



גב ים

מצגת שוק ההון

סיכום רבעון 2, 2026

פארק מתם



נתונים לסיכום מחצית ראשונה 2026

NOI לבעלי המניות

329
מיליון ש"ח

שיעור הגידול ב- NOI

12.3%

NOI

410
מיליון ש"ח

שיעור הגידול ב- EBITDA

12.7%

EBITDA

382
מיליון ש"ח

שיעור הגידול ב- Same Property NOI

6.4%

FFO לבעלי מניות לפי גישת ההנהלה*

232
מיליון ש"ח

* FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו עמוד 6



נתונים לסיכום

מחצית ראשונה 2026



נתונים לסיכום

מחצית ראשונה 2026

חוב פיננסי נמוך

10,095
מיליון ש"ח

אמצעים נזילים

805
מיליון ש"ח

מסגרות אשראי
לא מנוצלות

390
מיליון ש"ח

מסגרות אשראי
מנוצלות

125
מיליון ש"ח

ריבית אפקטיבית משוקללת
ממוצעת, צמודה למדד

2.3%

נכסים שאינם משועבדים

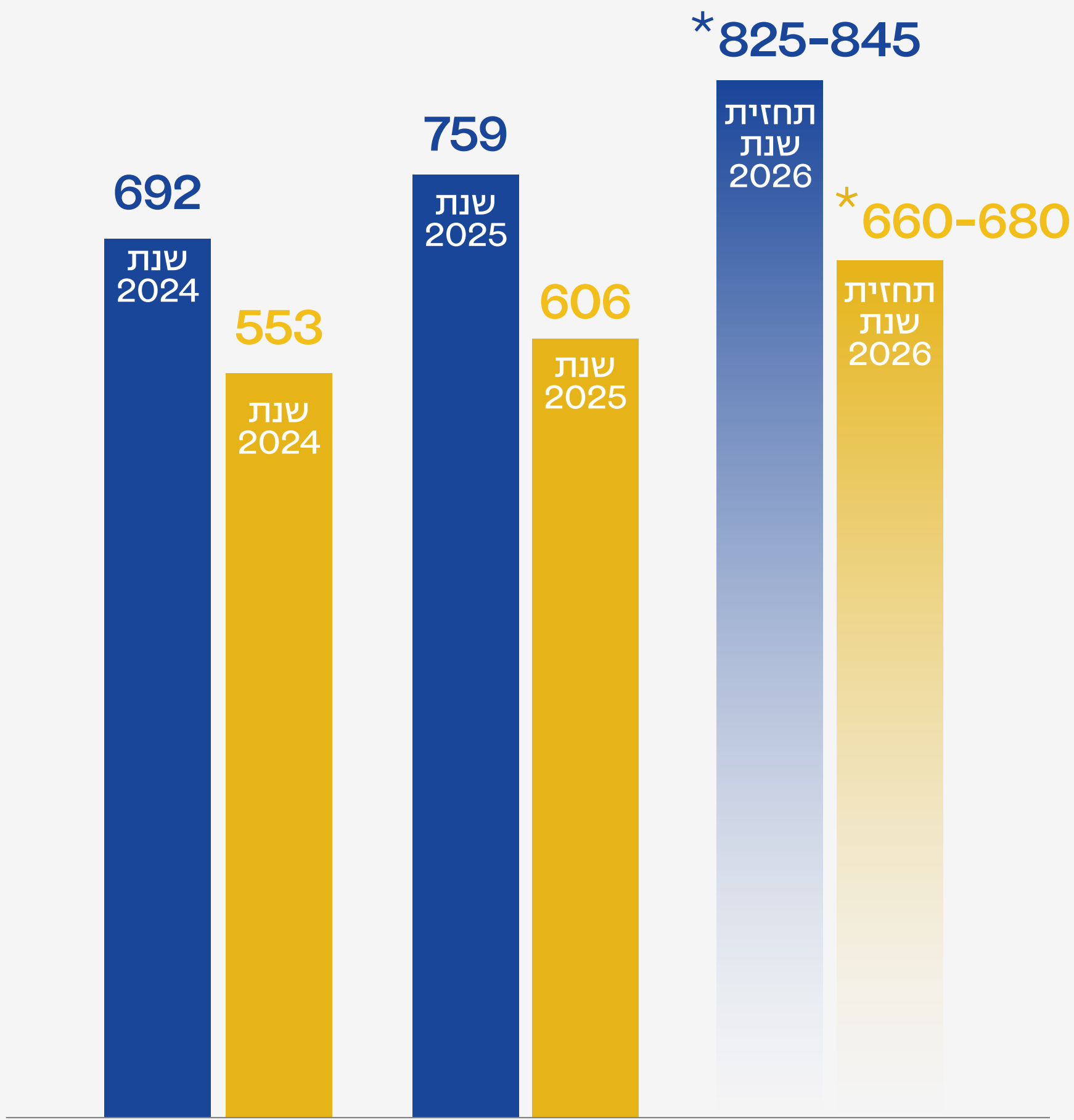
100%

דירוג אג"ח

AA il
מעלות S&P

שיעור המינוף

59.8%



נתונים לסיכום - NOI (במיליוני ש"ח)

	שיעור השינוי	1-6.2025	1-6.2026	
NOI	12%	365	410	
NOI לבעלי המניות	13%	292	329	

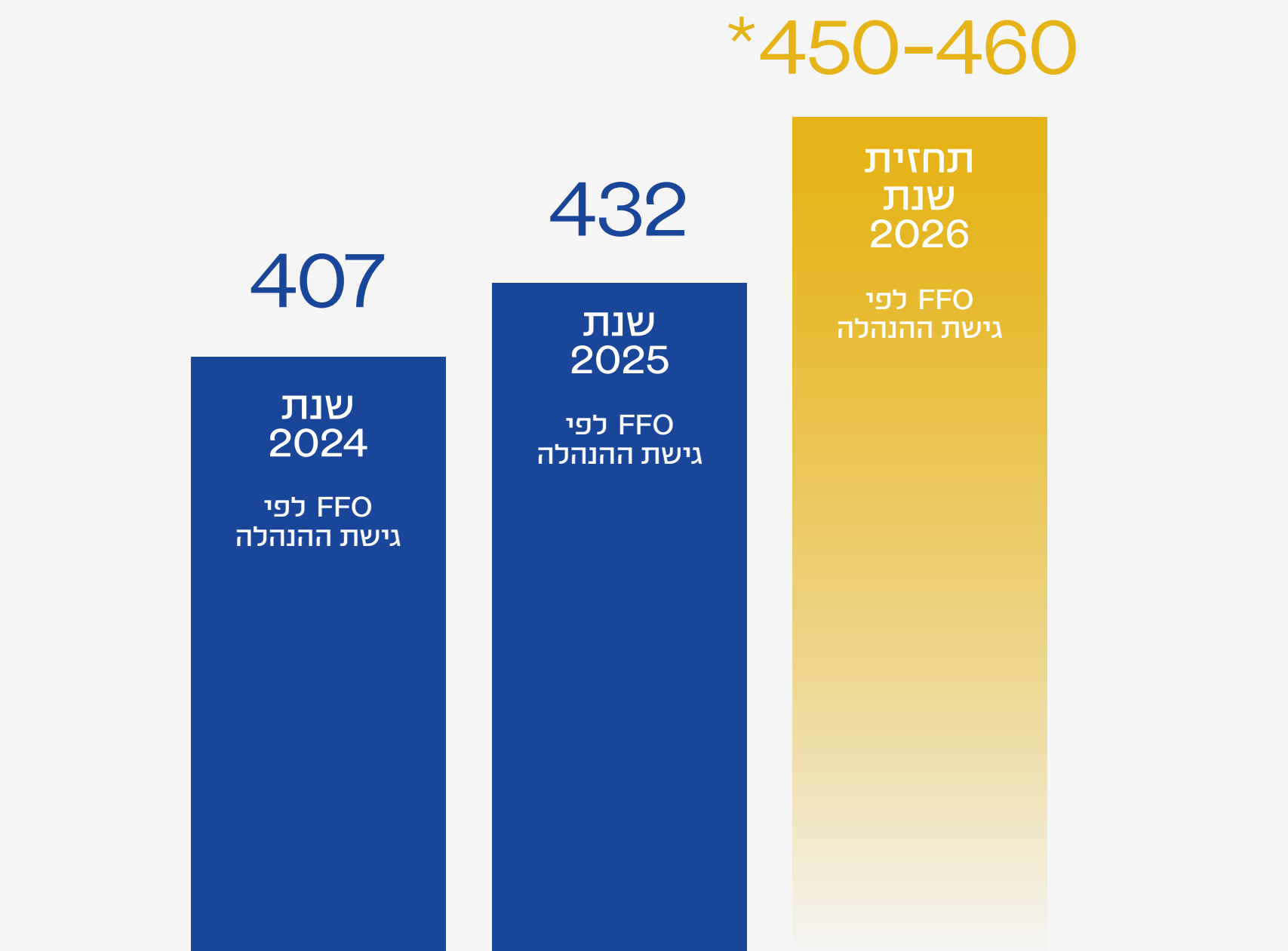
	שיעור השינוי	4-6.2025	4-6.2026	
NOI	12%	186	208	
NOI לבעלי המניות	12%	149	167	

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 (במיליוני ש"ח)



