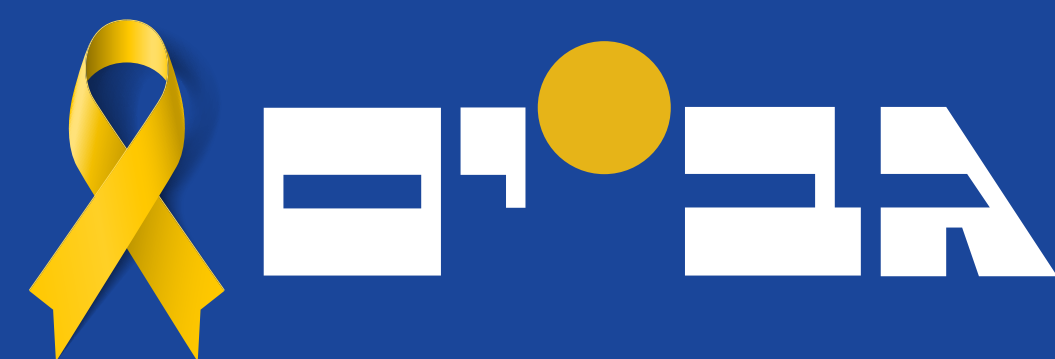




מצגת שוק ההון רבעון 2



# נתונים לסיכום

מחצית ראשונה 2025

שיעור תפוסה

96%

NOI לבעלי המניות

292  
מיליון ש"ח

NOI

365  
מיליון ש"ח

הכנסות מהשכרת נכסים ודמי ניהול

425  
מיליון ש"ח

מח"מ הסכמי שכירות  
מנכסים מניבים

5.2  
שנים

שיעור הגידול ב- Same Property NOI

4.2%

FFO לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה\*

212  
מיליון ש"ח

שטחים מניבים

1.2  
מיליון מ"ר

שווי נכסים מניבים

12.9  
מיליארד ש"ח

שווי נדל"ן להשקעה

16.3  
מיליארד ש"ח

\* FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו עמוד 5

# נתונים לסיכום

מחצית ראשונה 2025

חוב פיננסי נמוך

8,508  
מיליון ש"ח

ריבית אפקטיבית משוקללת  
ממוצעת, צמודה למדד

2.21%

שיעור תשואה משוקלל  
לשווי הנכסים המניבים

6.7%  
שיעור תשואה  
משוקלל

אמצעים נזילים

1,617  
מיליון ש"ח

נכסים שאינם משועבדים

100%

מסגרות אשראי

515  
מיליון ש"ח

דירוג אג"ח

il AA  
מעלות S&P

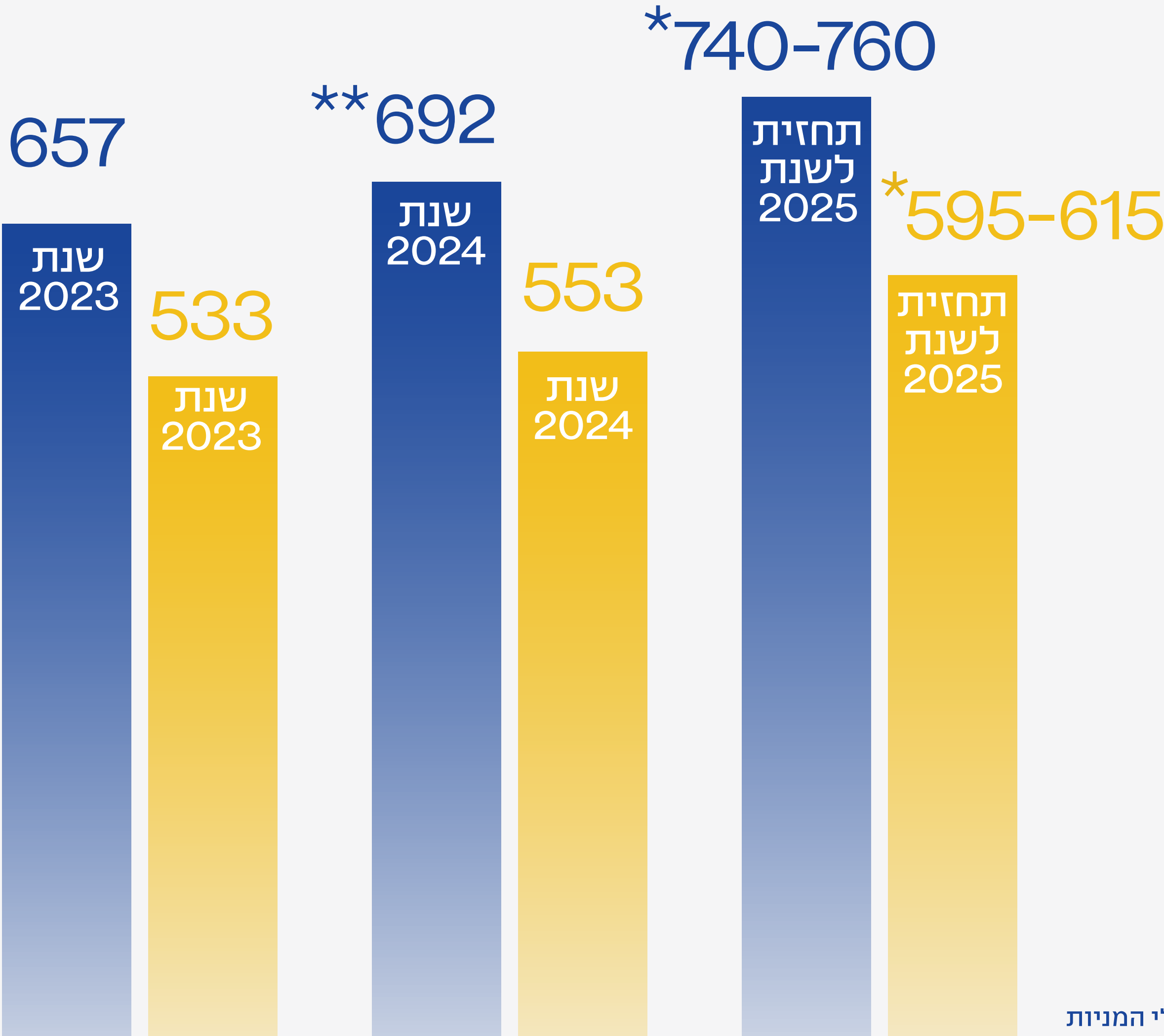
שיעור המינוף

57.3%





# נתונים לסיכום - NOI (במיליוני ש"ח)



| שיעור השינוי | 1-6.2024 | 1-6.2025 |                  |
|--------------|----------|----------|------------------|
| 7%           | 340      | 365      | NOI              |
| 7%           | 273      | 292      | NOI לבעלי המניות |

| שיעור השינוי | 4-6.2024 | 4-6.2025 |                  |
|--------------|----------|----------|------------------|
| 9%           | 171      | 186      | NOI              |
| 8%           | 138      | 149      | NOI לבעלי המניות |

\* מנורמל לפי תחזית רבעון 4, 2025.  
\*\* NOI לשנת 2024, מנורמל לפי רבעון 4 - 712 מיליון ש"ח

