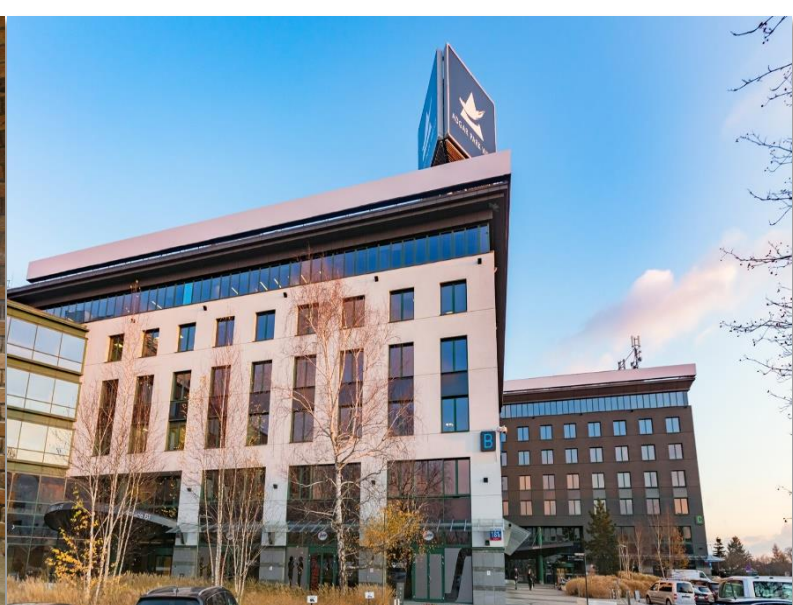




INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

דו"ח רבעוני
ליום 30
ביוני 2025





Investments & Development Ltd.

פרק א' דוח הדירקטוריון.

פרק ב' דוחות כספיים ביניים מאוחדים.

פרק ג' נתונים כספיים ביניים על החברה.

פרק ד' דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

הערכת שווי מצורפת.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

דוח הדירקטוריון ליום 30 ביוני 2025, סוקר את השינויים העיקריים בפעילות של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ והחברות המאחדות שלה בששת החודשים הראשונים של שנת 2025 (להלן: "החברה" או "אדגר", "תקופת הדוח" ו-"הדוח", בהתאמה) וליום 30 ביוני 2025. הדוח נערך מתוך הנחה שבפני הקוראים והקוראות מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, אשר פורסם ביום 30 במרס 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-022441) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "הדוח התקופתי").

פרופיל החברה

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ, הינה חברה ציבורית, העוסקת באופן ישיר ובאמצעות חברות בנות, בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכסים מניבים הממוקמים בערי מטרופולין גדולות ברחבי העולם וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין לצרכי השכרה.

עיקר נכסי החברה מרוכזים בערים: תל אביב, טורונטו, ורשה ואנטוורפן בשימוש עיקרי של משרדים.

לאור השינוי במגמות השוק, בדרישה לשטחי משרדים, הקימה החברה זרוע ניהול לחללי עבודה משותפים תחת המותג Brain Embassy, וזאת כדי להגדיל את מגוון האפשרויות להשכרת שטחים באמצעות הסבת שטחים להשכרה לחללי עבודה משותפים עם אפשרות השכרה לתקופות קצרות.

נכון ליום 30 ביוני 2025, בבעלות החברה ובניהולה 38 נכסים מניבים, הכוללים שטח להשכרה של כ-541 אלפי מ"ר, מתוכם בבעלות החברה כ-410 אלפי מ"ר. כ-40 אלפי מ"ר הינם תחת המותג Brain Embassy. למועד הדוח, כלל השטחים של החברה, מושכרים בשיעור תפוסה ממוצע של כ-86%.

1. ניתוח הפעילות והסביבה העסקית

החברה פועלת ב-4 שווקים מרכזיים בהם רכשה ופיתחה לאורך השנים תיקי נכסים: ישראל, קנדה, פולין ובלגיה. לצורך ניתוח פעילות החברה והבנת מערך הסיכונים העסקיים והפיננסים הטמונים בפעילותה, מצאה החברה לנכון לנתח את פעילותה בהתאם לפיזור הגאוגרפי של תיקי הנכסים שלה.

נכון ליום 30 ביוני 2025					
מדינה	ישראל	קנדה	פולין	בלגיה	סה"כ
מיקוד תיק נכסים	בעיקר בתל-אביב	בעיקר בטורונטו	ורשה	אנטוורפן	
מספר נכסים (1)	4	22	9	3	38
מספר נכסים בהקמה	1	-	-	-	1
סך שטח מנוהל (באלפי מ"ר)	98	278	138	27	541
חלק אדגר (באלפי מ"ר)	86	159	138	27	410
שיעור תפוסה (לפי חוזים חתומים)	96%	80%	87%	91%	86%
סך שווי נכסי נקי (במיליוני ש"ח)	1,719	872	799	174	3,564
שיעור מסך שווי נכסי נקי	48%	25%	22%	5%	100%
מספר שוכרים (2)	49	306	113	16	484

(1) נכס מניב יכול לכלול גם מתחם הכולל מספר בניינים. מספר הבניינים הכולל הינו 50 (לא כולל נכס בהקמה).

(2) לא כולל דיירי Brain Embassy.

מלחמת "חרבות ברזל"

במהלך הרבעון הראשון והשני של שנת 2025 המשיכה מלחמת "חרבות ברזל" בעוצמות משתנות ולאחר שלא הושגה הסכמה לשחרור חטופים נוספים, ישראל עתידה להמשיך את הלחימה בעזה. ב-13 ביוני פתחה מדינת ישראל במתקפה כנגד איראן תחת מבצע "עם כלביא". במסגרת המבצע פגעה ישראל בתשתיות גרעין ואמל"ח איראנים, המבצע נמשך 12 יום במהלכם התקיפה איראן מטרות צבאיות ואזרחיות באמצעות מאות טילים בליסטיים וכטב"מים עד להפסקת אש שנכנסה לתוקפה ב-24 ביוני. ההסלמה במספר החזיתות הביאה להגדלה של הוצאות הממשלה להעמקת הגרעון הממשלתי והגבירה את חוסר הוודאות באשר להשפעה הכלכלית של המצב הגאופוליטי. לנוכח אי הוודאות לגבי המשך המלחמה וההסלמה לחזיתות נוספות, הסיכון הגיאופוליטי עדיין גבוה ופרמיית הסיכון של המשק עדין שווה ברמה גבוהה.

מתוקף פעילותה, החברה חשופה לגורמי הסיכון השונים הנובעים מהמלחמה, אשר כוללים, בין היתר, ירידה בביקוש לשטחים להשכרה, שינויים בשערי החליפין, עלייה בעלויות גיוס הון וכו'. למידע נוסף בדבר החשיפה לגורמי הסיכון, ראו סעיף 19 בפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2024 (להלן: "גורמי הסיכון").

לעניין זה, יצוין, כי כ-62% מההכנסות של החברה הינן מחוץ לישראל ופחות מ-1% מההכנסות של החברה הינם משוכרים בישראל מתחום המסחר ומשכך, השפעת המלחמה עד עתה על תוצאות פעילותה של החברה אינן מהותיות.

מטבע הדברים ובשים לב לחוסר הוודאות המשמעותי בקשר להתפתחות המלחמה, להיקפה, להמשכה ולהיקף השפעותיה, הרי שלמועד דוח זה, אין באפשרות החברה להעריך את מלוא ההשפעה הצפויה של המלחמה על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה.

המידע האמור לעיל בסעיף זה בנוגע להערכות החברה על השלכות המלחמה על פעילותה, להשלכות והשפעות המלחמה אשר מצויה בעיצומה וטרם הובררו מלוא השפעתה והשלכותיה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשל"ח-1968 (להלן: "מידע צופה פני עתיד"), המבוסס על הערכות החברה וניסיונה העסקי ועל הנחות, תרחישים שונים, ניתוחים ומידע פומבי, וכן הערכות חברות מחקר ואנליסטים נכון למועד הדוח, שאינן ודאיות ואינן בשליטת החברה. המידע עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מאי הוודאות הגבוהה, אי-יציבות כלכלית, התפתחויות שלא ניתן להעריך בשלב זה בקשר עם המלחמה, משכה, עוצמתה והשפעתה, לרבות ביחס לתפקוד המשק והעורף, כתוצאה מהתחרות בשוק, מהאטה או אי יציבות כלכלית במשק, מדיניות ממשלת ישראל והרשויות השונות במהלך תקופת המלחמה ולצורך היציאה מהמשבר עם סיומה וכתוצאה מהתממשות כל או חלק מגורמי הסיכון.

השפעת עליית הריבית והאינפלציה בשווקים בהם פועלת החברה

להלן פירוט ההשפעות בחלוקה לפי מדינות בהן פועלת החברה:

ישראל¹

נכון למועד פרסום הדוח, ביום 7 ביולי, 2025 הוועדה המוניתרית בבנק ישראל החליטה להותיר את שיעור הריבית ללא שינוי בשיעור של 4.5%. כפי שצוין בפרוטוקול הוועדה המוניתרית, הפעילות הכלכלית במשק ממשיכה להתאושש באופן מתון על רקע ההתפתחויות הגיאופוליטיות. שוק העבודה נותר הדוק.

כמו כן, הוועדה המוניתרית דנה בסביבת האינפלציה ובהשפעות של המלחמה עליה. קצב האינפלציה השנתי במהלך המחצית הראשונה של 2025 היה תנודתי ונע בין 3.1% ל-3.8%. מדד המחירים לצרכן בחודשים יוני-יולי עלה בכ-0.3% ובכ-0.4%, בהתאמה. משרד האוצר הפחית את תחזית הצמיחה החזויה למשק ל-3.1% בלבד על רק ההחלטה להמשיך פעילות עצימה בעזה.

ליום 30 ביוני 2025, לחברה, בישראל, אגרות חוב וההלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן בסך כולל של כ-2,681 מיליוני ש"ח, כאשר עלייה במדד המחירים לצרכן בישראל מגדילה את הוצאות המימון של החברה. מנגד, לחברה נכסי נדל"ן להשקעה בישראל ששוויים מסתכם בסך כולל של כ-1,771 מיליוני ש"ח, המהווה כ-84% מתוך כלל נכסי הנדל"ן בישראל, שהינם מושכרים בחוזים צמודי מדד. יצוין, כי הנכסים הנ"ל אינם כוללים נכס בהקמה וכן כ-8% מהשטחים בישראל שמשמש לחללים משותפים תחת מותג החברה Brain Embassy (שההכנסות מהם אינן צמודות מדד). עליית מדד המחירים לצרכן בישראל באה לידי ביטוי גם בגידול בהכנסות החברה בישראל שכ-83% מתוכן צמודות מדד ולהערכת החברה, צפויה להשפיע גם על השווי ההוגן של הנכסים לאורך זמן. בנוסף, ליום 30 ביוני 2025, לחברה עסקאות הגנה על עליית מדד המחירים לצרכן בסך כולל של כ-900 מיליוני ש"ח.

ההלוואות ואגרות החוב של החברה בישראל הינן צמודות למדד המחירים לצרכן ובריבית קבועה. עליית הריבית צפויה להשפיע על הוצאות המימון בעיקר בגין מחזור/קבלת הלוואות חדשות או בגין הנפקת אגרות חוב חדשות. לעניין שיעור הריבית השנתית הממוצעת על אגרות החוב ומועד סיומן של ההלוואות בישראל, נכון ליום 30 ביוני 2025, ראו סעיפים 1.2 ו-1.7 להלן.

¹ על פי פרסום בנק ישראל בכתובת <https://www.boi.org.il>

קנדה

הכלכלה הקנדית נכנסה לשנת 2025 בעמדה איתנה, עם אינפלציה קרובה ליעד של 2% וצמיחה איתנה בתוצר. שיעור האינפלציה בקנדה בשנת 2024 ירד לשיעור של כ-1.8%, לעומת שיעור של כ-3.4% בשנת 2023. מדד המחירים לצרכן של יוני, 2025 עמד על שיעור של 0.1%. בחודש ינואר, 2025 החליט הבנק המרכזי בקנדה להוריד את שיעור הריבית משיעור של 3% לשיעור של 2.75%. חוזי השכירות בקנדה אינם צמודים למדד. ההלוואות הינן בריבית קבועה ללא הצמדה. עליית הריבית צפויה להשפיע בעת מיחזור/קבלת הלוואות חדשות. לעניין שיעור הריבית השנתית הממוצעת על ההלוואות ומועד סיומן ראו סעיף 1.3 להלן.

בתחילת פברואר, נשיא ארצות הברית, הוציא צו נשיאותי להטלת מכסים רחבים של 25% על הסחר בין ארה"ב, קנדה ומקסיקו אשר נכנס לתוקף ב-4 למרס, 2025. בימים ובשבועות שלאחר תאריך הכניסה לתוקף, ממשלות קנדה ומקסיקו הודיעו על צעדי תגמול, כולל מכסים והגבלות יצוא על הסחר עם ארה"ב. לאחר ממשלת קנדה החדשה שנכנסה לתפקידה באפריל 2025 ניסתה לקדם ערוץ דיפלומטי ישיר עם וושינגטון, אך חילוקי דעות מהותיים – בעיקר סביב תחומי האנרגיה, הרכב והחקלאות. האטו את קצב ההתקדמות. במקביל, צעדי התגמול של קנדה ומקסיקו נותרו ברובם בתוקף, והביאו לעלייה במחירים של חומרי גלם, רכיבי ייצור ומוצרי צריכה, תוך פגיעה בשרשראות האספקה ובחברות תעשייה משני צדי הגבול. בארה"ב, בתחילת אוגוסט, 2025 חלה הסלמה כאשר נשיא ארצות הברית העלה את המכסים על יבוא מקנדה לשיעור של 35%. אי הגעה להסכם והמשך הסלמה עלול לגרום לעליות מחירים נוספות ולפגוע בצרכנים ובתעשיות בשני הצדדים. לנוכח מלחמת הסחר עם ארצות הברית, הבנק הקנדי הפחית את תחזית הצמיחה הכלכלית לשנת 2025. המשך מלחמת הסחר וחוסר הודאות בשווקים עלול לפגוע בביקושים וכפועל יוצא גם על מחירי השכירות בשוק הנדל"ן בקנדה.

פולין

מאז תחילת 2024 ועד למועד פרסום הדו"ח, שיעור האינפלציה בפולין חווה תנודות, אך נותר ברמה מתונה יחסית בהשוואה לשנים קודמות. בתחילת שנת 2024 האינפלציה השנתית עמדה על שיעור של 4.5% וירדה עד לשיעור של 2.6% בחודש יוני, 2024. החל מיולי, 2024 חלה עלייה מחודשת בשיעור האינפלציה עד לשיעור של כ-4.7% בדצמבר, 2024, בעיקר עקב עלייה במחירי האנרגיה. החל משנת 2025, האינפלציה נותרה יציבה ואף ירדה במעט לשיעור של 4.1% ביוני, 2025. בחודש יולי, 2025 החליט הבנק המרכזי הפולני להוריד את שיעור הריבית בשיעור של 0.25% לשיעור של 5%.

שיעור האינפלציה השנתי בגוש האירו שמר על יציבות ואף ירד במעט לשיעור של 2.0% לעומת שיעור של 2.4% אשתקד.

כ-52% מההכנסות בפולין צמודות למדד המחירים של גוש האירו וכ-14% צמודות לעליית מדד המחירים הפולני, העדכון נעשה פעם בשנה. כ-91% מהלוואות בפולין הינן באירו וכ-9% הינן בזלוטי. ההלוואות בפולין הינן בריבית משתנה ומרביתן מקובעות באמצעות עסקאות IRS שמבצעת החברה לשם קיבוע הריבית. עליית הריבית צפויה להשפיע בעת מיחזור/קבלת הלוואות חדשות. לעניין שיעור הריבית השנתית הממוצעת על ההלוואות ומועד סיומן ראו סעיף 1.4 להלן.

בלגיה

בשנת 2024 עלה שיעור האינפלציה לשיעור של כ-3.2%, וזאת לעומת שיעור של כ-1.3% בשנת 2023. בחודש יוני 2025, שיעור האינפלציה היה בשיעור של 2.2% וביוולי ירד לשיעור של 1.9%, השיעור הנמוך ביותר מאז ינואר 2024.

בבלגיה, חוזי השכירות צמודים למדד המחירים של גוש האירו, ההלוואות הינן בריבית משתנה ומקובעות באמצעות עסקאות IRS לקיבוע הריבית. עליית הריבית צפויה להשפיע בעת מיחזור/קבלת הלוואות חדשות. לעניין שיעור הריבית השנתית הממוצעת על ההלוואות ומועד סיומן ראו סעיף 1.5 להלן.

לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי ההיוון שמבוססים, בין היתר, על ריבית חסרת הסיכון. לחברה אין יכולת להעריך את השפעת העלייה בשיעורי הריבית על שיעורי ההיוון בקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. עלייה של 0.25% בשיעור ההיוון של נכסי החברה בכל המדינות צפויה להקטין את הון החברה בסך כולל של כ-122 מיליוני ש"ח.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, בדבר השפעת עליית הריבית והאינפלציה בשווקים בהם פועלת החברה וכן השפעת המכסים בקנדה על תוצאות החברה הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות כתוצאה מהתממשותם של איזה מגורמי הסיכון בפעילות החברה.

² נתונים שפורסמו באתר המרכזי של קנדה <https://www.bankofcanada.ca>
³ נתונים שפורסמו באתר הבנק הלאומי הפולני <https://www.nbp.pl/homen.aspx?f=/srodeken.htm> ובאתר השלכה המרכזית לסטטיסטיקה <https://stat.gov.pl>

1.2. ישראל

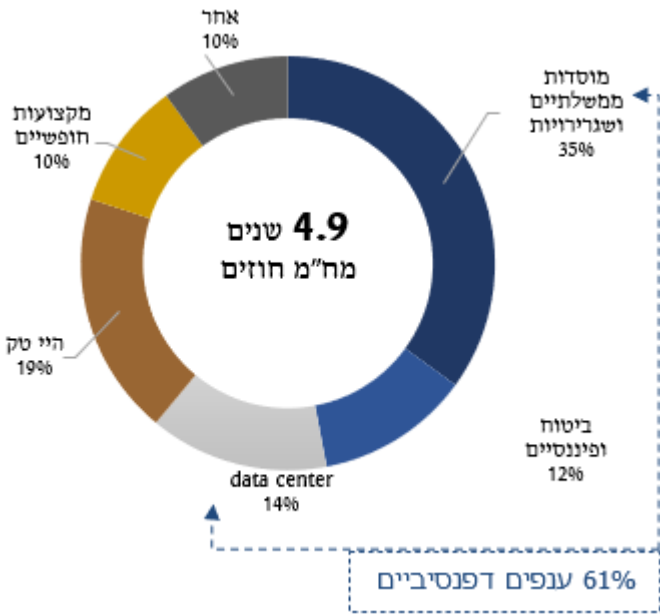
תיק הנכסים בישראל כולל את מתחם אדגר 360 בתל אביב ו-3 נכסים נוספים מעוגני שוכרים כגון מוסדות ממשלתיים ושגרירויות, חברות ביטוח ופיננסים ו-Data Centers, למשך תקופות שכירות ארוכות.