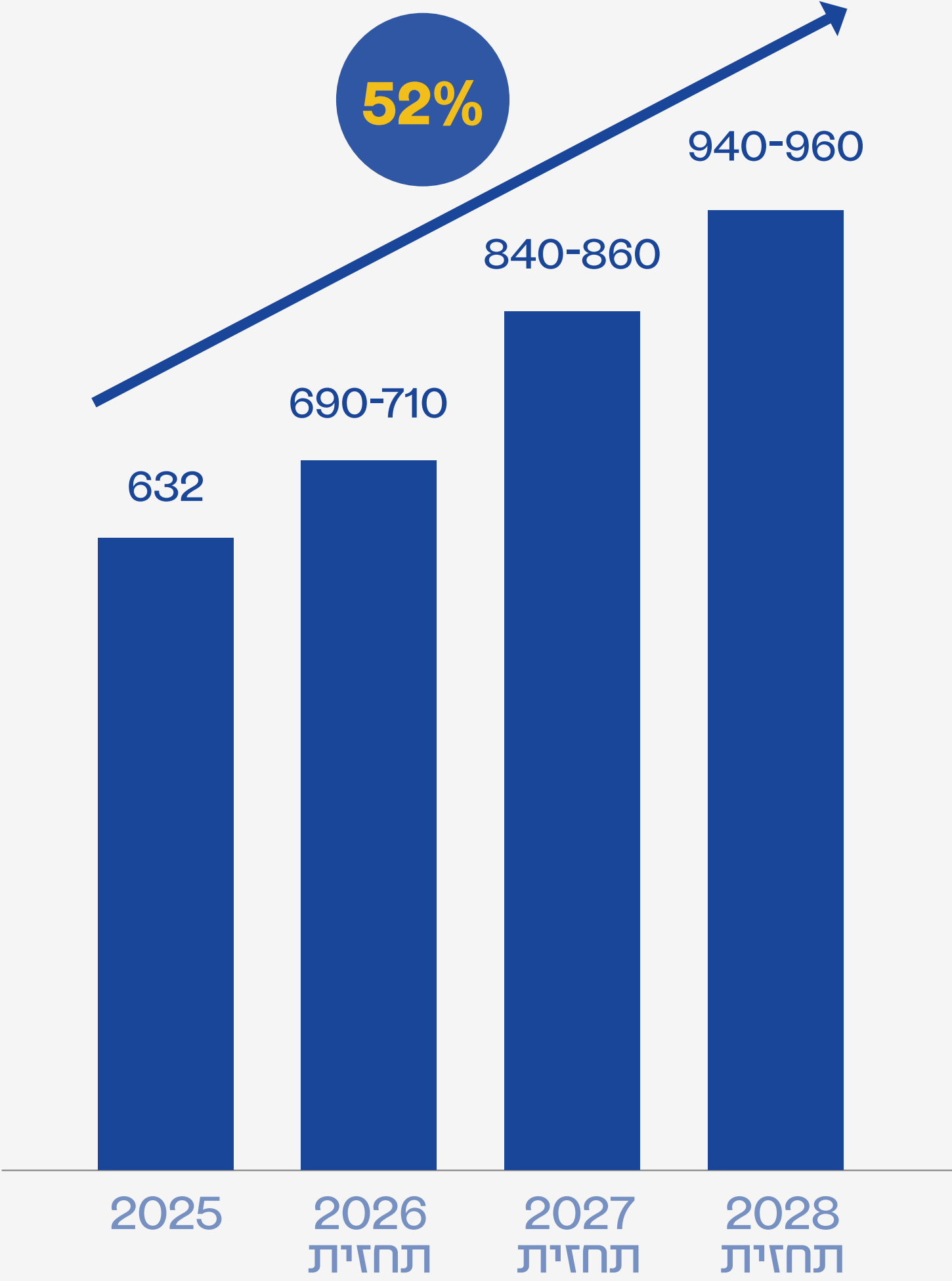
שיעור השינוי	1-6.2025	1-6.2026	
9%	212	232	FFO לפי גישת ההנהלה
27%	128	163	FFO לפי גישת רשות ניירות ערך

שיעור השינוי	4-6.2025	4-6.2026	
9%	108	118	FFO לפי גישת ההנהלה
7%	44	47	FFO לפי גישת רשות ניירות ערך

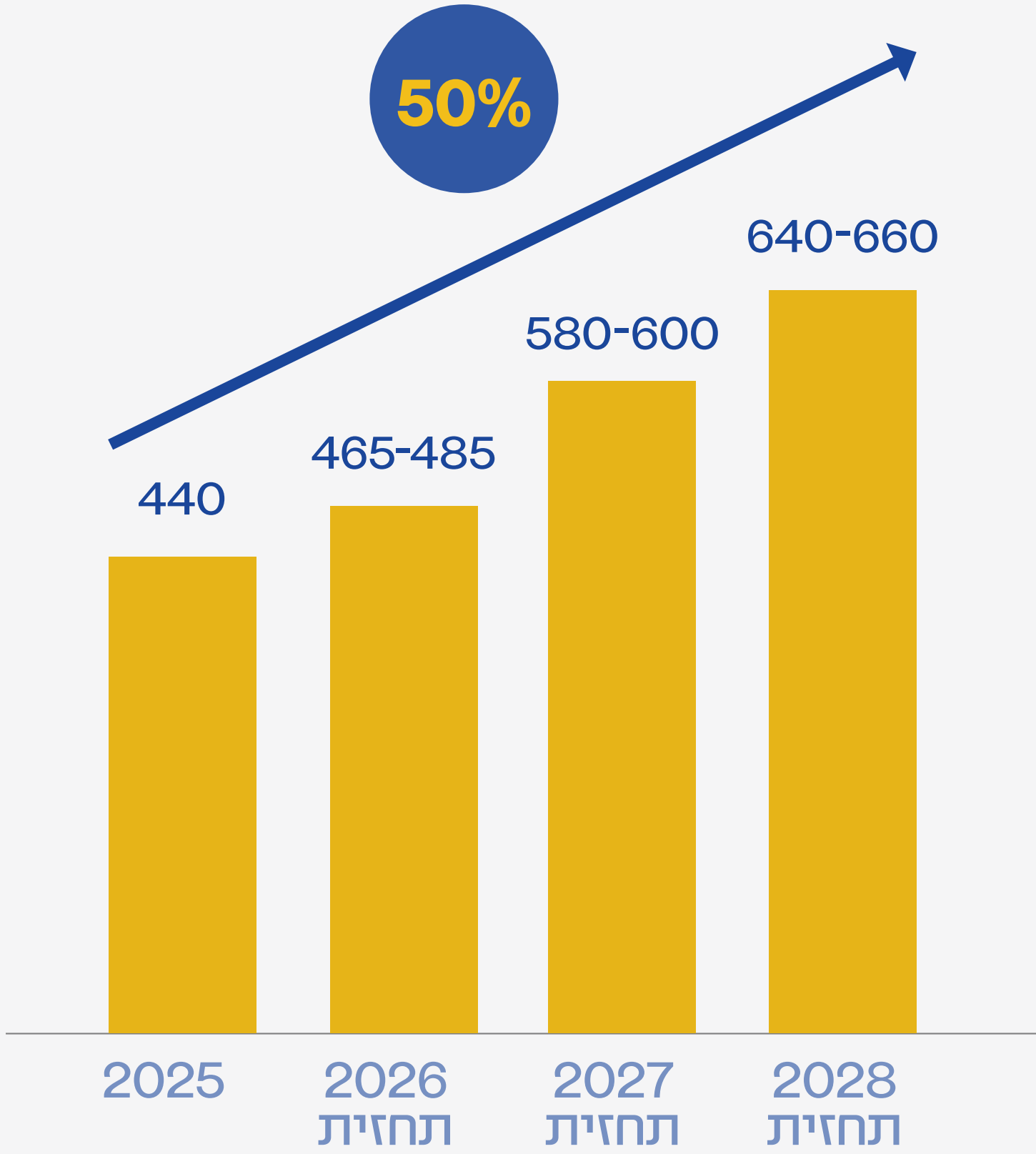
* הנתונים המפורטים לעיל מבוססים על תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד (מידע צופה פני עתיד).

