



2025



אב"ם

מצגת שוק ההון רבעון 3

נתונים לסיכום 1-9.2025

הכנסות מהשכרת נכסים ודמי ניהול

654
מיליון ש"ח

NOI

560
מיליון ש"ח

NOI לבעלי המניות

447
מיליון ש"ח

FFO לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה*

322
מיליון ש"ח

שיעור הגידול ב- Same Property NOI

5.2%

שווי נכסים מניבים

13.0
מיליארד ש"ח

שווי נדל"ן להשקעה

16.6
מיליארד ש"ח

שטחים מניבים

1.2
מיליון מ"ר

שטחים בייזום

303
אלף מ"ר

תחזית הכנסות שנתיות
מפרויקטים בייזום

304
מיליון ש"ח

שיעור תפוסה

97%

* FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו עמוד 5

נתונים לסיכום

1-9.2025

חוב פיננסי נמו

8,959
מיליון ש"ח

אמצעים נזילים

994
מיליון ש"ח

דירוג אג"ח

il AA
מעלות S&P

ריבית אפקטיבית משוקללת
ממוצעת, צמודה למדד

2.23%

נכסים שאינם משועבדים

100%

שיעור המינוף

58.6%

שיעור תשואה משוקלל
לשווי הנכסים המניבים

6.8%
שיעור תשואה
משוקלל

מסגרות אשראי

515
מיליון ש"ח

מח"מ הסכמי שכירות
מנכסים מניבים

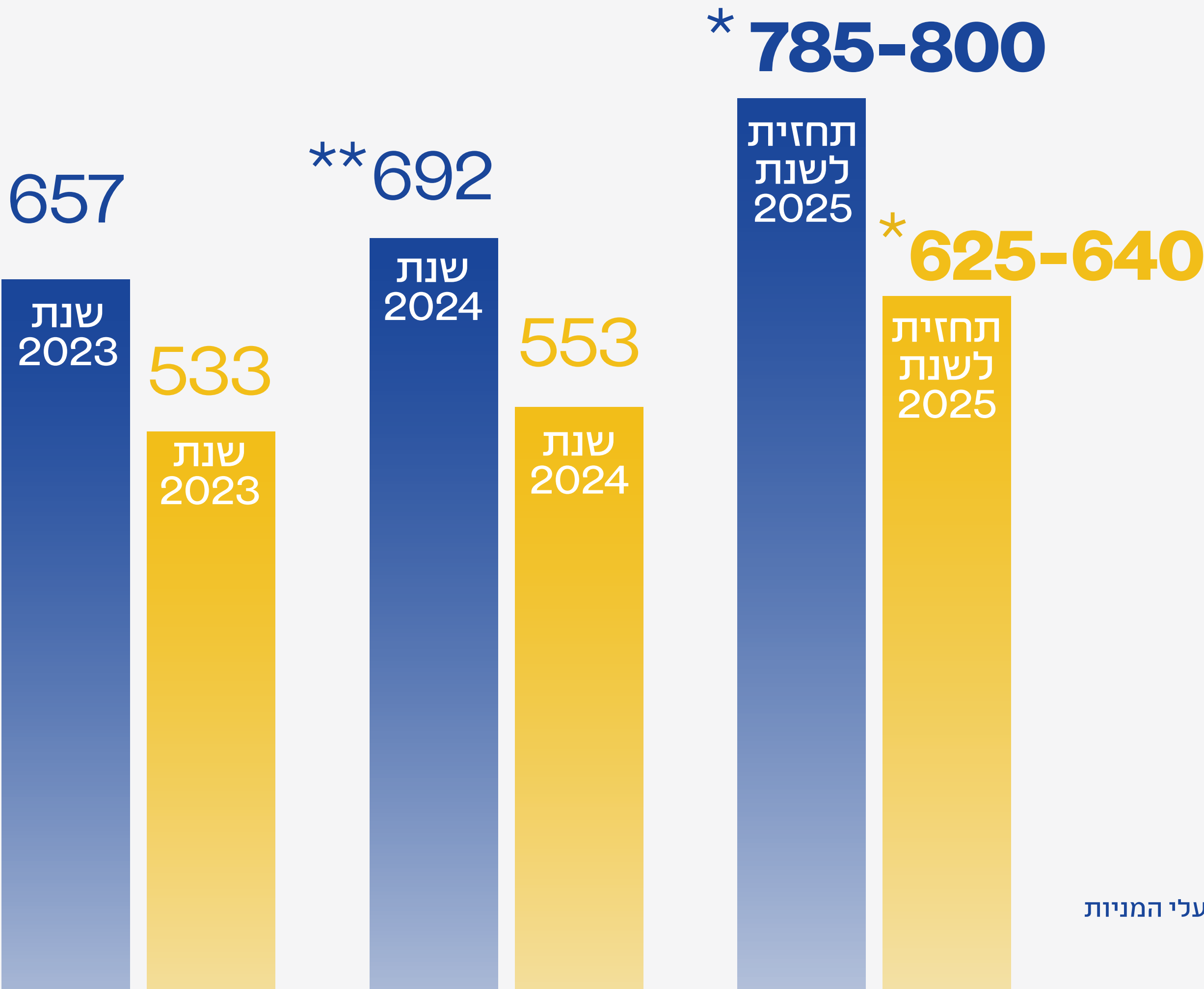
5.1
שנים



נתונים לסיכום - NOI (במיליוני ש"ח)

