



גב'ים

מצגת שוק ההון

סיכום רבעון ראשון, 2026



נתונים לסיכום רבעון ראשון 2026

NOI לבעלי המניות

162
מיליון ש"ח

NOI

202
מיליון ש"ח

הכנסות מהשכרת נכסים ודמי ניהול

235
מיליון ש"ח

שיעור הגידול ב- Same Property NOI

6.8%

FFO לבעלי מניות לפי גישת ההנהלה*

114
מיליון ש"ח

נתונים לסיכום

רבעון ראשון 2026

תחזית NOI שנתי מפרויקטים בייזום

282
מיליון ש"ח

שטחים בייזום

259
אלף מ"ר

שטחים מניבים

1.3
מיליון מ"ר

שיעור תפוסה

97%

שווי נכסים מניבים

13.2
מיליארד ש"ח

שווי נדל"ן להשקעה

16.8
מיליארד ש"ח

שיעור תשואה משוקלל
לשווי הנכסים המניבים

שיעור תשואה
משוקלל 6.7%

מח"מ הסכמי שכירות
מנכסים מניבים

5.0 שנים

נתונים לסיכום

רבעון ראשון 2026



נתונים לסיכום רבעון

נתוני חברה

שיווק

פריקטים בייזום

מגורים

נתונים פיננסיים

מסגרות אשראי

515
מיליון ש"ח

אמצעים נזילים

855
מיליון ש"ח

חוב פיננסי נטו

9,258
מיליון ש"ח

דירוג אג"ח

AA il
מעלות S&P

נכסים שאינם משועבדים

100%

ריבית אפקטיבית משוקללת
ממוצעת, צמודה למדד

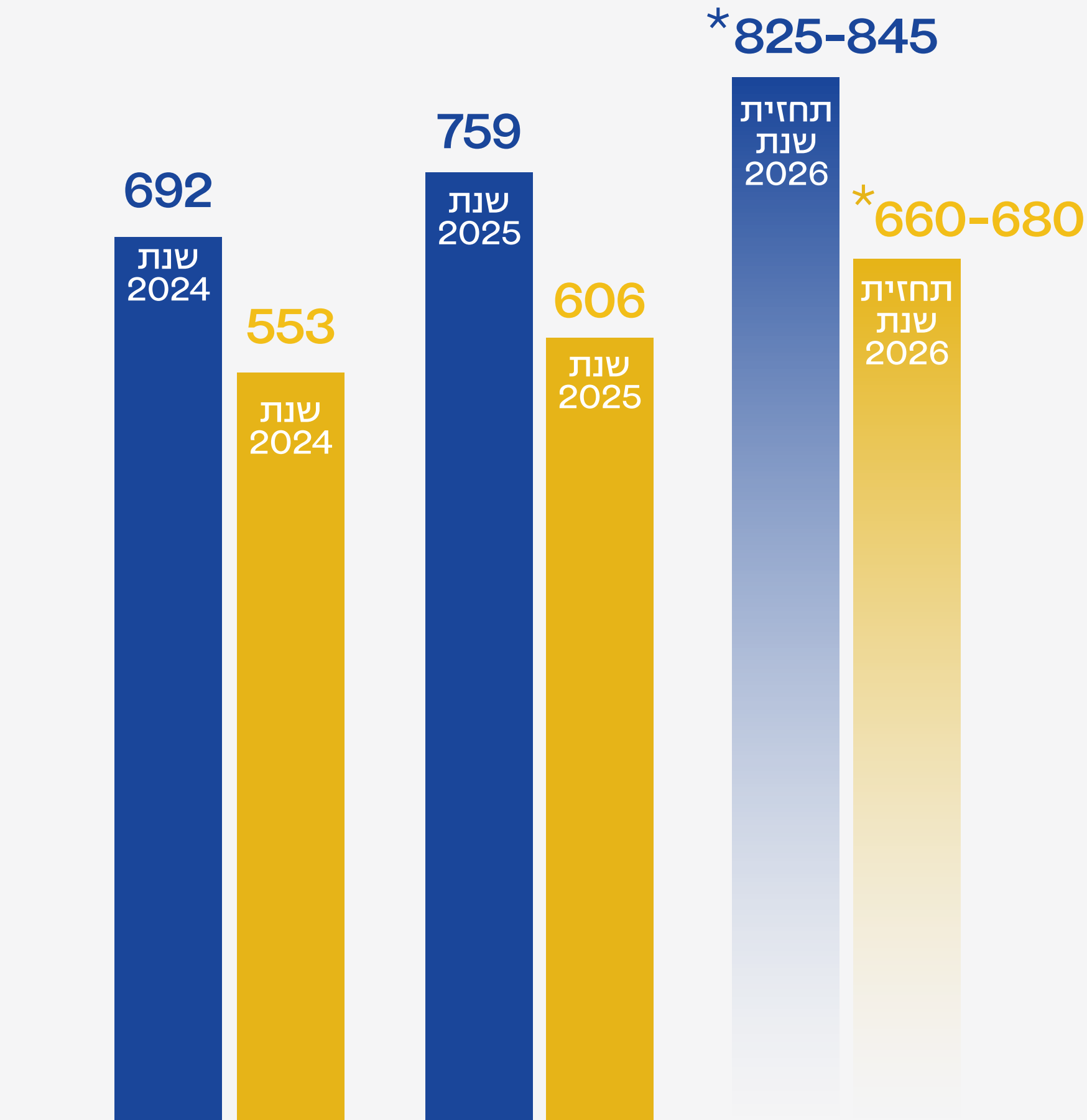
2.05%

שיעור המינוף

58.7%

נתונים לסיכום - NOI

רבעון ראשון 2026 (במיליוני ש"ח)

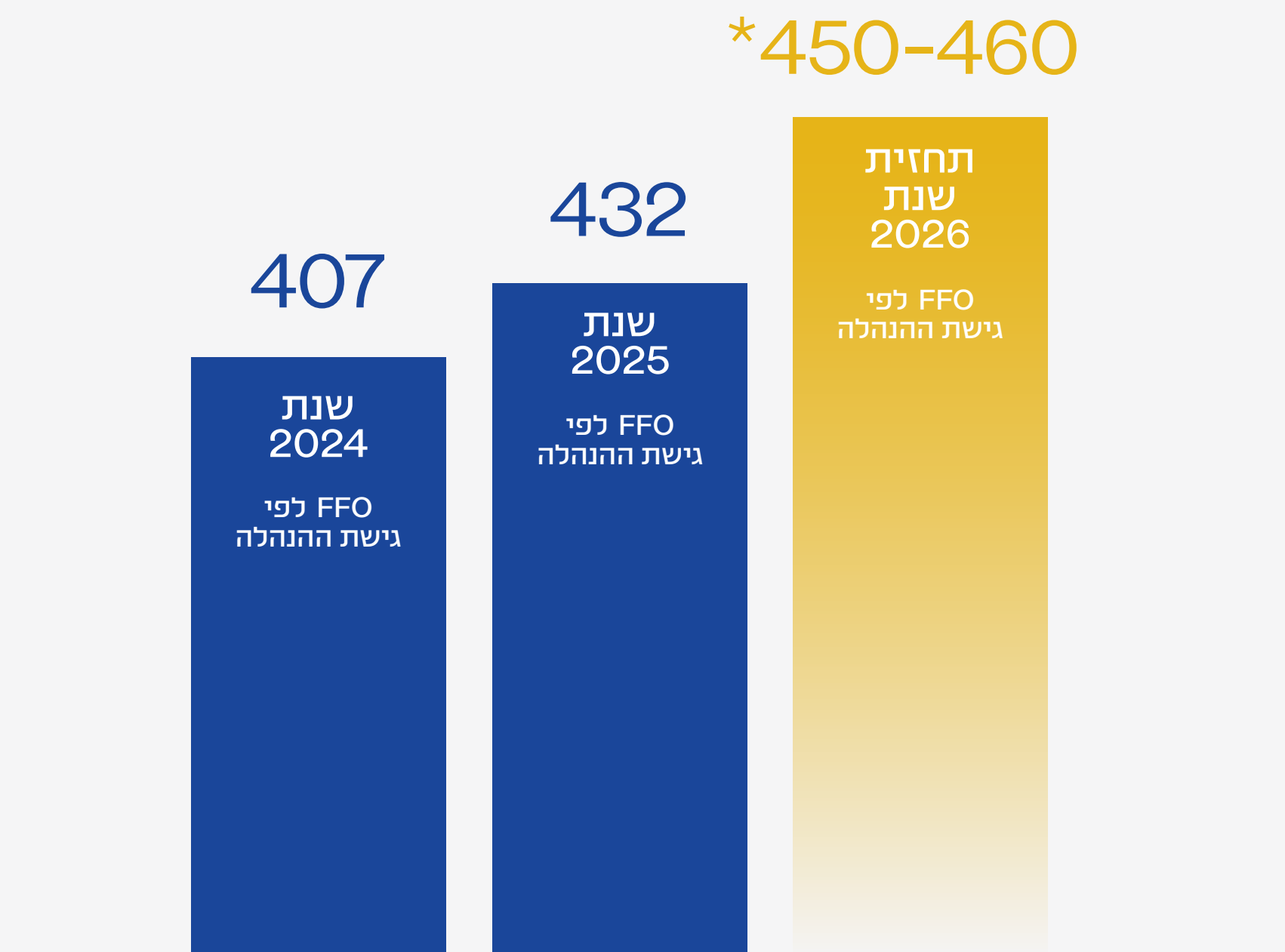


שיעור השינוי	1-3.2025	1-3.2026	
13%	179	202	NOI
13%	143	162	NOI לבעלי המניות

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 - FFO לבעלי המניות רבעון ראשון 2026 (במיליוני ש"ח)