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

NOI לבעלי המניות מנורמל רבעון 4

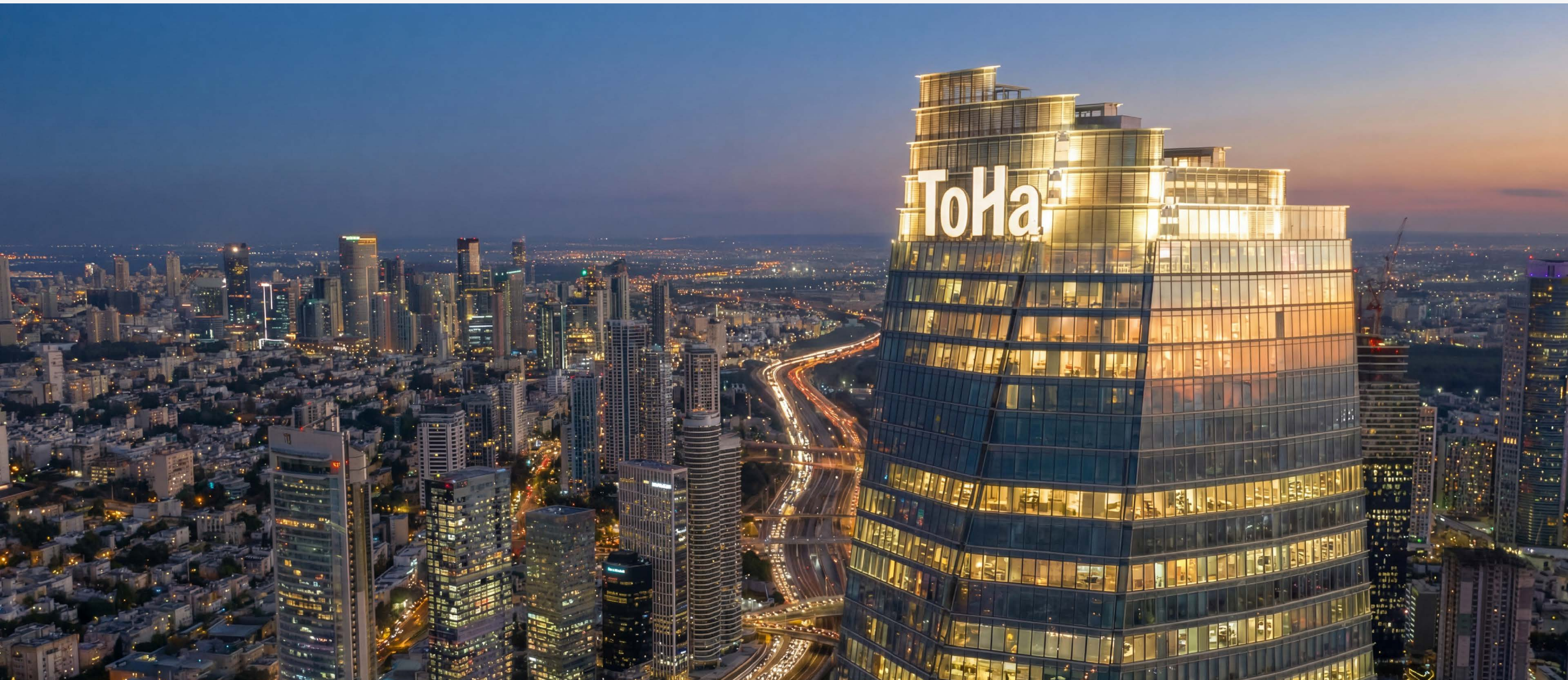


FFO לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה מנורמל רבעון 4



* 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





18

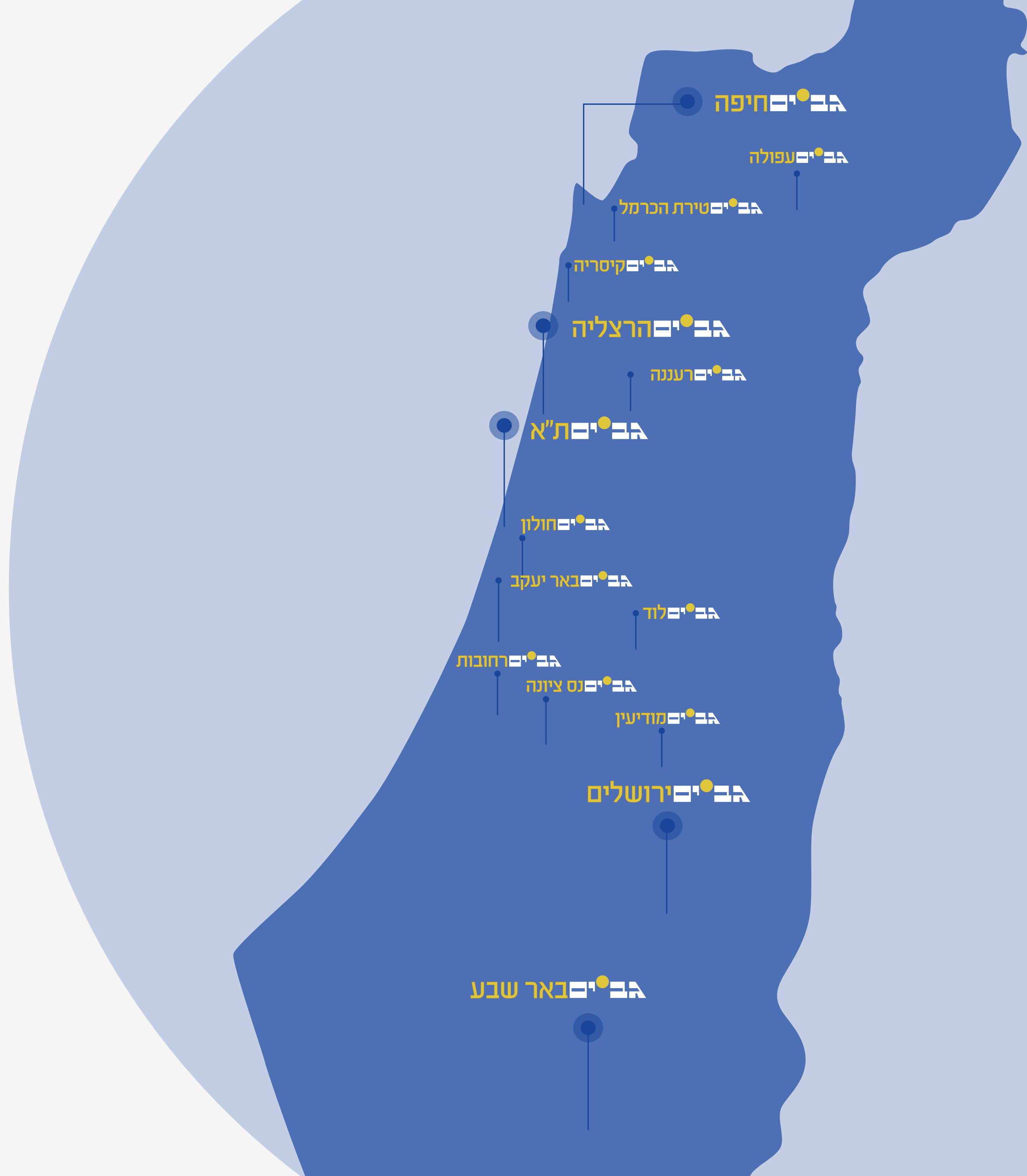
פארקי הייטק,
לוגיסטיקה ותעשייה

97%

שיעור תפוסה

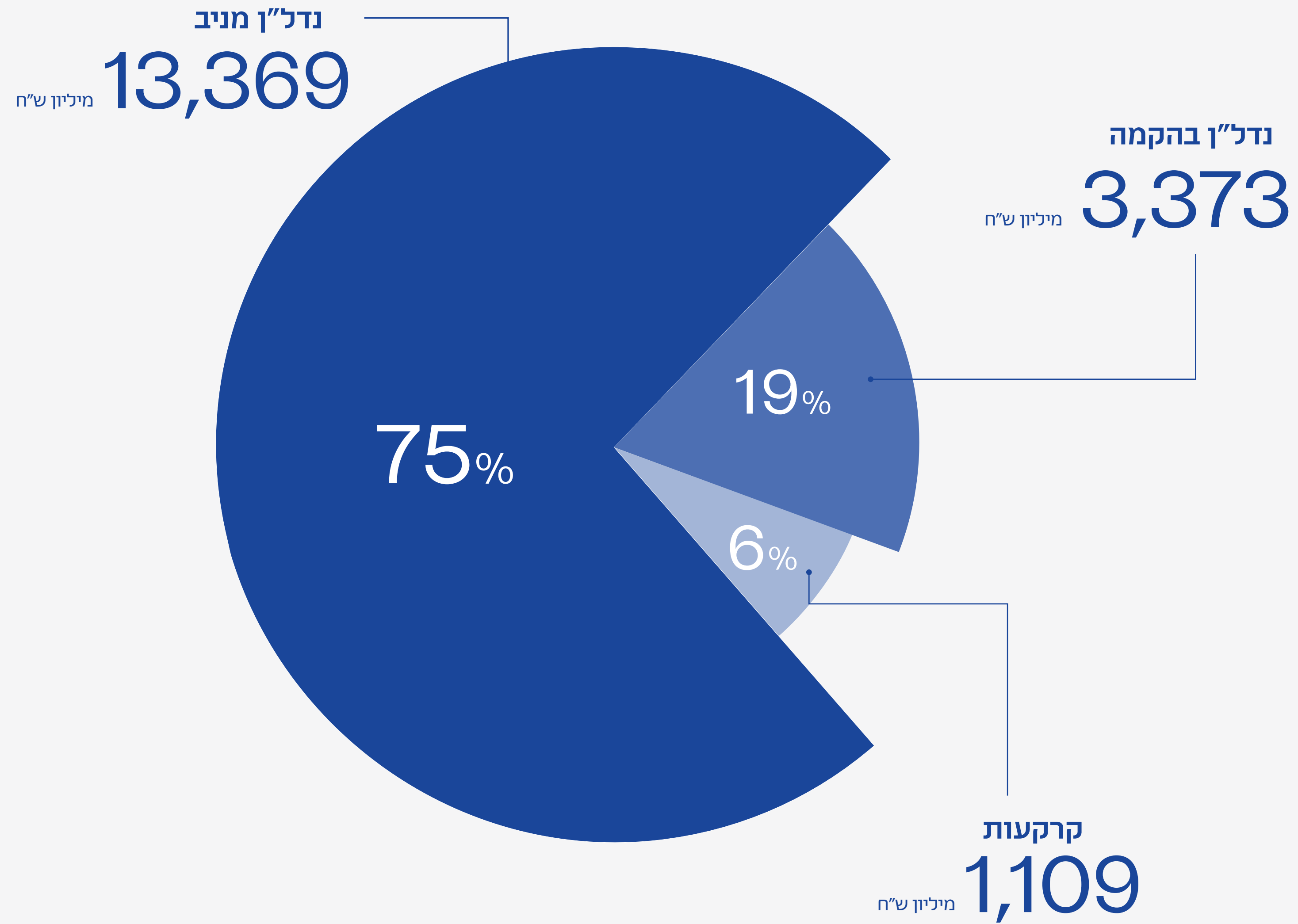
15

ערים ברחבי הארץ



התפלגות שווי נדל"ן להשקעה.

30.06.2026



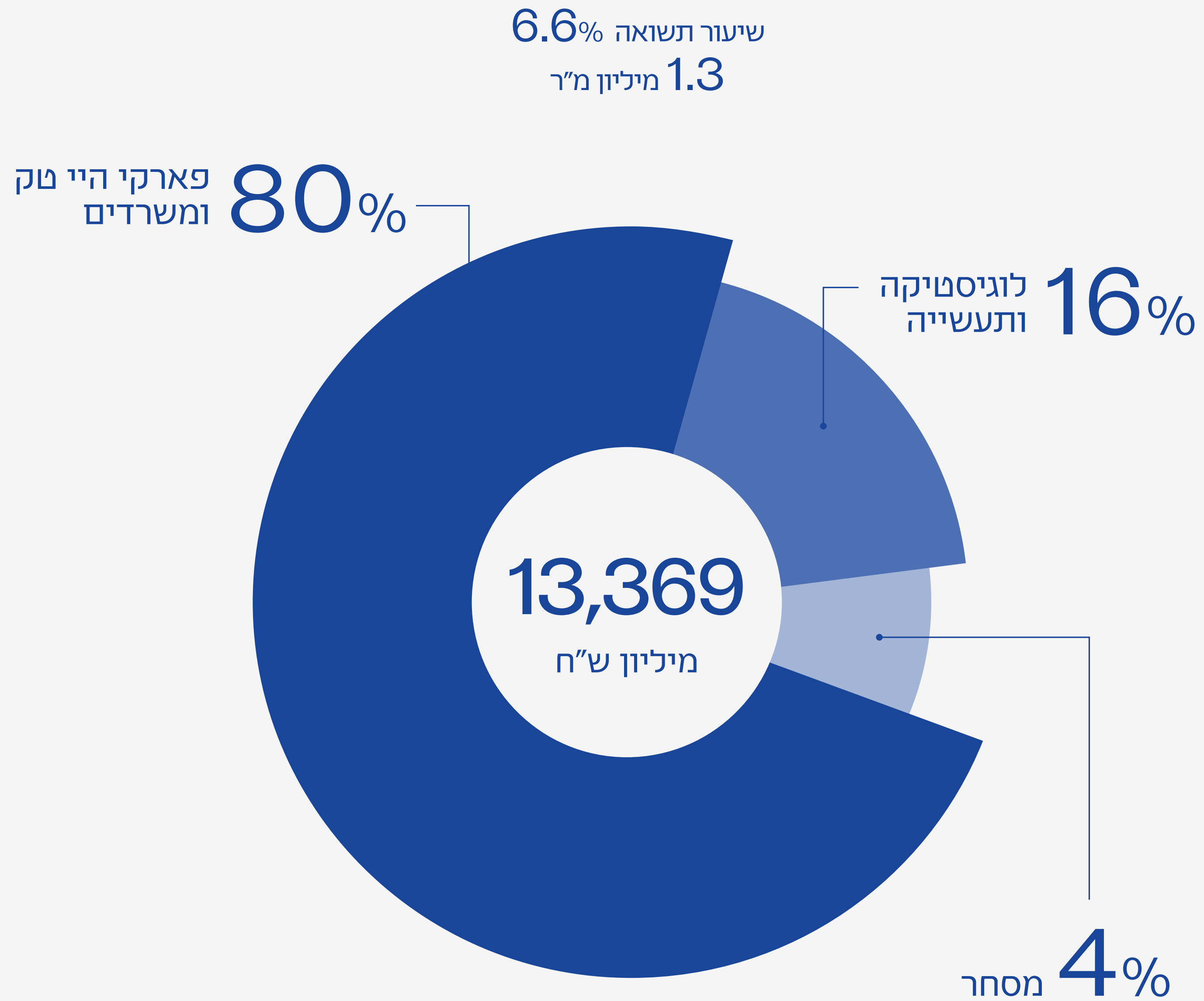
שווי נדל"ן להשקעה

מיליוני ש"ח

17,851

שווי נכסים מניבים.

