



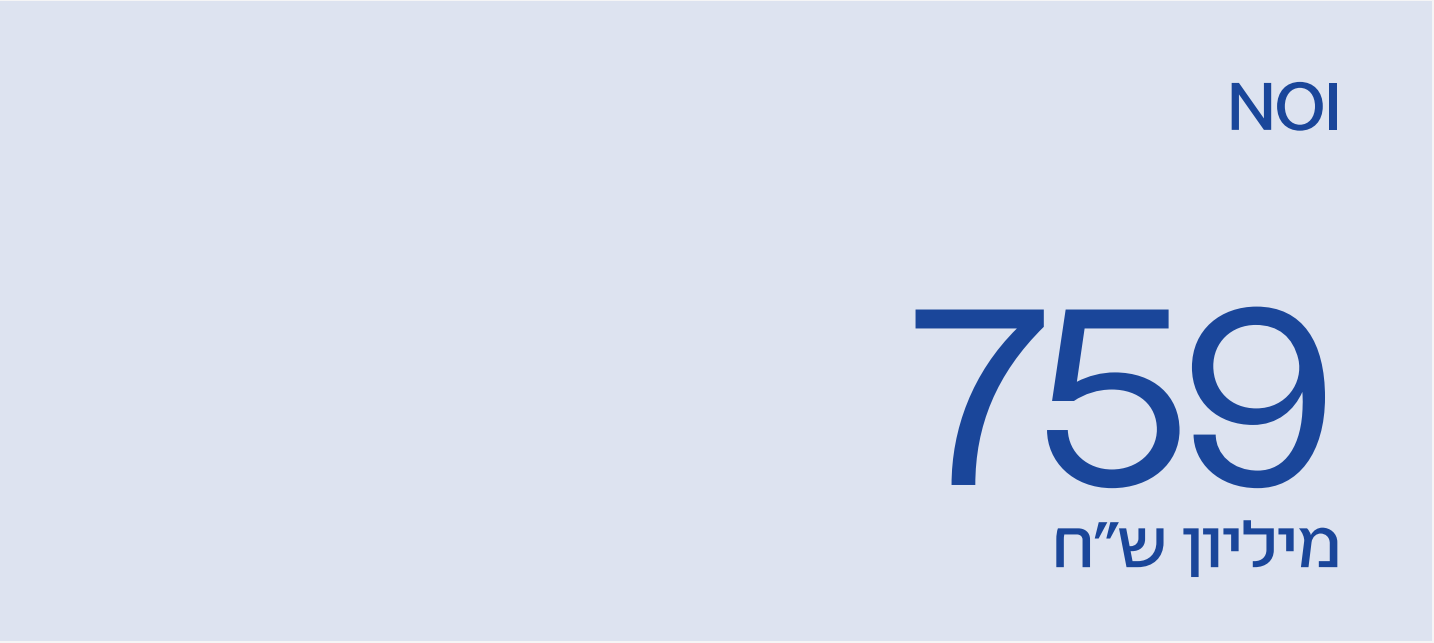
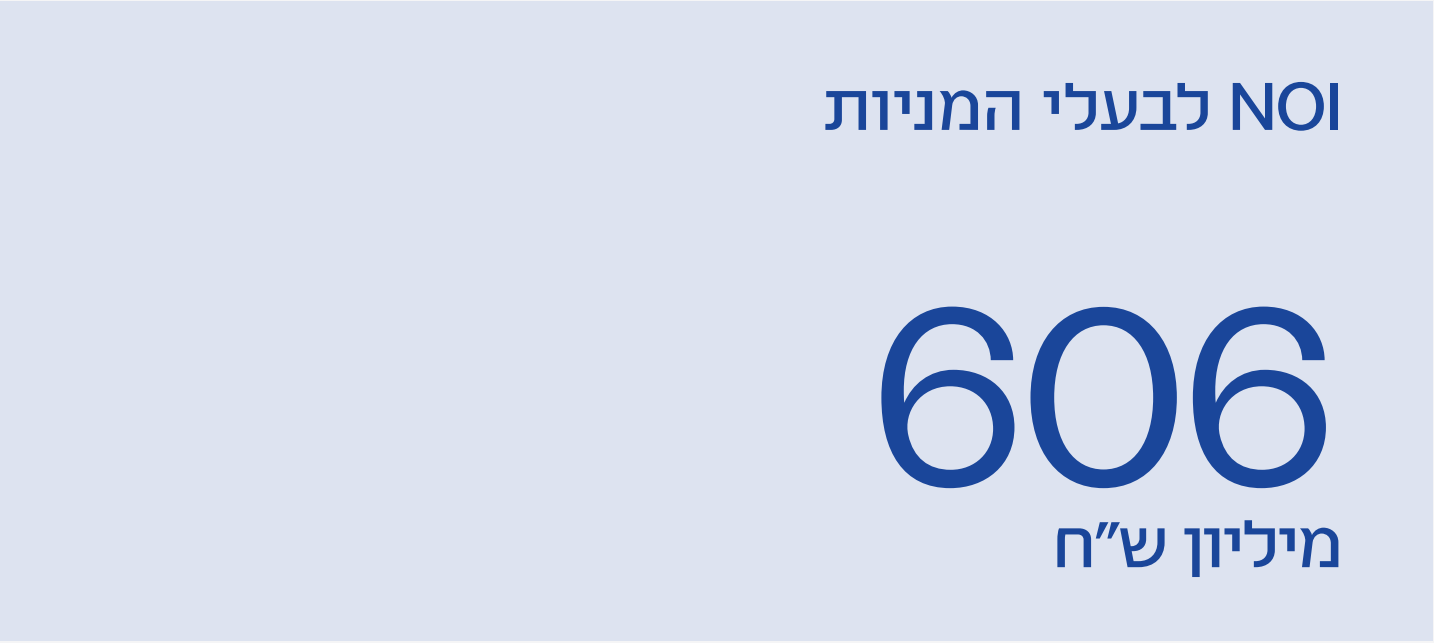
גב ים

מצגת שוק ההון

סיכום שנתי 2025



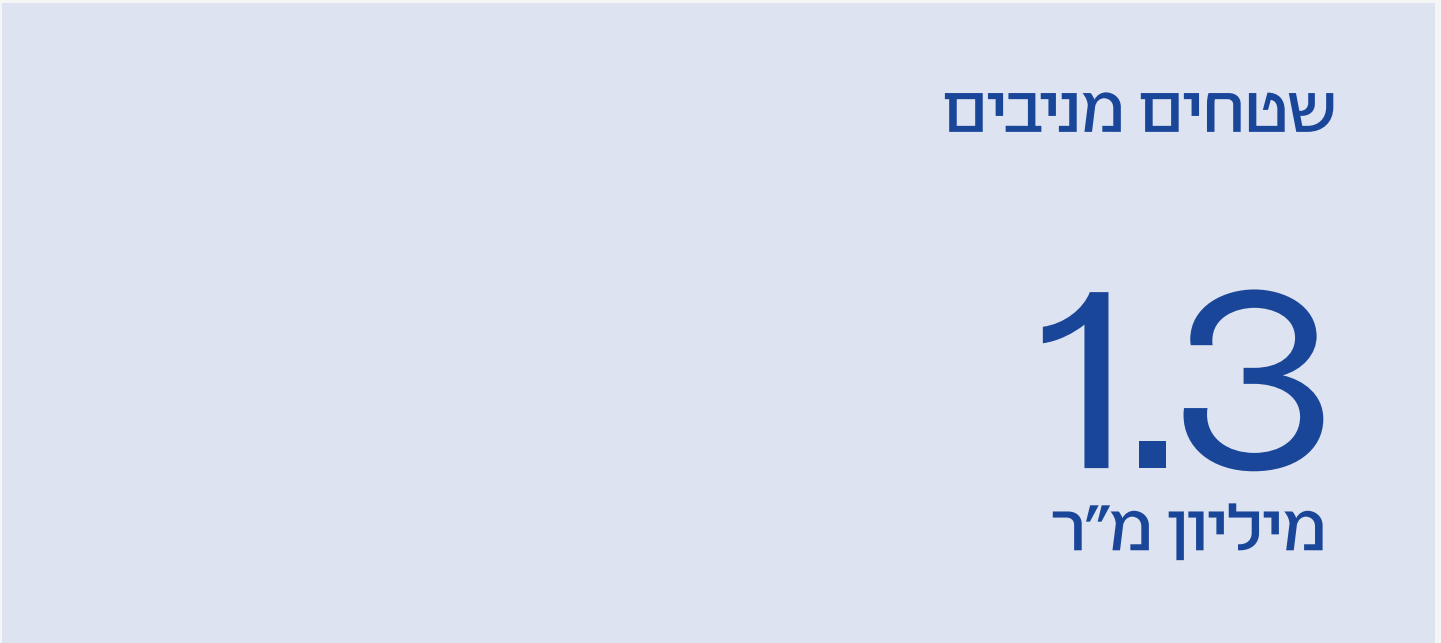
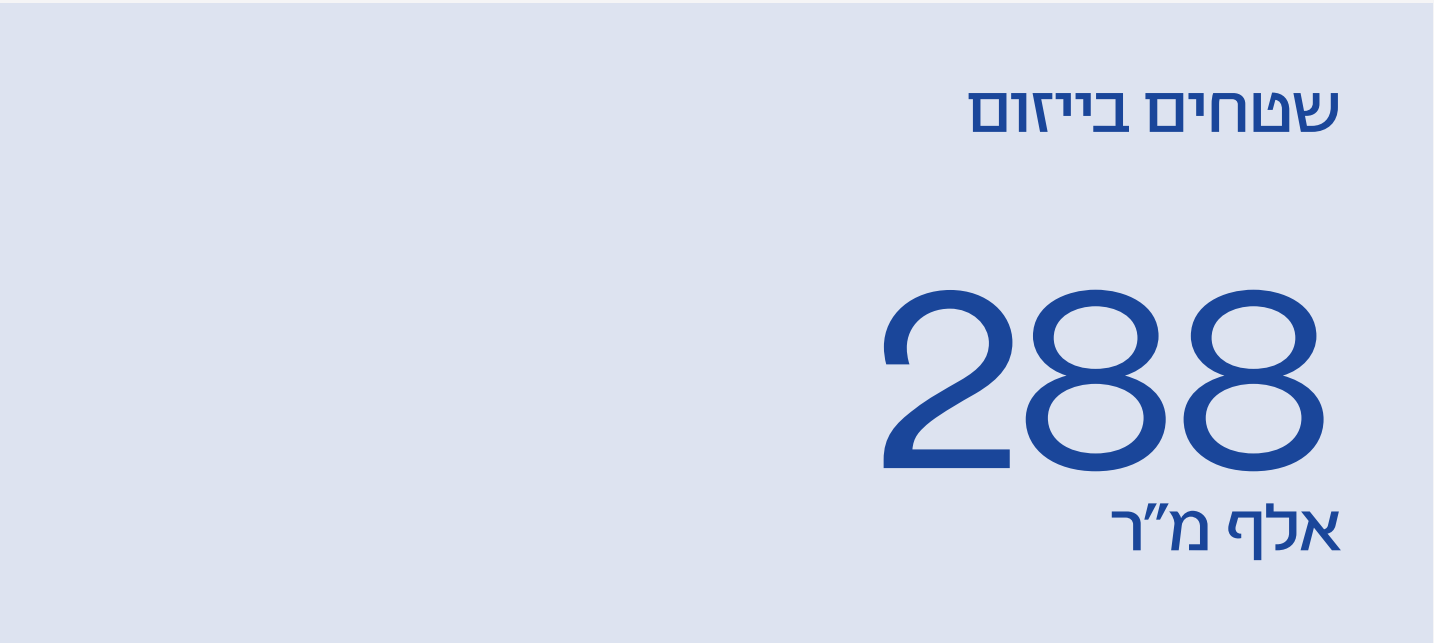
נתונים לסיכום 1-12.2025



* FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו עמוד 7



נתונים לסיכום 1-12.2025



נתונים לסיכום 1-12.2025

נתונים לסיכום 2025

נתוני חברה

פרויקטים ביזום

מגורים

נתונים פיננסים

מסגרות אשראי

515
מיליון ש"ח

אמצעים נזילים

772
מיליון ש"ח

חוב פיננסי נמו

9,158
מיליון ש"ח

דירוג אג"ח

AA il
מעלות S&P

נכסים שאינם משועבדים

100%

ריבית אפקטיבית משוקללת
ממוצעת, צמודה למדד

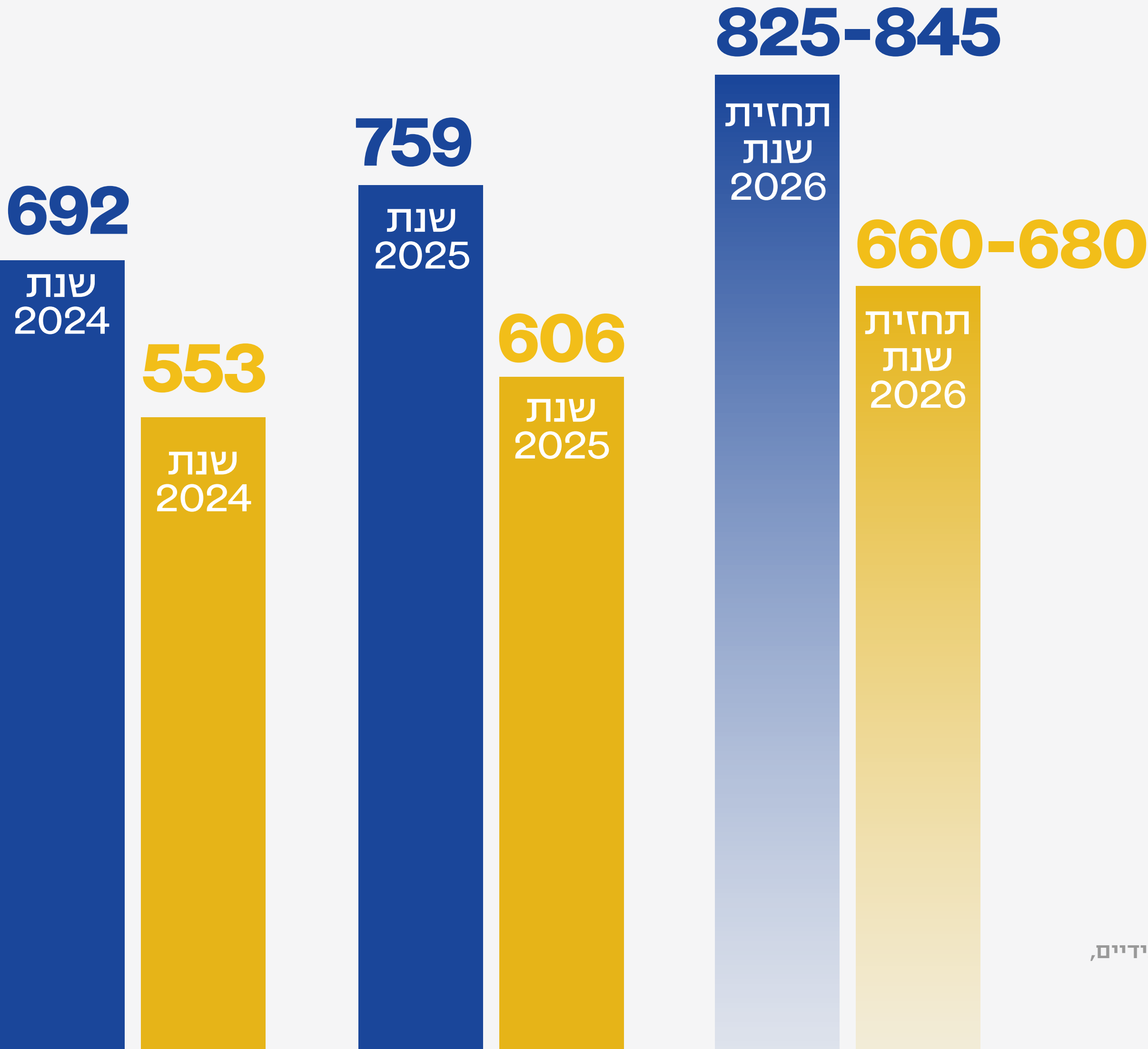
2.3%

שיעור המינוף

58.7%



נתונים לסיכום - NOI (במיליוני ש"ח)



שיעור הגידול	1-12.2024	1-12.2025	
10%	692	759	NOI
10%	553	606	NOI לבעלי המניות

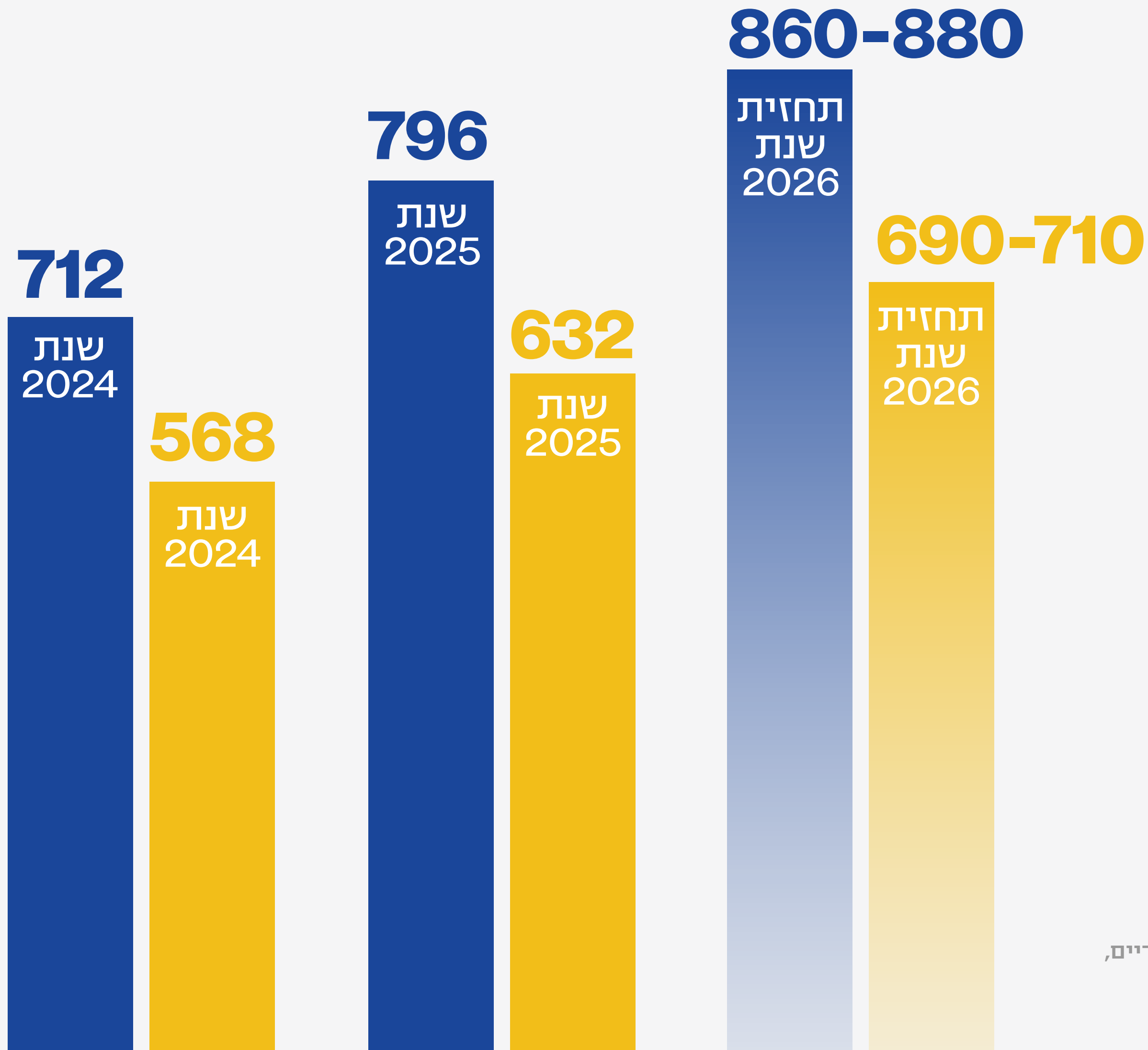
שיעור הגידול	10-12.2024	10-12.2025	
12%	178	199	NOI
12%	142	159	NOI לבעלי המניות

NOI
NOI לבעלי המניות

* הנתונים המפורטים לעיל מבוססים על תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד (מידע צופה פני עתיד).



נתונים לסיכום - NOI מנורמל רבעון 4* (במיליוני ש"ח)



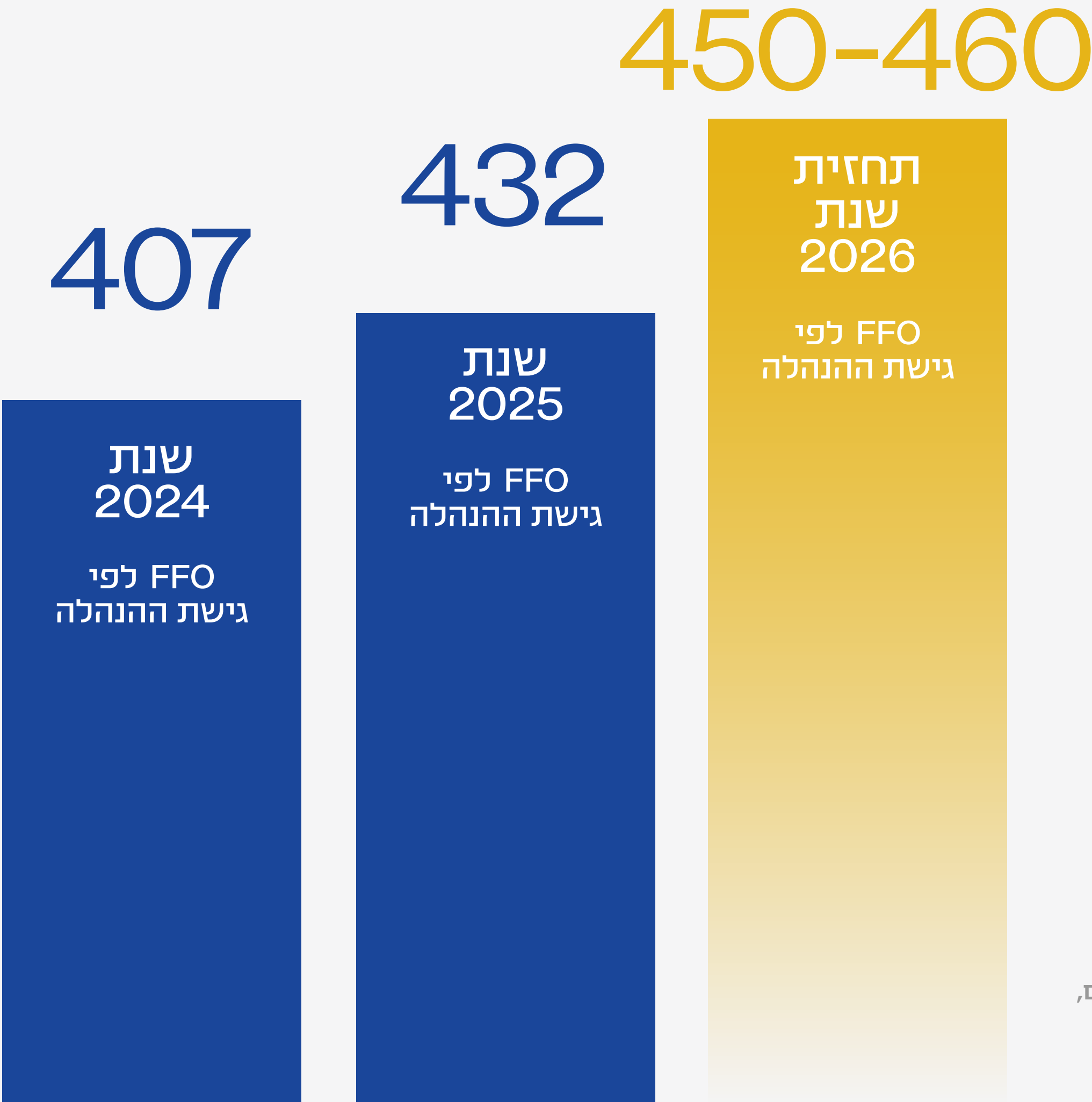
שיעור הגידול	1-12.2024	1-12.2025	
12%	712	796	NOI
11%	568	632	NOI לבעלי המניות

NOI

NOI לבעלי המניות

* כלל הנתונים מנורמלים בהתאם לרבעון הרביעי של אותה שנה.
* הנתונים המפורטים לעיל מבוססים על תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד (מידע צופה פני עתיד).

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



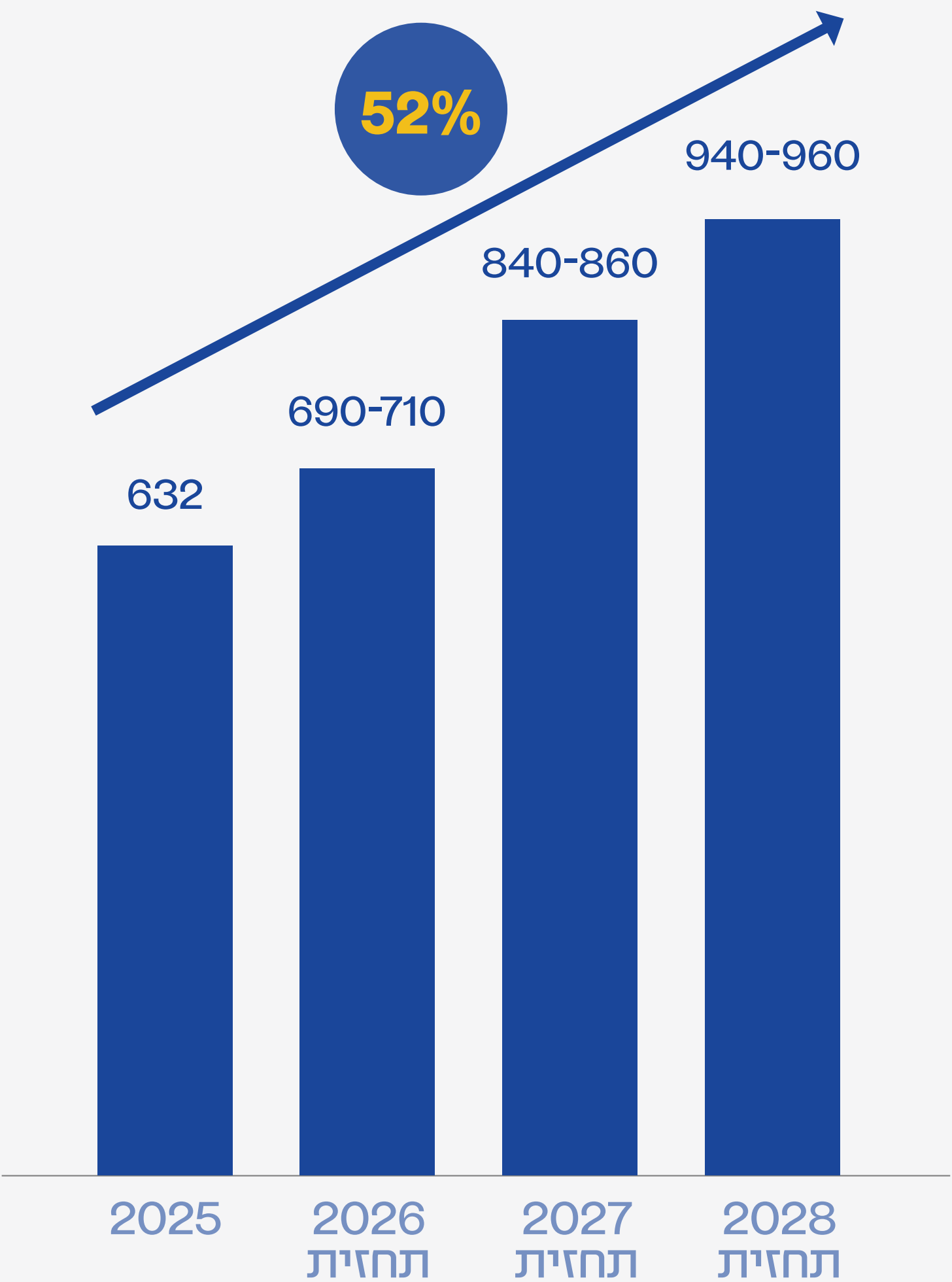
	1-12.2024	1-12.2025
FFO לפי גישת ההנהלה	407	432
שיעור הגידול	6%	
FFO לפי גישת רשות ניירות ערך	258	295
שיעור הגידול	14%	

