

מצגת שוק ההון

סיכום רבעון ראשון, 2025





נתונים לסיכום רבעון ראשון 2025

הכנסות מהשכרת נכסים ודמי ניהול

208
מיליון ש"ח

NOI

179
מיליון ש"ח

NOI לבעלי המניות

143
מיליון ש"ח

עליה ריאלית בדמי השכירות

6.6%

FFO לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה*

104
מיליון ש"ח

גידול של NOI של same property

3.6%

מח"מ הסכמי שכירות
מנכסים מניבים

5.0
שנים

שווי נדל"ן להשקעה

15.6
מיליארד ש"ח

שווי נכסים מניבים

12.0
מיליארד ש"ח

שטחים מניבים

1.2
מיליון מ"ר

שיעור תפוסה

96%

* FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו עמוד 5

נתונים לסיכום

רבעון ראשון 2025

חוב פיננסי נמוך

8,256
מיליון ש"ח

ריבית אפקטיבית משוקללת
ממוצעת, צמודה למדד

1.9%

שיעור תשואה משוקלל
לשווי הנכסים המניבים

6.7%
שיעור תשואה
משוקלל

אמצעים נזילים

645
מיליון ש"ח

נכסים שאינם משועבדים

100%

מסגרת אשראי

515
מיליון ש"ח

דירוג אג"ח

S&P il AA
מעלות

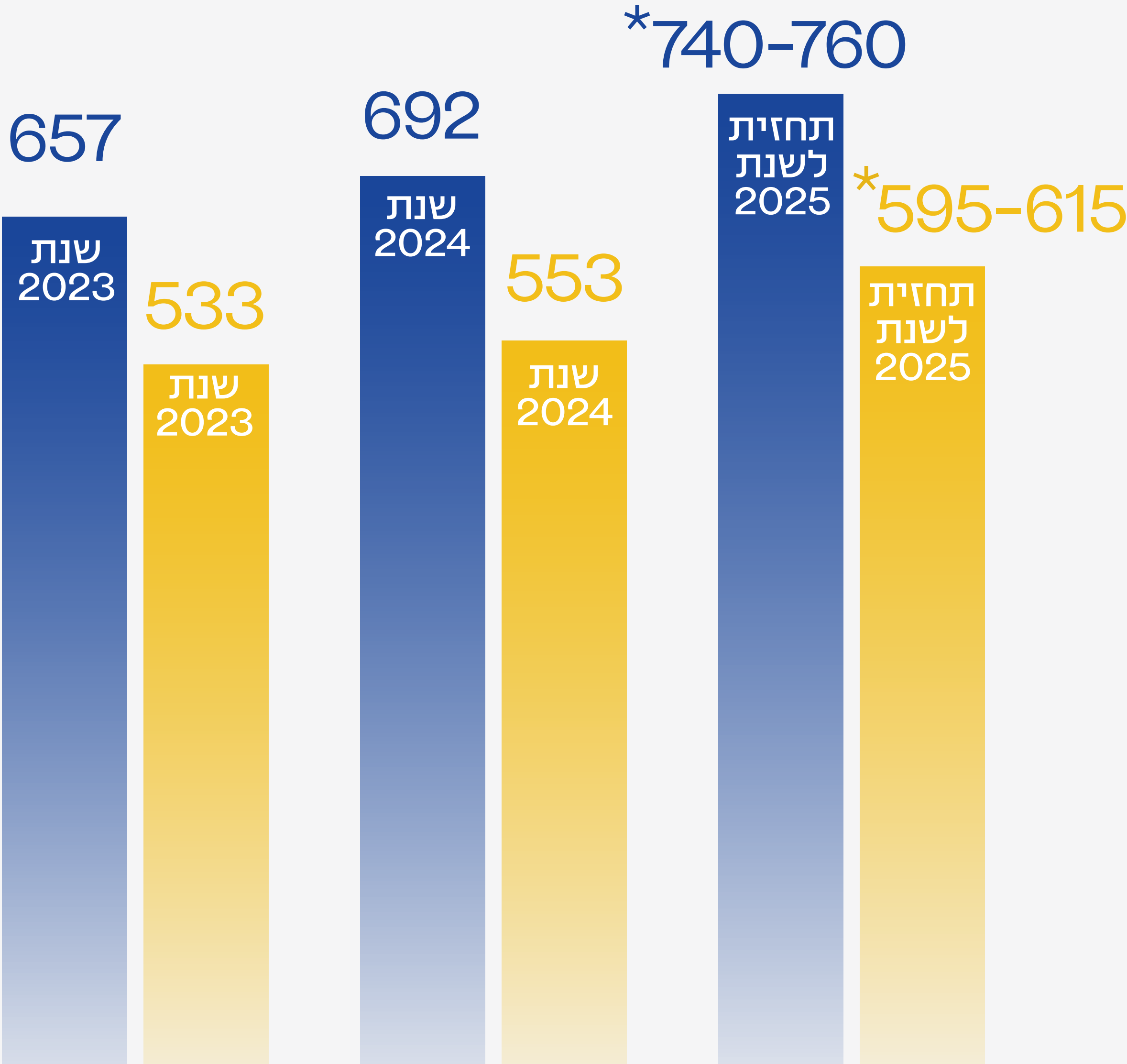
שיעור המינוף

57.5%



נתונים לסיכום - NOI

רבעון ראשון 2025 (במיליוני ש"ח)



NOI			
	שיעור השינוי	1-3.2024	1-3.2025
NOI	6%	169	179
NOI לבעלי המניות	6%	135	143

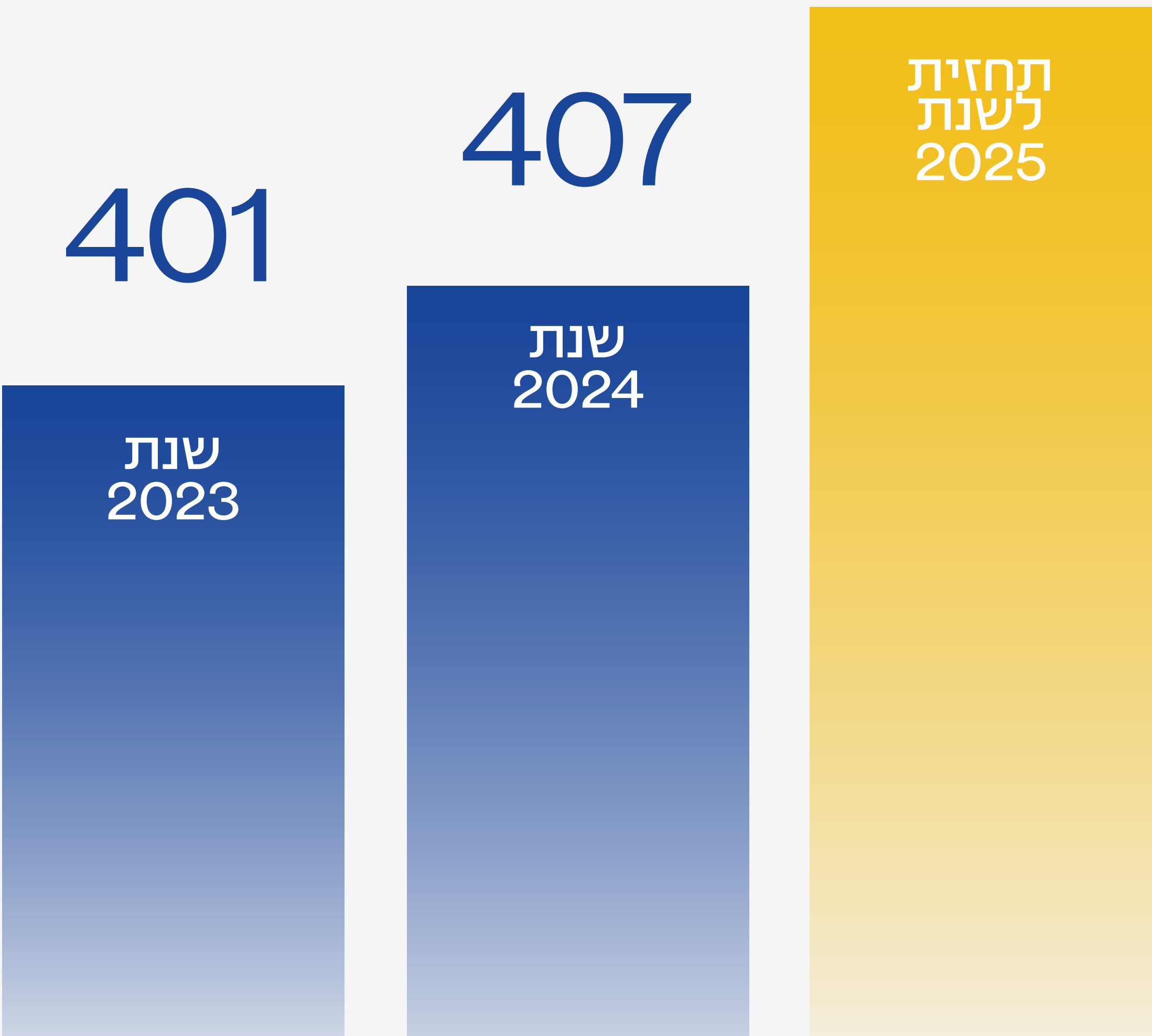
NOI לשנת 2024 מנורמל לפי רבעון רביעי 4, 712 מיליון ש"ח

