מצגת
שוק ההון
–
סיכום
שנתי



עיקרי פעילות 1-12/2022

שיווק

חתימת הסכמים:

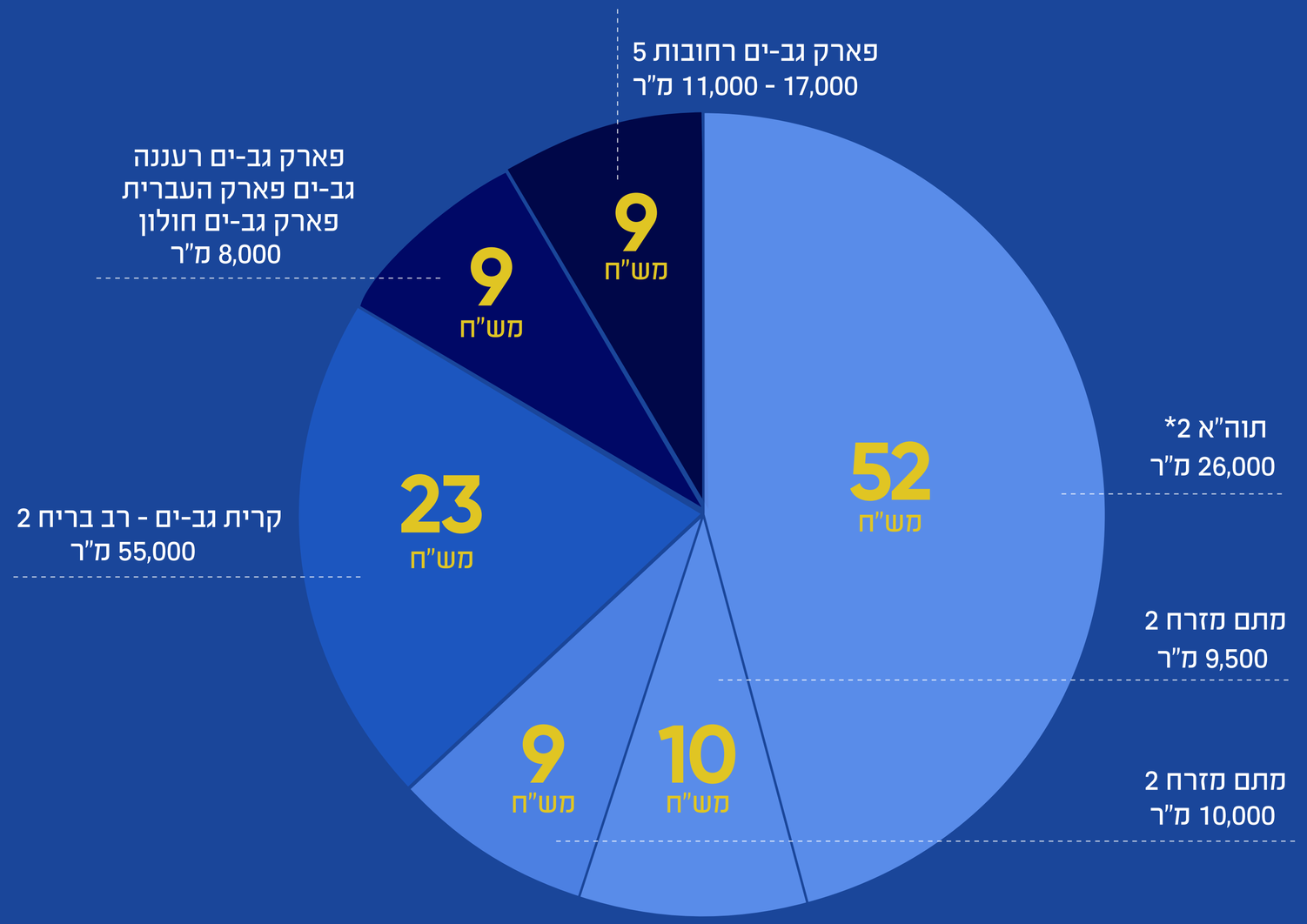
12 הסכמי שכירות (כולל מזכר הבנות), בשטח כולל של כ- **121** מ"ר עילי, המניבים כ-**112** מיליון ש"ח בשנה, נחתמו בגין פרויקטים בייזום - שיווק של כ-**60%** מכלל השטח העילי שבייזום. תקופת השכירות הממוצעת של הסכמים אלו - כ- **11.6** שנים (**4.4** שנים בהסכמים בנכסים קיימים).

128 הסכמי שכירות, בשטח כולל של כ-**111** מ"ר עילי, המניבים כ-**83** מיליון ש"ח בשנה (בגין השטח העילי האמור), נחתמו בנכסים קיימים, בעלייה ריאלית של כ-**10.5%** .

שיעור תפוסה - **98%**.

שיווק שטחים בייזום בשנת 2022

הכנסה שנתית (במיליוני ש"ח), במאוחד



סה"כ
112
מליון ₪

סה"כ
121
אלף
מ"ר עילי

* LOI חתום

עיקרי פעילות 1-12/2022

ייזום

16 פרויקטים בייזום (14 בביצוע, 2 בתכנון ורישוי), בשטח כולל של כ- **590** אלף מ"ר, בהשקעה כוללת של כ-**5.7** מיליארד ש"ח, שגוזרים תוספת הכנסות שנתיות מייצגות של כ- **492** מיליון ש"ח. התשואה הצפויה מפרויקטים אלו - **8%** (ללא חוות השרתים בפארק מתם). כ-**60%** מהשטחים העיליים בפרויקטים אלו שווקו, ויניבו תוספת הכנסות בסך **221** מיליון ש"ח בשנה.

עיקרי פעילות 1-12/2022

השלמה ואכלוס של שלושה פרויקטים, בשטח כולל של כ-**60** אלף מ"ר,
אשר שווקו במלואם ויניבו הכנסה שנתית בסך כולל של כ-**37** מיליון ש"ח.

- מגדלי מתם מזרח #1 - שטח של כ-**46** אלף מ"ר, הכנסה שנתית בסך של כ-**30** מיליון ש"ח;
הושלם ואוכלס במלואו על-ידי חברה בינלאומית בסוף השנה.
- מרלו"ג #3 בפארק גב-ים מפרץ חיפה - שטח של כ-**6,100** מ"ר, הכנסה שנתית בסך של כ-**3** מיליון ש"ח;
הושלם ואוכלס במלואו על-ידי חברת GE HEALTHCARE.
- מרלו"ג #1 בפארק גב-ים גדרות - שטח של כ-**7,500** מ"ר, הכנסה שנתית בסך של כ-**4** מיליון ש"ח;
הושלם ואוכלס במלואו על-ידי חברת אגם לוגיסטיקה.