	10-12.2024	10-12.2025
FFO לפי גישת ההנהלה	101	110
שיעור הגידול	9%	
FFO לפי גישת רשות ניירות ערך	102	134
שיעור הגידול	31%	

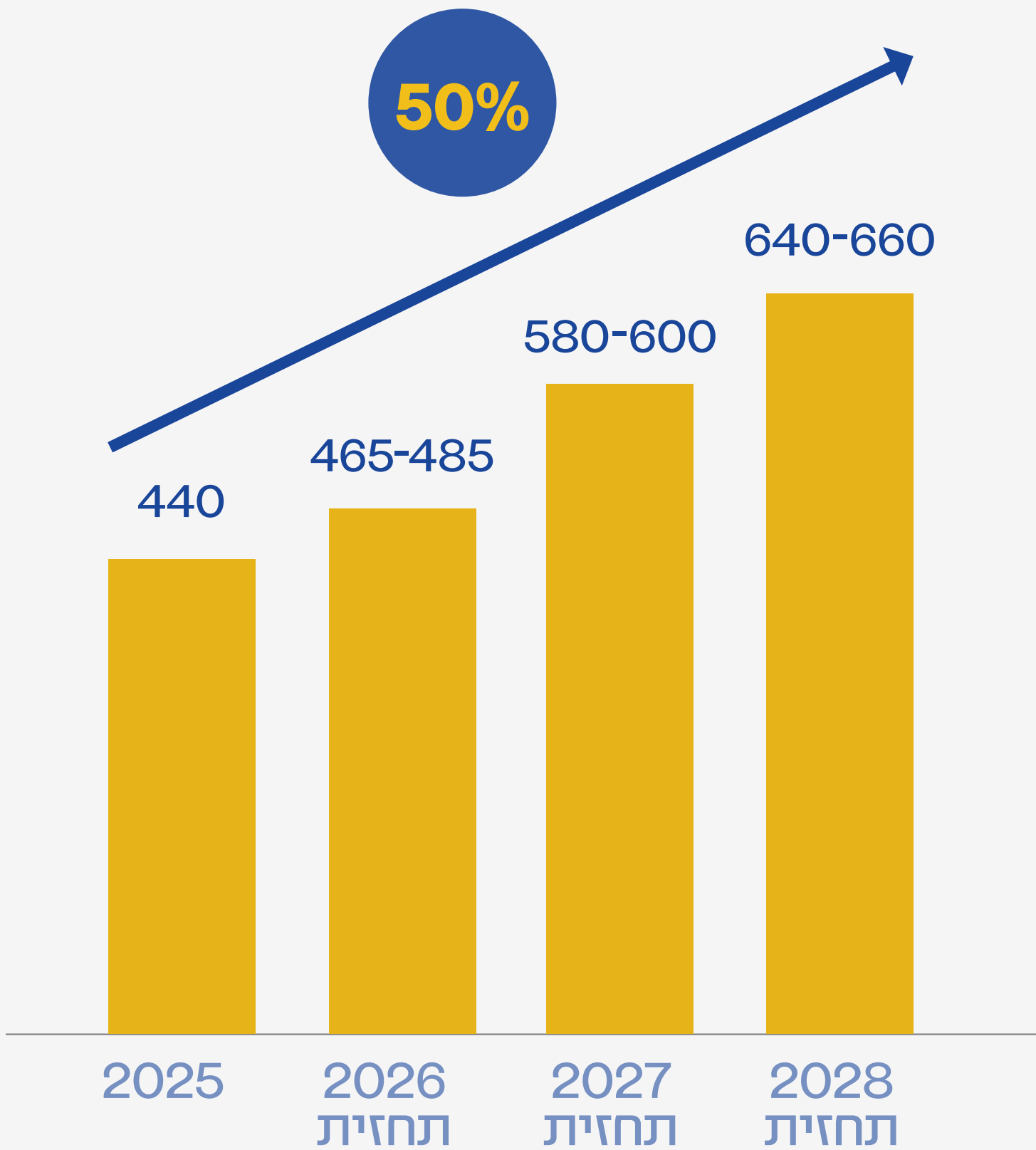
* הנתונים המפורטים לעיל מבוססים על תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד (מידע צופה פני עתיד).

תחזית NOI ו-FFO לשנים 2026-2028* (במיליוני ש"ח)

NOI לבעלי המניות מנורמל רבעון 4



FFO לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה מנורמל רבעון 4



* FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו עמוד 7

* כלל הנתונים מנורמלים בהתאם לרבעון הרביעי של אותה שנה.

* התחזית מבוססת על מצבת הנכסים הקיימים של החברה וכניסה למצבת של נכסים בהקמה, במועד המתוכנן, ללא רכישות נכסים חדשים ומימוש נכסים קיימים.

* הנתונים המפורטים לעיל מבוססים על תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד (מידע צופה פני עתיד).