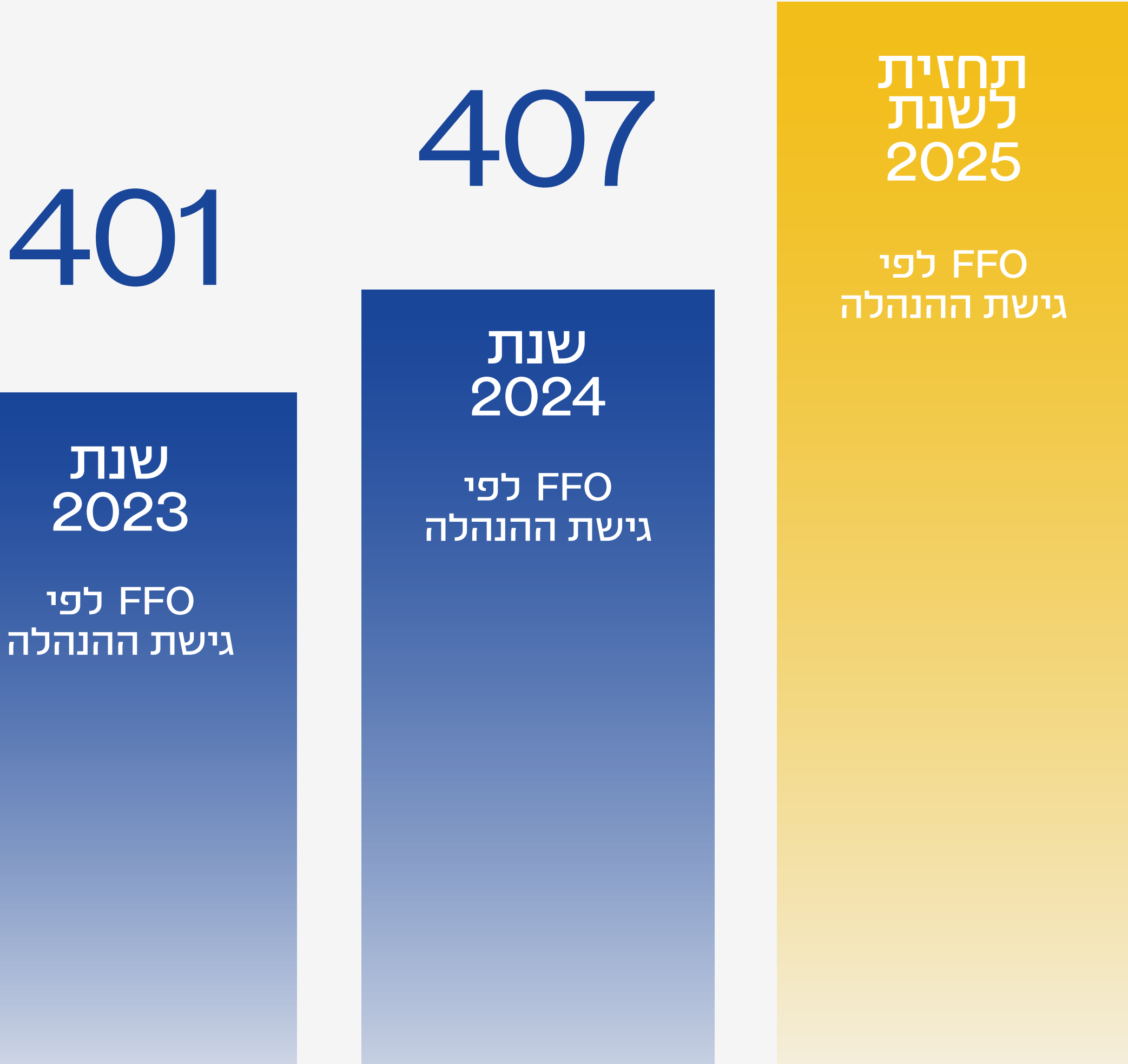
NOI  
NOI לבעלי המניות





# נתונים לסיכום FFO - לבעלי המניות (במיליוני ש"ח)

415-425\*



| שיעור השינוי | 1-6.2024 | 1-6.2025 |                              |
|--------------|----------|----------|------------------------------|
| 4%           | 203      | 212      | FFO לפי גישת ההנהלה          |
| 2%           | 125      | 128      | FFO לפי גישת רשות ניירות ערך |

| שיעור השינוי | 4-6.2024 | 4-6.2025 |                              |
|--------------|----------|----------|------------------------------|
| 6%           | 102      | 108      | FFO לפי גישת ההנהלה          |
| 16%          | 38       | 44       | FFO לפי גישת רשות ניירות ערך |

\* מנורמל לפי תחזית רבעון 4, 2025.



## פארק גב-ים העברית #1 ו-#2

שטח כולל של

כ-88 אלף מ"ר (כ-58 אלף מ"ר חלק החברה)

שיעור תפוסה כ-96%  
מכלל שטחי המשרדים



# נתוני חברה



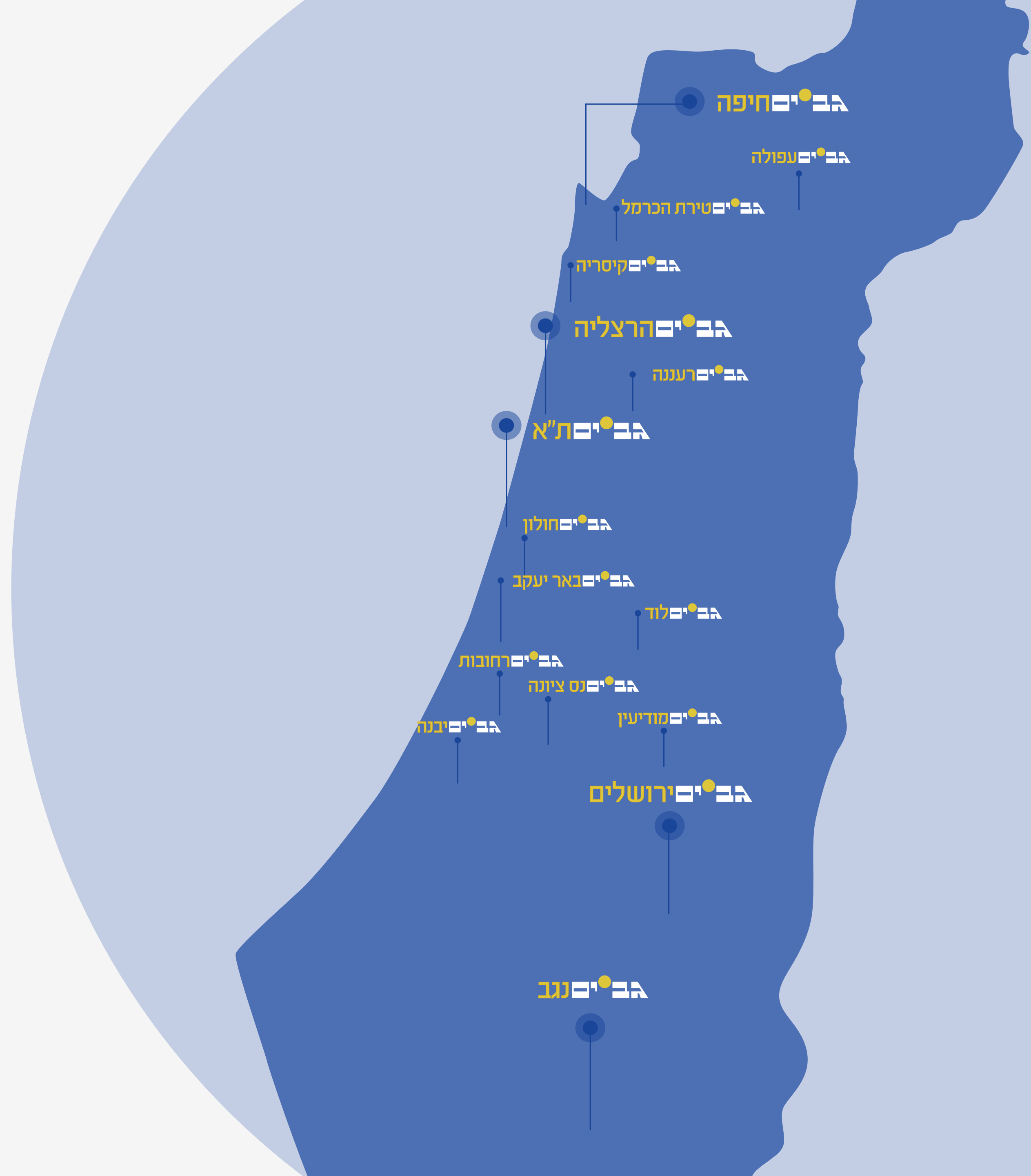




19  
פארקי הייטק,  
לוגיסטיקה ותעשייה

96%  
שיעור תפוסה

16  
ערים ברחבי הארץ



# הבית של החברות הגדולות בעולם.





# עלייה ריאלית בדמי השכירות

מחצית ראשונה 2025

במחצית הראשונה של שנת 2025 חתמה החברה על 85 הסכמי שכירות, ביחס לשטח עילי כולל של כ-72 אלף מ"ר, המניבים כ-57 מיליון ש"ח בשנה.

חידוש חוזים

7%

עלייה ריאלית

מימוש אופציה

4%

עלייה ריאלית

חילופי שוכרים

(3%)\*\*

עלייה ריאלית  
\*\* בניטרול הסכם בגין  
מרלוג במפרץ חיפה -  
עליה ריאלית של כ- 4.6%

3.1%\*

עלייה ריאלית

\* שיעור העלייה הריאלית הממוצעת בדמי השכירות, בנטרול הסכם שנחתם ברבעון השני של השנה בגין מרלוג במפרץ חיפה, עומד על 5.5%.





# עלייה ריאלית בדמי השכירות

רבעון 2 2025

ברבעון השני של שנת 2025 חתמה החברה על 30 הסכמי שכירות, ביחס לשטח עילי כולל של כ-31 אלף מ"ר, המניבים כ-22 מיליון ש"ח בשנה.