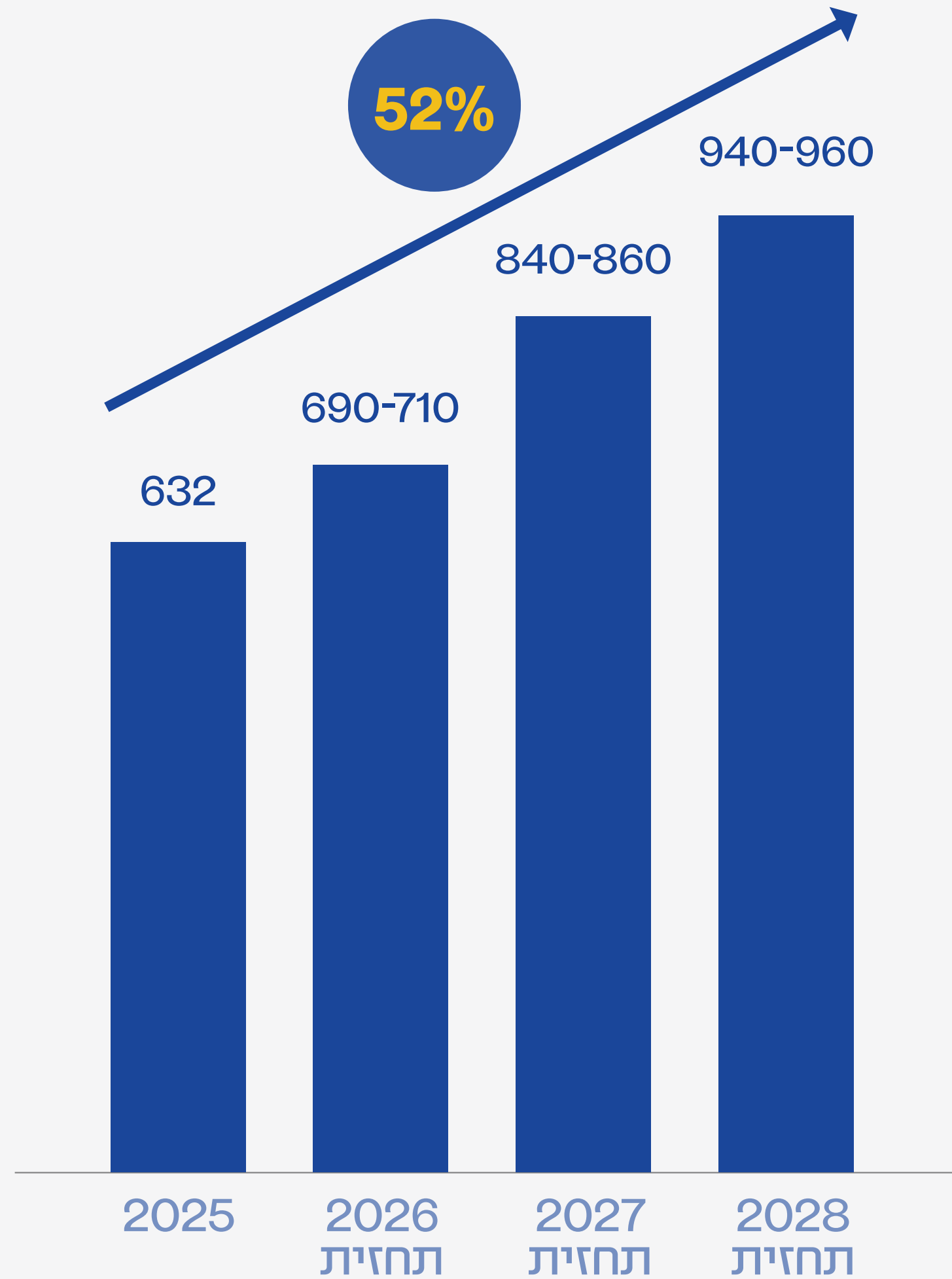


שיעור השינוי	1-3.2025	1-3.2026	
10%	104	114	FFO לפי גישת ההנהלה
38%	84	116	FFO לפי גישת רשות ניירות ערך

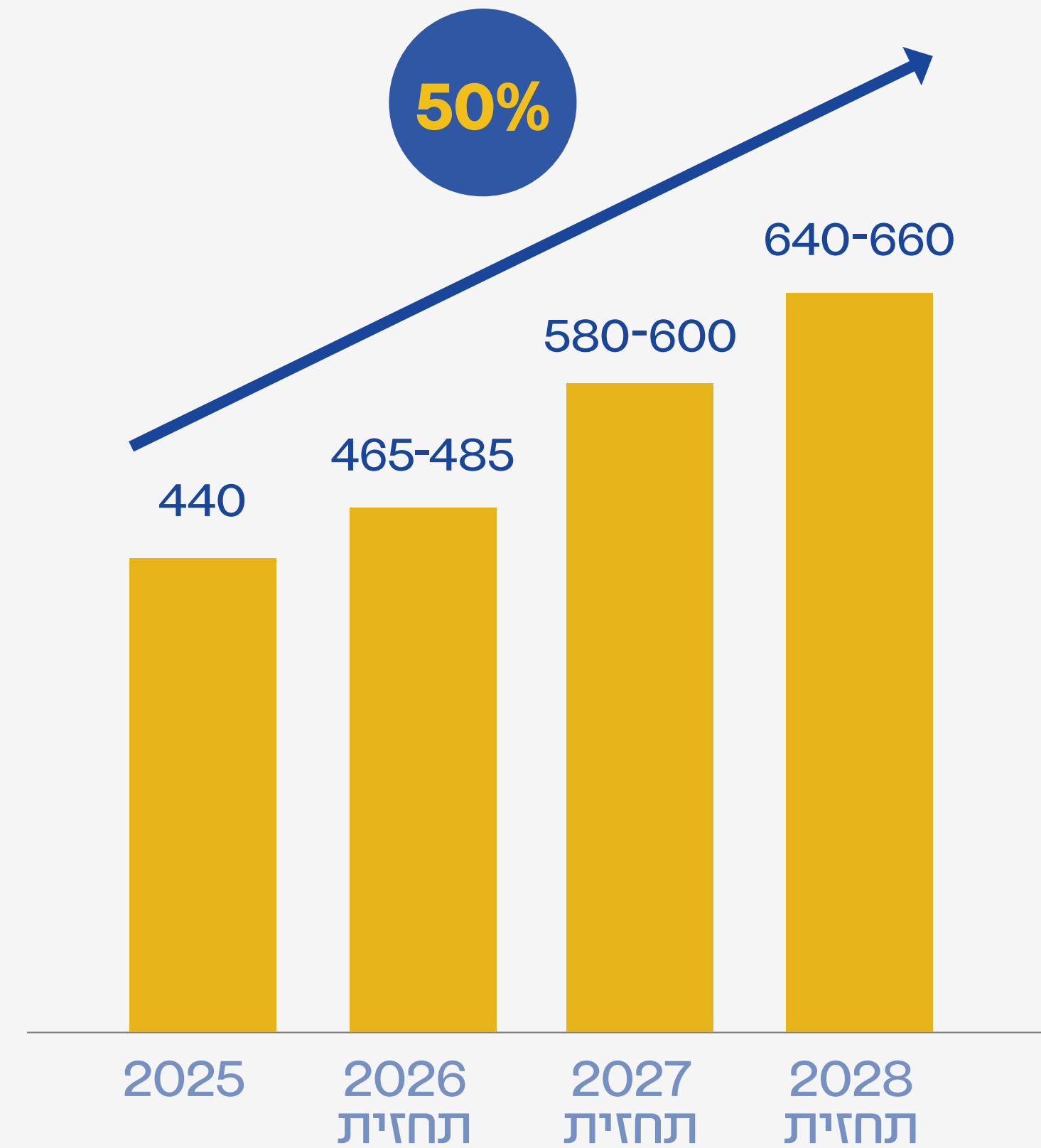
* הנתונים המפורטים לעיל מבוססים על תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד (מידע צופה פני עתיד).

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



* 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).