עיקרי פעילות 1-12/2022

פרויקטים שמסתיימים בשנת 2023:

- רב בריח 1# - שטח של כ-**29** אלף מ"ר, הכנסה שנתית בסך של כ-**12** מיליון ש"ח;
  הושלם ואוכלס במלואו על-ידי רב-בריח לאחר תאריך הדוח.
- מתם מזרח 2# - **48** אלף מ"ר **33** מיליון ש"ח בשנה.
- גב-ים רעננה - **51** אלף מ"ר **24** מיליון ש"ח בשנה.
- גב-ים מפרץ חיפה מרלו"ג 4# - **20** אלף מ"ר **10** מיליון ש"ח בשנה .
- סה"כ אשר יניבו בשנה מייצגת **79** מיליון ש"ח (מתוכם הסכמים חתומים **56** מיליון ש"ח)

עיקרי פעילות 1-12/2022

NOI

- ה-NOI הסתכם השנה בסך של **555** מיליון ש"ח, גידול בשיעור **6.3%** לעומת אשתקד.
  בשנת 2023 צפוי נתון זה להסתכם בכ-**630-645** מיליון ש"ח,
  גידול בשיעור כ- **15%** (כ-**80** מיליון ש"ח).

עיקרי פעילות 1-12/2022

FFO

- ה-FFO המיוחס לבעלי המניות הסתכם השנה בסך של **313** מיליון ש"ח, גידול של **60** מיליון ש"ח המהווים שיעור של **24%**, ביחס לאשתקד. ברבעון הרביעי של השנה הסתכם נתון זה בכ-**83** מיליון ש"ח, גידול בשיעור **38%** לעומת התקופה המקבילה אשתקד.
- FFO מיוחס לבעלי המניות חזוי לשנת 2023 - כ- **350-360** מיליון ש"ח, גידול בשיעור של כ- **12%-15%** לעומת שנת 2022.
- מינוף = **53.3%**
- שיעור היוון ממוצע לשווי הנכסים המניבים = **6.3%**

עיקרי פעילות 1-12/2022

גיוס חוב

גיוס חוב בשנת 2022 בסך כולל של כ-**2.5** מיליארד ש"ח, צמוד למדד, בשיעור ריבית ממוצעת משוקללת של כ-**1.2%** במח"מ משוקלל של כ- **6** שנים.

חוב פיננסי ברוטו בהיקף של **7.48** מיליארד ש"ח, מתוכו כ-**33%** חוב שקלי קבוע.

רכישה

החושלים - עתודת קרקע ברחוב החושלים, הרצליה, להקמת פרויקט בהיקף של - כ-**35** אלף מ"ר עילי.

עיקרי פעילות 1-12/2022

תב"עות בהליכי תכנון ורישוי

	תב"ע	מצב קיים	מצב מתוכנן	סטטוס
1	חולון	**60** אלף מ"ר בנוי	**500** אלף מ"ר תעסוקה, **60** אלף מ"ר תעשיה ומסחר, **850** יח"ד	בהליך תכנון. אושרו להפקדה במחוז בתנאים 2 תכניות מתוך 3 שבהן: 260 יח"ד, 140 אלף מ"ר תעסוקה, מסחר 7000 מ"ר
2	רחובות הוותיקה	**5** אלף מ"ר בנוי	**40** אלף מ"ר תעסוקה, **8.5** אלף מ"ר תעשיה ומסחר, **350** יח"ד	תב"ע בתהליך תכנון. אישור עקרוני של הוועדה המקומית לקידום תכנית
3	הרצליה - צפון	**54** אלף מ"ר	**139** אלף מ"ר תעסוקה ומסחר **340** יח"ד קטנות	תב"ע בתהליך תכנון
4	עכו		**1,000** יח"ד	תב"ע בתהליך תכנון
	סה"כ	**כ- 120 אלף מ"ר**	**כ- 750 אלף מ"ר לתעסוקה, תעשיה ומסחר** **כ- 2,550 יח"ד**	

סה"כ תוספת של כ-630 אלף מ"ר וכ-2,550 יח"ד.

הבית של החברות הגדולות בעולם



לקוחות החברה



אודות גב-ים (נכון ל-31.12.22)

400
לקוחות

9.8 מיליארד ₪
שווי נכסים מניבים

53.3%
שיעור המינוף

4.0 מיליארד ₪
הון עצמי לבעלי מניות

4.4 שנים
מח"מ הסכמי שכירות
ללא נכסים בייזום

11.6 שנים
מח"מ הסכמי שכירות
עבור נכסים בייזום

דירוג אג"ח
il Aa 2/il AA
מעלות מידרוג

1.6 מיליארד ₪
אמצעים נזילים

2.8 מיליארד ₪
צבר הכנסות משכירות
ללא נכסים בייזום

1.8 מיליארד ₪
צבר הכנסות משכירות בגין
הסכמים חתומים בייזום

מעל **מיליון** מ"ר
שטחים מניבים

98%
שיעור תפוסה

1.3% ריבית
אפקטיבית ממוצעת
משוקללת, צמודה למדד

6.3% שיעור היוון ממוצע
לשווי הנכסים המניבים

470 אלף מ"ר
זכויות בנייה זמינות כיום

אודות גב-ים (1-12/2022)