חידוש חוזים

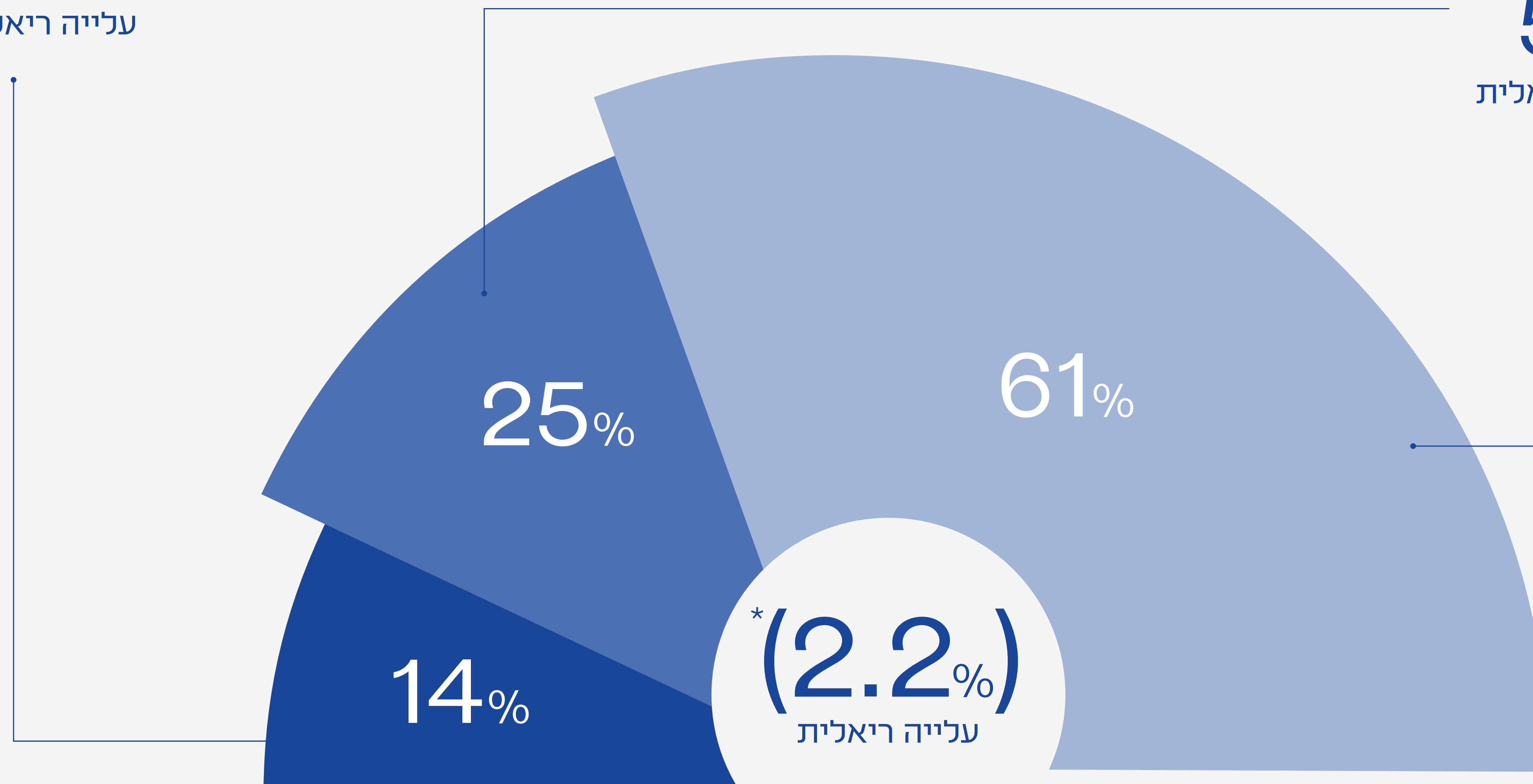
6%

עלייה ריאלית

מימוש אופציה

5%

עלייה ריאלית



חילופי שווכרים

7% \*\*

עלייה ריאלית

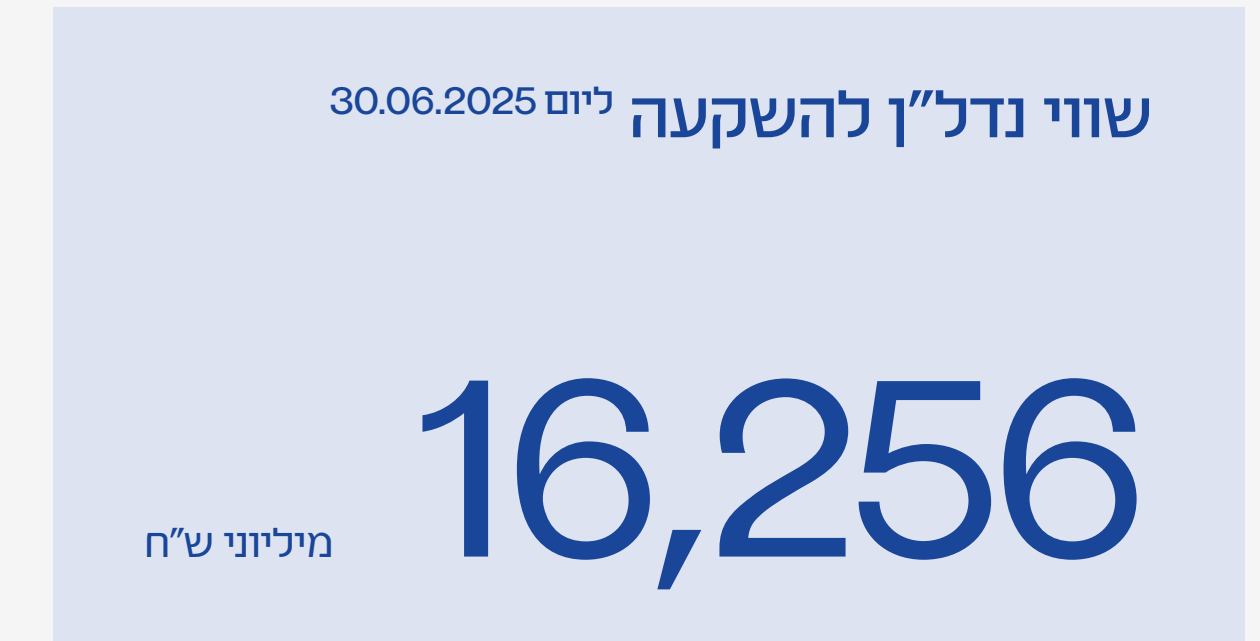
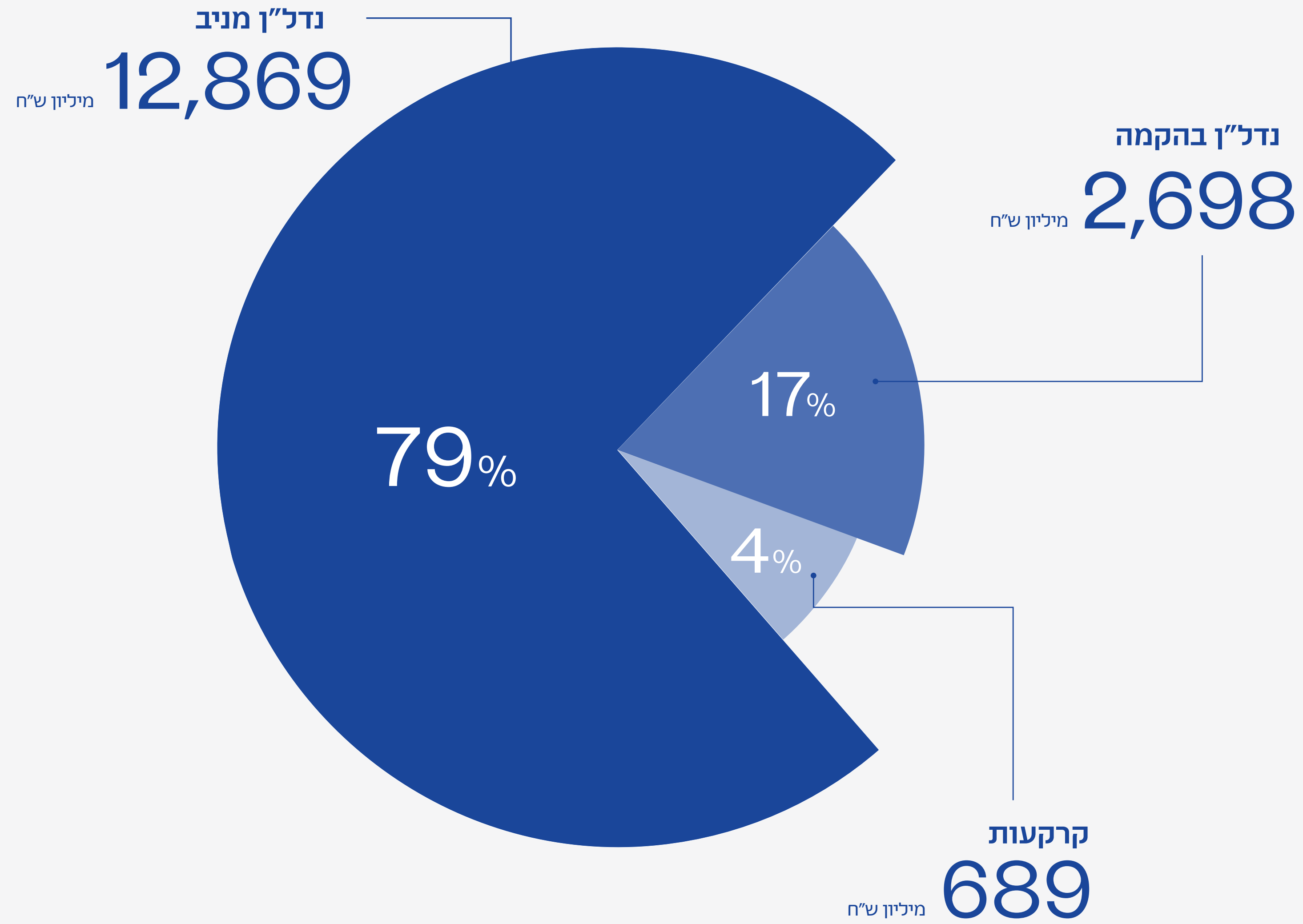
\*\* בניטרול הסכם בגין מרלוג במפרץ חיפה - עליה ריאלית של כ-0.6%

2.2% \*  
עלייה ריאלית

\* שיעור העלייה הריאלית הממוצעת בדמי השכירות, בנטרול הסכם שנחתם ברבעון השני של השנה בגין מרלוג במפרץ חיפה, עומד על 3.2%.