נתוני חברה

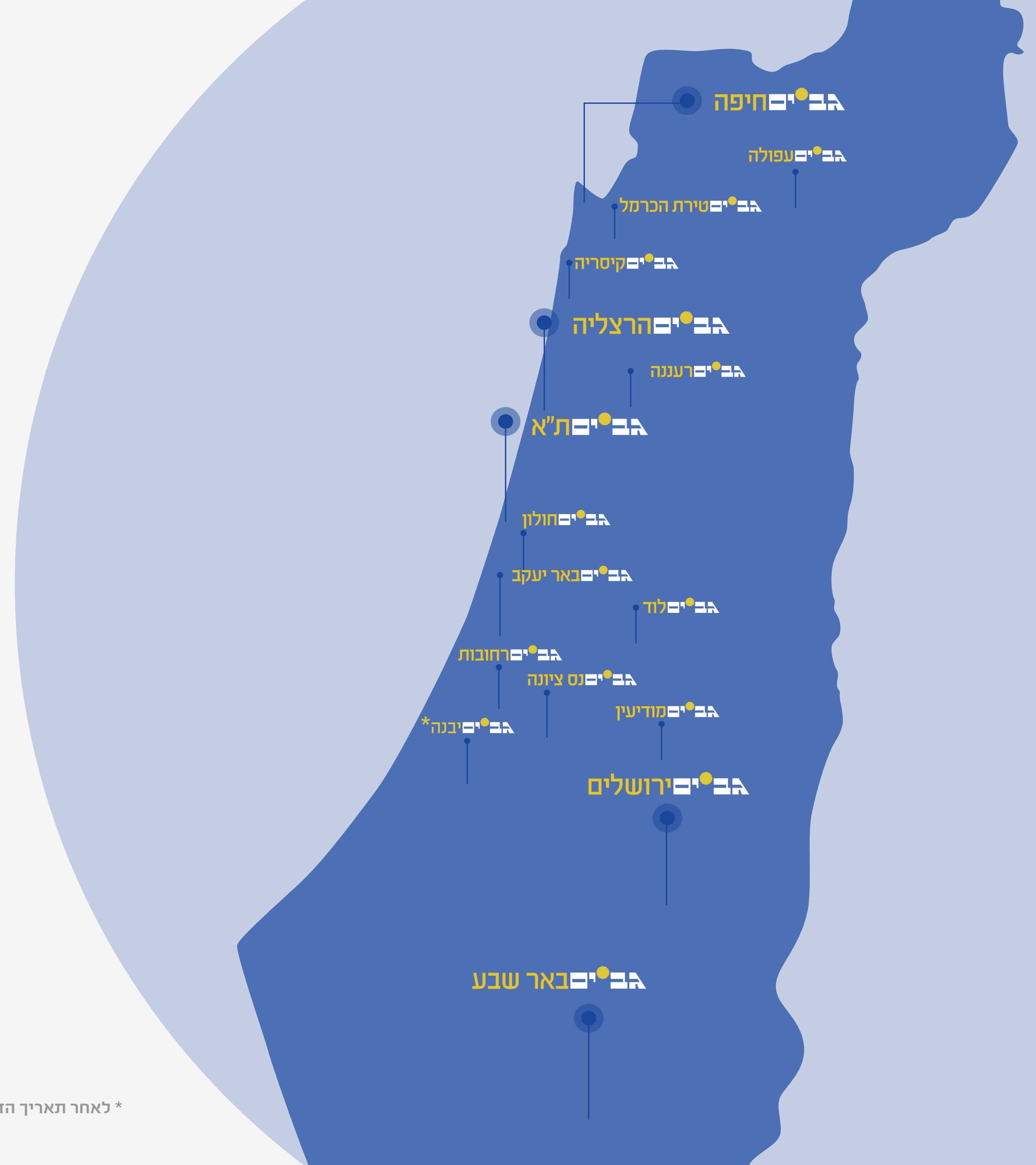




19
פארקי הייטק,
לוגיסטיקה ותעשייה

97%
שיעור תפוסה

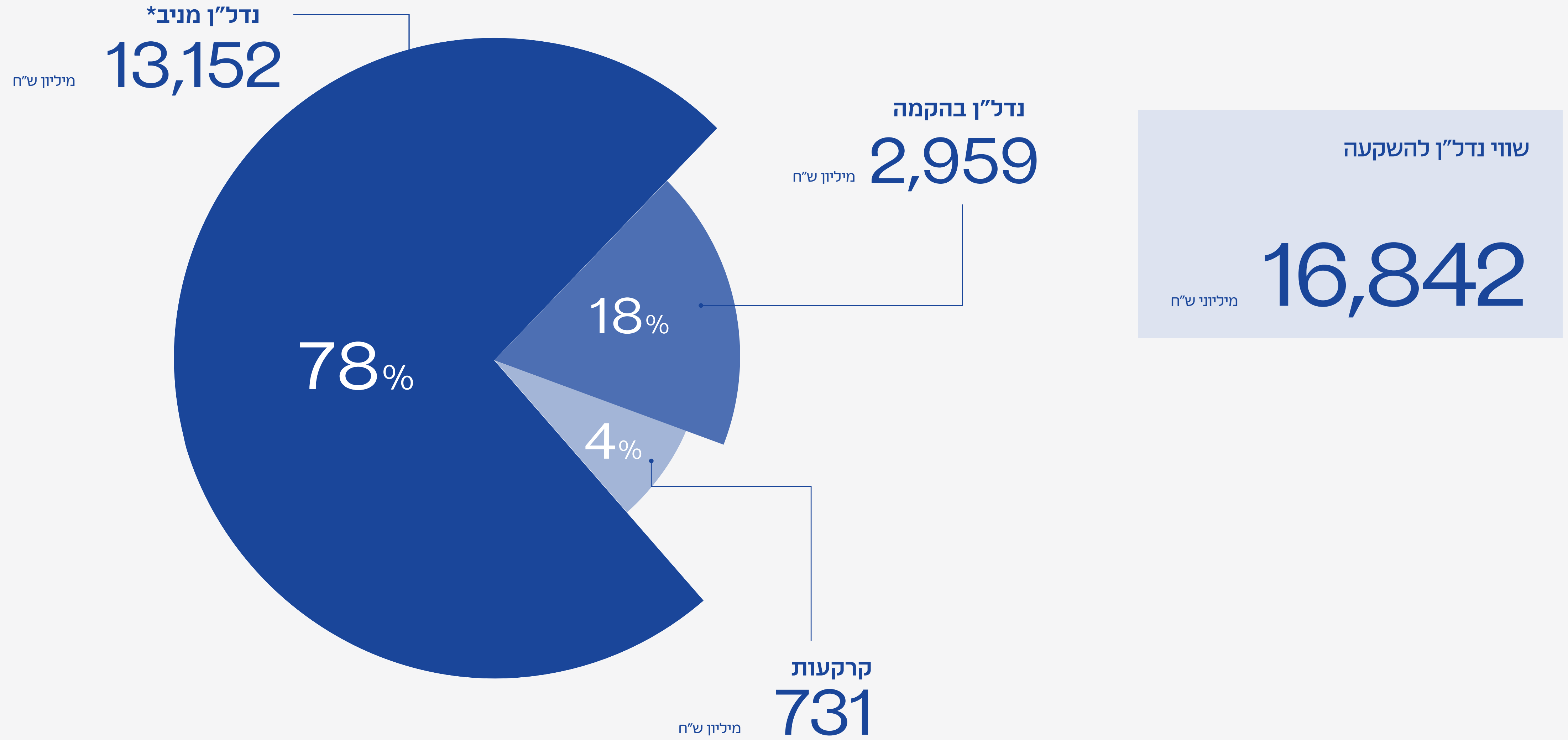
16
ערים ברחבי הארץ



* לאחר תאריך הדוח נחתם הסכם למכירת הנכס ביבנה ומסירתו טרם הושלמה

התפלגות שווי נדל"ן להשקעה.