פרויקטים שהושלמו

שנת 2025



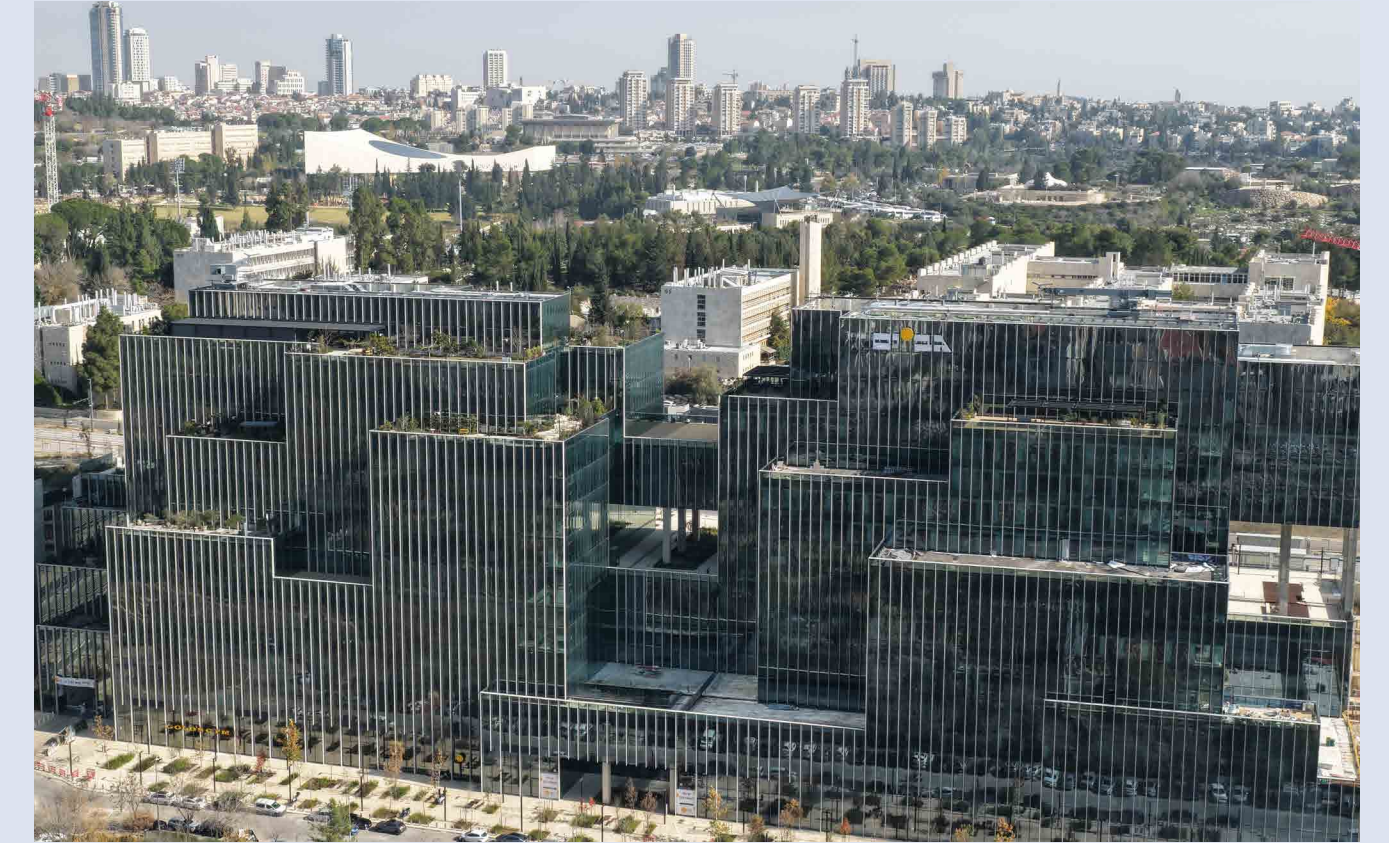
גב-ים רחובות #5

שטח כולל של
כ-39 אלף מ"ר (כ-28 אלף מ"ר חלק החברה) שיעור תפוסה **100%**



גב-ים נגב #5

שטח עילי של
כ-15 אלף מ"ר שיעור תפוסה כ- **51%**



גב-ים העברית #1 ו-#2

שטח כולל של
כ-88 אלף מ"ר (כ-58 אלף מ"ר חלק החברה) שיעור תפוסה כ- **93%**

נתוני חברה

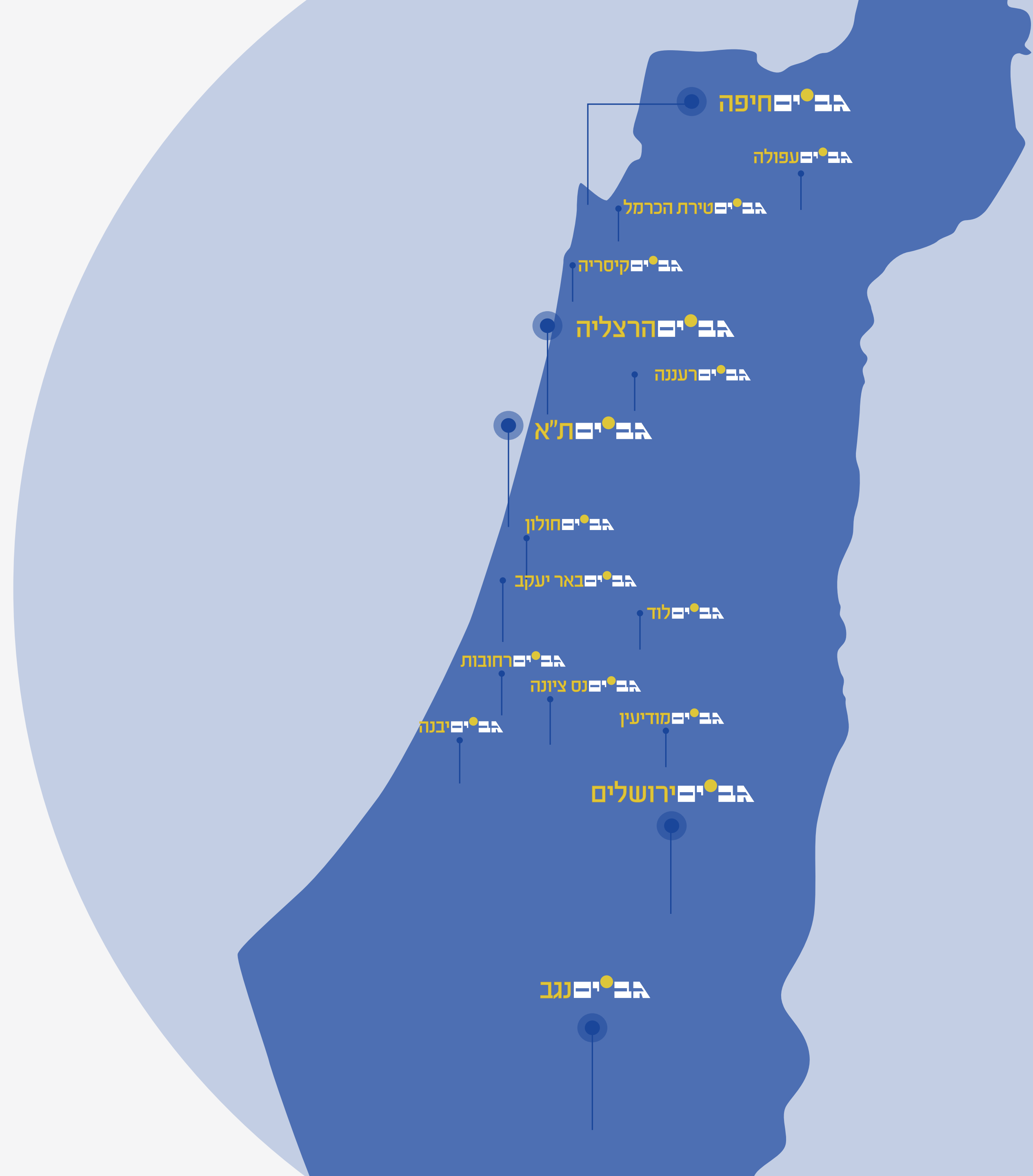




19
פארקי הייטק,
לוגיסטיקה ותעשייה

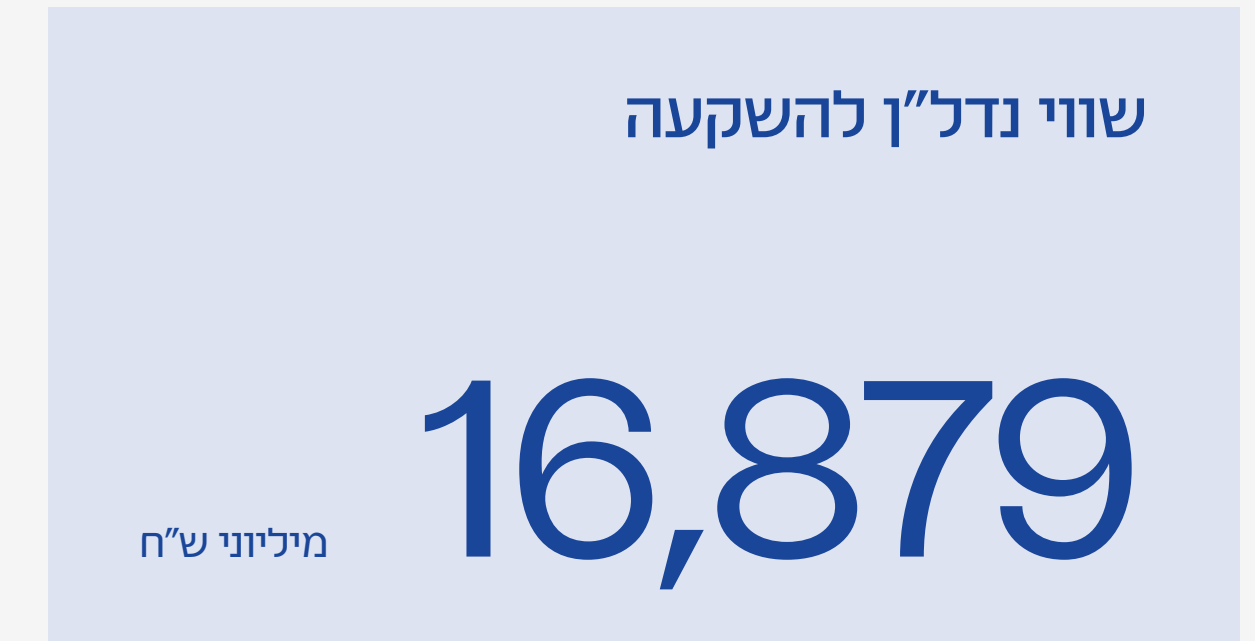
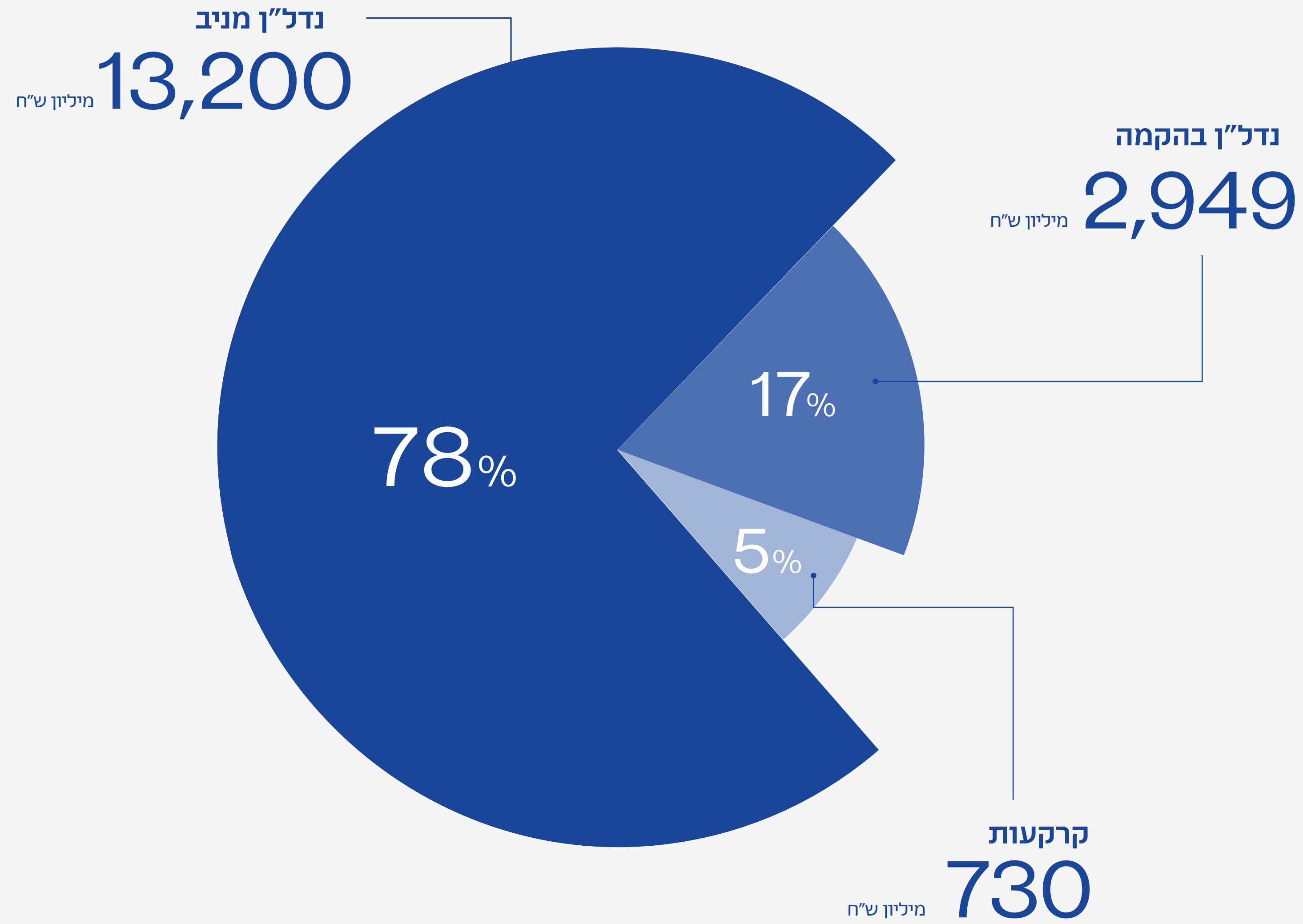
97%
שיעור תפוסה

16
ערים ברחבי הארץ



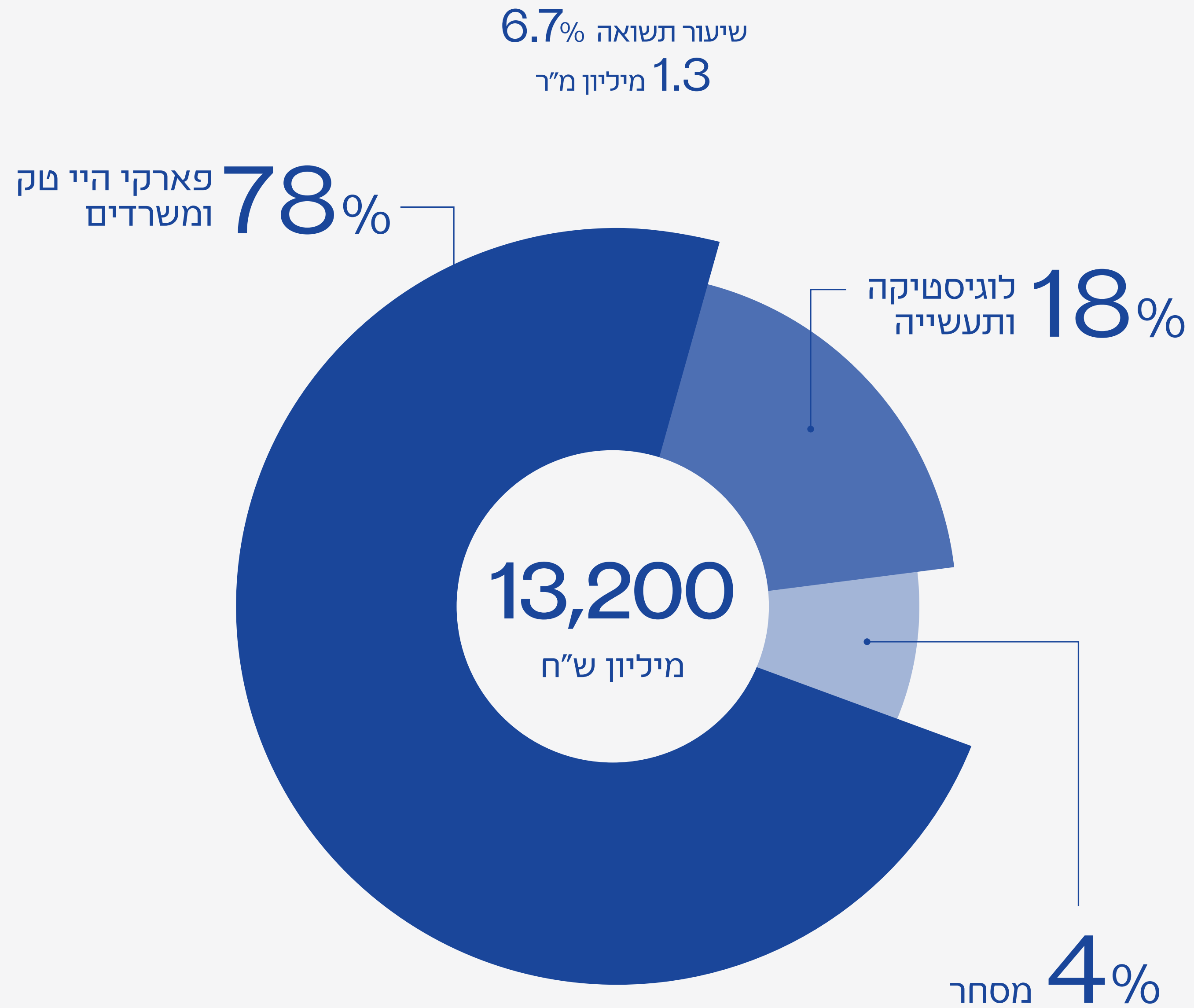
התפלגות שווי נדל"ן להשקעה.

31.12.2025



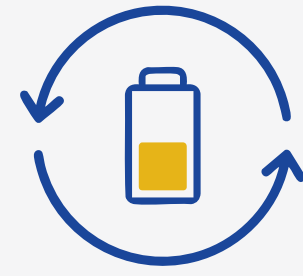
שווי נכסים מניבים.

31.12.2025



הבית של החברות הגדולות בעולם.





אנרגיה מתחדשת



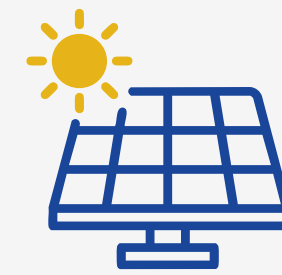
בניה ירוקה



מרכזי אנרגיה



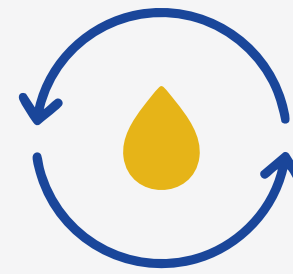
טעינה חשמלית



הקמת מערכות PV



חיבור לגז טבעי



מחזור מים

אנרגיה מתחדשת.