תחזית NOI לשנת 2025 עודכנה מ- 740-760 ל- **785-800** מיליון ש"ח*

תחזית NOI לבעלי המניות לשנת 2025 עודכנה מ- 595-615 ל- **625-640** מיליון ש"ח*



שיעור השינוי	1-9.2024	1-9.2025	
9%	514	560	NOI
9%	411	447	NOI לבעלי המניות

שיעור השינוי	7-9.2024	7-9.2025	
11%	174	194	NOI
12%	138	155	NOI לבעלי המניות

NOI לבעלי המניות

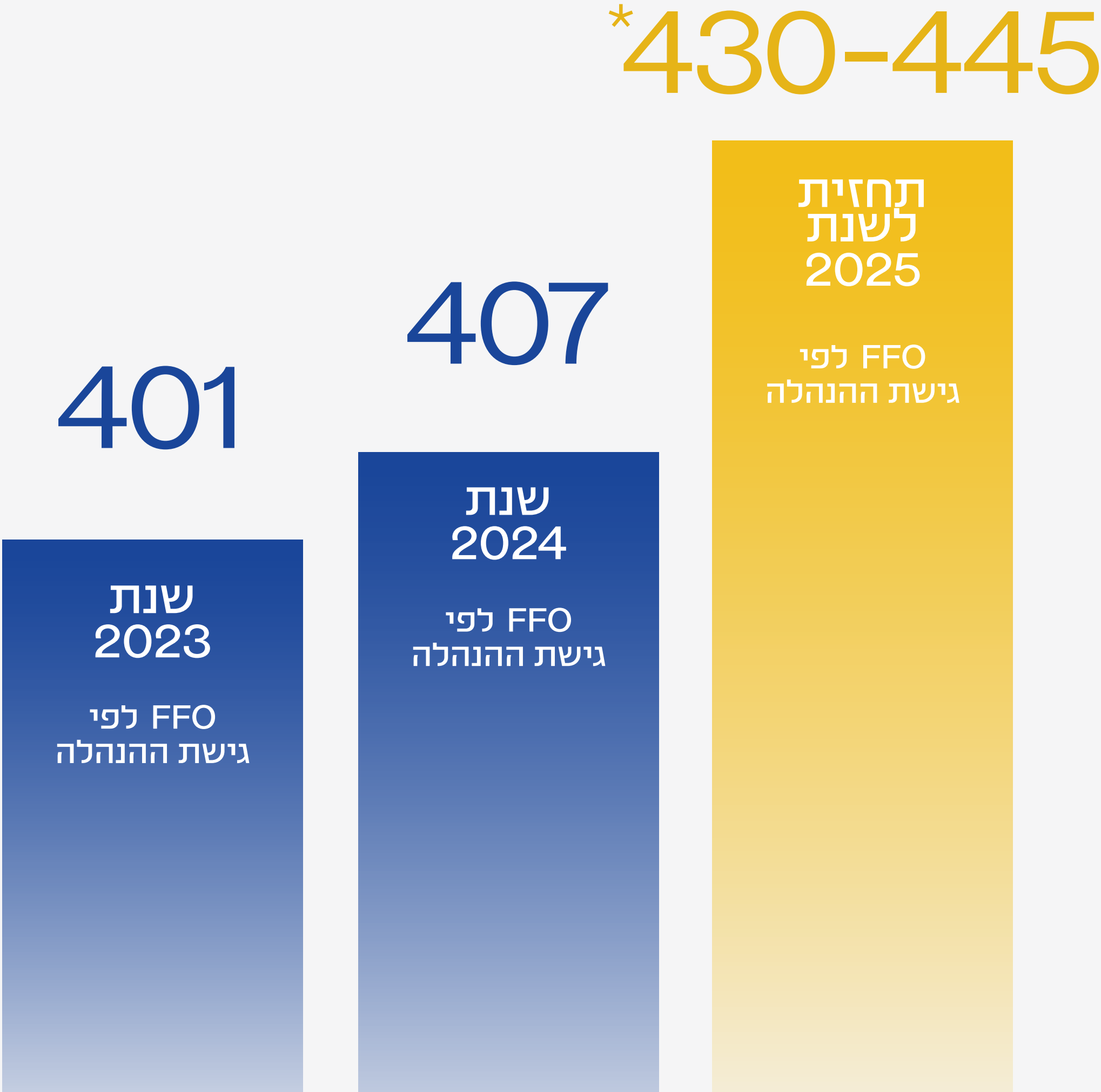
NOI

* 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)

תחזית ה-FFO לשנת 2025 עודכנה מ- 415-425 ל- **430-445** מיליון ש"ח*



שיעור השינוי	1-9.2024	1-9.2025	
5%	306	322	FFO לפי גישת ההנהלה
3%	156	161	FFO לפי גישת רשות ניירות ערך

שיעור השינוי	6-9.2024	6-9.2025	
7%	103	110	FFO לפי גישת ההנהלה
6%	31	33	FFO לפי גישת רשות ניירות ערך

* מנורמל לפי תחזית רבעון 4, 2025.