- מספר עובדות על פעילות אדגר בישראל:
- שיעור התפוסה ליום 30.6.2025 (ע"פ חוזים חתומים) הינו כ-96%.
 - כ-76% מה-NOI בתיק נובע ממתחם אדגר 360.
 - תקופת השכירות הממוצעת במתחמי החברה בישראל הינה כ-4.9 שנים (לא כולל מתחמי חללים משותפים המהווים כ-8% מסך השטחים בישראל).
 - כ-61% מהכנסות התיק מקורן בשוכרים דפנסיביים, כגון: משרדי ממשלה, שגרירויות, ביטוח ופיננסים ו-Data Centers.

חשיפה ענפית של תיק הנכסים ומשך חיי החוזים

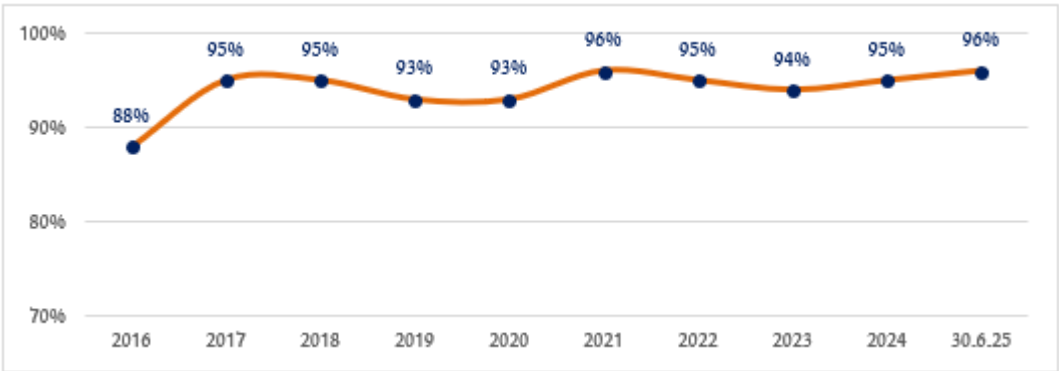
מתוך תמהיל השוכרים הדפנסיביים

מח"מ	% מהכנסות השכירות	מח"מ
משרדי ממשלת ישראל	27%	6.2
שגרירויות אירופאיות	8%	4.9*
איי.די.איי. ביטוח ומימון ישיר	9%	6.7**
Data Center	14%	9.5

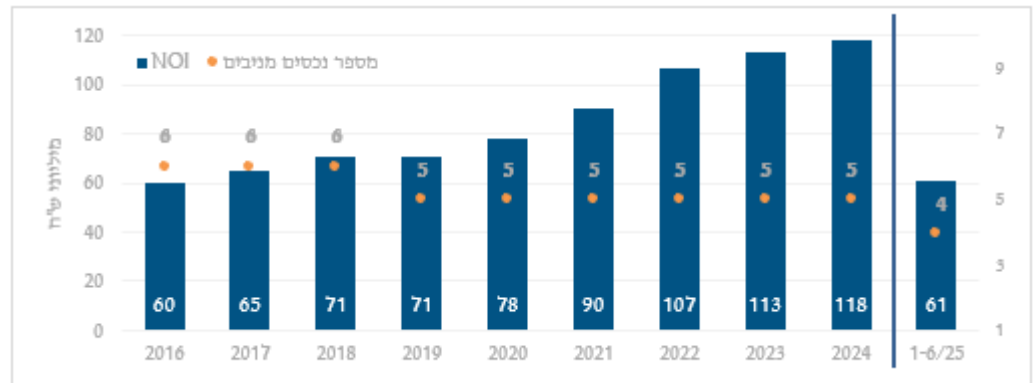


(* שגרירות גרמניה, פינלנד ושוודיה.
(** חברות אחיות בשליטת בעל השליטה בחברה.

שיעורי התפוסה בישראל (לפי חוזים חתומים) ליום 30.6.2025 ועל פני השנים (ליום 31.12):



התפתחות ה-NOI בישראל:



ניתוח ה-NOI בישראל:

1-6/2024	1-6/2025	שינוי	
באלפי ש"ח			
56,758	60,334	6.3%	NOI מנכסים זהים
1,055	375		NOI מנכסים שנמכרו
57,813	60,709	5%	סך NOI מתיק הנכסים

ה- NOI מנכסים זהים בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-60.3 מיליוני ש"ח, המהווה גידול בשיעור של כ-6.3% מול התקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מעליית מדד והעלייה בתפוסה הממוצעת.

סטטוס פרויקט בהקמה

Adgar Hub (ברח' אפעל 33, פתח-תקווה)

החברה סיימה את עבודות החפירה הדיפון והביסוס של החניון התת קרקעי כתשתית לפרויקט משרדים עתידי של עד כ-65 אלפי מ"ר בעלות כוללת של כ-208 מיליוני ש"ח (כולל עלויות מימון). חלק מהשטח התת קרקעי והשטח הטכני מיועד לדטה סנטר בהיקף של 16 מגה ואת חשמל.

החברה פועלת לקבל היתר לשלב א' של הפרויקט שצפוי לכלול:

- דטה סנטר תת קרקעי בהיקף של 16 מגה ואת.
- בניין משרדים בן 6 קומות בשטח של כ-6 אלפי מטר מרובע.
- 350 חניות.

עלות הבניה ברמת מעטפת של שלב א' מוערכת בכ-110 מיליוני ש"ח ובכוונת החברה להשכיר את השטח ברמת מעטפת או גמר מלא. כמו כן, שוקלת החברה בניית סניף נוסף של חללי העבודה תחת מותג החברה Brain Embassy בשטחי שלב א'.

ביום 3 בפברואר, 2025, התקבל בחברה כתב תביעה שהוגש לבית המשפט המחוזי מרכז על ידי בעלת המקרקעין הסמוכים לנכס האמור בקשר עם פלישה לכאורה למקרקעי התובעת אשר גרמו לה לכאורה לנזק. סך הפיצוי שנתבקש בית המשפט לפסוק כנגד החברה מסתכם בסך כולל כל כ-22 מיליוני ש"ח (בתוספת ריבית והוצאות משפט). לפרטים נוספים, ראו באור 6ב' לדוחות הכספיים ודיווח מיידי של החברה מיום 3 בפברואר, 2025 (אסמכתא מס': 008484-01-2025) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

לאחר תקופת הדוח, ביום 18 באוגוסט, 2025, הגישה החברה הודעת צד ג' כנגד המבטחת של העבודות לשיפוי החברה בגין כל חיוב בו תחויב החברה במסגרת התביעה וכן תביעה כנגד בעלת המקרקעין הסמוכים, בסך של כ-6 מיליוני ש"ח (בתוספת ריבית והוצאות משפטיות), בגין פלישה של בעלת המקרקעין הסמוכים למגרש של החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 באוגוסט 2025 (אסמכתא מס': 061296-01-2025) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

המידע הכלול בסעיף זה בדבר הפרויקט האמור, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה אף באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון, המצב הכלכלי העולמי, השלמת פיתוח הנכסים, אכלוסם וכן תנאי השכרתם, ובשל התממשותם של איזה מגורמי הסיכון, ואשר לכולם עשויה להיות השפעה על הערכות החברה האמורות.

מכירת נכס בישראל

במהלך חודש מרס 2025 השלימה החברה את הליך המכירה, של נכס החברה באופקים, לצד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי שליטה בה בתמורה כוללת של כ-47 מיליוני ש"ח. בגין הנכס נרשם ברבעון השלישי לשנת 2024 שיערוך חיובי בסך של כ-10.5 מיליוני ש"ח.

תמהיל החוב הבנקאי המשוך לתיק הנכסים בישראל

ממוצע LTV	שווי בטוחה	סך החוב	2029	2028	2027	2026	7-12/2025	סוג פירעון	ריבית נקובה (ממוצע)	ממוצע מח"מ בשנים	הלוואות שמסתיימות בשנת
במיליוני ש"ח								פירעונות קרן שוטפים כולל יתרת קרן בסוף התקופה	צמוד מדד		
13.7%	1,167.5 (*)	160.2	-	-	-	153.2	7.0		2.40%	0.7	2026
70.2%	20.8	14.6	-	-	13.4	0.8	0.4		1.80%	2.3	2027
61.4%	348.1	213.6	181.6	9.8	9.8	8.4	4.0		3.85%	3.3	2029
25.3%	1,536.4	388.4	181.6	9.8	23.2	162.4	11.4		3.2%	2.2	

(*) לא כולל שווי בטוחה בסך של כ-335.8 מיליוני ש"ח כנגד מסגרת אשראי בלתי מנוצלת.

כחלק מאסטרטגיית ניהול הסיכונים של החברה ולהבטחת מקורות תזרימיים גם בעת משבר כלכלי בשווקים, התקשרה החברה בהסכמים למסגרות אשראי בנקאיות, שנכון למועד זה בלתי מנוצלות, המובטחות בשעבוד על זכויות החברה בנכס אדגר 360, בסך כולל של 698 מיליוני ש"ח כמפורט להלן:

- סך של 578 מיליוני ש"ח, ניתן לניצול להלוואה לזמן קצר (עד שנה) בשיעור ריבית שנתית מקסימלית של פריים+0.4% או בהלוואה לזמן ארוך (עד 6 שנים) בשיעור ריבית שנתית מקסימלית של ריבית אג"ח ממשלתי צמוד מדד מחירים לצרכן בתוספת של עד 2.46%, שייפרע בהיקף שלא יפחת מ-5% בשנה. תוקף המסגרת האמורה עד ליום 31 ביולי 2026.
- סך של 120 מיליוני ש"ח, ניתן לניצול בשיעור ריבית שנתית מקסימלית של גובה התשואה לפדיון ברוטו של אג"ח ממשלתי צמוד למדד המחירים לצרכן בתוספת של עד 2.7%. תוקף המסגרת האמורה עד ליום 17 בדצמבר 2025.

בנוסף, ליום 30 ביוני 2025, לחברה נכסים לא משועבדים בישראל בשווי כולל של כ-234 מיליוני ש"ח.

להערכת החברה, גיוון מקורות האשראי הזמינים לחברה ושיעור המינוף הממוצע על תיק הנכסים (LTV) הישראלי שעומד על שיעור של כ-18.4% (כולל הנכסים שאין בגינם חוב) מאפשר לחברה גמישות פיננסית והמשך פיתוח תיק הנכסים הקיים.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, לרבות בדבר גיוון מקורות האשראי הזמינים לחברה, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה אף באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: שערי מטבעות, המצב הכלכלי העולמי, והשלמת פיתוח הנכסים, אכלוסם וכן תנאי השכרתם, ובשל התממשותם של איזה מגורמי הסיכון, ואשר לכולם עשויה להיות השפעה על הערכות החברה האמורות.

1.3. קנדה – (GTA) Great Toronto Area

תיק הנכסים בקנדה מרוכז בפרובינציית אונטריו (למעט, נכס לא מהותי באזור וויניפג) וכולל 22 מתחמי משרדים מעוגני שוכרים, באיכות גבוהה ובחוזים ארוכי טווח, הפעילים בתחומים יציבים, כגון: מוסדות ממשלתיים, ביטוח ופיננסים ושירותי בריאות. כ-72% מהנכסים ממוקמים במרכז העיר טורונטו וכ-28% ממוקמים בפרברי טורונטו בסמוך לצירי תחבורה ראשיים. הנכסים מרוכזים במקבצים במטרה ליעל את ניהולם ולאפשר ניווד של שוכרים במידת הצורך.

מספר דגשים כלכליים על מטרופולין טורונטו⁴:

- מעל 7 מיליון תושבים, העיר הרביעית בגודלה בצפון אמריקה המהווה את מרכז העסקים ה-2 בגודלו באמריקה הצפונית וה-9 בעולם.
- כלכלת העיר מהווה כ-20% מהתמ"ג הקנדי.
- מעל 100,000 איש מהגרים אליה מידי שנה.
- בורסת טורונטו היא השלישית בגודלה בצפון אמריקה.
- שוק העבודה בטורונטו הינו יציב, עם גידול ביצירת מקומות עבודה.
- מטרופולין טורונטו מהווה כ-50% מהתמ"ג של אונטריו, וכ-20% מהתמ"ג של קנדה.

מספר דגשים על פעילות אדגר בטורונטו:

- שיעור תפוסה ליום 30.06.25 (ע"פ חוזים חתומים) הינו כ-80%.
- תקופת השכירות הממוצעת בנכסים הינה כ-4.4 שנים.
- כ-23% מההכנסות מקורן בשוכרים דפנסיביים, כגון: גופי ממשלה, ביטוח ופיננסים, חברות פארמה ושירותי בריאות.
- מרבית הנכסים מוחזקים בבעלות משותפות עם קרנות פנסיה קנדיות ומנוהלים על ידי החברה.
- כ-32% משווי הנכסים של החברה בקנדה הינו באזור Liberty Village.
- תיק הנכסים מפוזר עם למעלה מ-300 שוכרים בתמהיל ענפי נרחב.

תיק הנכסים בליברטי וילג' (Liberty Village):

בחודש דצמבר 2023 אושר הסדר בין מועצת העיר טורונטו, קנדה לבין חברת הבת בקנדה להרחבת השימוש האפשרי בזכויות בניה בקרקעות ובמבנים של חברת הבת (יחד עם שותף) באזור Liberty Village בטורונטו, קנדה, כך שכעת יכלול גם שימוש למגורים, וזאת בהיקף של עד 55% מסך הזכויות (בנוסף לשימוש למשרדים ומסחר) וביום 26 בינואר 2024 התקבל אישור מאת ועדת הערר של פרובינציית אונטריו, קנדה להסדר האמור. לפרטים נוספים, ר' דיווחים מיידיים של החברה מיום 28 בינואר 2024 ומיום 31 במרץ 2025 (אסמכתא מס': 2024-01-008854 ו-2025-01-022686, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

יובהר, כי האפשרות לניצול זכויות עם הרחבת השימוש למגורים בהתאם לאישור כאמור כפופה לפרסומה של תכנית בנין עיר מפורטת ומעודכנת ולתנאים נוספים כמקובל באישורים מעין אלו. על פי הערכת החברה, תוכנית הפיתוח העירונית נמצאת בהליך מתקדם, עם פגישות ודיונים הצפויים להתקיים השנה. הליך התכנון צפוי להסתיים במהלך שנת 2026 (בכפוף להיקף התנגדויות). בכוונת החברה לפעול למימוש הזכויות בהתאם ובכפוף לתנאי השוק.

שטח הקרקעות האמורות הינו כ-32.8 דונם (חלק החברה, כ-20.6 דונם) ובהן קיימים, מבנים המשמשים בעיקר כמשרדים וחניונים, בשטח כולל להשכרה של כ-31.5 אלפי מ"ר (חלק החברה, כ-21.3 אלפי מ"ר) וכ-6 דונם פנויים (חלק החברה, כ-3 דונם). על בסיס הערכות השווי שקיבלה החברה, ניתן יהיה לבנות כ-166 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-103 אלפי מ"ר) מתוכם כ-101 אלפי מ"ר מגורים (חלק החברה כ-64 אלפי מ"ר). השווי ל-SF מבונה למגורים מוערך בכ-145 דולר קנדי (כ-4 אלפי ש"ח למ"ר) וכ-100 דולר קנדי (כ-2.7 אלפי ש"ח למ"ר), בהתאמה. החברה פועלת לקבלת היתרי בניה ותשאף להגדיל את היקף הזכויות לרבות החלק המיועד למגורים. בשלב הראשון, בכוונת החברה לבקש הגדלת זכויות בנייה במספר נכסים באזור זה, בהיקף של כ-150 אלפי מ"ר שמהווה תוספת של כ-41 אלפי מ"ר זכויות בנייה ביחס להערכת השמאי בהערכות השווי של החברה (חלק החברה 50%).

לפרטים נוספים ר' דיווחים מיידיים של החברה מיום 7 בפברואר 2024 ומיום 11 במרץ 2024 (אסמכתאות מס': 2024-01-011620 ו-2024-01-020893, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

⁴ <https://creastats.crea.ca/board/treb-employment-trends> ו- <https://torontoglobal.ca/Discover-Toronto-region/Toronto-region-quick-facts>

בנכס Bloor 120 בטורונטו, קנדה פועלת החברה לקבלת זכויות בנייה נוספות למגורים ו/או משרדים שיבנו או בסמוך או במסגרת הרחבת המבנה הקיים. בחודש יוני 2023 רכשה החברה מגרש בסמוך למבנה הקיים לצורך פיתוח עתידי ביחד עם הנכס. בכוונת החברה להגיש תוכנית לאישור בהיקף של כ-101 אלפי מ"ר זכויות בניה (חלק החברה 50%).

שיפורים תחבורתיים:

למיטב ידיעת החברה, מחוז אונטריו מבצע השקעות משמעותיות בתשתיות באזור טורונטו רבתי. אחד מהפרויקטים הללו הוא קו אונטריו, שיהיה קו רכבת תחתית חדש שיעבור מ-Liberty Village, דרך מרכז העיר טורונטו וצפונה עד לצומת כביש Don Mills ושדרת Eglinton East. כחלק מתהליך זה, מחוז אונטריו החל בתהליך ההפקעה של נכסים לצורך הקמת קו הרכבת התחתית. במהלך שנת 2022 הפקיע מחוז אונטריו את הנכסים Atlantic 2 ו-Fraser 7 הממוקמים ב-Liberty Village שהיו בבעלות החברה ביחד עם שותף מקומי (חלק החברה 50%) לטובת עבודת פיתוח אזורי והקמת קו רכבת.