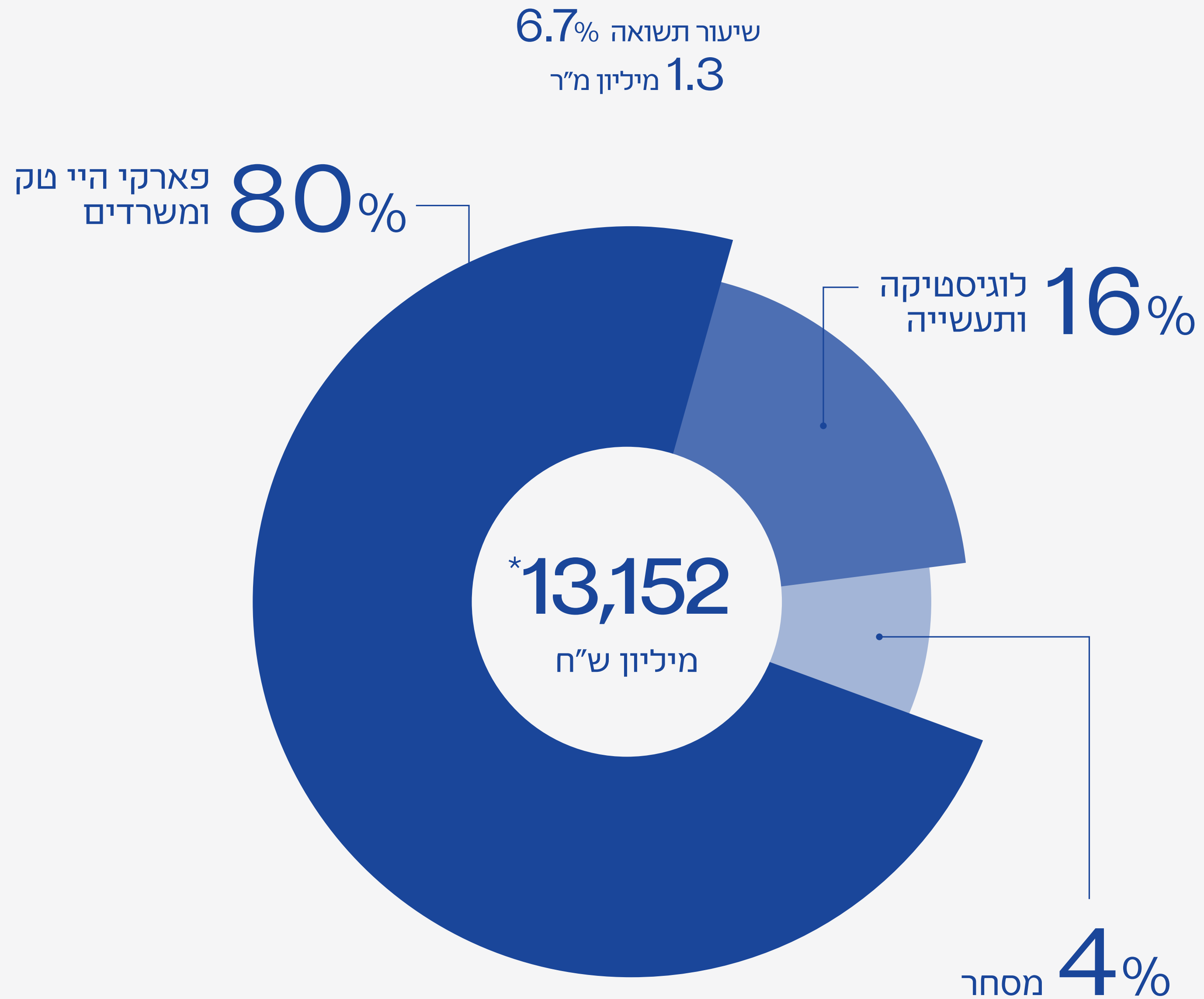
31.03.2026



* לא כולל נכס ביבנה אשר נחתם הסכם למכירתו ומסירתו טרם הושלמה

שווי נכסים מניבים.

31.03.2026



* לא כולל נכס ביבנה אשר נחתם הסכם למכירתו ומסירתו טרם הושלמה



הבית של החברות הגדולות בעולם.



קיימות.



אנרגיה מתחדשת



בניה ירוקה



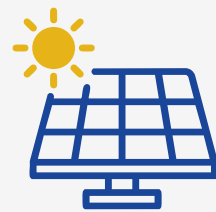
מרכזי אנרגיה



טעינה חשמלית



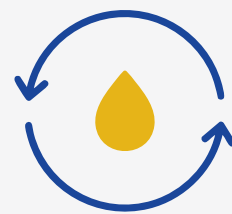
הקמת מתקני
אגירת אנרגיה



מערכות PV



חיבור לגז טבעי



מחזור מים





מרכזי אנרגיה

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



מתקנים פוטו-וולטאים

59 מערכות
הספק כולל 11.7MW



מתקני אגירת אנרגיה

הקמת 4 מתקני אגירה בהספק כולל של כ-34MW



חשמל ירוק

רכישת חשמל ירוק מחברת EDF לכלל נכסי החברה

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 ראשון 2026

ברבעון הראשון של השנה חתמה החברה על 56 הסכמי שכירות, ביחס לשטח עילי כולל של כ-50 אלף מ"ר, המניבים כ-43 מיליון ש"ח בשנה.

חידוש חוזים

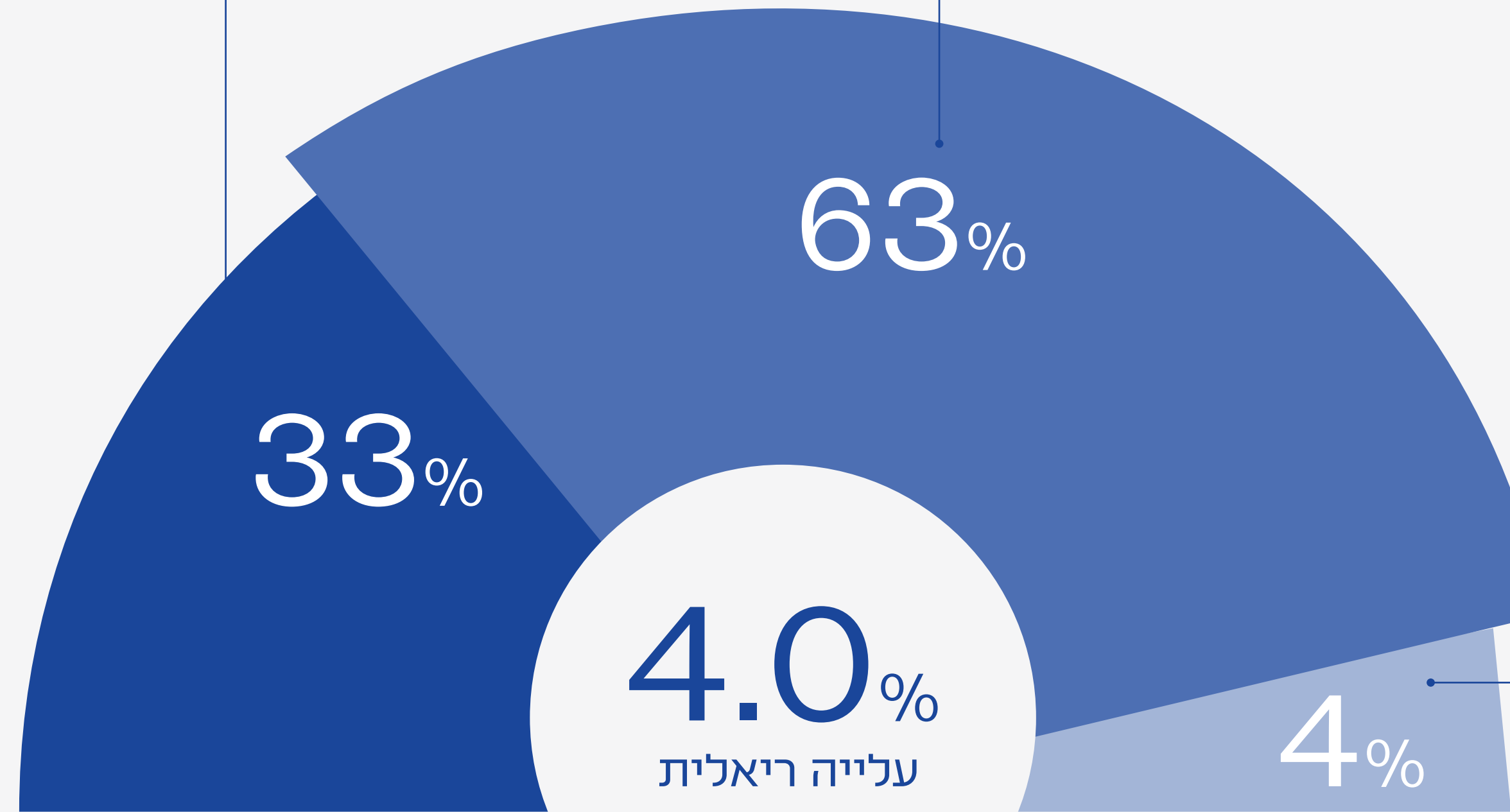
3%

עלייה ריאלית

מימוש אופציה

4%

עלייה ריאלית



חילופי שוכרים

15%

עלייה ריאלית

פרויקטים בייזום



פרויקטים בייזום

כ- 259 אלף מ"ר במאוחד.



