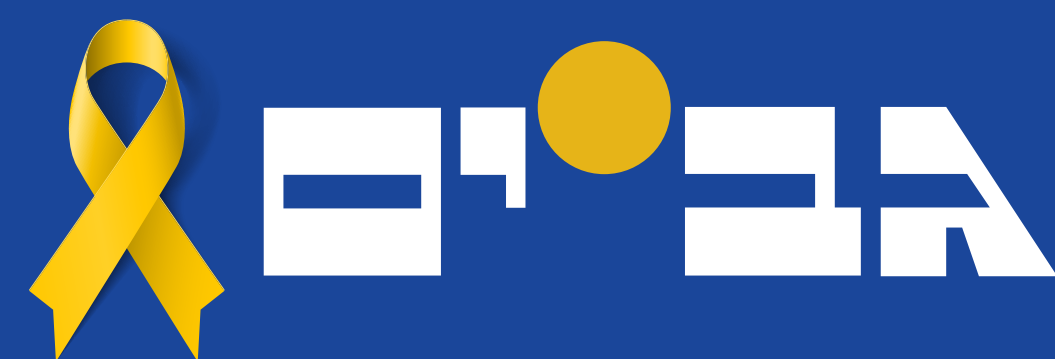




מצגת שוק ההון רבעון 2



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 נמו

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

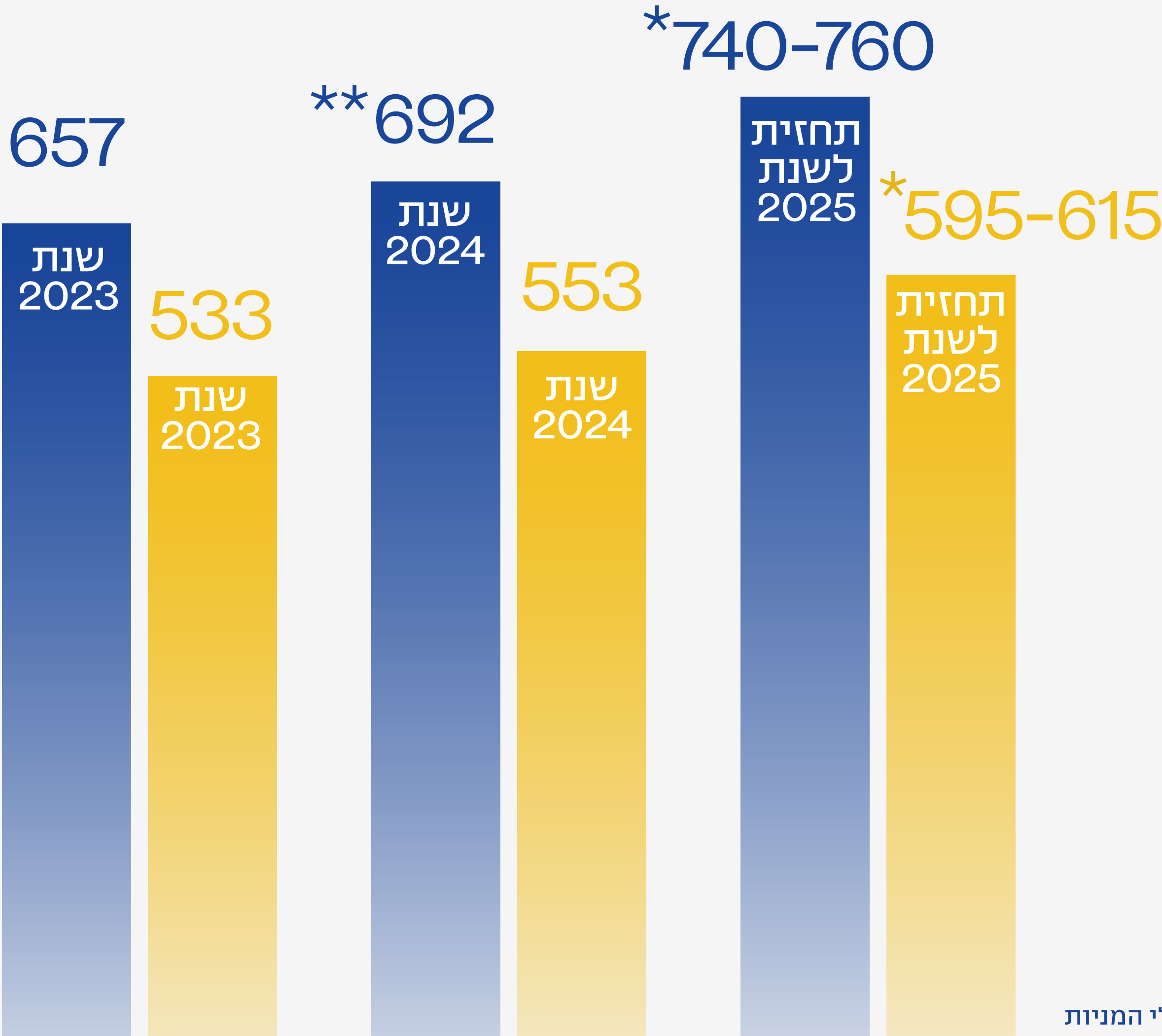
il AA
מעלות S&P