649 מיליוני ₪
הכנסות מהשכרת נכסים ודמי ניהול

555 מיליוני ₪
NOI

930 מיליוני ₪
רווח נקי לבעלי המניות

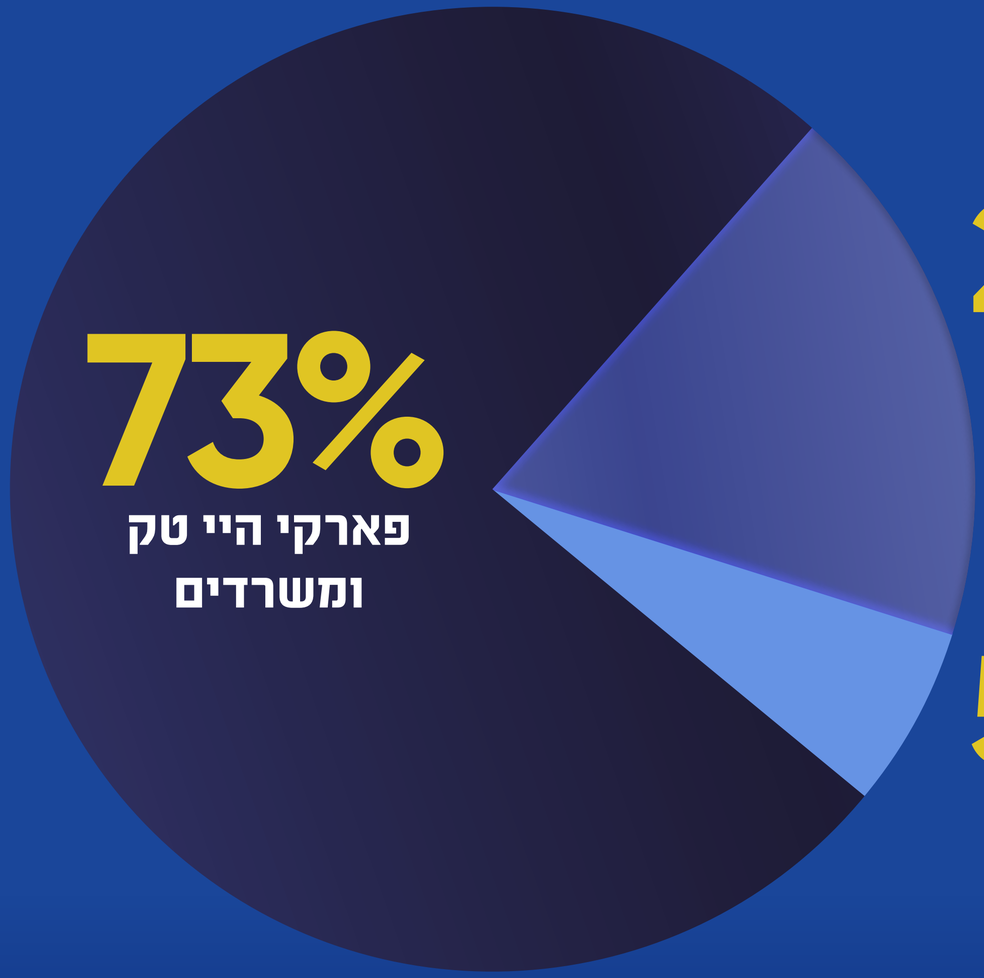
313 מיליוני ₪
FFO לבעלי המניות

10.5%
עליה ריאלית בדמי השכירות

462 מיליוני ₪
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

שווי הנכסים המניבים (9,837 מיליון ש"ח)

6.3% שיעור תשואה משוקלל **1,090** אלפי מ"ר*



73%
פארקי היי טק ומשרדים

7,201 מיליון ש"ח
6.3% שיעור תשואה ממוצע משוקלל
772,000 מ"ר

22%
לוגיסטיקה ותעשייה

2,140 מיליון ש"ח
5.8% שיעור תשואה ממוצע משוקלל
265,000 מ"ר

5%
מסחר

496 מיליון ש"ח
7.8% שיעור תשואה ממוצע משוקלל
53,000 מ"ר

*כולל כ - 19,000 מ"ר (חלק החברה) המוחזקים ע"י חברת גב-ים ממן, בבעלות משותפת,
מתוכם: כ - 10,700 מ"ר לוגיסטיקה ותעשייה וכ - 8,300 מ"ר היי טק ומשרדים.

19
ערים

22
פארקי הייטק,
לוגיסטיקה
ותעשייה

98%
שיעור תפוסה




GAV YAM x ACADEMY
גב-ים מתמחה בשותפויות אסטרטגיות עם
המוסדות האקדמיים הגדולים בישראל
ומובילה את מגמת הפארקים האקדמיים

GAV YAM x ACADEMY





האוניברסיטה העברית בירושלים
THE HEBREW UNIVERSITY OF JERUSALEM

אוניברסיטת
בן-גוריון בנגב

GAV YAM x ACADEMY







מכון ויצמן למדע
WEIZMANN INSTITUTE OF SCIENCE

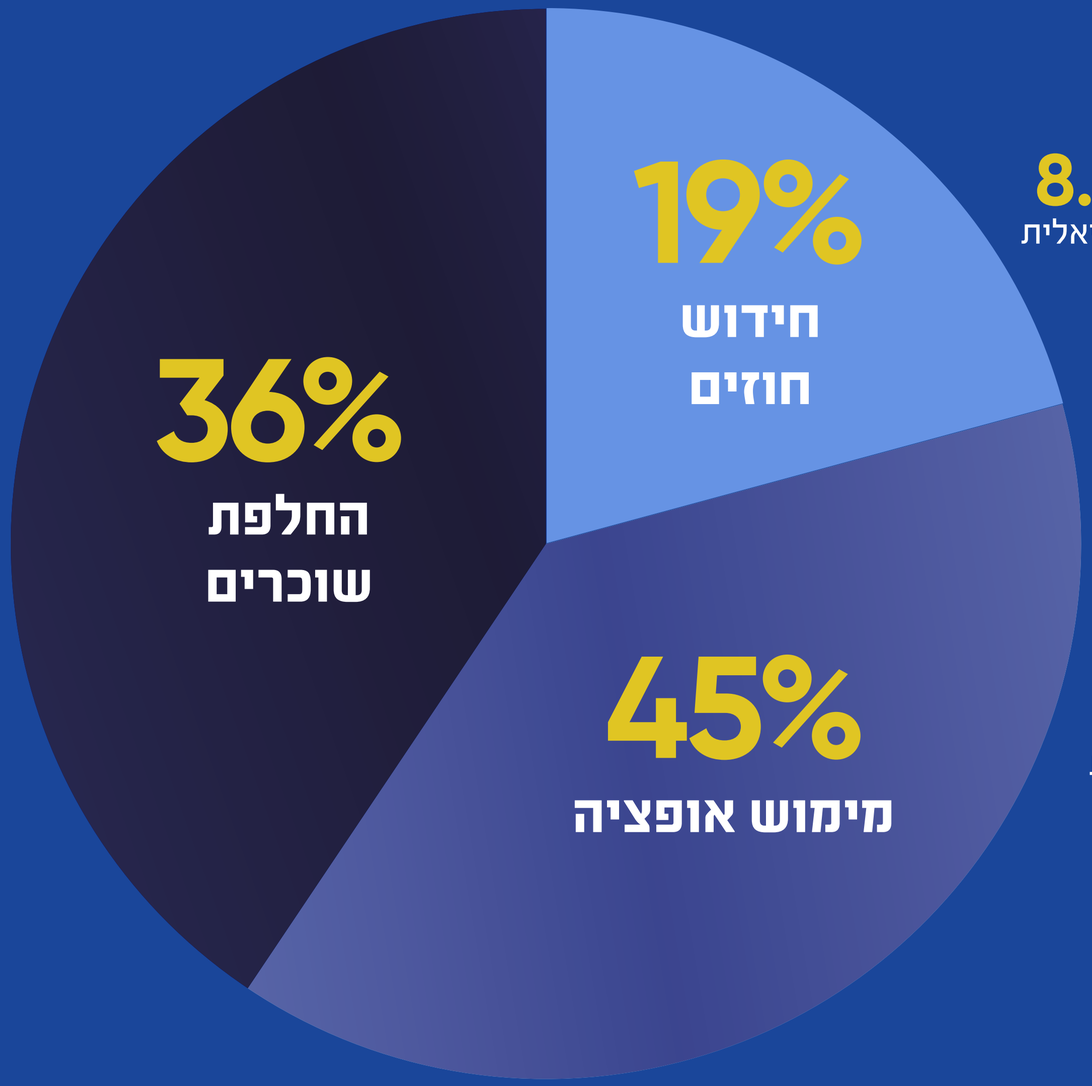
אוניברסיטת חיפה

הטכניון
מכון טכנולוגי
לישראל

גב ים

חתימת הסכמי שכירות

תקופה 1-12.2022 עלייה ריאלית ממוצעת 10.5%



128 מספר חוזים

111,000 מ"ר שטח עילי

83 מליון ש"ח הכנסה שנתית (בגין שטחים עיליים)