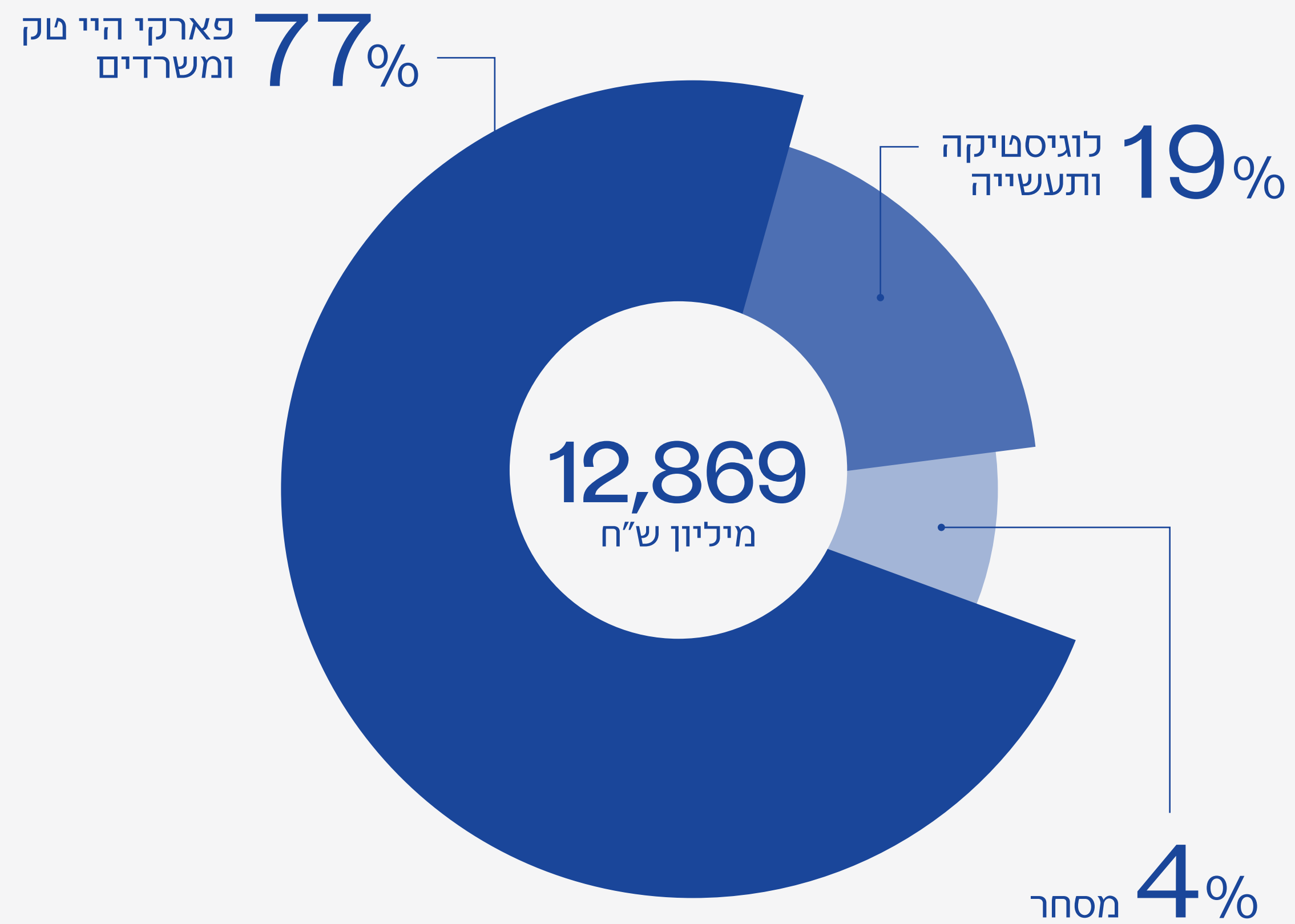
# התפלגות שווי נדל"ן להשקעה.





# שווי נכסים מניבים.

שיעור תשואה 6.7%  
1.2 מיליון מ"ר





# 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.



פארק גב-ים העברית #1 ו-#2



מגדלי מתם מזרח #1 ו-#2



TOHA#1



TOHA#2



פארק גב-ים רחובות #5



גב-ים O2 הרצליה



פארק גב-ים נגב #5



גב-ים רעננה



# פרויקטים בייזום





# פרויקטים בייזום

כ- 300 אלף מ"ר במאוחד.



## מגדלי מתם מזרח #3

43 אלף מ"ר  
שוק - 3%  
מועד השלמה Q4/26



## גב-ים O2 הרצליה

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



## פארק גב-ים רחובות #5

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



## פארק גב-ים נגב #5

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



## פארק גב-ים העברית #3

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



## 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)  
שוק - 100%  
מועד השלמה Q3/27



## ToHa #2

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

\* הנתונים מייצגים את חלק החברה במאוחד.





# פרויקטים בייזום

## מאוחד

| שם הפרויקט                   | עילי                  | חניון | סה"כ | שיעור החזקה | סה"כ                     | עלויות הקמה<br>(כולל קרקע) | יתרת עלויות<br>(ליום 30.06.25) | הכנסות<br>שכירות שנתיות<br>מייצגות מיליוני ₪ | שיעור<br>שטח עילי<br>ששוק | הכנסות<br>בגין שטח<br>ששוק<br>מיליוני ₪ | מועד<br>סיום |
|------------------------------|-----------------------|-------|------|-------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|--------------|
|                              | שטח (אלפי מ"ר) - 100% |       |      |             | שטח במאוחד<br>(אלפי מ"ר) | בדו"ח המאוחד (מיליוני ₪)   |                                |                                              |                           |                                         |              |
| פארק נגב גב-ים #5            | 15                    | -     | 15   | 100%        | 15                       | 123                        | 31                             | 9                                            | 21%                       | 2                                       | Q3/25        |
| פארק גב-ים רחובות #5         | 24                    | 15    | 39   | 72%         | 28                       | 215                        | 22                             | 14                                           | 100%                      | 14                                      | Q3/25        |
| גב-ים O2                     | 39                    | 20    | 59   | 100%        | 59                       | 728                        | 204                            | 47                                           | 100%                      | 47                                      | Q3/26        |
| מגדלי מתם מזרח #3            | 30                    | 13    | 43   | 100%        | 43                       | 348                        | 182                            | 30                                           | 3%                        | 1                                       | Q4/26        |
| TOHA 2                       | 156                   | 45    | 201  | 50%         | 101                      | 1,661                      | 771                            | 150                                          | 38%                       | 59                                      | Q4/26        |
| פארק מתם - חוות השרתים       | 14                    | -     | 14   | 100%        | 14                       | 154                        | 116                            | 12                                           | 100%                      | 12                                      | Q3/27        |
| גב-ים הרצליה צפון בנין דרומי | 9                     | -     | 9    | 100%        | 9                        | 152                        | 83                             | 10                                           | -                         | -                                       | Q4/27        |
| פארק גב-ים העברית #3         | 29                    | 22    | 51   | 66%         | 34                       | 468                        | 416                            | 29                                           | -                         | -                                       | Q4/27        |
| סה"כ:                        | 316                   | 115   | 431  | -           | 303                      | 3,849                      | 1,825                          | 301                                          | -                         | 135                                     |              |

עד כה שיווקה החברה שיעור של כ-47% מכלל השטח העילי שביזום.