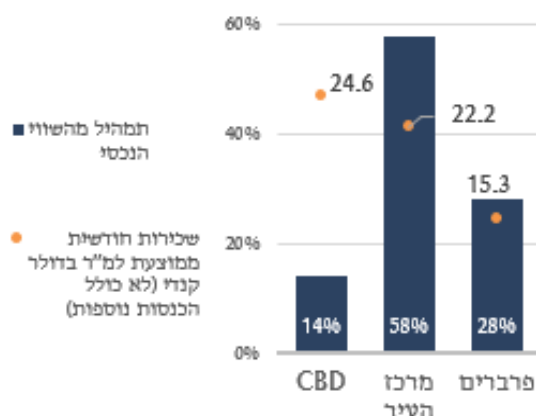
בגין הנכס Atlantic 2 התקבל בשנת 2022 פיצוי בסך של כ-39.8 מיליוני דולר קנדי ולאחר תהליך עירעור, בשנת 2024 התקבל פיצוי נוסף בסך של כ-21.8 מיליוני דולר קנדי כך שסך הפיצוי הכולל שהתקבל הינו כ-61.6 מיליוני דולר קנדי (כ-162.5 מיליוני ש"ח) שהינו כ-31.8 מיליוני דולר קנדי (כ-83 מיליוני ש"ח) מעל השווי בספרים טרם ההפקעה (חלק החברה 50%).

בגין הנכס Fraser 7 התקבל בשנת 2023 פיצוי כולל בסך של כ-20 מיליוני דולר קנדי (כ-52 מיליוני ש"ח) שהינו כ-5 מיליוני דולר קנדי (כ-12.9 מיליוני ש"ח) מעל השווי בספרים טרם ההפקעה (חלק החברה 50%). החברה מימשה את זכותה לקבלת הפיצוי האמור ובמקביל לחלוק על גובה הפיצוי שנקבע בטענה שמגיע לבעלי המקרקעין פיצוי נוסף בסך של כ-90 מיליוני דולר קנדי (חלק החברה 50%) כחלק מהתהליך, הצדדים הסכימו להיכנס להליך גישור בניסיון להסדיר את העניין לפני הדיון המשפטי, הצדדים הסכימו לגבי זהות המגשר והליך הגישור החל.

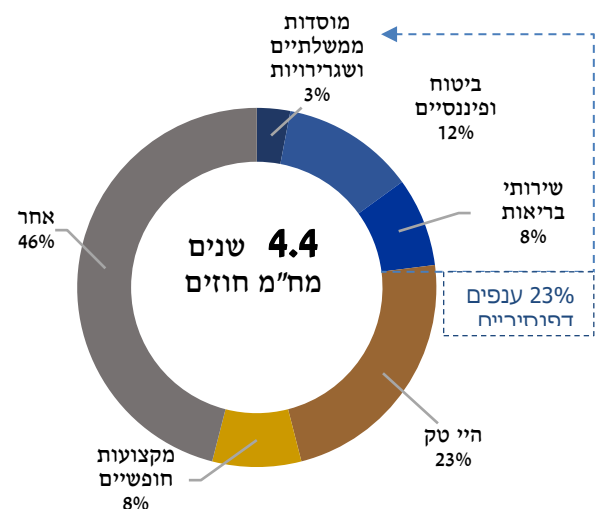
לפרטים נוספים, דיווח מיידי של החברה מיום 26 במאי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-054072) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, לרבות בקשר עם עבודות הפיתוח על-ידי מחוז אונטריו בקנדה, קבלת זכויות בניה נוספות, כוונת החברה לממש זכויות, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה אף באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה.

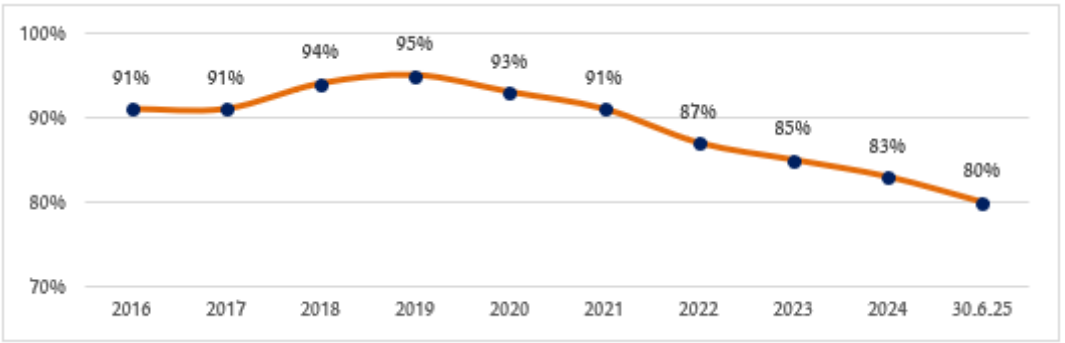
שיוך אזורי של שווי הנכסים ב-GTA:



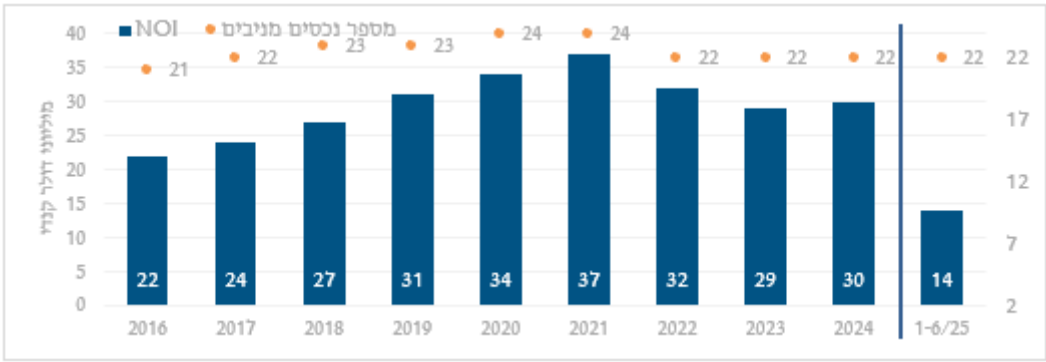
חשיפה ענפית של תיק הנכסים ומשך חיי החוזים



שיעורי התפוסה בקנדה (לפי חוזים חתומים) ליום 30.6.2025 ועל פני השנים (ליום 31.12):



התפתחות ה-NOI בקנדה:



ניתוח ה-NOI בקנדה:

1-6/2024	1-6/2025	השינוי	
באלפי דולר קנדי			
14,489	14,067	(2.9%)	NOI מנכסים זהים
14,489	14,067	(2.9%)	סך NOI מתיק הנכסים

ה-NOI בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-14.1 מיליוני דולר קנדי, המהווה קיטון בשיעור של כ-2.9% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת מקיטון בתפוסה הממוצעת.

תמהיל החוב הבנקאי המשויך לתיק הנכסים בקנדה

ממוצע LTV	שווי בטוחה	סך החוב	2030-2033	2029	2028	2027	2026	7-12/2025	סוג פירעון	ריבית נקובה (ממוצע)	ממוצע מח"מ בשנים	הלוואות שמסתיימות בשנת
במיליוני דולר קנדי									פירעונות קרן שוטפים כולל יתרת קרן בסוף התקופה			
42.8%	111.3	47.6	-	-	-	-	-	47.6		4.5%	0.3	2025
48.0%	61.4	29.5	-	-	-	-	29.3	0.2		7.0%	1.1	2026
46.9%	200.1	93.8	-	-	-	90.5	2.2	1.1		5.2%	1.9	2027
56.2%	29	16.3	-	-	14.8	0.6	0.6	0.3		3.8%	2.5	2028
41.0%	169.9	69.6	59.9	2.4	2.2	2.1	2.0	1.0		3.8%	4.7	2030-2033
44.9%	571.7	256.8	59.9	2.4	17	93.2	34.1	50.2		4.8%	2.3	
	1,410.6	633.6	147.8	5.9	41.9	230	84.1	123.9	במיליוני ש"ח			

בתקופת הדוח, האריכה חברת הבת בקנדה הלוואות בסך כולל של כ-63 מיליוני דולר קנדי (כ-160 מיליוני ש"ח) לתקופה של שנתיים ובשיעור ריבית שנתית קבועה של 5.42%-5.65% (בממוצע 5.5%). הלוואה נוספת בסך של כ-10 מיליוני דולר קנדי מצויה במו"מ מתקדם להארכה בתנאים דומים.

כחלק מאסטרטגית ניהול הסיכונים, החברה פועלת כדי:

- לבנות את לוח הסילוקין כך שמרכיב ניכר מקרן הלוואות ייפרע בסוף חיי ההלוואה (הלוואת בלון) ובכך למקסם את המקורות התזרימים שהנכס מניב לחברה בשוטף.
- ליטול הלוואות בריבית קבועה על מנת להקטין את החשיפה לעלייה בשיעורי הריבית.

ליום 30 ביוני, 2025 לחברה נכסים וקרקעות לא משועבדים בקנדה בסך כולל של כ-95 מיליוני ש"ח.

שיעור המינוף הממוצע על תיק הנכסים (LTV) כולל נכסים וקרקעות שאין בגינן חוב, עומד על כ-42.1% אשר להערכת החברה, מאפשר גמישות פיננסית, יכולת מיחזור הלוואות במועד סיומן, וקבלת תוספת מימון על מנת להרחיב ולפתח את תיק הנכסים.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, בקשר עם הערכות החברה ביחס לשיעור הריבית בחידוש הלוואות וקבלת תוספת מימון, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה אף באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: שערי מטבעות, המצב הכלכלי העולמי, והשלמת פיתוח הנכסים, אכלוסם וכן תנאי השכרתם, ובשל התממשותם של איזה מגורמי הסיכון, ואשר לכולם עשויה להיות השפעה על הערכות החברה האמורות

תיק הנכסים בפולין כולל 9 מתחמי משרדים באיכות Class A, B+ בעיר ורשה. המתחמים מעוגני שוכרים, כגון: מוסדות ממשלתיים, חברות ביטוח ופיננסים וחברות בתחום שירותי הבריאות והתרופות.

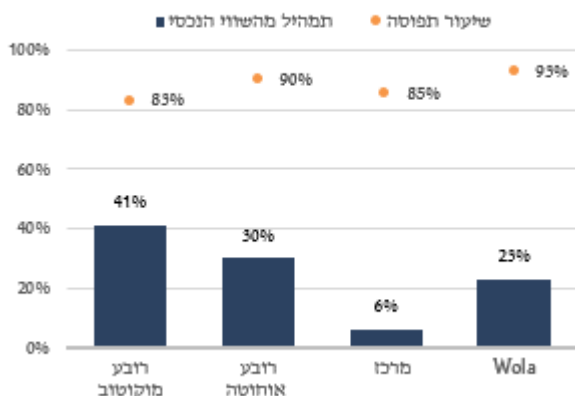
מספר דגשים על כלכלת מטרופולין ורשה⁵:

- מעל 5.5 מיליון תושבים חיים במטרופולין וכ-1.9 מיליון בוורשה לבדה.
- השכר הממוצע בוורשה גבוה בשיעור של כ-45% מהשכר הממוצע בפולין.
- שיעור האבטלה בוורשה הינו בשיעור של כ-1.5% (ביחס לשיעור האבטלה בפולין שהינו כ-4.9%).
- כלכלת העיר מהווה כ-18% מהתמ"ג הפולני.
- בשנים האחרונות חל ביקוש הולך וגובר עבור חללי עבודה משותפים. כיום, בפולין, יש כ-340 אלפי מ"ר שטחים להשכרה כחללי עבודה משותפים אשר כ-60% מתוכם ממוקמים בוורשה. להערכת החברה ה-Brain Embassy תופס כ-16% מהשטחים בוורשה.

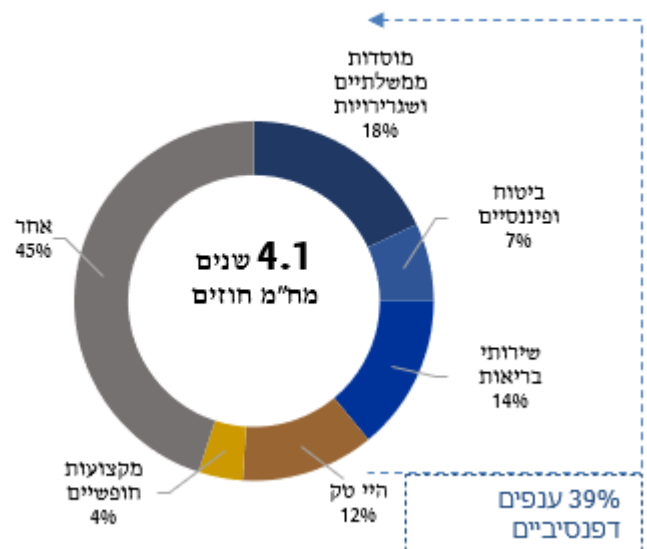
מספר דגשים על פעילות אדגר בוורשה:

- שיעור תפוסה ליום 30.6.25 (ע"פ חוזים חתומים) הינו כ-87%.
- כ-41% מתיק הנכסים ממוקמים ברובע העיר מוקוטוב שהוא הרובע בעל האוכלוסייה הגדולה ביותר מתוך 18 רובעים הקיימים בעיר. כ-30% מתיק הנכסים נמצא ברובע אוחוטא על ציר תחבורה ראשי וכ-29% הנותרים ממוקמים באזור מרכז העיר והסביבה.
- תקופת השכירות הממוצעת בנכסים הינה כ-4.1 שנים (לא כולל מתחמי חללים משותפים אשר ה-NOI מהם מהווה כ-24% מה-NOI בפולין).
- כ-39% מההכנסות מקורן בשוכרים דפנסיביים כגון: גופי ממשלה, חברות ביטוח ופיננסים, חברות פארמה ושירותי בריאות).

שיך אזור של שווי הנכסים בוורשה

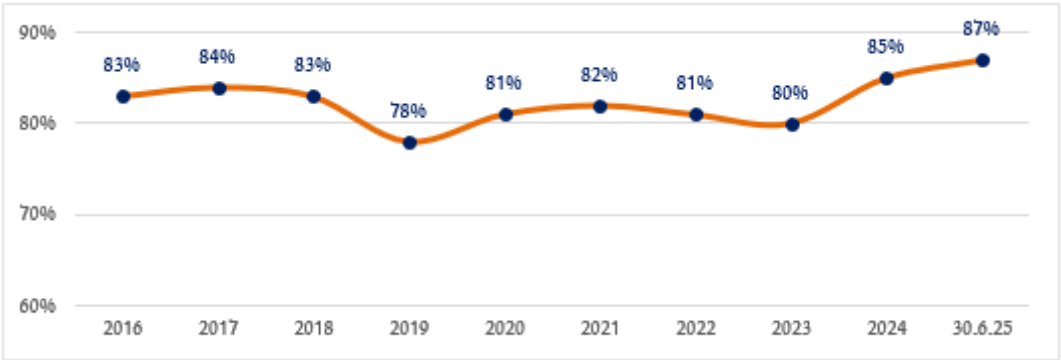


חשיפה ענפית של תיק הנכסים ומשך חיי החוזים

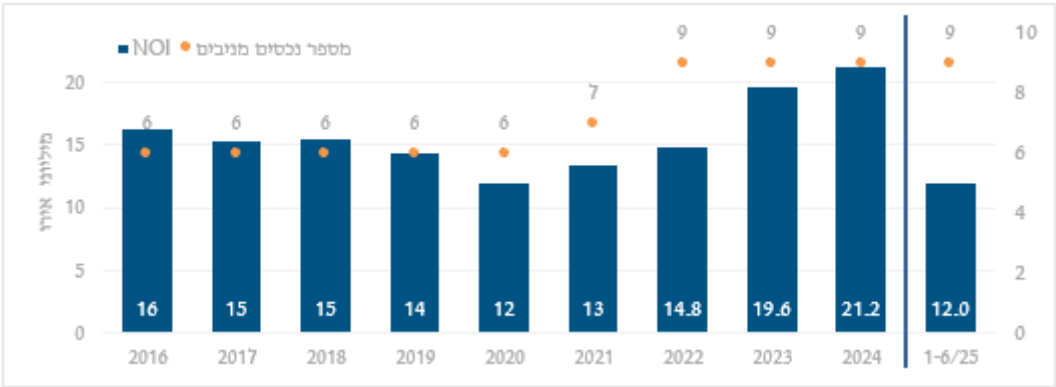


⁵ על פי נתונים אשר התפרסמו באתר לשכת הסטטיסטיקה בפולין <https://stat.gov.pl/>

שיעורי התפוסה בפולין (לפי חוזים חתומים) ליום 30.6.2025 ועל פני השנים (ליום 31.12):



התפתחות ה-NOI בפולין:



ניתוח ה-NOI בפולין:

1-6/2024	1-6/2025	שינוי	
באלפי אירו			
10,196	12,026	17.9%	NOI מנכסים זהים
10,196	12,026	17.9%	סך NOI מתיק הנכסים

ה-NOI בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-12 מיליוני אירו המהווה גידול בשיעור של כ-17.9% ביחס לתקופה מקבילה אשתקד. העלייה נובעת בעיקר מצמיחה בפעילות מתחמי ה-Brain Embassy, עליית המדד והעלייה בשיעור התפוסה הממוצע.

תמהיל החוב הבנקאי המשויך לתיק הנכסים בפולין:

ממוצע LTV		שווי בטוחה	סך החוב	2029	2028	2027	2026	7-12/2025	סוג פירעון	ריבית נקובה (ממוצע)	ממוצע מח"מ בשנים	הלוואות שמשתיימות בשנת
			במיליוני אירו						פירעונות קרן שוטפים כולל יתרת קרן בסוף התקופה	(*)		
42%	19.3	8.1	-	7.4	0.3	0.3	0.1	5.7%		2.7	2028	
37.3%	265.5 מיליוני אירו	94.9	81.9	3.7	3.7	3.7	1.9	4.4%		3.4	2029	
		במיליוני זלוטי פולני										
		18.1	15.7	0.7	0.7	0.7	0.3	5.4%		3.4	2029	
38.2%	70.4 מיליוני זלוטי	26.9	-	23.8	1.3	1.2	0.6	7.9%	2.5	2028		
37.7%	1,192.2	449.4	338.6	66.8	17.7	17.6	8.7	במיליוני ש"ח	4.7%	3.3		

(*) הריבית המוצגת כוללת את שיעור הריבית בעסקאות IRS לקיבוע מרכיב הריבית המשתנה.