נתוני חברה





19

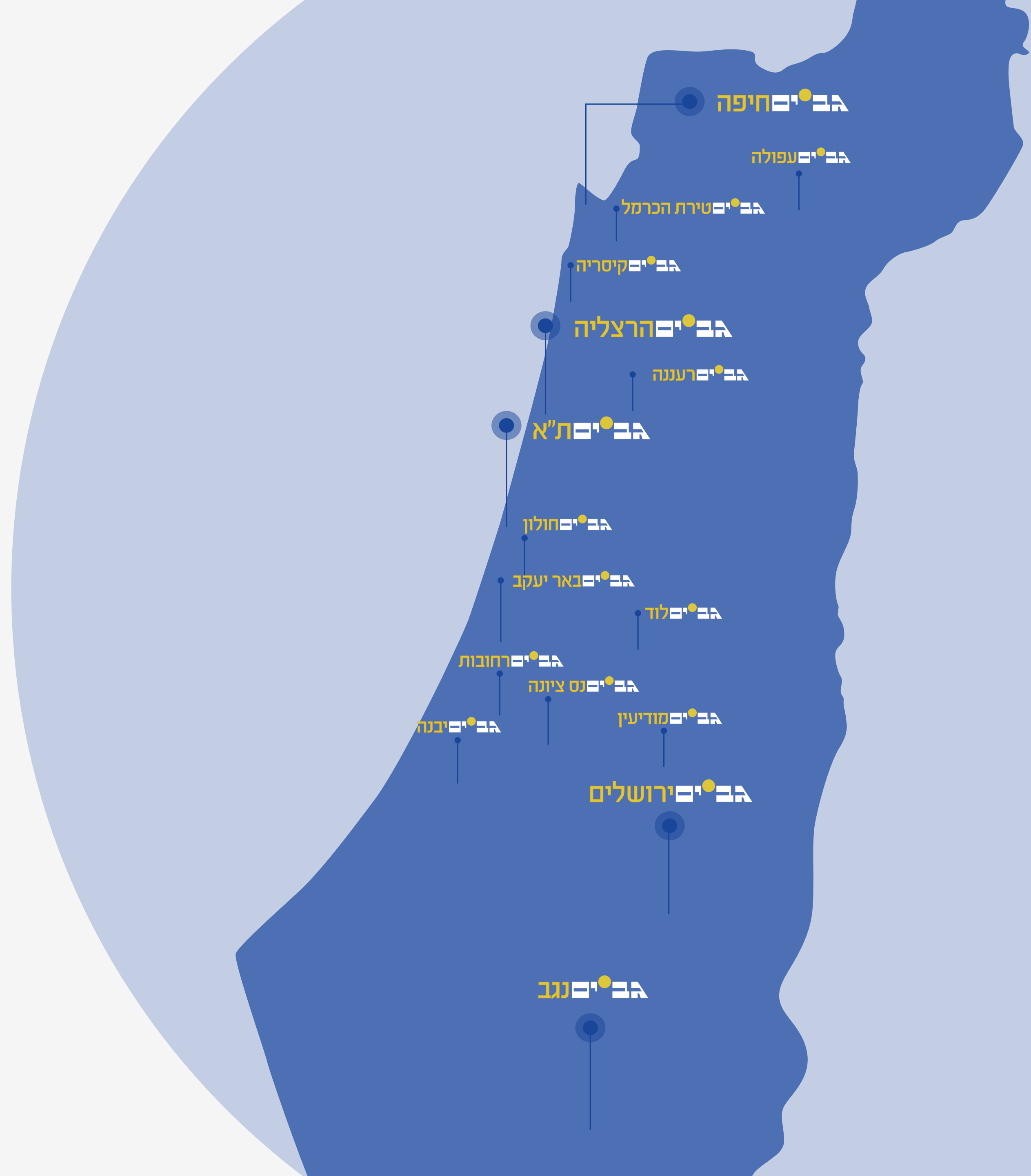
פארקי הייטק,
לוגיסטיקה ותעשייה

97%

שיעור תפוסה

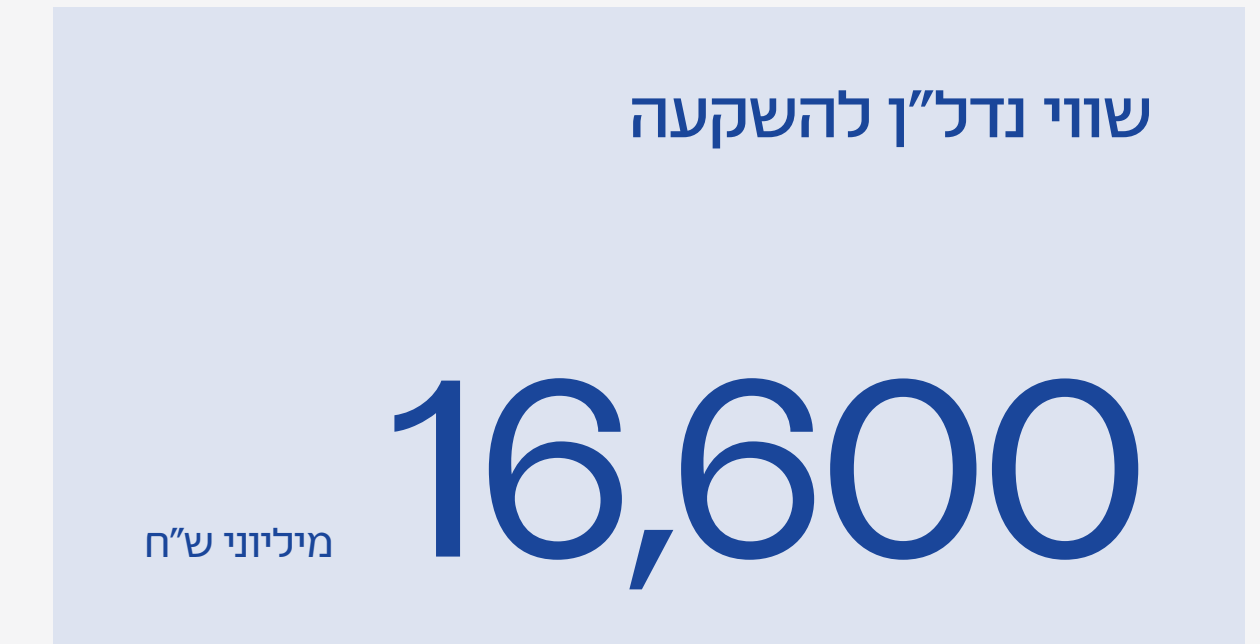
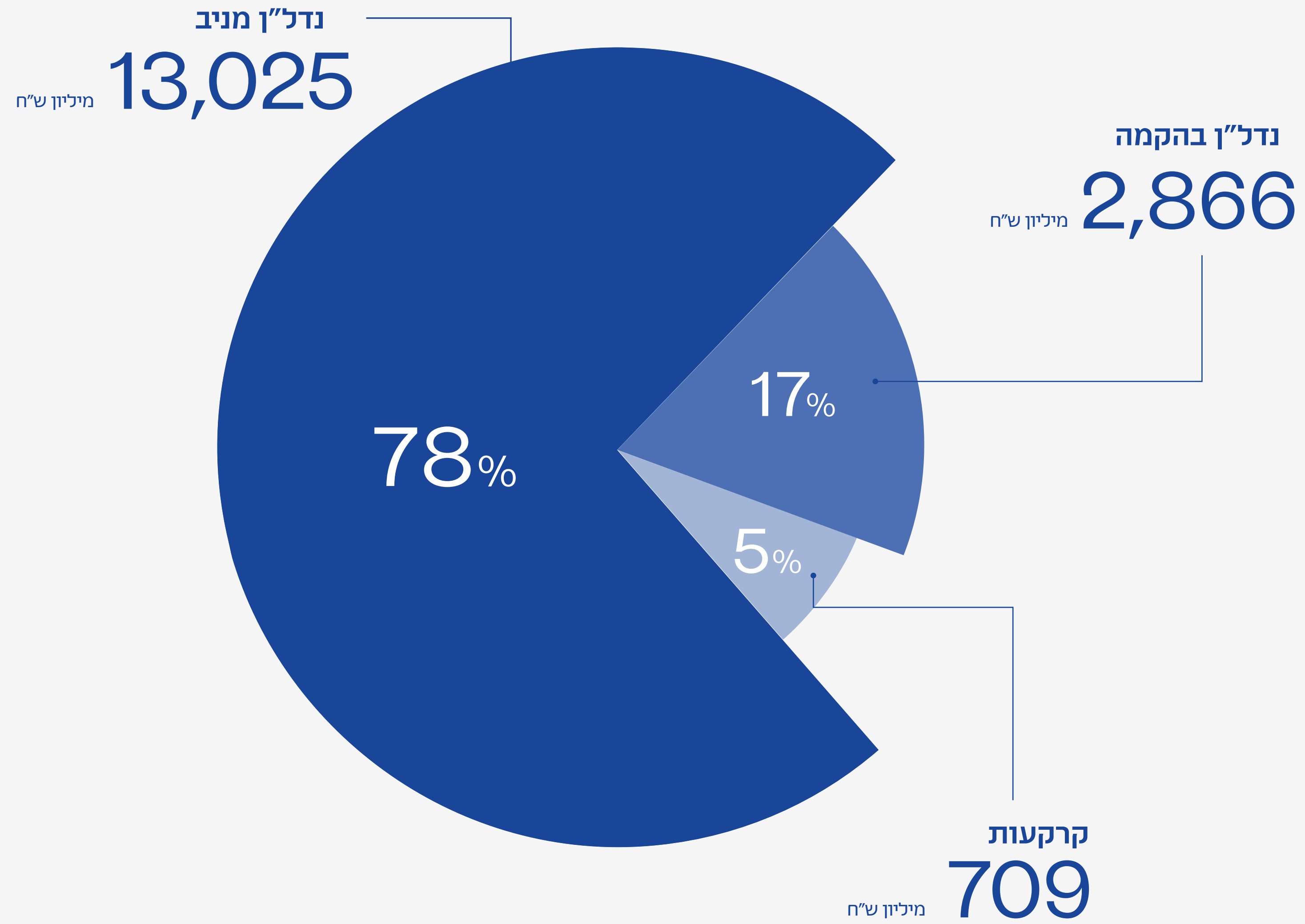
16

ערים ברחבי הארץ



התפלגות שווי נדל"ן להשקעה.

30.09.2025



שווי נכסים מניבים.

30.09.2025

שיעור תשואה 6.8%
1.2 מיליון מ"ר

78% פארקי היי טק
ומשרדים

18% לוגיסטיקה
ותעשייה

4% מסחר

13,025
מיליון ש"ח



הבית של החברות הגדולות בעולם.



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



מגדלי מתם מזרח



מרכז גב-ים הרצליה פיתוח



TOHA



גב-ים רחובות #5



גב-ים 02 הרצליה



גב-ים נגב #4



גב-ים נגב #5



פארק גב-ים רעננה



עלייה ריאלית בדמי השכירות רבעון 3 2025

ברבעון השלישי של שנת 2025 חתמה החברה על 49 הסכמי שכירות, ביחס לשטח עילי כולל של כ-67 אלף מ"ר, המניבים כ-52 מיליון ש"ח בשנה

חידוש חוזים

4%

עלייה ריאלית

מימוש אופציה

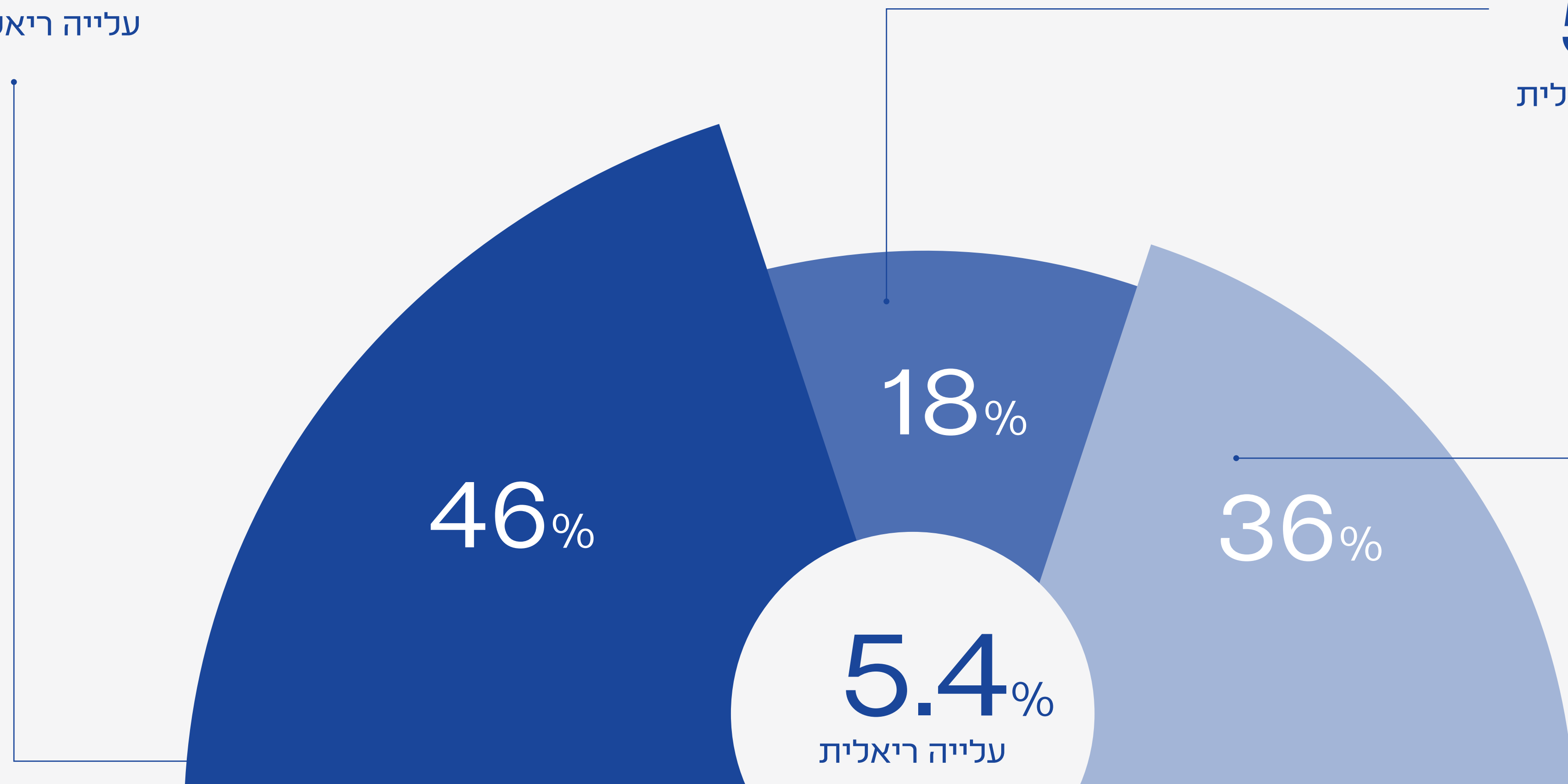
5%

עלייה ריאלית

חילופי שוכרים

8%

עלייה ריאלית





עלייה ריאלית בדמי השכירות 1-9.2025

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 חתמה החברה על 134 הסכמי שכירות, ביחס לשטח עילי כולל של כ-138 אלף מ"ר, המניבים כ-109 מיליון ש"ח בשנה