30.06.2026



הבית של החברות הגדולות בעולם.



קיימות.



אנרגיה מתחדשת



בניה ירוקה



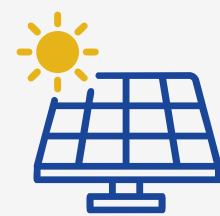
מרכזי אנרגיה



טעינה חשמלית



הקמת מתקני
אגירת אנרגיה



מערכות PV



חיבור לגז טבעי



מחזור מים



אנרגיה מתחדשת.



מרכזי אנרגיה

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



מתקנים פוטו-וולטאים

54 מערכות
הספק כולל 11.2MW



מתקני אגירת אנרגיה

הקמת 3 מתקני אגירה בהספק כולל של כ-86MW



חשמל ירוק

רכישת חשמל ירוק מחברת EDF לכלל נכסי החברה



פרויקטים בתקן LEED.

נתונים לסיכום רבעון

נתוני חברה

שיווק

פרויקטים בייזום

מגורים

נתונים פיננסים



פארק גב-ים העברית



מגדלי מתם מזרח



מרכז גב-ים הרצליה פיתוח



ToHa



גב-ים רחובות #5



גב-ים O2 הרצליה



גב-ים נגב #4



גב-ים נגב #5



פארק גב-ים רעננה



עלייה ריאלית בדמי השכירות

מחצית ראשונה 2026

במחצית הראשונה של שנת 2026 חתמה החברה על 84 הסכמי שכירות, ביחס לשטח עילי כולל של כ-69 אלף מ"ר, המניבים כ-62 מיליון ש"ח בשנה.

חידוש חוזים

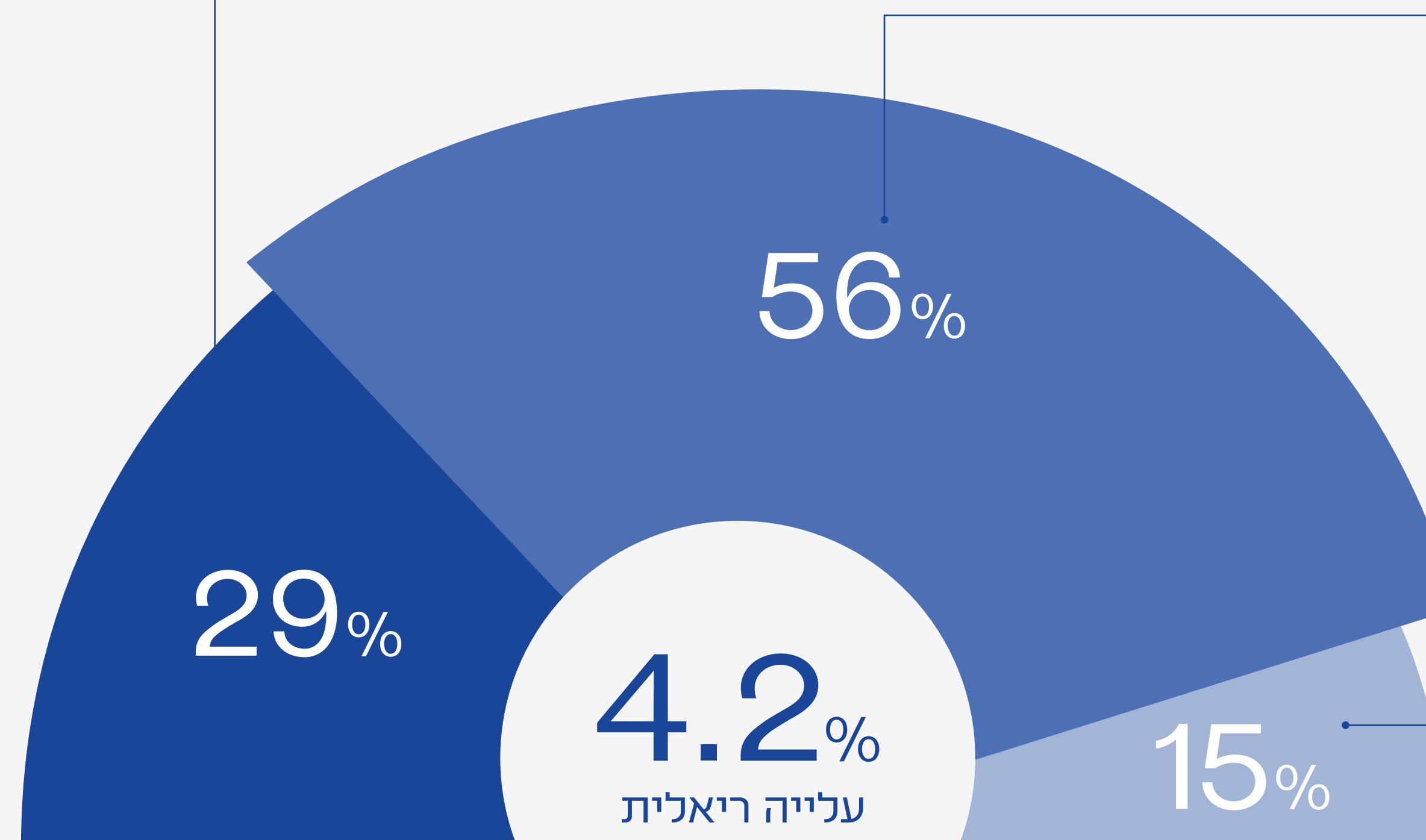
4.0%

עלייה ריאלית

מימוש אופציה

4.3%

עלייה ריאלית



4.2%

עלייה ריאלית

חילופי שוכרים

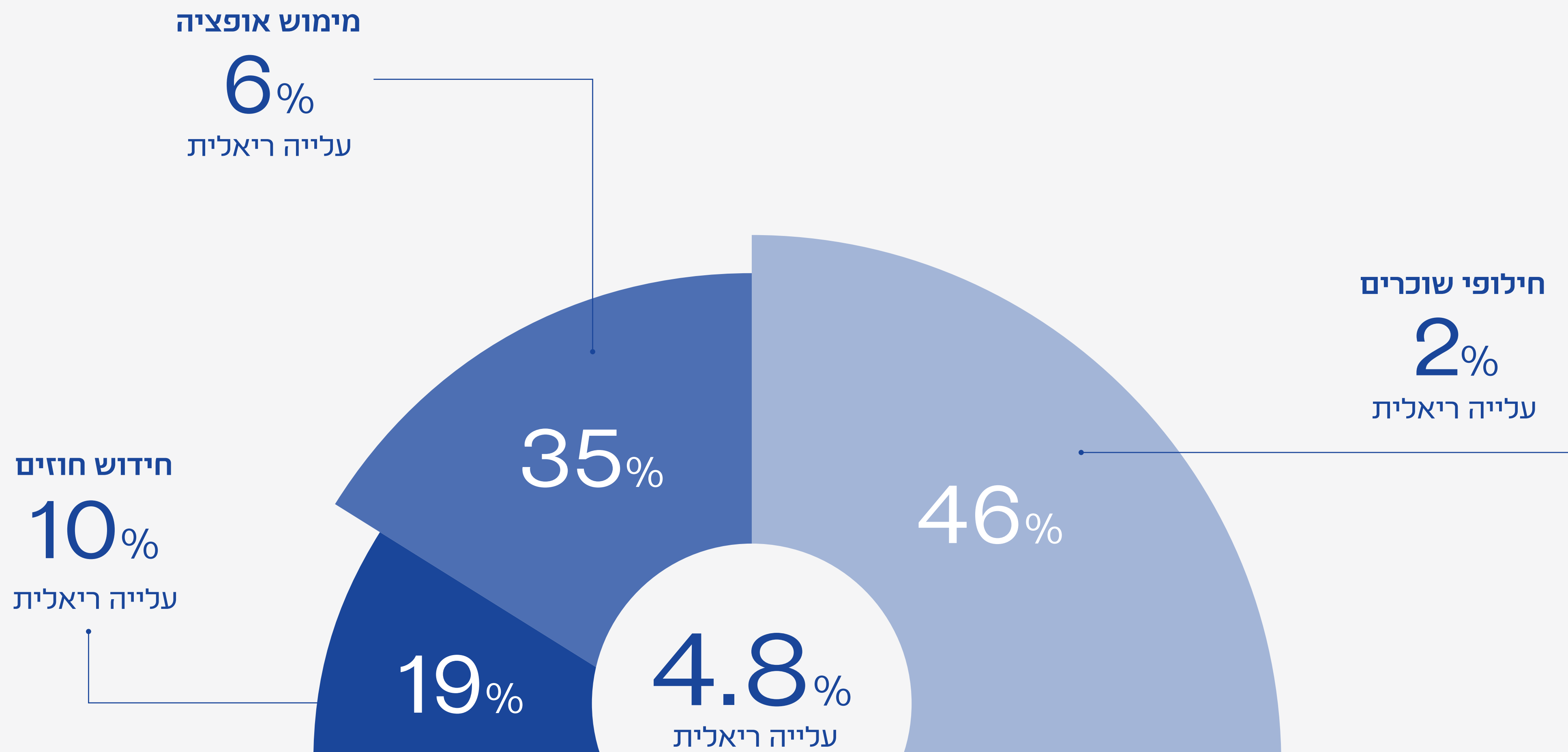
4.0%

עלייה ריאלית



עלייה ריאלית בדמי השכירות

ברבעון השני של שנת 2026 חתמה החברה על 28 הסכמי שכירות, ביחס לשטח עילי כולל של כ-19 אלף מ"ר, המניבים כ-19 מיליון ש"ח בשנה.