10.5% שיעור עלייה ריאלית ממוצעת

עסקת רכישה
החושלים, הרצליה

עסקה

רכישת קרקע לייזום פרויקט
מניב של כ-35,000 מ"ר

תמורה

160 מיליון ₪
ובנוסף תשלום היטלי
השבחה ורמ"י

*התחדשות להתחשה בלבד



נתונים פיננסים

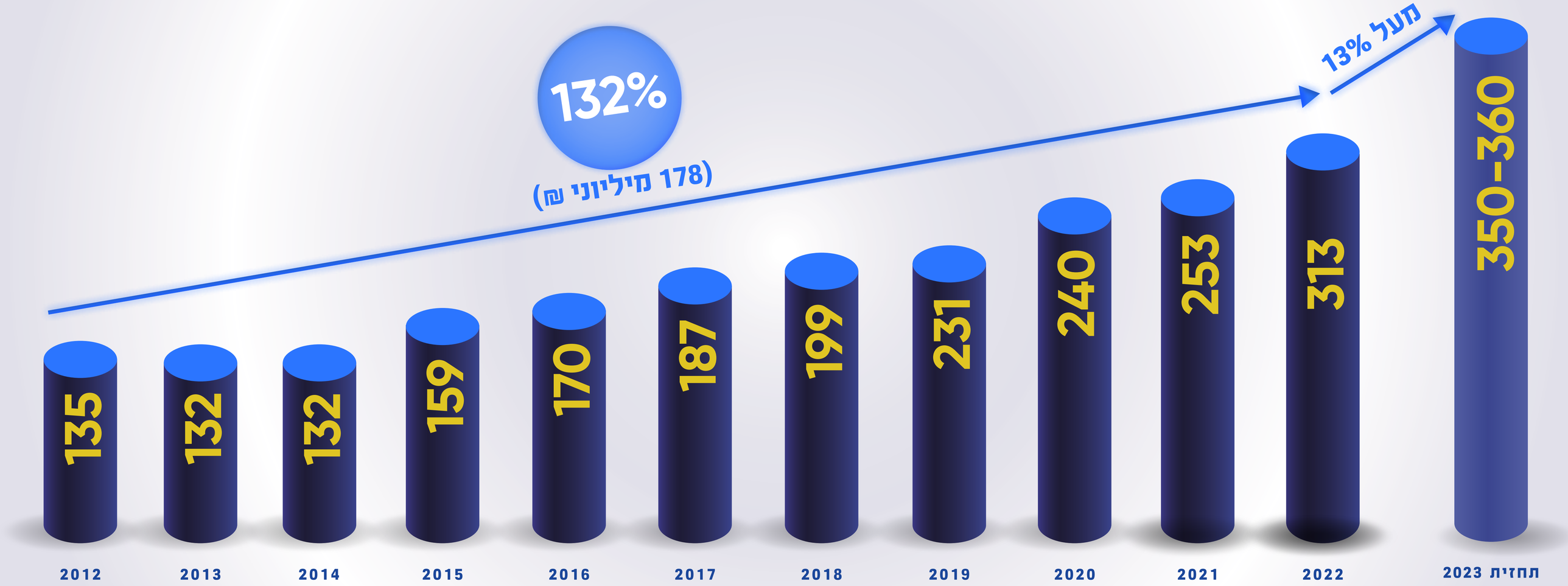
תוצאות כספיות לתקופה 1-12/22 (במיליוני ₪)



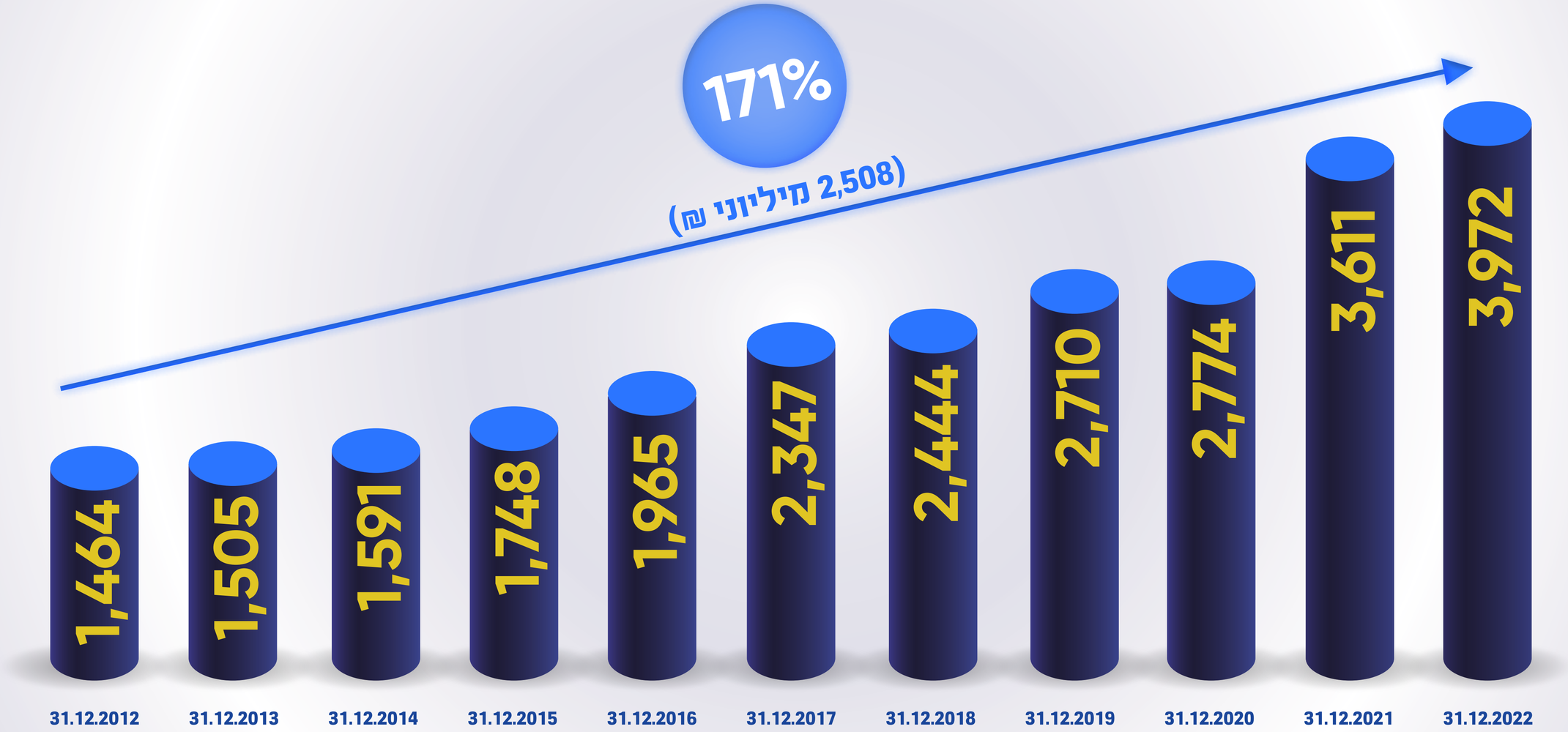
צמיחה ב-NOI (במיליוני ₪)



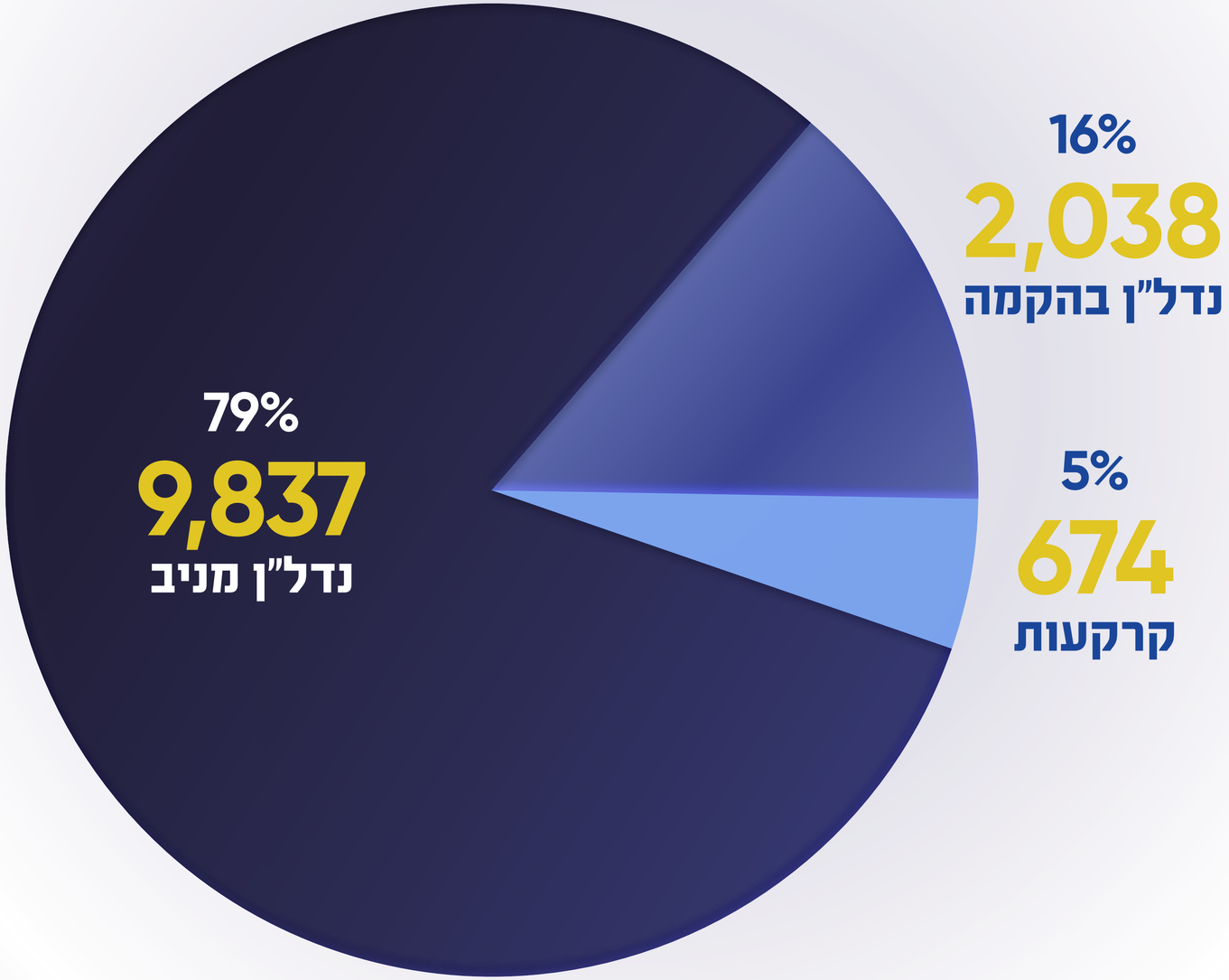
צמיחה ב-FFO לבעלי מניות (במיליוני ₪)



הון עצמי לבעלי מניות (במיליוני ₪)



התפלגות שווי נדל"ן להשקעה (12,549 מיליון ₪)

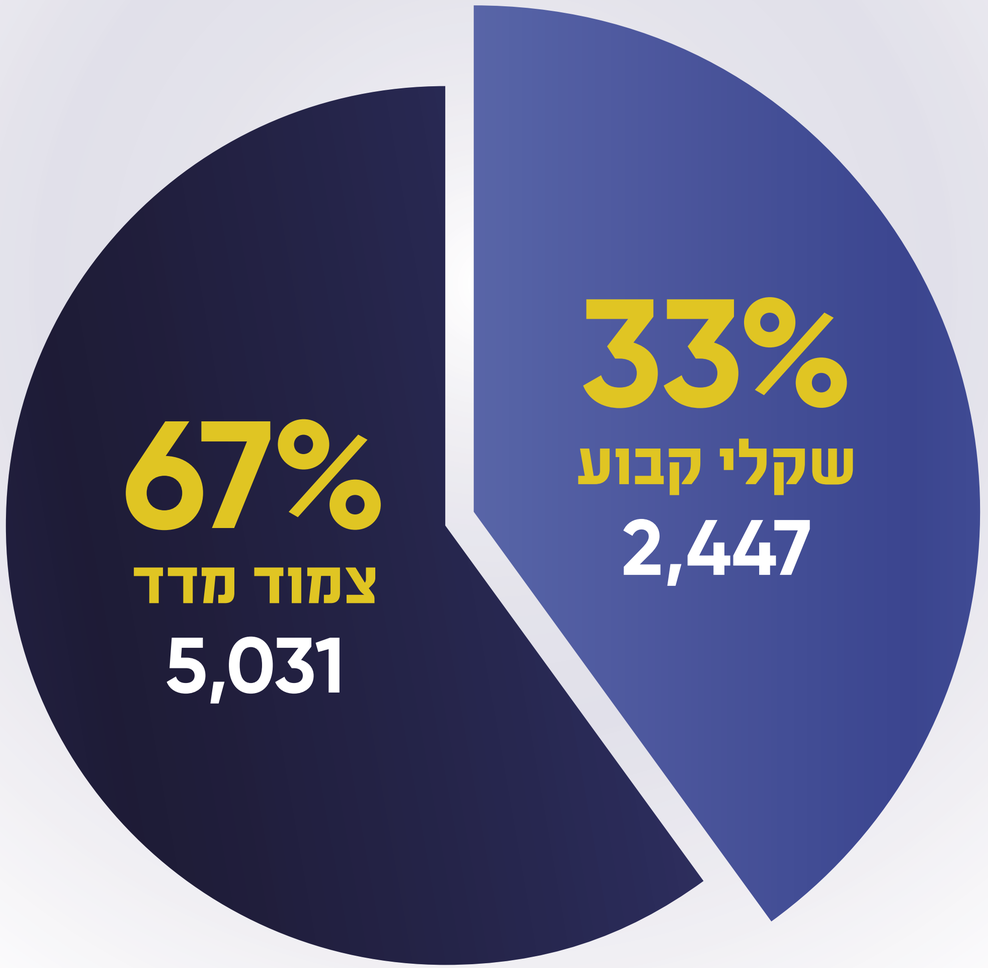


חוב פיננסי ברוטו (7,478 מיליון ₪)

ליום 31.12.22

1.3% ריבית אפקטיבית משוקללת, צמודה למדד

4.0 מח"מ משוקלל



פריסת החזר קרן החוב (במיליוני ₪)



נתונים כספיים (במיליוני ₪)

