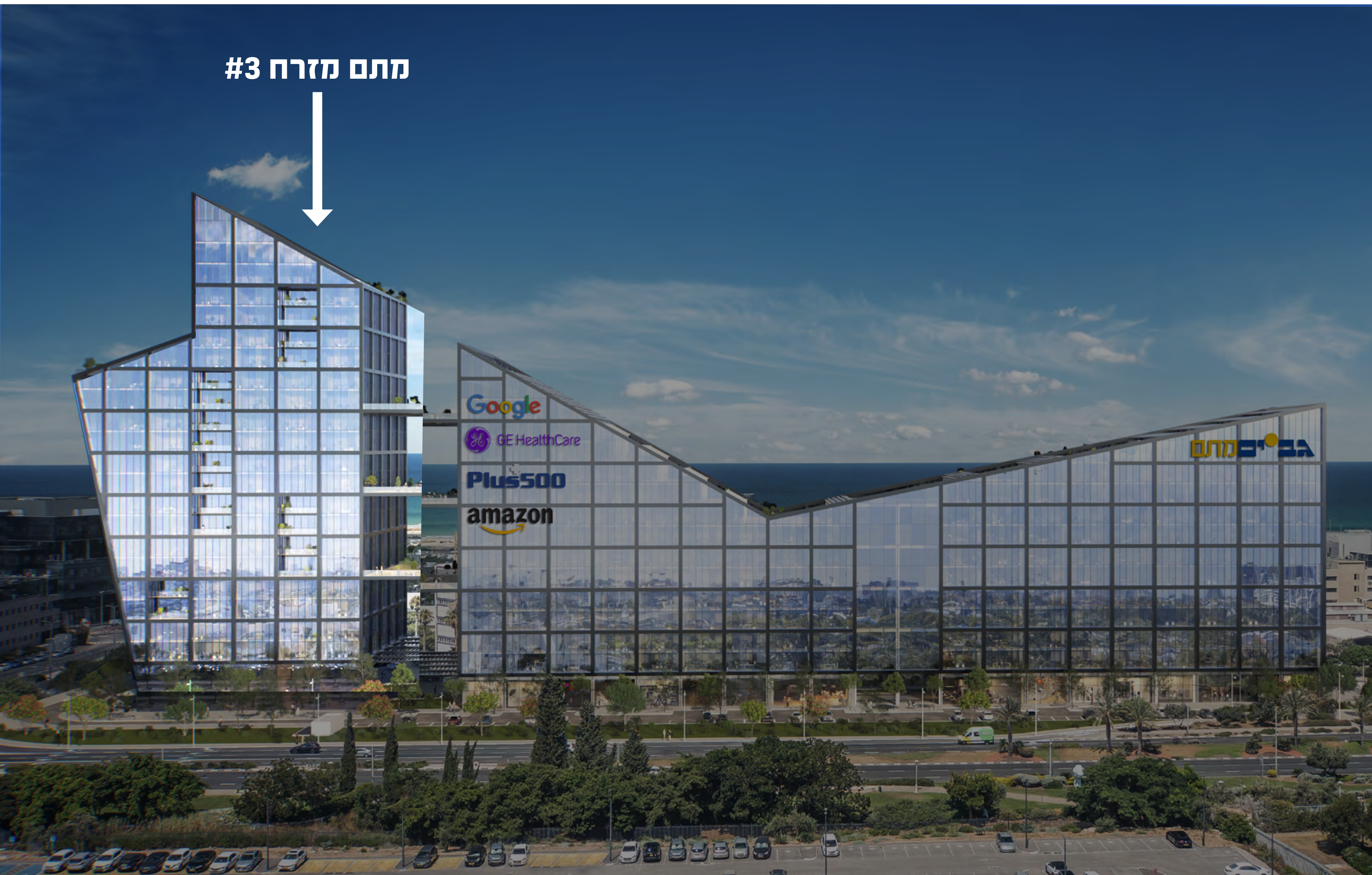


*ההדמיה להמחשה בלבד

מצגת שוק ההון | רבעון 1 49







#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 2, 2026

עלות כוללת

337 מיליון ₪

NOI

31 מיליון ₪

תשואה

9.3%

נתונים הינם 100% (חלק גב-ים 50.1%)

*ההדמיה להמחשה בלבד

מצגת שוק ההון | רבעון 1 51





ToHaTwo

שטח

כ-205,000 מ"ר

מתוכנן

160,000 מ"ר עילי

מועד סיום

רבעון 4, 2026

עלות כוללת

3.3 מיליארד ₪

NOI

280 מיליון ₪

תשואה

8.5%

נתונים הינם 100% (חלק גב-ים 50%)

33% מזכר הבנות חתום לחברת
טכנולוגיה בינלאומית

*ההדמיה להמחשה בלבד

מצגת שוק ההון | רבעון 1 53



ToHa

גב-ים ואמות רוכשות נכסים
הגובלים במתחם ToHa
מתוך מטרה לפתח ולהעצים
זכויות בניה במתחם, לטובת
הקמת #3 ToHa.



ההדמיה להמחשה בלבד

פרוייקטים בתכנון ורישוי



פארק גב-ים מפרץ חיפה
קרית המלאכה #1
30 אלף מ"ר עילי

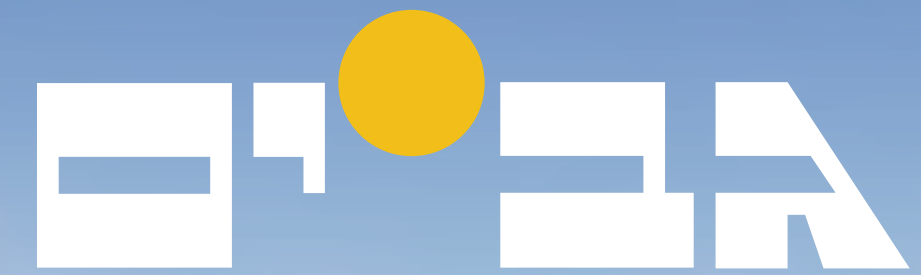
הרצליה צפון הבניין המערבי
11 אלף מ"ר עילי

החושלים
35 אלף מ"ר עילי
12 אלף מ"ר חניון

גב-ים פארק העברית #3
25 אלף מ"ר עילי
14 אלף מ"ר חניון

פארק גב ים רחובות #6
15 אלף מ"ר עילי
10 אלף מ"ר חניון

פארק גב-ים נגב #6
17 אלף מ"ר עילי



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.