פרויקטים בייזום



פרויקטים בייזום

כ- 258 אלף מ"ר במאוחד.

נכון למועד הדוח שיווקה החברה כ-51% מכלל השטחים העיליים בפרויקטים בייזום. אם וככל שיחתמו ההסכמים הנמצאים כיום במשאים ומתנים מתקדמים מול שוכרים ב-ToHa2 ובמגדלי מתם מזרח #3, יעמוד הנתון על כ- 75% מכלל השטחים העיליים בפרויקטים בייזום.



מגדלי מתם מזרח #3

43 אלף מ"ר שווק - 27%
מועד השלמה Q4/26

בגין מלוא השטחים להשכרה נחתמו הסכמים ו/או מתנהלים מו"מ מתקדמים



ToHa2

100 אלף מ"ר שווק - 46%
מועד השלמה Q4/26

בגין כ-75% מהשטחים להשכרה נחתמו הסכמים ו/או מתנהלים מו"מ מתקדמים



גב-ים 02 הרצליה

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



גב-ים הרצליה צפון - משכית 3

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



גב-ים העברית #3

33 אלף מ"ר שווק - 4%
מועד השלמה Q4/27



חוות השרתים - פארק מתם

14 אלף מ"ר שווק - 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 30.06.26)	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 O2 - הרצליה	39	20	59	100%	59	746	20	48	100%	48	Q3/26
מגדלי מתם מזרח #3	30	13	43	100%	43	358	90	33	27%	10	Q4/26
ToHa2	155	45	200	50%	100	1,700	488	155	46%	73	Q4/26
פארק מתם - חוות השרתים	14	-	14	100%	14	157	85	11	100%	11	Q1/27
גב-ים העברית #3	29	21	50	66%	33	479	370	30	4%	1	Q4/27
גב-ים הרצליה צפון - משכית 3	9	-	9	100%	9	154	80	10	-	-	Q4/27
סה"כ:	276	99	375	-	258	3,594	1,133	287	-	143	

8.0%

שיעור תשואה ממוצע על העלות

נתונים לסיכום רבעון

נתוני חברה

שיווק

פרויקטים בייזום

מגורים

נתונים פיננסים

פרויקטים בייזום סולו מורחב**

שם הפרויקט	עילי	חניון	סה"כ	עלויות הקמה (כולל קרקע)	יתרת עלויות (ליום 30.06.26)	הכנסות שכירות שנתיות מייצגות מיליוני ₪	שיעור שטח עילי ששוק	הכנסות בגין שטח ששוק מיליוני ₪	מועד סיום
	שטח (אלפי מ"ר) - 100%			במיליוני ₪					
גב-ים O2 - הרצליה	39	20	59	746	20	48	100%	48	Q3/26
מגדלי מתם מזרח #3	15	7	22	179	45	17	27%	5	Q4/26
ToHa2	77	23	100	1,700	488	155	46%	73	Q4/26
פארק מתם - חוות השרתים	7	-	7	78	42	6	100%	6	Q1/27
גב-ים העברית #3	19	14	33	479	370	30	4%	1	Q4/27
גב-ים הרצליה צפון - משכית 3	9	-	9	154	80	10	-	-	Q4/27
סה"כ:	166	64	230	3,336	1,045	266	-	133	

8.0%

שיעור תשואה ממוצע על העלות

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

נתונים לסיכום רבעון

נתוני חברה

שיווק

פרויקטים בייזום

מגורים

נתונים פיננסים

פרויקטים בתכנון

כ- 296 אלף מ"ר במאוחד.



פארק מתם - מבנה מעבדות

10,000 מ"ר עילי
7,000 מ"ר חניון



תל אביב - מגרש 103 במתחם טרה

88,000 מ"ר זכויות בניה מאושרות
63,000 מ"ר תעסוקה ו- 230 יח"ד ומתוכם



תוהא 3

80,000 מ"ר (חלק החברה)



הרצליה - החושלים

34,000 מ"ר עילי
9,000 מ"ר חניון



גב-ים רחובות #6

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



פארק מתם - מבנה משרדים

25,000 מ"ר עילי
8,000 מ"ר חניון



גב-ים נגב #6

17,000 מ"ר עילי



רכישת מגרש 103 במתחם טרה

שטח המגרש

4.6 כ- דונם

זכויות בניה מאושרות

88 כ- אלף מ"ר

תעסוקה

63 כ- אלף מ"ר

יח"ד

230 כ-



ההדמיות להמחשה בלבד

החברה מחזיקה ב-85% מהזכויות בשטח ומנהלת מו"מ לרכישת 10% נוספים מול רשות מקרקעי ישראל.



פרויקטים למגורים

סטטוס	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)
	תל אביב- מגרש 103 במתחם טרה	230	230
	הרצליה צפון #1	300	300
	קרית אוננו - חנה סנש	66	53*
	קרית אוננו - רחבת השקד	46	36*
	תל אביב- תוהא מגורים	94	47
	פתח תקווה - רמת ורבר	254	113*
	חולון	1,020	945
פרויקטים - טווח קצר צפי של 1-3 שנים לתחילת ייזום	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

שיווק

פרויקטים בייזום

מגורים

נתונים פיננסיים

TRUE

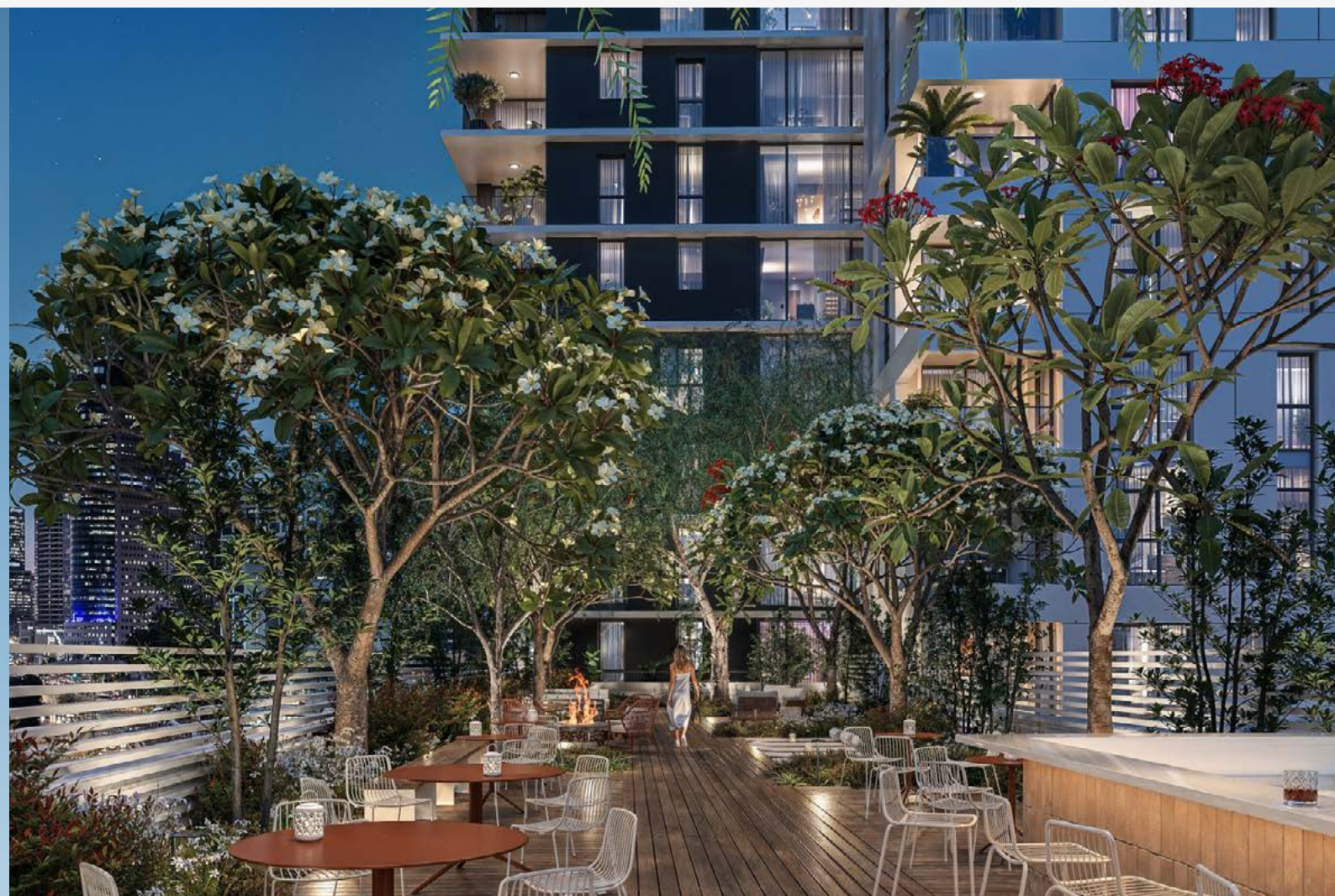
TEL AVIV

פרויקט בהקמה ושיווק

TRUE TEL AVIV - תל-אביב-דפנה-מתחם 505



ההדמיות להמחשה בלבד



יח"ד	232
(מתוכנן 156 יח"ד לשיווק)	
מסחר	300 מ"ר
רווח צפוי	95 מיליון ש"ח
יח"ד שנמכרו	79 יח"ד
הכנסות צפויות:	841 מיליון ש"ח
רווח צפוי חלק גב-ים*	32 מיליון ש"ח
הנתונים הינם 100% (חלק גב-ים 65%)	

* לאחר תשלום התמורה (בדרך של הקצאת מניות) לנכסים ובנין בגין פרויקט זה לא כולל הכנסות ועלויות שירותי הבנייה.