שיעור תשואה ממוצע על העלות

7.8%



# פרויקטים בייזום סולו מורחב\*

| שם הפרויקט                   | עילי                  | חניון | סה"כ | עלויות הקמה<br>(כולל קרקע) | יתרת עלויות<br>(ליום 30.06.25) | הכנסות<br>שכירות שנתיות<br>מייצגות מיליוני ₪ | שיעור<br>שטח עילי<br>ששוק | הכנסות<br>בגין שטח<br>ששוק<br>מיליוני ₪ | מועד<br>סיום |
|------------------------------|-----------------------|-------|------|----------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|--------------|
|                              | שטח (אלפי מ"ר) - 100% |       |      | במיליוני ₪                 |                                |                                              |                           |                                         |              |
| פארק נגב גב-ים #5            | 11                    | -     | 11   | 90                         | 23                             | 7                                            | 21%                       | 1                                       | Q3/25        |
| פארק גב-ים רחובות #5         | 17                    | 11    | 28   | 215                        | 22                             | 14                                           | 100%                      | 14                                      | Q3/25        |
| גב-ים O2                     | 39                    | 20    | 59   | 728                        | 204                            | 47                                           | 100%                      | 47                                      | Q3/26        |
| מגדלי מתם מזרח #3            | 15                    | 7     | 22   | 174                        | 91                             | 15                                           | 3%                        | 1                                       | Q4/26        |
| TOHA 2                       | 78                    | 23    | 101  | 1,661                      | 771                            | 150                                          | 38%                       | 59                                      | Q4/26        |
| פארק מתם - חוות השרתים       | 7                     | -     | 7    | 77                         | 58                             | 6                                            | 100%                      | 6                                       | Q3/27        |
| גב-ים הרצליה צפון בנין דרומי | 9                     | -     | 9    | 152                        | 83                             | 10                                           | -                         | -                                       | Q4/27        |
| פארק גב-ים העברית #3         | 19                    | 15    | 34   | 468                        | 416                            | 29                                           | -                         | -                                       | Q4/27        |
| סה"כ:                        | 195                   | 76    | 271  | 3,565                      | 1,668                          | 278                                          | -                         | 128                                     |              |

שיעור תשואה ממוצע על העלות

7.8%

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



# פרויקטים בתכנון סה"כ כ- 50,000 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 - מבנה חניה

שלב א'  
11 אלף מ"ר חניון תת-קרקעי



אבי ים מגורים







# פרויקטים למגורים

| סמטוס                          | שם הפרויקט                        | יח"ד (סך הכל)   | יח"ד (חלק החברה)           |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------|----------------------------|
| התחדשות עירונית - הקמה ושיווק  | תל אביב- דפנה - מתחם 505          | 232             | 102* (כולל 21 יח"ד להשכרה) |
|                                | תל אביב- דפנה - מתחם 501          | 391             | 171* (כולל 35 יח"ד להשכרה) |
|                                | תל אביב- דפנה - מתחם 502          | 201             | 88* (כולל 18 יח"ד להשכרה)  |
|                                | פתח תקווה - רמת ורבר              | 220             | 90*                        |
|                                | קרית ים #1 + #2                   | 1,500           | 1,500                      |
| פרויקטים למגורים - עתודות קרקע | תל אביב - תוה"א מגרשים 300 ו- 301 | 127             | 64                         |
|                                | הרצליה צפון                       | 392             | 392                        |
|                                | רחובות הוותיקה                    | 400             | 360                        |
|                                | עכו                               | 1,000           | 1,000                      |
|                                | באר שבע                           | 250 יח"ד להשכרה | 183 יח"ד להשכרה            |
|                                | חולון                             | 1,020           | 945                        |
|                                | חיפה - מגרש 8001                  | 350             | 175                        |
|                                | קרית אונו - חנה סנש               | 66              | 53                         |
|                                | קרית אונו - רחבת השקד             | 46              | 36                         |
|                                | עפולה                             | 150             | 150                        |

\*הנתונים אינה כוללים את חלקם של בעלי הדירות.





# פרויקטים למגורים

צפי לתחילת ייזום

| פרויקטים בביצוע             | טווח קצר (1-3 שנים)                 | טווח ארוך (4 שנים ומעלה)    |
|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|
| תל אביב - דפנה<br>מתחם *505 | תל אביב - דפנה<br>מתחם *501         | קרית ים #1 + #2             |
|                             | הרצליה צפון #1                      | חולון (חלקה 21)             |
|                             | קרית אונו - חנה סנש                 | רחובות הוותיקה              |
|                             | קרית אונו - רחבת השקד               | הרצליה צפון #2              |
|                             | תל אביב - תוה"א<br>מגרשים 300 ו-301 | חיפה- מגרש 8001             |
|                             | חולון (חלקה 27)                     | עכו                         |
|                             | פתח תקווה - רמת ורבר*               | תל אביב - דפנה<br>מתחם *502 |
|                             |                                     | עפולה                       |
|                             |                                     | באר שבע                     |
| 102 יח"ד                    | כ-1,000 יח"ד                        | כ-4,250 יח"ד                |

יח"ד  
(חלק החברה)



\*הנתונים אינה כוללים את חלקם של בעלי הדירות.



# פרויקטים למגורים - טווח קצר



**פתח תקווה - רמת ורבר**



**תל אביב - תוה"א - מגרשים 300 ו-301**



**תל אביב - דפנה - מתחם 501** התחדשות עירונית



**תל אביב - דפנה - מתחם 505** התחדשות עירונית



**הרצליה צפון #1**



**קרית אנו - רחבת השקד**



**קרית אנו - חנה סנש**



**חולון (חלקה 27)**



# פרויקטים למגורים - טווח ארוך



מגרש 8001 - חיפה



עכו



באר שבע



רחובות הוותיקה



עפולה



קרית ים #1,2  
התחדשות עירונית



תל אביב - דפנה - מתחם 502



חולון (חלקה 21)

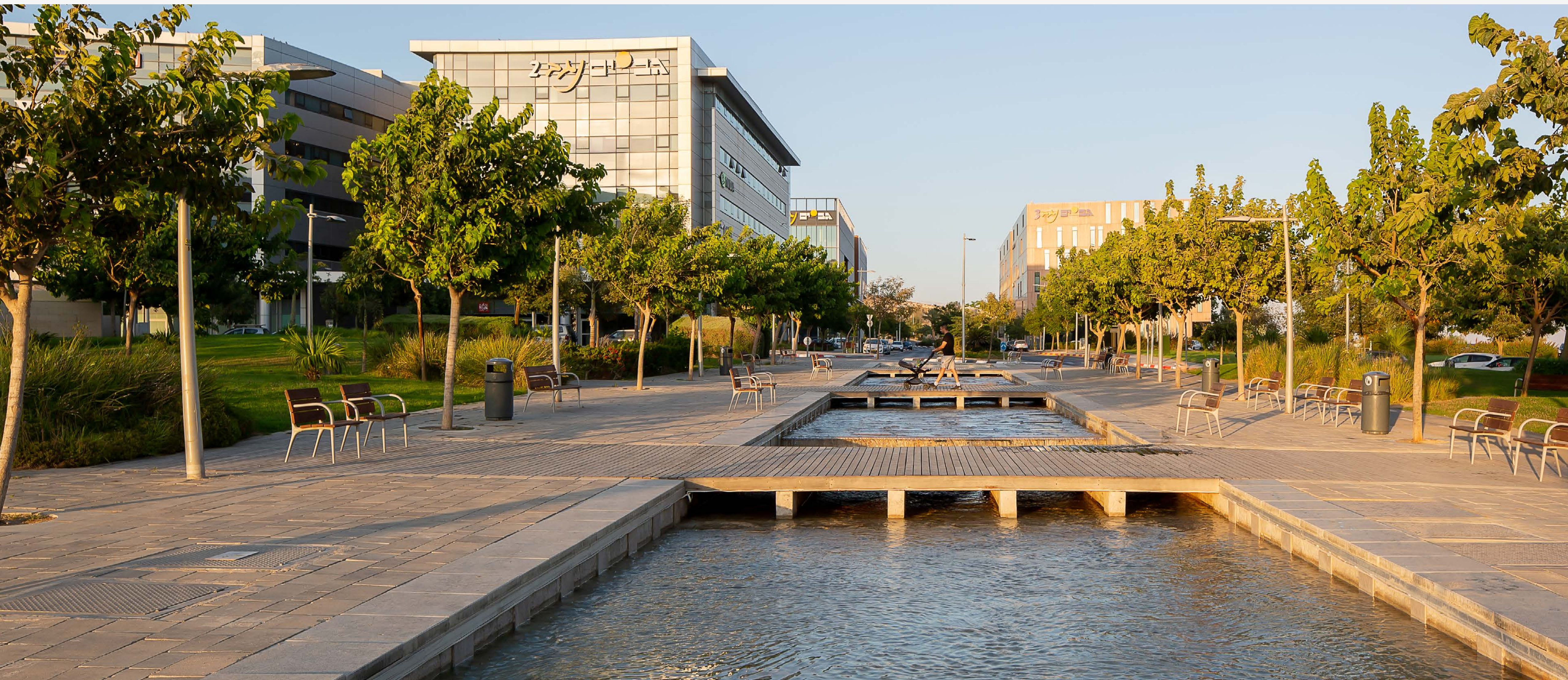


הרצליה צפון #2





# נתונים פינוסים







נתונים לסיכום רבעון

נתוני חברה

פרויקטים בייזום

מגורים

נתונים פיננסים

# תוצאות כספיות

## מחצית ראשונה 2025 (במיליוני ש"ח)

מחצית 1 2024 מחצית 1 2025







נתונים לסיכום רבעון

נתוני חברה

פריקטים ביזום

מגורים

נתונים פיננסים

# תוצאות כספיות

רבעון 2 2025 (במיליוני ש"ח)