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



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

נדוני חברה



19

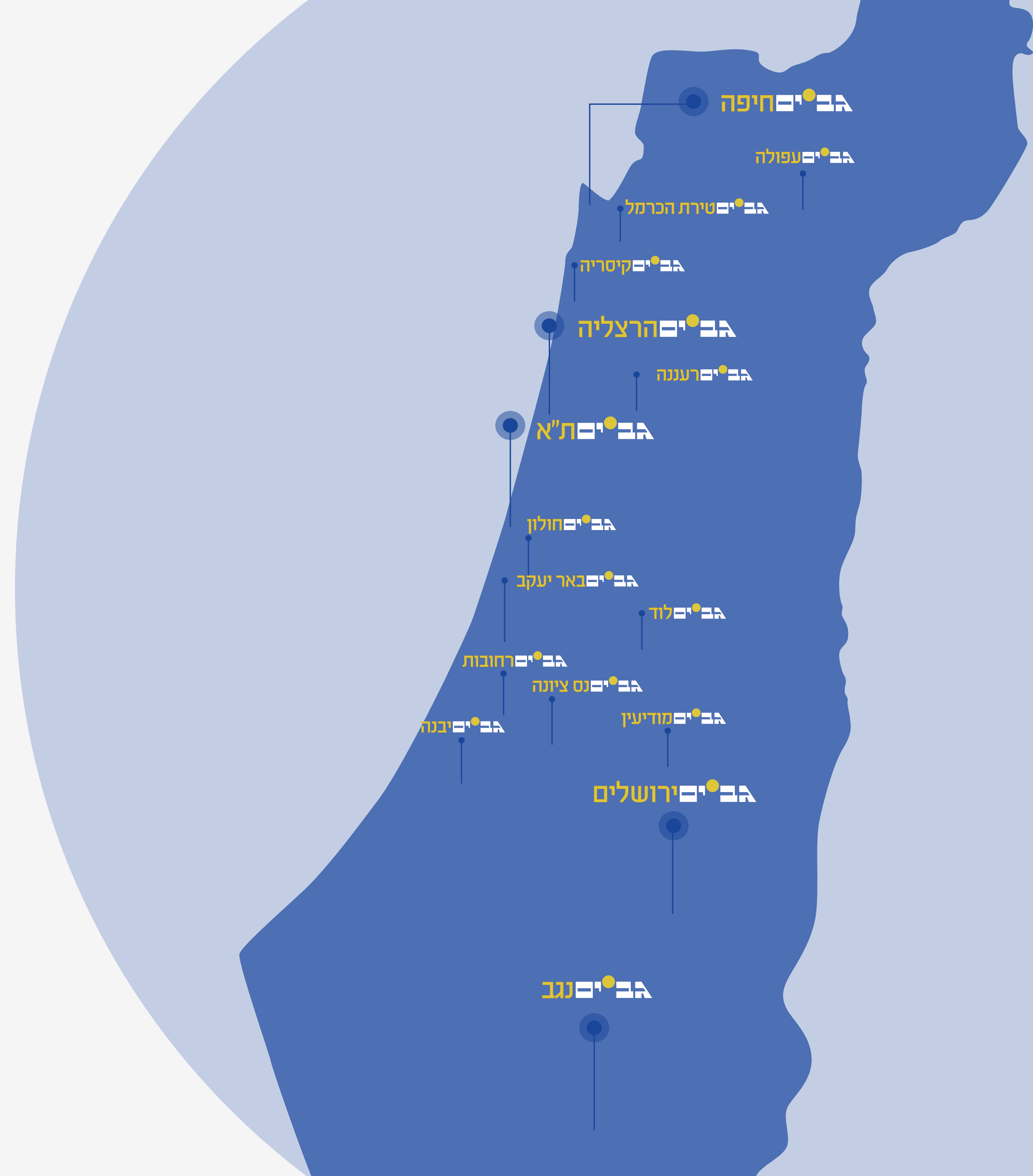
פארקי הייטק, לוגיסטיקה ותעשייה

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%