פרויקטים למגורים - טווח קצר

צפי של 1-3 שנים לתחילת היזום



קרית אונו - חנה סנש*
כ-53 יח"ד



הרצליה צפון #1
כ-300 יח"ד



תל אביב - דפנה - מתחם 501*
כ-171 יח"ד



תל אביב - מגרש 103 - מתחם טרה
כ-230 יח"ד



פתח תקווה - רמת ורבר*
כ-113 יח"ד



תל אביב- תוהא מגורים
כ-47 יח"ד



קרית אונו - רחבת השקד*
כ-36 יח"ד

סה"כ כ- 950 יח"ד (חלק החברה)

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

פרויקטים למגורים - טווח ארוך

צפי של 4 שנים ומעלה לתחילת היזום



חיפה - מגרש 8001
כ-175 יח"ד



רחובות
כ-540 יח"ד



חולון
כ-945 יח"ד



תל אביב - דפנה - מתחם 502 *
כ-88 יח"ד



קרית ים 1,2*
כ-1,250 יח"ד



עכו
כ-1,000 יח"ד



באר שבע
כ-183 יח"ד



עפולה
כ-150 יח"ד



הרצליה צפון 2
כ-92 יח"ד

סה"כ כ- 4,400 יח"ד (חלק החברה)

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



נתונים פינוסים





נתונים לסיכום רבעון

נתוני חברה

שיווק

פריקטים ביזום

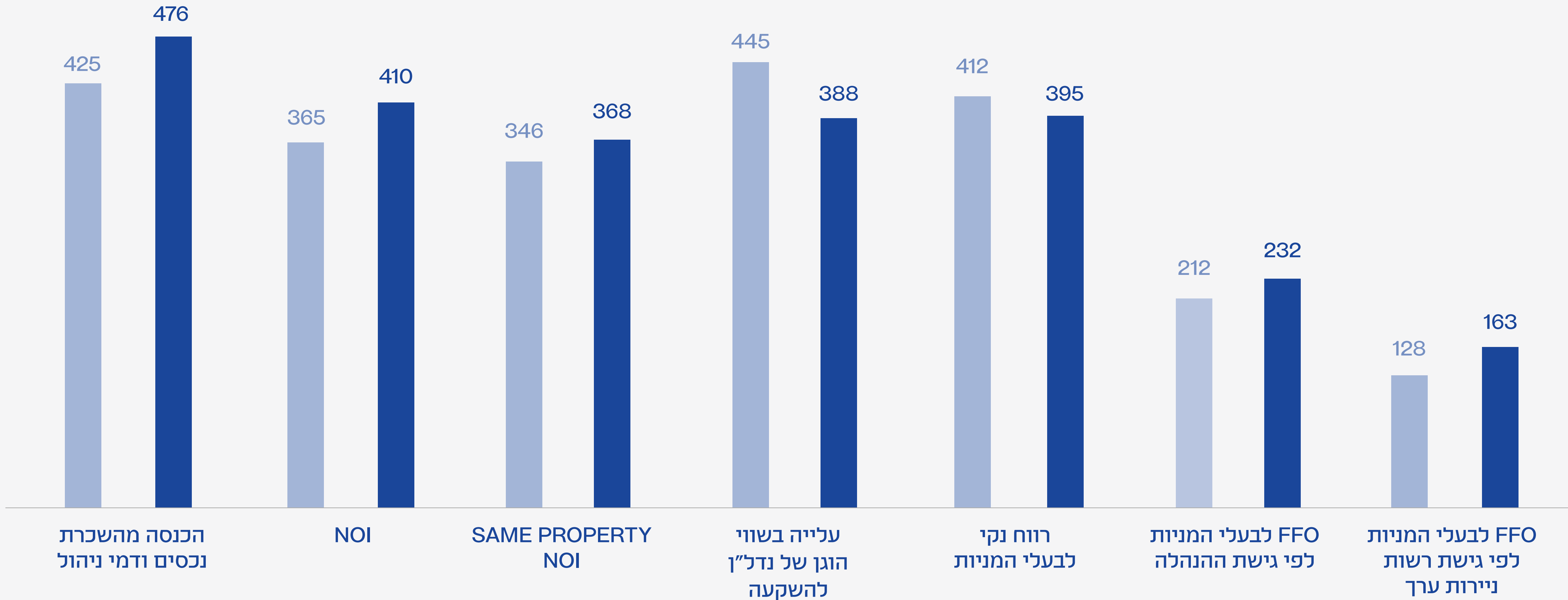
מגורים

נתונים פיננסים

תוצאות כספיות

מחצית ראשונה 2026 (במיליוני ש"ח)

מחצית ראשונה 2025 מחצית ראשונה 2026





נתונים לסיכום רבעון

נתוני חברה

שיווק

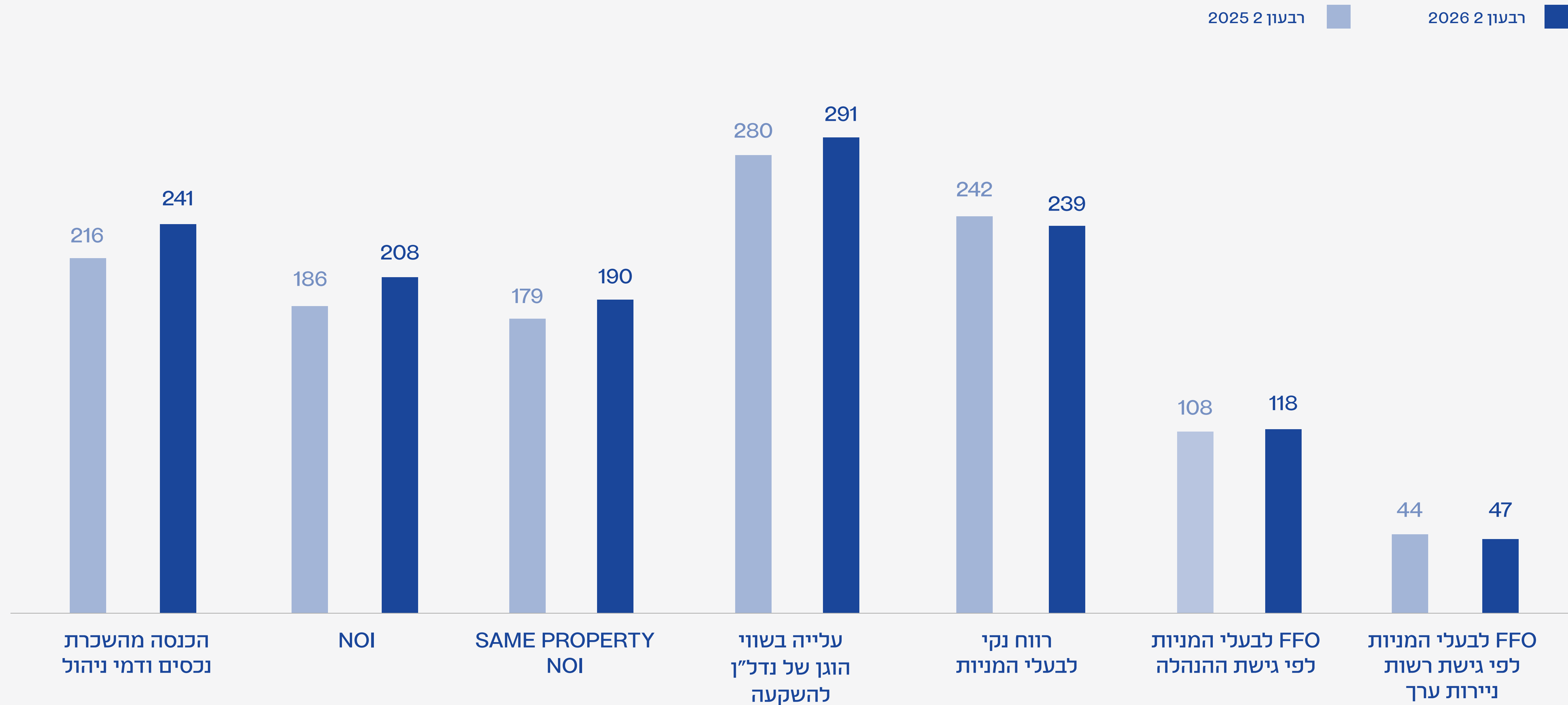
פריקטים ביזום

מגורים

נתונים פיננסים

תוצאות כספיות

רבעון 2 2026 (במיליוני ש"ח)