ליום 30 ביוני, 2025 לחברה נכסים וקרקעות לא משועבדים בפולין בסך כולל של כ-55 מיליוני ש"ח.

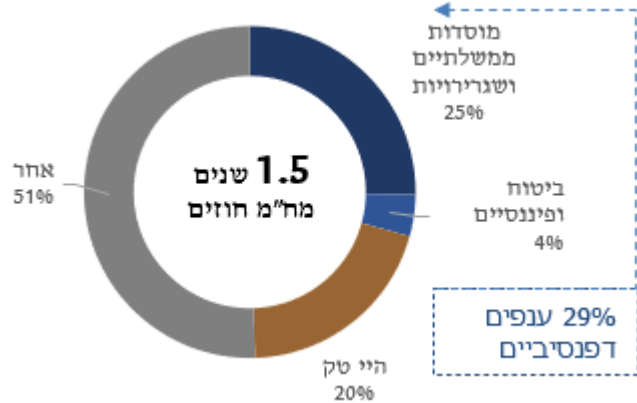
שיעור המינוף הממוצע על תיק הנכסים (LTV) כולל נכסים וקרקעות שאין בגינם חוב הינו כ-36%, אשר להערכת החברה, מאפשר גמישות פיננסית ויכולת מיחזור הלוואות במועד סיומן בריביות אטרקטיביות למצב השוק.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, בקשר עם הערכות החברה ביחס לשיעור המינוף ויכולת מחזור, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה אף באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: שערי מטבעות, המצב הכלכלי העולמי, והשלמת פיתוח הנכסים, אכלוסם וכן תנאי השכרתם, ובשל התממשותם של איזה מגורמי הסיכון, ואשר לכולם עשויה להיות השפעה על הערכות החברה האמורות.

1.5. בלגיה - אנטוורפן

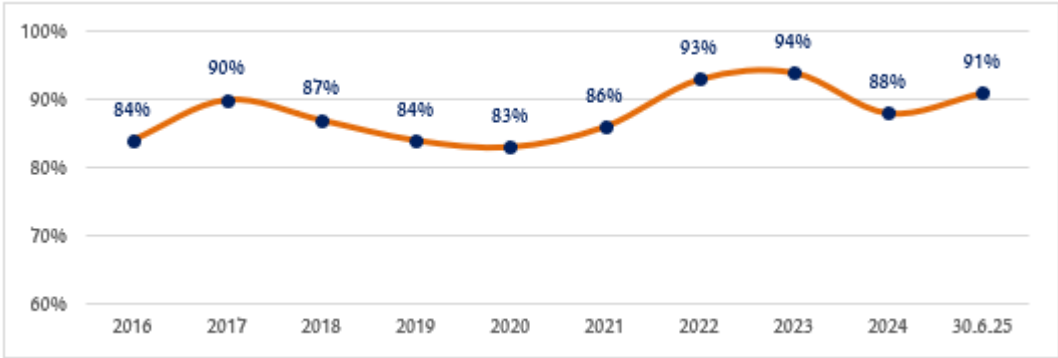
תיק הנכסים בבלגיה כולל 3 בנייני משרדים הממוקמים במרכז העיר אנטוורפן. הנכסים מושכרים למוסדות ממשלתיים, חברות ביטוח ופיננסים, חברות היי-טק ועוד. כלכלת אנטוורפן⁶ מוטה סחר בינלאומי, וזאת בעיקר לאור נמל אנטוורפן שהינו השני בגודלו באירופה המהווה ציר גישה מרכזי לכניסה ויציאת סחורות ליבשת וממנה.

חשיפה ענפית של תיק הנכסים ומשך חיי החוזים:



חוזי השכירות בבלגיה הינם בהתאם לסטנדרט ההשכרה בשוק "9-6-3", חוזים ל- 9 שנים כאשר לשוכר קיימת אפשרות לסיים את החוזה כל 3 שנים. שיעור המח"מ המוצג הינו לפי האפשרות המוקדמת ביותר של השוכר לסיים את תקופת השכירות.

שיעורי התפוסה בבלגיה (לפי חוזים חתומים) ליום 30.6.2025 ועל פני השנים (ליום 31.12):



ניתוח ה-NOI בבלגיה:

1-6/2024	1-6/2025	שינוי	
באלפי אירו			
2,072	1,925	(7.1%)	NOI מנכסים זהים
2,072	1,925	(7.1%)	סך NOI מתיק הנכסים

ה-NOI בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-1.9 מיליוני אירו המהווה קיטון של כ-7% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת בעיקר מהירידה בשיעור התפוסה הממוצע.

<https://businessinantwerp.eu/facts-figures-06>

תמהיל החוב הבנקאי המשוך לתיק הנכסים בבלגיה

ממוצע LTV	שווי בטוחה	סך החוב	2027	2026	7-12/2025	סוג פירעון	ריבית נקובה (ממוצע) (1)	ממוצע מח"מ בשנים	הלוואות שמשתיימות בשנת
במיליוני אירו									
42.8%	23.4	10.0	-	9.6	0.4	פירעונות קרן שוטפים כולל יתרת קרן בסוף התקופה	1.92%	1.4	2026
27.8%	38.5	10.7	10	0.5	0.2		4.15%	1.6	2027
33.5%	61.9	20.7	10	10.1	0.6		3.05%	1.5	
	244.6	81.9	39.6	39.9	2.4	במיליוני ש"ח			

(1) הריבית המוצגת כוללת את שיעור הריבית בעסקאות IRS לקיבוע מרכיב הריבית המשתנה.



1.6. חללי עבודה משותפים Brain Embassy

לחברה פעילות של חללי עבודה משותפים תחת המותג "Brain Embassy" אשר מטרתה הגדלת מגוון אפשרויות השטחים להשכרה תוך מתן מענה למגמות המשתנות בשוק.

לצורך ניתוח פעילות השכרת חללי העבודה, להלן ניתוח המודל העסקי של מתחמים אלו, לרבות יעדי ההכנסה אליהם החברה שואפת להגיע:

מדינה	ישראל	פולין	בלגיה
מיקום המתחם	תל-אביב, ראש העין	ורשה	אנטוורפן
בשטח כולל (מ"ר)	7,204	27,650	4,211
עלות אחזקה ותפעול חודשית ממוצעת במתחם (נקודת איזון תפעולית)	886	517	91
מחיר יעד ממוצע למ"ר	97 ש"ח למ"ר	16 אירו למ"ר	12 אירו למ"ר
סך הכנסה חודשית הנדרשת לצורך עמידה ביעד	1,588	957	142
ממוצע הכנסות ברוטו לחודש ברבעון 2 לשנת 2025	1,311	932	96
סך הכנסה ביחס לדמי שכירות הנדרשים לעמידה ביעד	83%	97%	68%

לנוכח הגידול בביקוש לחללי עבודה משותפים, ביצעה והשלימה החברה, בשנת 2024, עבודות להגדלת שטחי ה- Brain Embassy בכ-2 אלפי מ"ר בישראל וכ-6 אלפי מ"ר נוספים במספר נכסים בוורשה, פולין.

בתקופת הדוח, פעלה החברה להגדלת שטחי Brain Embassy נוספים כדלקמן:

- בפולין, הסתיימו עבודות של כ-1.3 אלפי מ"ר וכ-1 אלפי מ"ר נוספים צפויים להסתיים עד לתום השנה.
- בישראל, הרחבה של כ-2 אלפי מ"ר נוספים בנכס החברה בראש העין אשר צפויים להסתיים ברבעון השלישי לשנת 2025.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, לרבות בדבר הערכות החברה ביחס לפעילותה בפעילות השכרת חללי העבודה המשותפים, כוונותיה העתידיות להרחבת הפעילות האמורה, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה אף באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: המצב הכלכלי העולמי, השלכות מלחמת רוסיה-אוקראינה, השלמת פיתוח הנכסים, ואשר לכולם עשויה להיות השפעה על הערכות החברה האמורות.

1.7. ניתוח פעילות החברה בכללותה

ריכוז נתונים עיקריים בתיקי הנכסים של החברה ליום 30.6.2025:

תיק הנכסים	אזור עיקרי	מספר נכסים מניבים	שטח השכרה באלפי מ"ר (חלק החברה)	שיעור תפוסה ממוצע 1-6/25	דמי שכירות חודשי ממוצע למ"ר (לא כולל הכנסות נוספות)	משך תקופת משקלול בשנים	% דפנסיבי בתיק	NOI 1-6/25 (מיליוני ש"ח)	תשואת NOI מתוקנן (בנטרול קרקעות) לפי מלאה	שיעור משקלול (בנטרול קרקעות) בתפוסה	מח"מ חוב בנקאי משוקלל (שנים)	ריבית אפקטיבית משוקללת
ישראל	Tel-Aviv	4	86	95%	109 ש"ח	4.9	61%	60.7	6.4%	6.8%	2.2	3.2% (*)
קנדה	Toronto	22	159	78%	Cad 19	4.4	23%	35.8	5.9%	7.6%	2.3	4.8%
פולין	Warsaw	9	138	85%	Eur 15	4.1	39%	47.3	8.0%	9.3%	3.3	4.7%
בלגיה	Antwerp	3	27	90%	Eur 14	1.5	29%	7.6	6.0%	7.2%	1.5	3.05%
סך הכל		38	410	85%		4.4	43%	151.4	6.7%	7.7%	2.5	4.28%

(*) ההלוואות בישראל צמודות למדד המחירים לצרכן, הריבית האפקטיבית הכוללת אינה לוקחת בחשבון את השפעת המדד. בנוסף לחוב הבנקאי, נכון ליום 30 ביוני 2025, לחברה אגרות חוב צמודות מדד, בסך כולל של כ-2,324 מיליוני ש"ח. לפרטים, ראו להלן את טבלת תמהיל החוב התאגידי- אגרות חוב.

תמהיל החוב התאגידי - אגרות החוב נכון ליום 30 ביוני 2025

סדרת אג"ח	מח"מ בשנים	ריבית קופון האג"ח	ריבית אפקטיבית (ממוצע)	סוג פירעון	7-12/2025	2026	2027	2028	2029	2030-2034	סך הכל
צמוד מדד				במיליוני ש"ח							
סדרה ט'	(1) -	4.65%	3.87%	פירעונות קרן	168.6	-	-	-	-	-	168.6
סדרה י'	1.1	2.85%	2.47%		160.8	160.8	160.8	-	-	-	482.4
סדרה יא'	2.6	2.45%	2.18%		-	109.2	109.2	109.2	109.2	109.2	546
סדרה יב'	3.3	0.43%	3.0%		-	107.1	107.1	107.1	107.1	285.7	714.1
סדרה יג'	5.4	4.79%	4.62%		-	-	-	41.3	51.6	320.2	413.1
	2.8	2.49%	3.06%		329.4	377.1	377.1	257.6	267.9	715.1	2,324.2

(1) לאחר תקופת הדוח, ביום 1 ביולי 2025 שילמה החברה את התשלום האחרון של אגרות חוב סדרה ט' והסדרה נפרעה במלואה.

בחודש ינואר 2025 קבעה מידרוג את הדירוג A2 עם אופק יציב להנפקה פרטית של אגרות החוב (סדרה י"ג), בדרך של הרחבת סדרה למשקיעים מסווגים, בסך של עד 150 מיליוני ש"ח ע.נ., אשר הושלמה באותו החודש בתמורה נטו בסך של כ-161 מיליוני ש"ח. התמורה מגלמת ריבית אפקטיבית בשיעור של כ-4.1% (לאחר הוצאות הנפקה).

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 13 בינואר, 2025 ומיום 14 בינואר, 2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-003890 ו-2025-01-004098, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

לאחר תקופת הדוח, בחודש יולי 2025, קבעה מידרוג דירוג של A2 באופק יציב להנפקת אגרות חוב של החברה בסך של עד 200 מיליוני ש"ח ע.נ., בדרך של הרחבת סדרה (סדרה יג'), אשר הושלמה באותו החודש, בתמורה נטו בסך של כ-220.3 מיליוני ש"ח. התמורה מגלמת ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד בשיעור של כ-3.8% (לאחר הוצאות הנפקה).

לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 2 ביולי 2025, ומיום 3 ביולי 2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-047736, 2025-01-048114 ו-2025-01-048609, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.74X

ניהול הסיכון לכיסוי החוב בעת מצבי לחץ

להערכת החברה, הפיזור הגאוגרפי, מיקום תיקי הנכסים בערי מטרופולין מרכזיות המהוות בחירה ראשונה מצד העסקים, תמהיל הנכסים המעוגן בשוכרים חזקים הנהנים מביקושים קשיחים, מגוון אפשרויות להשכרת נכסים, לצד חוזים ארוכי טווח, מאפשר לחברה תזרים מזומנים יציב אשר ביחד עם LTV נמוך ברמת הנכסים, מקנה לחברה את הביטחון כי יתרת ההון יציבה ומספקת לכיסוי החוב התאגידי - אגרות החוב.

בנוסף, כאמור לעיל, החברה בחרה לשעבד את זכויותיה בנכס אדגר 360 כנגד קבלת מסגרת אשראי, אשר מהווה מקור אשראי נזיל ונגיש בעת משבר. נכון ליום 30 ביוני 2025, לחברה יתרת מזומנים בסך כולל של כ-368 מיליוני ש"ח ויתרת מסגרת אשראי לא מנוצלת וזמינה למשיכה בסך כולל של כ-698 מיליוני ש"ח, כמו כן, לחברה נכסים וקרעויות לא משועבדים בסך כולל של כ-397 מיליוני ש"ח.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, בדבר ניהול הסיכון לכיסויי החוב בעת מצבי לחץ, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה אף באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה ובשל התממשותם של איזה מגורמי הסיכון, ואשר לכולם עשויה להיות השפעה על הערכות החברה האמורות.

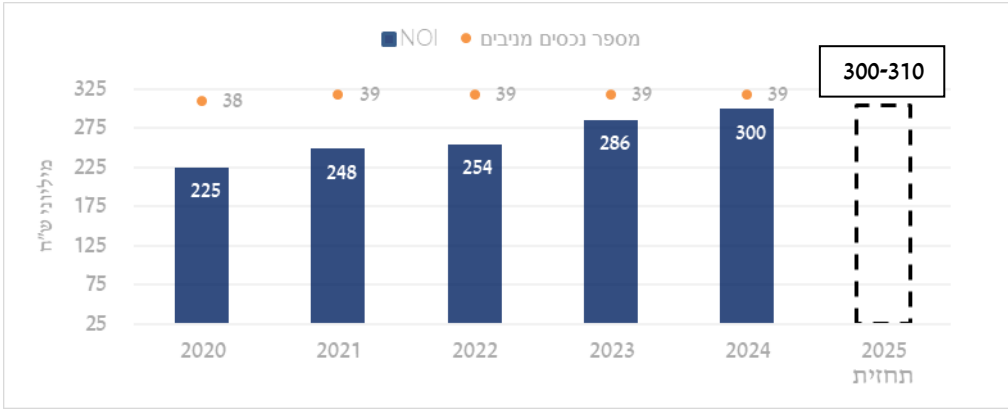
⁷ כולל משרדי החברה המוצגים ברכוש קבוע.

(Net Operating Income) NOI

Q2-2024	Q2-2025	השינוי	1-6/2024	1-6/2025	השינוי	
באלפי ש"ח			באלפי ש"ח			
72,347	76,156	5.3%	145,118	151,031	4%	NOI מנכסים זהים
528	-		1,055	375		NOI מנכסים שנמכרו
72,875	76,156	4.5%	146,173	151,406	3.6%	סך NOI מתיק הנכסים

ה-NOI מנכסים זהים בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-151 מיליוני ש"ח המהווה גידול של כ-4% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מהעלייה בשיעור המדד, עלייה בתפוסה הממוצעת בפולין וישראל ומצמיחה בפעילות מתחמי ה-Brain Embassy. ירידת שערי החליפין הממוצעים של האירו והדולר הקנדי, לעומת הש"ח, מול תקופה מקבילה אשתקד, בשיעור של כ-1.5% וכ-6.3%, בהתאמה, גרמה לקיטון של כ-3.1 מיליוני ש"ח. בנטרול השפעת שערי החליפין כאמור, הגידול ב-NOI מול תקופה מקבילה, הינו כ-5.9%.

התפתחות ה-NOI על פני השנים:



המידע הכלול בגרף לעיל, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד (כהגרתו בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה אף באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, לרבות בשל התממשותם של איזה מגורמי הסיכון, ואשר לכולם עשויה להיות השפעה על הערכות החברה האמורות.

(Funds From Operations) FFO

Q2-2024	Q2-2025	השינוי	1-6/2024	1-6/2025	השינוי	
באלפי ש"ח			באלפי ש"ח			
(5,873)	(1,556)		19,417	23,877		FFO לפי הגדרת רשות ניירות ערך
37,124	31,878		44,270	37,449		התאמות לחישוב לפי גישת החברה: הפרשי הצמדה למדד ושערי חליפין תשלום מבוסס מניות
120	-		278	22		
31,371	30,322	(3.3%)	63,965	61,348	(4.1%)	FFO ריאלי לבעלי המניות-גישת החברה

ה-FFO בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-61.3 מיליוני ש"ח המהווה קיטון של כ-4.1% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מירידה בשערי החליפין הממוצעים ומהעלייה בהוצאות המימון.

1.8. תחזית החברה

החברה סיימה את שנת 2024 עם FFO לבעלי המניות בסך של כ-122 מיליוני ש"ח במסגרת התחזית של החברה והחברות המאוחדות שלה לשנת 2025, נבחנו כלל הנכסים של החברה, כולל השוכרים, הסכמי השכירות והוצאות התפעול של כלל הנכסים. בנוסף, התחזית מתבססת על ההנחות כאמור להלן:

- גידול בהכנסות בגין חוזים שנחתמו והשטחים בגינם טרם אוכלסו.
- הערכות החברה בקשר עם חידוש חוזים ושיווק שטחים פנויים בהתאם למצב השווקים השונים בהם פועלת החברה.
- חידוש/הארכת הלוואות בשיעורי מימון של עד כ-60% ובשיעורי ריבית המבוססים על תנאי השוק הנוכחיים.

התחזית נעשתה בהתייחס לנתונים המאקרו כלכליים בתקופת הדוח והציפייה שלא תהא הרעה נוספת בתנאים הכלכליים עד לסיום שנת 2025. התחזית נעשתה לפי שערי החליפין ליום 30 ביוני 2025.