מאוחד

	1-12/2022	1-12/2021	השינוי ב-%
NOI	555	522	6.3
NOI Same Properties	543	513	5.8
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	1,220	1,266	(3.6)
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	462	646	(28.5)
רווח נקי לבעלי מניות*	930	1,092	(14.8)
FFO לבעלי מניות*	313	253	23.7

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

נתונים כספיים (במיליוני ₪)

מאוחד

	31/12/2022	31/12/2021
אמצעים נזילים	1,616	1,132
שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתוכו:	12,549	10,346
נדלן בהקמה	2,038	1,467
קרקעות	674	482
נדל"ן מניב	9,837	8,397
נכסים אחרים	521	328
סך הנכסים	**14,686**	**11,806**

נתונים כספיים (במיליוני ₪)

מאוחד

	31/12/2022	31/12/2021
חוב פיננסי, ברוטו	7,478	5,483
התחייבויות אחרות	501	434
עתודה למיסים נדחים	1,568	1,309
הון המיוחס לבעלי המניות	3,972	3,611
זכויות שאינן מקנות שליטה*	1,167	969
סך הון והתחייבויות	**14,686**	**11,806**

* חלק מיוחס למיעוט החברה (חברת מתם 49.9%, חברת גב-ים נגב 26.75%)

נתונים כספיים (במיליוני ₪)

	31/12/2022	31/12/2021	שיעור השינוי ב- %
נדל"ן להשקעה	12,549	10,346	21.3
חוב פיננסי, נטו	5,863	4,351	34.7
שיעור המינוף	53.3%	48.7%	9.4
הון עצמי לבעלי מניות	3,972	3,611	9.9

נתונים כספיים (במיליוני ₪)

סולו מורחב*

	31/12/2022	31/12/2021
אמצעים נזילים	1,459	1,036
שווי הוגן נדל"ן להשקעה מתוכו:	10,594	8,775
נדלן בהקמה	1,794	1,219
קרקעות	530	331
נדל"ן מניב	8,270	7,225
נכסים אחרים	485	293
סך הנכסים	**12,538**	**10,104**

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

נתונים כספיים (במיליוני ₪)

סולו מורחב*

	31/12/2022	31/12/2021
חוב פיננסי, ברוטו	7,020	4,998
התחייבויות אחרות	262	415
עתודה למיסים נדחים	1,284	1,080
הון עצמי	3,972	3,611
סך הון והתחייבויות	**12,538**	**10,104**

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

נתונים כספיים (במיליוני ₪)

סולו מורחב*

	1-12/2022	1-12/2021	השינוי ב-%
NOI	459	432	6.2
NOI Same Properties	447	423	5.9
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	965	1,120	(11.2)
הוצאות מימון, נטו	264	198	33.3
הוצאות מיסים	214	308	(30.5)
רווח נקי	930	1,092	(14.8)
FFO	313	253	23.7

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

נכסים עיקריים











*הדמיות להמחשה בלבד

גב-ים מתם

שטח
317,000 מ"ר

ביזום
106,000 מ"ר
(ללא שטחי חוות שרתים)

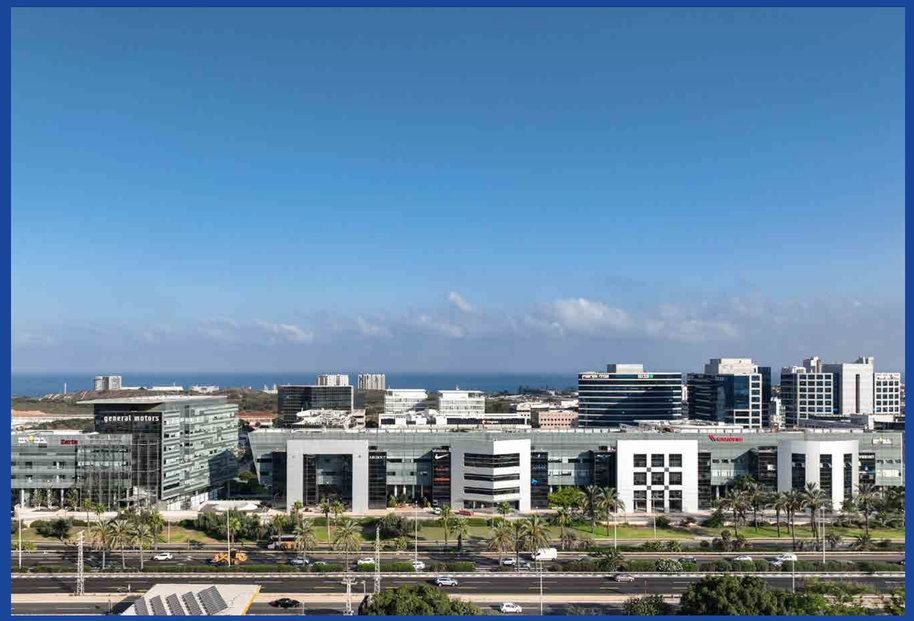
סה"כ שטח
423,000 מ"ר
(ללא שטחי חוות שרתים)

NOI בשנת 2022
156 מיליון ₪

תוספת NOI מפרויקטים בייזום
97 מיליון ₪
(ללא הכנסות חוות שרתים)

סה"כ NOI
253 מיליון ₪
(ללא הכנסות חוות שרתים)

הנתונים הינם 100%
(חלק גב-ים 50.1%)








*ההדמיות להמחשה בלבד

הבניהרצליה

שטח

250,000 מ"ר

ביזום

60,000 מ"ר

סה"כ שטח

310,000 מ"ר

NOI בשנת 2022

147 מיליון ₪

תוספת NOI מפרויקטים ביזום

42 מיליון ₪

סה"כ NOI

189 מיליון ₪



תוהא 1+2

תוהא 1

89,000 מ"ר

תוהא 2 - ביזום

205,000 מ"ר

סה"כ שטח

294,000 מ"ר

NOI בשנת 2022

94 מיליון ₪

תוספת NOI מפרויקטים ביזום

280 מיליון ₪

סה"כ NOI

374 מיליון ₪

הנתונים הינם 100%
(חלק גב-ים 50%)

*ההדמיות להמחשה בלבד



פארק העברית

בניין #1 + #2

ביזום

89,000 מ"ר
(58,700 חלק החברה)

תוספת NOI מפרויקטים ביזום

76 מיליון ₪
(50 מיליון ₪ חלק החברה)

*ההדמיות להמחשה בלבד









*ההדמיות להמחשה בלבד

גב-ים נגב

שטח

61,400 מ"ר

ביזום

15,000 מ"ר עילי

סה"כ שטח

76,400 מ"ר

NOI בשנת 2022

28 מיליון ₪

תוספת NOI מפרויקטים ביזום

9 מיליון ₪

סה"כ NOI

37 מיליון ₪

הנתונים הינם 100%
(חלק גב-ים 73.25%)
בשותפות עם עיריית באר שבע
ואוניברסיטת בן גוריון