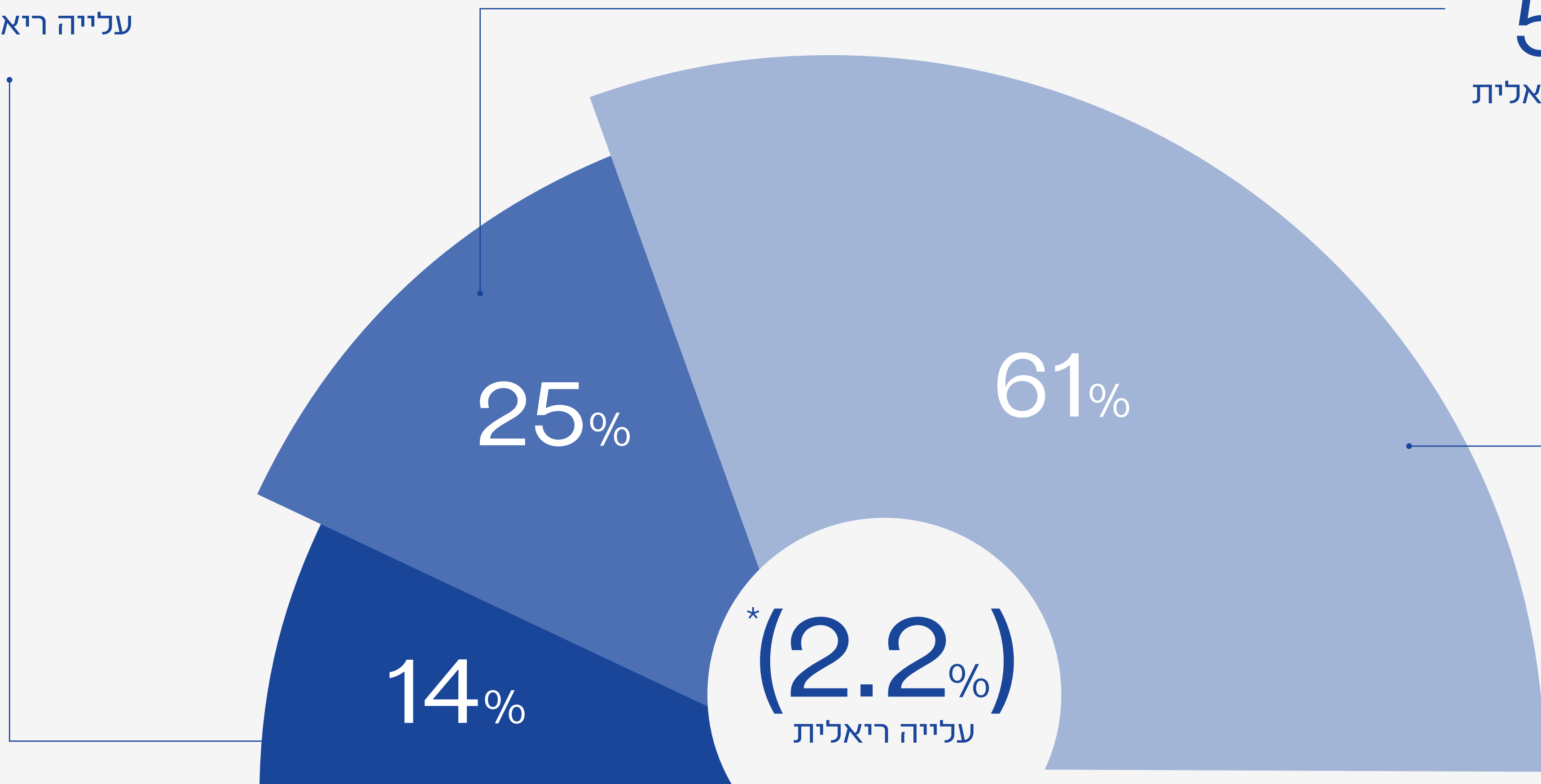
עלייה ריאלית

חילופי שוכרים

(7%)**

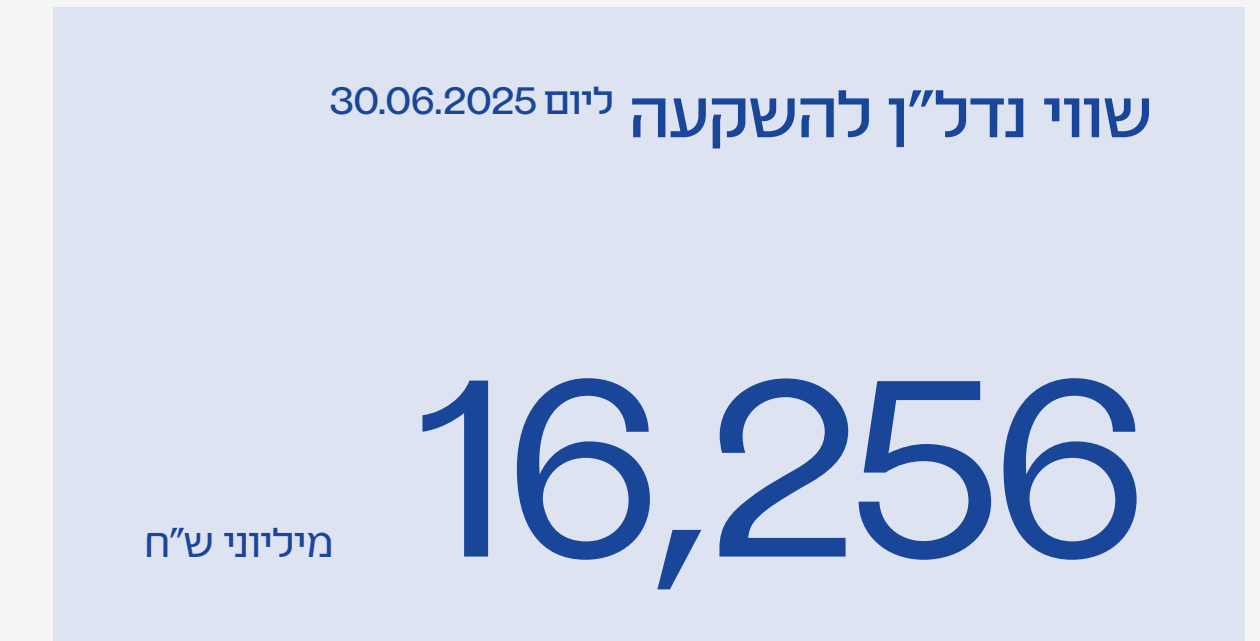
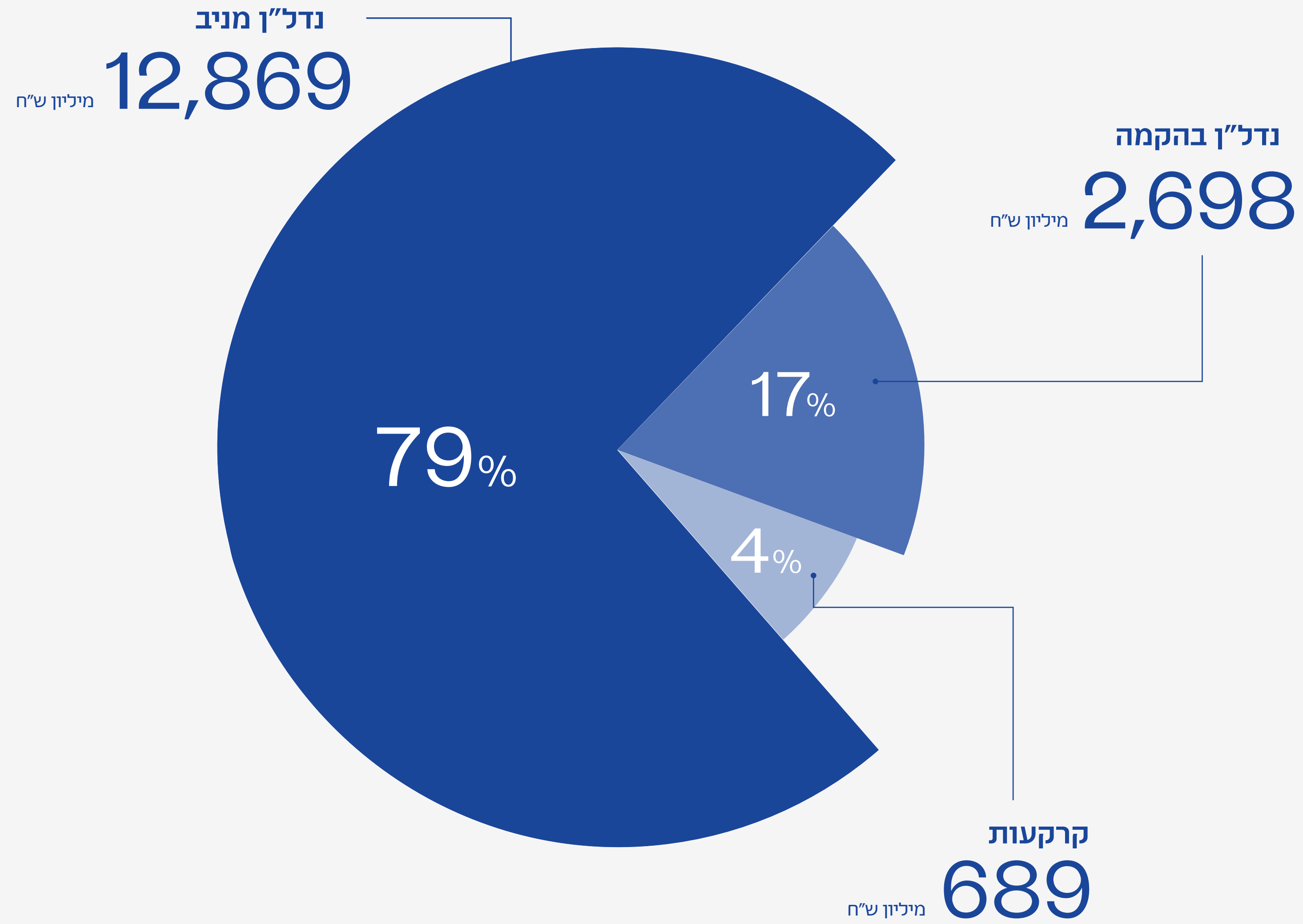
עלייה ריאלית
**בניטרול הסכם בגין
מרלוג במפרץ חיפה -
עליה ריאלית של כ- 0.6%