חידוש חוזים

5%

עלייה ריאלית

מימוש אופציה

4%

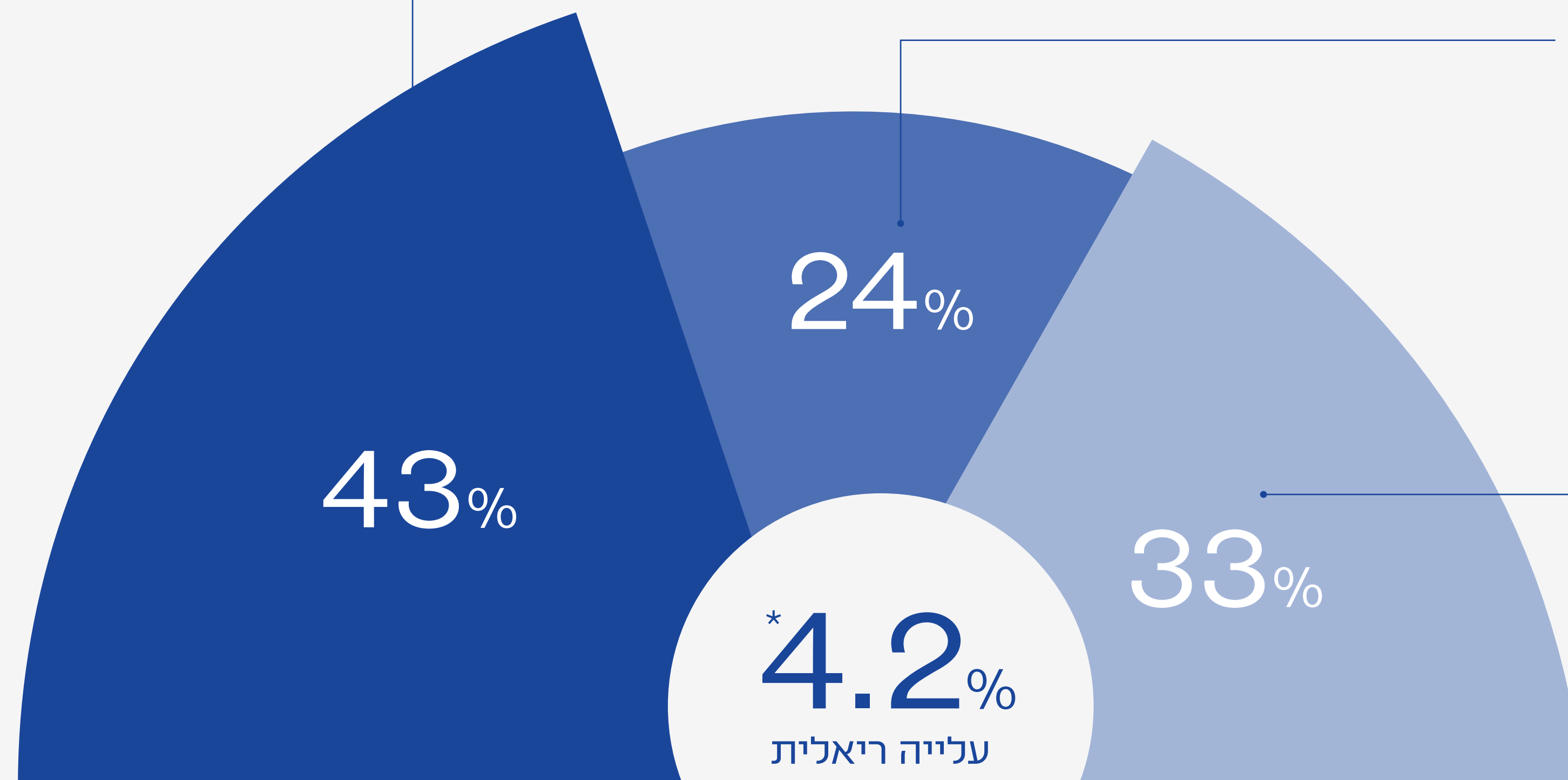
עלייה ריאלית

חילופי שוכרים

3%

עלייה ריאלית

** בניטרול הסכם בגין מרלוג במפרץ חיפה - עליה ריאלית של כ- 7%



* 4.2% עלייה ריאלית

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

פרויקטים בייזום



פרויקטים בייזום

כ- 300 אלף מ"ר במאוחד.



מגדלי מתם מזרח #3

43 אלף מ"ר שווק - 15%
מועד השלמה Q4/26



גב-ים 02 הרצליה

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



גב-ים רחובות #5

28 אלף מ"ר שווק - 100%



גב-ים נגב #5

15 אלף מ"ר שווק - 50%



גב-ים הרצליה צפון בנין דרומי

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



גב-ים העברית #3

34 אלף מ"ר שווק - 4%
מועד השלמה Q4/27



חוות השרתים - פארק מתם

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

* הנתונים מייצגים את חלק החברה במאוחד.



נתונים לסיכום רבעון

נתוני חברה

פרויקטים בייזום

מגורים

נתונים פיננסים

פרויקטים בייזום

מאוחד

שם הפרויקט	עילי	חניון	סה"כ	שיעור החזקה	סה"כ	עלויות הקמה (כולל קרקע)	יתרת עלויות (ליום 30.09.25)	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 ₪)					
נגב גב-ים #5	15	-	15	100%	15	123	17	9	50%	5	לקראת אכלוס
גב-ים רחובות #5	24	15	39	72%	28	219	13	15	100%	15	לקראת אכלוס
גב-ים O2	39	20	59	100%	59	734	152	47	100%	47	Q3/26
מגדלי מתם מזרח #3	30	13	43	100%	43	349	156	31	15%	5	Q4/26
TOHA 2	156	45	201	50%	101	1,675	719	150	38%	60	Q4/26
פארק מתם - חוות השרתים	14	-	14	100%	14	154	114	12	100%	12	Q3/27
גב-ים העברית #3	29	22	51	66%	34	472	417	30	4%	1	Q4/27
גב-ים הרצליה צפון בנין דרומי	9	-	9	100%	9	152	83	10	-	-	Q4/27
סה"כ:	316	115	431	-	303	3,878	1,671	304	-	145	

7.8%

שיעור תשואה ממוצע על העלות

פרויקטים בייזום סולו מורחב*

שם הפרויקט	עילי	חניון	סה"כ	עלויות הקמה (כולל קרקע)	יתרת עלויות (ליום 30.09.25)	הכנסות שכירות שנתיות מייצגות מיליוני ₪	שיעור שטח עילי ששווק	הכנסות בגין שטח ששווק מיליוני ₪	מועד סיום
	שטח (אלפי מ"ר) - 100%			במיליוני ₪					
נגב גב-ים #5	11	-	11	90	12	7	50%	4	לקראת אכלוס
גב-ים רחובות #5	17	11	28	219	13	15	100%	15	לקראת אכלוס
גב-ים O2	39	20	59	734	152	47	100%	47	Q3/26
מגדלי מתם מזרח #3	15	7	22	175	78	16	15%	2	Q4/26
TOHA 2	78	23	101	1,675	719	150	38%	60	Q4/26
פארק מתם - חוות השרתים	7	-	7	77	57	6	100%	6	Q3/27
גב-ים העברית #3	19	15	34	472	417	30	4%	1	Q4/27
גב-ים הרצליה צפון בנין דרומי	9	-	9	152	83	10	-	-	Q4/27
סה"כ:	195	76	271	3,594	1,531	281	-	135	

שיעור תשואה ממוצע על העלות

7.8%

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



גב-ים רחובות #6
15,000 מ"ר עילי
10,000 מ"ר חניון



גב-ים נגב #6
17,000 מ"ר עילי



פארק מתם - מבנה חניה
שלב א'
11,000 מ"ר חניון ותת קרקעי





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	254	113*
	קרית ים #1 + #2	1,500	1,250*
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 אינם 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
	קרית אונו - חנה סנש	רחובות הוותיקה
	קרית אונו - רחבת השקד	הרצליה צפון #2
	תל אביב - תוה"א מגרשים 300 ו-301	חיפה- מגרש 8001
	פתח תקווה - רמת ורבר*	עכו
		תל אביב - דפנה מתחם *502
		עפולה
		באר שבע
102 יח"ד	כ- 750 יח"ד	כ- 4,250 יח"ד

יח"ד
(חלק החברה)



*הנתונים אינם כוללים את חלקם של בעלי הדירות.