פרויקטים שהושלמו



גב ים מתם

מגדלי מתם מזרח #1

שטח

46,000 מ"ר

עלות כוללת

278 מיליון ₪

NOI

30 מיליון ₪

תשואה

10.8%


שווק במלואו
א.מ אגם
לוגיסטיקה ואחסנה בע"מ
גב-ים גדרות
פארק גב-ים גדרות #1
שטח
כ-7,500 מ"ר
עלות כוללת
59 מיליון ₪
NOI
4 מיליון ₪
תשואה
6.8%
גדרות



שווק במלואו

גב-ים מפרץ חיפה

פארק גב-ים
מפרץ חיפה #3

שטח

כ-6,100 מ"ר

עלות כוללת

33 מיליון ₪

NOI

3 מיליון ₪

תשואה

9.0%



שווק במלואו רב-בריח

אשקלון
רב בריח #1

שטח
41,000 מ"ר
(29,000 מ"ר חלק החברה)

מועד סיום רב בריח #1
רבעון 1, 2023

עלות כוללת (חלק החברה)
206 מיליון ₪

NOI (חלק החברה)
12 מיליון ₪

תשואה
6.0%

*ההדמיה להמחשה בלבד

פרויקטים בביצוע



פרויקטים בביצוע

כ- 60% מסך השטחים העיליים של הפרויקטים בביצוע שווקו ע"י החברה*

	במאוחד	עילי	חניון	סה"כ	שיעור החזקה	סה"כ	עלויות הקמה (כולל קרקע)	יתרת עלויות ליום 31.12.22	הכנסות שכירות שנתיות מייצגות מיליוני ₪	שיעור שטח עילי ששווק*	מועד סיום
		שטח (אלפי מ"ר) - 100%				שטח במאוחד (אלפי מ"ר)	בדו"ח המאוחד (מיליוני ₪)				
1	מגדלי מתם מזרח #2	29	19	48	100%	48	289	115	33	98%	Q1/23
2	מגדלי מתם מזרח #3	30	13	43	100%	43	314	259	31	-	Q3/25
3	פארק גב-ים רעננה	40	33	73	70%	51	347	130	24	13%	Q3/23
4	גב-ים פארק העברית #1,2	57	32	89	66.0%	59	654	478	50	37%	Q2/24
5	גב-ים O2	38	22	60	100%	60	660	434	42	100%	Q4/25
6	TOHA 2	160	45	205	50%	103	1,550	1,144	140	33%	Q4/26
7	חולון - בניין #3	22	22	44	100%	44	332	245	20	88%	Q2/24
8	פארק גב-ים מפרץ חיפה #4	20	-	20	100%	20	135	59	10	100%	Q3/23
9	גב-ים אשקלון רב בריח #1	41	-	41	70%	29	206	39	12	100%	Q1/23
10	גב-ים אשקלון רב בריח #2	55	-	55	100%	55	390	337	23	100%	Q3/25
11	פארק גב-ים נגב #5	15	-	15	100%	15	103	90	9	-	Q4/24
12	פארק גב-ים רחובות #5	24	15	39	72%	28	181	134	14	63%	Q4/24
13	פארק מתם - חוות שרתים	14	-	14	100%	14	355	313	70	-	Q3/24
14	מתקנים פוטו-וולטאים	-	-	-	100%	-	31	20	6	-	Q3/23
	סה"כ	**545**	**201**	**746**	**-**	**569**	**5,547**	**3,797**	**484**		

* השטחים ששווקו כוללים LOI חתום בפרויקט TOHA 2

פרויקטים בתכנון ורישוי

	במאוחד	עילי	חניון	סה"כ	שיעור החזקה	סה"כ	עלויות הקמה (כולל קרקע)	יתרת עלויות ליום 31.12.22	הכנסות שכירות שנתיות מייצגות מיליוני ₪	שיעור שטח עילי ששווק	מועד סיום
		שטח (אלפי מ"ר) - 100%				שטח במאוחד (אלפי מ"ר)	בדו"ח המאוחד (מיליוני ₪)				
15	גב-ים מפרץ חיפה #5	8	-	8	100%	8	66	30	5	-	Q4/24
16	פארק מתם - מבנה חניה	-	16	16	100%	16	47	47	3	-	Q1/25
	סה"כ	**8**	**16**	**24**	**-**	**24**	**113**	**77**	**8**	-	
	סה"כ פרויקטים ביזום (בביצוע+בתכנון)	**553**	**217**	**770**		**593**	***5,660**	**3,874**	**492**	**-**	**-**

* סך עלויות הקמה ללא עלות קרקע הינם 4,464 מיליוני ₪.
** שיעור תשואה מייצג - 8.0% (ללא שיעור תשואה של דאטה סנטר)
*** תוספת של כ-492 מיליוני ₪ להכנסות של החברה שמתוכם כ-221 מיליוני ₪ עבור פרויקטים ששווקו.

פרויקטים בביצוע

	סולו מורחב**	עילי	חניון	סה"כ	עלויות הקמה (כולל קרקע)	צפי יתרת עלויות ליום 31.12.22	הכנסות שכירות שנתיות מייצגות מיליוני ₪	שיעור שטח עילי ששווק*	מועד סיום
		שטח (אלפי מ"ר) - 100%			בדו"ח המאוחד (מיליוני ₪)				
1	מגדלי מתם מזרח #2	15	9	24	145	58	16	98%	Q1/23
2	מגדלי מתם מזרח #3	15	7	22	157	130	16	-	Q3/25
3	פארק גב-ים רעננה	28	23	51	347	130	24	13%	Q3/23
4	גב-ים פארק העברית #1,2	38	21	59	654	478	50	37%	Q2/24
5	גב-ים O2	38	22	60	660	434	42	100%	Q4/25
6	TOHA 2	80	23	103	1,550	1,144	140	33%	Q4/26
7	חולון - בניין #3	22	22	44	332	245	20	88%	Q2/24
8	פארק גב-ים מפרץ חיפה #4	20	-	20	135	59	10	100%	Q3/23
9	גב-ים אשקלון רב בריח #1	29	-	29	206	39	12	100%	Q1/23
10	גב-ים אשקלון רב בריח #2	39	-	39	273	236	16	100%	Q3/25
11	פארק גב-ים נגב #5	11	-	11	75	66	7	-	Q4/24
12	פארק גב-ים רחובות #5	17	11	28	181	147	14	63%	Q4/24
13	פארק מתם - חוות שרתים	7	-	7	178	157	35	-	Q3/24
14	מתקנים פוטו-וולטאים	-	-	-	31	20	6	-	Q3/23
	סה"כ	**359**	**138**	**497**	**4,924**	**3,343**	**408**		

* השטחים ששווקו כוללים LOI חתום בפרויקט TOHA 2

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

פרויקטים בתכנון ורישוי (במיליוני ₪)

	סולו מורחב*	עילי	חניון	סה"כ	עלויות הקמה (כולל קרקע)	צפי יתרת עלויות ליום 31.12.22	הכנסות שכירות שנתיות מייצגות מיליוני ₪	שיעור שטח עילי ששווק	מועד סיום
		שטח (אלפי מ"ר) - 100%			חלק החברה (מיליוני ₪)				
15	גב-ים מפרץ חיפה #5	8	-	8	66	30	5	-	Q4/24
16	פארק מתם - מבנה חניה	-	8	8	24	24	2	-	Q1/25
	סה"כ	**8**	**8**	**16**	**90**	**54**	**7**	**-**	
	סה"כ פרויקטים ביזום (בביצוע+בתכנון)	**367**	**146**	**513**	****5,014**	**3,397**	**415**		**-**