* מנורמל לפי רבעון רביעי, 2025.



נתונים לסיכום FFO לבעלי המניות רבעון ראשון 2025 (במיליוני ש"ח)

415-425*



FFO לפי גישת ההנהלה

שיעור השינוי	1-3.2024	1-3.2025	
3%	101	104	לפי גישת ההנהלה
(3%)	87	84	לפי גישת רשות ניירות ערך

* מנורמל לפי רבעון רביעי, 2025.



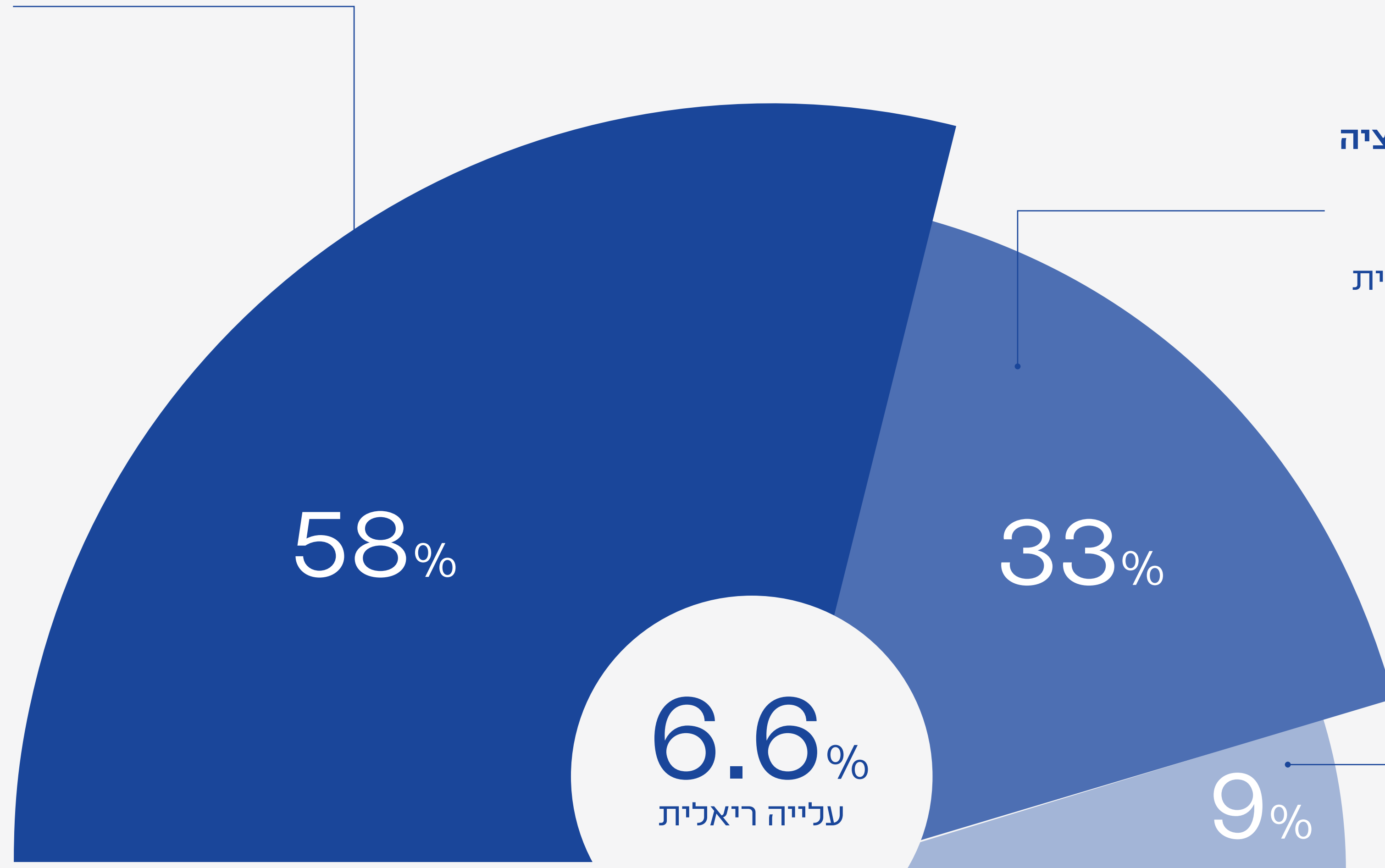
עלייה ריאלית בדמי השכירות רבעון ראשון 2025

בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2025 חתמה החברה על 55 חוזי שכירות, ביחס לשטח עילי של כ-41 אלף מ"ר המניבים כ-35 מיליון ש"ח בשנה, בעלייה ריאלית של כ-6.6%