פרויקטים למגורים - טווח קצר



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 אונו - רחבת השקד



קרית אונו - חנה סנש



פתח תקווה - רמת ורבר

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



הרצליה צפון #2



נתונים פינוסים





נתונים לסיכום רבעון

נתוני חברה

פרויקטים בייזום

מגורים

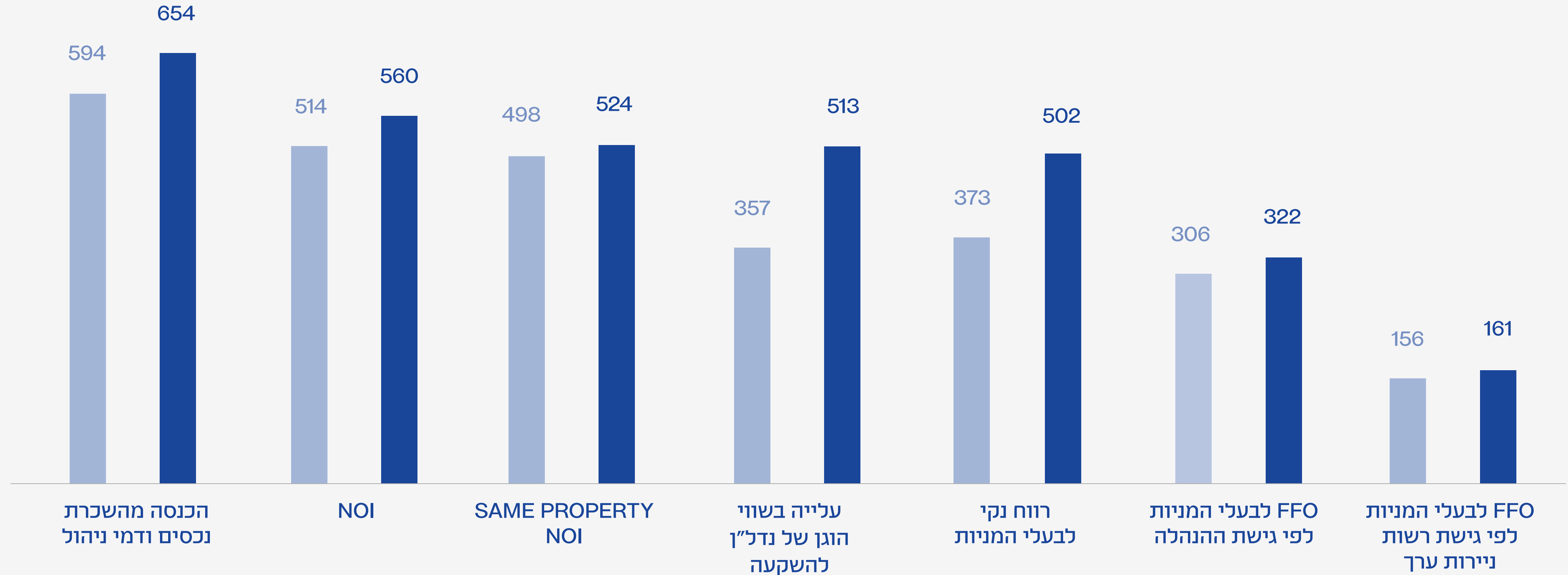
נתונים פיננסים

תוצאות כספיות

1-9.2025 (במיליוני ש"ח)

1-9.2024

1-9.2025





נתונים לסיכום רבעון

נתוני חברה

פרויקטים בייזום

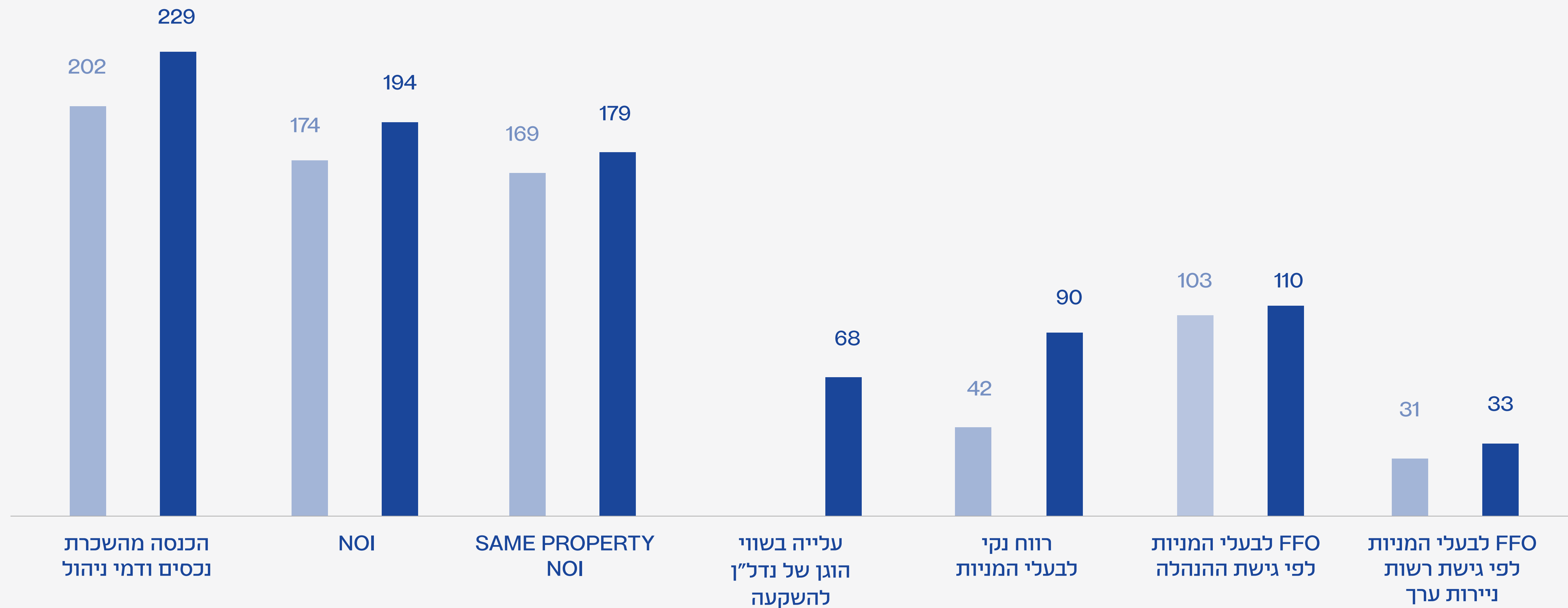
מגורים

נתונים פיננסים

תוצאות כספיות

רבעון 3 2025 (במיליוני ש"ח)