(2.2%)*
עלייה ריאלית



* שיעור העלייה הריאלית הממוצעת בדמי השכירות, בניטרול 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

פארקי היי טק
ומשרדים

77%

לוגיסטיקה
ותעשייה

19%

12,869
מיליון ש"ח

4% מסחר



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 (כולל קרקע)	יתרת עלויות (ליום 30.06.25)	הכנסות שכירות שנתיות מייצגות מיליוני ₪	שיעור שטח עילי ששוק	הכנסות בגין שטח ששוק מיליוני ₪	מועד סיום
	שטח (אלפי מ"ר) - 100%				שטח במאוחד (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 (כולל קרקע)	יתרת עלויות (ליום 30.06.25)	הכנסות שכירות שנתיות מייצגות מיליוני ₪	שיעור שטח עילי ששוק	הכנסות בגין שטח ששוק מיליוני ₪	מועד 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 מתחם *505	תל אביב - דפנה 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 מגרשים 300 ו-301	חיפה- מגרש 8001
	חולון (חלקה 27)	עכו
	פתח תקווה - רמת ורבר*	תל אביב - דפנה 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



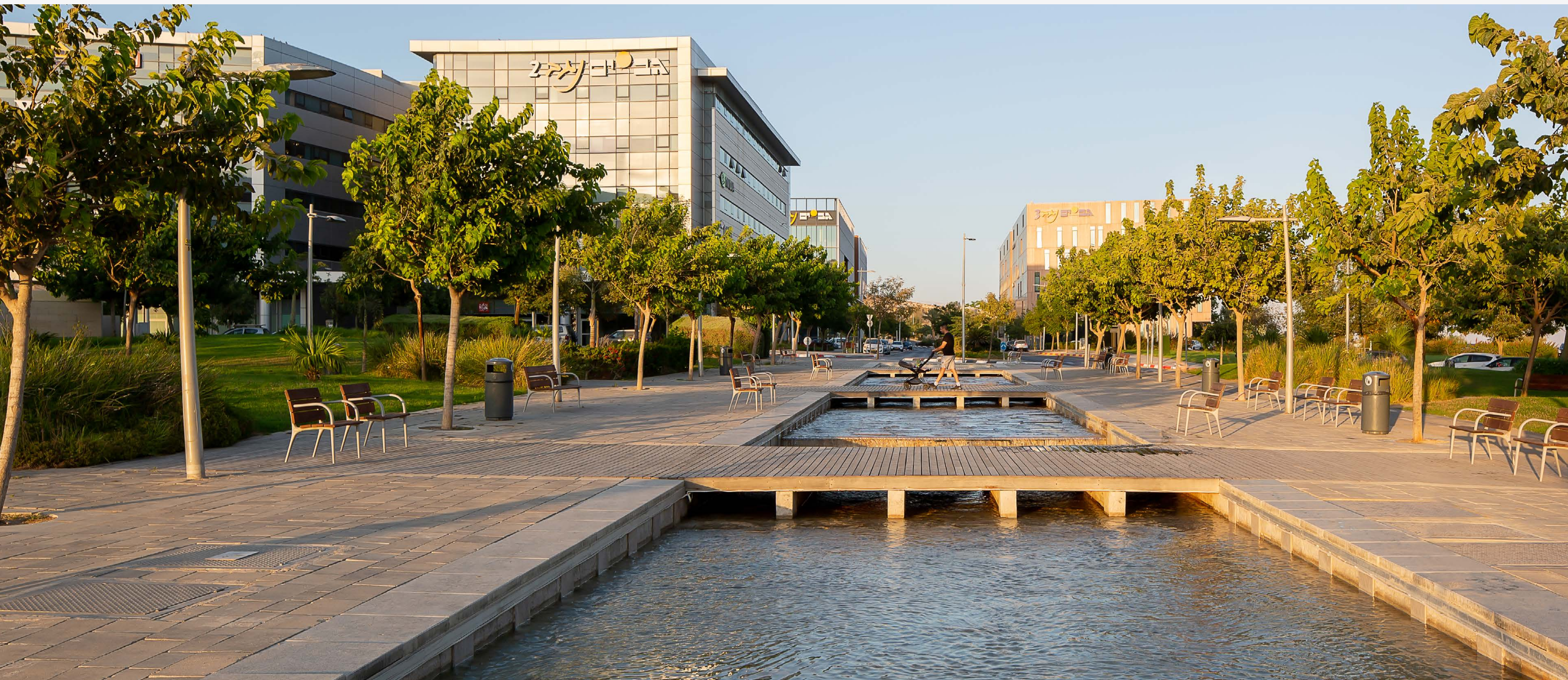
חולון (חלקה 21)