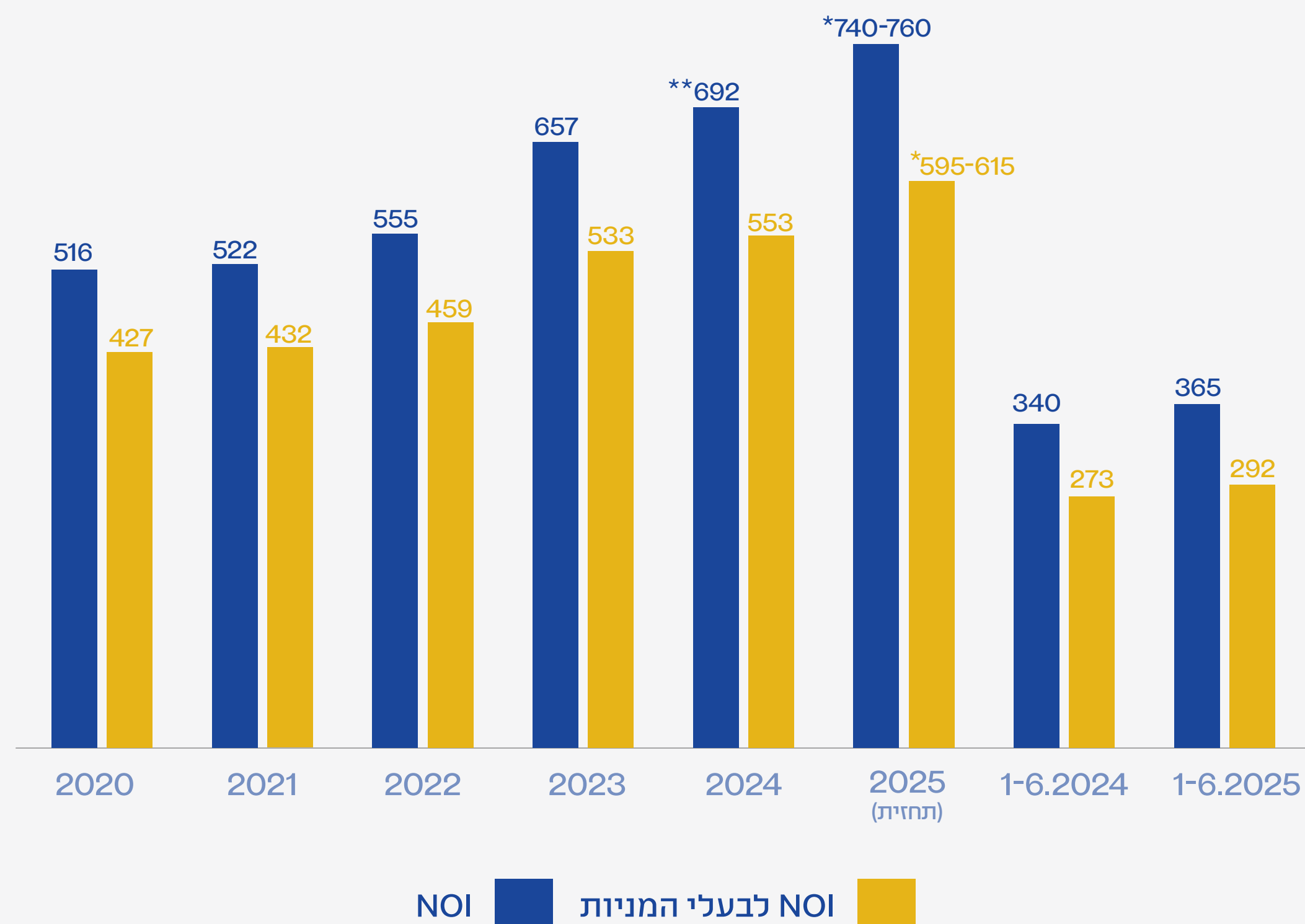
רבעון 2 2025 רבעון 2 2024





# עלייה ב-NOI

(במיליוני ש"ח)



\* מנורמל לפי תחזית רבעון 4, 2025.  
 \*\*NOI לשנת 2024, מנורמל לפי רבעון 4 - 712 מיליון ש"ח

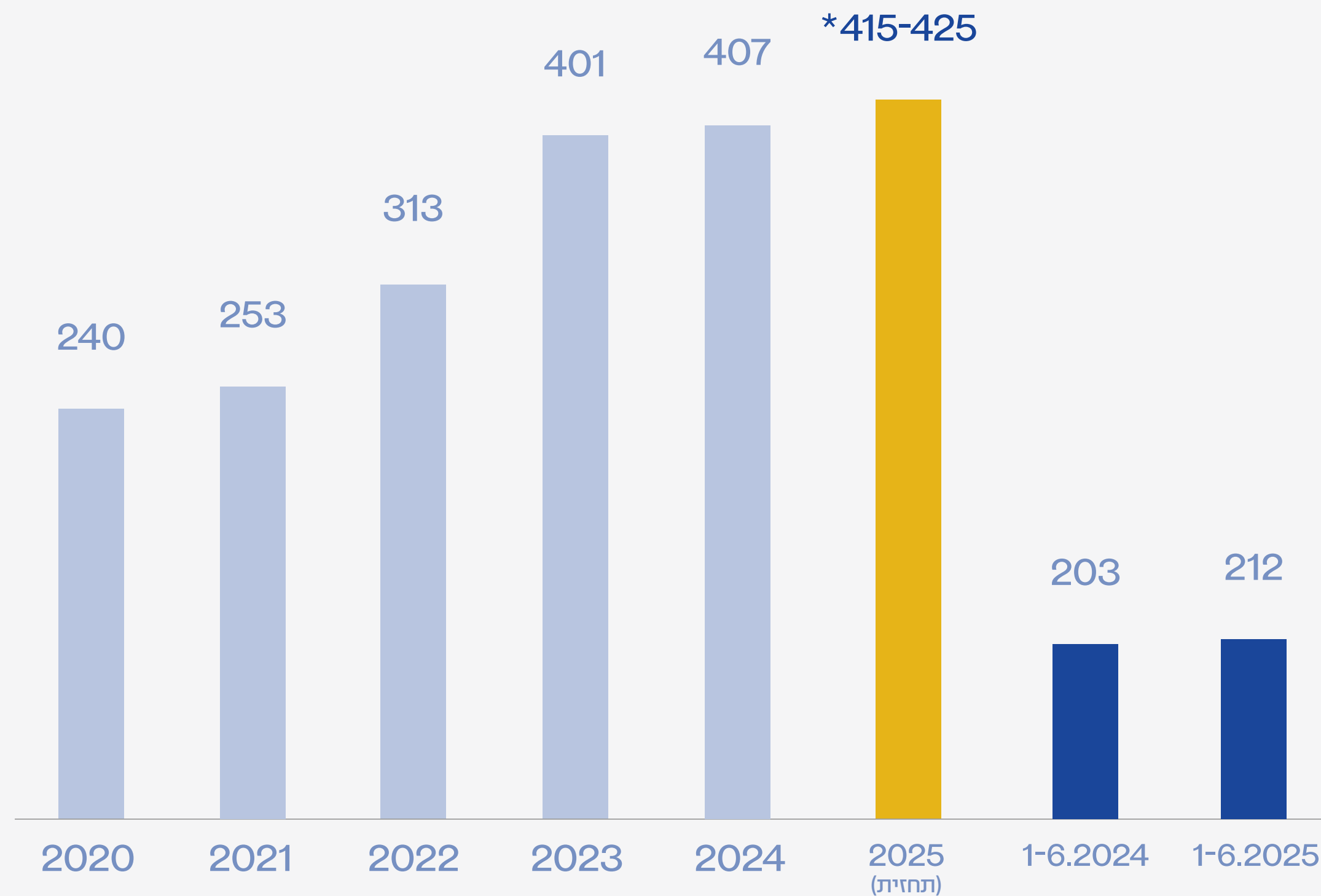






# עלייה ב- FFO לבעלי המניות

ע"פ גישת ההנהלה (במיליוני ש"ח)