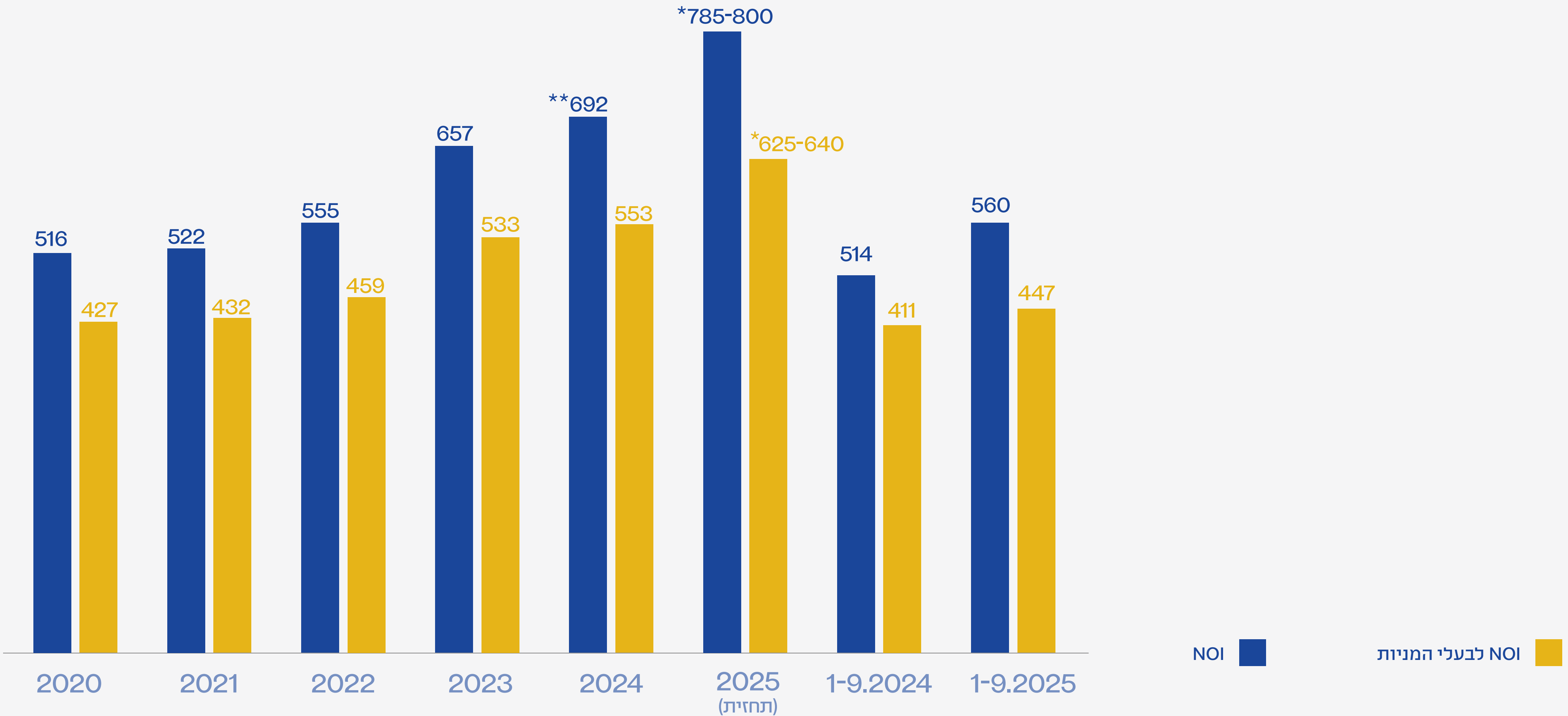
רבעון 3 2024 רבעון 3 2025



עלייה ב-NOI (במיליוני ש"ח)

תחזית NOI לשנת 2025 עודכנה מ- 740-760 ל-785-800 מיליון ש"ח*

תחזית NOI לבעלי המניות לשנת 2025 עודכנה מ- 595-615 ל-625-640 מיליון ש"ח*

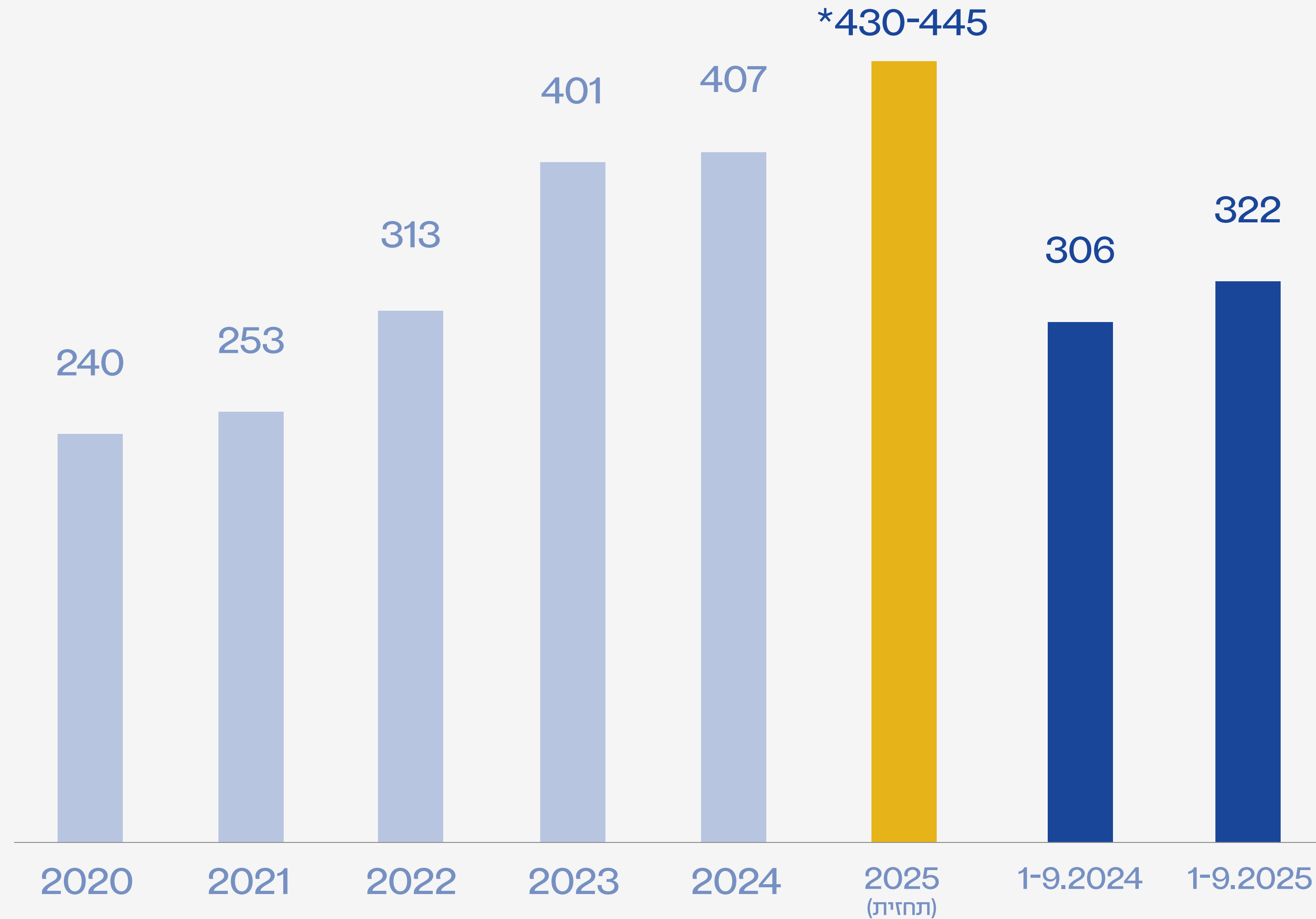


* מנורמל לפי תחזית רבעון 4, 2025.
** NOI לשנת 2024, מנורמל לפי רבעון 4 - 712 מיליון ש"ח

עלייה ב- FFO לבעלי המניות

ע"פ גישת ההנהלה (במיליוני ש"ח)

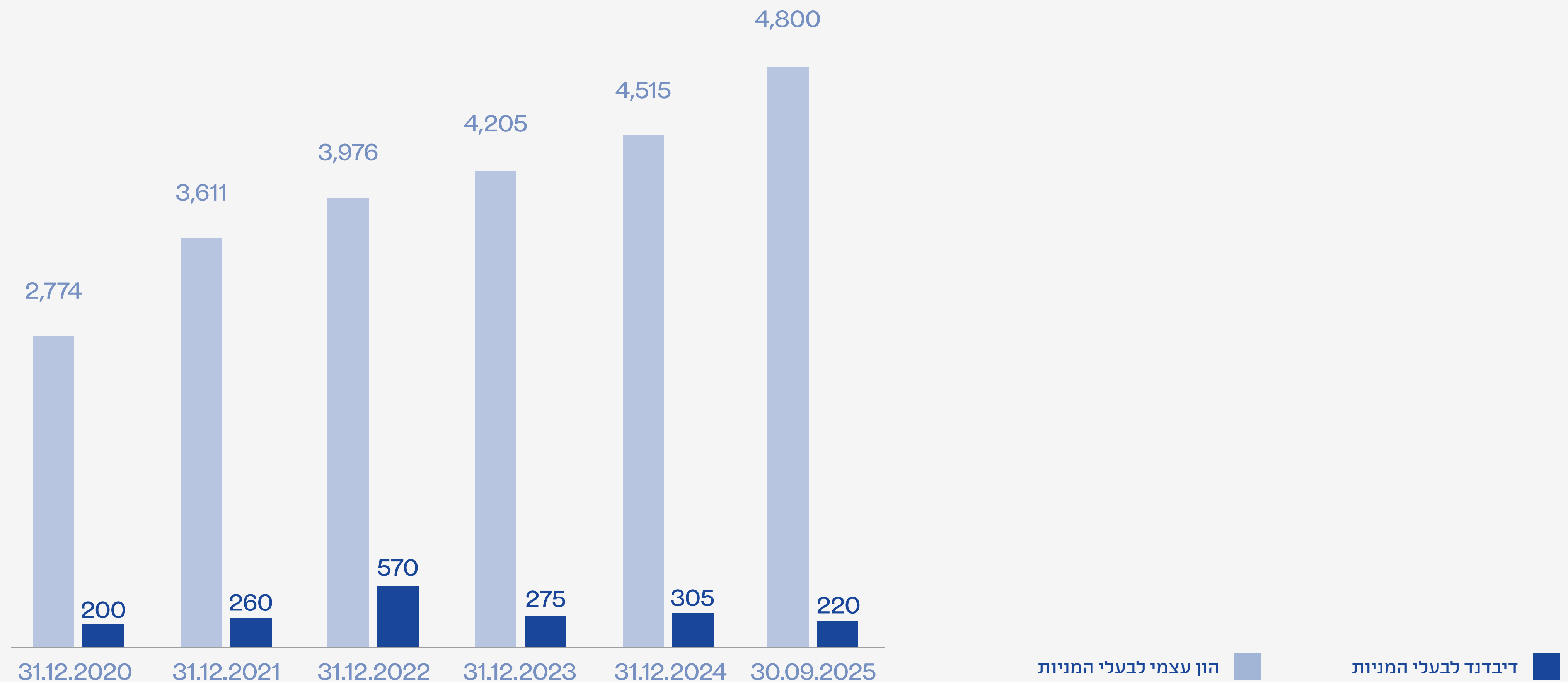
תחזית ה-FFO לשנת 2025 עודכנה מ- 415-425 ל- **430-445** מיליון ש"ח*