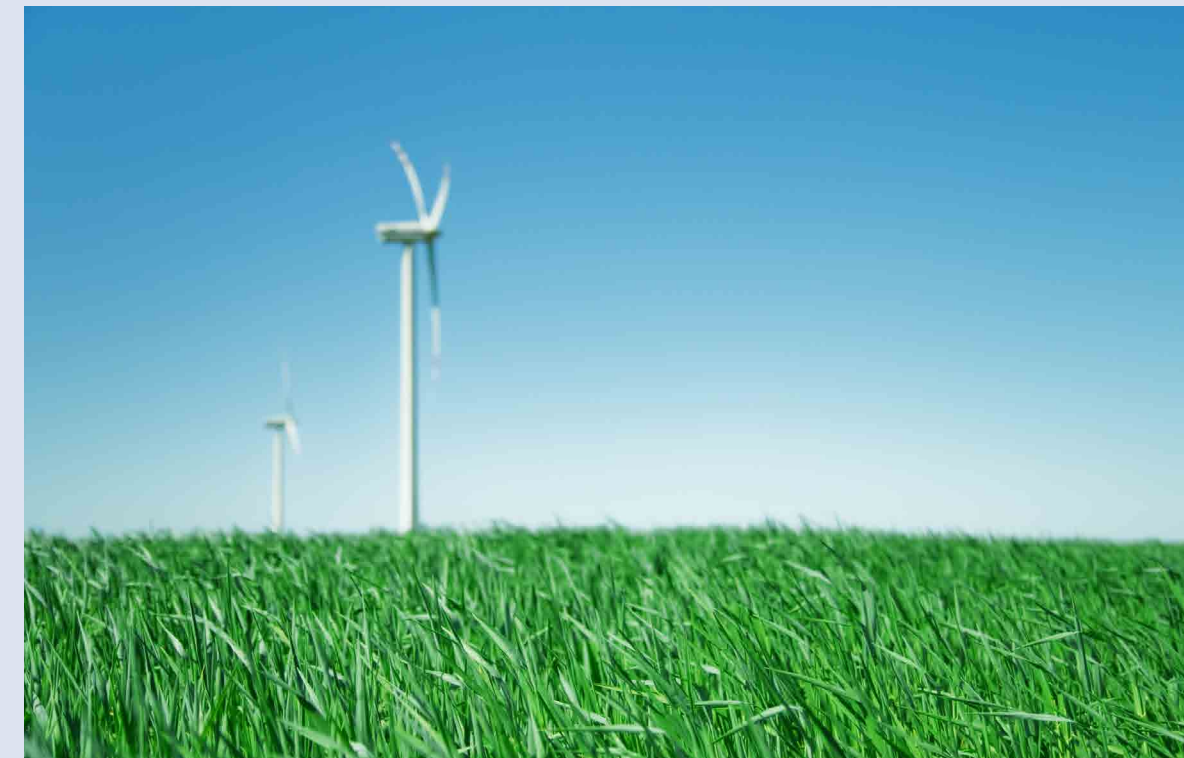
מתקנים פוטו-וולטאים

59 מערכות
הספק כולל 11.7MW



מרכזי אנרגיה

פארק מתם
14,200 טון קירור
פארק גב-ים נגב
3,000 טון קירור



חשמל ירוק

רכישת חשמל ירוק מחברת EDF לכלל נכסי החברה



מתקני אגירת אנרגיה

אישורים להקמת 5 מתקני אגירה בהספק כולל של כ-38MW



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 שנת 2025

בשנת 2025 חתמה החברה על 192 הסכמי שכירות, ביחס לשטח עילי כולל של 204 אלף מ"ר, המניבים כ - 168 מיליון ₪ בשנה.

חידוש חוזים

6%

עלייה ריאלית

מימוש אופציה

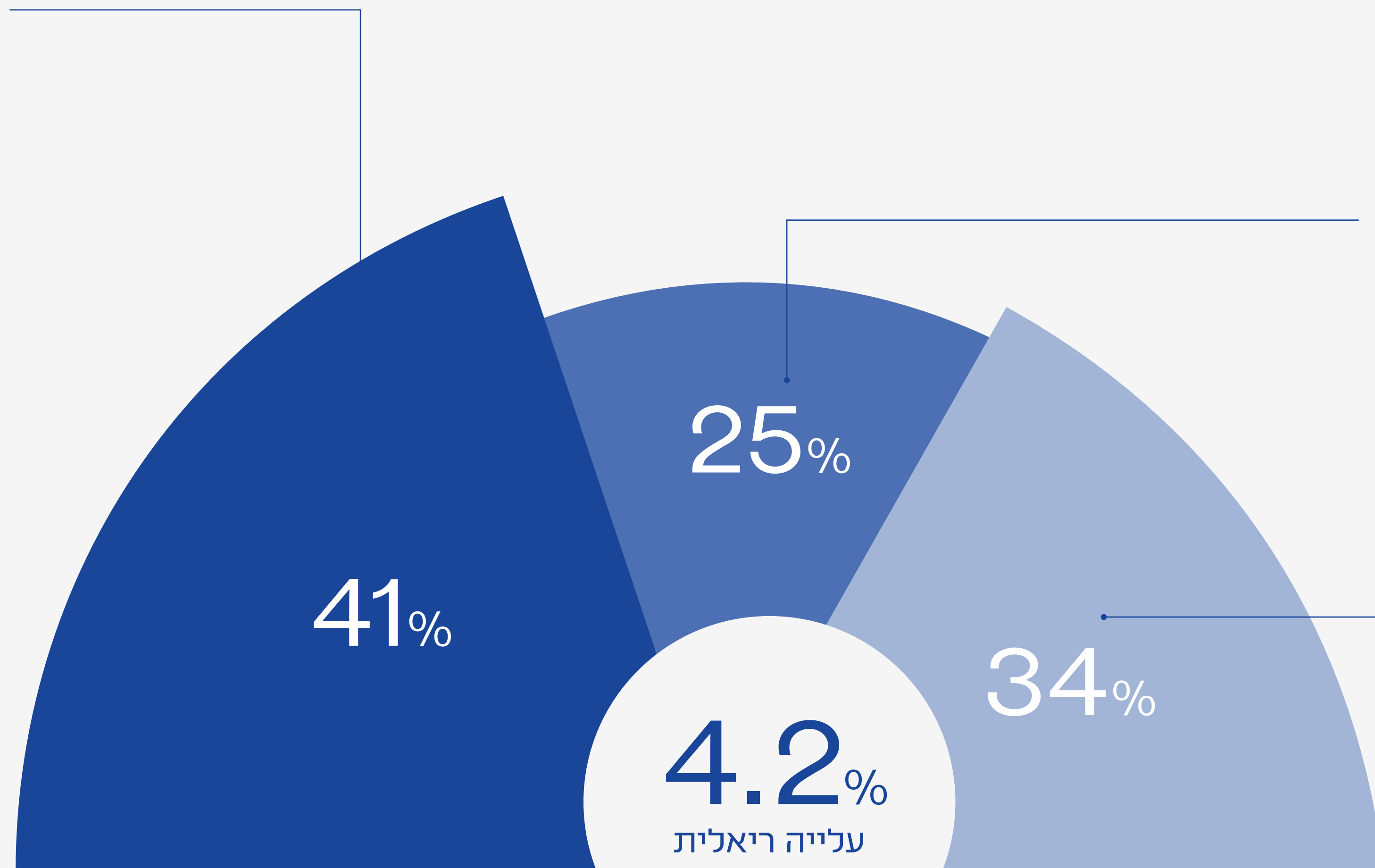
5%

עלייה ריאלית

חילופי שוכרים

2%

עלייה ריאלית



פרויקטים בייזום



פרויקטים בייזום

כ- 290 אלף מ"ר במאוחד.



מגדלי מתם מזרח #3

43 אלף מ"ר שווק-15%
מועד השלמה Q4/26



ToHa2

101 אלף מ"ר שווק-39%
מועד השלמה Q4/26



גב-ים O2 הרצליה

59 אלף מ"ר שווק-100%
מועד השלמה Q2/26



גב-ים רחובות #5

28 אלף מ"ר שווק-100%



גב-ים הרצליה צפון - משכית 3

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

ההדמיות להמחשה בלבד
* 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 31.12.25)	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 ₪)				
גב-ים רחובות #5*	24	15	39	72%	28	231	19	14	100%	14	הושלם
גב-ים O2 - הרצליה	39	20	59	100%	59	739	123	47	100%	47	Q2/26
מגדלי מתם מזרח #3	30	13	43	100%	43	350	124	31	15%	5	Q4/26
ToHa2	156	45	201	50%	101	1,700	663	150	39%	62	Q4/26
פארק מתם - חוות השרתים	14	-	14	100%	14	155	114	11	100%	11	Q3/27
גב-ים העברית #3	29	22	51	66%	34	473	403	30	4%	1	Q4/27
גב-ים הרצליה צפון - משכית 3	9	-	9	100%	9	153	81	10	-	-	Q4/27
סה"כ:	301	115	416	-	288	3,801	1,527	293	-	140	

7.7%

שיעור תשואה ממוצע על העלות

* הושלם לאחר תאריך הדוח

פרויקטים בייזום סולו מורחב**

שם הפרויקט	עילי	חניון	סה"כ	עלויות הקמה (כולל קרקע)	יתרת עלויות (ליום 31.12.25)	הכנסות שכירות שנתיות מייצגות מיליוני ₪	שיעור שטח עילי ששווק	הכנסות בגין שטח ששווק מיליוני ₪	מועד סיום
	שטח (אלפי מ"ר) - 100%			במיליוני ₪					
גב-ים רחובות #5*	17	11	28	231	19	14	100%	14	הושלם
גב-ים O2 - הרצליה	39	20	59	739	123	47	100%	47	Q2/26
מגדלי מתם מזרח #3	15	7	22	175	62	16	15%	2	Q4/26
ToHa2	78	23	101	1,700	663	150	39%	62	Q4/26
פארק מתם - חוות השרתים	7	-	7	77	57	6	100%	6	Q3/27
גב-ים העברית #3	19	15	34	473	403	30	4%	1	Q4/27
גב-ים הרצליה צפון - משכית 3	9	-	9	153	81	10	-	-	Q4/27
סה"כ:	184	76	260	3,548	1,408	273	-	132	

* הושלם לאחר תאריך הדוח
** סולו מורחב = חלק מיוחס לבעלי המניות (חברת מת"ם 50.1%, חברת גב-ים נגב 73.25%)

שיעור תשואה ממוצע על העלות 7.7%

פרויקטים בתכנון

כ- 190 אלף מ"ר במאוחד.