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

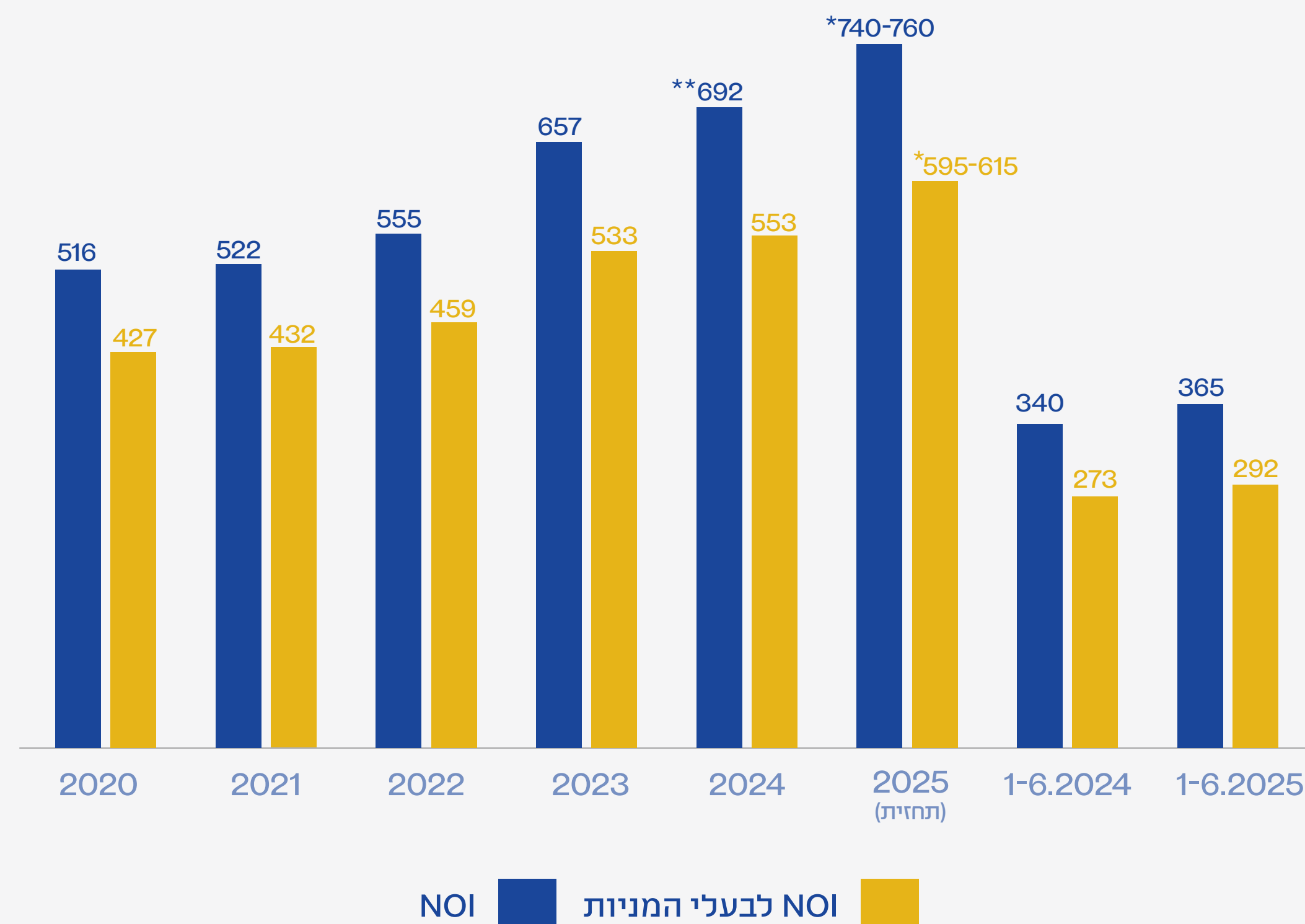
רבעון 2 2025 (במיליוני ש"ח)

רבעון 2 2025 רבעון 2 2024



עלייה ב-NOI

(במיליוני ש"ח)



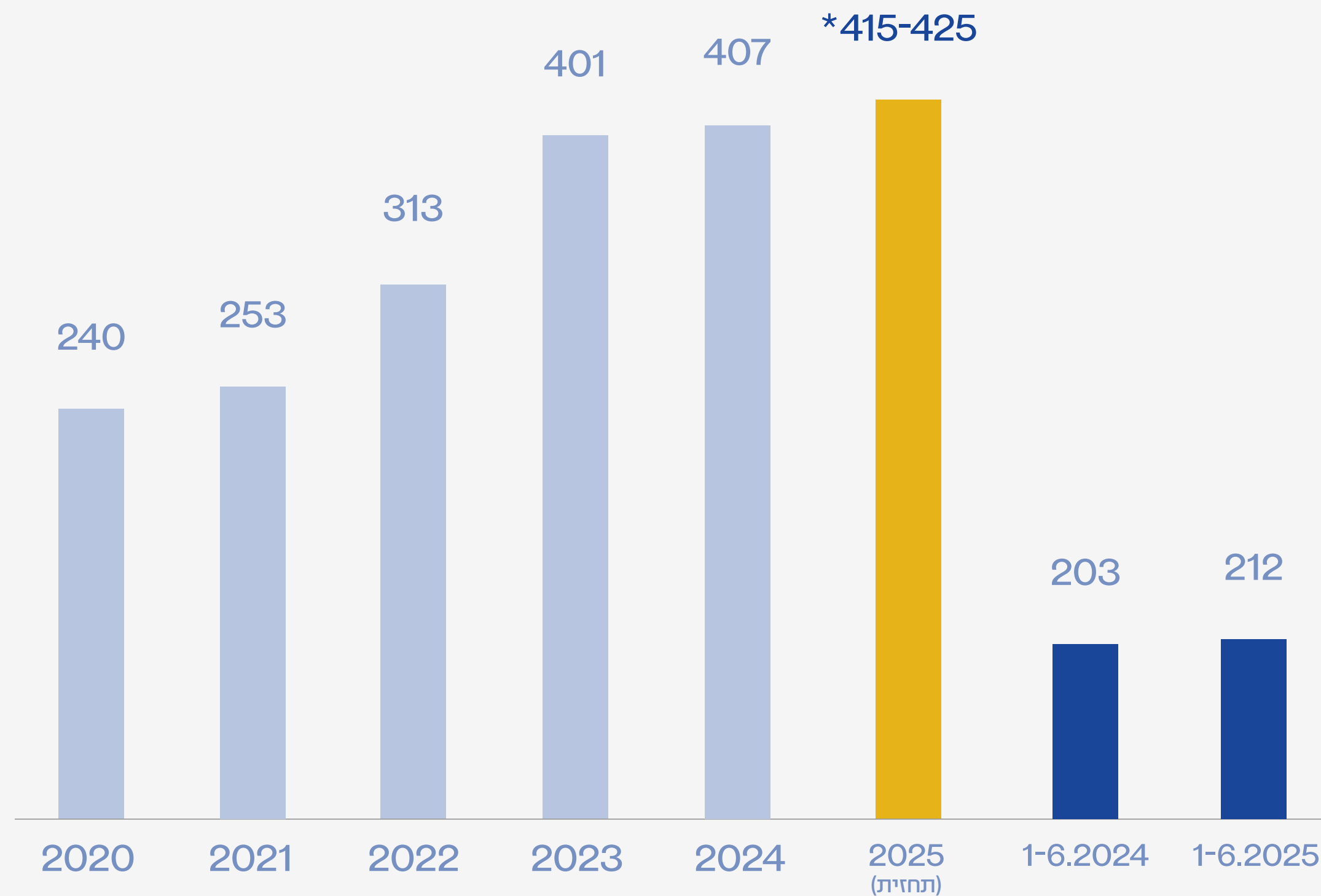
* מנורמל לפי תחזית רבעון 4, 2025.
 ** NOI לשנת 2024, מנורמל לפי רבעון 4 - 712 מיליון ש"ח