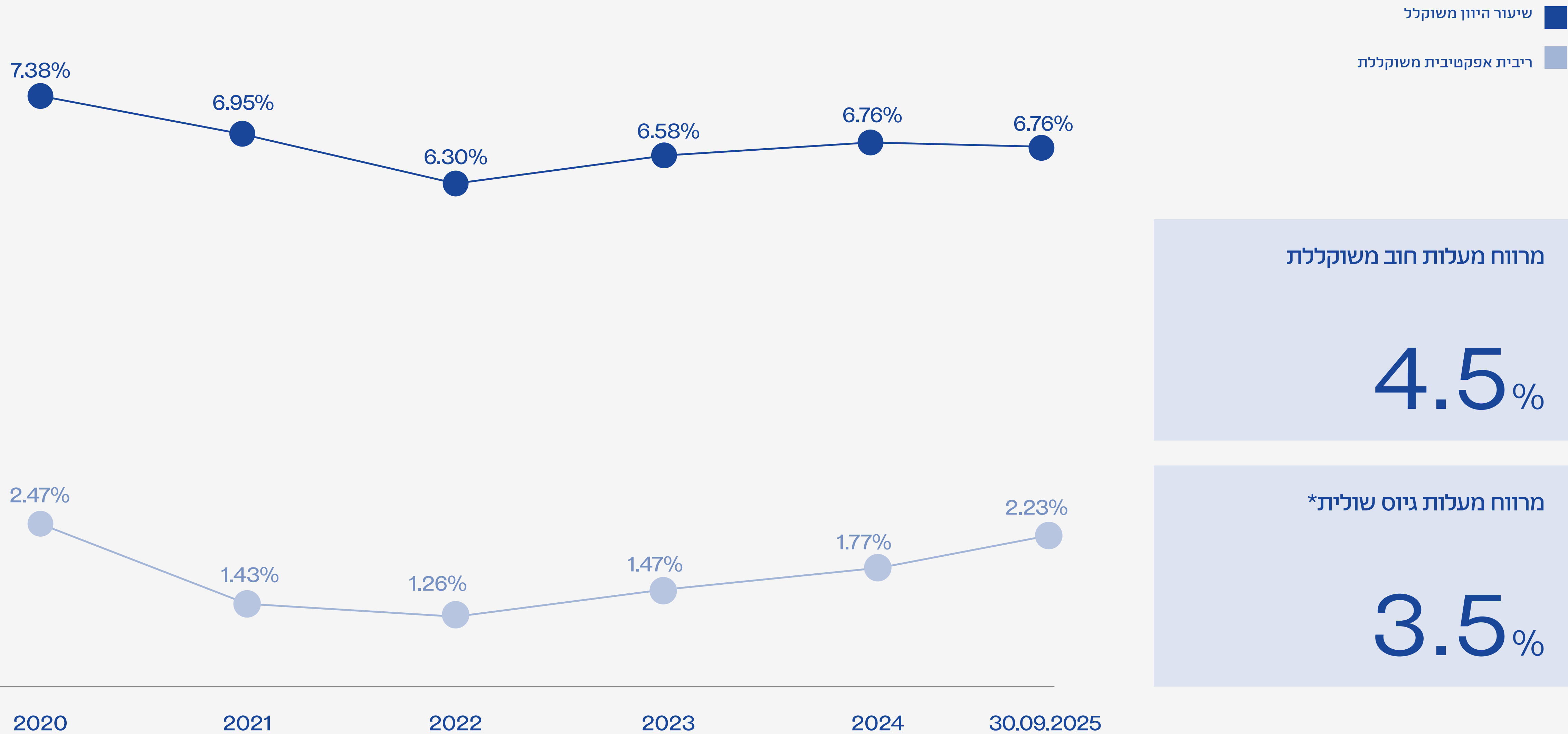
* FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו עמוד 5
* מנורמל לפי תחזית רבעון 4, 2025.



הון עצמי ודיבידנד לבעלי המניות (במיליוני ש"ח)