מגדלי מתם מזרח #3

43 אלף מ"ר
שוק - 27%
מועד השלמה Q4/26



ToHa2

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



גב-ים O2 הרצליה

59 אלף מ"ר
שוק - 100%
מועד השלמה Q2/26



גב-ים הרצליה צפון - משכת 3

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



גב-ים העברית #3

33 אלף מ"ר
שוק - 4%
מועד השלמה Q4/27



חוות השרתים - פארק מתם

14 אלף מ"ר (בהספק 10 MW)
שוק - 100%
מועד השלמה Q1/27

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 31.03.26)	הכנסות שכירות שנתיות מייצגות מיליוני ש"ח	שיעור שטח עילי ששוק	הכנסות בגין שטח ששוק מיליוני ש"ח	מועד סיום
	שטח (אלפי מ"ר) - 100%				שטח במאוחד (אלפי מ"ר)	בדו"ח המאוחד (מיליוני ש"ח)					
גב-ים 02 - הרצליה	39	20	59	100%	59	744	81	47	100%	47	Q2/26
מגדלי מתם מזרח #3	30	13	43	100%	43	366	124	34	27%	11	Q4/26
ToHa2	156	45	201	50%	101	1,700	583	150	43%	67	Q4/26
פארק מתם - חוות השרתים	14	-	14	100%	14	155	102	11	100%	11	Q1/27
גב-ים העברית #3	29	21	50	66%	33	474	389	30	4%	1	Q4/27
גב-ים הרצליה צפון - משכית 3	9	-	9	100%	9	153	81	10	-	-	Q4/27
סה"כ:	277	99	376	-	259	3,592	1,360	282	-	137	

7.8%

שיעור תשואה ממוצע על העלות

פרויקטים בייזום סולו מורחב**

שם הפרויקט	עילי	חניון	סה"כ	עלויות הקמה (כולל קרקע)	יתרת עלויות (ליום 31.03.26)	הכנסות שכירות שנתיות מייצגות מיליוני ש"ח	שיעור שטח עילי ששווק	הכנסות בגין שטח ששווק מיליוני ש"ח	מועד סיום
	שטח (אלפי מ"ר) - 100%			במיליוני ש"ח					
גב-ים 02 - הרצליה	39	20	59	744	81	47	100%	47	Q2/26
מגדלי מתם מזרח #3	15	7	22	183	62	17	27%	5	Q4/26
ToHa2	78	23	101	1,700	583	150	43%	67	Q4/26
פארק מתם - חוות השרתים	7	-	7	78	51	6	100%	6	Q1/27
גב-ים העברית #3	19	14	33	474	389	30	4%	1	Q4/27
גב-ים הרצליה צפון - משכית 3	9	-	9	153	81	10	-	-	Q4/27
סה"כ:	167	64	231	3,332	1,247	260	-	126	

שיעור תשואה ממוצע על העלות **7.8%**

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

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

יח"ד (חלק החברה)	יח"ד (סך הכל)	שם הפרויקט	סטטוס	
*102 (כולל 21 יח"ד להשכרה)	232	TRUE TEL AVIV - דפנה - מתחם 505	פרויקטים בהקמה ושיווק	
*171 (כולל 35 יח"ד להשכרה)	391	תל אביב- דפנה - מתחם 501		
300	300	הרצליה צפון #1		
*53	66	קרית אונו - חנה סנש		
*36	46	קרית אונו - רחבת השקד		
47	94	תל אביב- תוהא מגורים		
*113	254	פתח תקווה - רמת ורבר		
945	1,020	חולון	פרויקטים - טווח קצר צפי של 1-3 שנים לתחילת ייזום	
540	600	רחובות		
175	350	חיפה - מגרש 8001		
1,000	1,000	עכו		
*1,250	1,500	קרית ים #1 + #2		
*88 (כולל 18 יח"ד להשכרה)	201	תל אביב- דפנה - מתחם 502		
92	92	הרצליה צפון #2		
150	150	עפולה		
183 יח"ד להשכרה	250 יח"ד להשכרה	באר שבע		פרויקטים - טווח ארוך צפי של 4 שנים ומעלה לתחילת ייזום

*הנתונים אינם כוללים את חלקם של בעלי הדירות.

פרויקט בהקמה ושיווק

TRUE TEL AVIV
תל-אביב-דפנה-מתחם 505

<p>יח"ד שנמכרו</p> <p>78 יח"ד</p>	<p>יח"ד</p> <p>232 (מתוכנן 156 יח"ד לשיווק)</p>
<p>מסחר</p> <p>300 מ"ר</p>	<p>יח"ד שנמכרו</p> <p>841 מיליון ש"ח</p>
<p>רווח צפוי</p> <p>103 מיליון ש"ח</p>	<p>רווח צפוי חלק גב-ים**</p> <p>37 מיליון ש"ח</p>

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

פרויקטים למגורים - טווח קצר

צפי של 1-3 שנים לתחילת היזום



קרית אנו - חנה סנש*



הרצליה צפון #1



תל אביב - דפנה - מתחם 501*



פתח תקווה - רמת ורבר*



תל אביב - תוהא מגורים



קרית אנו - רחבת השקד*

סה"כ כ- 720 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 *



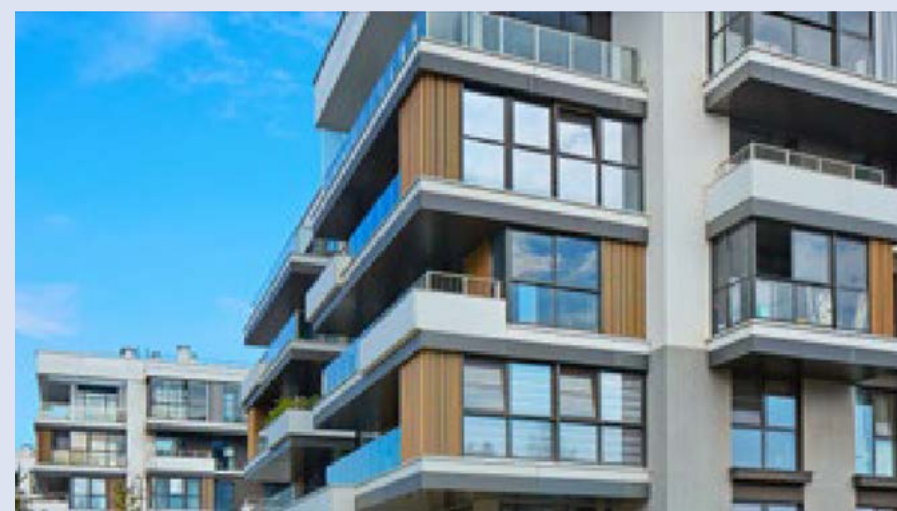
קרית ים #1,2*



עכו



באר שבע



עפולה



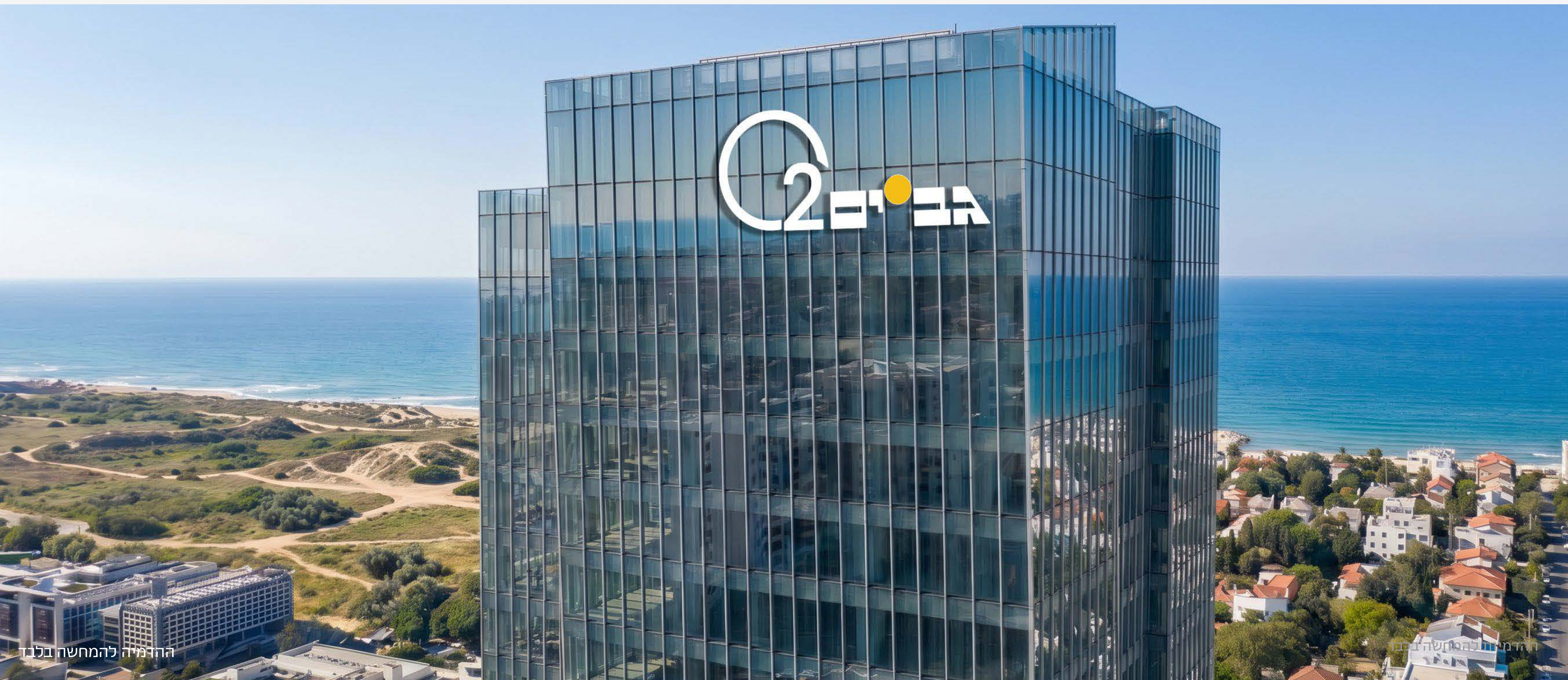
הרצליה צפון #2

סה"כ כ- 4,400 יח"ד (חלק החברה)