עלייה ב- FFO לבעלי המניות

ע"פ גישת ההנהלה (במיליוני ש"ח)

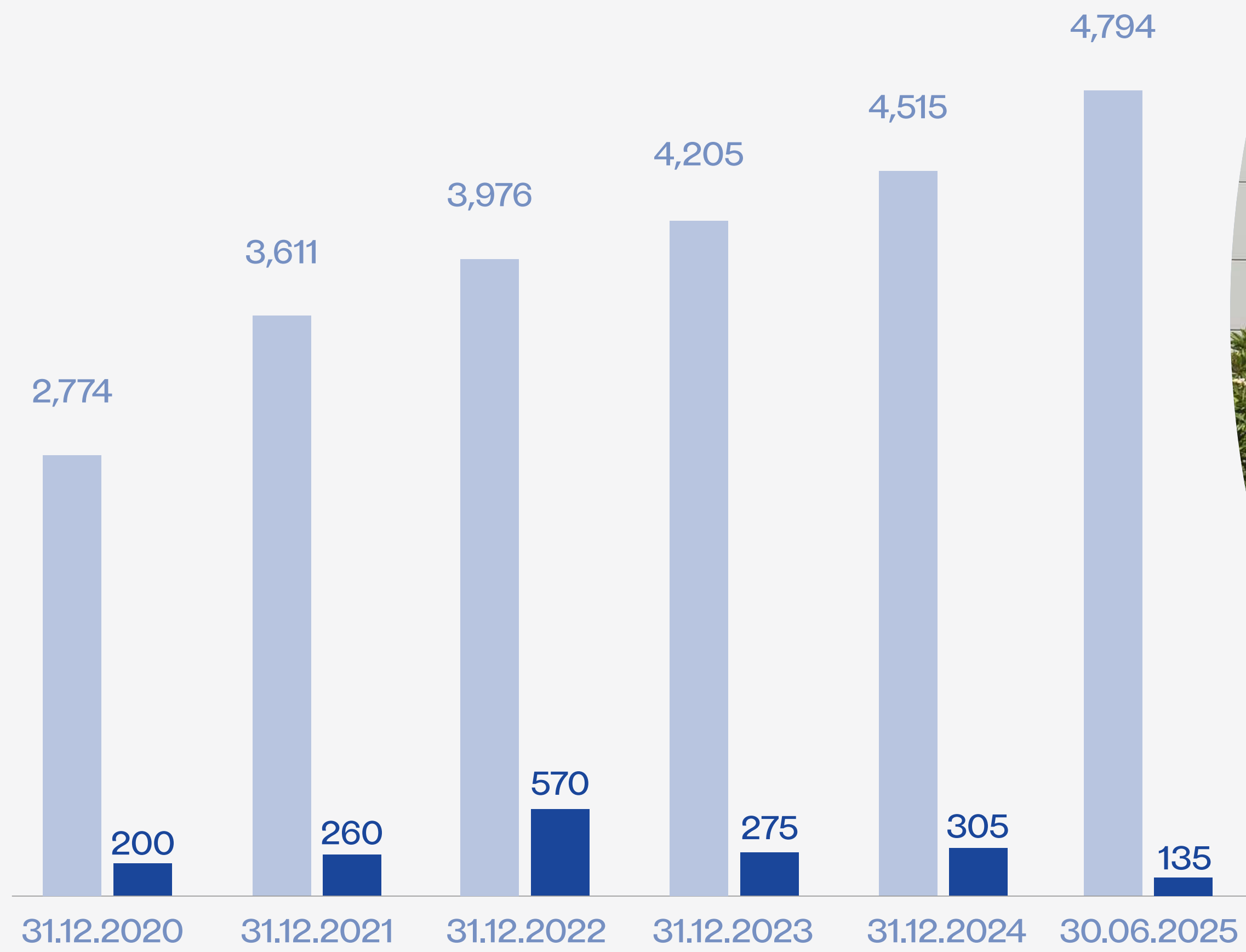


* FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראה עמוד 5
* מנורמל לפי תחזית רבעון 4, 2025.



הון עצמי ודיבידנד לבעלי המניות

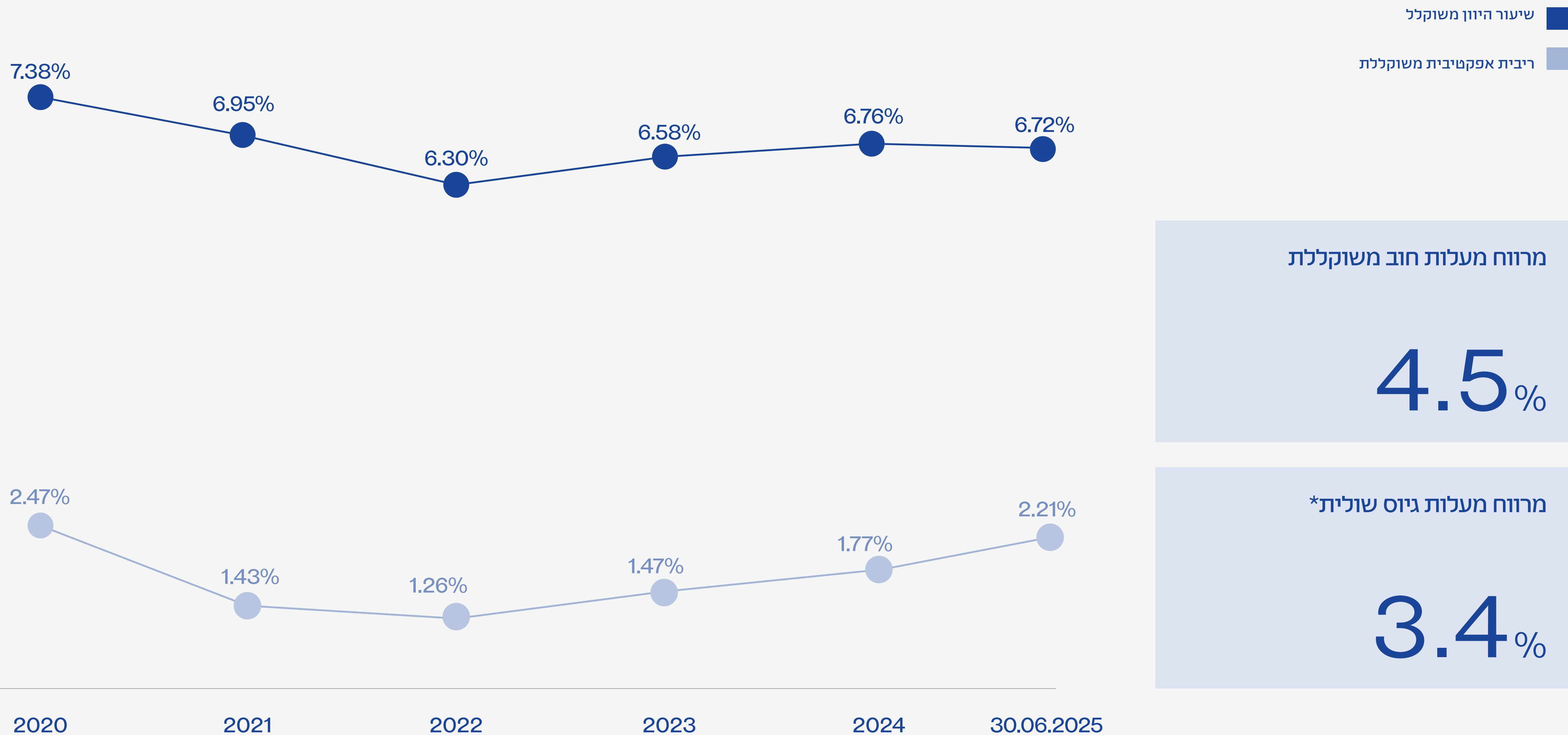
(במיליוני ש"ח)



הון עצמי לבעלי המניות דיבידנד לבעלי המניות



עוצמה פיננסית



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

חוב פיננסי

חוב פיננסי ברוטו

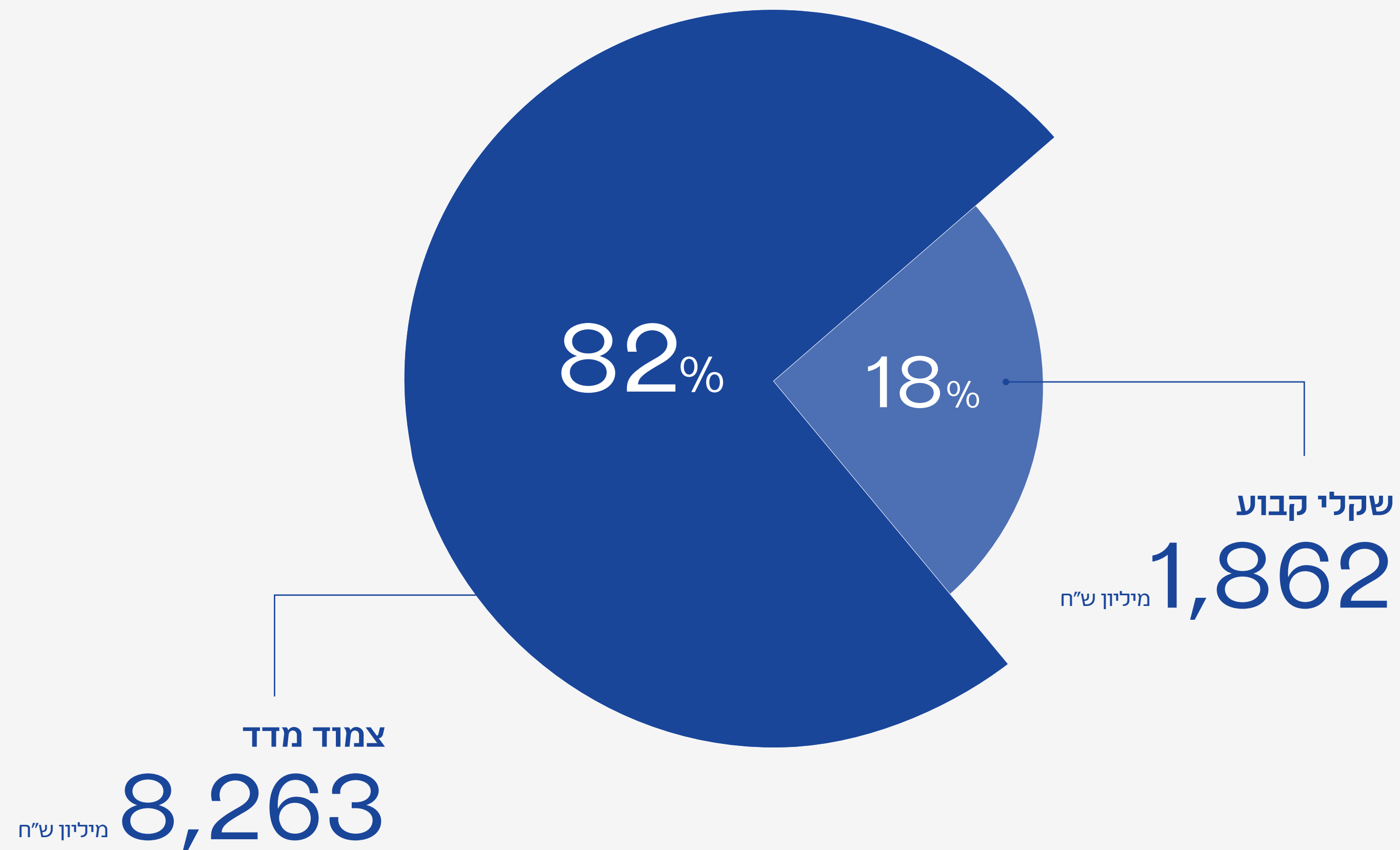
10,125
מיליון ש"ח

ריבית אפקטיבית ממוצעת
משוקללת, צמודה למדד

2.21%

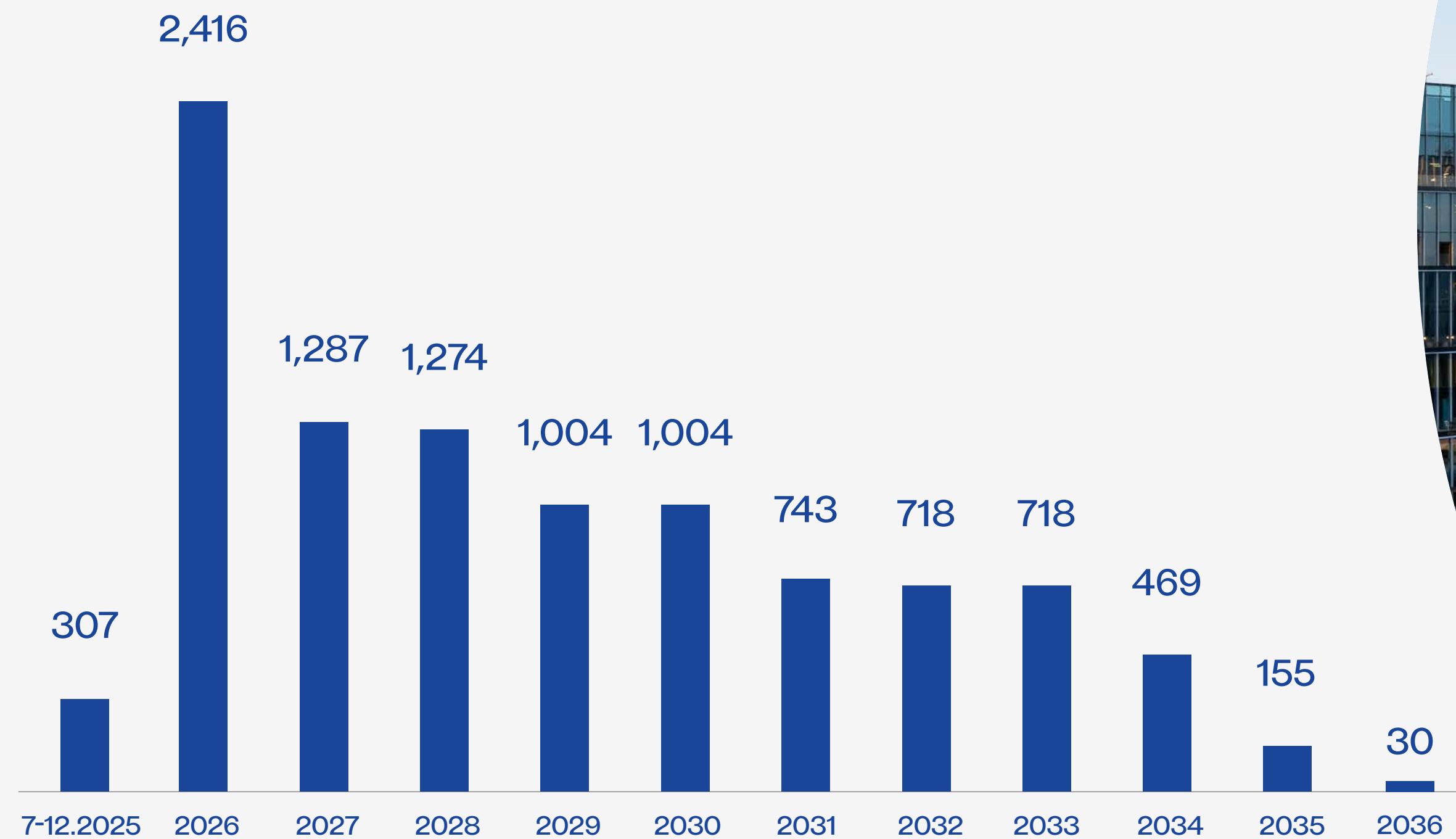
מח"מ משוקלל

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)

נתונים לסיכום רבעון

נתוני חברה

פרויקטים ביזום

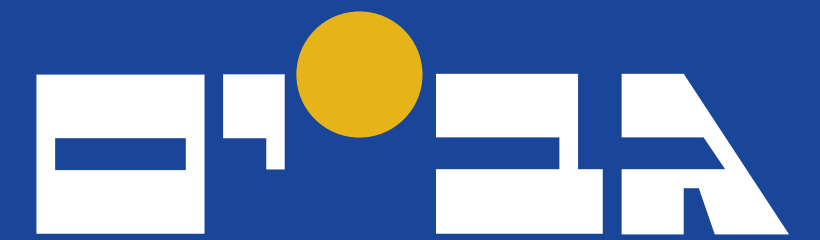
מגורים

נתונים פיננסים

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

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

* 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.