* סולו מורחב = חלק מיוחס לבעלי המניות (חברת מתם 50.1%, חברת גב-ים נגב 73.25%)
** סך עלויות הקמה ללא עלות קרקע הינם 3,863 מיליוני ₪.
*** שיעור תשואה מייצג - 7.9% (ללא שיעור תשואה של דאטה סנטר)



גב-ים מתם

מגדלי מתם מזרח #2+#3

שטח

כ-90,200 מ"ר

מתוכם

58,700 מ"ר עילי

מועד סיום

רבעון 1, 2023

רבעון 3, 2025

עלות כוללת

603 מיליון ₪

NOI

64 מיליון ₪

תשואה

10.6%

נתונים הינם 100%
(חלק גב-ים 50.1%)

*ההדמיה להמחשה בלבד

גב-ים

אבנים מתם

התקדמות הבנייה



הבימ רעננה

שטח

כ-72,600 מ"ר
(52,400 חלק החברה)

מתוכם

40,000 מ"ר עילי
(28,000 מ"ר חלק החברה)

מועד סיום

רבעון 3, 2023

עלות כוללת (חלק החברה)

347 מיליון ₪

NOI (חלק החברה)

24 מיליון ₪

תשואה

7.0%

*ההדמיה להמחשה בלבד

רעננה

התקדמות הבנייה



ינואר 2023



פארק העברית

שטח

כ-89,000 מ"ר
(59,000 מ"ר חלק החברה)

מתוכם

57,000 מ"ר עילי
(38,000 מ"ר חלק החברה)

מועד סיום

רבעון 2, 2024

עלות כוללת (חלק החברה)

654 מיליון ₪

NOI (חלק החברה)

50 מיליון ₪

תשואה

7.7%

*ההדמיה להמחשה בלבד

פארק העברית
התקדמות הבנייה



ינואר 2023



שטח

כ-60,000 מ"ר

מתוכם

38,000 מ"ר עילי

מועד סיום

רבעון 4, 2025

עלות כוללת

660 מיליון ₪

NOI

42 מיליון ₪

תשואה

6.4%

*ההדמיה להמחשה בלבד

התקדמות הבנייה



ינואר 2023



TokHaTwo

שטח

כ-205,000 מ"ר

מתוכם

160,000 מ"ר עילי

מועד סיום

רבעון 4, 2026

עלות כוללת

3.1 מיליארד ₪

NOI

280 מיליון ₪

תשואה

9.0%

נתונים הינם 100%
(חלק גב-ים 50%)

*ההדמיה להמחשה בלבד

ToHaTwo

התקדמות הבנייה



ינואר 2023



שווק 88%
לקריית הממשלה

גבים חולון

שטח
כ-44,000 מ"ר

מתוכם
22,000 מ"ר עילי

מועד סיום
רבעון 2, 2024

עלות כוללת
332 מיליון ₪

NOI
20 מיליון ₪

תשואה
6.0%

*ההדמיה להמחשה בלבד

אבנים חולון

התקדמות הבנייה



ינואר 2023



אבנים מפרץ חיפה #4

שטח

כ-20,000 מ"ר

מועד סיום

רבעון 3, 2023

עלות כוללת

135 מיליון ₪

NOI

10 מיליון ₪

תשואה

7.4%

שווק במלואו

קבוצת מילניום
אתמך בכל דרך שתחפצו

*ההדמיה להמחשה בלבד



גב-ים אשקלון

רב בריח #2

שטח

כ-55,000 מ"ר

מועד סיום רב בריח #2

רבעון 3, 2025

עלות

390 מיליון ₪

NOI

23 מיליון ₪

תשואה

6.0%

נתונים הינם 100%
(חלק גב-ים 70.0%)

*ההדמיה להמחשה בלבד



גב-ים עזה 5

שטח

15,000 מ"ר עילי

מועד סיום

רבעון 4, 2024

עלות כוללת

103 מיליון ₪

NOI

9 מיליון ₪

תשואה

8.7%

נתונים הינם 100%
(חלק גב-ים 73.25%)

*התמונה להמחשה בלבד



שווק לחברה בינלאומית
15 אלף מ"ר עילי עם מנגנון
התרחבות לכלל הבניין

אבנים רחובות

שטח

כ-39,000 מ"ר
(28,000 מ"ר חלק החברה)

מתוכם

24,000 מ"ר עילי
(17,000 מ"ר חלק החברה)

מועד סיום

רבעון 4, 2024

עלות כוללת (חלק החברה)

181 מיליון ₪

NOI (חלק החברה)

14 מיליון ₪

תשואה

7.7%

*ההדמיה להמחשה בלבד

התקדמות הבנייה



ינואר 2023



גב-ים מתם

חוות שרתים

הספק של כ-9.5 מגה וואט
(כ-14 אלפי מ"ר)

כ-1,750 מסדים

מועד סיום

רבעון 3, 2024

עלות כוללת

355 מיליון ₪

NOI

70 מיליון ₪

IRR

9%

*ההדמיה להמחשה בלבד

התקדמות הבנייה



ינואר 2023

*ההדמיה להמחשה בלבד



הקמת מתקנים פוטו-וולטאים ע"ג גגות מבני החברה

הפרויקט

40 מתקנים פוטו-וולטאים

הספק

כ-7 מגה וואט

השקעה

31 מיליון ש"ח

NOI

6 מיליון ₪

ינואר 2023


תכ"ע ו-ת

גבעים חולון

מצב קיים

60 אלף מ"ר בנוי

מצב מתוכנן

500 אלף מ"ר תעסוקה

60 אלף מ"ר תעשיה ומסחר

850 יח"ד





גבעים חולון

מצב קיים

60 אלף מ"ר בנוי

מצב מתוכנן

500 אלף מ"ר תעסוקה

60 אלף מ"ר תעשיה ומסחר

850 יח"ד

*ההדמיה להמחשה בלבד

גבעים



רחובות הוותיקה

מצב קיים

5,000 מ"ר בנוי

מצב מתוכנן

40 אלף מ"ר תעסוקה

350 יח"ד

8,500 מ"ר מסחר



רחובות הוותיקה

מצב קיים

5,000 מ"ר בנוי

מצב מתוכנן

40 אלף מ"ר תעסוקה

350 יח"ד

8,500 מ"ר מסחר

*ההדמיה להמחשה בלבד



הרצליה צפון

מצב קיים

54 אלף מ"ר בנוי
(לא כולל O2)

מצב מתוכנן

139 אלף מ"ר תעשיה ומסחר
340 יח"ד קטנות



הרצליה צפון

מצב קיים

54 אלף מ"ר בנוי
(לא כולל O2)

מצב מתוכנן

139 אלף מ"ר תעשיה ומסחר
340 יח"ד קטנות

*ההדמיה להמחשה בלבד



עכו

מצב קיים



אבנים עכו

מצב מתכונן

כ- 1,000 יח"ד

*ההדמיה להמחשה בלבד

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.