חידוש חוזים
7%
עלייה ריאלית

מימוש אופציה
4%
עלייה ריאלית

חילופי שוכרים
14%
עלייה ריאלית



נתוני חברה

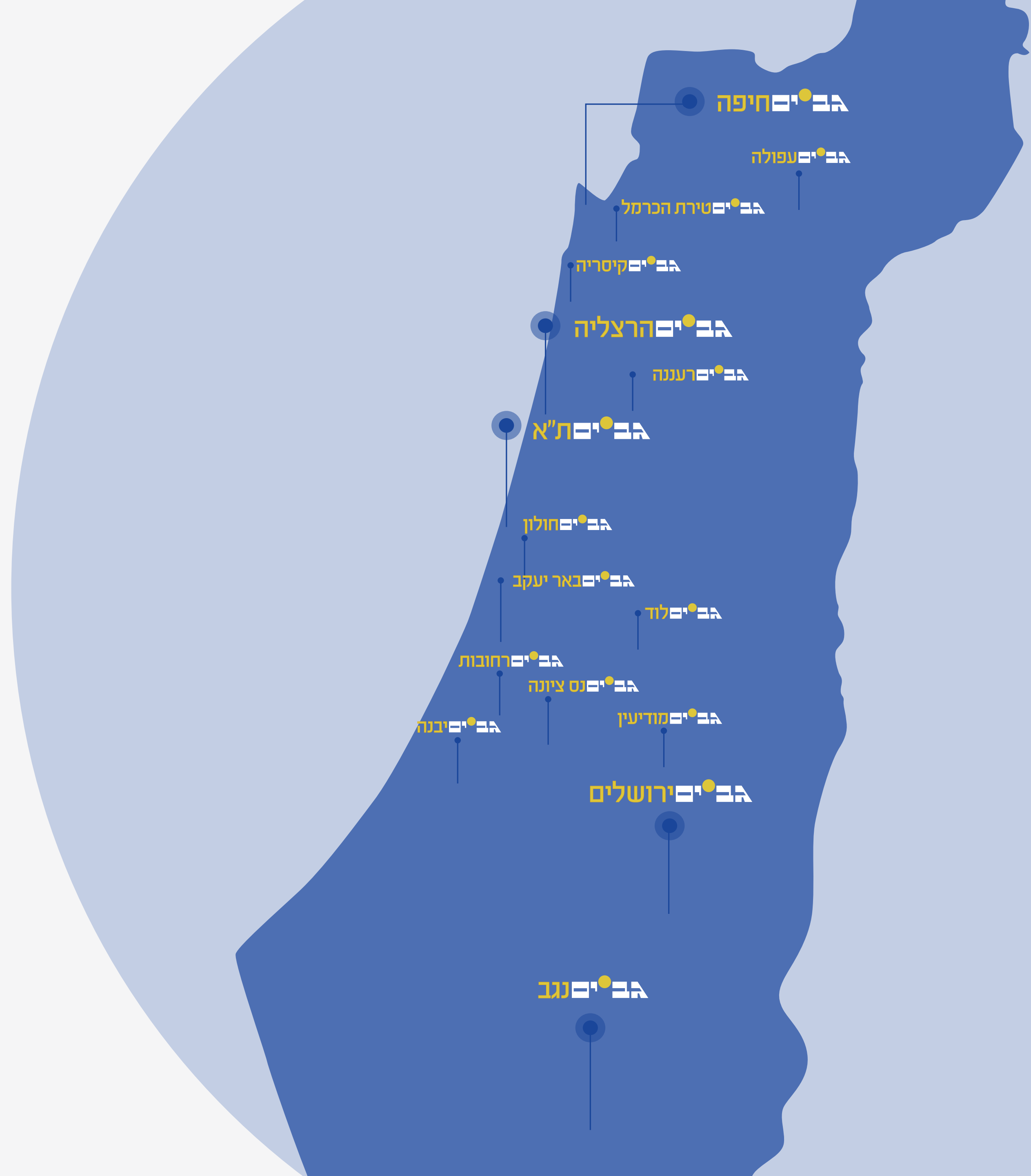




19
פארקי הייטק,
לוגיסטיקה ותעשייה

96%
שיעור תפוסה

16
ערים ברחבי הארץ



הבית של החברות הגדולות בעולם.



נתונים לסיכום רבעון

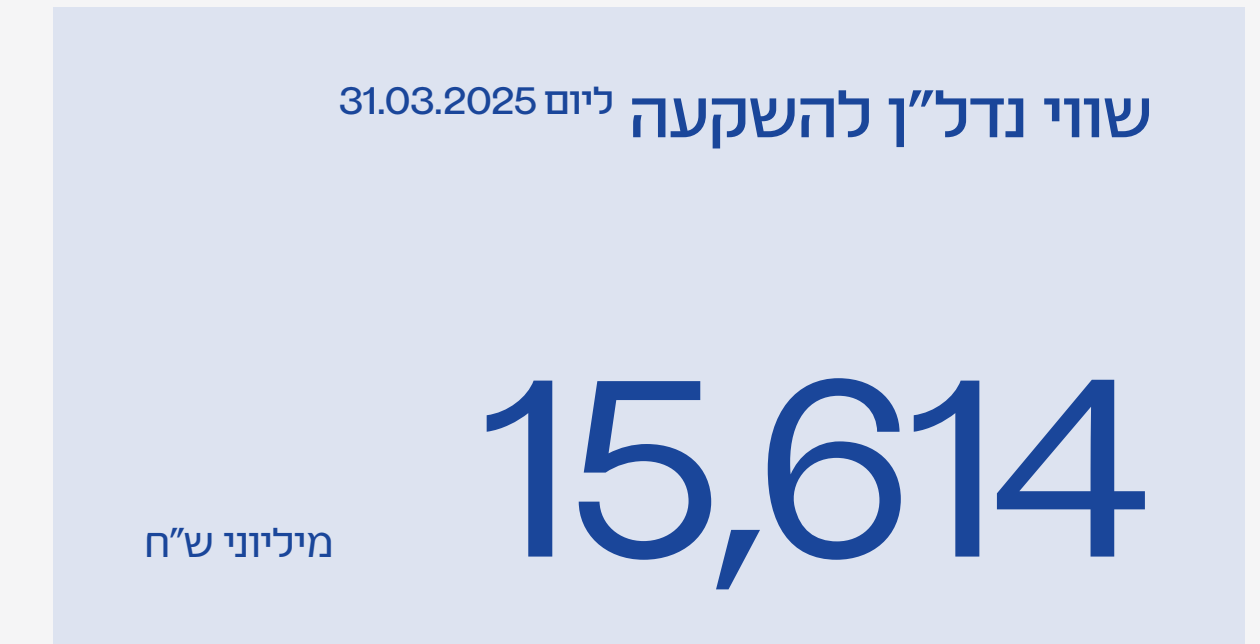
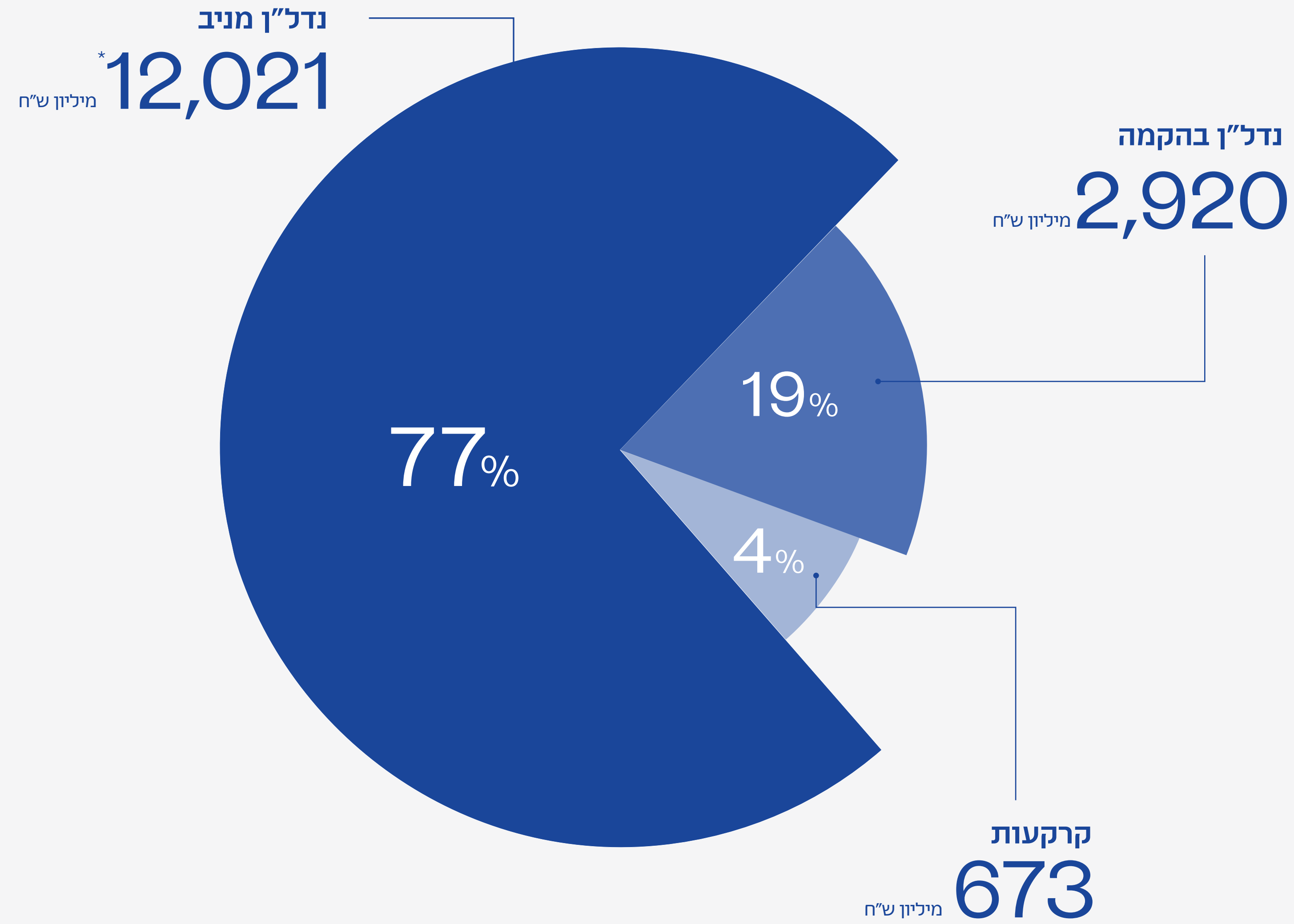
נתוני חברה

פרויקטים בייזום

מגורים

נתונים פיננסים

התפלגות שווי נדל"ן להשקעה.



*לא כולל נכס במתחם אדמירליטי במפרץ חיפה אשר נמכר אך טרם נמסר.



שווי נכסים מניבים.

שיעור תשואה 6.7%
1.2 מיליון מ"ר

פארקי היי טק
ומשרדים

76%

לוגיסטיקה
ותעשייה 19%

*12,021
מיליון ש"ח

מסחר 5%

*לא כולל נכס במתחם אדמירליטי במפרץ חיפה אשר נמכר אך טרם נמסר.



קיימות.

גב-ים יוזמת ומקימה פרויקטים לפי תקן LEED הגבוה, תוך שילוב פתרונות סביבתיים חדשניים לחיסכון באנרגיה ובמים, בהתאם לעקרונות הבנייה הירוקה.



אנרגיה מתחדשת



בניה ירוקה



מרכזי אנרגיה



טעינה חשמלית



הקמת מערכות PV



חיבור לגז טבעי



מחזור מים



פרויקטים בתקן LEED.



גב-ים קמפוס העברית #1,2



מגדלי מתם מזרח



TOHA



TOHA TWO



פארק גב-ים רחובות



גב-ים 02



פארק גב-ים נגב



גב-ים רעננה

פרויקטים בייזום

רבעון ראשון 2025



פרויקטים בייזום

כ- 360 אלף מ"ר במאוחד.



גב-ים 02

59 אלף מ"ר
שווק - 100%
מועד השלמה Q3/26



פארק גב-ים רחובות #5

28 אלף מ"ר
שווק - 100%
מועד השלמה Q3/25



מגדלי מתם מזרח #3

43 אלף מ"ר
שווק - 3%
מועד השלמה Q4/26



פארק גב-ים העברית #1,2

58 אלף מ"ר
שווק - 90%
הושלם לאחר הדו"ח



פרויקט חדש

פארק גב-ים העברית #3

32 אלף מ"ר
לקראת יציאה לשיווק
מועד השלמה Q4/27



פרויקט חדש

גב-ים הרצליה צפון בנין דרומי

9,000 מ"ר
לקראת יציאה לשיווק
מועד השלמה Q4/27



חוות השרתים

14 אלף מ"ר (בהספק 10 MW)
שווק - 100%
מועד השלמה Q3/27



TOHA 2

101 אלף מ"ר
שווק - 38%
מועד השלמה Q4/26



פארק גב-ים נגב #5

15 אלף מ"ר
שווק - 21%
מועד השלמה Q3/25

* הנתונים מייצגים את חלק החברה במאוחד.

פרויקטים בייזום

מאוחד

שם הפרויקט	עילי	חניון	סה"כ	שיעור החזקה	סה"כ	עלויות הקמה (כולל קרקע)	יתרת עלויות (ליום 31.03.25)	הכנסות שכירות שנתיות מייצגות מיליוני ₪	שיעור שטח עילי ששוק	הכנסות בגין שטח ששוק	מועד סיום
	שטח (אלפי מ"ר) - 100%				שטח במאוחד (אלפי מ"ר)	בדו"ח המאוחד (מיליוני ₪)					
פארק גב-ים העברית #1,2	56	32	88	66%	58	745	146	47	90%	42	Q2/25
פארק נגב גב-ים #5	15	-	15	100%	15	122	47	9	21%	2	Q3/25
פארק גב-ים רחובות #5	24	15	39	72%	28	214	38	14	100%	14	Q3/25
גב-ים O2	39	20	59	100%	59	728	241	46	100%	46	Q3/26
מגדלי מתם מזרח #3	30	13	43	100%	43	348	210	30	3%	1	Q4/26
TOHA 2	156	45	201	50%	101	1,661	845	150	38%	58	Q4/26
פארק מתם - חוות השרתים	14	-	14	100%	14	153	106	12	100%	12	Q3/27
גב-ים הרצליה צפון בנין דרומי	9	-	9	100%	9	152	84	10	-	-	Q4/27
פארק גב-ים העברית #3	27	21	48	66%	32	430	382	26	-	-	Q4/27
סה"כ:	370	146	516	-	359	4,553	2,099	344	-	175	
סה"כ חלק הבעלים:	231	95	326	-	326	4,270	1,929	321	-	169	