עוצמה פיננסית



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

חוב פיננסי

חוב פיננסי ברוטו

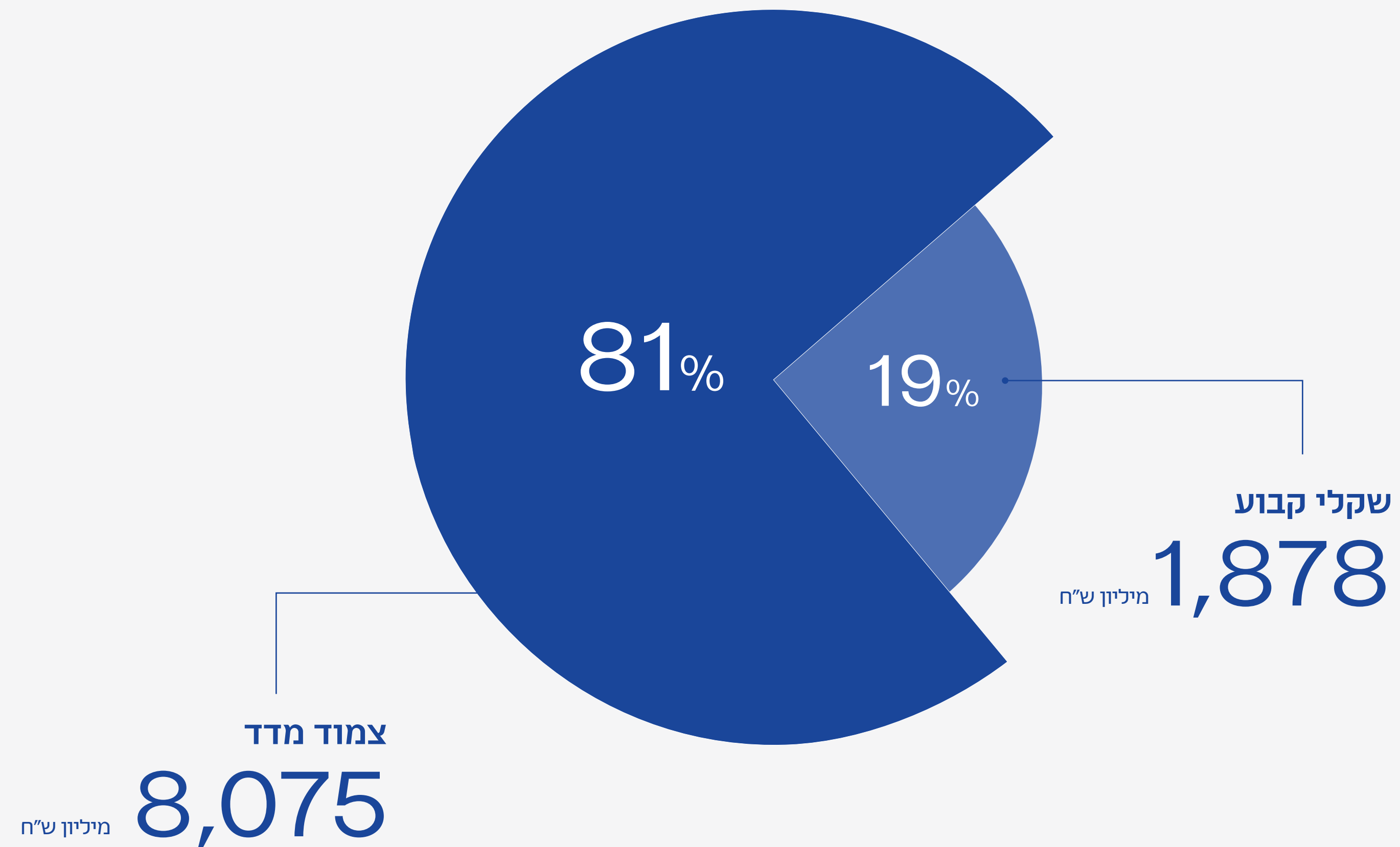
9,953
מיליון ש"ח

ריבית אפקטיבית ממוצעת
משוקללת, צמודה למדד

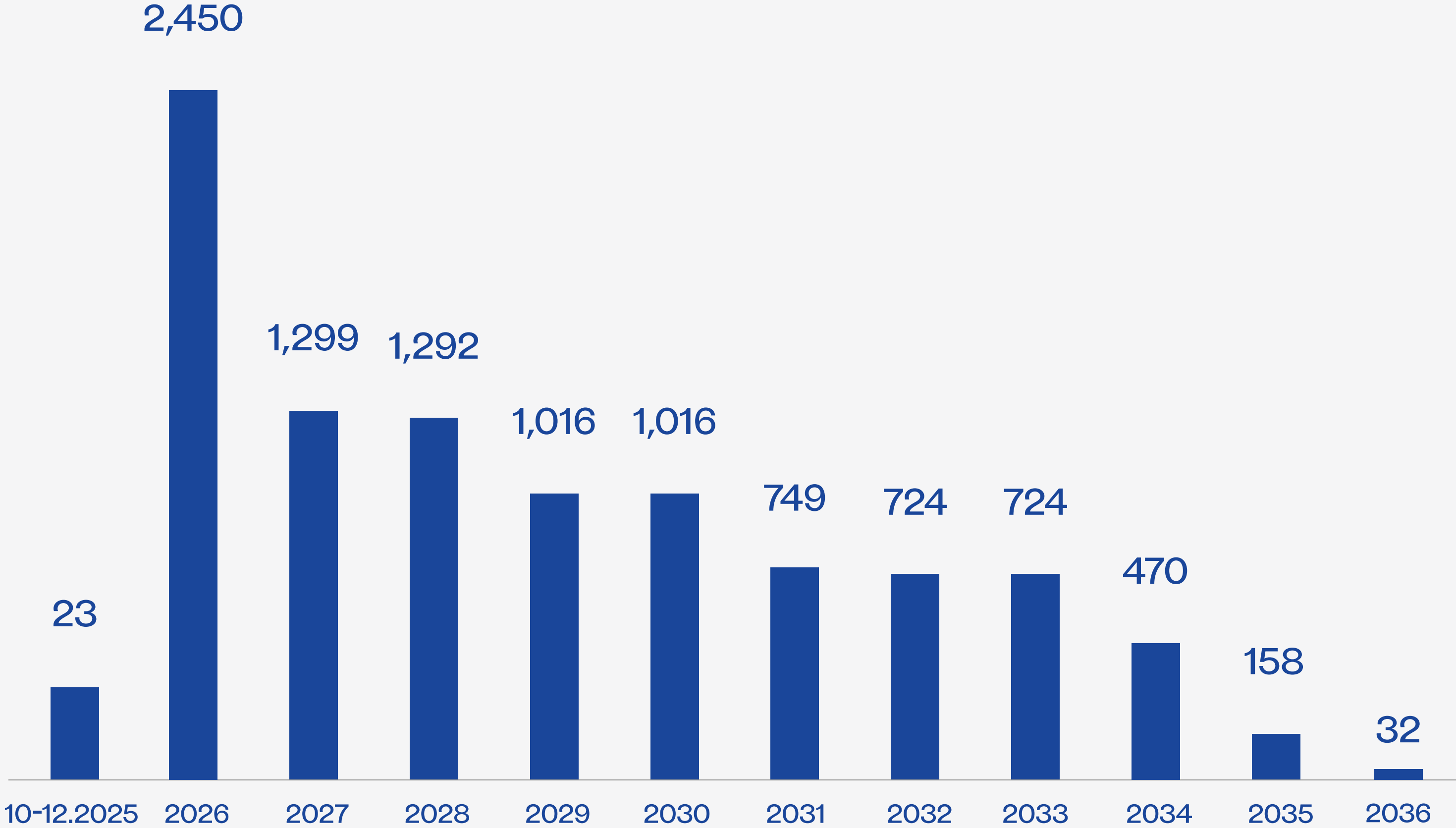
2.23%

מח"מ משוקלל

3.3
שנים



פריסת החזר קרן החוב (במיליוני ש"ח)



נתונים לסיכום רבעון

נתוני חברה

פרויקטים ביניים

מגורים

נתונים פיננסים

נתונים כספיים

(במיליוני ש"ח)

מאוחד	1-9/2025	1-9/2024	שינוי ב-%
NOI	560	514	9
Same Property NOI	524	498	5
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	513	357	44
הוצאות מימון, נטו*	264	234	13
הוצאות מיסים	133	89	49
רווח נקי לבעלי המניות**	502	373	35
FFO לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה***	322	306	5
FFO לבעלי המניות לפי גישת הרשות לניירות ערך***	161	156	3

* מזה: הוצאות הפרשי הצמדה ושינוי בשווי הוגן של מגזר פיננסי בסך של כ - 155 מיליון ש, לעומת 156 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*	1-9/2025	1-9/2024	שינוי ב-%
NOI	447	411	9
Same Property NOI	411	395	4
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	425	254	67
הוצאות מימון, נטו	245	215	14
הוצאות מיסים	97	53	83
רווח נקי לבעלי המניות	502	373	35
FFO לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה**	322	306	5
FFO לבעלי המניות לפי גישת הרשות לניירות ערך**	161	156	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	30/09/2025	31/12/2024
אמצעים נזילים	994	757
שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתוכו	16,600	15,246
נדל"ן מניב	13,025	12,009
נדל"ן בהקמה	2,866	2,574
קרקעות	709	663
נכסים אחרים	1,029	926
סה"כ	18,623	16,929

מאוחד	30/09/2025	31/12/2024
חוב פיננסי, ברוטו	9,953	8,656
התחייבויות אחרות	513	577
עתודה למיסים נדחים	1,836	1,749
הון המיוחס לבעלי המניות	4,800	4,515
זכויות שאינן מקנות שליטה*	1,521	1,432
סה"כ הון והתחייבויות	18,623	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 ביניים

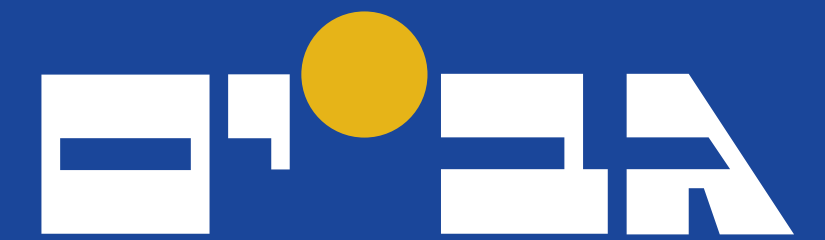
מגורים

נתונים פיננסים

31/12/2024	30/09/2025	חלק בעלי המניות*
8,099	9,275	חוב פיננסי, ברוטו
406	332	התחייבויות אחרות
1,409	1,472	עתודה למיסים נדחים
4,515	4,800	הון המיוחס לבעלי המניות
14,429	15,879	סה"כ הון והתחייבויות

31/12/2024	30/09/2025	חלק בעלי המניות*
661	817	אמצעים נזילים
12,880	14,080	שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתוכו
9,904	10,804	נדל"ן מניב
2,463	2,727	נדל"ן בהקמה
513	549	קרקעות
888	982	נכסים אחרים
14,429	15,879	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.