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



נתונים פיננסיים

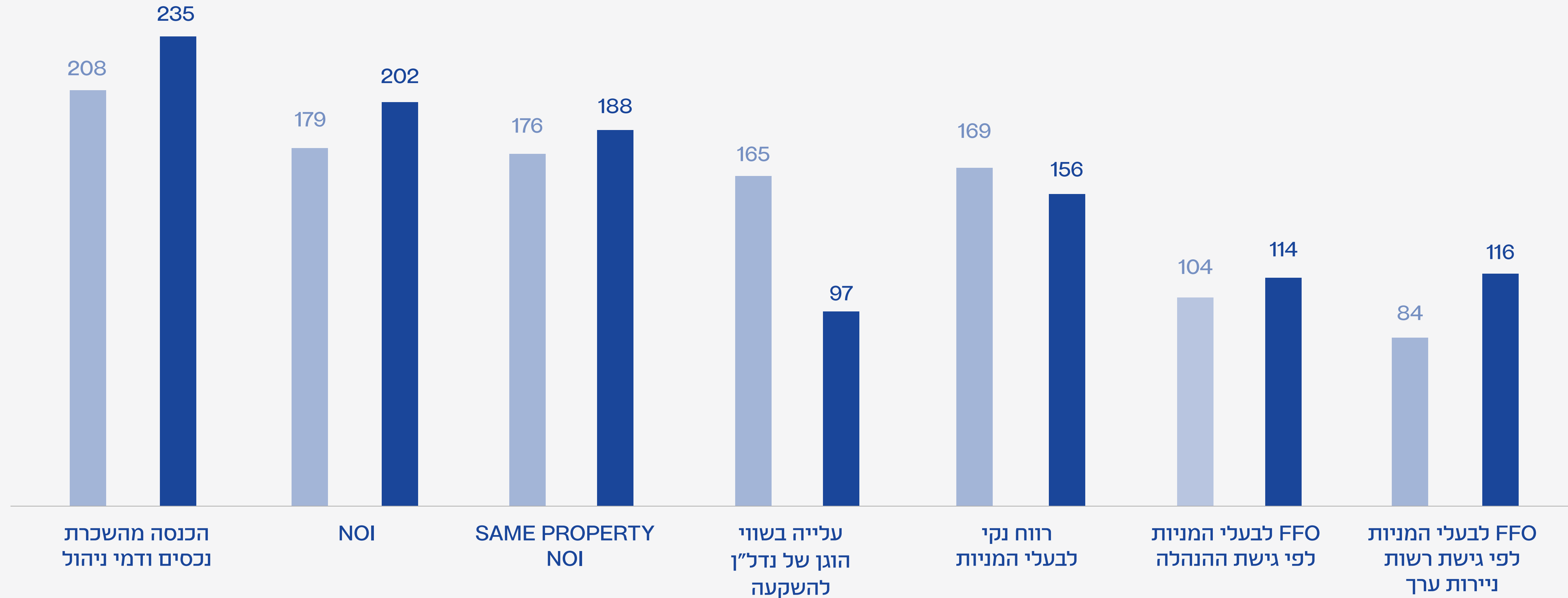


תוצאות כספיות

רבעון ראשון 2026 (במיליוני ש"ח)