נתונים לסיכום רבעון

נתוני חברה

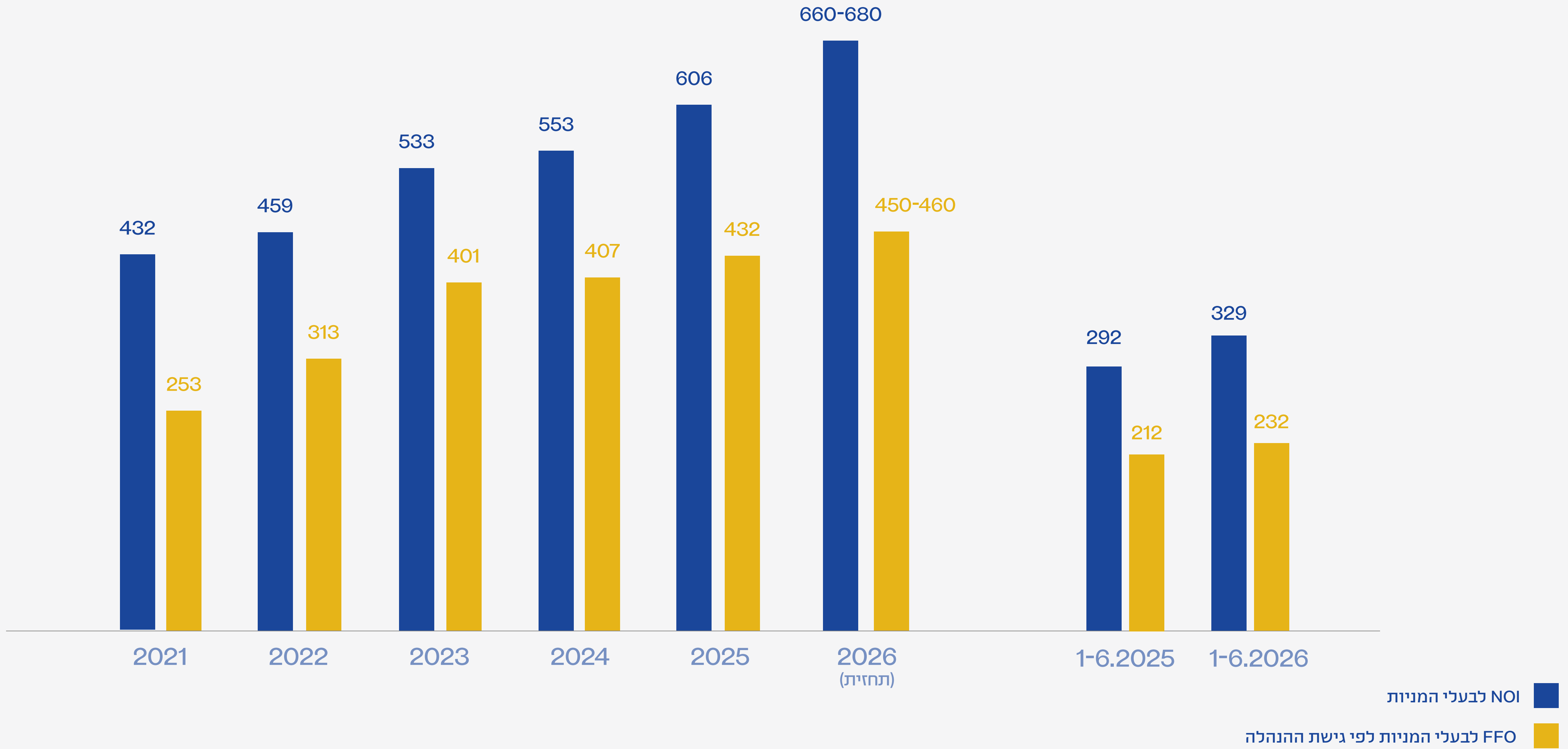
שיווק

פריקטים ביזום

מגורים

נתונים פיננסים

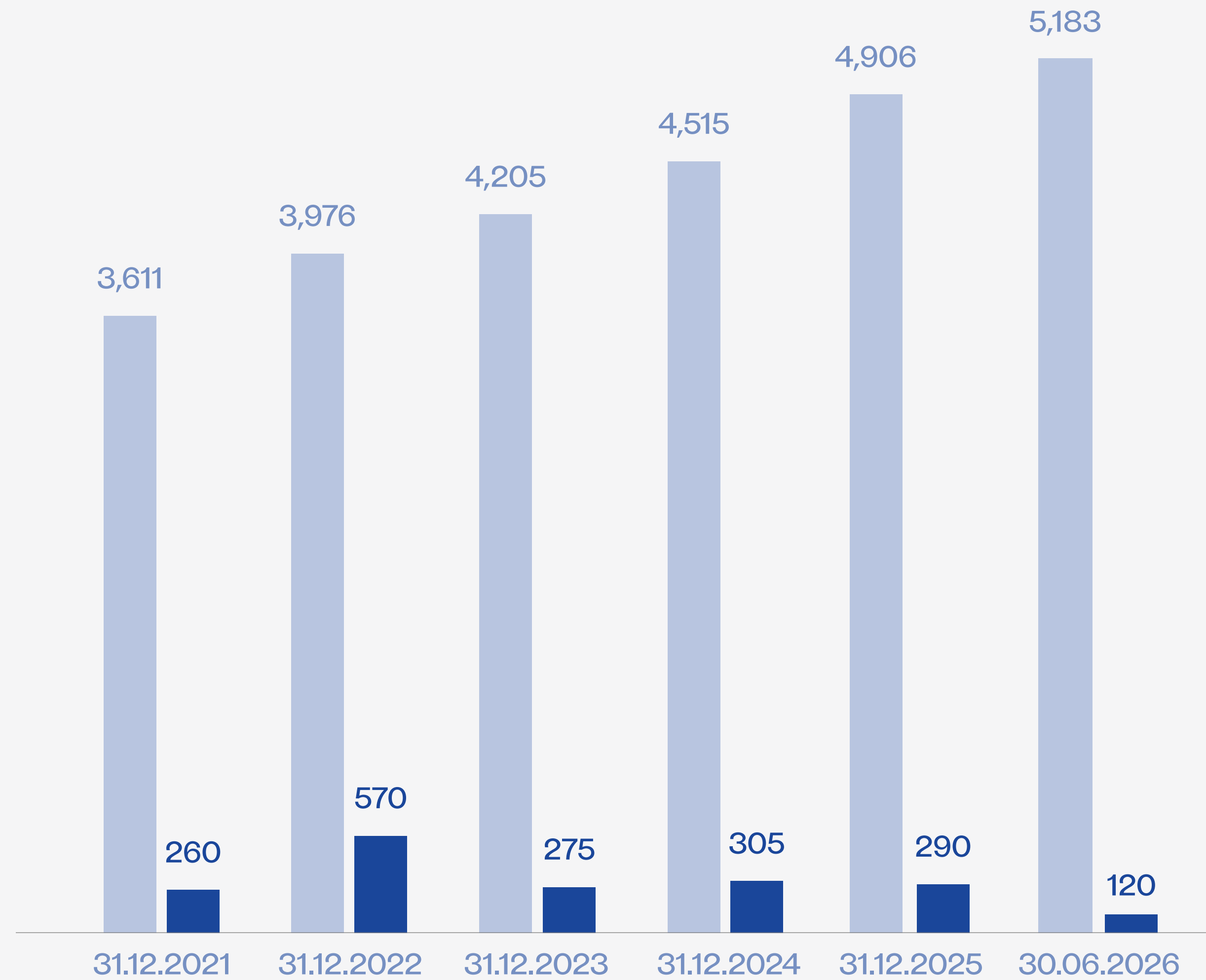
גידול ב-NOI וב-FFO לבעלי המניות (במיליוני ש"ח)



* 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 בייזום

מגורים

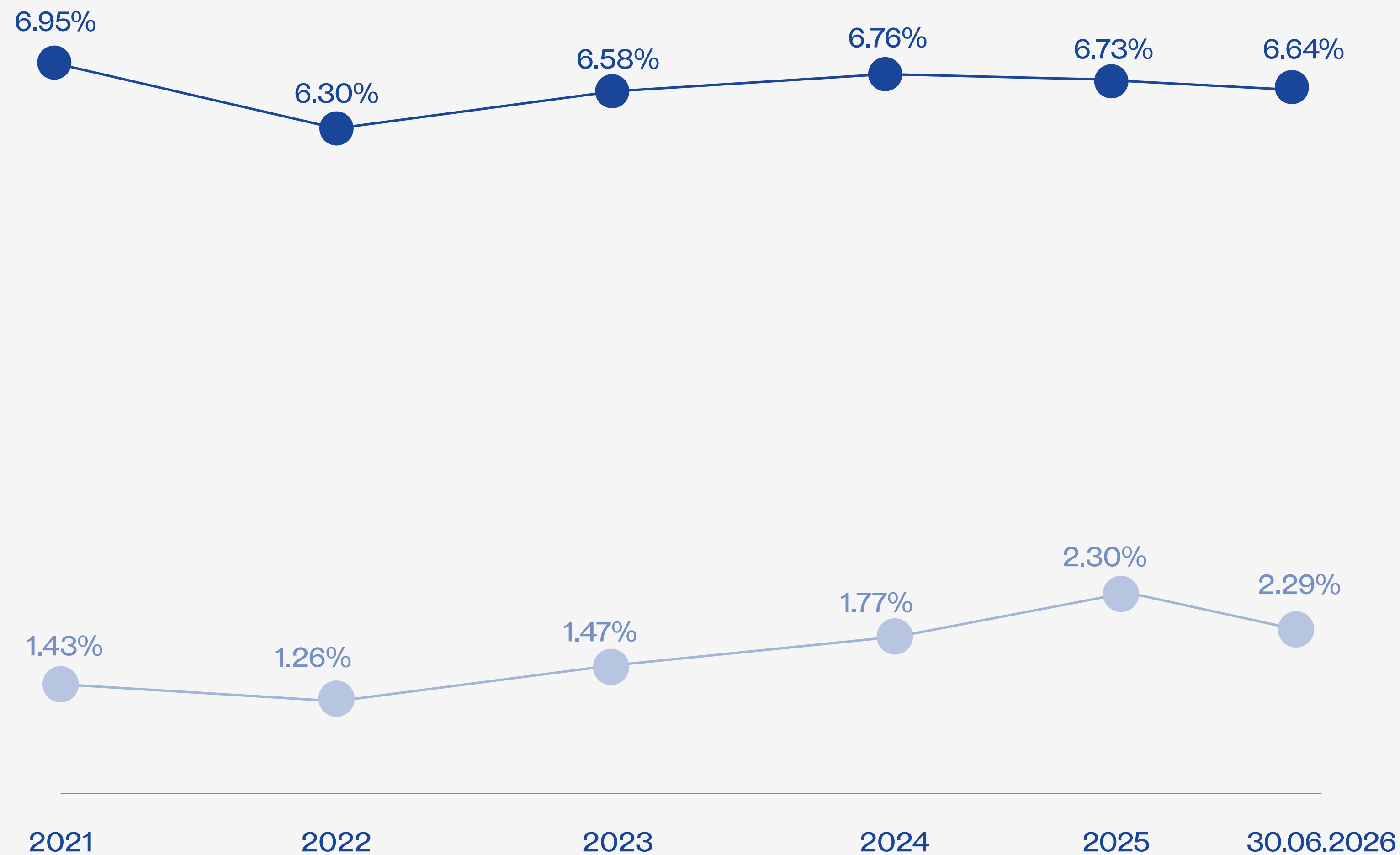
נתונים פיננסים

עוצמה פיננסית

30.06.2026

שיעור תשואה משוקלל לשווי הנכסים המניבים

ריבית אפקטיבית משוקללת



מרווח מעלות חוב משוקללת

4.35%

מרווח מעלות גיוס שולית*

4.1%

* עלות גיוס שולית 2.5%, בהתאם לתשואה ברוטו של אג"ח י"ב, במח"מ של כ- 6 שנים, נכון ליום 28.07.26.

חוב פיננסי

חוב פיננסי ברוטו

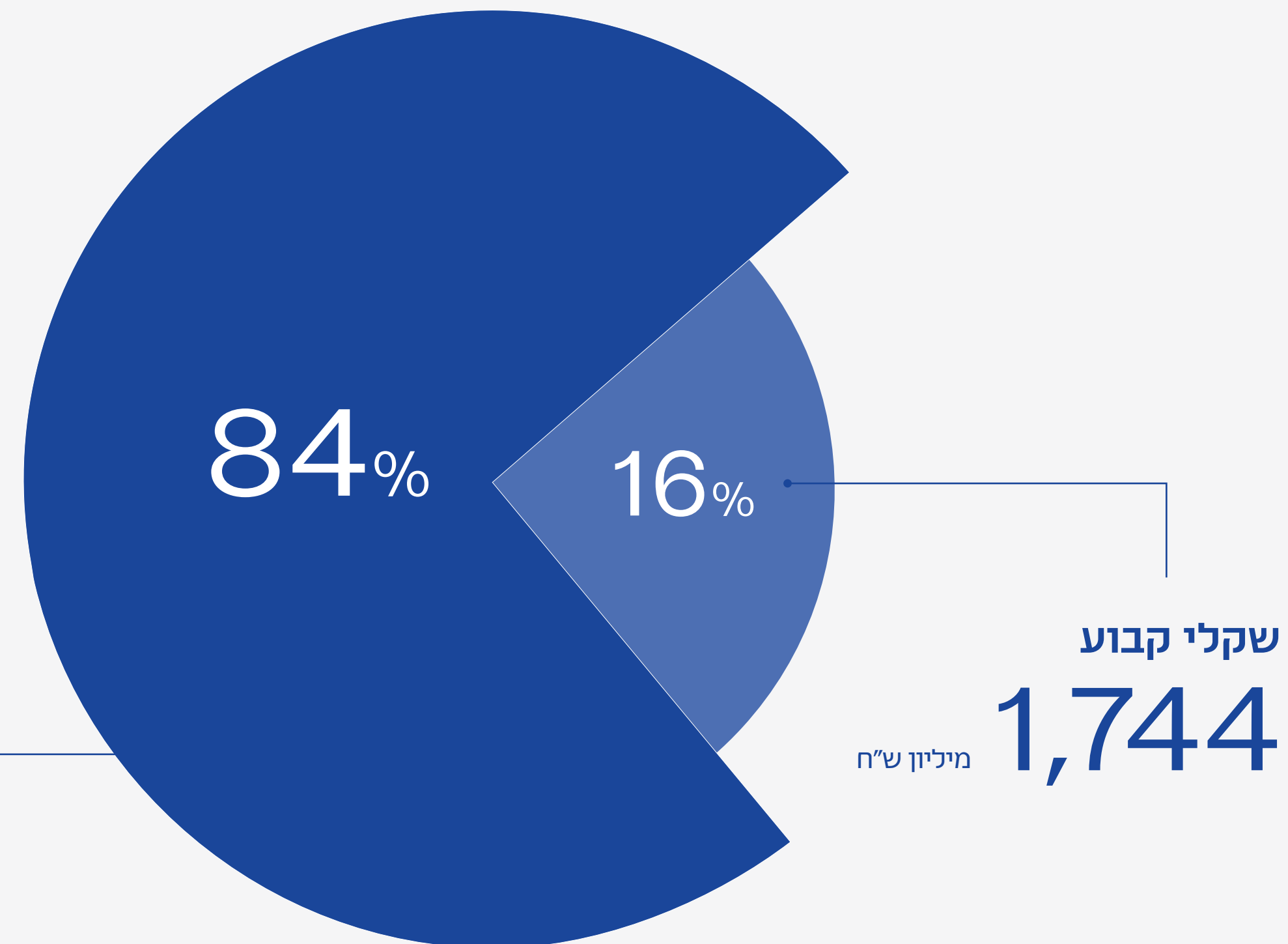
10,900
מיליון ש"ח

ריבית אפקטיבית ממוצעת
משוקללת, צמודה למדד

2.29%

מח"מ משוקלל

3.6
שנים



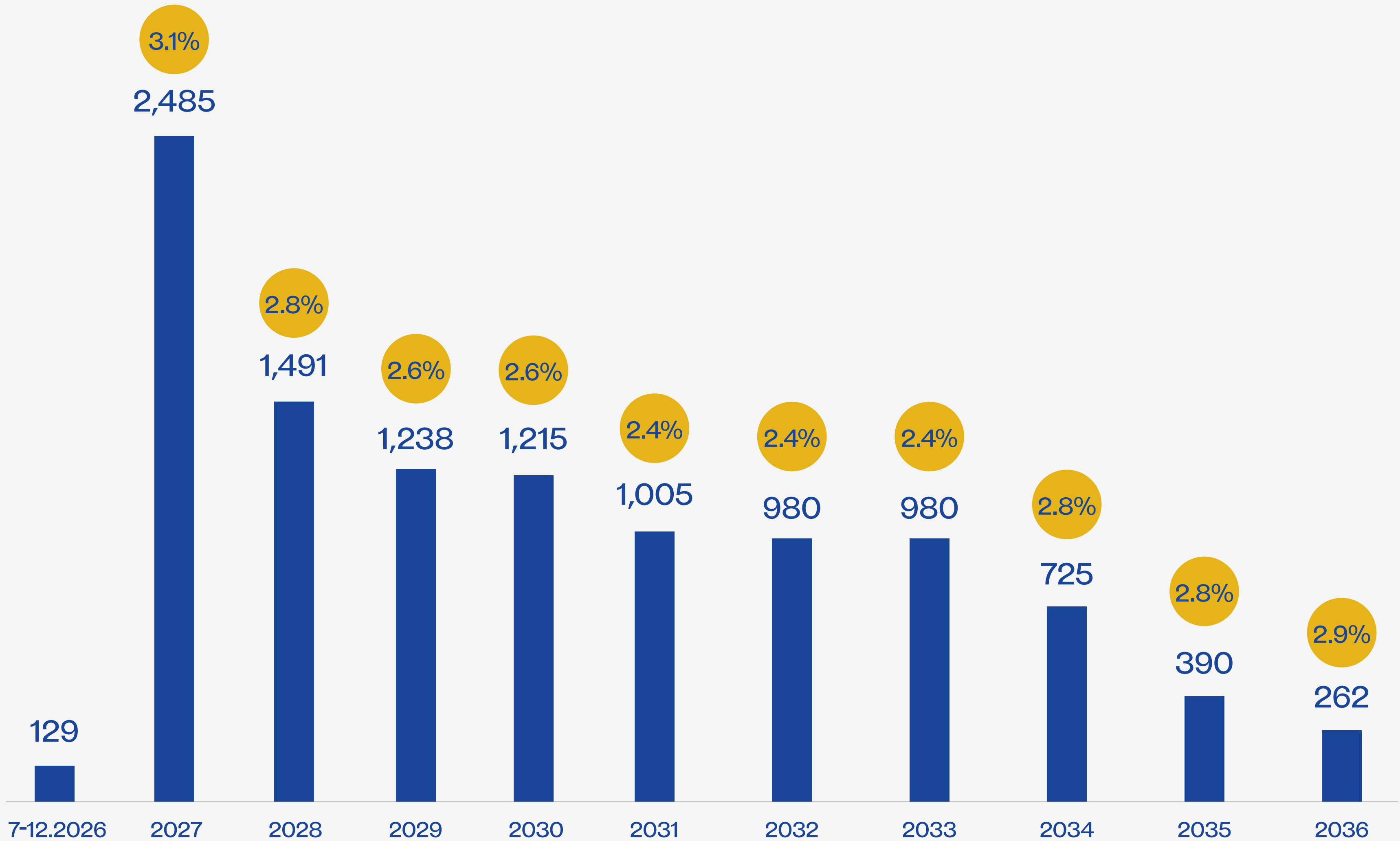
שקלי קבוע

1,744
מיליון ש"ח

צמוד מדד

9,156
מיליון ש"ח

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 בייזום

מגורים

נתונים פיננסים



נתונים כספיים (במיליוני ש"ח)

מאוחד			שינוי ב-%
			1-6/2025
			1-6/2026
NOI			12
Same Property NOI			6
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה			(13)
הוצאות מימון, נטו ⁽¹⁾			11
הוצאות מיסים			(2)
רווח נקי לבעלי המניות ⁽²⁾			(4)
FFO לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה ⁽³⁾			9
FFO לבעלי המניות לפי גישת הרשות לניירות ערך ⁽³⁾			27

(1) מזה: הוצאות הפרשי הצמדה ושינוי בשווי הוגן של מגזר פיננסי בסך של כ - 71 מיליון ש, לעומת 79 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⁾			שינוי ב-%
			1-6/2025
			1-6/2026
NOI			13
Same Property NOI			5
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה			(10)
הוצאות מימון, נטו			8
הוצאות מיסים			1
רווח נקי לבעלי המניות ⁽¹⁾			(4)
FFO לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה ⁽²⁾			9
FFO לבעלי המניות לפי גישת הרשות לניירות ערך ⁽²⁾			27

(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	30/06/2026
חוב פיננסי, ברוטו		9,931	10,900
התחייבויות אחרות		501	629
עתודה למיסים נדחים		1,887	1,910
הון המיוחס לבעלי המניות		4,906	5,183
זכויות שאינן מקנות שליטה*		1,547	1,593
סה"כ הון והתחייבויות		18,772	20,215

מאוחד		31/12/2025	30/06/2026
אמצעים נזילים		772	805
שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתוכו		16,879	17,851
נדל"ן מניב		13,200	13,369
נדל"ן בהקמה		2,949	3,373
קרקעות		730	1,109
נכסים אחרים		1,121	1,559
סה"כ		18,772	20,215

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

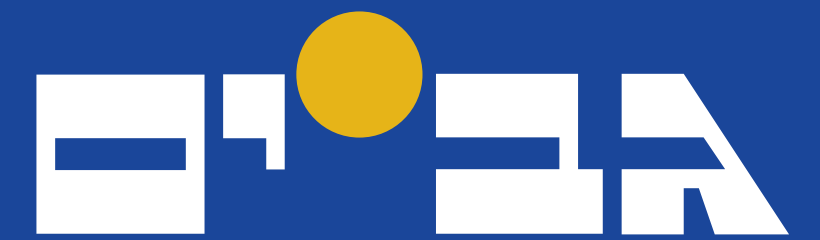


נתונים כספיים (במיליוני ש"ח)

31/12/202531/06/2026		חלק בעלי המניות*
9,257	10,300	חוב פיננסי, ברוטו
320	460	התחייבויות אחרות
1,519	1,526	עתודה למיסים נדחים
4,906	5,183	הון המיוחס לבעלי המניות
16,002	17,469	סה"כ הון והתחייבויות

31/12/202531/06/2026		חלק בעלי המניות*
607	783	אמצעים נזילים
14,309	15,172	שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתוכו
10,925	11,027	נדל"ן מניב
2,823	3,210	נדל"ן בהקמה
561	935	קרקעות
1,086	1,514	נכסים אחרים
16,002	17,469	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.