בפועל 2024	תחזית קודמת 2025	תחזית מעודכנת 2025	
במיליוני ש"ח			
300	300-310	300-310	תחזית NOI
122	110-120	115-125	תחזית FFO ריאלי לבעלי המניות

1.9. פוטנציאל השבחה לנכסי החברה

החברה פועלת באופן שוטף לשיפור והגדלת זכויות הבניה בנכסים ובקרקעות שבבעלותה. פיתוח נכסים אלו והגדלת זכויות הבניה בהתאמה, תורם ליצירת ערך כלכלי בנכסי החברה לאורך השנים. מפעם לפעם פועלת החברה למימוש הזכויות בדרך של פיתוח פרויקט ובניית נכסים או באמצעות מכירת הזכויות.

נכון למועד הדוח, להלן פירוט זכויות הבניה בקרקעות:

זכויות בנייה בקרקעות באלפי מ"ר (לפי חלק החברה)			שטח בנוי באלפי מ"ר (חלק החברה)	אזור
למשרדים/מגורים להשכרה	למשרדים	מגורים/מגורים להשכרה		
-	כ-65.3	-	-	אפעל 33, פתח-תקווה
-	כ-38.8	כ-64	כ-13.6	Liberty Village טורונטו, קנדה (1)
-	-	כ-53	כ-7.7	מיסאסאגה, קנדה
כ-13.6	-	-	כ-42.7	אוחוטה, ורשה, פולין
כ-13	-	כ-6.9	כ-61.7	מוקוטוב, ורשה, פולין
כ-26.6	כ-104.1	כ-123.9	כ-125.7	סך-הכל

(1) בהנחת הריסת כ-7.7 אלפי מ"ר לצורך פיתוח הקרקעות. החברה טרם הגישה בקשות להיתר, סך זכויות הבניה מבוסס על הערכות שמאי. בשלב הראשון, בכוונת החברה לבקש הגדלת זכויות בנייה במספר נכסים באזור זה, בהיקף של כ-150 אלפי מ"ר שמהווה תוספת של כ-41 אלפי מ"ר זכויות בנייה ביחס להערכת השמאי בהערכות השווי של החברה (חלק החברה 50%).

(2) לעניין כוונת החברה להגשת היתר לזכויות בנייה נוספות בנכס 120 בלור ראה סעיף 1.3 לעיל.

המידע הכלול בסעיפים 1.8 ו-1.9 לעיל, בדבר צפי ה-NOI וה-FFO מנכסי החברה המבוססים גם על תחזיות עתידיות של החברה וכן בדבר פוטנציאל השבחה בגין זכויות בנייה למגורים ו/או למשרדים ולמגורים להשכרה כאמור לעיל, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה אף באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: שערי מטבעות ועלייה משמעותית בשיעורי הריבית, המצב הכלכלי העולמי, השלמת פיתוח והשבחת הנכסים, אכלוסם וכן תנאי השכרתם ובשל התממשותם של איזה מגורמי הסיכון, ואשר לכולם עשויה להיות השפעה על הערכות החברה האמורות.

2. אירועים בתקופת הדוח

- 2.1. בחודש ינואר 2025 השלימה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים של 150 מיליוני ש"ח ע.ג., אגרות חוב (סדרה י"ג) בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה נטו בסך של כ-161 מיליוני ש"ח המגלמת ריבית אפקטיבית בשיעור של כ-4.1% (לאחר הוצאות הנפקה). אגרות החוב מדורגות בדירוג A2 עם אופק יציב של מדרוג. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 13 בינואר, 2025 ומיום 14 בינואר 2025 (אסמכתאות מס': 003890-01-2025 ו-004098, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- 2.2. ביום 3 בפברואר, 2025, התקבל בחברה כתב תביעה שהוגש לבית המשפט המחוזי מרכז על ידי בעלת המקרקעין הסמוכים לנכס האמור בקשר עם פלישה לכאורה למקרקעי התובעת אשר גרמו לה לכאורה לנזק. סך הפיצוי שנתבקש בית המשפט לפסוק כנגד החברה מסתכם בסך כולל של כ-22 מיליוני ש"ח (בתוספת ריבית והוצאות משפט). ולאחר תקופת הדוח, ביום 18 באוגוסט, 2025, הגישה החברה הודעת צד ג' כנגד המבטחת של העבודות לשיפוי החברה בגין כל חיוב בו תחויב החברה במסגרת התביעה וכן תביעה כנגד בעלת המקרקעין הסמוכים, בסך של כ-6 מיליוני ש"ח (בתוספת ריבית והוצאות משפטיות), בגין פלישה של בעלת המקרקעין הסמוכים למגרש של החברה. לפרטים נוספים ראו באור 6ב' לדוחות הכספיים המאוחדים וסעיף 1.2 לעיל.
- 2.3. ביום 24 במרס, 2025, ועדת התגמול של החברה אישרה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות לנושאי משרה בחברה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 24 במרס, 2025 (אסמכתא מס': 019961-01-2025) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- 2.4. ביום 29 במאי, 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את חידוש כהונתה של גב' ריבי כהן כדירקטורית חיצונית בחברה ל-3 שנים החל מיום 5 ביולי 2025. לפרטים נוספים, ר' דיווח מיידי מיום 29 במאי 2025, מס' אסמכתא 039036-01-2025 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

3. ניתוח הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2024	2025	
	באלפי ש"ח		
מזומנים	175,263	485,260	368,266
נכסים שוטפים	357,549	611,763	503,864
נכס מוחזק למכירה	46,700	-	-
נדל"ן להשקעה	4,800,554	5,025,991	4,872,646
נדל"ן להשקעה בהקמה	215,550	207,233	234,522
סך נכסים בלתי שוטפים	5,085,796	5,310,805	5,183,677
התחייבויות שוטפות	838,875	943,665	1,025,356
התחייבויות לזמן ארוך	3,255,706	3,518,564	3,242,926
סה"כ הון החברה	1,395,464	1,460,339	1,419,259
סך המאזן	5,490,045	5,922,568	5,687,541

3.1. נכסים שוטפים

העלייה בנכסים השוטפים לעומת 31 בדצמבר 2024 נובעת בעיקר מגידול במוזמנים ושווי מוזמנים. (ראו סעיף 6 להלן - נתונים מתוך הדוחות על תזרימי מוזמנים).

3.2. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

בתקופת הדוח השקיעה החברה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה סך כולל של כ-57 מיליוני ש"ח והשלימה את מכירת הנכס באופקים בתמורה לסך של כ-47 מיליוני ש"ח. עיקר ההשקעה בוצעה בגין הרחבת פעילות ה-Brain Embassy בפולין ופיתוח הנכס ברח' אפעל 33 פתח-תקווה. כמו כן, רשמה החברה עליית ערך בסך כולל של כ-22 מיליוני ש"ח בגין הנכס אדגר 360 והנכסים בפולין. בתקופת הדוח, עלה שער החליפין של האירו, לעומת הש"ח, בשיעור של כ-4.2% וירד שער החליפין של הדולר הקנדי, לעומת הש"ח, בשיעור של כ-2.7%. שינויים אלו גרמו לעלייה בסך כולל של כ-18 מיליוני ש"ח בסעיף זה.

3.3. התחייבויות שוטפות

העלייה בהתחייבויות השוטפות לעומת 31 בדצמבר 2024, נובעת בעיקר מגידול בסעיף חלויות שוטפות של אגרות חוב בסך של כ-181 מיליוני ש"ח. בנוסף, חל גידול בסעיף הנגזרים בסך של כ-12 מיליוני ש"ח. מתוך חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בסך כולל של כ-358 מיליוני ש"ח, סך כולל של כ-312 מיליוני ש"ח הינן הלוואות מיועדות למחזור כאשר שיעור המימון בגין נמוך ברובו מ-56%.

3.4. התחייבויות לזמן ארוך

הירידה בהתחייבויות לזמן ארוך לעומת 31 בדצמבר 2024, נובעת בעיקר ממיון של כ-170 מיליוני ש"ח בגין חלויות שוטפות של אגרות חוב ומפרעונות קרן אגרות חוב והלוואות בסך של כ-58 מיליוני ש"ח. הירידה קוזה כתוצאה מהשלמת הנפקה פרטית, מחודש ינואר 2025, של אגרות חוב (סדרה י"ג) בדרך של הרחבת סדרה למשקיעים מסווגים בתמורה נטו בסך של כ-161 מיליוני ש"ח. בנוסף, השינויים בתקופת הדוח, בשערי החליפין של האירו והדולר הקנדי, לעומת הש"ח, כאמור לעיל, גרמו לעלייה נוספת בסעיף הלוואות לזמן ארוך בסך כולל של כ-12 מיליוני ש"ח.

3.5. מצבת התחייבויות החברה לפי מועד פירעון

עובר לפרסום דוח זה, פרסמה החברה דיווח מיידי ובו נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 38ה' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").

לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 20 באוגוסט 2025 (אסמכתא מס': 061844-01-2025) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

3.6. הון החברה

בתקופת הדוח, חל גידול בהון החברה בסך של כ-23.8 מיליוני ש"ח.

הרווח הכולל מורכב מרווח נקי בסך של כ-22.7 מיליוני ש"ח ומרווח כולל אחר בסך של כ-1.1 מיליוני ש"ח. הרווח הנקי הושפע מהוצאות מימון נטו לאחר מס של כ-3.4 מיליוני ש"ח שרשמה החברה בגין שערוך שלילי של עסקאות הגנה על שערי החליפין. השפעת שערי החליפין על הרווח הכולל האחר הינה רווח של כ-4 מיליוני ש"ח.

4. תוצאות הפעילות

להלן תוצאות הפעילות במאוחד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	באלפי ש"ח			
338,030	82,257	85,872	164,110	170,685
(72,103)	(18,654)	19,019	(36,333)	22,239
265,927	63,603	104,891	127,777	192,924
49,220	12,299	12,751	23,848	25,236
53,762	12,897	13,703	25,760	26,588
102,982	25,196	26,454	49,608	51,824
162,945	38,407	78,437	78,169	141,100
38,836	(2,476)	22,127	2,970	5,023
(206,292)	(66,930)	(65,520)	(103,830)	(112,303)
(167,456)	(69,406)	(43,393)	(100,860)	(107,280)
(4,511)	(30,999)	35,044	(22,691)	33,820
2,617	(9,902)	9,357	(4,830)	11,161
(7,128)	(21,097)	25,687	(17,861)	22,659
(410)	-	-	-	-
(171)	-	-	-	-
(10,150)	(1,244)	(3,394)	(856)	(2,895)
(66,956)	8,459	(31,711)	(1,087)	4,009
(77,277)	7,215	(35,105)	(1,943)	1,114
(77,687)	7,215	(35,105)	(1,943)	1,114
(84,815)	(13,882)	(9,418)	(19,804)	23,773

הכנסות

הכנסות מהשכרת נכסים
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
בהקמה, נטו

הוצאות

אחזקת נכסים, נטו
הנהלה וכלליות

רווח לפני מימון

הכנסות מימון
הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה

מיסים על ההכנסה (הטבת מס)

רווח נקי (הפסד)

רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):

סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע

סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד

בהתקיים תנאים ספציפיים:

העברה לדוח רווח או הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי
מזומנים, נטו

הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות
חוץ

סה"כ סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או
הפסד

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

סעיפי הדוח השונים הושפעו בתקופת הדוח, ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, בין היתר, בשל שינויים בשערי החליפין של המטבעות הרלוונטיים לפעילות החברה.

4.1 הכנסות מהשכרת נכסים

בתקופת הדוח, חלה עלייה בהכנסות מהשכרת נכסים בסך של כ-6.6 מיליוני ש"ח, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בישראל חלה עלייה בהכנסות בסך של כ-2.7 מיליוני ש"ח בעיקר בגין עליית המדד והעלייה בתפוסה בנכס בראש העין. בפולין, חלה עלייה בהכנסות בסך של כ-7.6 מיליוני ש"ח כתוצאה מפעילות ה- Brain Embassy ועלייה בשיעור התפוסה. בקנדה חלה ירידה של כ-3.2 מיליוני ש"ח בעיקר בגין ירידת שער החליפין הממוצע של הדולר הקנדי, לעומת הש"ח. השפעת הירידה בשער החליפין הממוצע של האירו, לעומת הש"ח, בשיעור של כ-1.5% והירידה בשער החליפין הממוצע של הדולר הקנדי, לעומת הש"ח, בשיעור של כ-6.3% הביאו לירידה בסעיף זה בסך של כ-3.5 מיליוני ש"ח.

ברבעון השני של שנת 2025, נרשמה עלייה בהכנסות מהשכרת נכסים בסך של כ-3.6 מיליוני ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. העלייה נובעת בעיקר בגין עליית המדד וגידול בהכנסות בפולין. עליית שער החליפין הממוצע של האירו אל מול הש"ח בשיעור של כ-1.2% וירידת שער החליפין הממוצע של הדולר הקנדי אל מול הש"ח בשיעור של כ-4.9% הביאו לירידה של כ-0.6 מיליון ש"ח.

4.2 עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה

מדיניות החברה הינה לבצע הערכות שווי לנכסיה, על ידי מערכי שווי חיצוניים, בלתי תלויים⁸, אחת לשנה, בדרך כלל במסגרת הדוח התקופתי. בנוסף, כאשר מתגלים סימנים לשינויים מהותיים בשווי הנכסים, החברה פועלת לביצוע הערכות שווי לנכסים כאמור באותו מועד.

במחצית הראשונה של שנת 2025, בוצעו על ידי מערכי שווי חיצוניים, בלתי תלויים, הערכות שווי למרבית הנכסים בפולין ולנכס אדגר 360 בתל-אביב. (לפרטים נוספים לגבי הערכות שווי מהותיות/מהותיות מאוד שבוצעו בתקופת הדוח, ראו נספח ג' להלן).

להלן הסיבות העיקריות לשינוי בשווי הנכסים ליום 30 ביוני 2025, ביחס ליום 31 בדצמבר 2024 (במיליוני ש"ח):

הסיבות העיקריות לשערוך	שערוך		מדינה
	Q2	Q1	
הצמדה למדד.	17	-	ישראל
עלייה בהכנסות שקוזה כתוצאה מעלייה בהשקעות.	2	3.2	פולין
	19	3.2	סה"כ

4.3 הוצאות אחזקת נכסים, נטו

הוצאות אחזקת נכסים, בתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ-25,236 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ-23,848 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה נובעת בעיקר מפולין בעקבות גידול בפעילות ה- Brain Embassy ומירידה בתפוסה בקנדה.

ברבעון השני של שנת 2025, נרשמה עלייה בהוצאות אחזקת נכסים בסך של כ-0.5 מיליוני ש"ח, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד בעיקר בגין גידול בפעילות ה- Brain Embassy בפולין.

4.4 הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות, בתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ-26,588 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ-25,760 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. סך של כ-3.5 מיליוני ש"ח מתוך ההוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח, מיוחסות לפעילות החללים המשותפים תחת מותג החברה Brain Embassy.

ברבעון השני של שנת 2025, נרשמה עלייה בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ-0.8 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד בעיקר בגין עלייה בהוצאות השכר.

⁸ החברה מקבלת שירותי תיווך וניהול נכסים ממחלקות נפרדות בחלק מן הפירמות שמבצעות הערכות שווי לנכסים (JLL, Cushman, colliers).

4.5. הוצאות מימון, נטו

בתקופת הדוח, גדלו הוצאות המימון נטו של החברה בסך של כ-6.4 מיליוני ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, וזאת בעיקר כתוצאה מהגורמים הנ"ל:

- בגין המדד (כולל השפעת עסקאות הגנה על המדד) נרשמו הוצאות מימון בסך של כ-42.6 מיליוני ש"ח, לעומת הוצאות מימון בסך של כ-40.5 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.
- בגין הפרשי שער ועסקאות הגנה על שערי החליפין, רשמה החברה הוצאות מימון בסך של כ-3.6 מיליוני ש"ח בהשוואה להוצאות מימון בסך של כ-5.8 מיליוני ש"ח, בתקופה מקבילה אשתקד.
- בגין ריבית אגרות חוב והלוואות נרשמה עלייה של כ-6 מיליוני ש"ח מול תקופה מקבילה אשתקד.

ברבעון השני של שנת 2025, נרשמה ירידה בהוצאות המימון נטו בסך של כ-26 מיליוני ש"ח בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד וזאת בעיקר כתוצאה מהגורמים להלן:

- בגין מדד (כולל השפעת עסקאות הגנה על המדד) נרשמו הוצאות מימון בסך של כ-30 מיליוני ש"ח, לעומת הוצאות מימון בסך של כ-34.6 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.
- בגין הפרשי שער ועסקאות הגנה על שערי החליפין, נרשמו הכנסות מימון בסך של כ-17.8 מיליוני ש"ח בהשוואה להוצאות מימון בסך של כ-6.7 מיליוני ש"ח, בתקופה מקבילה אשתקד.

4.6. רווח (הפסד) כולל אחר

הרווח הכולל האחר בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-1.1 מיליוני ש"ח, בהשוואה להפסד כולל אחר בסך של כ-1.9 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. הרווח הכולל האחר, בתקופת הדוח, הושפע בעיקר מרווח בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים בסך של כ-4 מיליוני ש"ח (מנגד נרשמו הוצאות מימון נטו לאחר מס בסך של כ-3.4 מיליוני ש"ח בגין הפסד מעסקאות הגנה על שערי החליפין שאינן מהוות גידור חשבונאי).

ברבעון השני של שנת 2025 נרשם הפסד כולל אחר בסך של כ-35.1 מיליוני ש"ח, בהשוואה לרווח כולל אחר בסך של כ-7.2 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ההפסד הכולל האחר הושפע בעיקר מהפסד בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים בסך של כ-31.7 מיליוני ש"ח (מנגד נרשמו הכנסות מימון נטו לאחר מס בסך של כ-14.3 מיליוני ש"ח בגין רווח מעסקאות הגנה על שערי החליפין שאינן מהוות גידור חשבונאי).