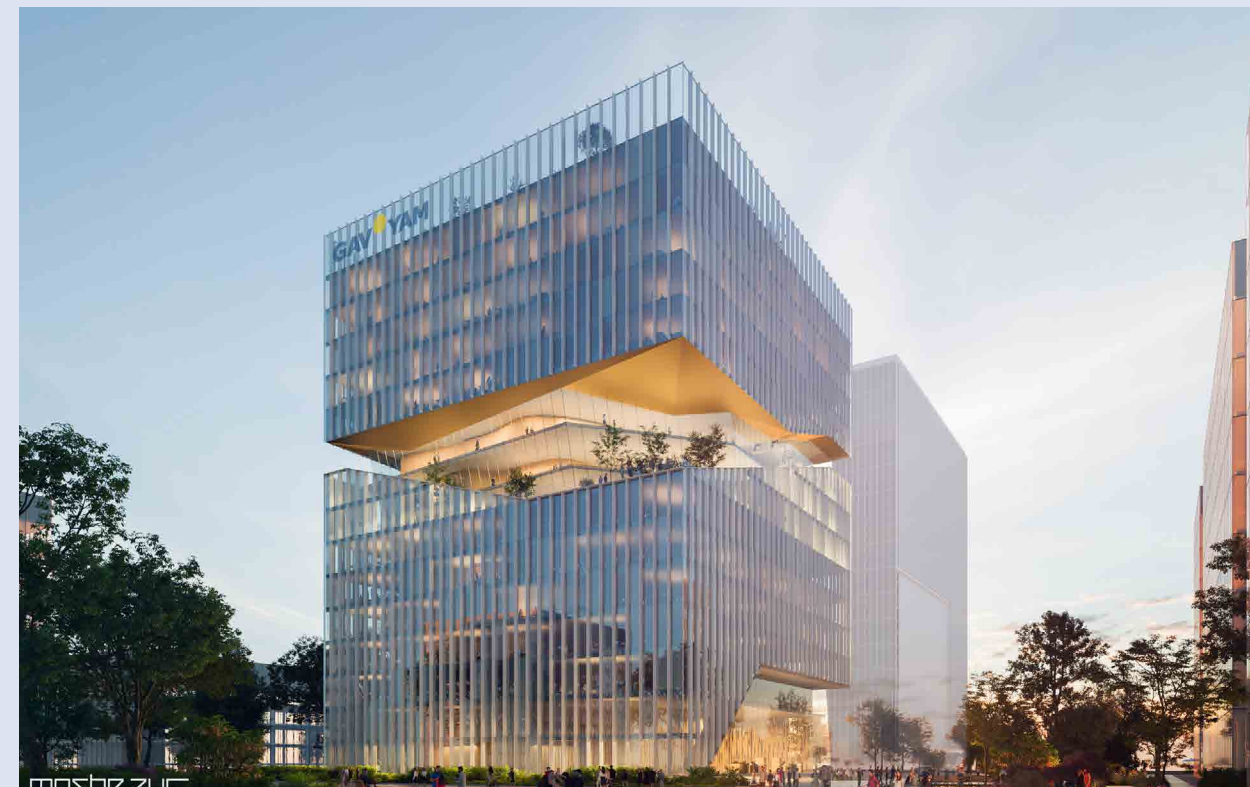
גב-ים נגב #6

17,000 מ"ר עילי



פארק מתם - מבנה חניה

שלב א'
11,000 מ"ר חניון תת קרקעי



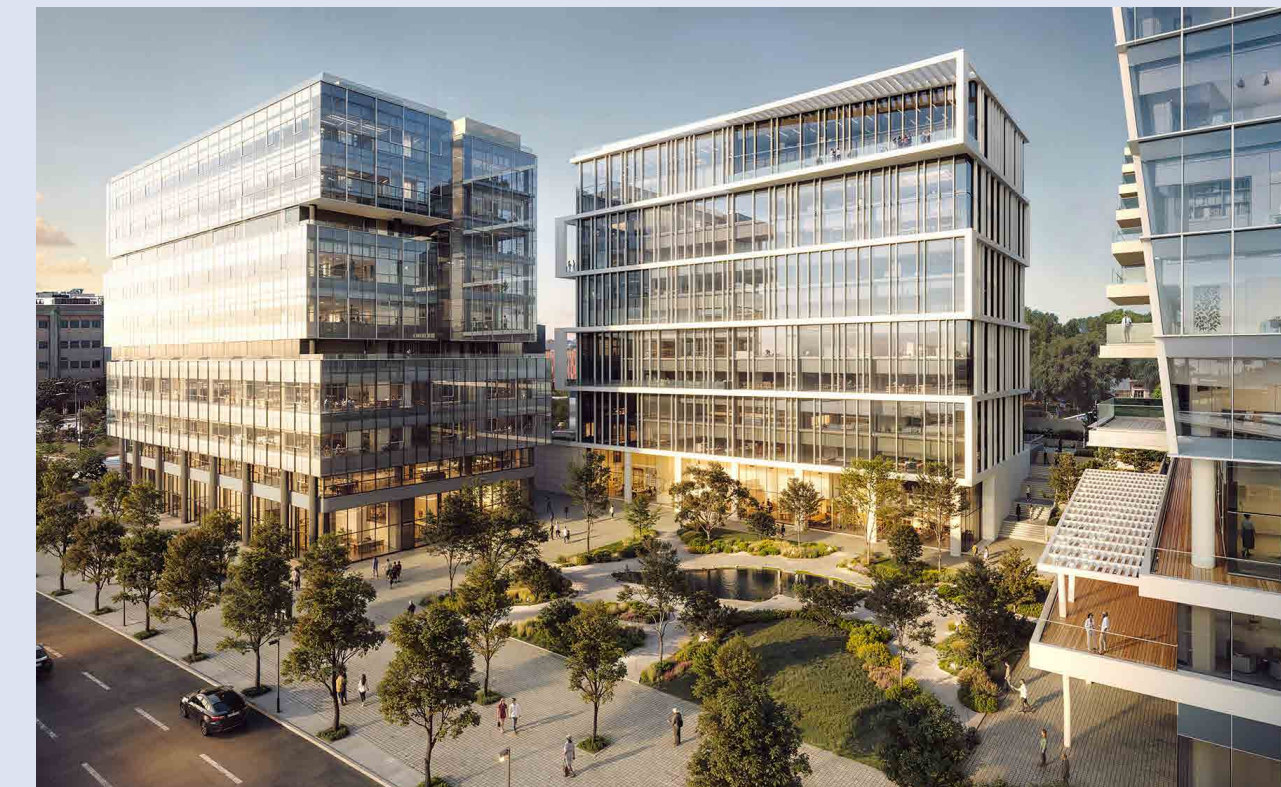
הרצליה - החושלים

34,000 מ"ר עילי
9,000 מ"ר חניון



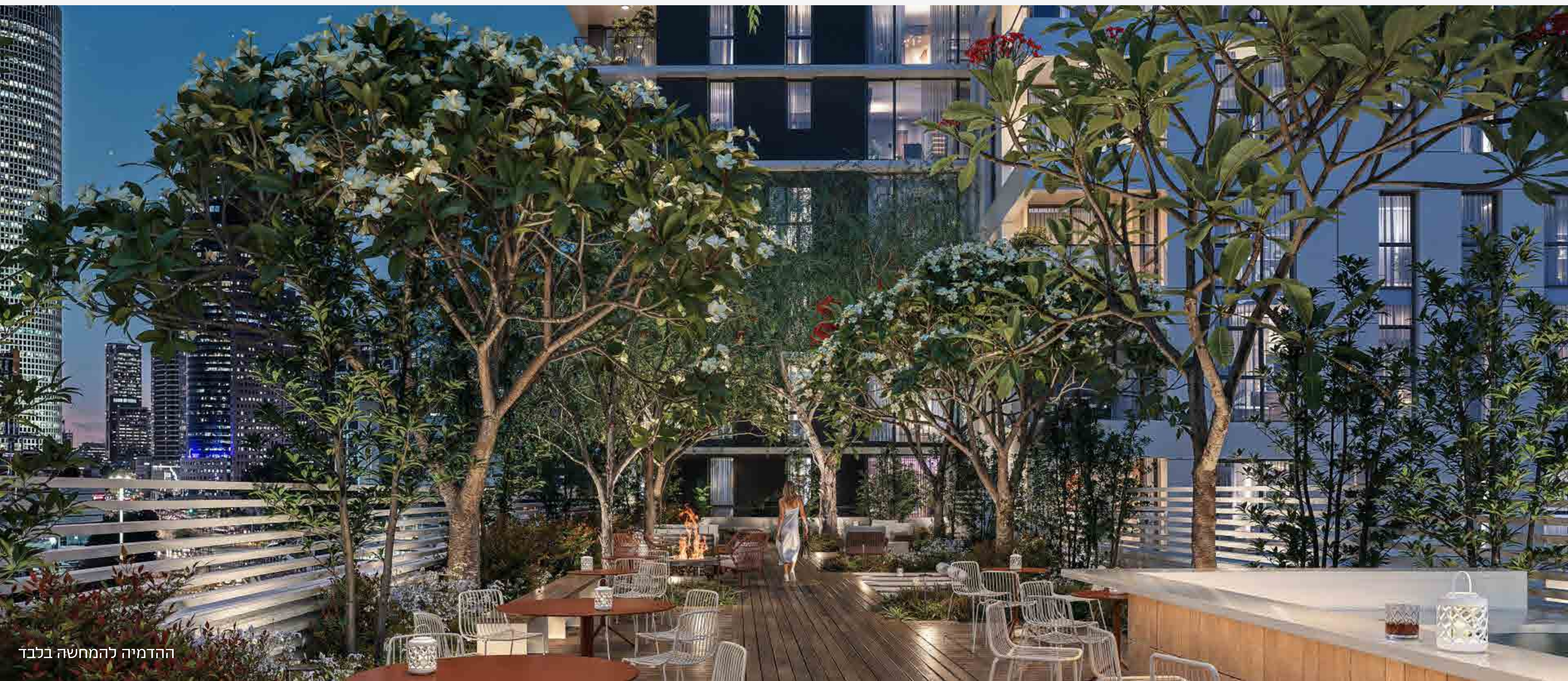
תוהא 3 ו-4

100,000 מ"ר (חלק החברה)



גב-ים רחובות #6

11,000 מ"ר עילי (חלק החברה)
7,000 מ"ר חניון (חלק החברה)



פרויקטים למגורים

סמטות	שם הפרויקט		יח"ד (סך הכל)	יח"ד (חלק החברה)
פרויקטים בהקמה ושיווק	TRUE TEL AVIV - דפנה - מתחם 505		232	*102 (כולל 21 יח"ד להשכרה)
	תל אביב- דפנה - מתחם 501		391	*171 (כולל 35 יח"ד להשכרה)
	הרצליה צפון #1		300	300
	קרית אונו - חנה סנש		66	*53
	קרית אונו - רחבת השקד		46	*36
	תל אביב- מגרשים 300-301		127	64
	פתח תקווה - רמת ורבר		254	*113
פרויקטים - טווח קצר צפי של 1-3 שנים לתחילת ייזום	חולון		1,020	945
	רחובות		600	540
	חיפה - מגרש 8001		350	175
	עכו		1,000	1,000
	קרית ים #1 + #2		1,500	*1,250
	תל אביב- דפנה - מתחם 502		201	*88 (כולל 18 יח"ד להשכרה)
	הרצליה צפון #2		92	92
	עפולה		150	150
	באר שבע		250 יח"ד להשכרה	183 יח"ד להשכרה
פרויקטים - טווח ארוך צפי של 4 שנים ומעלה לתחילת ייזום				

*הנתונים אינם כוללים את חלקם של בעלי הדירות.

נתונים לסיכום רבעון

נתוני חברה

פרויקטים בייזום

מגורים

נתונים פיננסים

פרויקט בהקמה ושיווק

TRUE TEL AVIV
תל-אביב-דפנה-מתחם 505

יח"ד

יח"ד שנמכרו

232 (מתוכן 156 יח"ד לשיווק)

77 יח"ד

מסחר

הכנסות צפויות:

300 מ"ר כ-

841 מיליון ש"ח כ-

רווח צפוי

רווח צפוי חלק גב-ים**

106 מיליון ש"ח כ-

39 מיליון ש"ח כ-

הנתונים הינם 100% (חלק גב-ים 65%)

*לא כולל הכנסות ועלויות שירותי הבנייה.

** לאחר תשלום התמורה (בדרך של הקצאת מניות) לנכסים ובנין בגין פרויקט זה



ההדמיות להמחשה בלבד

פרויקטים למגורים - טווח קצר

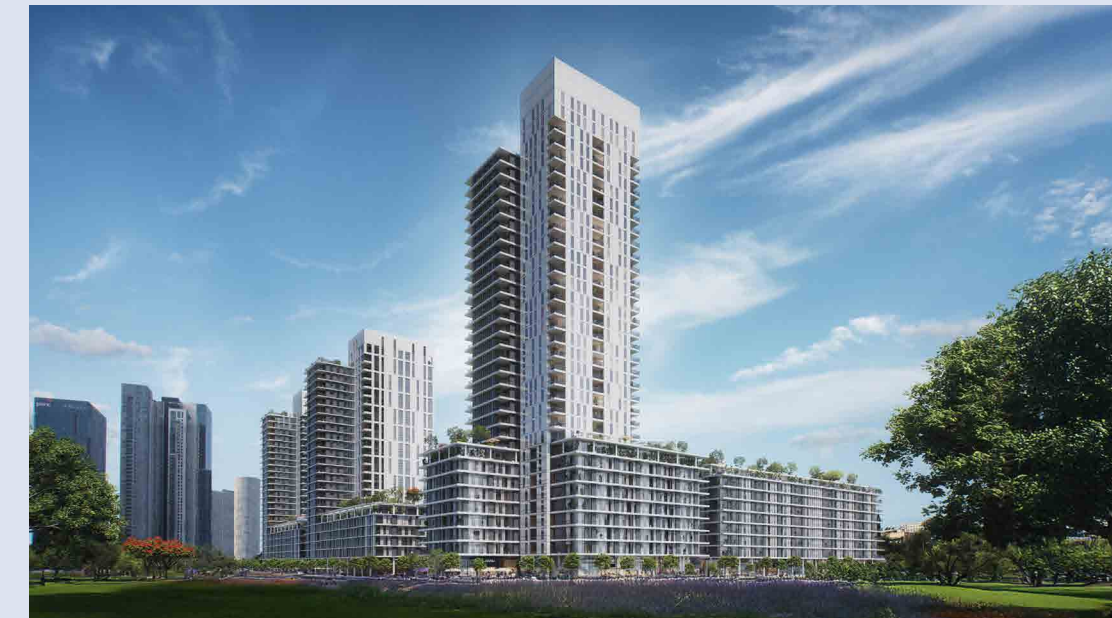
צפי של 1-3 שנים לתחילת היזום



קרית אונו - חנה סנש*



הרצליה צפון #1



תל אביב - דפנה - מתחם 501*



פתח תקווה - רמת ורבר*



תל אביב- מגרשים 300-301



קרית אונו - רחבת השקד*

סה"כ כ- 750 יח"ד (חלק החברה)

ההדמיות להמחשה בלבד
*הנתונים אינם כוללים את חלקם של בעלי הדירות.



פרויקטים למגורים - טווח ארוך

צפי של 4 שנים ומעלה לתחילת היזום



חיפה - מגרש 8001



רחובות



חולון



תל אביב - דפנה - מתחם 502 *



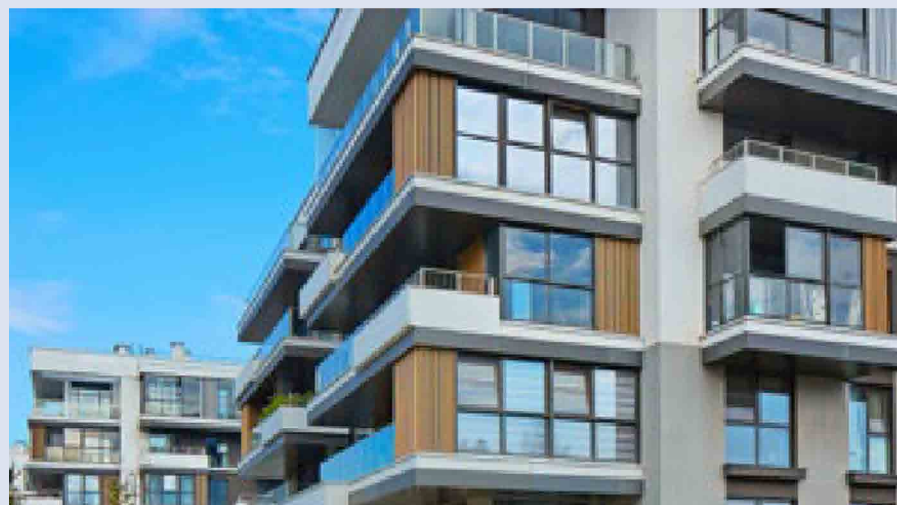
קרית ים #1,2 *



עכו



באר שבע



עפולה



הרצליה צפון #2

סה"כ כ- 4,400 יח"ד (חלק החברה)

ההדמיות להמחשה בלבד
*הנתונים אינם כוללים את חלקם של בעלי הדירות.