רבעון ראשון 2025

רבעון ראשון 2026



נתונים לסיכום רבעון

נתוני חברה

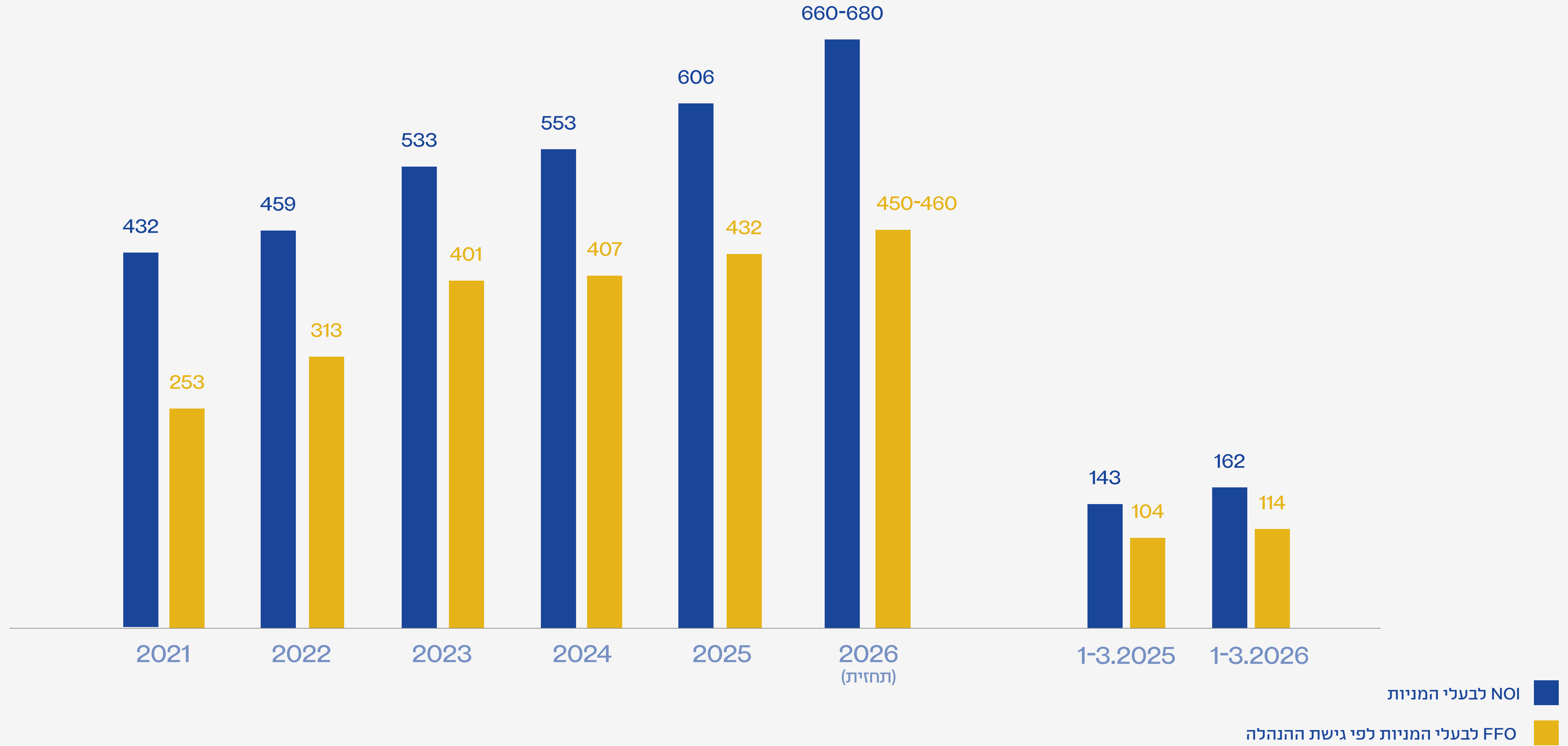
שיווק

פריקטים ביזום

מגורים

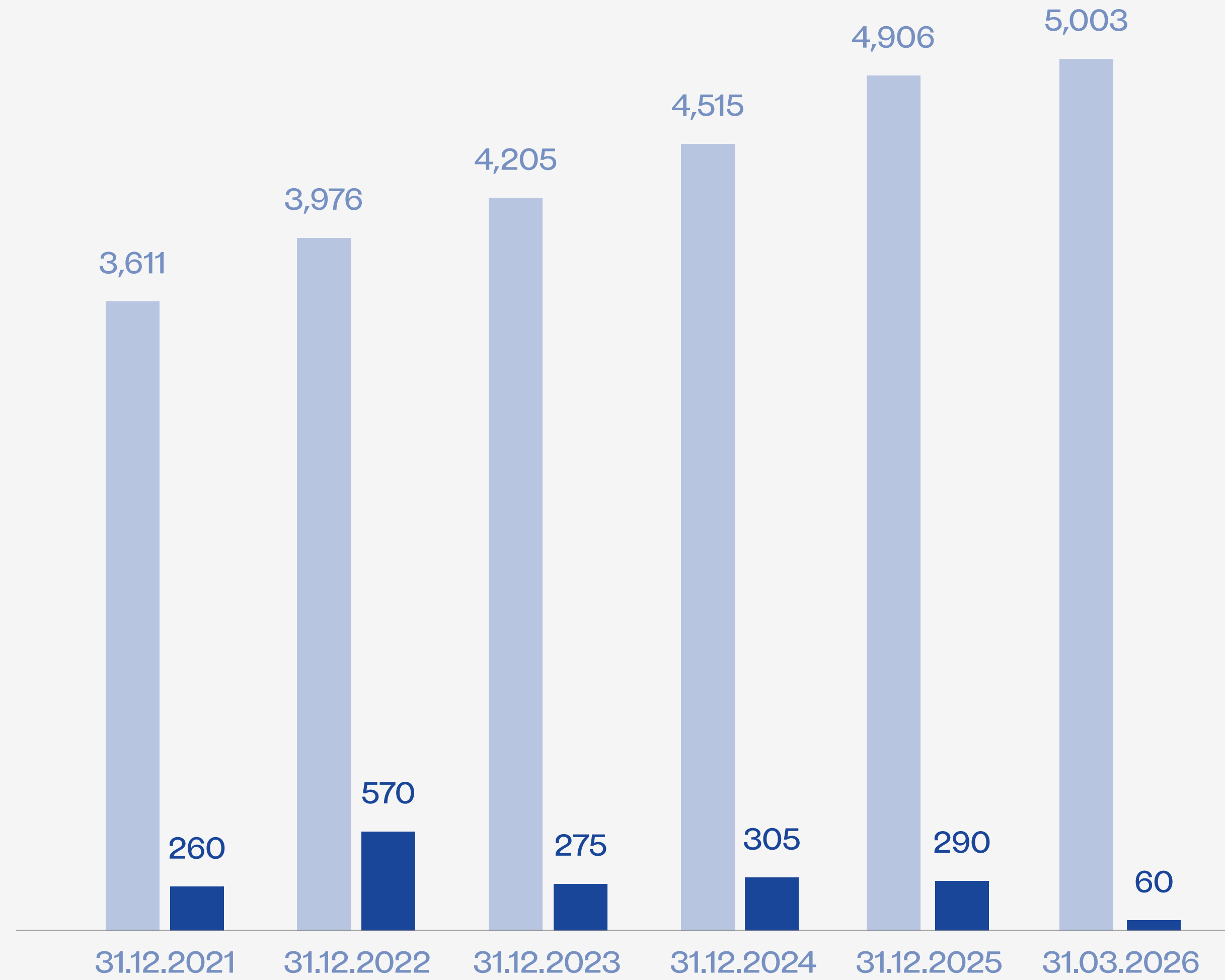
נתונים פיננסיים

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



* FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו עמוד 6

הון עצמי ודיבידנד לבעלי המניות (במיליוני ש"ח)



דיבידנד לבעלי המניות
הון עצמי לבעלי המניות

נתונים לסיכום רבעון

נתוני חברה

שיווק

פריקטים ביזום

מגורים

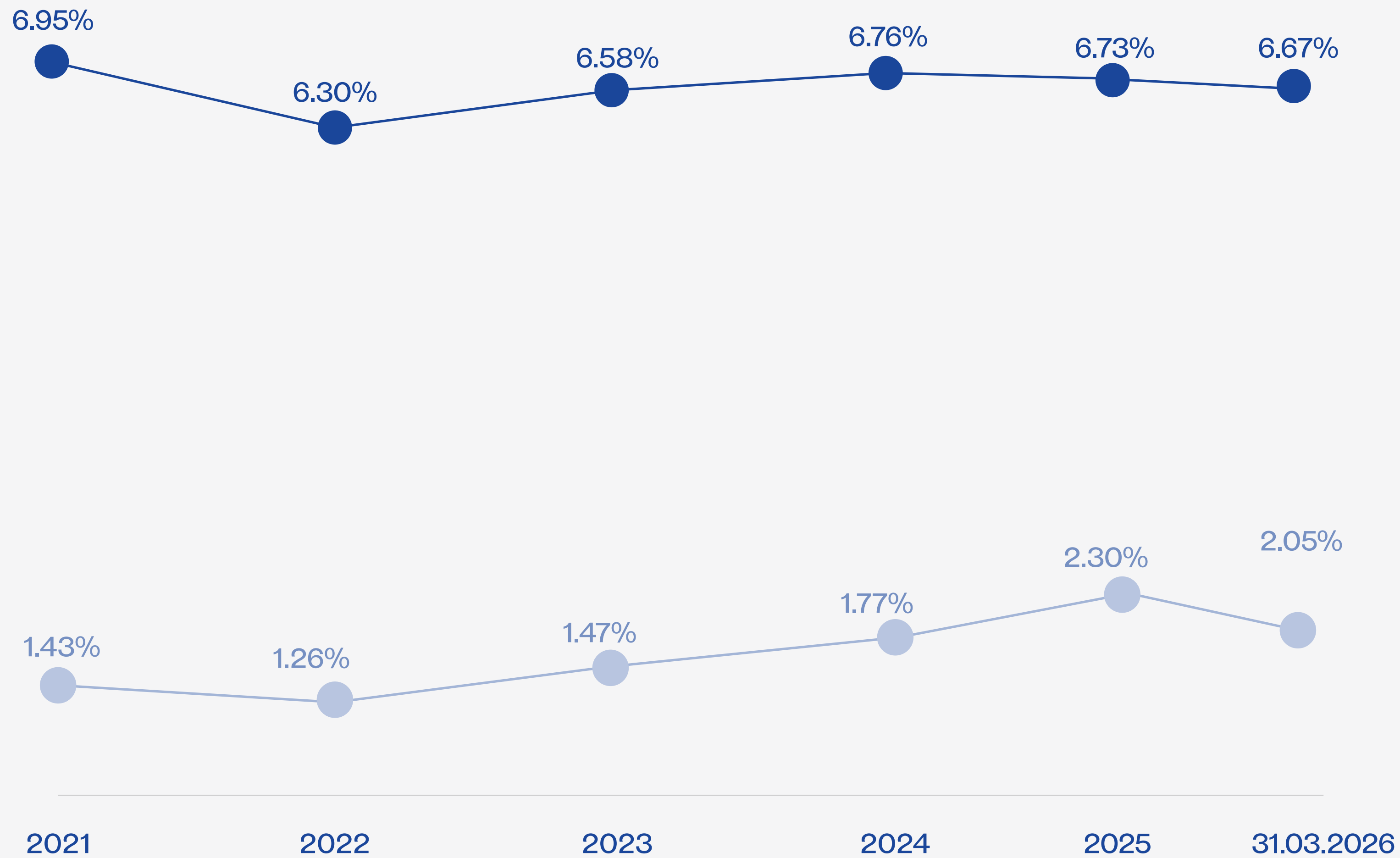
נתונים פיננסיים

עוצמה פיננסית

31.03.2026

שיעור היזון משוקלל

ריבית אפקטיבית משוקללת



מרווח מעלות חוב משוקללת

4.6%

מרווח מעלות גיוס שולית*

4.1%

* עלות גיוס שולית 2.6%, בהתאם לתשואה ברטו של אג"ח, י"ב, במח"מ של כ-6 שנים, נכון ליום 10.05.26.