5. מידע נוסף לגבי נכס מהותי מאוד

אדגר 360

1-12/2024	1-3/2025	4-6/2025	
1,483,590	1,483,763	1,503,300	שווי הנכס לסוף התקופה (באלפי ש"ח)
88,728	23,031	23,028	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
16,606	-	17,049	רווחי שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
98%	98%	99%	שיעור שיווק לתום התקופה (לפי חוזים חתומים)
97%	98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (לפי אכלוס בפועל)
62,007	62,563	62,706	שטחים מושכרים בפועל (במ"ר)
93,322	24,151	24,102	סך הכל הכנסות (באלפי ש"ח)
6%	6.2%	6.1%	שיעור תשואה בפועל
33	33	35	מספר שוכרים לסוף התקופה (לא כולל Brain Embassy)
125.1	128.7	128.1	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי, בש"ח) (1)
108.1	110.2	151.8	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי, בש"ח) (2),(1)

(1) כולל הכנסות Brain Embassy והכנסות נוספות כגון: חניות, מחסנים, חשמל, דמי ניהול וכו'.
(2) בתקופה 4-6/25 בגין חוזים בשטח מסחרי.

6. נתונים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים:

2024	1-6/24	1-6/25	תזרים מזומנים חיובי (שלילי)
באלפי ש"ח			
138,712	51,868	69,991	פעילות שוטפת
(187,933)	(99,752)	26,377	פעילות השקעה
(11,959)	278,425	94,606	פעילות מימון
(61,180)	230,541	190,974	סה"כ

לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-70 מיליוני ש"ח.

בתקופת הדוח, לחברה תזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה בסך של כ-26.4 מיליוני ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה, בסך של כ-99.8 מיליוני ש"ח, בתקופה מקבילה אשתקד. בתקופת הדוח, שילמה החברה עבור השקעות בנדל"ן סך של כ-56 מיליוני ש"ח. בגין מכירת הנכס באופקים התקבלה תמורה בסך של כ-46.5 מיליוני ש"ח ובגין פירעון עסקאות הגנה, התקבלה תמורה נטו בסך של כ-22 מיליוני ש"ח. כמו כן, נפרעה יתרת הלוואה שניתנה לקונה של הנכס 110 אגלינטון בקנדה בסך של כ-25 מיליוני ש"ח.

בתקופת הדוח, לחברה תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בסך של כ-94.6 מיליוני ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בסך של כ-278.4 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. פעילות המימון הושפעה בעיקר מהנפקה פרטית של אגרות החוב (סדרה יג'), בדרך של הרחבת סדרה למשקיעים מסווגים, בסך של 150 מיליוני ש"ח ע.ג., בתמורה נטו בסך של כ-161 מיליוני ש"ח ומפירעונות קרן של הלוואות ואגרות חוב בסך של כ-68.2 מיליוני ש"ח.

7. נזילות

ליום 30 ביוני 2025, לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-521 מיליוני ש"ח. על אף הון חוזר שלילי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ובדוחות הכספיים הנפרדים (סולו) של החברה, דירקטוריון החברה קבע, כי, אין חשש סביר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן של ההתחייבויות אלו, וכן אין בכך כדי להצביע כי לחברה קיימת בעיית נזילות, וזאת בהתבסס על תזרים מזומנים חזוי שהוצג לדירקטוריון החברה וכן בהתבסס על בחינת דירקטוריון החברה את ההכנסות הצפויות מדמי השכירות, בניכוי הוצאות תפעול שוטפות, יתרות מזומנים והנחת המשך פעילות שוטפת של החברה במהלך העסקים הרגיל, תוך שמירה על מסגרות אשראי קיימות, קבלת אשראי ובהתחשב במסגרות האשראי הבלתי מנוצלות של החברה, ביכולת מחזור החוב של החברה וביכולתה לממש נכסים במידת הצורך.

כמו כן, דירקטוריון החברה לקח בחשבון במסגרת בחינתו, כי מתוך החלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך, סך של כ-312 מיליוני ש"ח, הינו אשראי למחזור ומרביתו נובע מהלוואות מגופים פיננסיים, שכנגדם קיימים שעבודים ראשוניים בדרגה על נדל"ן מניב, עם שיעור מימון ברובו נמוך מ-57%. להערכת דירקטוריון החברה, על פי ניסיון העבר, החברה תוכל למחזר הלוואות מסוג זה בסמוך למועד הפירעון ואף לקבל תוספת מימון בגינן. בנוסף, לחברה מסגרות אשראי מאושרות ולא מנוצלות בסך כולל של 698 מיליוני ש"ח.

האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד. הנחות והערכות החברה מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות והערכות אלו תתממשנה באופן חלקי או מלא, הואיל והינן תלויות בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת.

8. מקורות המימון

החברה נוהגת לקבל אשראי מגופים פיננסיים, בעיקר כנגד שעבוד מדרגה ראשונה של הנדל"ן להשקעה. בנוסף, החברה מקבלת אשראי גם ללא ביטחונות, באמצעות הנפקת אגרות חוב הרשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. לפרטים אודות אגרות החוב של החברה, ראו נספח ב' להלן.

בחודש ינואר 2025 קבעה מידרוג את הדירוג A2 עם אופק יציב להנפקה פרטית של אגרות החוב (סדרה יג'), בדרך של הרחבת סדרה למשקיעים מסווגים, בסך של עד 150 מיליוני ש"ח ע.נ., אשר הושלמה על-ידי החברה באותו החודש בתמורה נטו בסך של כ-161 מיליוני ש"ח. התמורה מגלמת ריבית אפקטיבית בשיעור של כ-4.1% (לאחר הוצאות הנפקה).

בתקופת הדוח, האריכה חברת הבת בקנדה הלוואות בסך כולל של כ-63 מיליוני דולר קנדי (כ-160 מיליוני ש"ח) לתקופה של שנתיים ובשיעור ריבית שנתית קבועה של 5.42%-5.65% (בממוצע 5.5%).

ליום 30 ביוני 2025, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות הנדרשות, למעט הלוואה לא מהותית בחברת הבת בקנדה, אשר מוצגת בסעיף התחייבויות שוטפות. לפרטים נוספים אודות אמות מידה פיננסיות להן מחויבת החברה, ראו נספח ב' להלן.

לאחר תקופת הדוח, בחודש יולי 2025, קבעה מידרוג דירוג של A2 באופק יציב להנפקת אגרות חוב של החברה בסך של עד 200 מיליוני ש"ח ע.נ., בדרך של הרחבת סדרה (סדרה יג'), אשר הושלמה באותו החודש, בתמורה נטו בסך של כ-220.3 מיליוני ש"ח. התמורה מגלמת ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד בשיעור של כ-3.8% (לאחר הוצאות הנפקה).

9. עודף נכסים על התחייבויות במט"ח במאזן המאוחד ליום 30 ביוני 2025:

מיליוני אירו	מיליוני דולר קנדי	מיליוני זלוטי
נכסים לא כספיים, נטו	343	64
התחייבויות כספיות, נטו	(123)	(4)
עודף נכסים, נטו	220	60

החברה נוקטת במדיניות של צמצום והגנה מפני שינויים בשערי המטבע הזר (להלן: "החשיפה המטבעית"), על ידי התאמת המטבע אליו צמוד המימון בחו"ל למטבע אליו צמודות ההכנסות מהנכס הנרכש. יחד עם זאת, נוצרת חשיפה מטבעית, עקב המימון שניתן על ידי החברה באמצעות ההון העצמי או באמצעות אשראי שקלי, וכן כתוצאה מהגידול בהון בחברות הבנות בחו"ל הנובע מהרווחיות השוטפת.

על מנת לצמצם את החשיפה המטבעית כאמור, מבצעת הנהלת החברה עסקאות הגנה על המט"ח באמצעות עסקאות פורוורד ועסקאות צילינדר.

נכון ליום 30 ביוני 2025, לחברה הגנות כאמור להלן:

- בגין החשיפה לשינוי בשער החליפין של האירו/ש"ח, על עודף נכסים בסך של כ-220 מיליוני אירו, קיימות עסקאות הגנה מסוג צילינדר בסך של כ-96 מיליוני אירו ועסקאות הגנה מסוג פורוורד בסך של כ-105 מיליוני אירו.
- בגין החשיפה לשינוי בשער החליפין של הדולר הקנדי/ש"ח, על עודף נכסים בסך של כ-323 מיליוני דולר קנדי, קיימות עסקאות הגנה מסוג צילינדר בסך של כ-159.5 מיליוני דולר קנדי ועסקאות הגנה מסוג פורוורד בסך של כ-159.3 מיליוני דולר קנדי.

כמו-כן בפני דירקטוריון החברה מוצגת מעת לעת (בדרך כלל אחת לרבעון) החשיפה המטבעית, ובדרך זו עוקב ומפקח דירקטוריון החברה על מדיניות החשיפה המטבעית.

להלן המודל המשמש את דירקטוריון החברה להגבלת החשיפה המטבעית בחברה:

- א. VAR (Value at Risk): השפעת הסכום בסיכון (מבוסס על השינויים בשערי החליפין בתקופה של כשנתיים האחרונות בפרקי זמן קבועים של 10 ימי מסחר, בהתחשב במקדם המתאם בין המטבעות, ותוך יישום הסתברות של 99.75%), לא תביא לכדי ירידה של יחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים) של החברה מתחת לשיעור של 23%. נכון ליום 30 ביוני 2025 הסכום בסיכון בפועל, על בסיס המודל שאומץ, הסתכם בסך כ-100 מיליוני ש"ח. השפעת הסכום בסיכון תביא ליחס הון למאזן (בניכוי מזומנים), של כ-25.2% ובהתחשב בהגנות הקיימות תביא ליחס של כ-26.7%.
- ב. תרחיש קיצון: בהנחה של ירידה בשיעור של 12% בשערי החליפין של כל המטבעות הרלוונטיים (כיום: דולר קנדי ואירו) ביחס לש"ח, הפגיעה בהון החברה, לא תגרום לכדי ירידה של יחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים) מתחת לשיעור של 20%. נכון ליום 30 ביוני 2025, השפעת השינוי תביא ליחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים), של כ-24.5% ובהתחשב בהגנות הקיימות תביא ליחס של כ-27.3%.

נספח א' - דוח בסיסי הצמדה

30 ביוני 2025

באלפי ש"ח

ממד	אירו	דולר	דולר קנדי	זלוטי	ללא הצמדה	פריטים לא כספיים	סה"כ
רכוש							
-	10,117	32	64,033	17,100	276,984	-	368,266
-	11,258	-	2,359	-	5,116	-	18,733
-	33,212	-	-	21,042	20,097	-	74,351
-	2,572	-	902	-	9,749	-	13,223
105	4,450	-	4,061	-	-	-	8,616
-	-	-	173	-	-	-	173
635	17,474	-	47,131	820	-	-	66,060
740	79,083	32	118,659	38,962	311,946	-	549,422
יתרות חובה לא כספיות							
-	-	-	-	-	-	4,518	4,518
-	-	-	-	-	-	9,572	9,572
-	-	-	-	-	-	4,872,646	4,872,646
-	-	-	-	-	-	234,522	234,522
-	-	-	-	-	-	14,535	14,535
-	-	-	-	-	-	2,326	2,326
-	-	-	-	-	-	5,138,119	5,138,119
740	79,083	32	118,659	38,962	311,946	5,138,119	5,687,541
סה"כ נכסים							
התחייבויות							
-	15,654	-	2,475	-	1,817	-	19,946
4,468	14,612	-	-	394	-	-	19,474
-	-	-	-	-	50	-	50
11	13,812	-	6,924	-	-	-	20,747
2,073	25,864	-	27,467	803	17,291	-	73,498
29	1,804	-	-	-	-	-	1,833
388,293	489,025	-	634,324	41,878	-	-	1,553,520
2,293,001	-	-	-	-	-	-	2,293,001
2,687,875	560,771	-	671,190	43,075	19,158	-	3,982,069
יתרות זכות לא כספיות							
-	-	-	-	-	-	9,285	9,285
-	-	-	-	-	-	276,928	276,928
-	-	-	-	-	-	286,213	286,213
2,687,875	560,771	-	671,190	43,075	19,158	286,213	4,268,282
סה"כ התחייבויות							

נספח ב' - אגרות החוב שבמחזור

להלן פרטים באשר לאגרות החוב שהחברה הנפיקה ואשר נמצאות במחזור נכון ליום 30 ביוני 2025 (סדרות י'-י"ג הינן מהותיות לחברה) :

שווי נקוב										מועדי תשלום				זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	הערב לתשלום ההתחייבות
סדרה	מועדי הנפקה	ההנפקה	לתאריך המאזן	מוערך מחדש	ריבית שנצברה	סך הכל שווי בספרים*	שווי בורסאי 30.6.25	שיעור הריבית הנקובה	קרן	ריבית	בסיס הצמדה קרן וריבית				
אלפי ש"ח															
ט' ¹⁰	יוני 2015	134,600	143,324	168,567	3,919	172,486	172,319	שנתית קבועה בשיעור של 4.65%	ביום 1 ביולי בכל אחת מהשנים 2021 עד 2025 (כולל)	בימים 1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2016 ועד 2025 (כולל)	צמוד למדד שפורסם בחודש יוני 2015	יש, כמפורט בסעיף 6.2 לשטרי הנאמנות			
	דצמבר 2015	115,400													
	ספטמבר 2016	146,622													
	מרס 2017	320,000													
י'	מרס 2018	183,420	407,236	482,349	4,582	488,710	486,199	שנתית קבועה בשיעור של 2.85%	ביום 1 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2022 עד 2027 (כולל)	ביום 1 בספטמבר ובימים 1 במרס ו-1 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2027 (כולל)	צמוד למדד שפורסם בחודש מרס 2018				
	אפריל 2018	36,580													
	מאי 2019	198,726													
	דצמבר 2019	260,000													
י"א	דצמבר 2020	150,000	467,250	545,770	3,343	552,228	540,889	שנתית קבועה בשיעור של 2.45%	ביום 31 במרס בכל אחת מהשנים 2022 עד 2030 (כולל)	בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2029 (כולל) וביום 31 במרס 2030.	צמוד למדד שפורסם בחודש אוקטובר 2020				
	אפריל 2021	100,000													
	יוני 2021	150,000													
	יולי 2022	150,000													
י"ב	ינואר 2022	250,000	625,000	714,328	768	658,215	651,938	שנתית קבועה בשיעור של 0.43%	ביום 31 במרס בכל אחת מהשנים 2026 עד 2031 (כולל)	בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2030 (כולל) וביום 31 במרס 2031.	צמוד למדד שפורסם בחודש דצמבר 2021				
	דצמבר 2022	125,000													
	אוגוסט 2023	250,000													
י"ג ¹¹	יוני 2024	250,000	400,000	413,123	4,718	421,362	443,520	שנתית קבועה בשיעור של 4.79%	ביום 5 באפריל בכל אחת מהשנים 2028 עד 2034 (כולל)	ביום 5 באוקטובר, 2024 ובימים 5 באפריל ו-5 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2033 (כולל) וביום 5 באפריל 2034.	צמוד למדד שפורסם בחודש מאי 2024				
	ינואר 2025	150,000													

הנאמן למחזיקי אגרות החוב: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, מרחוב יד חרוצים 14, תל אביב-יפו 6770007, טלפון 03-63892000, פקס 03-6389222. אשת הקשר - עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני.

אגרות החוב של החברה אינן ניתנות להמרה.

דירוג אגרות החוב: דירוג אגרות החוב של החברה נקבע ל-A2.il, באופן יציב, על ידי מידרוג. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 14 בינואר, 2025 (אסמכתא מס': 004098-01-2025) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

עמידה בהוראות שטרי הנאמנות: בתום תקופת הדיווח ובמהלכה, החברה עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות לאגרות החוב של החברה, לא נדרשה לבצע פעולות על ידי הנאמן לאגרות החוב של החברה, ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.

נכסים משועבדים: אגרות החוב (סדרה ט') - שעבוד קבוע ויחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על זכויות החברה בחשבון בנק ע"ש החברה לטובת הנאמן, ושעבוד שוטף ויחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום, על הכספים והנכסים שיופקדו מעת לעת בחשבון האמור (החברה התחייבה להפקיד בחשבון הנ"ל סך השווה לגובה תשלום הריבית החצי שנתי).

⁹ סה"כ שווי ספרים כולל יתרות נדחות, פרמיה, ניכיון וריבית לשלם.

¹⁰ לאחר תקופת הדוח, בחודש יולי 2025, נפרעו במלואן אגרות החוב (סדרה ט').

¹¹ לאחר תקופת הדוח, בחודש יולי 2025, הונפקו לציבור 200 מיליון ע.ג. בדרך של הרחבת סדרה אגרות החוב (סדרה י"ג).