נתונים פיננסיים





נתונים לסיכום רבעון

נתוני חברה

פרויקטים בייזום

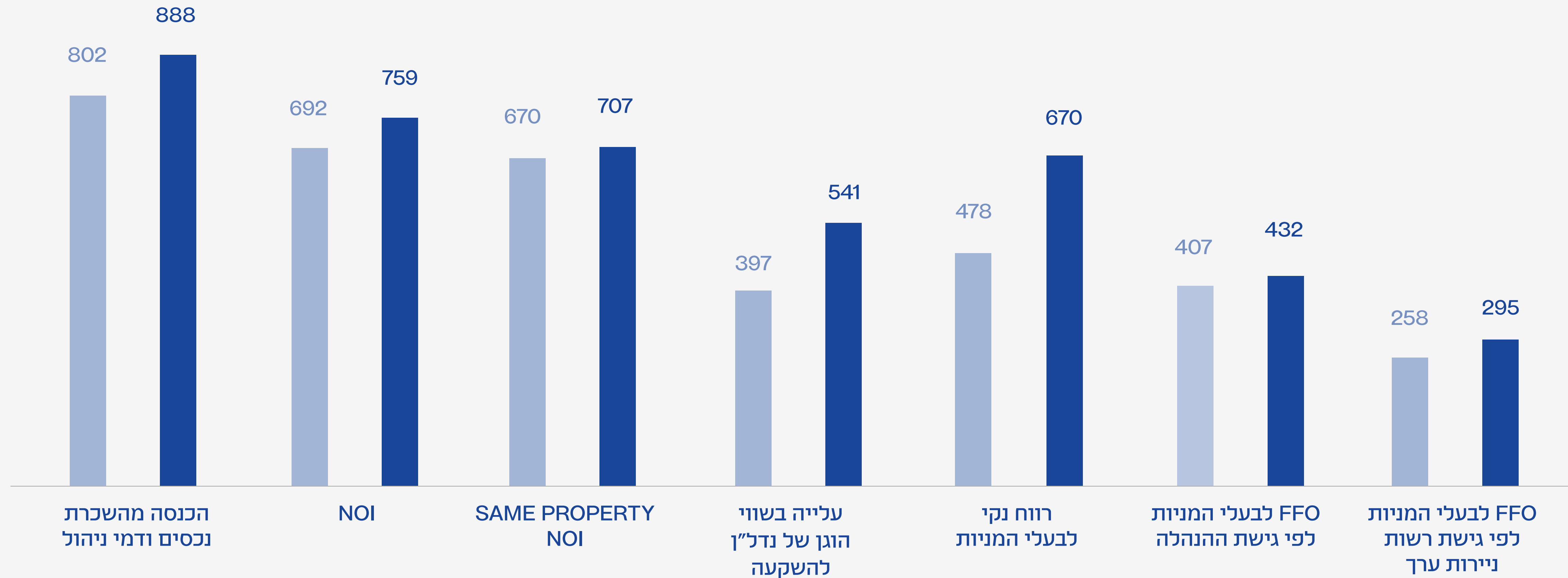
מגורים

נתונים פיננסים

תוצאות כספיות

שנת 2025 (במיליוני ש"ח)

1-12.2024 1-12.2025





נתונים לסיכום רבעון

נתוני חברה

פריקטים ביזום

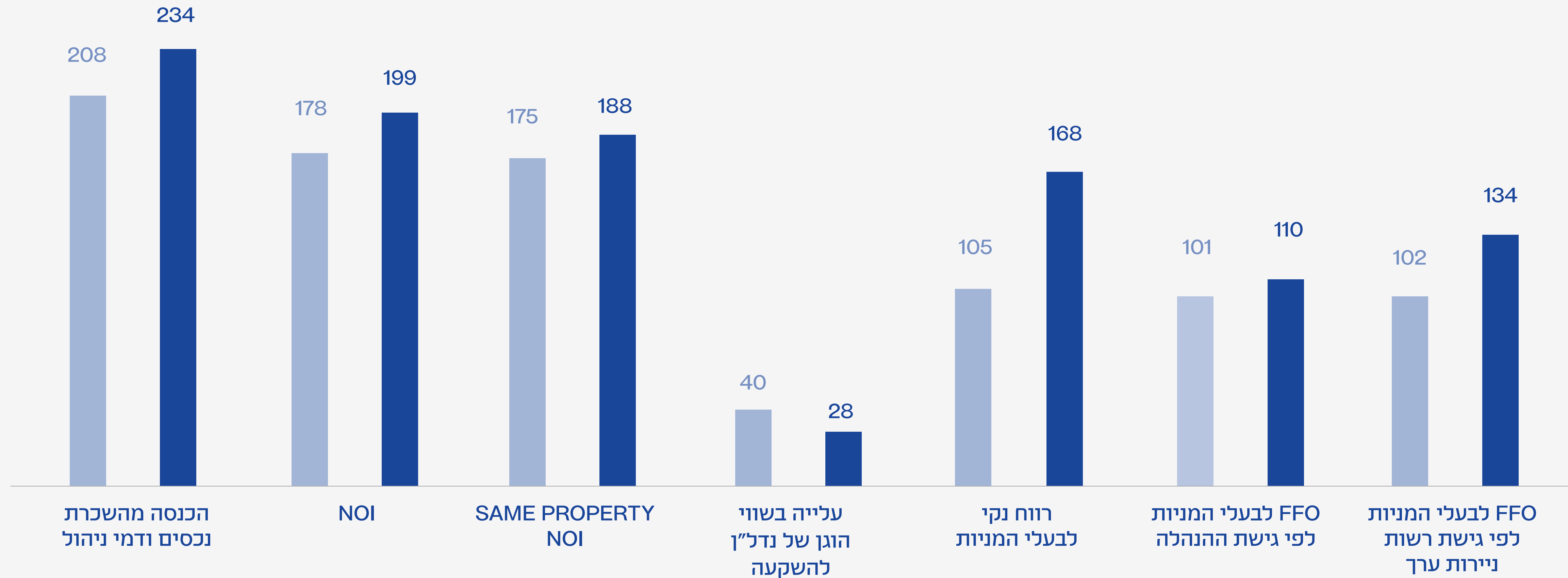
מגורים

נתונים פיננסים

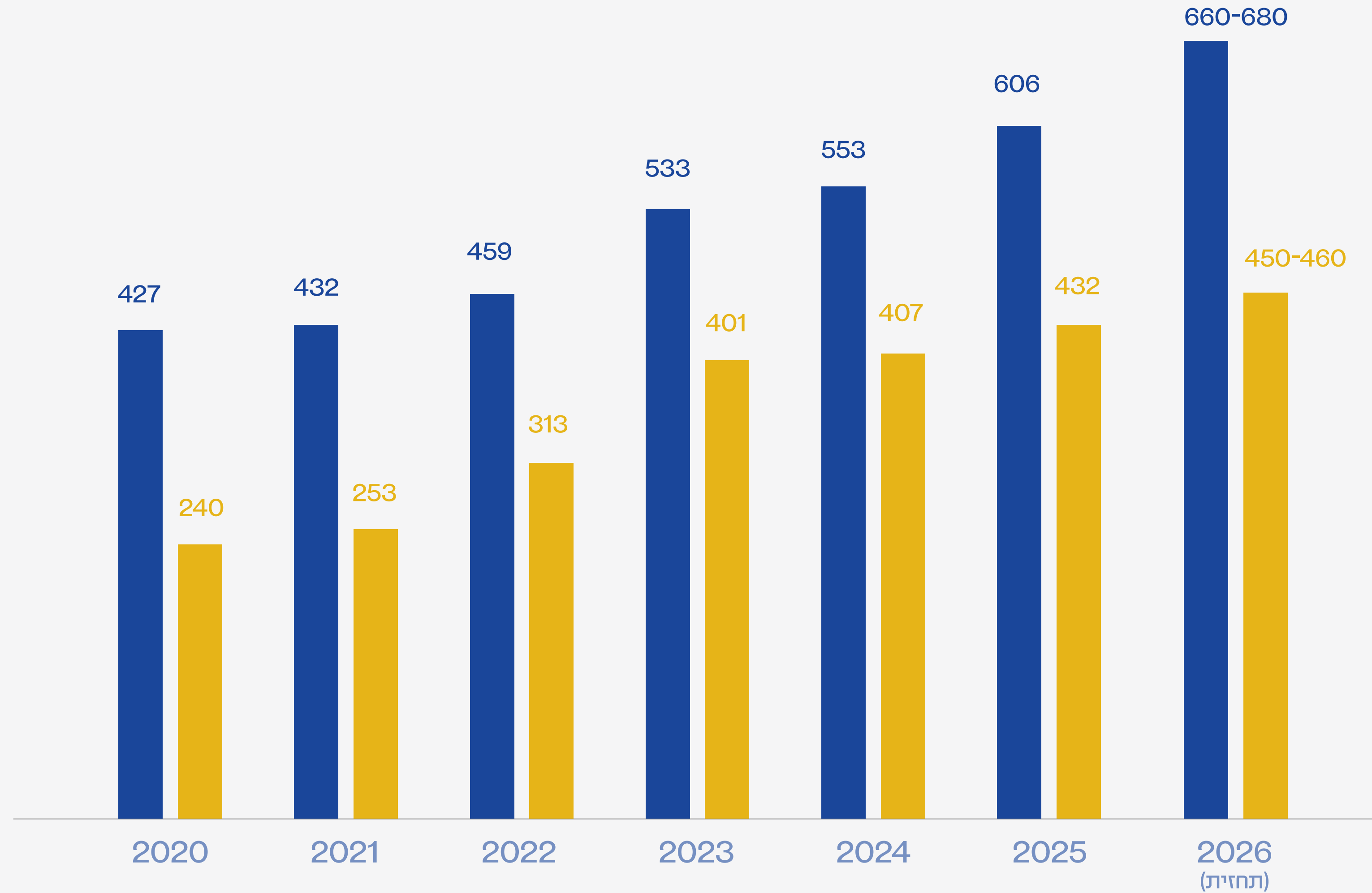
תוצאות כספיות

רבעון 4 2025 (במיליוני ש"ח)

רבעון 4 2024 רבעון 4 2025



גידול ב-NOI וב-FFO לבעלי המניות (במיליוני ש"ח)

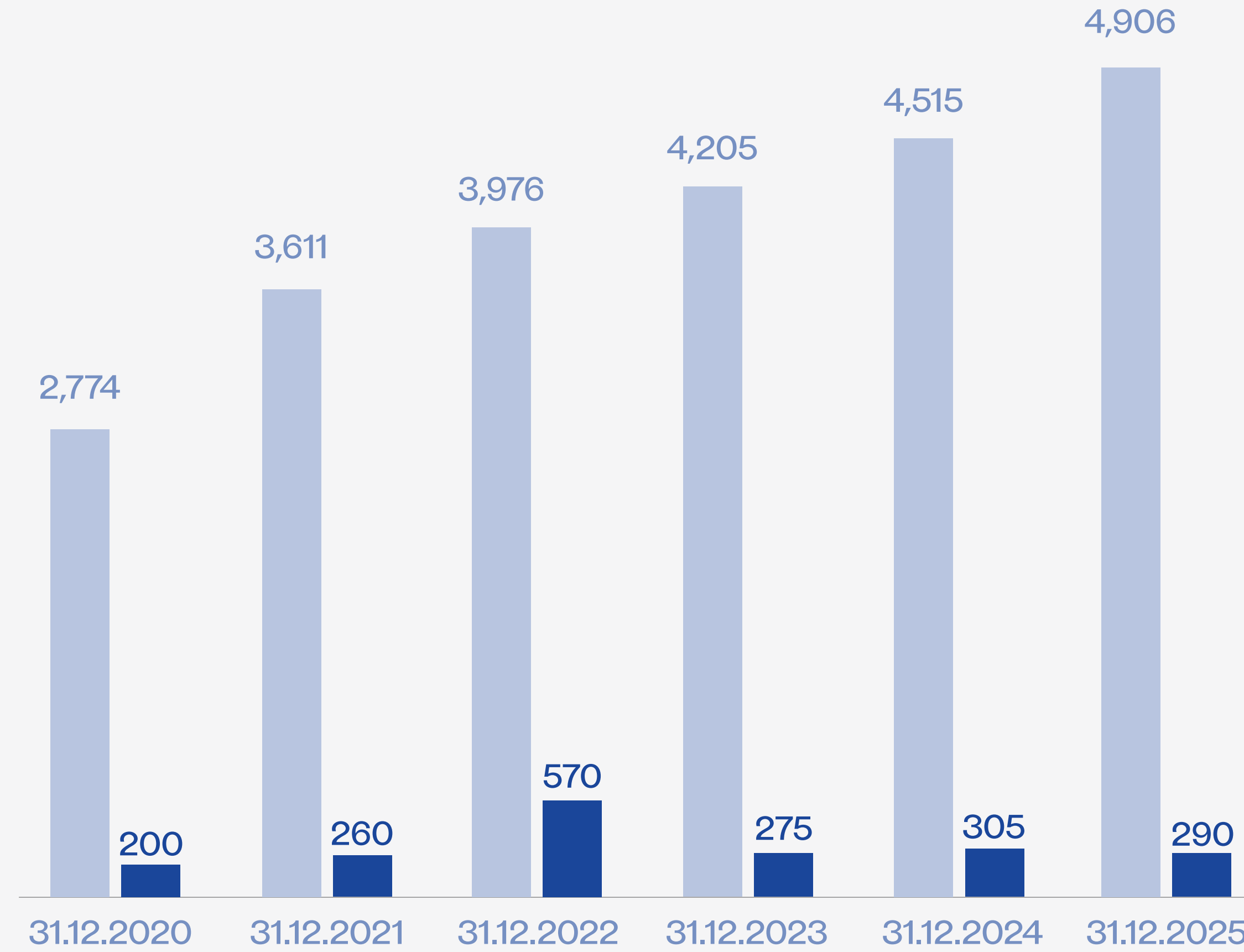


NOI לבעלי המניות

FFO לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה

* FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו עמוד 7

הון עצמי ודיבידנד לבעלי המניות (במיליוני ש"ח)



דיבידנד לבעלי המניות
הון עצמי לבעלי המניות

עוצמה פיננסית

שיעור היוון משוקלל

ריבית אפקטיבית משוקללת

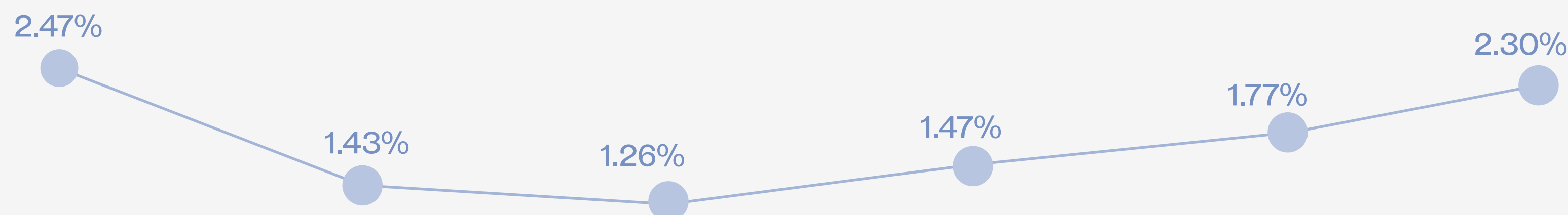


מרווח מעלות חוב משוקללת

4.4%

מרווח מעלות גיוס שולית*

4.2%



* עלות גיוס שולית 2.5%, בהתאם לתשואה ברוטו של אג"ח, י"ב, נכון ליום 26.01.26.