חוב פיננסי

חוב פיננסי ברוטו

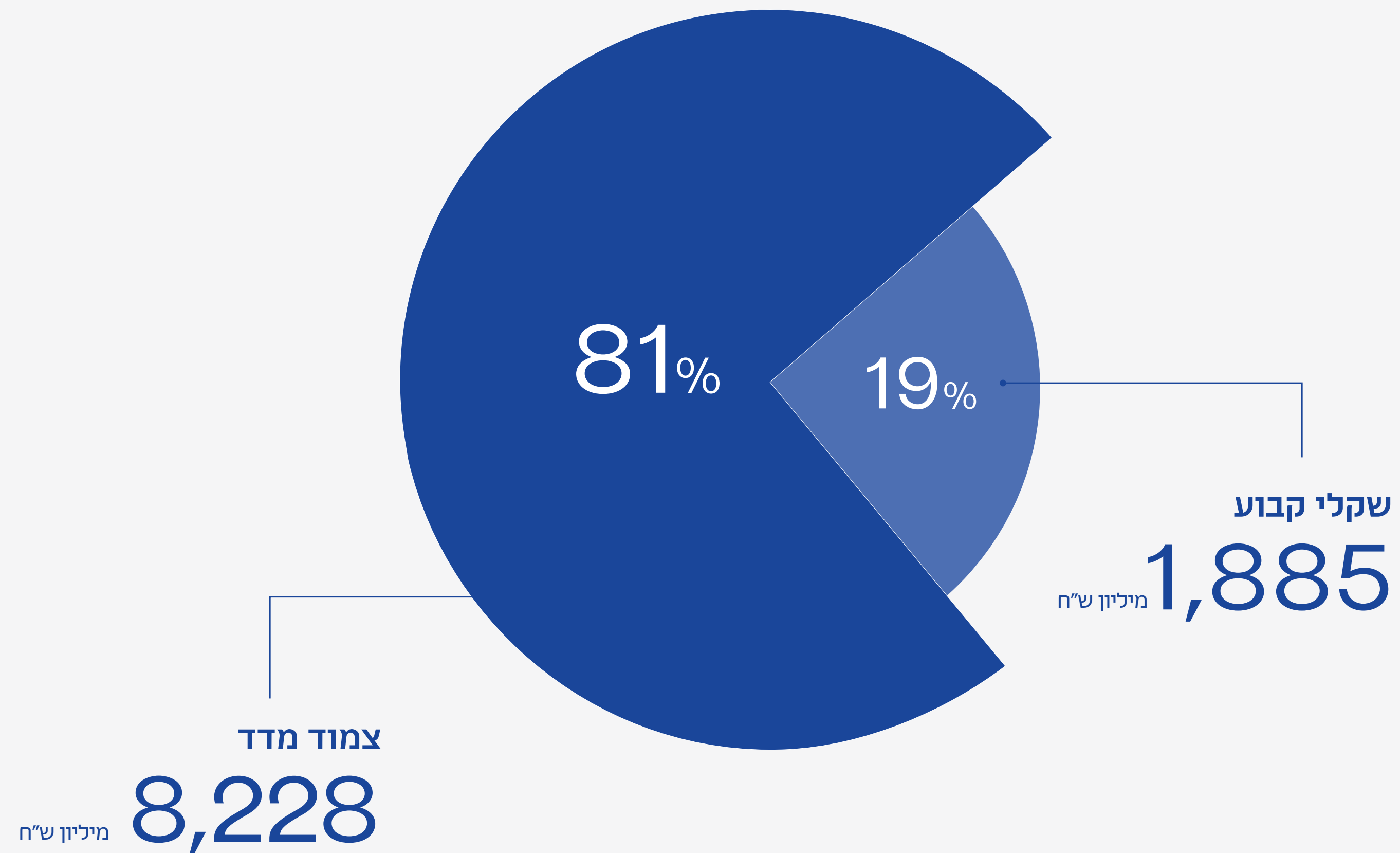
מיליון ש"ח **10,113**

ריבית אפקטיבית ממוצעת
משוקללת, צמודה למדד

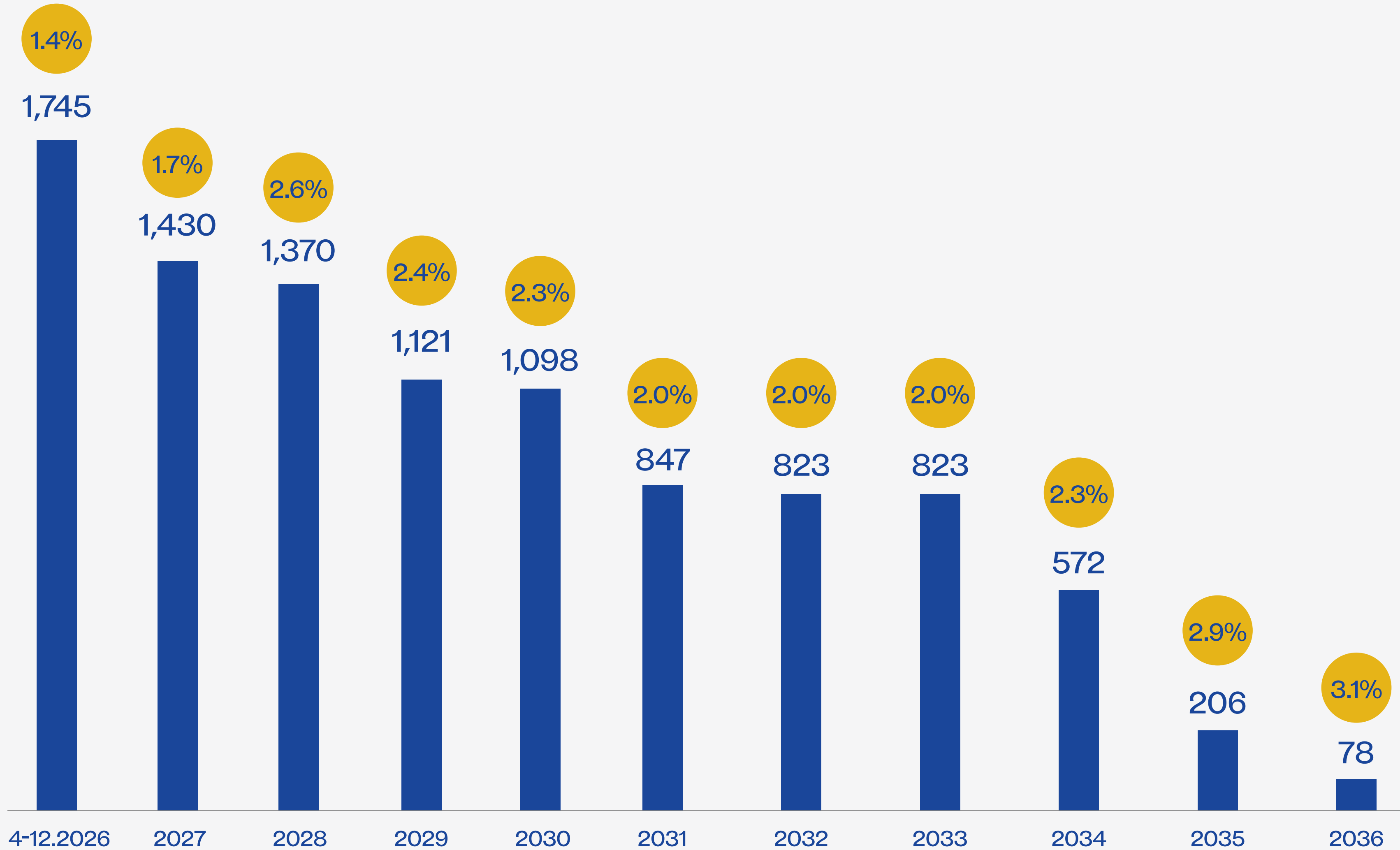
2.05%

מח"מ משוקלל

שנים **3.3**



פריסת החזר קרן החוב (במיליוני ש"ח)



שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת משוקללת, צמוד למדד

פריסת החזר קרן החוב

נתונים לסיכום רבעון

נתוני חברה

שיווק

פריקטים ביזום

מגורים

נתונים פיננסיים

נתונים כספיים (במיליוני ש"ח)

שינוי ב-%	1-3/2025	1-3/2026	מאוחד
13	179	202	NOI
7	176	188	Same Property NOI
(41)	165	97	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(11)	47	42	הוצאות מימון, נטו ⁽¹⁾
(3)	63	61	הוצאות מיסים
(8)	169	156	רווח נקי לבעלי המניות ⁽²⁾
10	104	114	FFO לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה ⁽³⁾
38	84	116	FFO לבעלי המניות לפי גישת הרשות לניירות ערך ⁽³⁾

(1) מזה: הוצאות הפרשי הצמדה ושינוי בשווי הוגן של מגזר פיננסי בסך של כ - (1) מיליון ש, לעומת 16 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)

שינוי ב-%	1-3/2025	1-3/2026	חלק בעלי המניות ⁽¹⁾
13	143	162	NOI
6	140	148	Same Property NOI
(23)	126	97	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(12)	43	38	הוצאות מימון, נטו
11	47	52	הוצאות מיסים
(8)	169	156	רווח נקי לבעלי המניות ⁽¹⁾
10	104	114	FFO לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה ⁽²⁾
38	84	116	FFO לבעלי המניות לפי גישת הרשות לניירות ערך ⁽²⁾

(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	31/03/2026
חוב פיננסי, ברוטו	9,931	10,113
התחייבויות אחרות	501	541
עתודה למיסים נדחים	1,887	1,927
הון המיוחס לבעלי המניות	4,906	5,003
זכויות שאינן מקנות שליטה*	1,547	1,522
סה"כ הון והתחייבויות	18,772	19,106

מאוחד	31/12/2025	31/03/2026
אמצעים נזילים	772	855
שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתוכו	16,879	16,842
נדל"ן מניב	13,200	13,152
נדל"ן בהקמה	2,949	2,959
קרקעות	730	731
נכסים אחרים	1,121	1,409
סה"כ	18,772	19,106

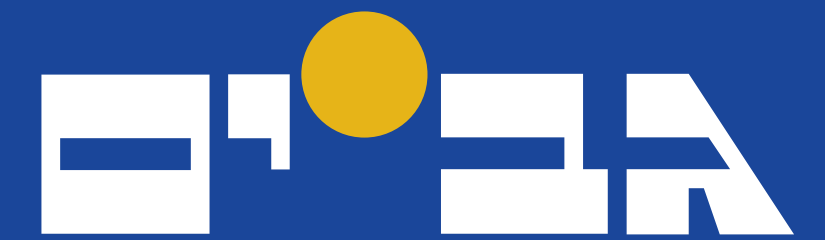
* חלק מיוחס לבעלי המניות (חברת מו"ם 50.1% , חברת גב-ים נגב 73.25% , חברת רמת אילן 83.33%).

נתונים כספיים (במיליוני ש"ח)

31/12/2025	31/03/2026	חלק בעלי המניות*
9,257	9,439	חוב פיננסי, ברוטו
320	353	התחייבויות אחרות
1,519	1,556	עתודה למיסים נדחים
4,906	5,003	הון המיוחס לבעלי המניות
16,002	16,351	סה"כ הון והתחייבויות

31/12/2025	31/03/2026	חלק בעלי המניות*
607	727	אמצעים נזילים
14,309	14,257	שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתוכו
10,925	10,875	נדל"ן מניב
2,823	2,820	נדל"ן בהקמה
561	562	קרקעות
1,086	1,367	נכסים אחרים
16,002	16,351	סה"כ

* 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.