שיעור תשואה ממוצע על העלות

7.6%



נתונים לסיכום רבעון

נתוני חברה

פרויקטים בייזום

מגורים

נתונים פיננסים

פרויקטים בתכנון סה"כ כ- 70,000 מ"ר



גב-ים רחובות #6

15 אלף מ"ר עילי
10,000 מ"ר חניון



גב-ים נגב #6

17 אלף מ"ר עילי



מתם מרכז #1

16 אלף מ"ר עילי
10,000 מ"ר חניון

גב ים מגורים רבעון ראשון 2025



גב-ים מגורים



רמת ורבה, פ"ת
התחדשות עירונית



הרצליה צפון



תוה"א, תל אביב



דפנה, תל אביב
התחדשות עירונית



מגרש 8001, חיפה



עכו



באר שבע



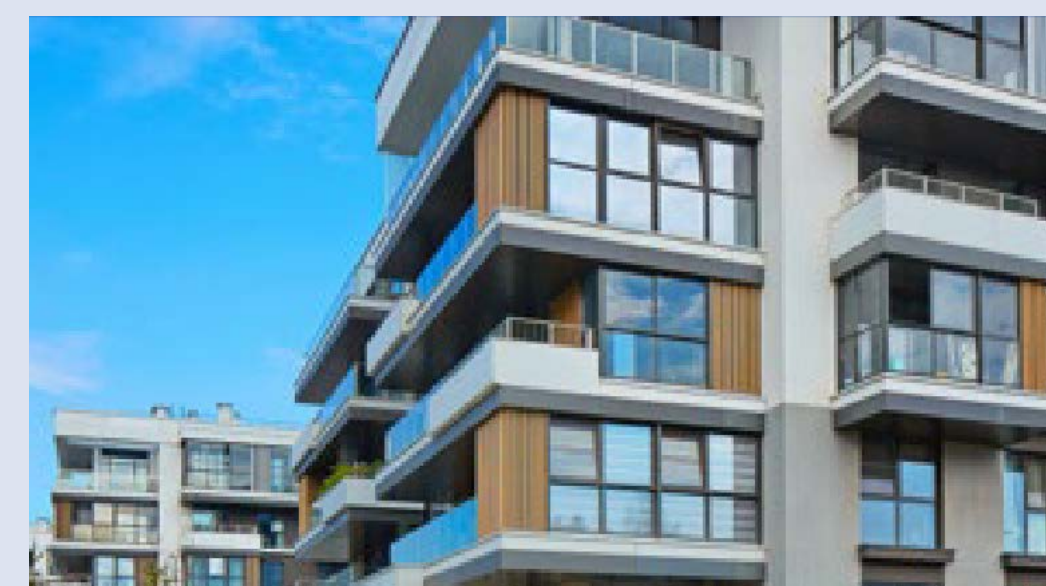
חולון



רחובות הוותיקה



קרית אוננו



עפולה



קרית ים #1,2
התחדשות עירונית



פרויקטים למגורים

סמטוס	שם הפרויקט	יח"ד (חלק החברה)
התחדשות עירונית - הקמה ושיווק:	תל אביב- דפנה - מתחם 505 *	102 (כולל 21 יח"ד להשכרה)
	תל אביב- דפנה - מתחם 501 *	171 (כולל 35 יח"ד להשכרה)
	תל אביב- דפנה - מתחם 502 *	88 (כולל 18 יח"ד להשכרה)
	פתח תקווה - רמת ורבר*	90
התחדשות עירונית - תכנון ורישוי	קרית ים #1 + #2	1,500
	תל אביב - מגרש 300	47
	הרצליה צפון	392
	רחובות הוותיקה	360
פרויקטים למגורים - עתודות קרקע	עכו	1,000
	באר שבע	250 יח"ד להשכרה
	חולון	935
	חיפה - מגרש 8001	350
	קרית אונו #2	89
	עפולה	150

*הנתונים אינם כוללים את החלק הבעלים בפרויקט התחדשות עירונית.



פרויקטים למגורים

צפי לתחילת ייזום

פרויקטים בביצוע	טווח קצר (1-3 שנים)	טווח ארוך (4 שנים ומעלה)
מתחם 505 - דפנה	מתחם 501 - דפנה	קרית ים #1 + #2
	הרצליה צפון #1	חולון (חלקה 21)
	קרית אונו #2	רחובות הוותיקה
	תוה"א - מגרש 300	הרצליה צפון #2
	חולון (חלקה 27)	מגרש 8001 (מתם)
		עכו
		מתחם 502- דפנה
		פתח תקווה - רמת ורבר
		עפולה
		באר שבע
כ- 150 יח"ד מתוכנן כ-44 נמכרו	כ- 930 יח"ד	כ-4,700 יח"ד



נתונים פינוסים

רבעון ראשון 2025





נתונים לסיכום רבעון

נתוני חברה

פרויקטים בייזום

מגורים

נתונים פיננסים

תוצאות כספיות

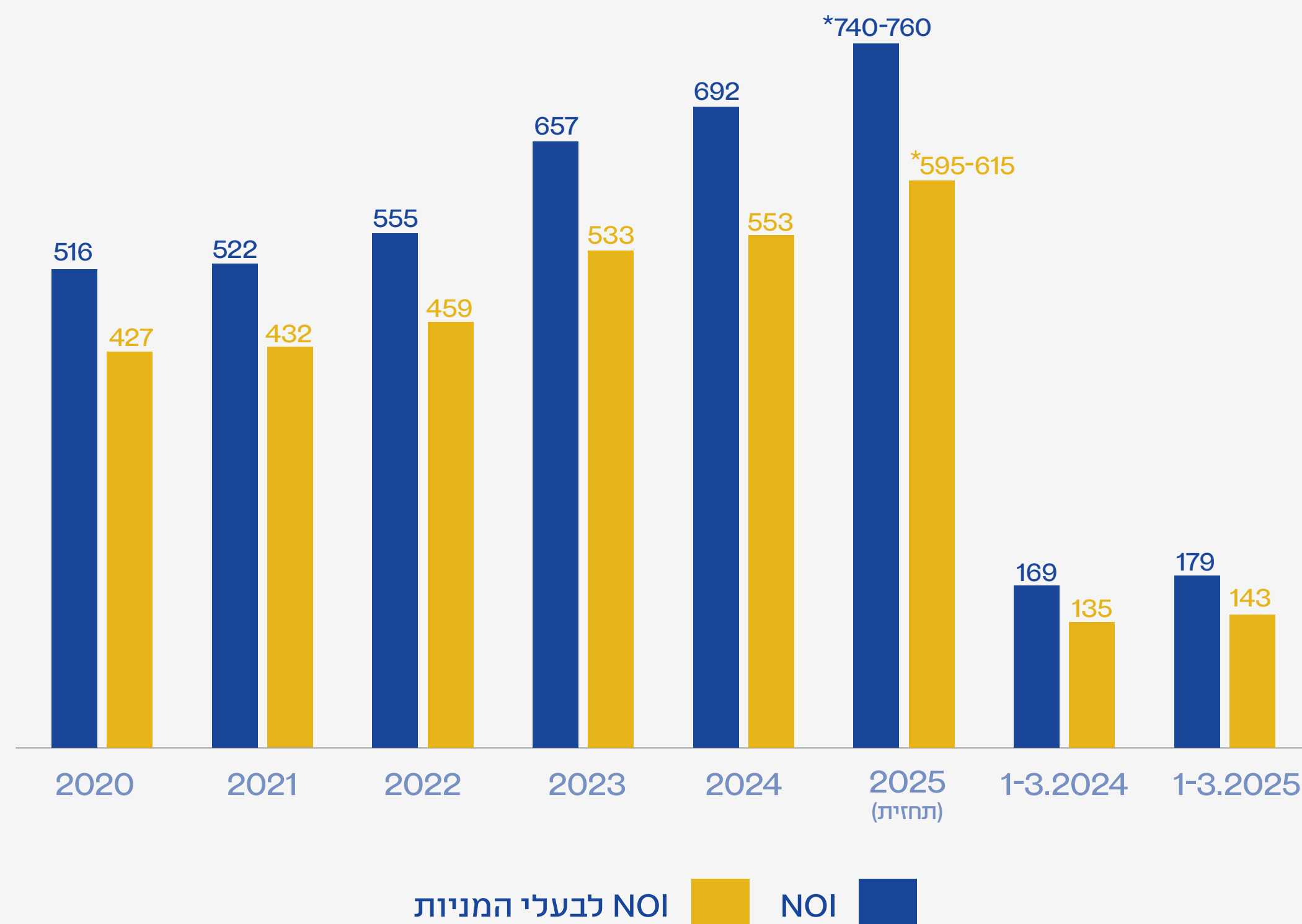
רבעון ראשון 2025 (במיליוני ש"ח)

רבעון ראשון 2025 רבעון ראשון 2024



עלייה ב-NOI

(במיליוני ש"ח)



NOI לשנת 2024 מנורמל לפי רבעון רביעי 4, 712 מיליון ש"ח

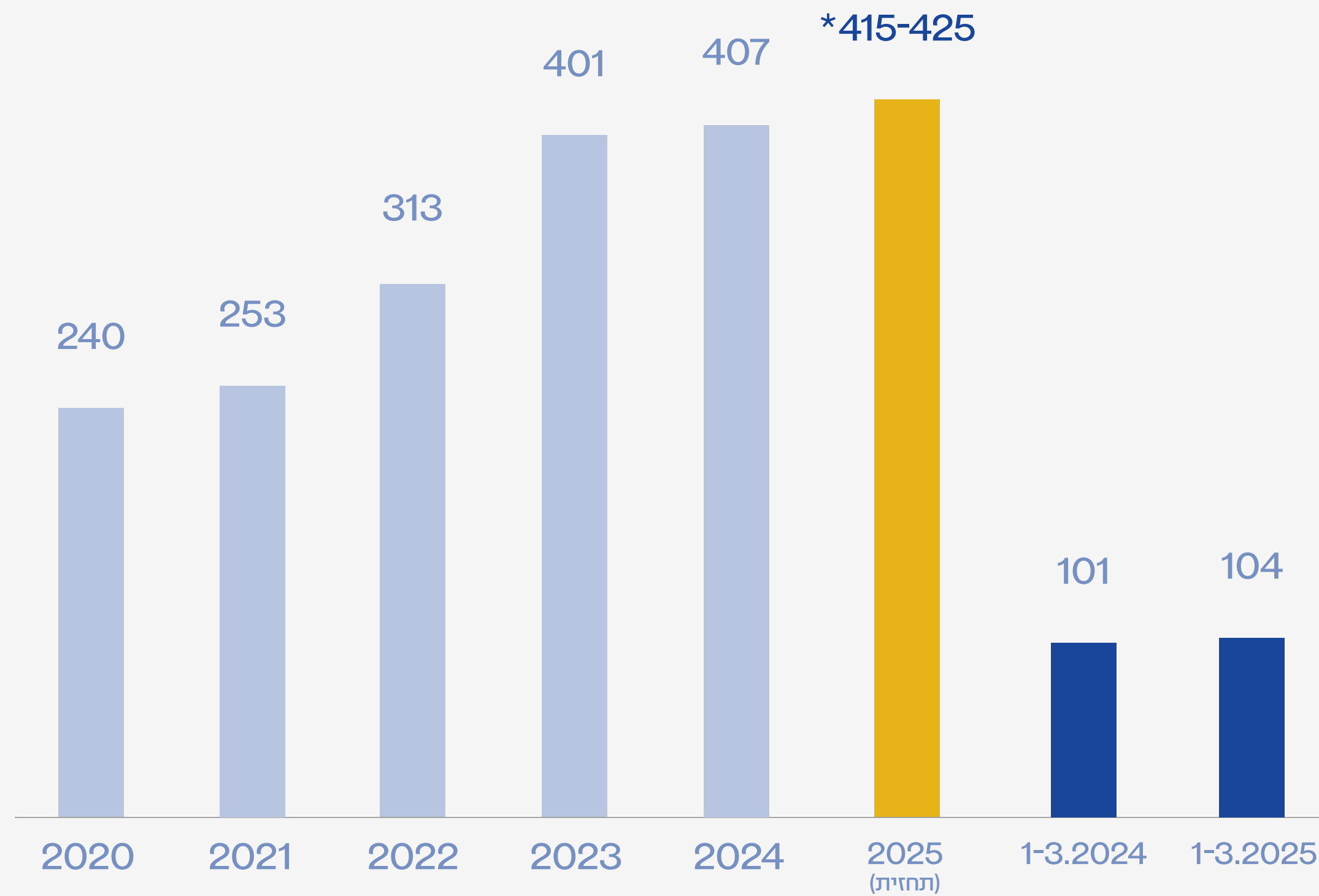
* מנורמל לפי רבעון רביעי, 2025.





עלייה ב- FFO לבעלי המניות

ע"פ גישת ההנהלה (במיליוני ש"ח)



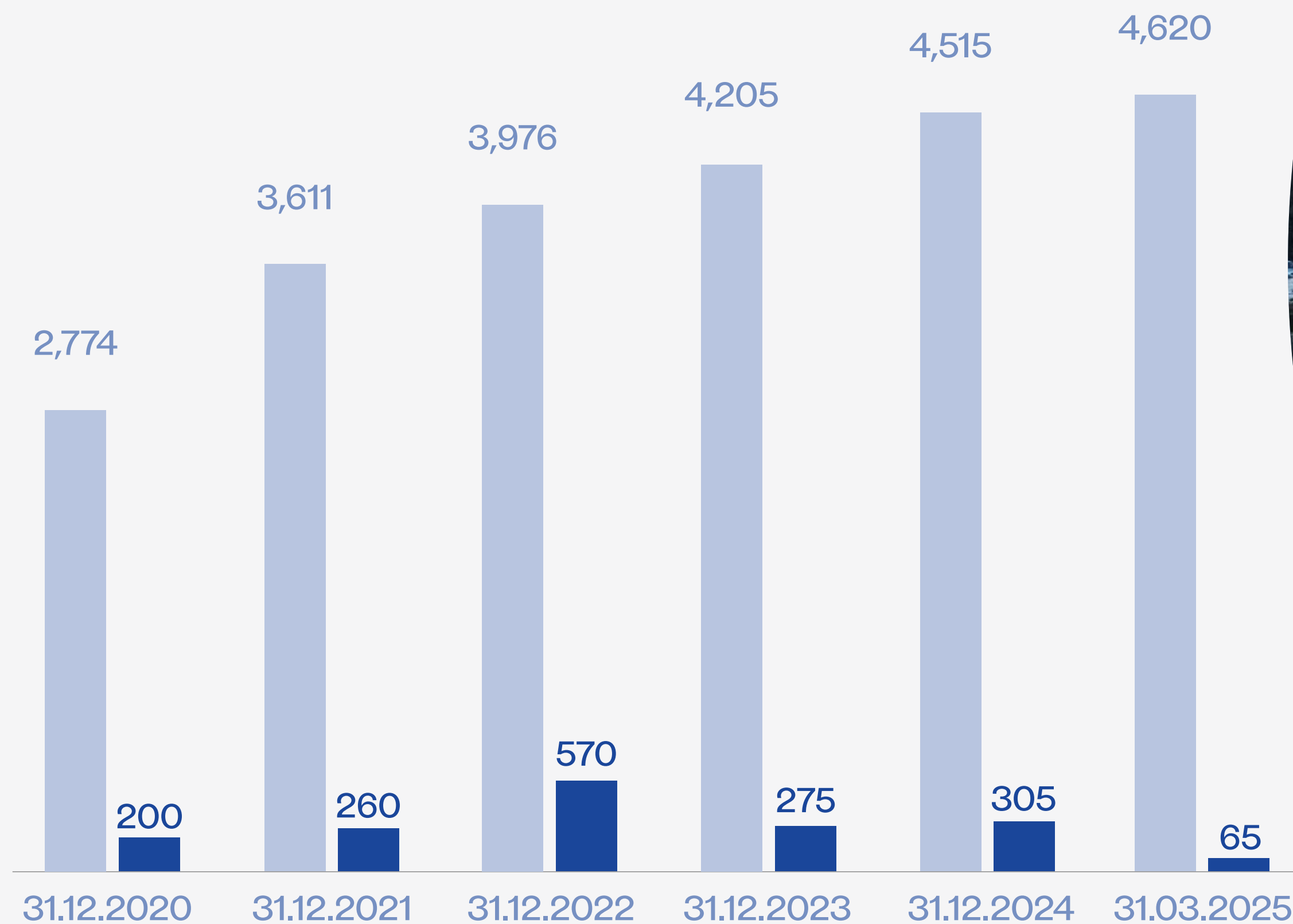
* מנורמל לפי רבעון רביעי, 2025.





הון עצמי ודיבידנד לבעלי המניות

(במיליוני ש"ח)



הון עצמי לבעלי המניות דיבידנד לבעלי המניות



עוצמה פיננסית

נתונים לסיכום רבעון

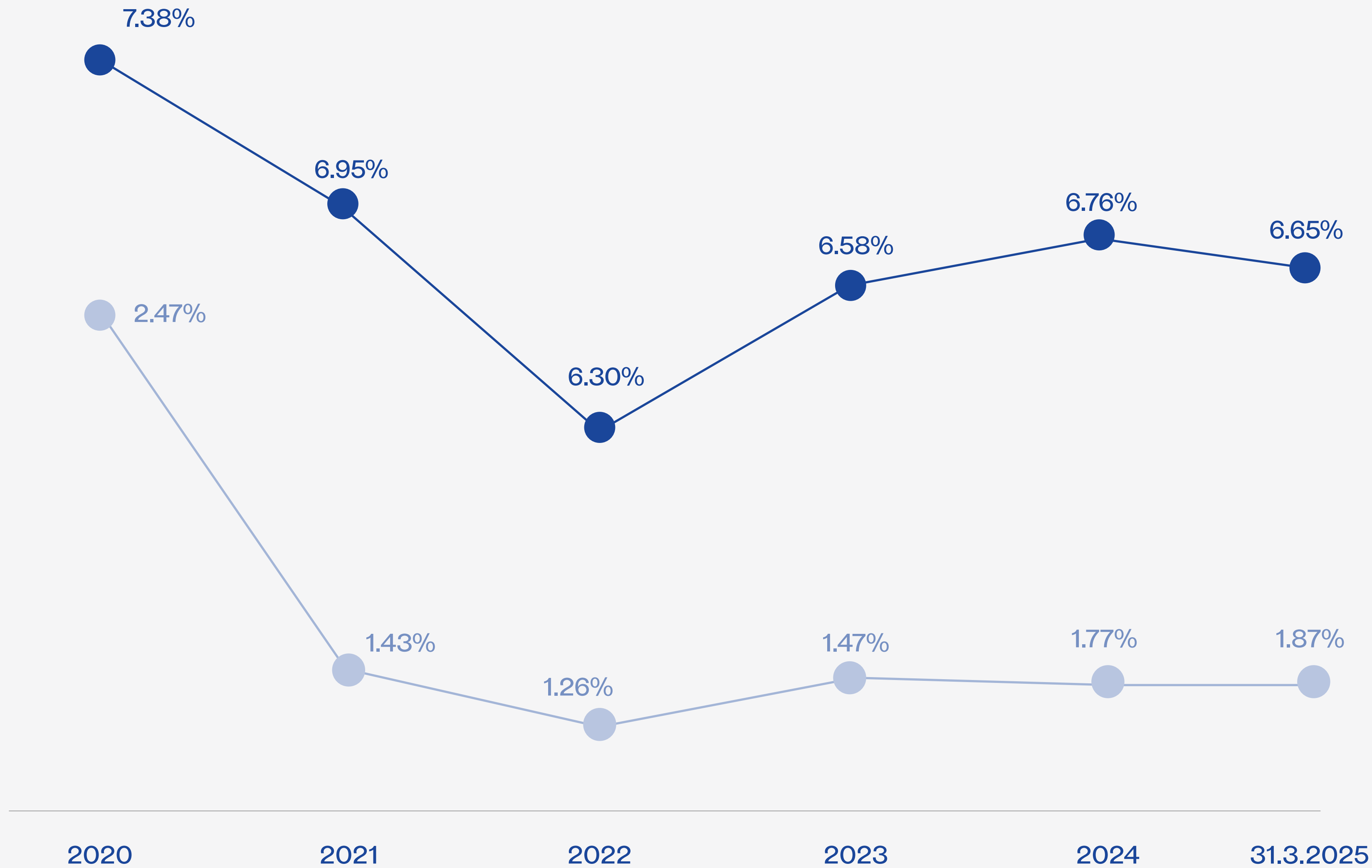
נתוני חברה

פריקטים ביזום

מגורים

נתונים פיננסים

שיעור היוון משוקלל
ריבית אפקטיבית משוקללת



מרווח מעלות חוב משוקללת

4.8%

מרווח מעלות גיוס שולית*

4.0%

* עלות גיוס שולית 2.67% לפי אגרות חוב סדרה י"א במח"מ 3.4 שנים.

חוב פיננסי

חוב פיננסי ברוטו

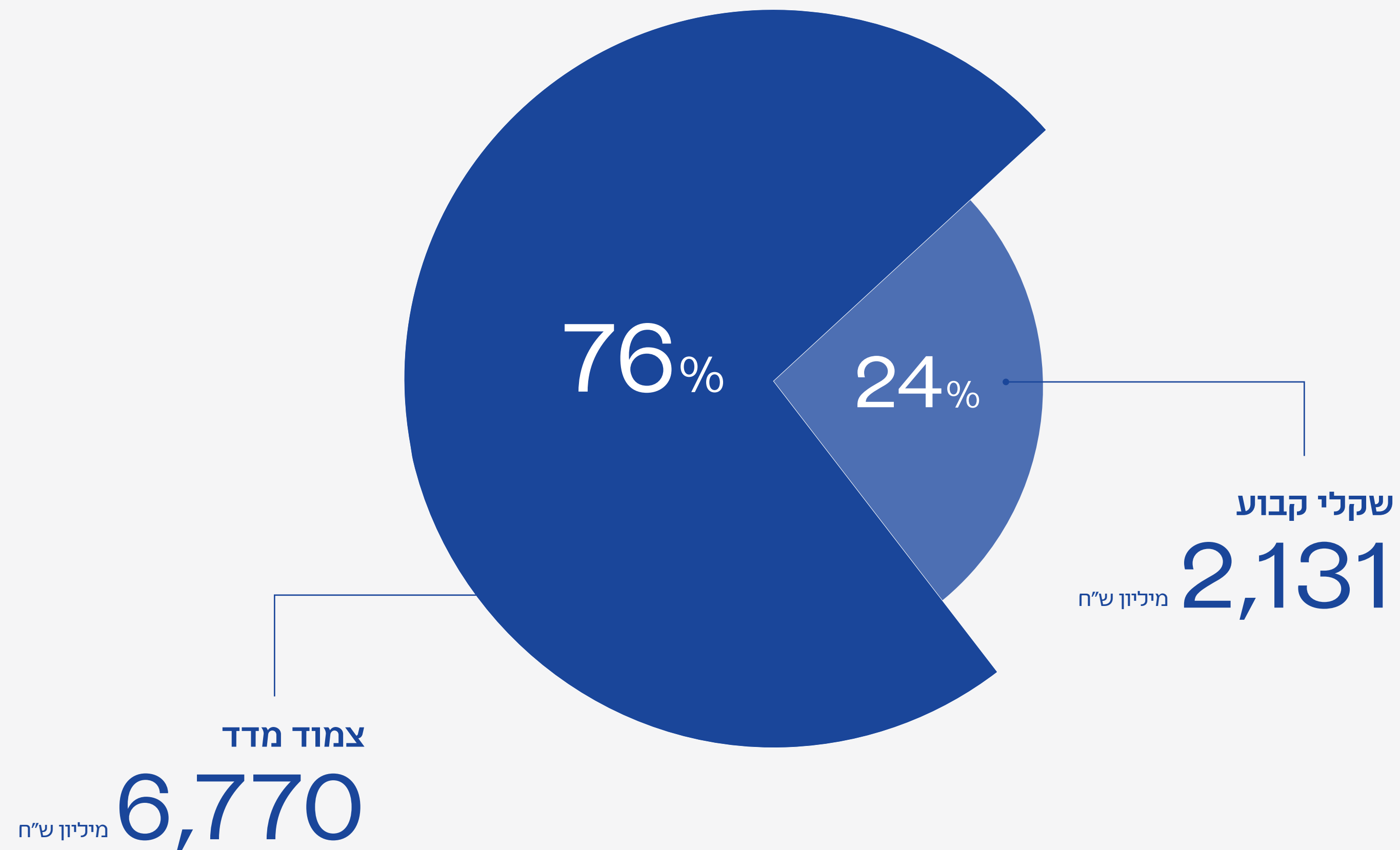
8,901
מיליון ש"ח

ריבית אפקטיבית ממוצעת
משוקללת, צמודה למדד

1.9%

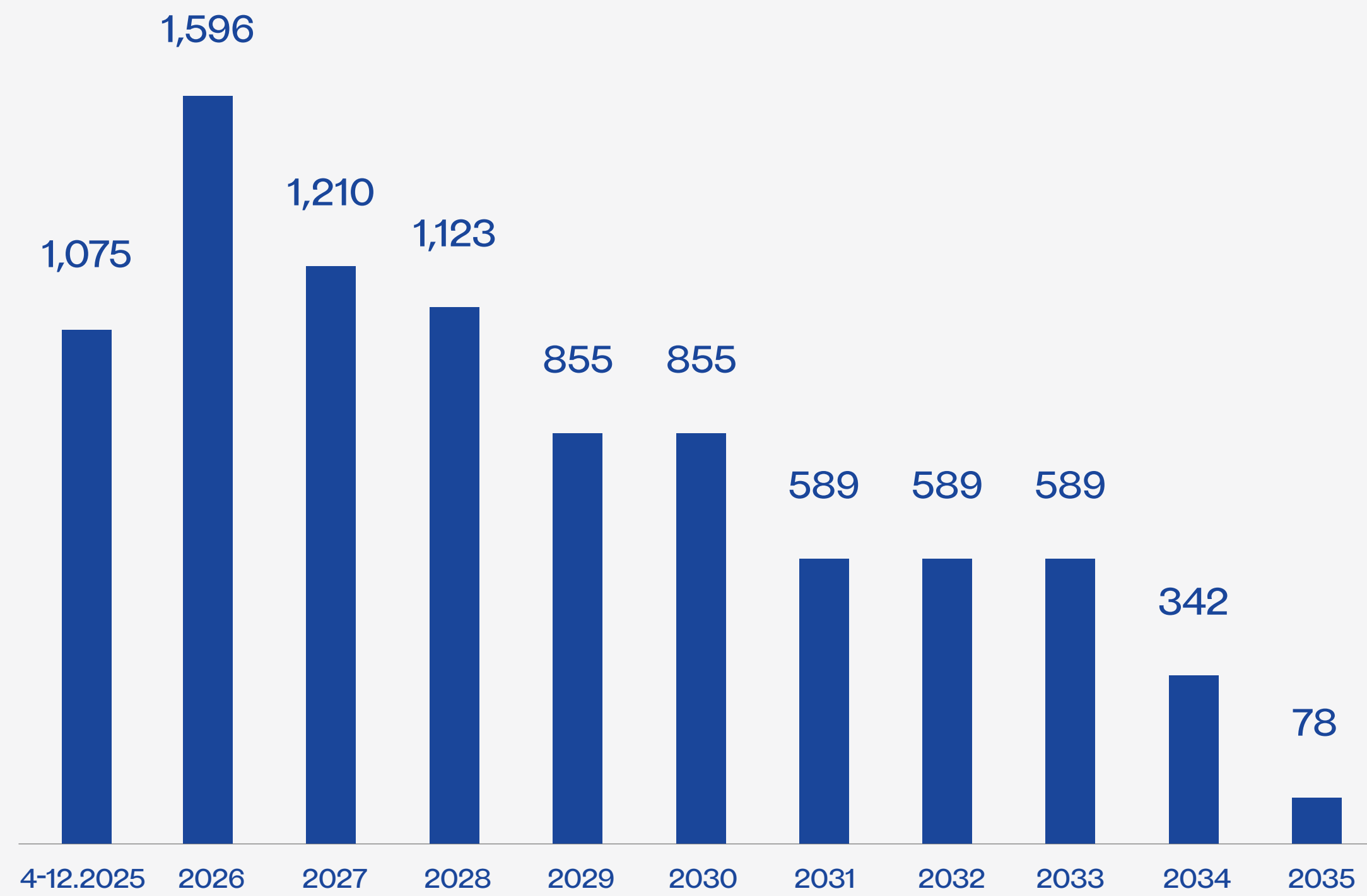
מח"מ משוקלל

3.4
שנים



פריסת החזר קרן החוב

(במיליוני ש"ח)



נתונים כספיים (במיליוני ש"ח)

מאוחד	1-3/2025	1-3/2024	שינוי ב-%
NOI	179	169	6
Same Property NOI	172	166	4
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	165	(9)	-
הוצאות מימון, נטו*	47	35	34
הוצאות מיסים	63	23	174
רווח נקי לבעלי המניות**	169	69	145
FFO לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה***	104	101	3
FFO לבעלי המניות לפי גישת הרשות לניירות ערך***	84	87	(3)

* מזה: הוצאות הפרשי הצמדה ושינוי בשווי הוגן של מגזר פינוסי בסך של כ - 16 מיליון ש"ח, לעומת 13 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד
** חלק מיוחס לבעלי המניות (חברת מתם 50.1% , חברת גב-ים נגב 73.25% , חברת רמת אילן 83.33%).
*** חלק מיוחס לבעלי המניות (חברת מתם 50.1% , חברת גב-ים נגב 73.25%).

נתונים כספיים (במיליוני ש"ח)

חלק בעלי המניות*	1-3/2025	1-3/2024	שינוי ב-%
NOI	143	135	6
Same Property NOI	136	132	3
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	126	(9)	-
הוצאות מימון, נטו	43	32	34
הוצאות מיסים	47	17	176
רווח נקי לבעלי המניות*	169	69	145
FFO לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה**	104	101	3
FFO לבעלי המניות לפי גישת הרשות לניירות ערך**	84	87	(3)

* חלק מיוחס לבעלי המניות (חברת מתם 50.1% , חברת גב-ים נגב 73.25% , חברת רמת אילן 83.33%).
** חלק מיוחס לבעלי המניות (חברת מתם 50.1% , חברת גב-ים נגב 73.25%).

נתונים כספיים (במיליוני ש"ח)

מאוחד		31/12/2024	31/03/2025
אמצעים נזילים		757	645
שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתוכו		15,246	15,614
נדלן בהקמה		2,574	2,920
קרקעות		663	673
נדל"ן מניב		12,009	12,021
נכסים אחרים		926	1,122
סה"כ		16,929	17,381

מאוחד		31/12/2024	31/03/2025
חוב פיננסי, ברוטו		8,656	8,901
התחייבויות אחרות		577	591
עתודה למיסים נדחים		1,749	1,783
הון המיוחס לבעלי המניות		4,515	4,620
זכויות שאינן מקנות שליטה*		1,432	1,486
סה"כ הון והתחייבויות		16,929	17,381

* חלק מיוחס לבעלי המניות (חברת מתם 50.1% , חברת גב-ים נגב 73.25% , חברת רמת אילן 83.33%).

נתונים כספיים (במיליוני ש"ח)

נתונים לסיכום רבעון

נתוני חברה

פרויקטים בייזום

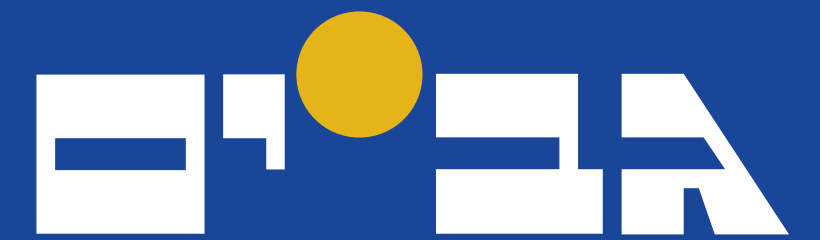
מגורים

נתונים פיננסים

31/12/2024	31/03/2025	חלק בעלי המניות*
8,099	8,344	חוב פיננסי, ברוטו
406	417	התחייבויות אחרות
1,409	1,432	עתודה למיסים נדחים
4,515	4,620	הון המיוחס לבעלי המניות
14,429	14,813	סה"כ הון והתחייבויות

31/12/2024	31/03/2025	חלק בעלי המניות*
661	537	אמצעים נזילים
12,880	13,194	שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתוכו
2,463	2,792	נדלן בהקמה
513	525	קרקעות
9,904	9,877	נדל"ן מניב
888	1,082	נכסים אחרים
14,429	14,813	סה"כ

* חלק מיוחס לבעלי המניות (חברת מתם 50.1% , חברת גב-ים נגב 73.25% , חברת רמת אילן 83.33%).



מידע צופה פני עתיד

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.

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.