חוב פיננסי

חוב פיננסי ברוטו

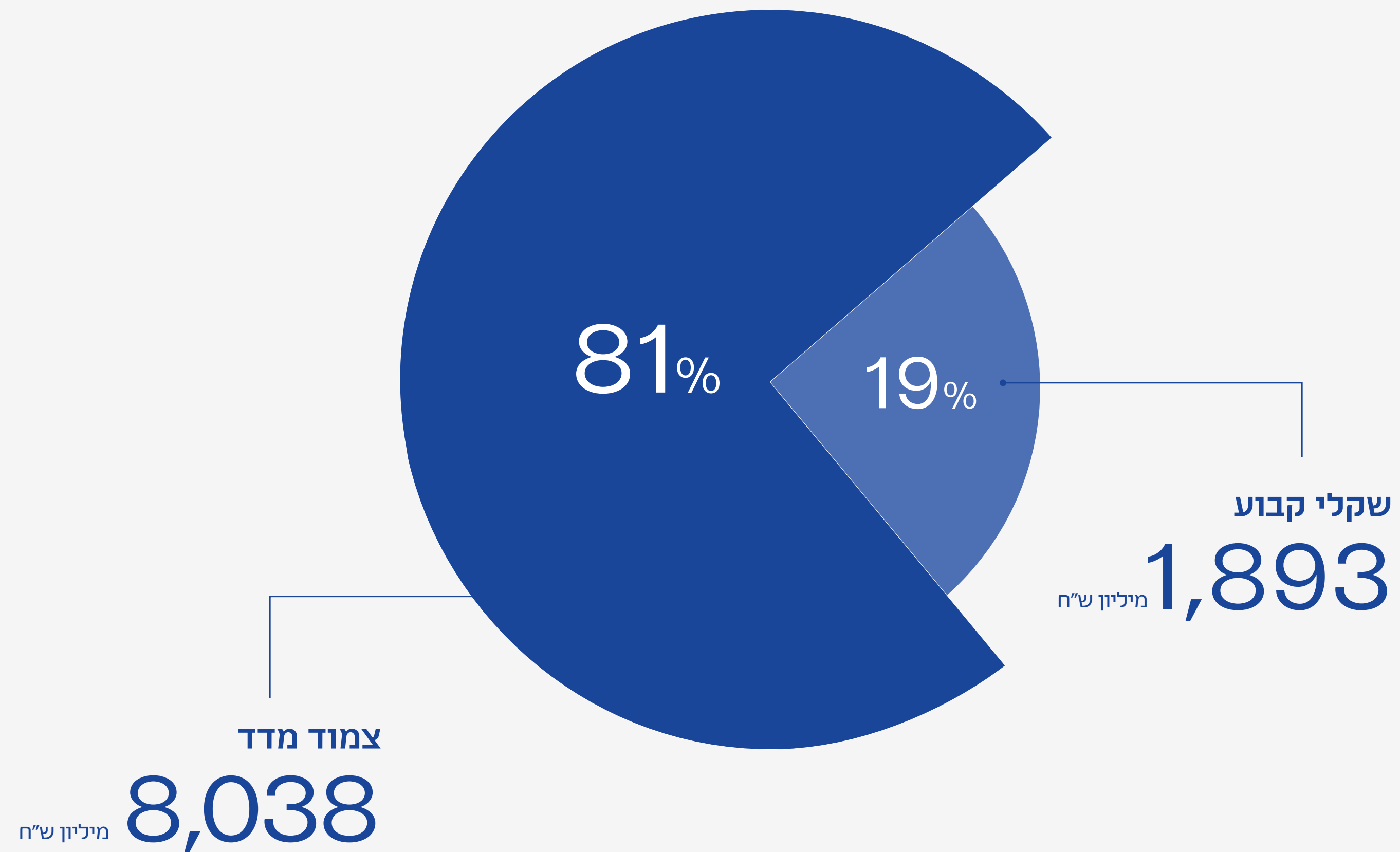
9,931
מיליון ש"ח

ריבית אפקטיבית ממוצעת
משוקללת, צמודה למדד

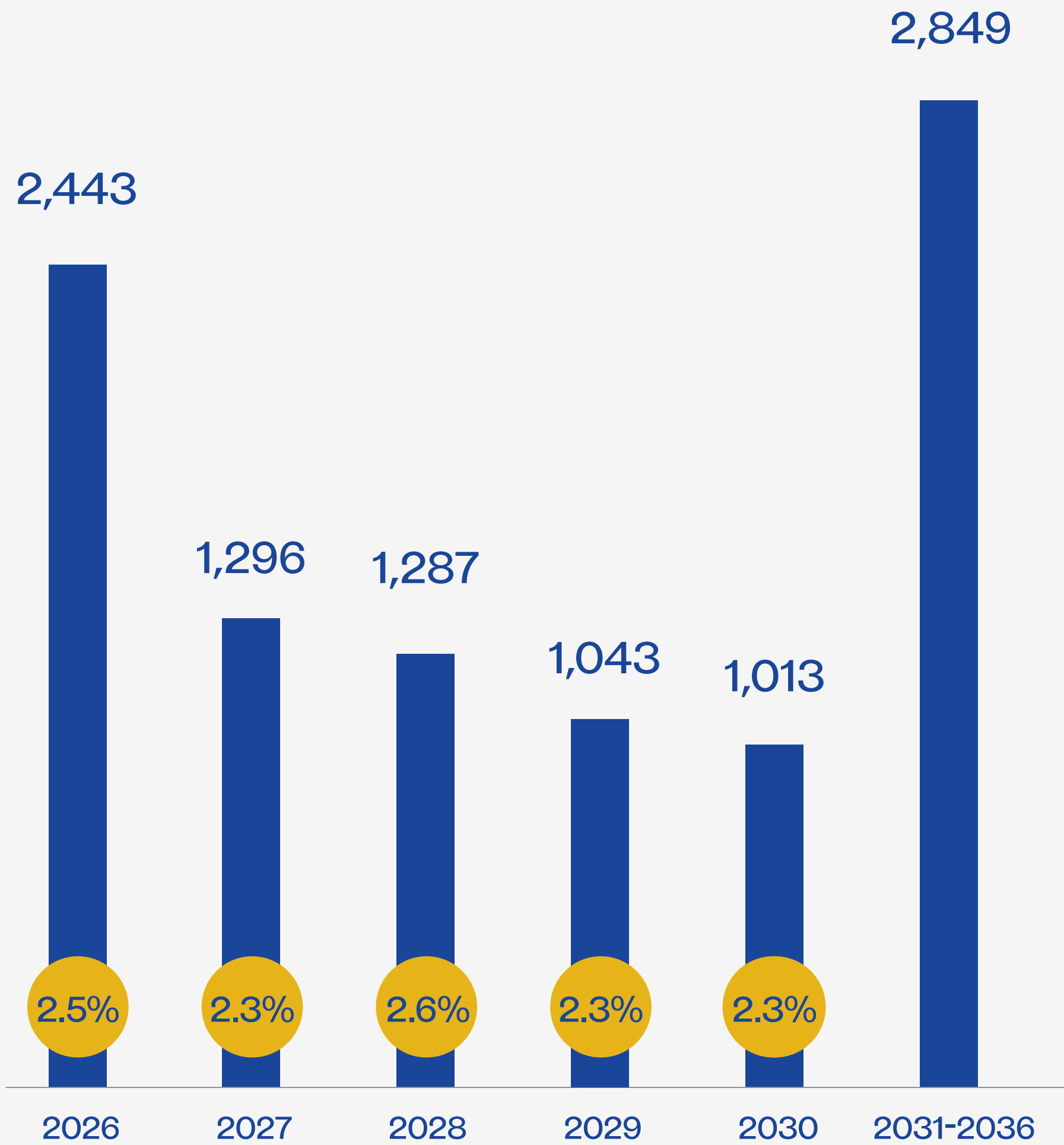
2.30%

מח"מ משוקלל

3.3
שנים



פריסת החזר קרן החוב (במיליוני ש"ח)



שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת משוקללת, צמוד למדד

פריסת החזר קרן החוב

נתונים לסיכום רבעון

נתוני חברה

פריקטים ביזום

מגורים

נתונים פיננסים

נתונים כספיים (במיליוני ש"ח)

מאוחד	1-12/2025	1-12/2024	שינוי ב-%
NOI	759	692	10
Same Property NOI	707	670	6
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	541	397	36
הוצאות מימון, נטו ⁽¹⁾	274	261	5
הוצאות מיסים	208	135	54
רווח נקי לבעלי המניות ⁽²⁾	670	478	40
FFO לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה ⁽³⁾	432	407	6
FFO לבעלי המניות לפי גישת הרשות לניירות ערך ⁽³⁾	295	258	14

(1) מזה: הוצאות הפרשי הצמדה ושינוי בשווי הוגן של מגזר פיננסי בסך של כ - 119 מיליון ש, לעומת 148 מיליון ש בתקופה מקבילה אשתקד.
(2) חלק מיוחס לבעלי המניות (חברת מת"ם 50.1% , חברת גב-ים נגב 73.25% , חברת רמת אילן 83.33%).
(3) חלק מיוחס לבעלי המניות (חברת מת"ם 50.1% , חברת גב-ים נגב 73.25%).

נתונים כספיים (במיליוני ש"ח)

חלק בעלי המניות*	1-12/2025	1-12/2024	שינוי ב-%
NOI	606	553	10
Same Property NOI	554	531	4
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	452	294	54
הוצאות מימון, נטו	253	240	5
הוצאות מיסים	163	91	79
רווח נקי לבעלי המניות ⁽¹⁾	670	478	40
FFO לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה ⁽²⁾	432	407	6
FFO לבעלי המניות לפי גישת הרשות לניירות ערך ⁽²⁾	295	258	14

(1) חלק מיוחס לבעלי המניות (חברת מת"ם 50.1% , חברת גב-ים נגב 73.25% , חברת רמת אילן 83.33%).
(2) חלק מיוחס לבעלי המניות (חברת מת"ם 50.1% , חברת גב-ים נגב 73.25%).

נתונים כספיים (במיליוני ש"ח)

מאוחד	31/12/2025	31/12/2024
אמצעים נזילים	772	757
שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתוכו	16,879	15,246
נדל"ן מניב	13,200	12,009
נדל"ן בהקמה	2,949	2,574
קרקעות	730	663
נכסים אחרים	1,121	926
סה"כ	18,772	16,929

מאוחד	31/12/2025	31/12/2024
חוב פיננסי, ברוטו	9,931	8,656
התחייבויות אחרות	501	577
עתודה למיסים נדחים	1,887	1,749
הון המיוחס לבעלי המניות	4,906	4,515
זכויות שאינן מקנות שליטה*	1,547	1,432
סה"כ הון והתחייבויות	18,772	16,929

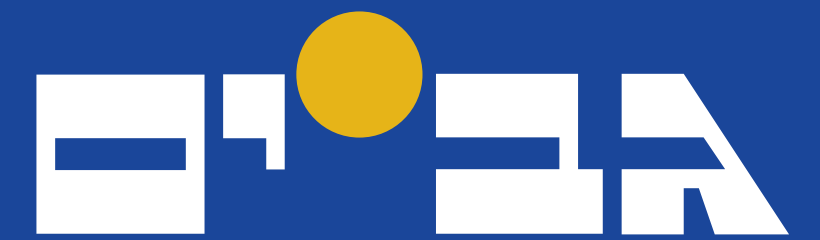
* חלק מיוחס לבעלי המניות (חברת מת"ם 50.1% , חברת גב-ים נגב 73.25% , חברת רמת אילן 83.33%).

נתונים כספיים (במיליוני ש"ח)

חלק בעלי המניות*	31/12/2025	31/12/2024
אמצעים נזילים	607	661
שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתוכו	14,309	12,880
נדל"ן מניב	10,925	9,904
נדל"ן בהקמה	2,823	2,463
קרקעות	561	513
נכסים אחרים	1,086	888
סה"כ	16,002	14,429

חלק בעלי המניות*	31/12/2025	31/12/2024
חוב פיננסי, ברוטו	9,257	8,099
התחייבויות אחרות	320	406
עתודה למיסים נדחים	1,519	1,409
הון המיוחס לבעלי המניות	4,906	4,515
סה"כ הון והתחייבויות	16,002	14,429

* חלק מיוחס לבעלי המניות (חברת מת"ם 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.