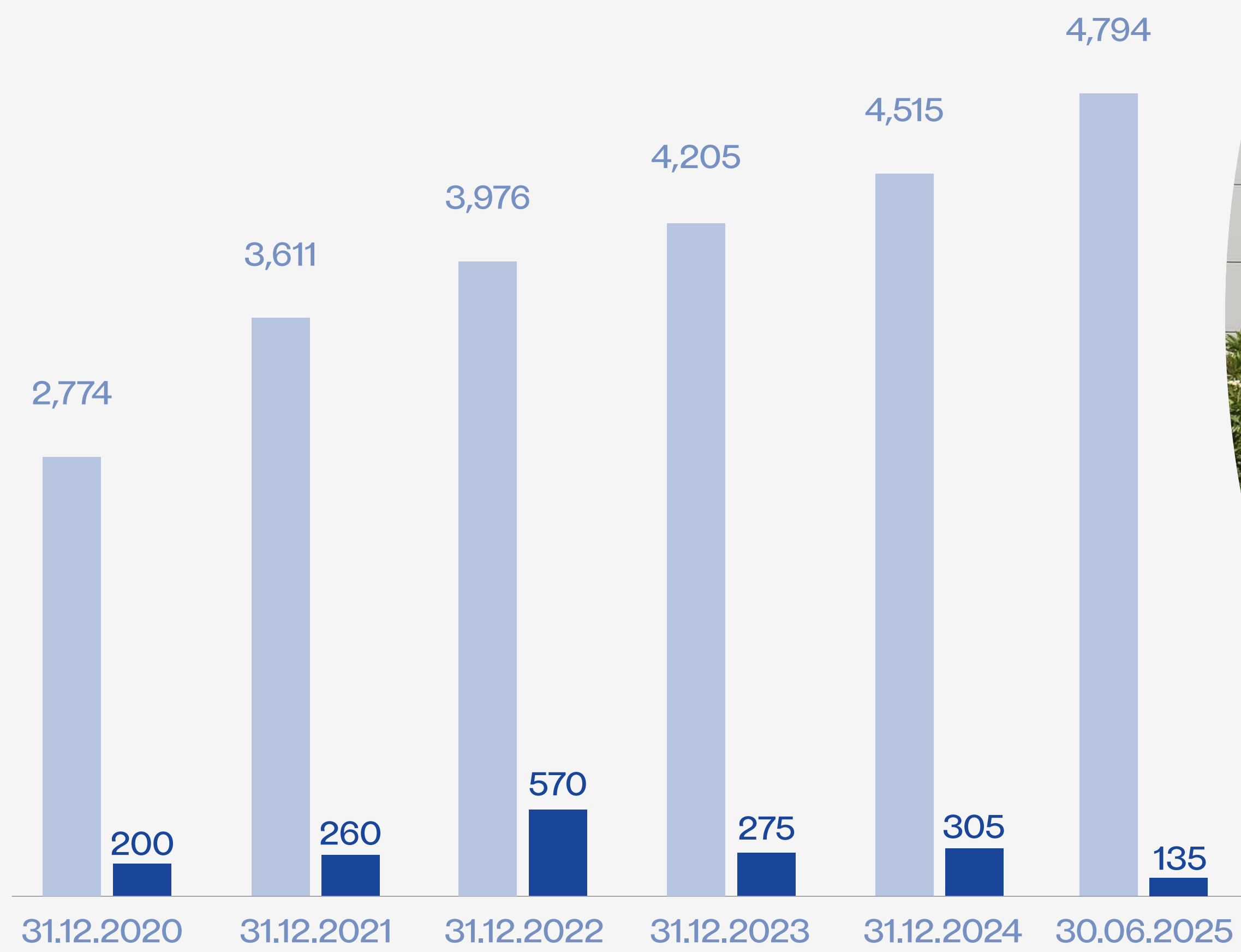
\* FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראה עמוד 5  
\* מנורמל לפי תחזית רבעון 4, 2025.





# הון עצמי ודיבידנד לבעלי המניות

(במיליוני ש"ח)



הון עצמי לבעלי המניות      דיבידנד לבעלי המניות

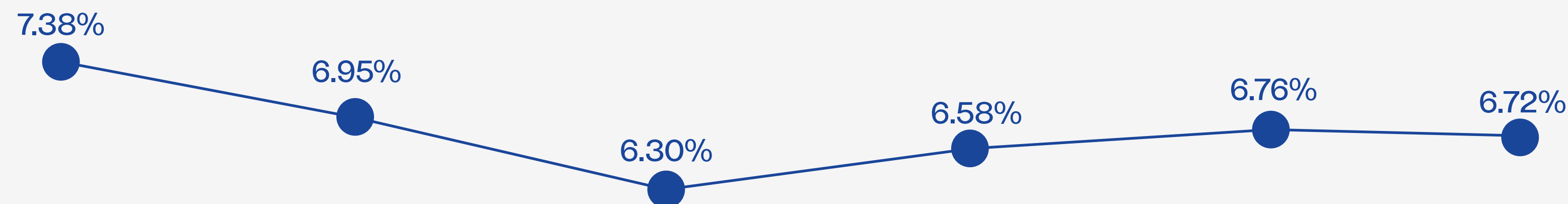




# עוצמה פיננסית

שיעור היוון משוקלל

ריבית אפקטיבית משוקללת

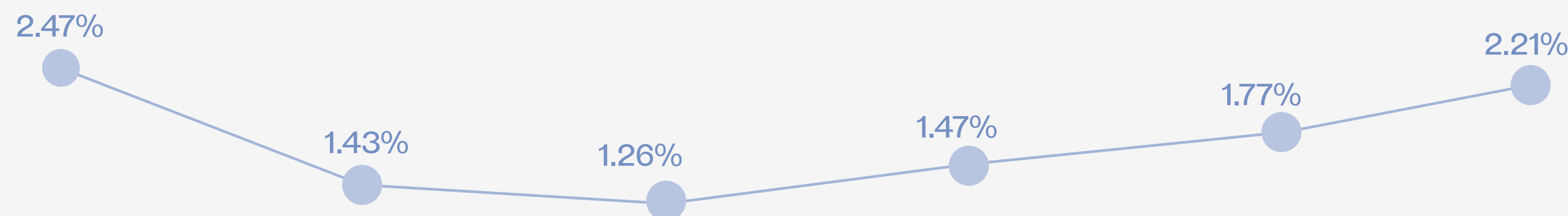


מרווח מעלות חוב משוקללת

4.5%

מרווח מעלות גיוס שולית\*

3.4%



\* עלות גיוס שולית 3.28% לפי אגרות חוב סדרה י"ב במח"מ 6.7 שנים.