פירוט אמות מידה פיננסיות להלוואות מהותיות ואגרות החוב:
אמות מידה פיננסיות לאגרות החוב:

אגרות החוב סדרות ט' עד יג'				
נושא אמת המידה	אמות מידה לסנקציית ריבית	אמות מידה לפירעון מיידי	30.6.2025	31.12.2024
סך ההון	לא יפחת מ-650 מ' ש"ח, 730 מ' ש"ח, 875 מ' ש"ח, 920 מ' ש"ח ו-1,070 מ' ש"ח בסדרות ט'-יג', בהתאמה.	לא יפחת לתקופה של 2 רבעונים רצופים מ-535 מ' ש"ח, 630 מ' ש"ח, 780 מ' ש"ח, 820 מ' ש"ח ו-920 מ' ש"ח, בסדרות ט' - יג', בהתאמה.	כ-1,419.3 מיליון ש"ח	כ-1,395.5 מיליון ש"ח
יחס הון למאזן בניכוי מזומנים ופקדונות	לא יפחת מ- 20%-22% בסדרות ט'-י' בהתאמה. ולא יפחת מ- 23% בסדרות יא'-יג'.	לא יפחת לתקופה של 2 רבעונים רצופים מ- 17%-19% בסדרות ט'-י' בהתאמה. ולא יפחת מ- 20% בסדרות יא'-יג'.	כ-26.9%	כ-26.5%
יחס חוב מאוחד נטו ל- NOI מותאם	לא יעלה על 15.	לא יעלה, במשך שני רבעונים רצופים, על 19 בסדרה ט', על 18 בסדרות י'-יב ועל 17 בסדרה יג'.	כ-10.3	כ-10.6
דירוג אגרות החוב	לא יפחת מ- Baa1 בסדרה ט' ולא יפחת מ- A3 בסדרות י' ו-יא' ולא יפחת מ-A2 בסדרות יב'-יג'.	לא יפחת מ- Baa3	A2 (אופק יציב)	A2 (אופק יציב)
אמות מידה לחלוקת דיבידנד				
חוב מאוחד נטו ל-CAP (חוב מאוחד נטו + הון)	לא יעלה על 78%, 76%, 75%, 74%-73% בסדרות ט' - יג' בהתאמה.		כ-70.4%	כ-70.9%
הון לאחר החלוקה	לא יפחת מ- 600מ' ש"ח, 800מ' ש"ח, 930 מ' ש"ח, 950 מ' ש"ח ו-1,090 מ' ש"ח בסדרות ט' - יג', בהתאמה.		כ-1,419.3 מיליון ש"ח	כ-1,395.5 מיליון ש"ח
דיבידנד בשנה קלנדרית	הדיבידנד בכל שנה קלנדרית, בתקופת הסדרה, לא יעלה על הסך הכולל של ה- FFO הריאלי השנתי והתמורה מממוש נכסים העולה על עלות רכישתם.		-	-

אמות מידה פיננסיות והעמידה בהן ביחס ליתרת האשראי בסך של כ-99 מיליוני אירו שניתן לנכסים בפולין (אחריות צולבת), למעט הנכסים צ'ייסקייגו ו-BMW:

נושא אמת המידה	אמות המידה	30.6.2025	31.12.2024
ממוצע משוקלל של אורך החוזים (WALT)	לא יפחת מ- 24 חודשים.	כ-55	כ-55
יחס בין יתרה בלתי מסולקת לכלל ההלוואות לבין שווי נכסים (LTV)	לא יעלה על 50% (ויפחת ב-2.5% לאחר שנה ראשונה ולאחר מכן יפחת ב-1.5% בכל שנה). קיימת תקופת ריפוי של 6 חודשים עד לפירעון חלקי. בשיעור מעל 50%, פירעון חלקי מיידי ללא תקופת ריפוי, עד לעמידה מחודשת באמת המידה.	כ-39%	כ-41%
שיעור תפוסה ממוצע בכל הנכסים (כולל חוזים בינחברתיים)	לא יפחת מ-75%. קיימת תקופת ריפוי של 12 חודשים.	כ-90%	כ-87%
יחס הכיסוי ב-12 חודשים האחרונים (על בסיס חוזים שנחתמו) (DSCR)	לא יפחת מ-1.3. קיימת תקופת ריפוי של 6 חודשים עד לפירעון חלקי. ביחס הנמוך מ- 1.2 פירעון חלקי מיידי ללא תקופת ריפוי. במקרה שלא יבוצע פירעון חלקי, עד לעמידה מחודשת באמת המידה, המלווה רשאי לדרוש פירעון מלא.	כ-2.06	כ-1.8
יחס הכיסוי ב-6 חודשים הקרובים (על בסיס חוזים שנחתמו) (DSCR)		כ-2.08	כ-2.1

נספח ג' - הערכות שווי מהותיות/מהותיות מאוד

- א. לפרטים בדבר הערכת שווי מהותית מאוד, לנכס אדגר 360 בתל-אביב, שבוצעה בחודש יוני 2025, ראו את הערכת השווי המצורפת לדוח זה.
 ב. פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות/מהותיות מאוד שבוצעו ברבעון השני לשנת 2025:

זיהוי נושא ההערכה	אדגר 360	Adgar Park West
עיתוי ההערכה	30.6.25	30.6.25
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	1,486,261 אלפי ש"ח	90,834 אלפי אירו
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	1,503,300 אלפי ש"ח	90,900 אלפי אירו
מערך השווי	גרינברג אולפין ושות'	Jones Lang Lassalle ¹²
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה או העולים על היקפים אלה	(לפרטים בדבר השכלתו של מעריך השווי, ראה הערכת השווי המצורפת)	אחת מחברות השמאים הגדולות בעולם, למיטב ידיעת החברה למערך השווי ניסיון מתאים בביצוע הערכת השווי
תלות במזמין ההערכה	אין	אין
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי	כן	כן
מודל ההערכה שמערך השווי פעל לפיו	היוון דמי השכירות לגבי החוזים הקיימים והיוון לפי דמי השכירות הראויים בשטחים הפנויים. נעשתה ביקורת בשיטת ההשוואה.	DCF היוון תזרים מזומנים ל-10 שנים לפי Discount yield ולסוף מכן היוון לאינסוף מבוסס על השנה האחת עשרה לפי Exit yield. קרקעות סמוכות לפי שיטת ההשוואה
שיעור ההיוון	משרדים - 6.25% למעט חוזים של משרדי ממשלה ושגרירות גרמניה לפי 5.5% חניון - 6.25% מסחרי - 6.75% משרדים ומסחר פנוי 7.25%-7.75%	Discount yield-8.75% Exit yield- 8.5%
שכ"ד מיצג	משרדים מושכרים בחלק הישן - 89 ש"ח למ"ר. משרדים מושכרים בתוספת בניין A- ובבנין C לפי 109 ש"ח בממוצע למ"ר. משרד פנוי לפי 90 ש"ח למ"ר מחסנים פנויים לפי 15 ש"ח למ"ר	לפי 13 אירו לחודש בממוצע למ"ר ו-6 חודשים שכירות חנם. שטחים פנויים אכלוס לאחר 12 חודשים. מסחר 6-13 אירו למ"ר. מחסנים 8 אירו למ"ר. 80 אירו לחנייה תת קרקעית. 50 אירו לחנייה חיצונית. שווי לקרקע לפי 391 אירו למ"ר מבונה. NOI מייצג 7,622 אלפי אירו. NOI בפועל 1-6/2025 3,485 אלפי אירו (משונת 6,970 אלפי אירו), ההפרש בין ה-NOI המייצג לבין ה-NOI בפועל נובע משיעור התפוסה בנכס, וכן משוכר ממשלתי ששוכר כ-30% מהשטחים להשכרה בדמי שכירות נמוכים ביחס לשוק.
מחירים ששימשו לבסיס ההשוואה	משרדים: 92-170 ש"ח למ"ר. מסחרי: 110-146 ש"ח למ"ר חנייה: 730-1,200 ש"ח למקום לחודש.	338-433 אירו למ"ר מבונה.
מספר בסיסי ההשוואה	4 למשרדים וחנייה, 3 למסחר	3 עסקאות

¹² החברה מקבלת שירותי תיווך וניהול נכסים ממחלקות נפרדות של הפירמה שמבצעת את הערכת השווי.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2025

בלתי מבוקרים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-18	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או ההפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-53% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-55.5% וכ-51.1% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

175,263	485,260	368,266	מזומנים ושווי מזומנים
18,404	19,583	18,733	לקוחות
14,793	9,770	19,956	פקדונות
20,785	29,492	22,795	חייבים ויתרות חובה
26,214	28,359	173	הלוואות
11,613	9,337	8,616	מסים לקבל
90,477	29,962	65,325	נגזרים

357,549	611,763	503,864
---------	---------	---------

46,700	-	-
--------	---	---

נכס מוחזק למכירה

404,249	611,763	503,864
---------	---------	---------

נכסים לא שוטפים

47,545	44,885	54,395	פקדונות
1,703	5,557	735	נגזרים
14,267	18,205	14,535	רכוש קבוע, נטו
4,800,554	5,025,991	4,872,646	נדל"ן להשקעה
215,550	207,233	234,522	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,239	1,736	2,326	נכסים בלתי מוחשיים
3,938	7,198	4,518	מסים נדחים

5,085,796	5,310,805	5,183,677
-----------	-----------	-----------

5,490,045	5,922,568	5,687,541
-----------	-----------	-----------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות			
363,630	461,165	357,857	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
368,407	367,189	549,957	חלויות שוטפות של אגרות חוב
22,095	25,683	19,946	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1,377	344	1,833	מסים לשלם
82,443	81,237	82,783	זכאים ויתרות זכות
923	8,047	12,980	נגזרים
838,875	943,665	1,025,356	
התחייבויות לא שוטפות			
1,218,958	1,175,424	1,195,663	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומגופים פיננסים אחרים
1,748,102	2,034,435	1,743,044	אגרות חוב
3,922	240	6,494	נגזרים
50	50	50	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
20,031	27,261	20,747	התחייבויות אחרות
264,643	281,154	276,928	מסים נדחים
3,255,706	3,518,564	3,242,926	
הון			
208,514	208,514	208,514	הון מניות
592,048	592,048	592,048	פרמיה על מניות
10,918	20,657	8,045	קרנות אחרות
(413,384)	(347,515)	(409,375)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
997,368	986,635	1,020,027	יתרת רווח
1,395,464	1,460,339	1,419,259	סך הכל הון
5,490,045	5,922,568	5,687,541	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מנור ליאת סמנכ"לית כספים	גדיש רועי מנכ"ל	שנידמן דורון יו"ר הדירקטוריון	19 באוגוסט, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------	--------------------	----------------------------------	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)					
הכנסות					
338,030	82,257	85,872	164,110	170,685	הכנסות מהשכרת נכסים עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(72,103)	(18,654)	19,019	(36,333)	22,239	
265,927	63,603	104,891	127,777	192,924	
הוצאות					
49,220	12,299	12,751	23,848	25,236	אחזקת נכסים, נטו הנהלה וכלליות
53,762	12,897	13,703	25,760	26,588	
102,982	25,196	26,454	49,608	51,824	
162,945	38,407	78,437	78,169	141,100	רווח לפני מימון
38,836 (206,292)	(2,476) (66,930)	22,127 (65,520)	2,970 (103,830)	5,023 (112,303)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(167,456)	(69,406)	(43,393)	(100,860)	(107,280)	הוצאות מימון, נטו
(4,511)	(30,999)	35,044	(22,691)	33,820	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
2,617	(9,902)	9,357	(4,830)	11,161	מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
(7,128)	(21,097)	25,687	(17,861)	22,659	רווח נקי (הפסד)
רווח נקי (הפסד) למניה (בש"ח)					
(0.04)	(0.13)	0.16	(0.11)	0.14	רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
(7,128)	(21,097)	25,687	(17,861)	22,659	רווח נקי (הפסד)
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>
(410)	-	-	-	-	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
					<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>
(171)	-	-	-	-	העברה לדוח רווח או הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
(10,150)	(1,244)	(3,394)	(856)	(2,895)	הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
(66,956)	8,459	(31,711)	(1,087)	4,009	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(77,277)	7,215	(35,105)	(1,943)	1,114	סה"כ סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
(77,687)	7,215	(35,105)	(1,943)	1,114	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(84,815)	(13,882)	(9,418)	(19,804)	23,773	סה"כ רווח (הפסד) כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
208,514	592,048	10,918	(413,384)	997,368	1,395,464
יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)					
-	-	-	-	22,659	22,659
-	-	(2,895)	4,009	-	1,114
-	-	(2,895)	4,009	22,659	23,773
רווח נקי					
סה"כ רווח כולל אחר					
סה"כ רווח כולל					
-	-	22	-	-	22
תשלום מבוסס מניות					
208,514	592,048	8,045	(409,375)	1,020,027	1,419,259
יתרה ליום 30 ביוני, 2025					

הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
208,514	592,048	21,235	(346,428)	1,004,496	1,479,865
יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)					
-	-	-	-	(17,861)	(17,861)
-	-	(856)	(1,087)	-	(1,943)
-	-	(856)	(1,087)	(17,861)	(19,804)
הפסד					
סה"כ הפסד כולל אחר					
סה"כ הפסד כולל					
-	-	278	-	-	278
תשלום מבוסס מניות					
208,514	592,048	20,657	(347,515)	986,635	1,460,339
יתרה ליום 30 ביוני, 2024					

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
208,514	592,048	11,439	(377,664)	994,340	1,428,677
-	-	-	-	25,687	25,687
-	-	(3,394)	(31,711)	-	(35,105)
-	-	(3,394)	(31,711)	25,687	(9,418)
208,514	592,048	8,045	(409,375)	1,020,027	1,419,259

יתרה ליום 1 באפריל, 2025

רווח נקי

סה"כ הפסד כולל אחר

סה"כ הפסד כולל

יתרה ליום 30 ביוני, 2025

הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
208,514	592,048	21,781	(355,974)	1,007,732	1,474,101
-	-	-	-	(21,097)	(21,097)
-	-	(1,244)	8,459	-	7,215
-	-	(1,244)	8,459	(21,097)	(13,882)
-	-	120	-	-	120
208,514	592,048	20,657	(347,515)	986,635	1,460,339

יתרה ליום 1 באפריל, 2024

הפסד

סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ					
סה"כ	יתרת רווח	קרנות אחרות	פרמיה על מניות	הון מניות	
מבוקר					
אלפי ש"ח					
1,479,865	1,004,496	21,235	592,048	208,514	יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)
(7,128)	(7,128)	-	-	-	הפסד
(77,687)	-	(10,731)	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
(84,815)	(7,128)	(10,731)	-	-	סה"כ הפסד כולל
414	-	414	-	-	תשלום מבוסס מניות
1,395,464	997,368	10,918	592,048	208,514	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(7,128)	(21,097)	25,687	(17,861)	22,659	רווח נקי (הפסד)
---------	----------	--------	----------	--------	-----------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי
מזומנים מפעילות שוטפת:

72,103	18,654	(19,019)	36,333	(22,239)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
167,456	69,406	43,393	100,860	107,280	הוצאות מימון, נטו
(136)	(24)	-	(37)	(1)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
13,316	3,402	3,530	6,879	6,922	פחת והפחתות
2,617	(9,902)	9,357	(4,830)	11,161	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
414	120	-	278	22	עלות תשלום מבוסס מניות
255,770	81,656	37,261	139,483	103,145	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(2,328)	(682)	5,306	(2,861)	687	ירידה (עלייה) בלקוחות
8,838	(250)	595	(1,832)	(1,802)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(699)	(7,504)	5,369	(9,919)	661	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
4,474	(2,536)	(5,148)	(2,855)	487	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
10,285	(10,972)	6,122	(17,467)	33	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה
עבור:

(121,051)	(18,385)	(26,217)	(58,472)	(62,173)	ריבית ששולמה
17,415	4,597	4,212	11,989	8,263	ריבית שהתקבלה
(19,020)	(4,026)	(1,427)	(8,120)	(4,588)	מסים ששולמו
2,441	-	1,724	2,316	2,652	מסים שהתקבלו
(120,215)	(17,814)	(21,708)	(52,287)	(55,846)	
138,712	31,773	47,362	51,868	69,991	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(15,134)	(3,629)	(8,471)	(8,617)	(10,011)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
28,567	-	-	28,567	46,500	פרעון (הפקדה) בפקדונות, נטו
(2,546)	-	-	(2,546)	-	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
(26,421)	(3,990)	(3,629)	(22,309)	(4,974)	מסים ששולמו בגין רווחי הון לצרכי מס
15,075	1,426	1,754	3,012	27,063	תשלום בגין עסקאות הגנה
(117,978)	(27,420)	(25,958)	(62,635)	(42,610)	תמורה בגין עסקאות הגנה
(61,129)	(19,166)	(4,396)	(31,045)	(10,832)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה
(2,443)	(484)	(567)	(1,527)	(912)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
818	129	-	431	2	רכישת רכוש קבוע
(5,061)	-	(1,347)	(2,095)	(3,118)	תמורה מממוש רכוש קבוע
(1,731)	(623)	(113)	(1,015)	(250)	היוון ריבית ששולמה לנדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	-	-	25,484	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
50	-	22	27	35	פרעון הלוואה שניתנה לרוכש הנכס בקנדה
					פרעון הלוואה לשותפים בנכסים בקנדה
					ולאחרים, נטו
(187,933)	(53,757)	(42,705)	(99,752)	26,377	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
					לפעילות) השקעה
169,600	-	-	79,857	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(94,519)	(17,243)	(15,740)	(32,875)	(42,550)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(412)	(102)	(105)	(203)	(210)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
11,518	9,288	345	9,288	2,225	פרעון התחייבות בגין חכירה
(138)	(138)	-	(138)	-	תמורה מעסקאות הגנה על המדד
(345,313)	-	-	(24,809)	(25,660)	תשלום בגין עסקאות הגנה על המדד וקיבוע
247,305	247,305	-	247,305	160,801	ריבית
					פרעון אגרות חוב
					תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות
					הנפקה
(11,959)	239,110	(15,500)	278,425	94,606	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
					לפעילות) מימון
(15,969)	1,874	(2,754)	2,307	2,029	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ביחידות
					מוחזקות בחו"ל
(77,149)	219,000	(13,597)	232,848	193,003	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
252,412	266,260	381,863	252,412	175,263	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
175,263	485,260	368,266	485,260	368,266	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					(א) פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי
					מזומנים
20,943	23,542	14,679	23,542	14,679	רכישת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
					בהקמה כנגד זכאים, ספקים ונותני שירותים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות כספיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם. (להלן הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. ליום 30 ביוני 2025, לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-521 מיליוני ש"ח. כחברת נדל"ן מניב המממנת את מרבית השקעותיה באמצעות אשראי מגופים פיננסים, לחברה יש לעיתים קרובות גרעון בהון החוזר. גרעון זה, אינו צפוי לפגוע בפעילותה העסקית של החברה היות והבנקים נוהגים למחזר באופן שוטף את אשראי הניתן על ידם. בנוסף, לחברה מסגרות אשראי מאושרות בלתי מנוצלות בסך של 698 מיליוני ש"ח.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים ערוכים בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן בהתאם לדרישות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, פרט לאמור להלן.

באור 3: - נתוני מדד המחירים לצרכן ושערי החליפין של מטבעות חוץ

ליום	שער החליפין היציג של			המדד הידוע חודש יוני (בנקודות *)
	זלוטי פולין	דולר קנדי	אירו	
30.6.2025	0.932	2.467	3.955	261.4
30.6.2024	0.932	2.741	4.020	253.6
31.12.2024	0.888	2.535	3.7964	257.3
שיעור השינוי בתקופה				
יוני 2025 (6 חודשים)	5.0	(2.7)	4.2	1.6
יוני 2025 (3 חודשים)	(3.0)	(4.7)	(1.7)	1.3
יוני 2024 (6 חודשים)	0.8	0.1	0.2	1.9
יוני 2024 (3 חודשים)	1.0	1.1	1.0	1.6
דצמבר 2024 (12 חודשים)	(3.9)	(7.4)	(5.4)	3.4

(*) המדד לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.

מגזרי פעילות באור 4: -

א. כללי

1. הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן המניב. עיקר הפעילות הינה החזקת נכסים מניבים, בעיקר לשימוש כמשרדים. לקבוצה נכסים מניבים בחו"ל (בלגיה, קנדה ופולין) המוחזקים באמצעות חברות רשומות בחו"ל, וכן נכסים מניבים בארץ.

