
גב ים
מצגת שוק ההון
סיכום רבעון 3, 2026

נתונים לסיכום 1-9.2026

NOI	NOI לבעלי המניות
625 מיליון ש"ח	504 מיליון ש"ח

שיעור הגידול ב- NOI

11.6%

שיעור הגידול ב- Same Property NOI

4.9%

EBITDA

581 מיליון ש"ח

שיעור הגידול ב- EBITDA

11.9%

FFO לבעלי מניות לפי גישת ההנהלה*

349 מיליון ש"ח

* FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו עמוד 7

נתונים לסיכום 1-9.2026

שטחים מניבים
1.3
מיליון מ"ר

שווי נכסים מניבים
13.4
מיליארד ש"ח

שיעור תפוסה
97%

מח"מ הסכמי שכירות מנכסים מניבים
4.7 שנים

שיעור תשואה משוקלל לשווי הנכסים המניבים
6.7%

שווי נדלן להשקעה
18.3
מיליארד ש"ח

נתונים לסיכום 1-9.2026

שטחים בייזום

258
אלף מ"ר

תחזית NOI שנתי מפרויקטים בייזום

291
מיליון ש"ח

שיעור שיווק מכלל השטח העילי שבייזום

64%

היקף השקעה

3.6
מיליארד ש"ח

יתרת עלויות להשקעה

952
מיליון ש"ח

נתונים לסיכום 1-9.2026

חוב פיננסי נטו
10,365 מיליון ש"ח

אמצעים נזילים
889 מיליון ש"ח

מסגרות אשראי לא מנוצלות
605 מיליון ש"ח

מסגרות אשראי מנוצלות
10 מיליון ש"ח

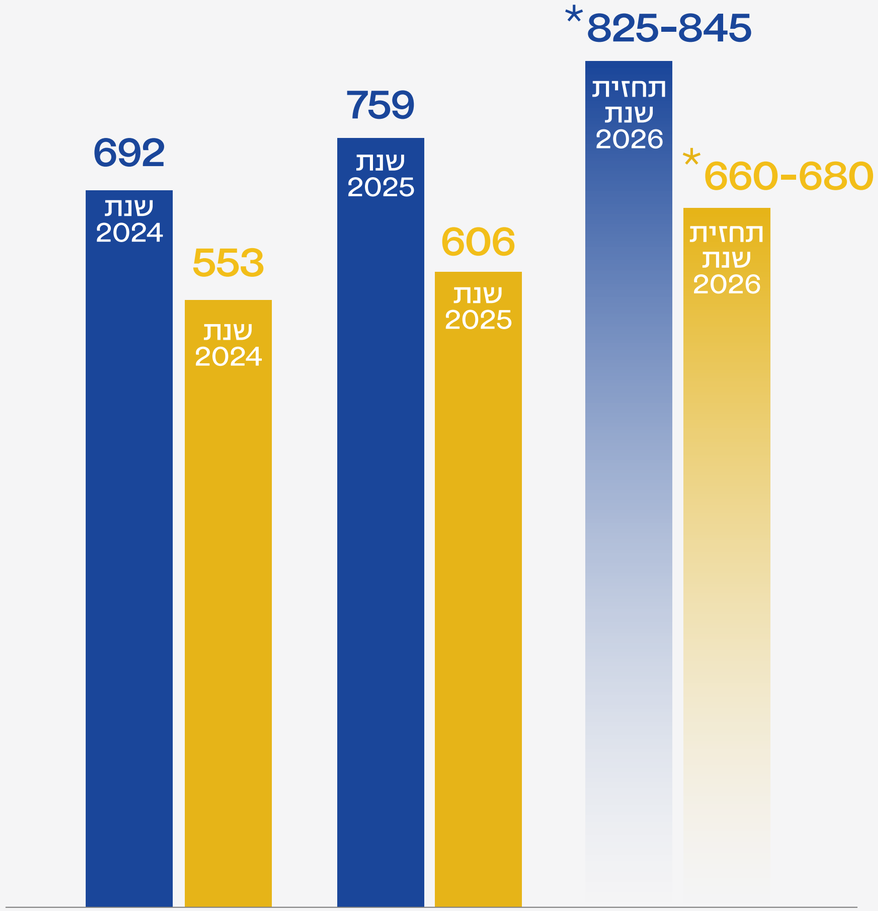
ריבית אפקטיבית משוקללת ממוצעת, צמודה למדד
2.3%

נכסים שאינם משועבדים
100%

שיעור המינוף
59.9%

דירוג אג"ח
il AA מעלות S&P

נתונים לסיכום - NOI (במיליוני ש"ח)



	1-9.2026	1-9.2025	שיעור השינוי
NOI	625	560	12%
NOI לבעלי המניות	504	447	13%

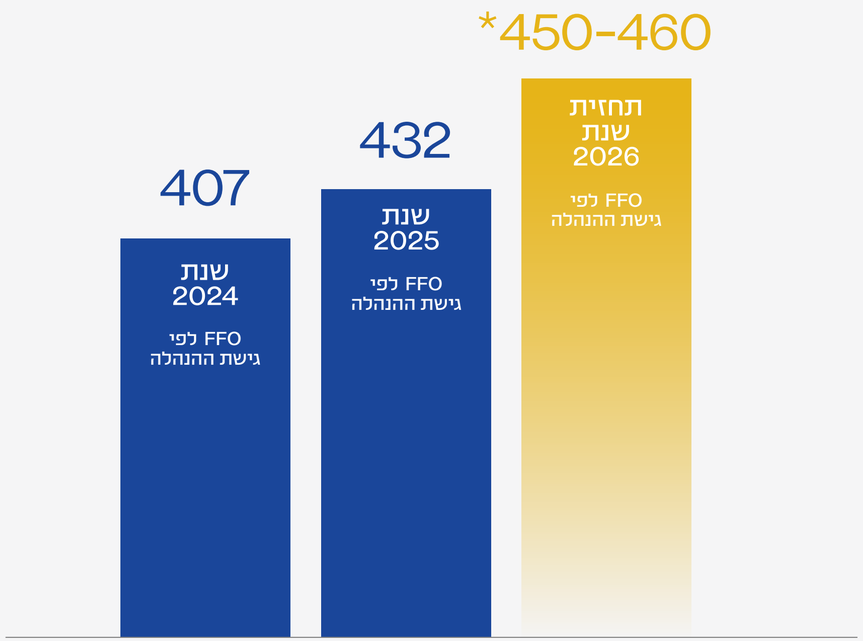
	7-9.2026	7-9.2025	שיעור השינוי
NOI	215	194	11%
NOI לבעלי המניות	175	155	13%

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)



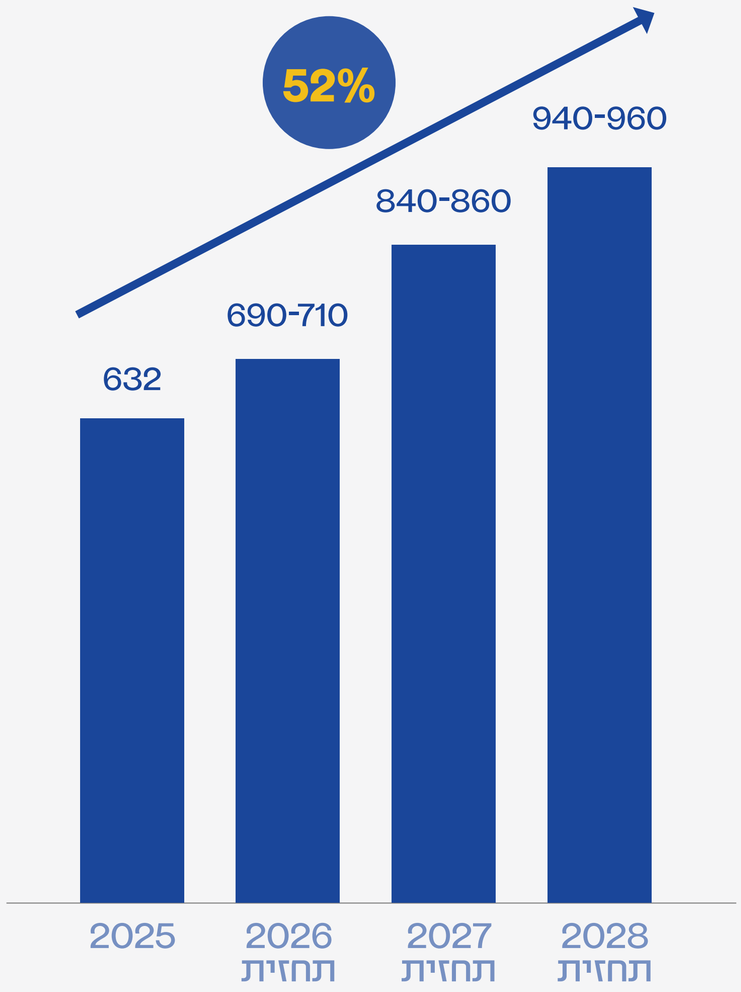
	1-9.2026	1-9.2025	שיעור השינוי
FFO לפי גישת ההנהלה	349	322	8%
FFO לפי גישת רשות ניירות ערך	218	161	35%

	7-9.2026	7-9.2025	שיעור השינוי
FFO לפי גישת ההנהלה	117	110	6%
FFO לפי גישת רשות ניירות ערך	55	33	67%

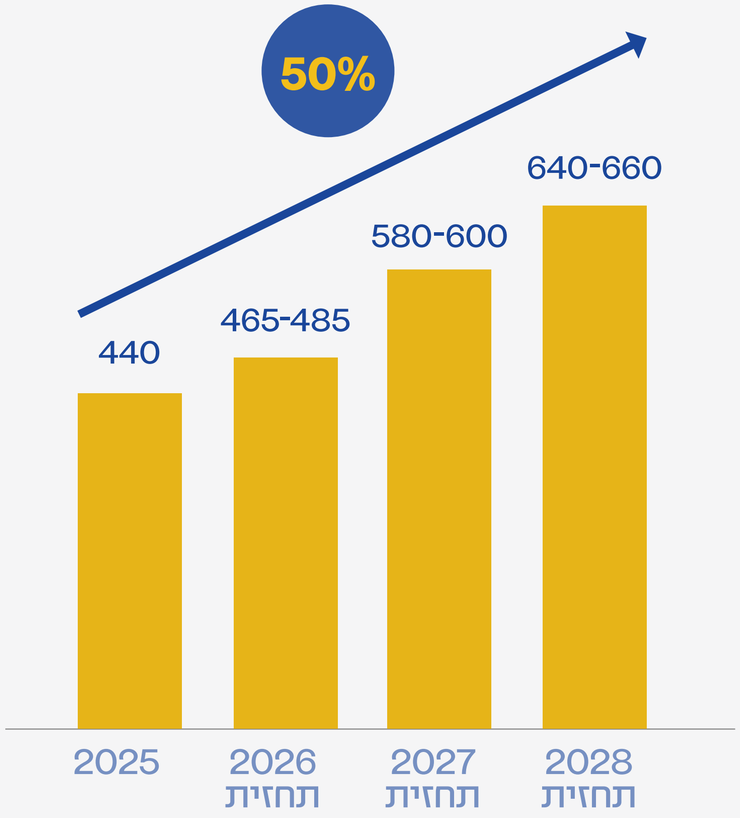
* הנתונים המפורטים לעיל מבוססים על תחזיות, הערכות, אומדנים ומידע אחר המתייחסים לאירועים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד (מידע צופה פני עתיד).

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, במועדם 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

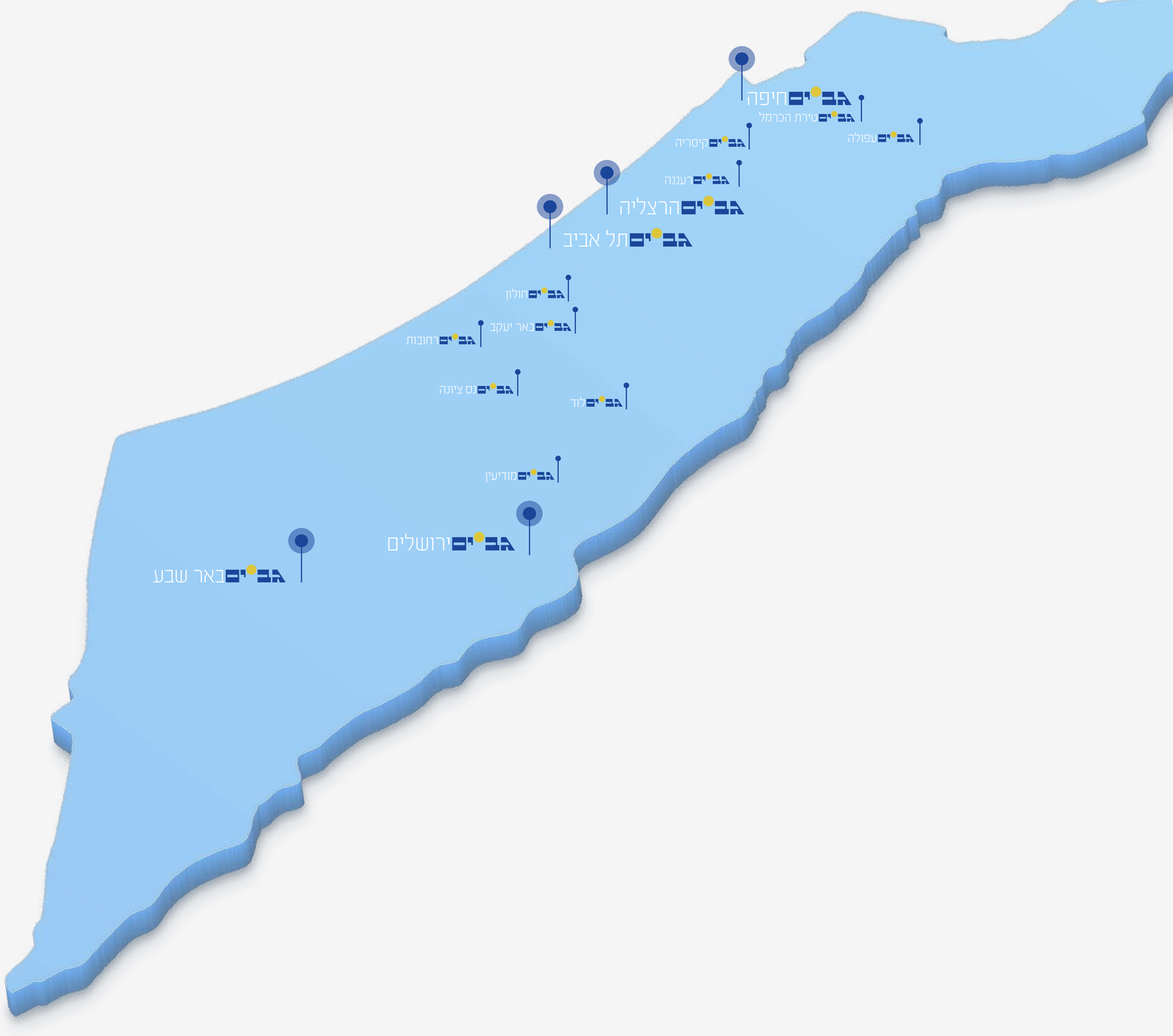
פארקי הייטק,
לוגיסטיקה ותעשייה

97%

שיעור תפוסה

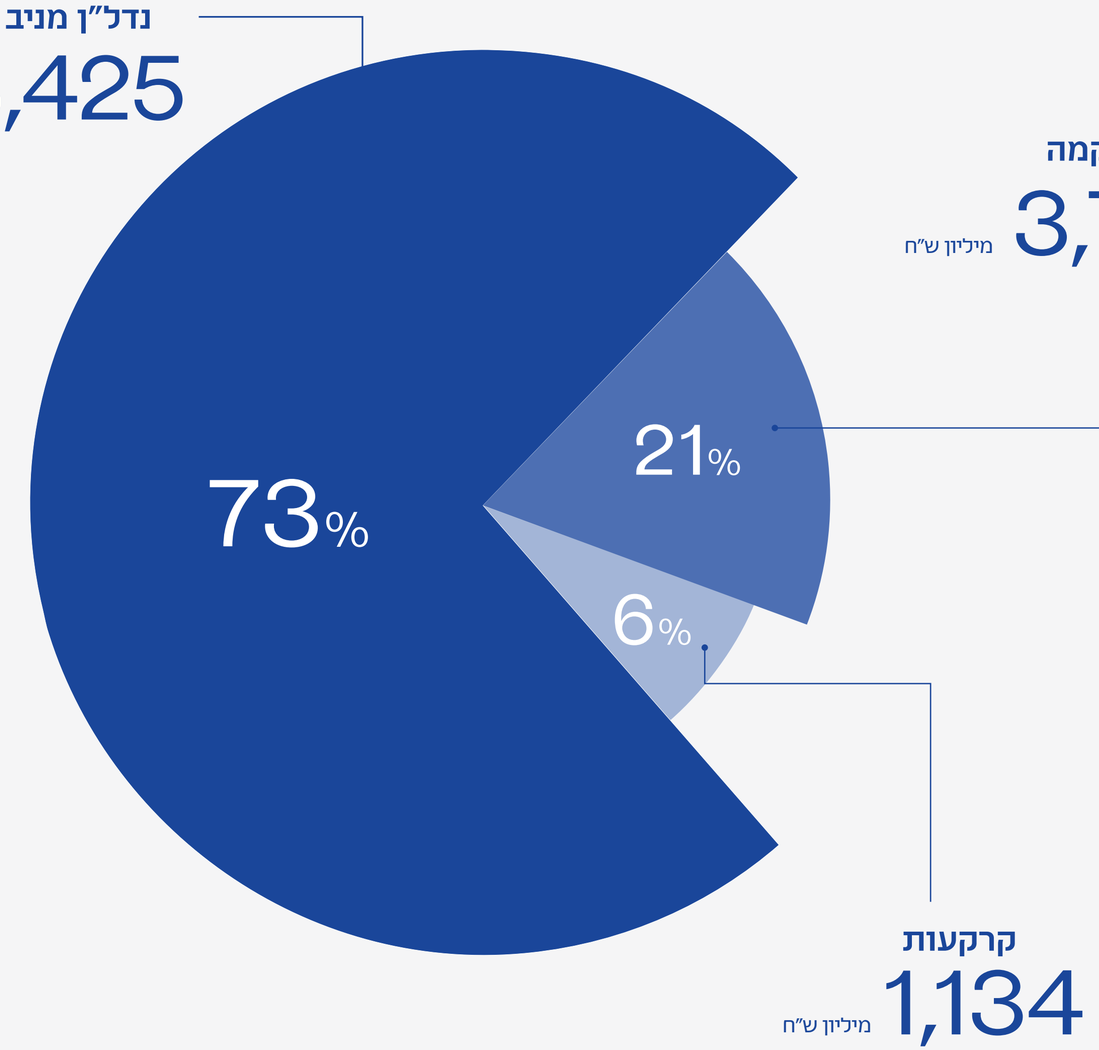
15

ערים ברחבי הארץ



התפלגות שווי נדל"ן להשקעה

30.09.2026

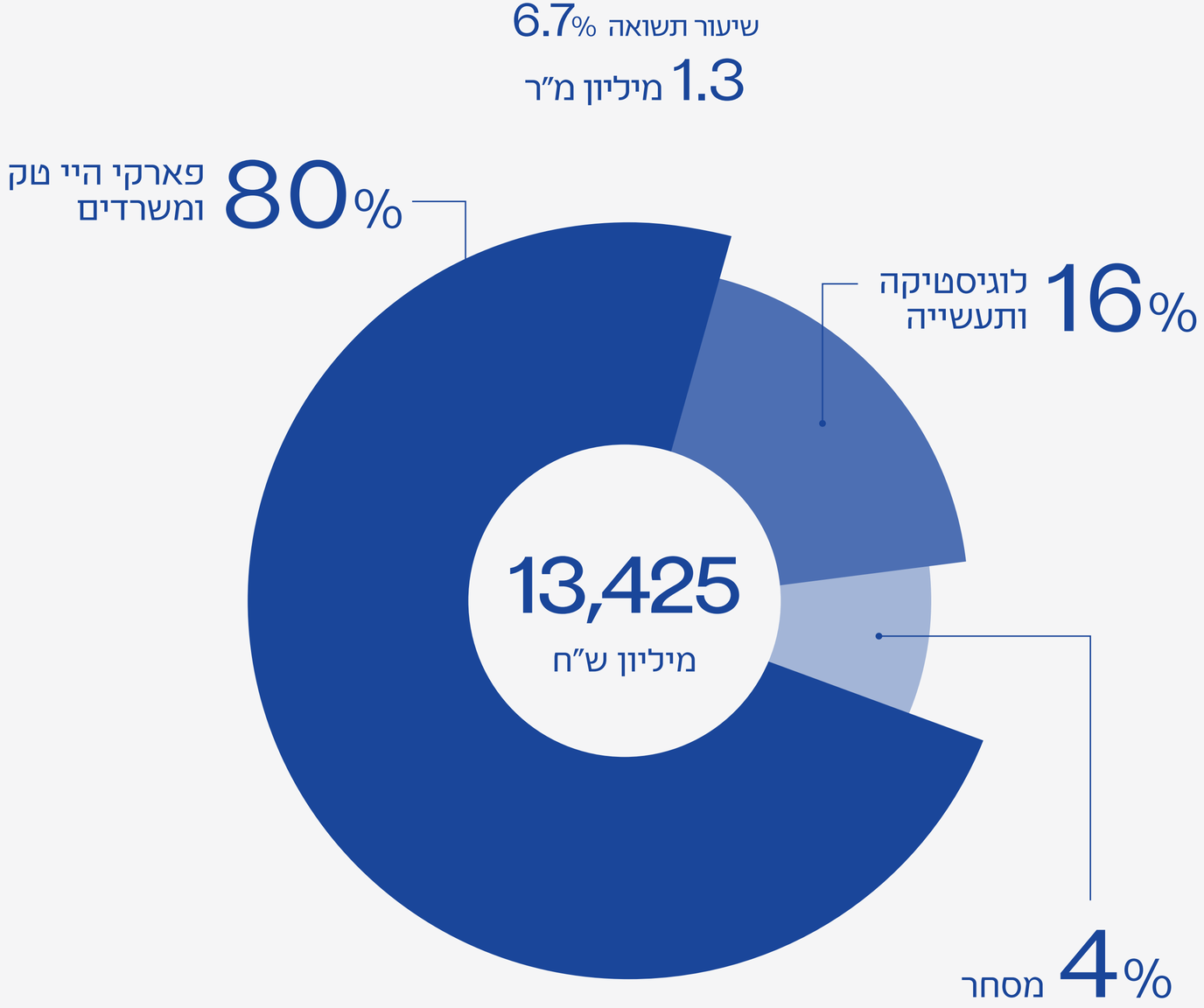


שווי נדל"ן להשקעה

18,297
מיליון ש"ח

שווי נכסים מניבים.

30.09.2026



הבית של החברות הגדולות בעולם.



קיימות.

מרכזי אנרגיה

בניה ירוקה

אנרגיה מתחדשת

מערכות PV

הקמת מתקני אגירת אנרגיה

טעינה חשמלית

מחזור מים

חיבור לגז טבעי

החברה מפרסמת לראשונה דוח אחריות תאגידית (ESG) באתר החברה.



אנרגיה מתחדשת.



מתקנים פוטו-וולטאים

54 מערכות
הספק כולל 11.2MW



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

הקמת 3 מתקני אגירה בהספק כולל של כ-86MW

פרויקטים בתקן LEED.



ToHa



מרכז גב-ים הרצליה פיתוח



מגדלי מתם מזרח



פארק גב-ים העברית



פארק גב-ים רעננה



גב-ים נגב #5



גב-ים נגב #4



גב-ים O2 הרצליה

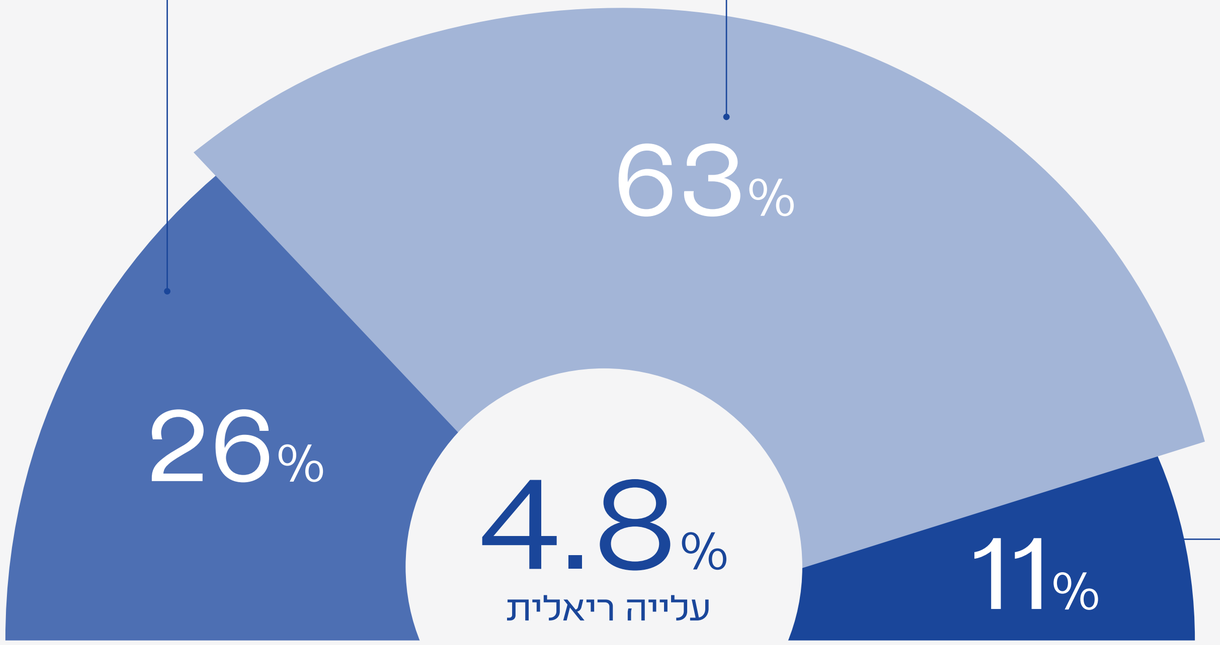


גב-ים רחובות #5

ההדמיות להמחשה בלבד

עלייה ריאלית בדמי השכירות 1-9.2026

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 חתמה החברה על 129 הסכמי שכירות,
ביחס לשטח עילי כולל של כ-108 אלף מ"ר, המניבים כ-93 מיליון ש"ח בשנה.



חידוש חוזים
3.4%
עלייה ריאלית

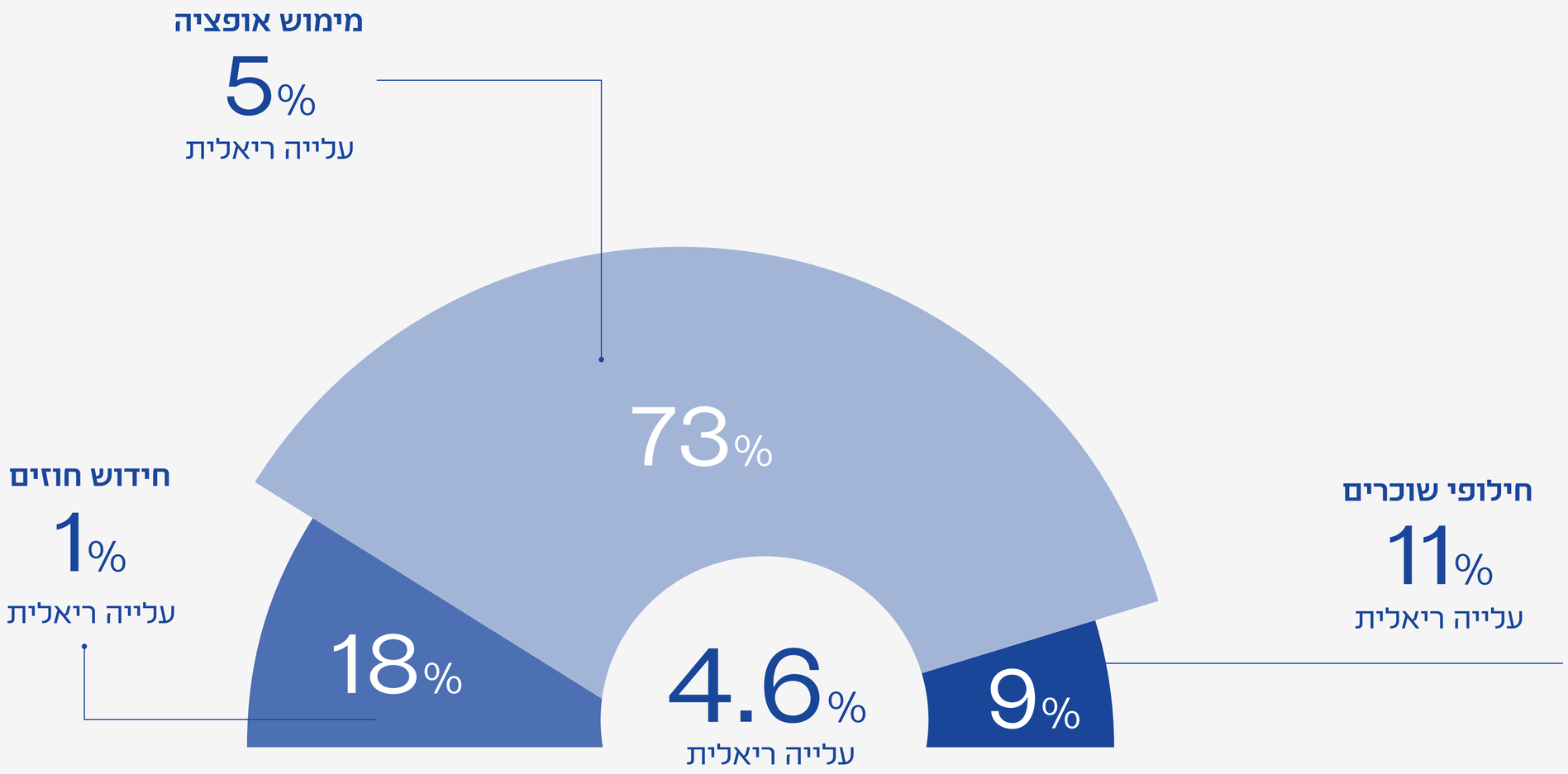
מימוש אופציה
4.4%
עלייה ריאלית

חילופי שוכרים
10.0%
עלייה ריאלית

הפילוח על פי הכנסות

עלייה ריאלית בדמי השכירות רבעון 3 2026

ברבעון השלישי של שנת 2026 חתמה החברה על 44 הסכמי שכירות,
ביחס לשטח עילי כולל של כ-41 אלף מ"ר, המניבים כ-34 מיליון ש"ח בשנה.



הפילוח על פי הכנסות

פרויקטים בייזום



ההדמיה להמחשה בלבד

פרויקטים בייזום

כ- 258 אלף מ"ר במאוחד.

נכון למועד הדוח שיווקה החברה כ-64% מכלל השטחים העיליים בפרויקטים בייזום. אם וככל שייחתמו ההסכמים הנמצאים כיום במשאים ומתנים מתקדמים מול שוכרים ב- ToHa2 ובמגדלי מתם מזרח #3, יעמוד הנתון על כ- 75% מכלל השטחים העיליים בפרויקטים בייזום.



גב-ים O2 הרצליה

59 אלף מ"ר | שווק - 100%

נמסר ללקוח לביצוע עבודות גמר



ToHa2

100 אלף מ"ר | שווק - 62%

מועד השלמה Q4/26

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



מגדלי מתם מזרח #3

43 אלף מ"ר | שווק - 62%

מועד השלמה Q4/26

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



חוות השרתים - פארק מתם

14 אלף מ"ר | שווק - 100%

מועד השלמה Q1/27



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 Q1/28

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 30.09.26)	הכנסות שכירות שנתיות מייצגות מיליוני ₪	שיעור שטח עילי ששווק	הכנסות בגין שטח ששווק 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	752	3	48	100%	48	נמסר ללקוח לביצוע עבודות גמר
מגדלי מתם מזרח #3	30	13	43	100%	43	365	73	37	62%	23	Q4/26
ToHa2	155	45	200	50%	100	1,700	401	155	62%	96	Q4/26
פארק מתם - חוות השרתים	14	-	14	100%	14	157	56	11	100%	11	Q1/27
גב-ים הרצליה צפון - משכית 3	9	-	9	100%	9	154	80	10	-	-	Q4/27
גב-ים העברית #3	29	21	50	66%	33	481	339	30	4%	1	Q1/28
סה"כ:	**276**	**99**	**375**	**-**	**258**	**3,609**	**952**	**291**	**-**	**179**	

8.1% שיעור תשואה ממוצע על העלות

פרויקטים בייזום

סולו מורחב**

שם הפרויקט	עילי	חניון	סה"כ	עלויות הקמה (כולל קרקע)	יתרת עלויות (ליום 30.09.26)	הכנסות שכירות שנתיות מייצגות מיליוני ₪	שיעור שטח עילי ששווק	הכנסות בגין שטח ששווק מיליוני ₪	מועד סיום
	שטח (אלפי מ"ר) - 100%			במיליוני ₪					
גב-ים O2 - הרצליה	39	20	59	752	3	48	100%	48	נמסר ללקוח לביצוע עבודות גמר
מגדלי מתם מזרח #3	15	7	22	183	37	19	62%	12	Q4/26
ToHa2	77	23	100	1,700	401	155	62%	96	Q4/26
פארק מתם - חוות השרתים	7	-	7	79	28	6	100%	6	Q1/27
גב-ים הרצליה צפון - משכית 3	9	-	9	154	80	10	-	-	Q4/27
גב-ים העברית #3	19	14	33	481	339	30	4%	1	Q1/28
סה"כ:	**166**	**64**	**230**	**3,349**	**888**	**268**	**-**	**163**	

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

8.0% שיעור תשואה ממוצע על העלות

פרויקטים בתכנון

כ- 296 אלף מ"ר



תוהא 3

80,000 מ"ר (חלק החברה)



תל אביב - מגרש 103 במתחם טרה

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



פארק מתם - מבנה מעבדות

10,000 מ"ר עילי
7,000 מ"ר חניון



גב-ים נגב #6

17,000 מ"ר עילי



פארק מתם - מבנה משרדים

25,000 מ"ר עילי
8,000 מ"ר חניון



גב-ים רחובות #6

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



הרצליה - החושלים

34,000 מ"ר עילי
9,000 מ"ר חניון

ההדמיות להמחשה בלבד

רכישת מגרש 103 במתחם טרה

שטח המגרש

כ-4.6 דונם

זכויות בניה מאושרות

כ-88 אלף מ"ר

תעסוקה

כ-63 אלף מ"ר

יח"ד

כ-230



ההדמיות להמחשה בלבד

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

גבים מגורים



ההדמיה להמחשה בלבד

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)
פרויקטים - טווח קצר צפי של 1-3 שנים לתחילת ייזום	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 אונו - חנה סנש	66	*53
	קרית אונו - רחבת השקד	46	*36
	תל אביב- תוהא מגורים	94	47
	פתח תקווה - רמת ורבר	254	*113
פרויקטים - טווח ארוך צפי של 4 שנים ומעלה לתחילת ייזום	חולון	1,400	1,200
	רחובות	580	450
	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
	באר יעקב	700	700

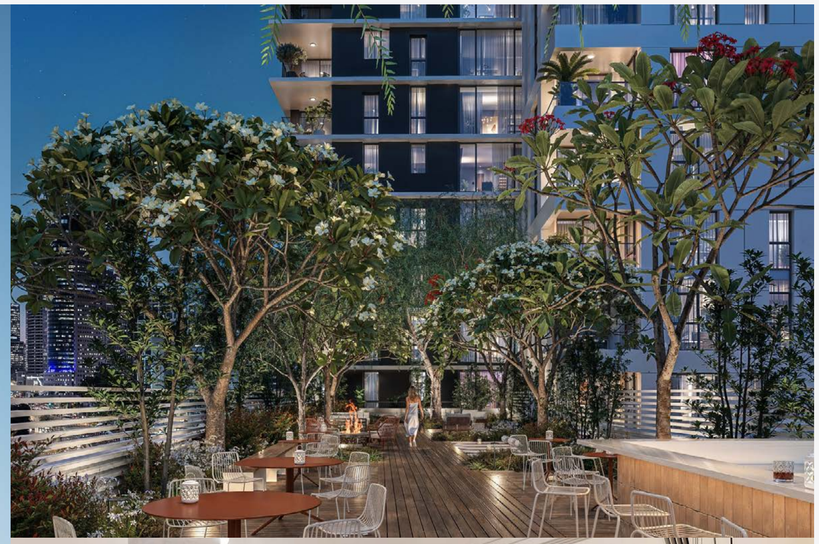
*הנתונים אינם כוללים את חלקם של בעלי הדירות.

TRUE
TEL AVIV

פרויקט בהקמה ושיווק

TRUE TEL AVIV - תל-אביב-דפנה-מתחם 505


ההדמיות להמחשה בלבד





יח"ד
232 (מתוכן 156 יח"ד לשיווק)

מסחר
כ-300 מ"ר

רווח צפוי
כ-95 מיליון ₪

יח"ד שנמכרו
79 יח"ד

הכנסות צפויות:
כ-844 מיליון ₪

רווח צפוי חלק גב-ים*
כ-32 מיליון ₪

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



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



תל אביב - דפנה - מתחם 501*
כ-171 יח"ד



הרצליה צפון #1
כ-300 יח"ד



קרית אונו - חנה סנש*
כ-53 יח"ד



קרית אונו - רחבת השקד*
כ-36 יח"ד



תל אביב- תוהא מגורים
כ-47 יח"ד



פתח תקווה - רמת ורבר*
כ-113 יח"ד

סה"כ כ- 950 יח"ד לשיווק (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



חולון
כ-1,200 יח"ד



רחובות
כ-450 יח"ד



חיפה - מגרש 8001
כ-175 יח"ד



עכו
כ-1,000 יח"ד



קרית ים #1,2*
כ-1,250 יח"ד



תל אביב - דפנה - מתחם 502 *
כ-88 יח"ד



הרצליה צפון #2
כ-92 יח"ד



עפולה
כ-150 יח"ד



באר שבע
כ-183 יח"ד



באר יעקב
כ-700 יח"ד

סה"כ כ- 5,300 יח"ד לשיווק (חלק החברה)

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

נתונים פיננסים



ההדמיה להמחשה בלבד

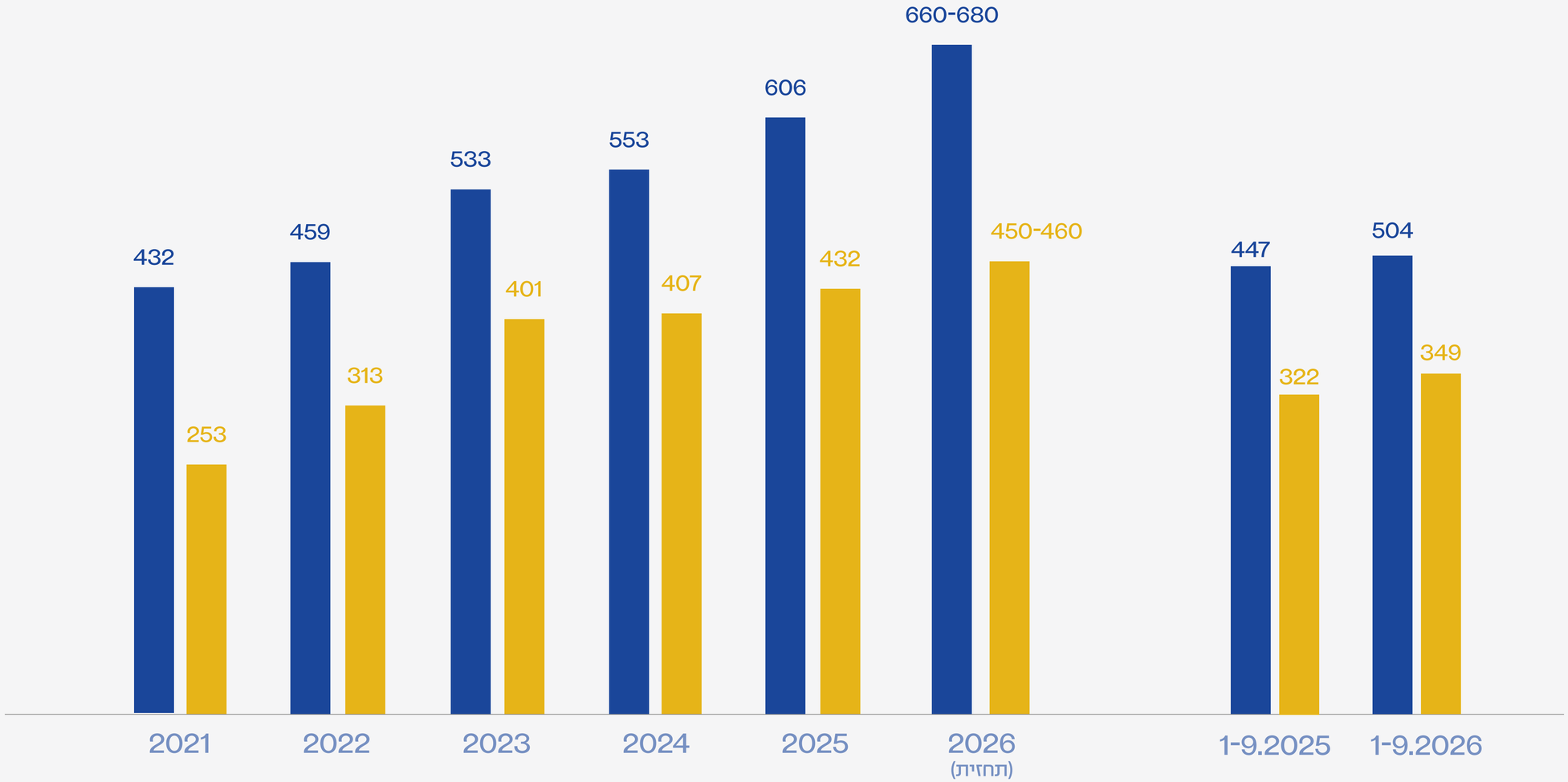
תוצאות כספיות 1-9.2026 (במיליוני ש"ח)



תוצאות כספיות רבעון 3 2026 (במיליוני ש"ח)

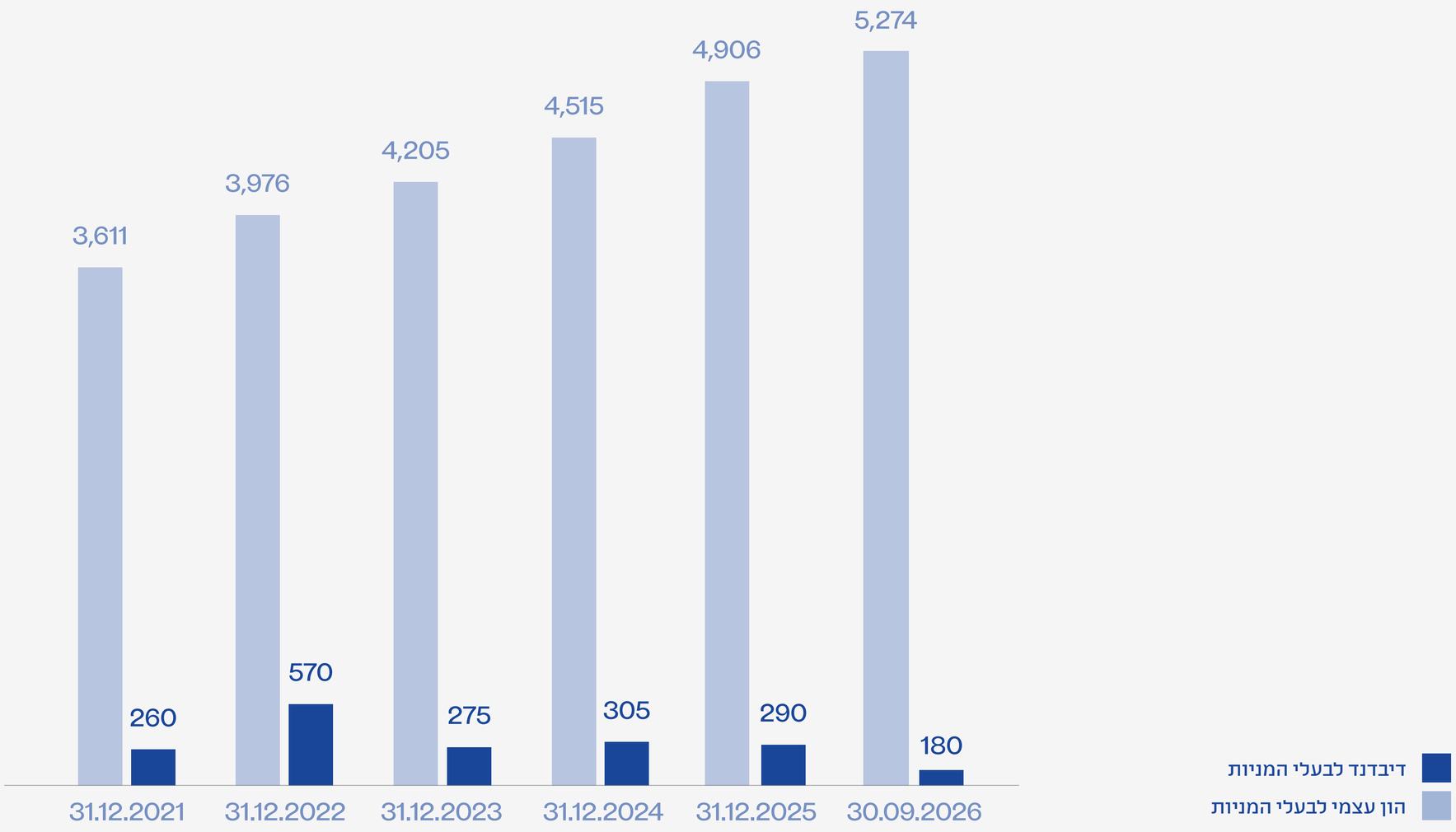


גידול ב-NOI וב-FFO לבעלי המניות (במיליוני ש"ח)



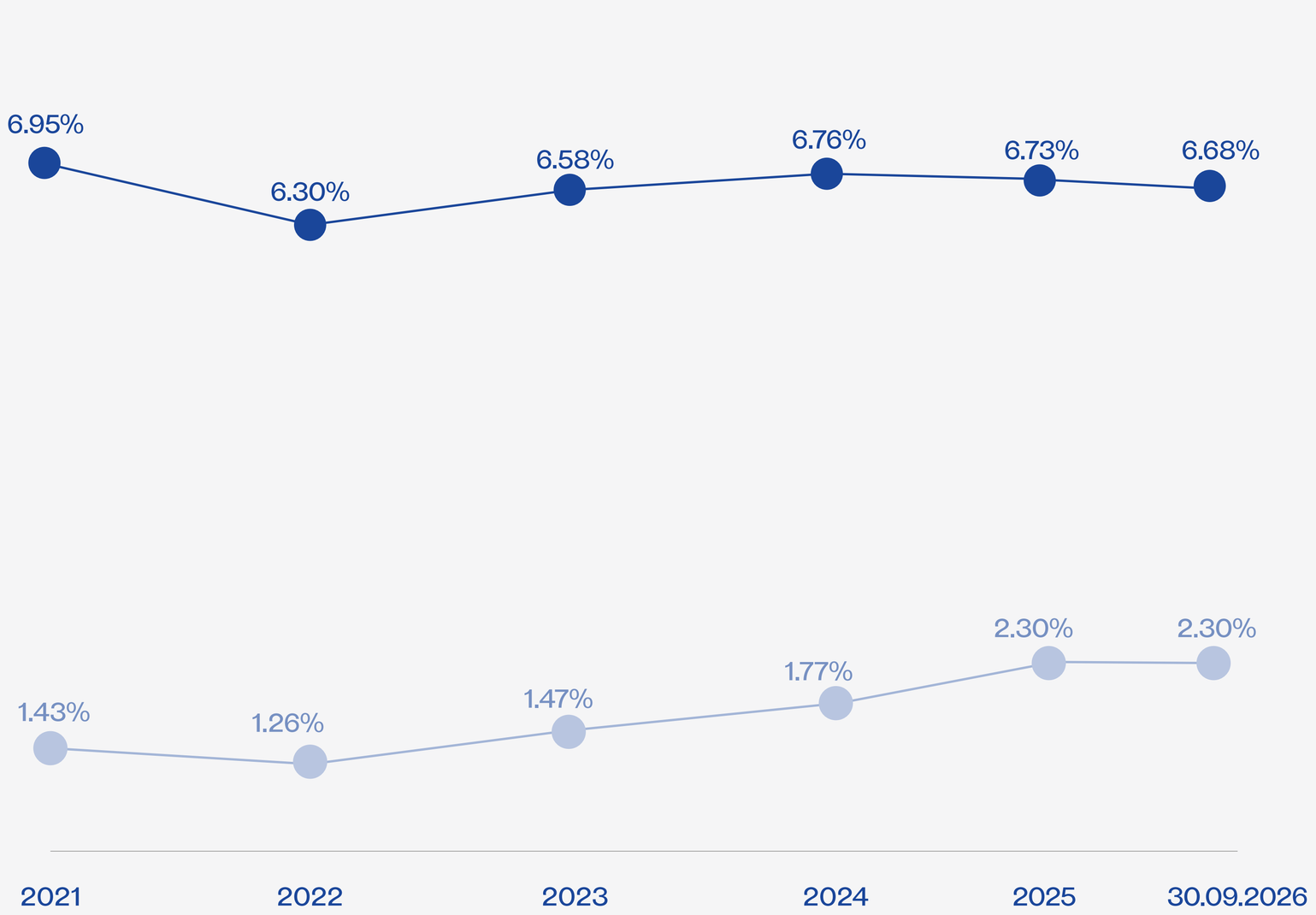
* FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו עמוד 7

הון עצמי ודיבידנד לבעלי המניות (במיליוני ש"ח)



עוצמה פיננסית

30.09.2026



מרווח מעלות חוב משוקללת

4.38%

מרווח מעלות גיוס שולית*

3.98%

* עלות גיוס שולית 2.7%, בהתאם לתשואה ברוטו של אג"ח י"ב, במח"מ של כ-5.7 שנים, נכון ליום 1.11.26.

חוב פיננסי

חוב פיננסי ברוטו

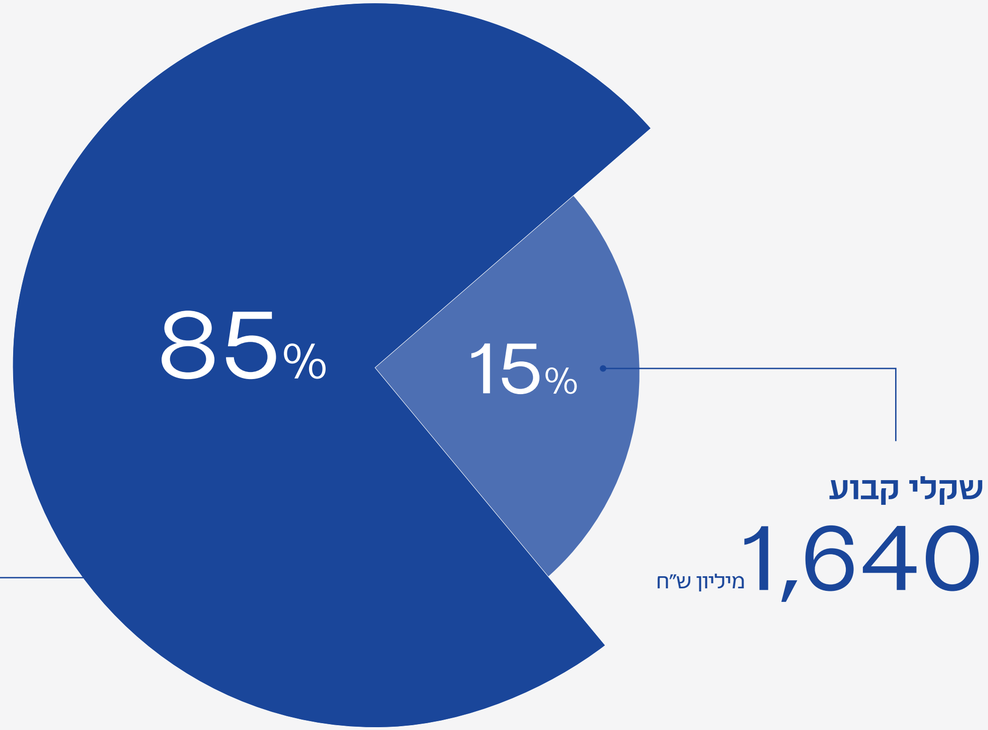
11,254 מיליון ש"ח

ריבית אפקטיבית ממוצעת משוקללת, צמודה למדד

2.30%

מח"מ משוקלל

3.5 שנים



שקלי קבוע
1,640 מיליון ש"ח

צמוד מדד
9,614 מיליון ש"ח

פריסת החזר קרן החוב (במיליוני ש"ח)



נתונים כספיים (במיליוני ש"ח)

מאוחד	1-9/2026	1-9/2025	שינוי ב-%
NOI	625	560	12
Same Property NOI	553	527	5
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	577	513	12
הוצאות מימון, נטו[1]	276	264	5
הוצאות מיסים	169	133	27
רווח נקי לבעלי המניות [2]	545	502	9
FFO לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה[3]	349	322	8
FFO לבעלי המניות לפי גישת הרשות לניירות ערך[3]	218	161	35

(1) מזה: הוצאות הפרשי הצמדה ושינוי בשווי הוגן של מגזר פיננסי בסך של כ – 136 מיליון ₪, לעומת 156 מיליון ₪ 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]	1-9/2026	1-9/2025	שינוי ב-%
NOI	504	447	13
Same Property NOI	433	414	5
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	449	425	6
הוצאות מימון, נטו	252	245	3
הוצאות מיסים	122	97	26
רווח נקי לבעלי המניות [1]	545	502	9
FFO לבעלי המניות לפי גישת ההנהלה[2]	349	322	8
FFO לבעלי המניות לפי גישת הרשות לניירות ערך[2]	218	161	35

(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	30/09/2026	31/12/2025
אמצעים נזילים	889	772
שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתוכו	18,297	16,879
נדל"ן מניב	13,425	13,200
נדל"ן בהקמה	3,738	2,949
קרקעות	1,134	730
נכסים אחרים	1,465	1,121
סה"כ	**20,651**	**18,772**

מאוחד	30/09/2026	31/12/2025
חוב פיננסי, ברוטו	11,254	9,931
התחייבויות אחרות	509	501
עתודה למיסים נדחים	1,946	1,887
הון המיוחס לבעלי המניות	5,274	4,906
זכויות שאינן מקנות שליטה*	1,668	1,547
סה"כ הון והתחייבויות	**20,651**	**18,772**

* 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*	30/09/2026	31/12/2025
אמצעים נזילים	752	607
שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתוכו	15,524	14,309
נדל"ן מניב	11,078	10,925
נדל"ן בהקמה	3,486	2,823
קרקעות	960	561
נכסים אחרים	1,415	1,086
סה"כ	**17,691**	**16,002**

חלק בעלי המניות*	30/09/2026	31/12/2025
חוב פיננסי, ברוטו	10,527	9,257
התחייבויות אחרות	344	320
עתודה למיסים נדחים	1,546	1,519
הון המיוחס לבעלי המניות	5,274	4,906
סה"כ הון והתחייבויות	**17,691**	**16,002**

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

מידע צופה פני עתיד

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.

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.