# חוב פיננסי

חוב פיננסי ברוטו

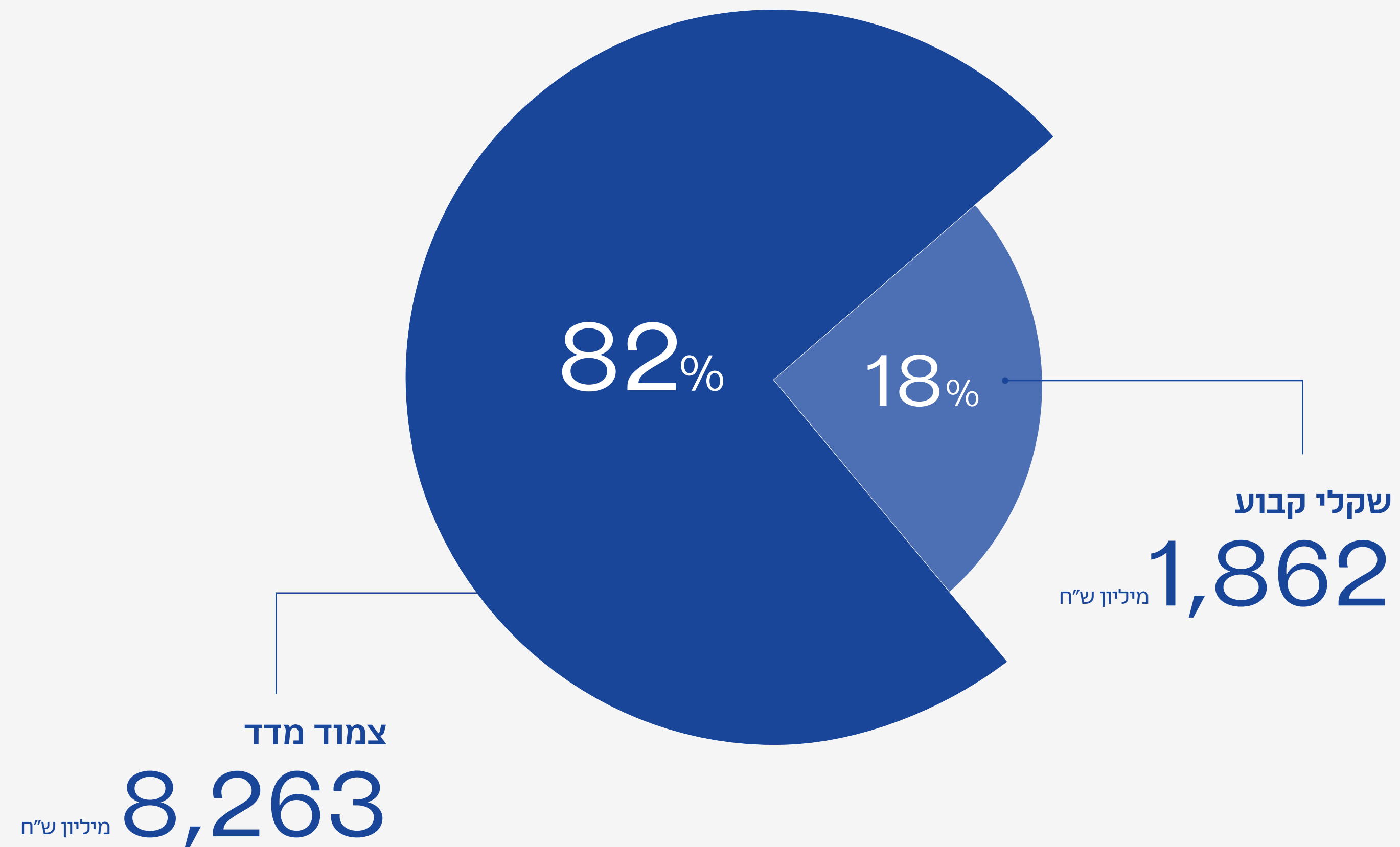
10,125  
מיליון ש"ח

ריבית אפקטיבית ממוצעת  
משוקללת, צמודה למדד

2.21%

מח"מ משוקלל

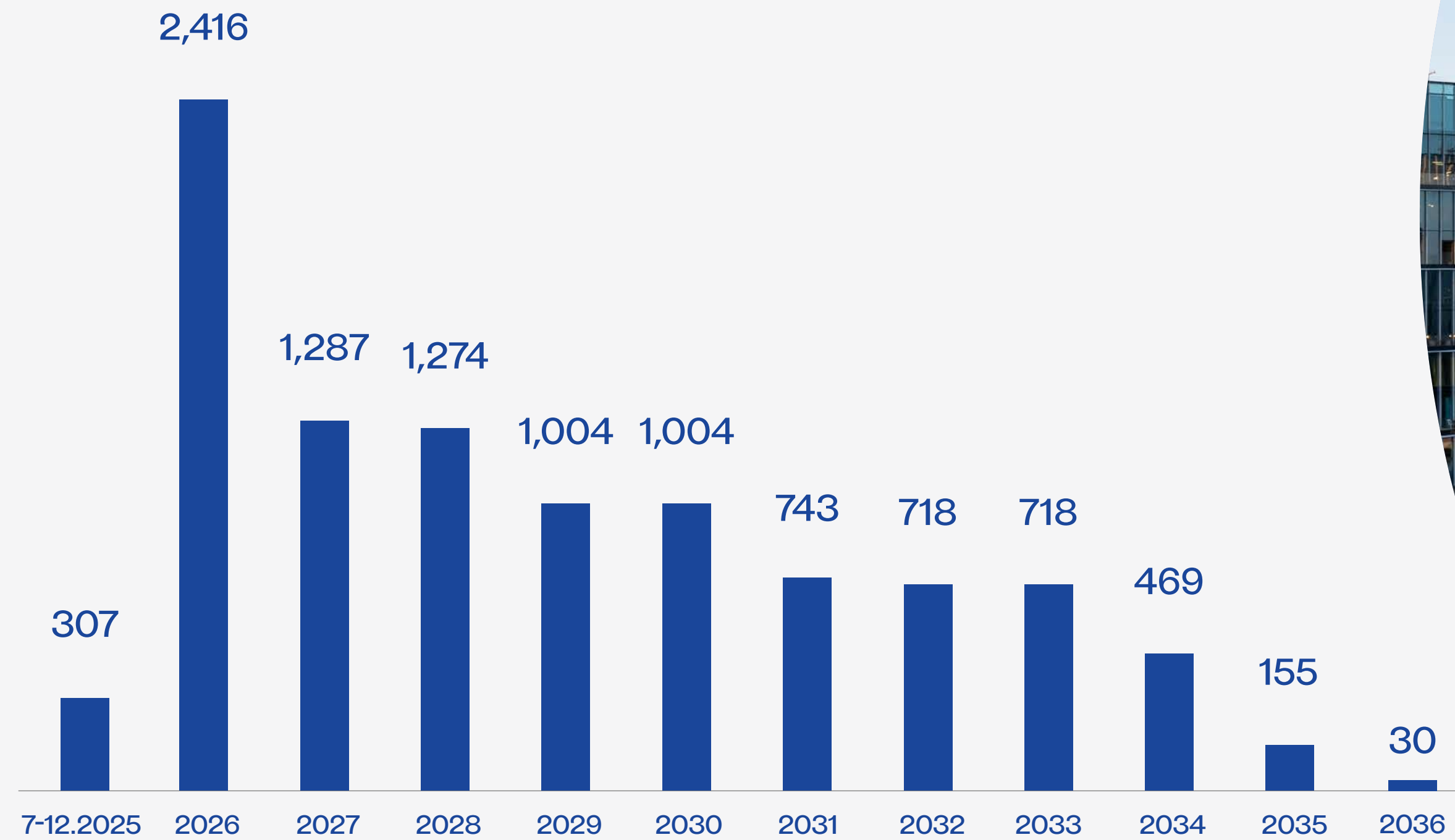
3.5  
שנים





# פריסת החזר קרן החוב

(במיליוני ש"ח)





# נתונים כספיים (במיליוני ש"ח)

| מאוחד                                          | 1-6/2025 | 1-6/2024 | שינוי ב-% |
|------------------------------------------------|----------|----------|-----------|
| NOI                                            | 365      | 340      | 7         |
| Same Property NOI                              | 345      | 331      | 4         |
| עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה                | 445      | 357      | 25        |
| הוצאות מימון, נטו*                             | 142      | 126      | 13        |
| הוצאות מיסים                                   | 126      | 99       | 27        |
| רווח נקי לבעלי המניות**                        | 412      | 331      | 24        |
| FFO לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה***            | 212      | 203      | 4         |
| FFO לבעלי המניות לפי גישת הרשות לניירות ערך*** | 128      | 125      | 2         |

\* מזה: הוצאות הפרשי הצמדה ושינוי בשווי הוגן של מגזר פיננסי בסך של כ - 77 מיליון ש, לעומת 79 מיליון ש 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*                              | 1-6/2025 | 1-6/2024 | שינוי ב-% |
|-----------------------------------------------|----------|----------|-----------|
| NOI                                           | 292      | 273      | 7         |
| Same Property NOI                             | 271      | 264      | 3         |
| עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה               | 365      | 254      | 44        |
| הוצאות מימון, נטו                             | 132      | 116      | 14        |
| הוצאות מיסים                                  | 97       | 66       | 47        |
| רווח נקי לבעלי המניות                         | 412      | 331      | 24        |
| FFO לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה**            | 212      | 203      | 4         |
| FFO לבעלי המניות לפי גישת הרשות לניירות ערך** | 128      | 125      | 2         |

\* 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                        | 30/06/2025 | 31/12/2024 |
|------------------------------|------------|------------|
| אמצעים נזילים                | 1,617      | 757        |
| שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתוכו | 16,256     | 15,246     |
| נדל"ן מניב                   | 12,869     | 12,009     |
| נדל"ן בהקמה                  | 2,698      | 2,574      |
| קרקעות                       | 689        | 663        |
| נכסים אחרים                  | 1,015      | 926        |
| סה"כ                         | 18,888     | 16,929     |

| מאוחד                     | 30/06/2025 | 31/12/2024 |
|---------------------------|------------|------------|
| חוב פיננסי, ברוטו         | 10,125     | 8,656      |
| התחייבויות אחרות          | 590        | 577        |
| עתודה למיסים נדחים        | 1,838      | 1,749      |
| הון המיוחס לבעלי המניות   | 4,794      | 4,515      |
| זכויות שאינן מקנות שליטה* | 1,541      | 1,432      |
| סה"כ הון והתחייבויות      | 18,888     | 16,929     |

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



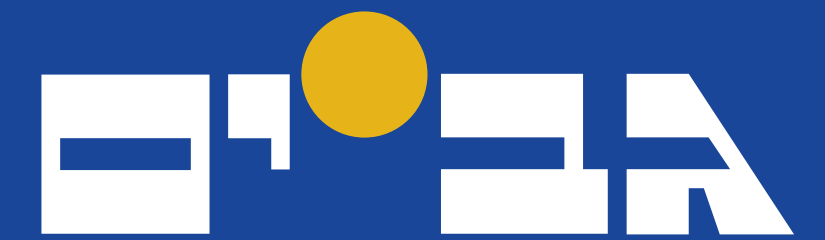
# נתונים כספיים (במיליוני ש"ח)

| חלק בעלי המניות*             | 30/06/2025 | 31/12/2024 |
|------------------------------|------------|------------|
| אמצעים נזילים                | 1,397      | 661        |
| שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתוכו | 13,774     | 12,880     |
| נדל"ן מניב                   | 10,692     | 9,904      |
| נדל"ן בהקמה                  | 2,550      | 2,463      |
| קרקעות                       | 532        | 513        |
| נכסים אחרים                  | 972        | 888        |
| סה"כ                         | 16,143     | 14,429     |

| חלק בעלי המניות*        | 30/06/2025 | 31/12/2024 |
|-------------------------|------------|------------|
| חוב פיננסי, ברוטו       | 9,452      | 8,099      |
| התחייבויות אחרות        | 419        | 406        |
| עתודה למיסים נדחים      | 1,478      | 1,409      |
| הון המיוחס לבעלי המניות | 4,794      | 4,515      |
| סה"כ הון והתחייבויות    | 16,143     | 14,429     |

\* 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.