2. כל ההכנסות וההוצאות מיוחסות ישירות למגזרי הפעילות היות והנהלת החברה בוחנת את פעילותה בהתאם למגזרים אלו.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה

ביום 30 ביוני 2025

ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
				בלתי מבוקר
				אלפי ש"ח

176,642	44,575	58,307	9,378	64,382	הכנסות מהשכרת נכסים לפני הפחתות
(5,957)	(5,723)	(189)	-	(45)	הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים
22,239	-	5,190	-	17,049	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו

192,924	38,852	63,308	9,378	81,386	סה"כ הכנסות
---------	--------	--------	-------	--------	-------------

141,100	25,852	44,156	5,651	65,441	תוצאות המגזר
---------	--------	--------	-------	--------	--------------

(107,280)					הוצאות מימון, נטו
-----------	--	--	--	--	-------------------

33,820					רווח לפני מסים על ההכנסה
--------	--	--	--	--	--------------------------

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024				
ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				

61,678	9,911	50,832	47,600	170,021
(44)	-	(323)	(5,544)	(5,911)
7,516	-	(43,849)	-	(36,333)

הכנסות מהשכרת נכסים לפני הפחתות
הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים
עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו

69,150	9,911	6,660	42,056	127,777
--------	-------	-------	--------	---------

סה"כ הכנסות

53,385	6,427	(11,089)	29,446	78,169
--------	-------	----------	--------	--------

תוצאות המגזר

(100,860)

הוצאות מימון, נטו

(22,691)

הפסד לפני מסים על ההכנסה

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025				
ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				

31,858	4,962	30,049	22,038	88,907
(22)	-	(98)	(2,915)	(3,035)

הכנסות מהשכרת נכסים לפני הפחתות
הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן
להשקעה בהקמה, נטו

17,049	-	1,970	-	19,019
--------	---	-------	---	--------

48,885	4,962	31,921	19,123	104,891
--------	-------	--------	--------	---------

סה"כ הכנסות

40,771	3,030	22,015	12,621	78,437
--------	-------	--------	--------	--------

תוצאות המגזר

(43,393)

הוצאות מימון, נטו

35,044

רווח לפני מסים על הכנסה

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024				
ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח				

30,917	4,845	25,653	23,759	85,174
(22)	-	(160)	(2,735)	(2,917)
7,516	-	(26,170)	-	(18,654)
38,411	4,845	(677)	21,024	63,603
30,745	3,025	(9,908)	14,545	38,407
				(69,406)
				(30,999)

הכנסות מהשכרת נכסים לפני הפחתות
הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו

סה"כ הכנסות (הוצאות)

תוצאות המגזר

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על הכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
ישראל	בלגיה	פולין	קנדה	סה"כ
מבוקר				
אלפי ש"ח				

125,670	19,389	105,755	98,490	349,304
(87)	-	(536)	(10,651)	(11,274)
(49)	(2,760)	(42,324)	(26,970)	(72,103)
125,534	16,629	62,895	60,869	265,927
94,112	9,710	25,276	33,847	162,945
				(167,456)
				(4,511)

הכנסות מהשכרת נכסים לפני הפחתות
הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים
עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו

סה"כ הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על ההכנסה

באור 5: מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן

להלן היתרות בספרים של ההתחייבויות הפיננסיות שלא מוצגות לפי שווין ההוגן והשווי ההוגן שלהן:

ליום 31 בדצמבר 2024		ליום 30 ביוני 2024		ליום 30 ביוני 2025	
שווי	יתרה	שווי	יתרה	שווי	יתרה
הוגן	בספרים	הוגן	בספרים	הוגן	בספרים
מבוקר		בלתי מבוקר		אלפי ש"ח	
1,027,932	1,064,706	963,582	1,021,550	1,002,941	1,022,617
2,103,110	2,116,509	2,328,703	2,401,624	2,298,783	2,293,001
3,131,042	3,181,215	3,292,285	3,423,174	3,301,724	3,315,618

התחייבויות פיננסיות:

הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (1)
אגרות חוב (כולל ריבית לשלם) (2)

(1) השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך שהתקבלו אשר נושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובלים להלוואות דומות בעלות מאפיינים דומים. (רמה 2).

(2) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן (רמה 1).

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה תואמת או קרובה לשווי ההוגן.

ב. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

המכשירים הפיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי לפי שווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם, מסווגים לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים למדרג שווי הוגן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי ההוגן:

רמה 1 - שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש במחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
רמה 2 - שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש בנתונים נצפים, ישירים או בלתי ישירים, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
רמה 3 - נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

עבור מכשירים פיננסיים אשר מוכרים בשווי הוגן באופן עיתי, החברה מעריכה בסוף כל תקופת דיווח האם נעשו העברות בין הרמות השונות של מדרג השווי ההוגן.

נכון ליום 30 ביוני 2025 החברה מחזיקה במכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לפי הסיווגים כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2024			ליום 30 ביוני 2024			ליום 30 ביוני 2025		
רמה	רמה	רמה	רמה	רמה	רמה	רמה	רמה	רמה
3	2	1	3	2	1	3	2	1
מבוקר			בלתי מבוקר			אלפי ש"ח		

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

-	92,180	-	-	35,519	-	-	66,060	-
---	--------	---	---	--------	---	---	--------	---

נגזרים

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן

-	4,845	-	-	8,287	-	-	19,474	-
---	-------	---	---	-------	---	---	--------	---

נגזרים

במהלך התקופות המוצגות לעיל, לא היו מעברים בין רמה 1 ובין רמה 2 וכן לא היו מעברים מרמה 3 או אל רמה 3.

באור 6: - אירועים מהותיים בתקופת הדוח

א. בחודש ינואר 2025 קבעה מידרוג את הדירוג A2 עם אופק יציב להנפקה פרטית של אגרות חוב (סדרה יג'), בדרך של הרחבת סדרה למשקיעים מסווגים, בסך של עד 150 מיליוני ש"ח ע.ג., אשר הושלמה על-ידי החברה באותו החודש בתמורה נטו בסך של כ-161 מיליוני ש"ח. התמורה מגלמת ריבית אפקטיבית בשיעור של כ-4.1% (לאחר הוצאות הנפקה). תנאי אגרות החוב האמורות הינם בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יג') אשר במחזור.

ב. ביום 3 בפברואר 2025 התקבל בידי החברה כתב תביעה שהוגש לבית המשפט המחוזי מרכז (להלן: "בית המשפט") כנגד החברה, וזאת על ידי בעלת מקרקעין הסמוכים לנכס בהקמה של החברה ברח' אפעל 33 בפתח תקווה (להלן: "התובעת" ולהלן: "אפעל 33", בהתאמה). עניינה של התביעה הינו בעיקר בפלישה לכאורה של החברה למקרקעי התובעת, נזקים שלכאורה נגרמו עקב כך למבנים בחצרי התובעת וכן יתרון כלכלי שלכאורה הפיקה החברה בכך שבחירה לפעול להקמת הנכס באפעל 33 באופן שפגע בקניינה של התובעת. סך הפיצוי שנתבקש בית המשפט לפסוק כנגד החברה מסתכם בסך כולל של כ-22 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ ובצירוף ריבית והצמדה עד לתשלום בפועל וכן הוצאות משפט ושכ"ט ב"כ התובעת) (להלן: "התביעה"). ההפרשה הכלולה בדוחותיה הכספיים הינה בהתאם להערכת החברה בשלב זה את הנזק האפשרי שייגרם כתוצאה מתביעה זו. לאחר תקופת הדוח, ביום 18 באוגוסט, 2025, הגישה החברה הודעת צד ג' כנגד המבטחת של העבודות לשיפוי החברה בגין כל חיוב בו תחויב החברה במסגרת התביעה וכן תביעה כנגד בעלת המקרקעין הסמוכים, בסך של כ-6 מיליוני ש"ח (בתוספת ריבית והוצאות משפטיות), בגין פלישה של בעלת המקרקעין הסמוכים למגרש של החברה.

ג. בחודש מרס 2025, השלימה החברה את מכירת הנכס באופקים לצד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בתמורה ל-47 מיליוני ש"ח.

באור 7: - אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח

בחודש יולי 2025, קבעה מידרוג דירוג של A2 באופק יציב להנפקת אגרות חוב של החברה בסך של עד 200 מיליוני ש"ח ע.ג., בדרך של הרחבת סדרה (סדרה יג'), אשר הושלמה באותו החודש, בתמורה נטו בסך של כ-220.3 מיליוני ש"ח. התמורה מגלמת ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד בשיעור של כ-3.8% (לאחר הוצאות הנפקה).

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 30 ביוני, 2025

בלתי מבוקרים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים
המיוחסים לחברה**

ליום 30 ביוני, 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים
3	נתונים כספיים מתוך המאזנים המאוחדים המיוחסים לחברה
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
6-7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
8	מידע נוסף

דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

לכבוד בעלי המניות של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

א.ג.נ.,

דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 ביוני, 2025 לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-1,001,361 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-15,212 וכ-5,976 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
19 באוגוסט, 2025

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	ליום 30 ביוני 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
102,597	398,071	276,217	נכסים שוטפים
13,802	9,101	18,876	מזומנים ושווי מזומנים
2,608	4,113	4,770	פקדונות
12,193	14,790	12,063	לקוחות
34	79	94	חייבים ויתרות חובה
86,098	20,253	63,332	מסים לקבל
			נגזרים
217,332	446,407	375,352	
46,700	-	-	נכס מוחזק למכירה
264,032	446,407	375,352	
10	4,015	19	נכסים לא שוטפים
344	1,759	-	פקדונות
638,613	563,436	682,812	נגזרים
1,041,501	1,189,609	1,043,040	הלוואות לחברות מוחזקות
1,840,300	1,867,158	1,868,397	חברות מוחזקות
215,550	207,233	234,522	נדל"ן להשקעה
8,670	8,860	8,690	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,236	1,631	2,323	רכוש קבוע
			נכסים בלתי מוחשיים
3,747,224	3,843,701	3,839,803	
4,011,256	4,290,108	4,215,155	
35,425	20,362	169,042	התחייבויות שוטפות
754	4,361	1,329	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
19,847	17,611	20,268	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
368,407	367,189	549,957	זכאים ויתרות זכות
304	7,982	10,921	חלות שוטפת של אגרות חוב
			נגזרים
424,737	417,505	751,517	
370,049	301,557	219,251	התחייבויות לא שוטפות
1,748,102	2,034,435	1,743,044	הלוואות מתאגידים בנקאיים
50	50	50	אגרות חוב
224	54	3,636	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
292	488	11	נגזרים
72,338	75,680	78,387	התחייבויות אחרות
			מסים נדחים
2,191,055	2,412,264	2,044,379	
208,514	208,514	208,514	הון
592,048	592,048	592,048	הון המניות
10,918	20,657	8,045	פרמיה על מניות
(413,384)	(347,515)	(409,375)	קרנות אחרות
997,368	986,635	1,020,027	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
			יתרת רווח
1,395,464	1,460,339	1,419,259	
4,011,256	4,290,108	4,215,155	

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים ומהמידע הכספי הנפרד.

19 באוגוסט, 2025

מנור ליאת סמנכ"לית כספים	גדיש רועי מנכ"ל	שנידמן דורון יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------	--------------------	----------------------------------	----------------------------

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
					הכנסות
121,317	29,900	30,754	59,538	62,046	הכנסות מהשכרת נכסים
(49)	7,516	17,049	7,516	17,049	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
121,268	37,416	47,803	67,054	79,095	
					הוצאות
7,432	2,041	1,978	3,865	3,673	הוצאות אחזקה, נטו
23,942	5,329	6,189	11,359	12,346	הנהלה וכלליות
31,374	7,370	8,167	15,224	16,019	
89,894	30,046	39,636	51,830	63,076	רווח לפני מימון
68,247 (144,793)	4,641 (51,853)	28,090 (47,498)	17,145 (73,920)	16,414 (77,190)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(76,546)	(47,212)	(19,408)	(56,775)	(60,776)	הוצאות מימון, נטו
13,348	(17,166)	20,228	(4,945)	2,300	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(12,569)	(8,226)	3,693	(5,376)	1,188	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
25,917	(8,940)	16,535	431	1,112	רווח (הפסד) לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(33,045)	(12,157)	9,152	(18,292)	21,547	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
(7,128)	(21,097)	25,687	(17,861)	22,659	רווח נקי (הפסד)

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח
(7,128)	(21,097)	25,687	(17,861)	22,659	רווח נקי (הפסד)
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
(410)	-	-	-	-	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
					סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
(171)	-	-	-	-	העברה לדוח רווח או הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
(10,150)	(1,244)	(3,394)	(856)	(2,895)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
(66,956)	8,459	(31,711)	(1,087)	4,009	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(77,277)	7,215	(35,105)	(1,943)	1,114	סה"כ רכיבים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
(77,687)	7,215	(35,105)	(1,943)	1,114	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(84,815)	(13,882)	(9,418)	(19,804)	23,773	סה"כ רווח (הפסד) כולל

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2024	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה					
(7,128)	(21,097)	25,687	(17,861)	22,659	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:					
33,045	12,157	(9,152)	18,292	(21,547)	חלק החברה ב- (רווחי) הפסדי חברות מוחזקות
1,513	368	437	720	858	פחת והפחתות
49	(7,516)	(17,049)	(7,516)	(17,049)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
76,546	47,212	19,408	56,775	60,776	הוצאות מימון, נטו
(137)	(25)	(1)	(37)	(1)	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
(12,569)	(8,226)	3,693	(5,376)	1,188	מסים על הכנסה (הטבת מס)
348	101	-	233	19	תשלום מבוסס מניות
98,795	44,071	(2,664)	63,091	24,244	
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:					
3,234	1,594	2,991	1,729	(1,662)	ירידה (עלייה) בלקוחות
539	(2,298)	1,204	(2,041)	118	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(559)	(155)	(750)	1,714	60	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
2,630	(3,709)	(8,435)	(3,375)	(4,374)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
5,844	(4,568)	(4,990)	(1,973)	(5,858)	
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:					
(60,971)	(3,049)	(12,276)	(27,790)	(33,429)	ריבית ששולמה
27,843	2,451	4,207	24,679	17,574	ריבית שהתקבלה
(129)	(24)	(30)	(46)	(60)	מסים ששולמו
(33,257)	(622)	(8,099)	(3,157)	(15,915)	
64,254	17,784	9,934	40,100	25,130	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
(12,364)	(4,067)	(3,465)	(8,580)	(7,244)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
-	-	-	-	46,500	השקעות בנדל"ן להשקעה
2,500	2,500	4,500	2,500	4,500	תמורה מממשות נדל"ן להשקעה
(26,421)	(3,990)	(3,629)	(22,309)	(4,974)	דיבידנד שהתקבל מחברות בנות
15,075	1,426	1,754	3,012	27,063	תשלום בגין עסקאות הגנה
(61,129)	(19,166)	(4,396)	(31,045)	(10,832)	תמורה בגין עסקאות הגנה
(5,061)	-	(1,347)	(2,095)	(3,118)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(615)	-	(5,000)	-	(5,000)	היוון ריבית ששולמה לנדל"ן להשקעה בהקמה
(2,238)	(467)	(326)	(1,511)	(671)	הפקדה לפיקדונות, נטו
(1,731)	(631)	(113)	(1,015)	(250)	רכישת רכוש קבוע
818	129	2	431	2	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
(61,106)	(11,968)	(686)	(12,124)	(11,401)	תמורה מממשות רכוש קבוע
					פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(152,272)	(36,234)	(12,706)	(72,736)	34,575	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
					השקעה של החברה
132,550	-	-	42,820	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
(19,837)	(5,084)	(5,700)	(8,838)	(23,304)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(412)	(102)	(105)	(203)	(210)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
11,317	9,288	345	9,288	2,225	פרעון התחייבות בגין חכירה
(138)	(138)	-	(138)	-	תמורה בגין עסקאות הגנה על המדד
(345,313)	-	-	(24,809)	(25,660)	תשלום בגין עסקאות הגנה על המדד
247,305	247,305	-	247,305	160,801	פרעון אגרות חוב
					הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
25,472	251,269	(5,460)	265,425	113,852	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
					מימון של החברה
(145)	(47)	(75)	(6)	63	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(62,691)	232,772	(8,307)	232,783	173,620	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
165,288	165,299	284,524	165,288	102,597	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
102,597	398,071	276,217	398,071	276,217	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
					(א) פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי
					מזומנים
					רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונדל"ן
					להשקעה בהקמה כנגד זכאים, ספקים ונותני
					שירותים
1,125	5,960	6,475	5,960	6,475	

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים ומהמידע הכספי הנפרד.

באור 1:- כללי

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

באור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי נפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2024.

באור 3:- מידע מהותי נוסף הנדרש להבנת המידע הכספי הנפרד ביניים

א. באשר לאירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריו, ראו באורים 6 ו-7 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני 2025, בהתאמה.

ב. בתקופת הדוח התקבל החזר ריבית בגין הלוואות בעלים לחברת הבת בבלגיה בסך של כ-2.85 מיליוני אירו (כ- 10.5 מיליוני ש"ח).

פרק ד' – אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. רועי גדיש, מנכ"ל.
2. ליאת מגור, סמנכ"לית כספים.
3. איתי קנטרוביץ, סמנכ"ל תפעול.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרס 2025 (להלן – "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, רועי גדיש, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2025 (להלן – הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
- (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי מתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון ליום 31 במרס 2025 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, לפי כל דין.

רועי גדיש, מנכ"ל

19 באוגוסט 2025

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, ליאת מנור, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני של שנת 2025 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי מתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח הרבעוני האחרון ליום 31 במרס 2025 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון והנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

19 באוגוסט, 2025

לכבוד

הדירקטוריון של
אדגר השקעות ופיתוח בע"מ ("החברה")
רחוב אפעל 35, קרית אריה
פתח תקווה 4951132

א.ג.נ,

**הנדון : מכתב הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר בדוחות הצעת מדף בקשר לתשקיף המדף
מחודש מאי 2024 של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן - החברה):**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפניה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוחות הצעת מדף (ככל שיפורסם/ו על ידי החברה) בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2024 של החברה:

- (1) דוח סקירה מיום 19 באוגוסט, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 19 באוגוסט, 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 170-1970. לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון