



מצגת משקיעים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ | אוגוסט 2025

המידע הנכלל במצגת זו מבוסס על המידע שנכלל בדוח הרבעוני ליום 30 ביוני, 2025 ובדוח התקופתי של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 כפי שפורסמו ביום 20 באוגוסט, 2025 וביום 30 במרס 2025 (אסמכתאות מס' 2025-01-061846 ומס': 2025-01-022441) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) וכן על מצגות ודיווחים מידיים קודמים אותם פרסמה החברה ואינו מחליף עיון בדיווחי החברה האמורים.

בנוסף, כוללת המצגת נתונים ומידע המוצגים באופן ו/או בעריכה ו/או בפילוח שונה מהנתונים הנכללים בדיווחים האמורים, או כזה הניתן לחישוב מתוך הנתונים הכלולים בדיווחי החברה.

המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, ונועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים.

מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח 1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים של החברה המתייחסים לאירועים

או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה והידועים לחברה נכון למועד פרסום מצגת זו. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכוני אי-התממשות ומידע כאמור הינו בלתי וודאי.

התממשותו של המידע הצופה פני עתיד תושפע מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות החברה וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה ובגורמים חיצוניים העשויים להשפיע על פעילות החברה. לפיכך קוראי מצגת זו מוזהרים בזאת, כי תוצאותיה והישגיה בפועל של החברה בעתיד עשויים להיות שונים מהותית מאלו שהוצגו במידע צופה פני העתיד המובא במצגת זו.

כמו כן, תחזיות והערכות צופות פני עתיד מתבססות על נתונים ומידע המצויים בידי החברה במועד פרסום המצגת והחברה אינה מחויבת בעדכון או שינוי כל תחזית ו/או הערכה כאמור על מנת שישקפו אירועים או נסיבות שיחולו לאחר מועד המצגת.

יובהר כי החברה אינה מתחייבת לעדכן את המידע הכלול במצגת.



אדגר השקעות ופיתוח בע"מ 30.6.2025

תפוסה

86%

שווי נדל"ן

5.1 מיליארד ש"ח

שטח בבעלות

410 אלפי מ"ר

שטח מנוהל

541 אלפי מ"ר

FFO

1-6/2025

61.3 מיליוני ש"ח

NOI

1-6/2025

151.4 מיליוני ש"ח

מספר שוכרים

484

צוות ניהול מקצועי מקומי

ניהול מקצועי מקומי בכל מדינה לניהול הנכסים לרבות לצורך השכרה, השבחה, פיתוח וניצול הזכויות הטמונות בנכסים

רכישת נכסים אסטרטגיים

בקרבה לצירי תחבורה מרכזיים, עם שוכרים איכותיים בחוזים ארוכי טווח לשמירה על שיעורי תפוסה גבוהים והשגת שכירות יציבה

בחירת שוק ממוקדת

התמקדות בערי מטרופולין מרכזיות בשווקים הנהנים מצמיחה כלכלית לאורך זמן כדי להבטיח צמיחה

סביבה ירוקה

השקעת מאמצים להתאמת הבניינים לתקן "ירוק" בכל מדינה כדי לפעול באופן יעיל ולמזער את השפעתם על הסביבה

אסטרטגיה דינאמית למימוש הזדמנויות

תזמון מימושים וניצול הזדמנויות השקעה חדשות למיקסום הערך בתיק הנכסים

מעקב צמוד אחר התפתחות מגמות ושינויים בשוק

זיהוי מגמות חדשות בזמן אמת והתאמת האסטרטגיה לניצול הזדמנויות. הצעת פתרונות שכירות מגוונים כגון Brain Embassy ודאטה סנטר המעניקים ערך מוסף לדיירים

המוצרים שלנו

**אנחנו מתאימים
את המוצר המתאים ביותר
לכל יחידת שטח של אדגר.**

ההתאמה נעשית בהתחשב בצרכי
הלקוח, המגמות בשוק ובפרמטרים
הפיזיים של הנכס.

משרדים קלאסי

מסחר

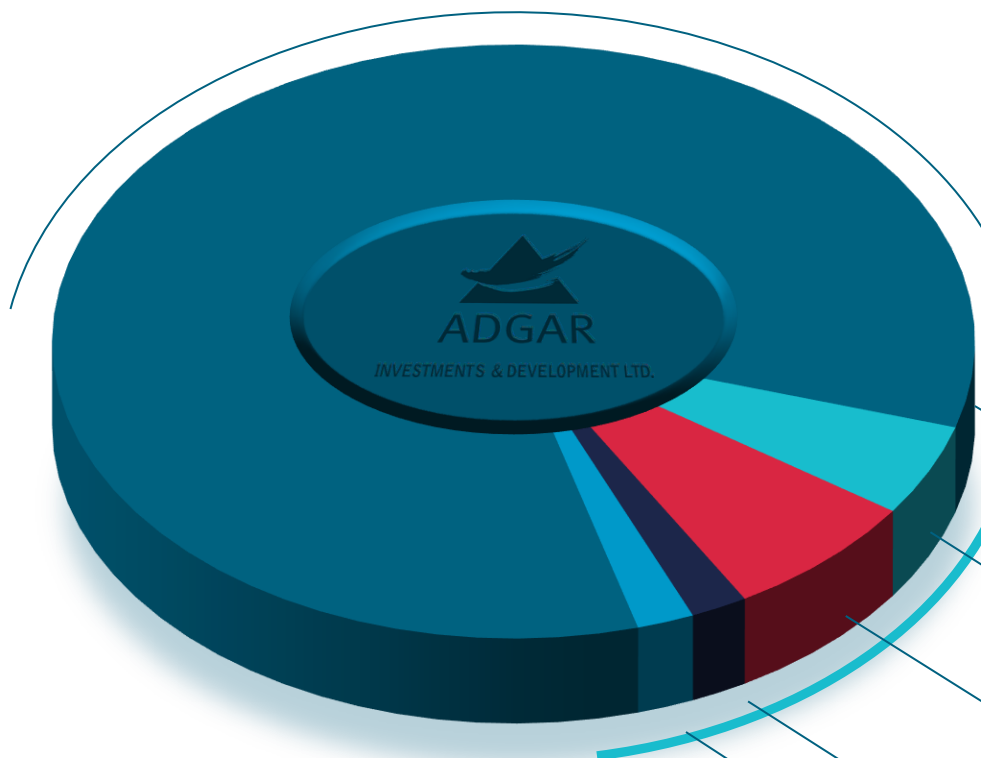


חללים משותפים

Service Office

משרדים מוכנים עם חבילת שירות בסיסית

דאטה סנטר



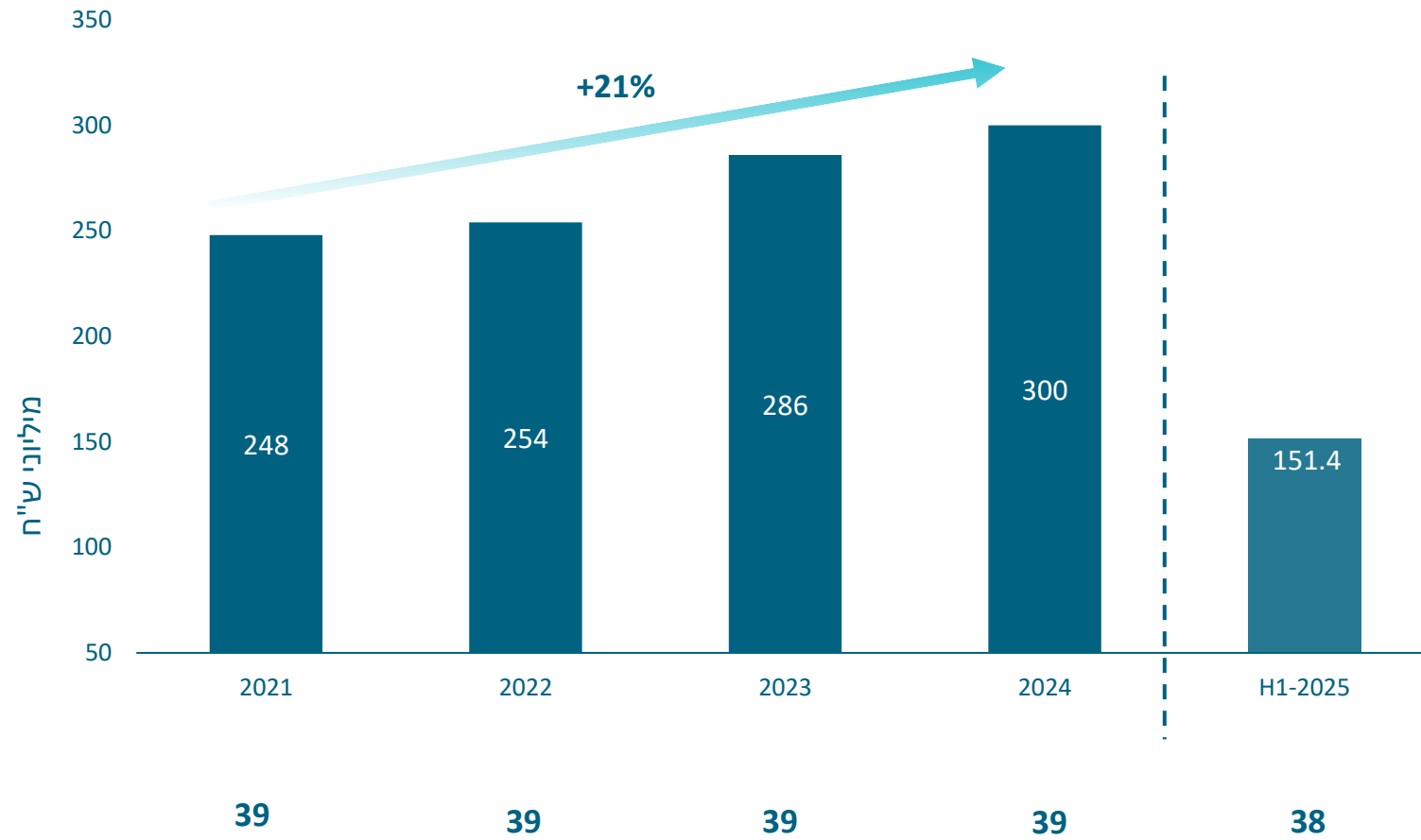
תיקי הנכסים של החברה | חלוקה גיאוגרפית 30.6.2025

סה"כ	בלגיה	פולין	קנדה	ישראל	מדינה
	אנטוורפן	ורשה	טורונטו	תל-אביב	מיקוד תיק נכסים
39	3	9	22	5	מספר נכסים (כולל נכס בהקמה) (1)
541	27	138	278	98	סך שטח מנוהל (באלפי מ"ר)
410	27	138	159	86	חלק אדגר (באלפי מ"ר)
86%	91%	87%	80%	96%	שיעור תפוסה (לפי חוזים חתומים 30.6.25)
4,426	256	1,180	1,122	1,868	שווי נדל"ן להשקעה (ללא קרקעות) (במיליוני ש"ח)
446	-	64	382	-	שווי קרקעות (במיליוני ש"ח)
235	-	-	-	235	שווי נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
	6.9%	8.6%	6.75%	6.2%	שיעורי היוון (ממוצע)

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

המשך צמיחה ב-NOI

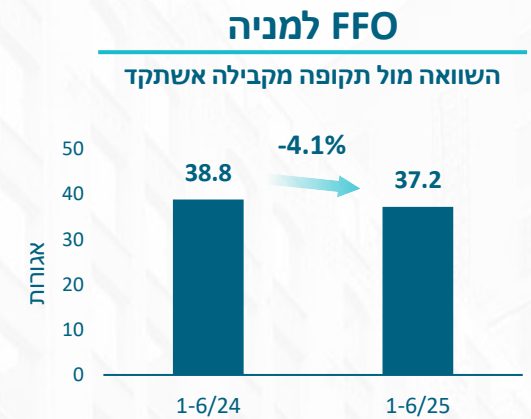
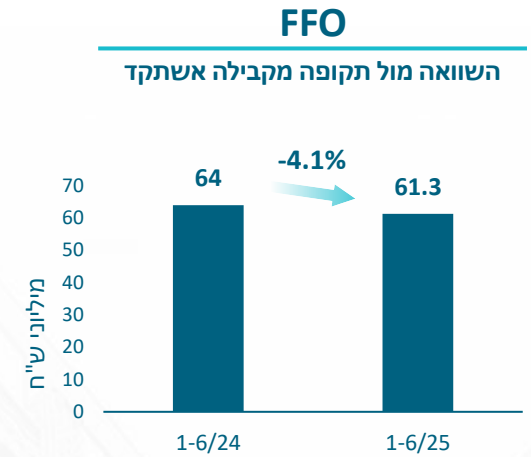
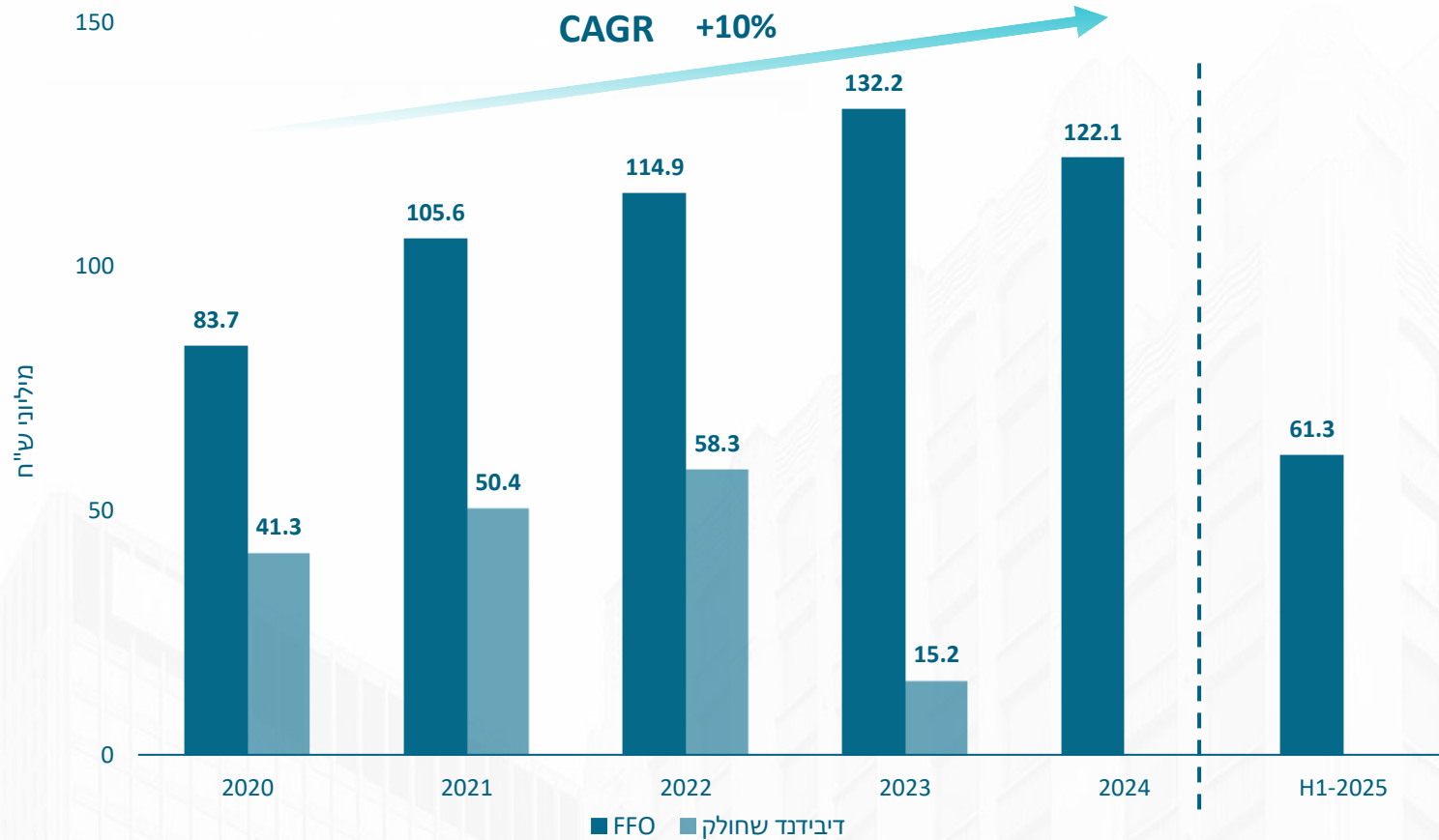
התפתחות ה-NOI על פני השנים



מספר נכסים מניבים



FFO ריאלי (גישת הנהלה) (1)



(1) לפרטים בדבר תוצאות FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו שקף 28 - נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים.

תחזיות החברה *

התחזית מבוססת על פי שערי החליפין ליום 30.6.2025, הנחות החברה בקשר עם חידוש חוזים ושיווק השטחים הפנויים (כולל פרוייקט באכלוס) וחידוש הלוואות בשיעורי ריבית המבוססים על תנאי השוק הנוכחיים.

התחזית נעשתה בהתבסס על הפרמטרים הכלכליים הידועים למועד הפרסום וההנחה שלא תהא הרעה משמעותית בסביבה הכלכלית שעלולה להשפיע על הסביבה העסקית בה פועלת החברה.

בפועל 2024 במיליוני ש"ח	תחזית קודמת 2025 במיליוני ש"ח	תחזית מעודכנת 2025 במיליוני ש"ח	NOI
300	300-310	300-310	
122.1	110-120	115-125	FFO ריאלי (גישת החברה) (1)

(1) לפרטים בדבר תוצאות FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו שקף 28 נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים. * מידע צופה פני עתיד – ראו שקף 2

גמישות פיננסית | 30.6.2025

פילוח כלכלי למבנה המאזני ליום 30.6.2025

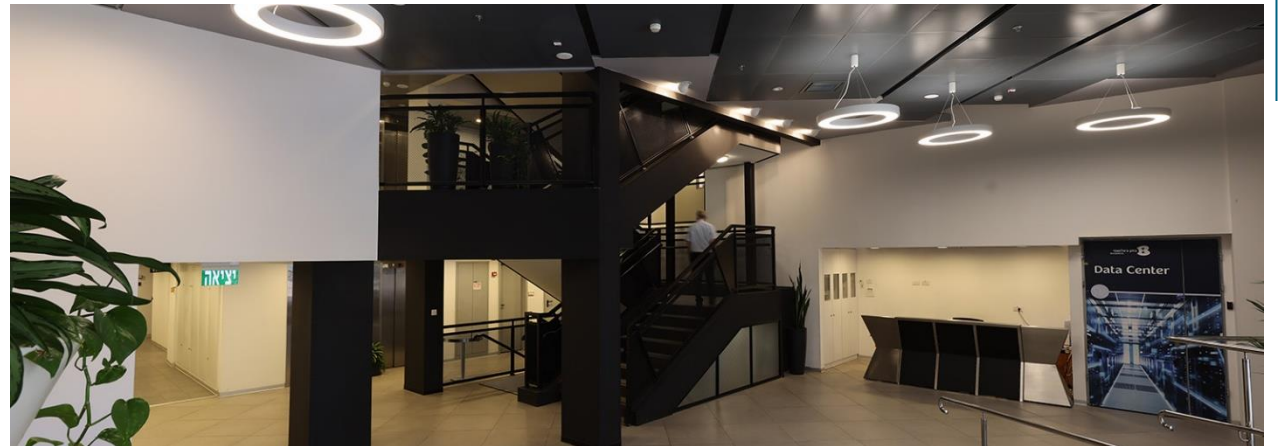
	במיליוני ש"ח	
	3,564	שווי נכסי, נטו
	53	הון חוזר ויתרות אחרות
	(272)	מסים נדחים
	<u>3,345</u>	<u>סך יתרות משויכות לפעילות</u>
1.74 X	(2,293)	אגרות חוב
	368	סך מזומנים ושווה מזומנים
	<u>(1,925)</u>	<u>סך החוב התאגידי, נטו</u>
	1,420	סך יתרות מאזניות
	272	בנטרול מסים נדחים
	<u>1,692</u>	<u>EPRA NAV</u>
	10.3	EPRA NAV למניה (ש"ח)

| אגרות החוב בדירוג A2.ii עם אופק יציב.

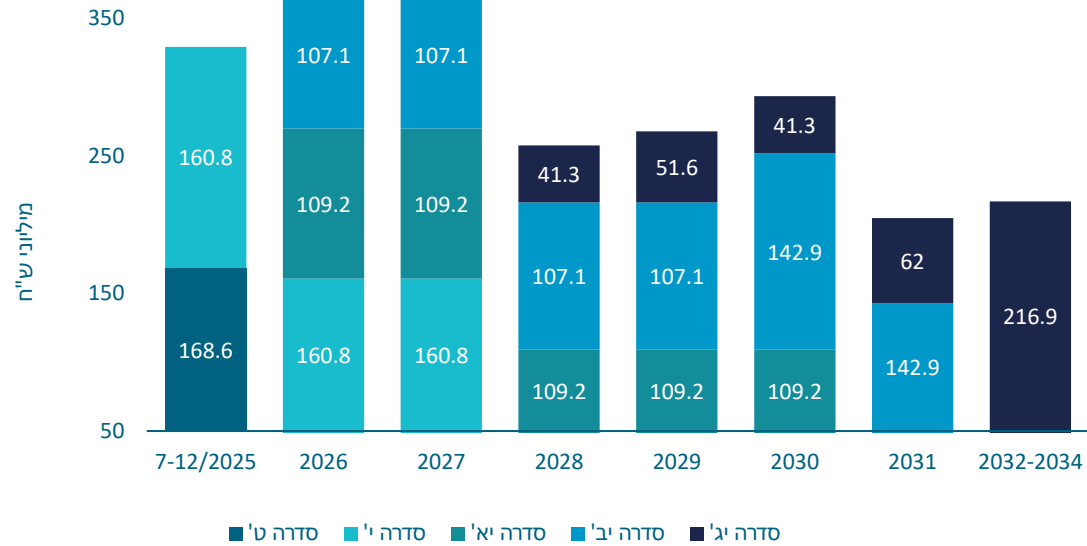
| יתרת מזומנים בסך של כ-368 מיליוני ש"ח.

| נכסים לא משועבדים בסך של 397 מיליוני ש"ח.

| מסגרת אשראי בלתי מנוצלת בסך של 698 מיליוני ש"ח.



פירעונות קרן אגרות החוב



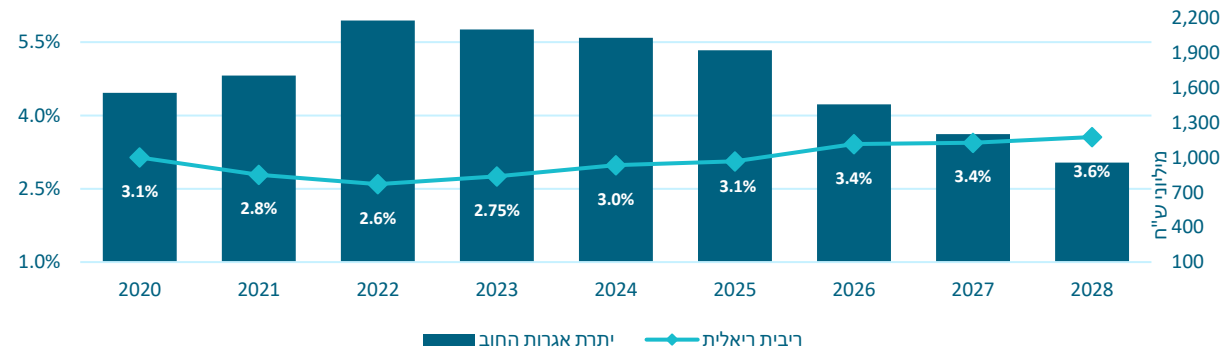
2,293 | אגרות חוב

3.06% | ריבית אפקטיבית ממוצעת

698 | מסגרת אשראי פנויה



ריבית ריאלית ממוצעת על אגרות החוב שבמחזור



מה- NOI בישראל
מקורו במתחם אדגר 360 **76%**

מתמהיל ההכנסות מקורו
בשוכרים דפנסיביים **61%**

מספר
שוכרים **49**

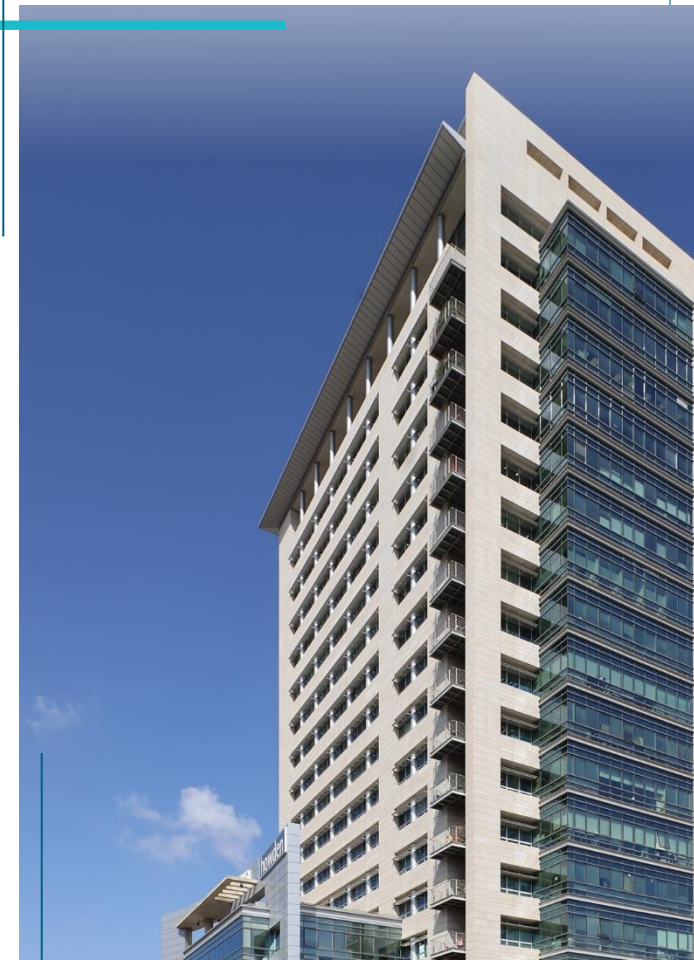
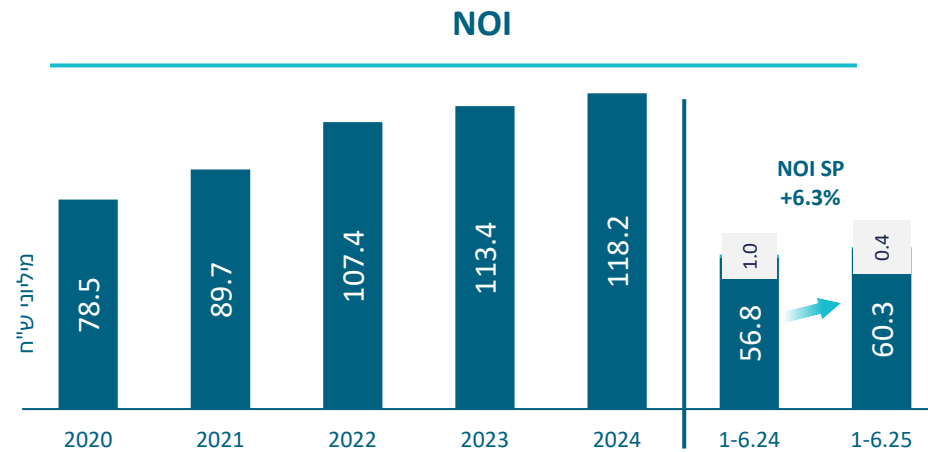
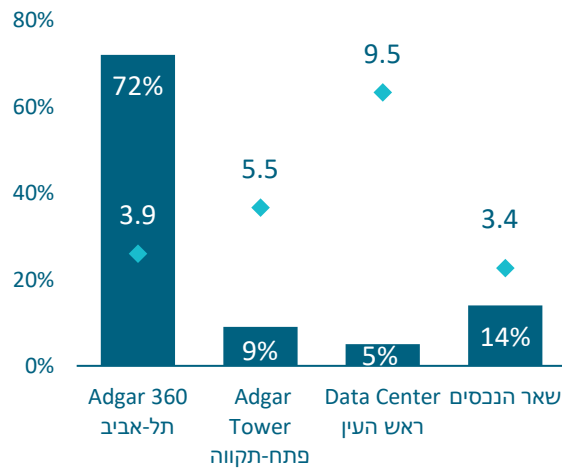
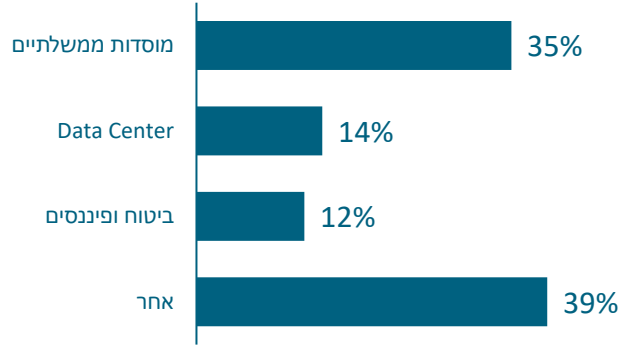
תקופת השכירות
הממוצעת
בתיק הנכסים **4.9**
שנים

אלפי מ"ר
שטח מנוהל **98**

אלפי מ"ר
שטח בבעלות **86**



תיק הנכסים בישראל, מדדים תפעוליים | 30.6.2025

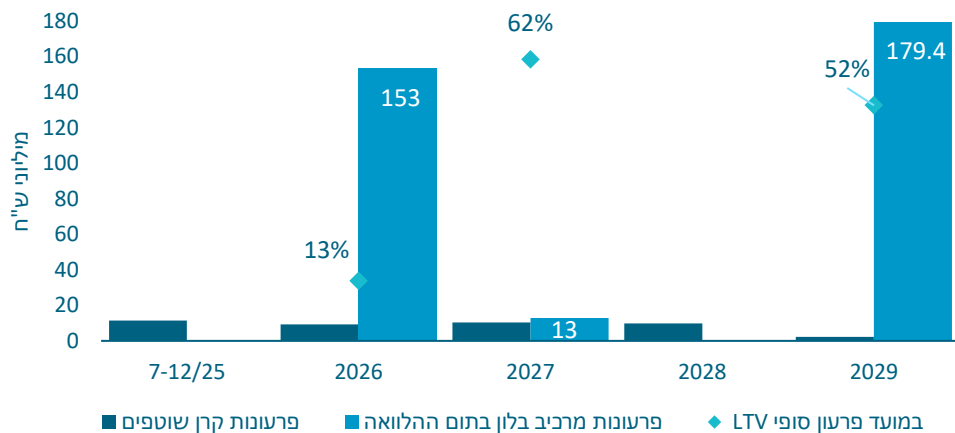


תיק הנכסים בישראל, מדדים פיננסיים | 30.6.2025

פעילות בתיק הנכסים:

במהלך חודש מרס 2025 השלימה החברה את הליך המכירה, של נכס החברה באופקים 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 פרעונות החוב המשויך לתיק הנכסים



שווי נכסי
2,107
מיליוני ש"ח

תשואה משוקללת בתפוסה מלאה
6.8%

שיעור LTV
18%

חוב מובטח
388
מיליוני ש"ח

ריבית ממוצעת
3.2%

* מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.

* הלוואות צמודות למדד כנגד הכנסות צמודות מדד.

מתחם אדגר 360, תל אביב | נתונים ליום 30.6.2025

Brain Embassy

5 קומות של מתחם חללי עבודה
ייחודי בשטח של כ-5 אלפי מ"ר

51%

מתמחיל הכנסות המתחם נובע
משוכרים דפנסיביים:
משרדי ממשלה ושגרירויות

3.9 שנים

תקופת השכירות הממוצעת במתחם
לא כולל שטחי ה- Brain

מימון בנקאי - LTV

הלוואה בשיעור LTV של כ-13%
בנוסף, מסגרות אשראי מאושרות
ובלתי מנוצלות בסך 698 מיליוני ש"ח.

64 אלפי מ"ר - 99% מושכר

שטח המתחם הכולל להשכרה עם
1,011 מקומות חניה

שווי של כ-1.5 מיליארד ש"ח

NOI * 95 מיליוני ש"ח שנתי

ה- NOI הצפוי באכלוס מלא*.
שיעור היוון ממוצע של כ-6.1%

101.7 ש"ח דמי שכירות למ"ר (בממוצע)

(לא כולל הכנסות נוספות ולא כולל Brain)
משרדי ממשלה כ-89 ש"ח למ"ר (בממוצע)

Data Center

Data Center לרווחת הדיירים במתחם

* מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.



מרכזי העסקים
הגדולים בעולם **TOP 10**

מהווה את מרכז העסקים
השני בגודלו בצפון אמריקה **#2**

תמ"ג שמייצרת העיר
מכלכלת המדינה כולה **20%** -

מתמהיל הכנסות מקורם
משוכרים דפנסיביים **23%**

מספר
שוכרים **306**

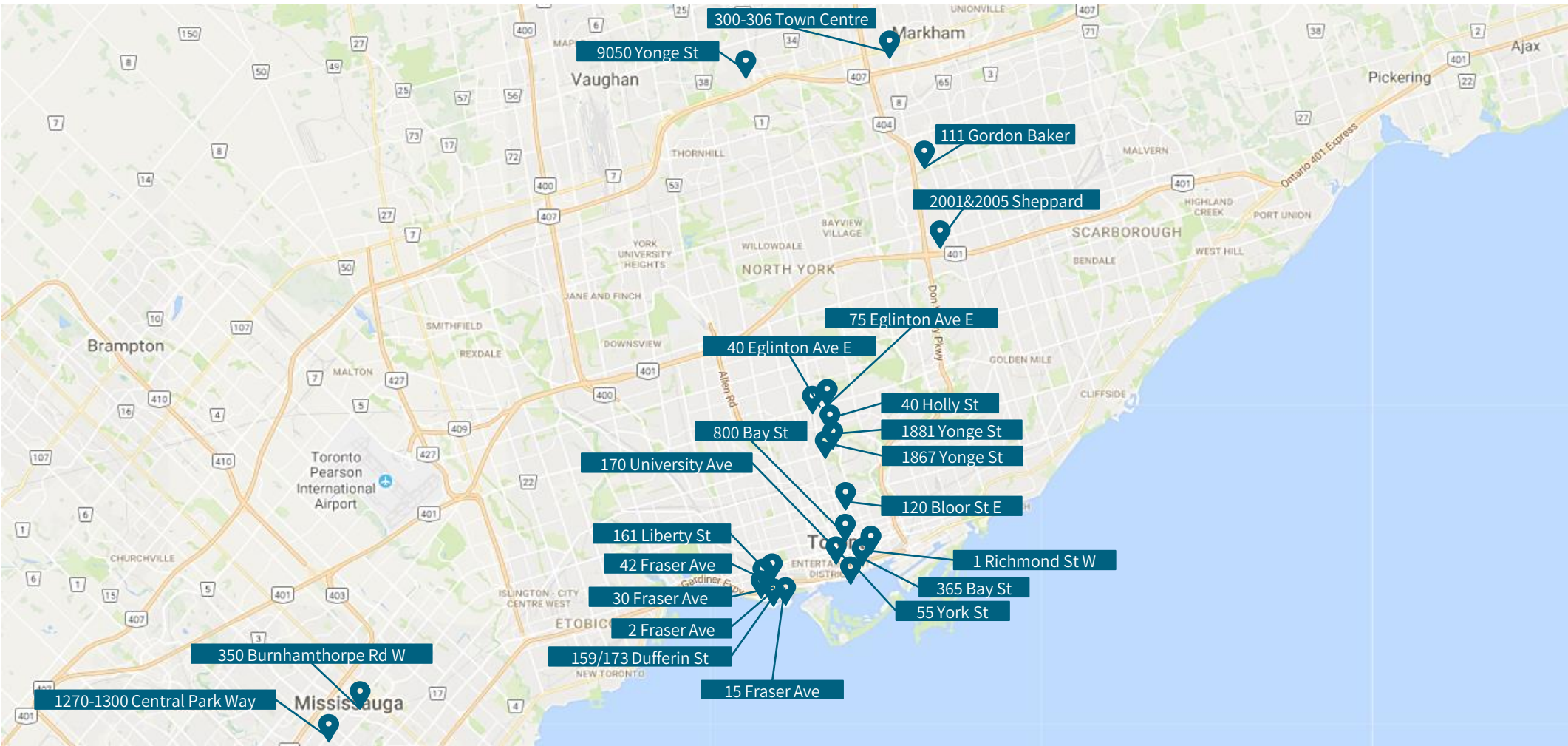
תקופת השכירות
הממוצעת **4.4**
שנים

אלפי מ"ר
שטח מנוהל **278**

אלפי מ"ר
שטח בבעלות **159**



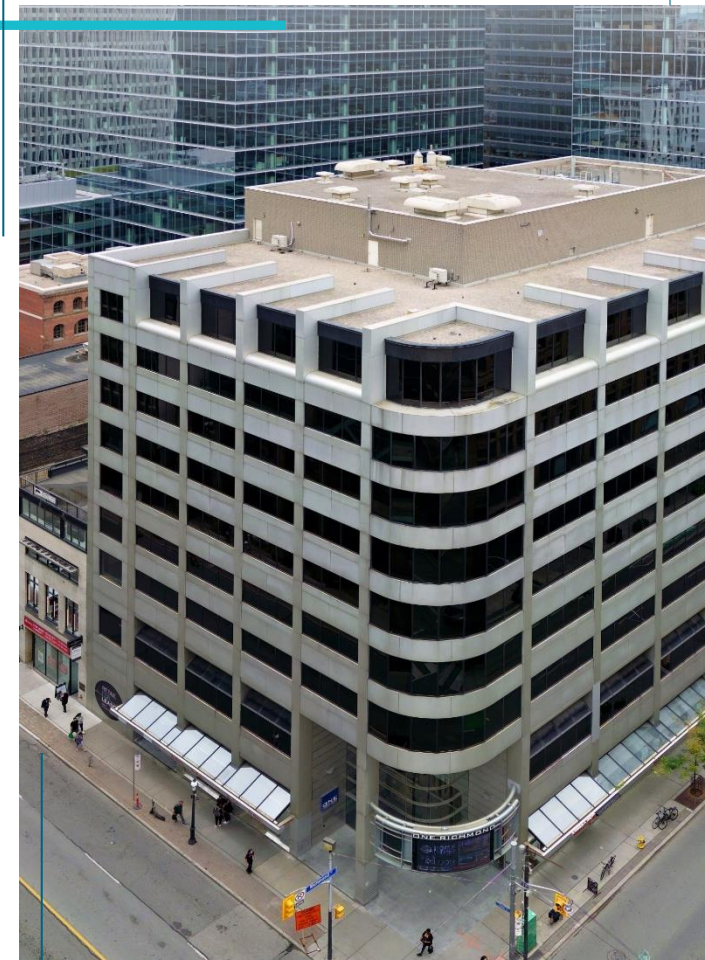
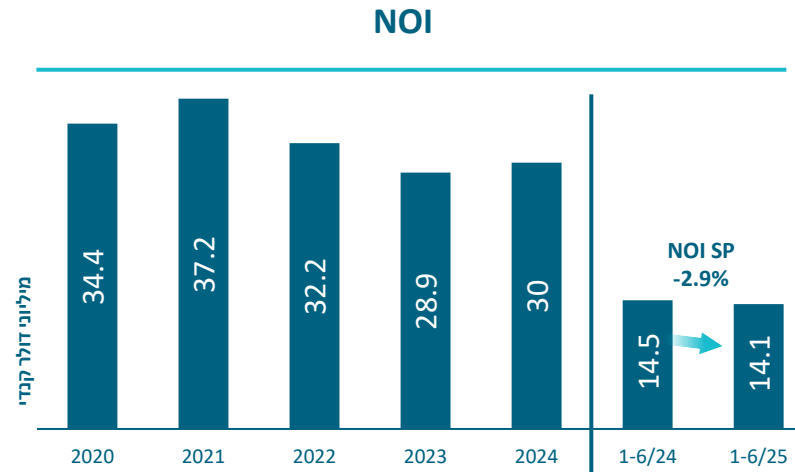
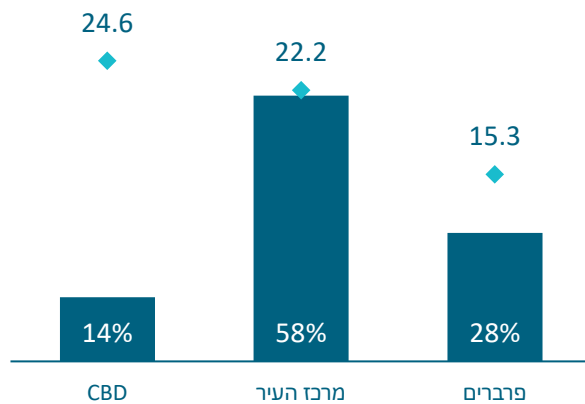
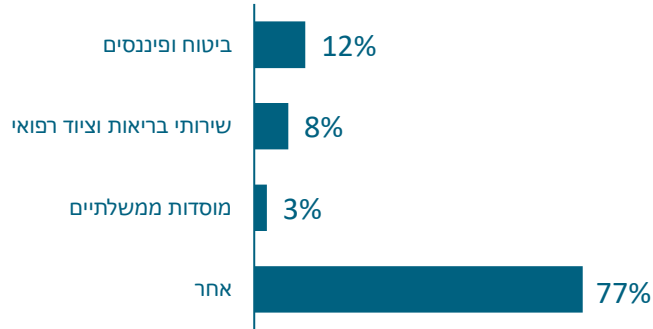
מפת הנכסים של החברה בטורונטו, קנדה



מיקום הקרקעות, טורונטו, קנדה



תיק הנכסים טורונטו, מדדים תפעוליים | 30.6.2025



■ תמהיל שווי נכסי

◆ שכירות חודשית ממוצעת למ"ר בדולר קנדי (לא כולל הכנסות נוספות)

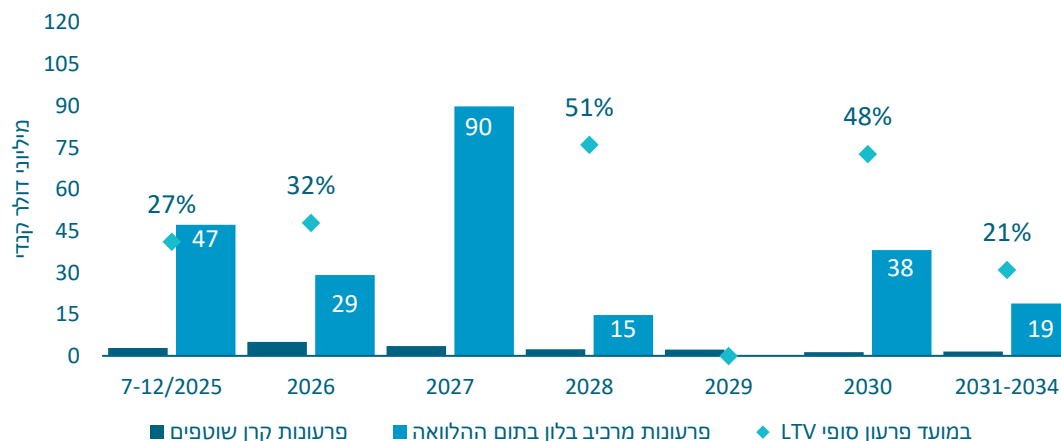
תיק הנכסים טורונטו, מדדים פיננסיים | 30.6.2025

פעילות בתיק הנכסים:

במהלך שנת 2022 הפקיע מחוז אונטריו את הנכסים Fraser 7 ו- Atlantic 2 הממוקמים ב- Liberty Village שהיו בבעלות החברה ביחד עם שותף מקומי (חלק החברה 50%) לטובת עבודת פיתוח אזורי והקמת קו רכבת. בגין הנכס 2 Atlantic התקבל פיצוי כולל בסך של 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 פיצוי 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.

תמהיל פרעונות החוב המשויך לתיק הנכסים



שווי נכסי

610

מיליוני דולר קנדי

תשואה משוקללת בתפוסה מלאה

7.6%

שיעור LTV

42%

חוב מובטח

257

מיליוני דולר קנדי

ריבית ממוצעת

4.8%*

* הלוואות בריבית קבועה.



שיעור האבטלה
בעיר ורשה כ- **1.5%**

התל"ג לנפש בעיר מהווה פי 2
מהתל"ג הממוצע במדינה כולה **x2**

תמ"ג שמייצרת העיר
מכלכלת המדינה כולה כ- **18%**

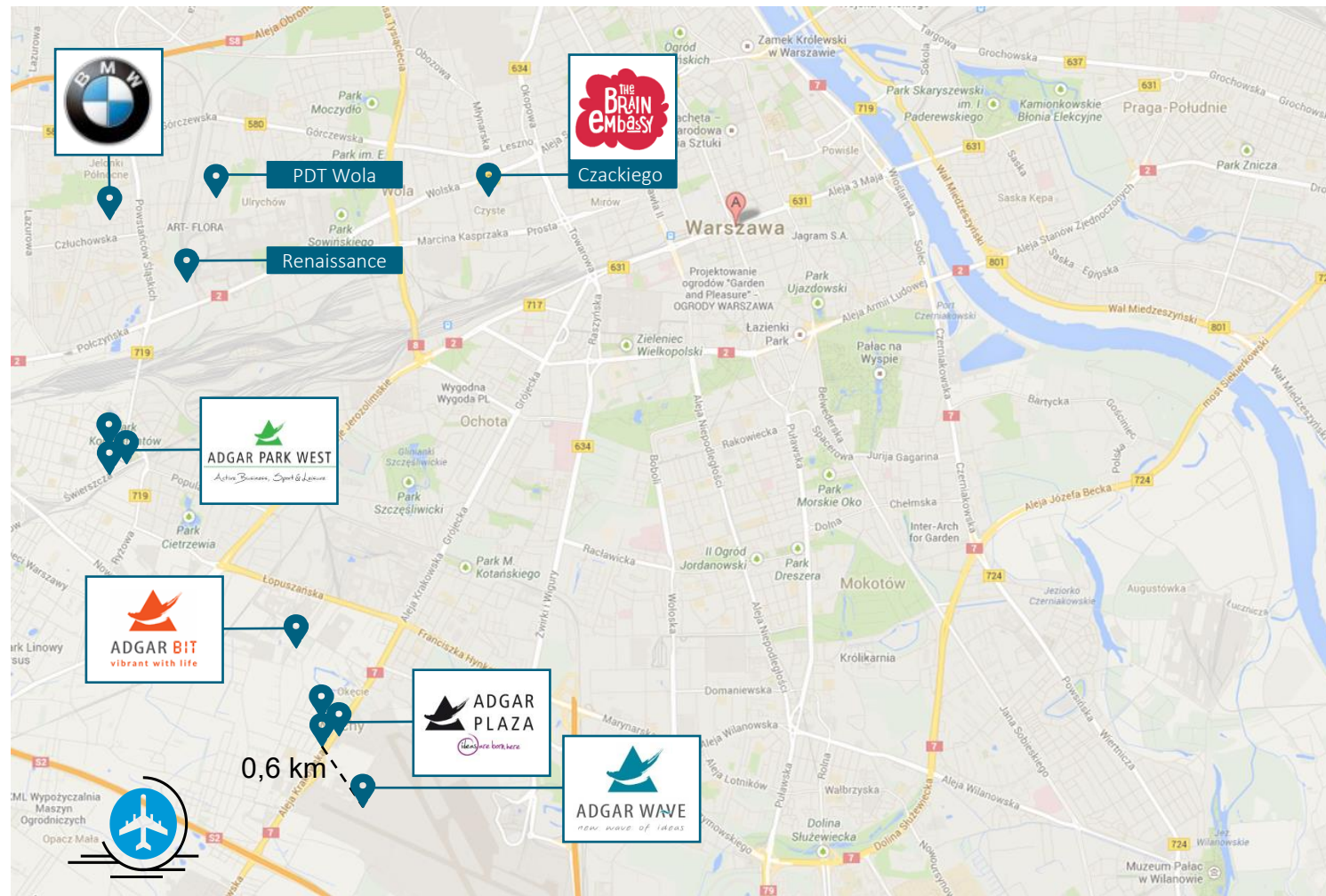
מספר
שוכרים **113**

תקופת השכירות
הממוצעת
בתיק הנכסים **4.1**
שנים

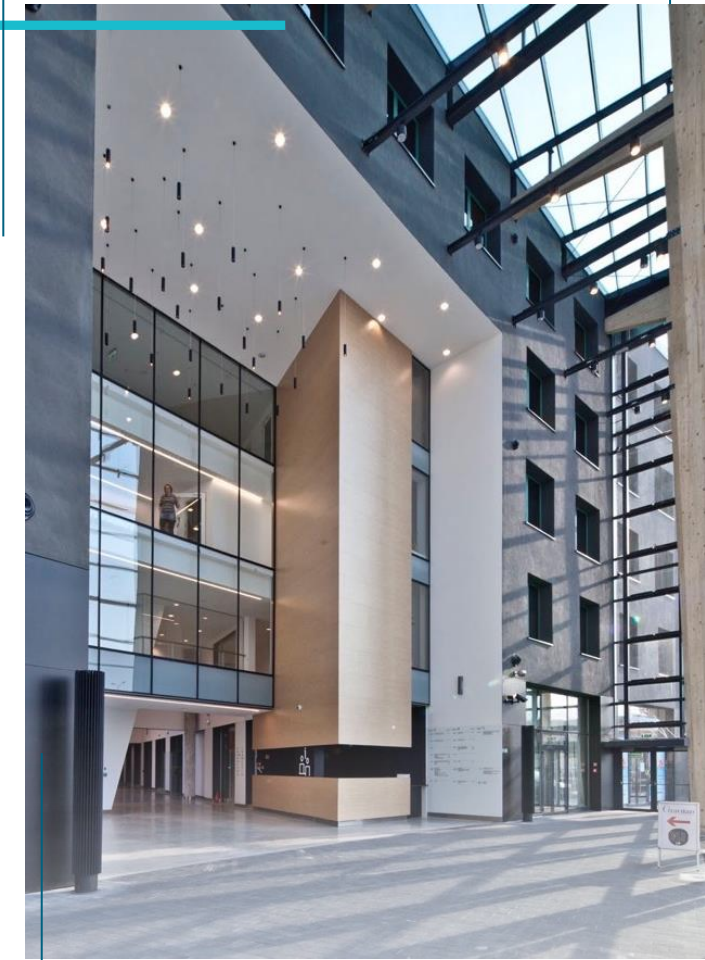
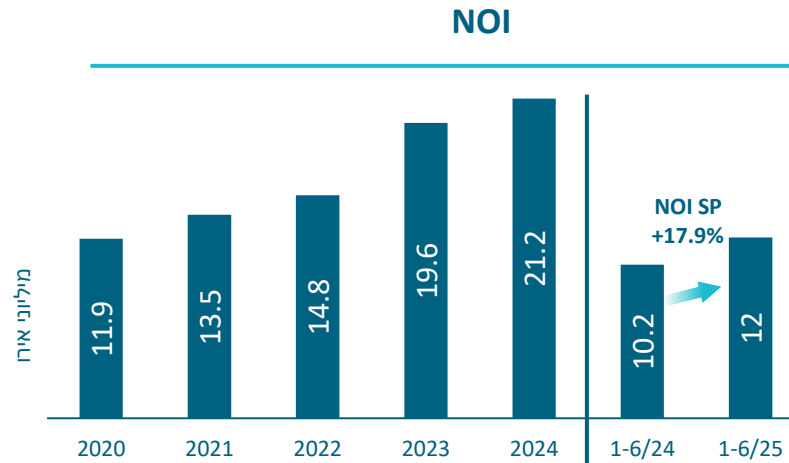
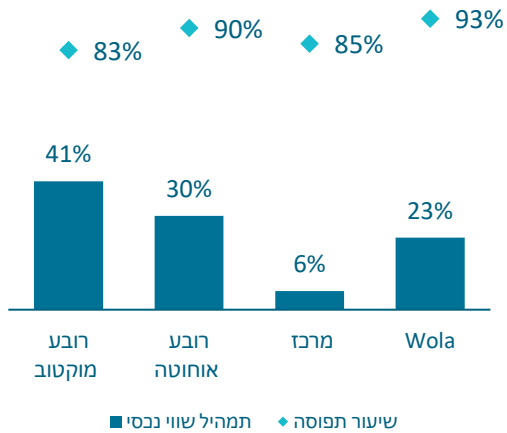
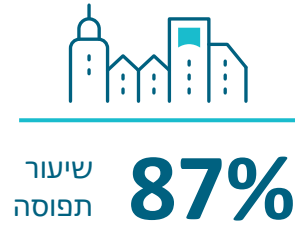
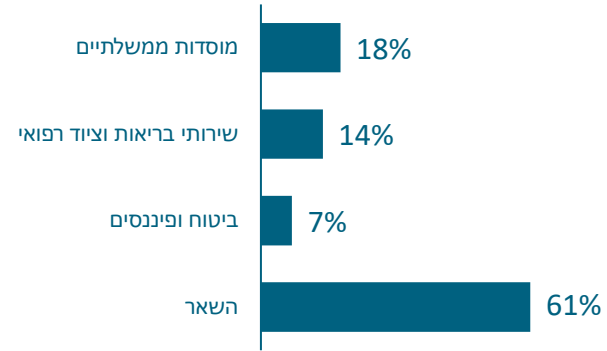
אלפי מ"ר
סה"כ שטח
מנוהל ובעלות **138**

מתמהיל הכנסות
מקורם משוכרים
דפנסיביים **39%**

נכסי החברה בוורשה, פולין



תיק הנכסים בוורשה, מדדים תפעוליים | 30.6.2025

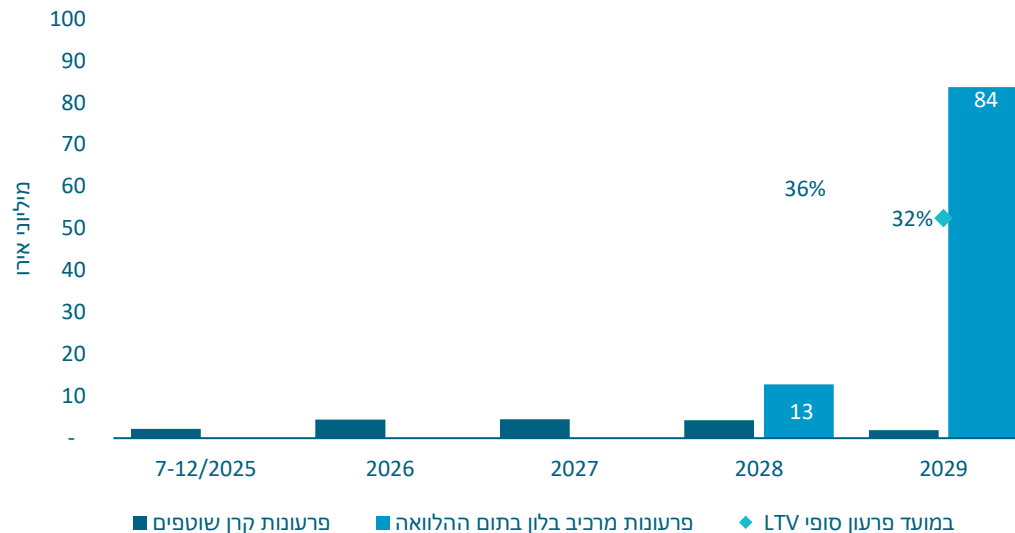


תיק הנכסים בוורשה, מדדים פיננסיים | 30.6.2025

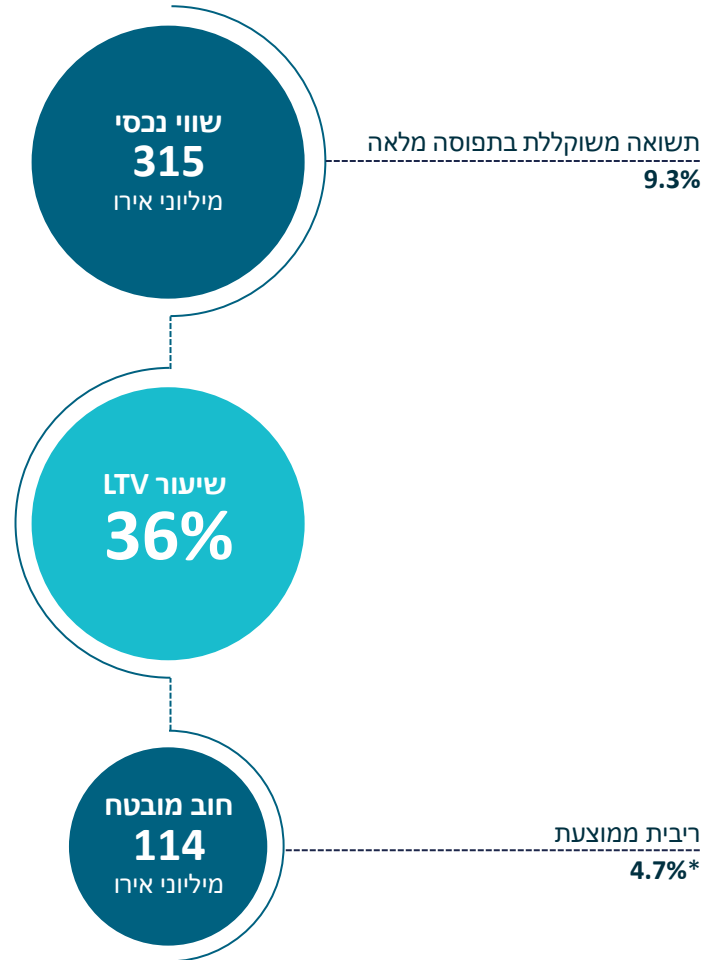
פעילות בתיק הנכסים:

מתחמי חללי עבודה במספר נכסים, תחת מותג החברה Brain Embassy בשטח של כ-28 אלפי מ"ר אשר זוכה להצלחה.

תמהיל פרעונות החוב המשויך לתיק הנכסים



* כ-9% מסך החוב הינו הלוואות במטבע זלוטי פולני (תורגם לאירו לפי 1 אירו = 4.2 זלוטי)



* הלוואות בריבית קבועה כנגד הכנסות צמודות מדד.

#2 הנמל השני בגודלו באירופה וה-11 בגודלו בעולם

כ-30 חברות בינלאומיות הפועלות בתעשיית תזקיית הנפט והכימיקלים מיקמו את מטותיהן בעיר

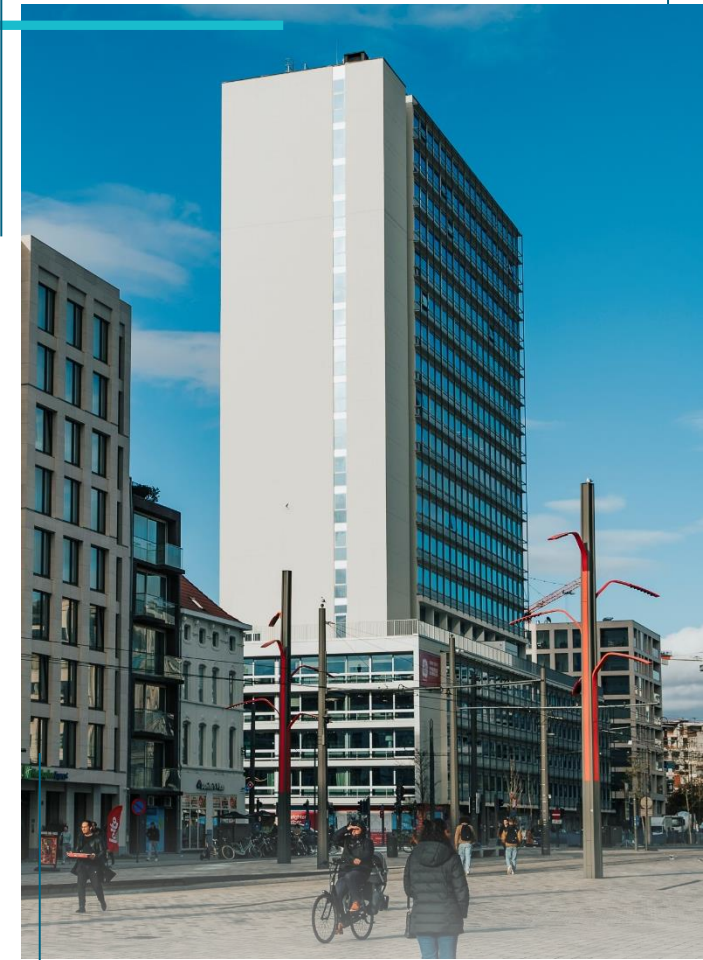
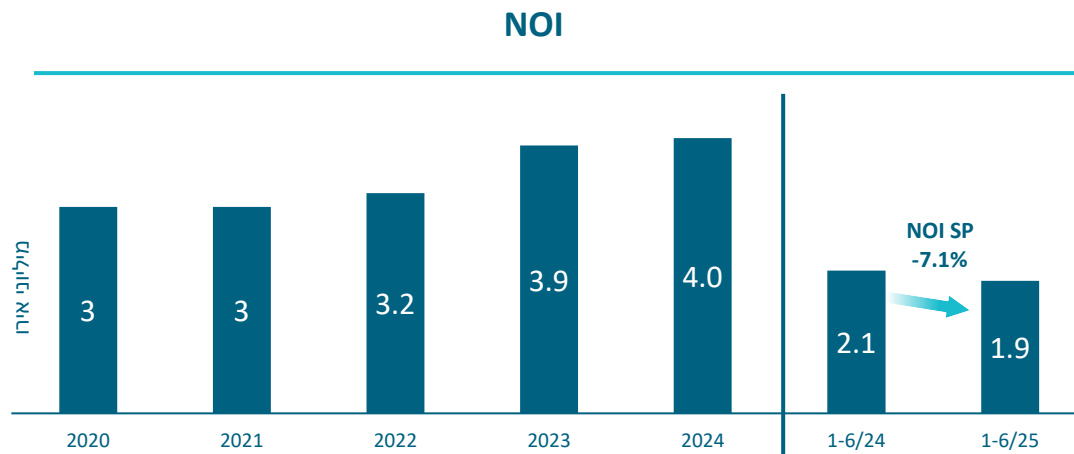
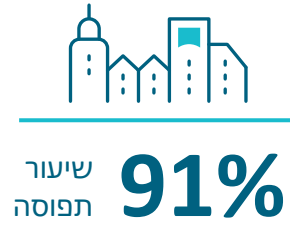
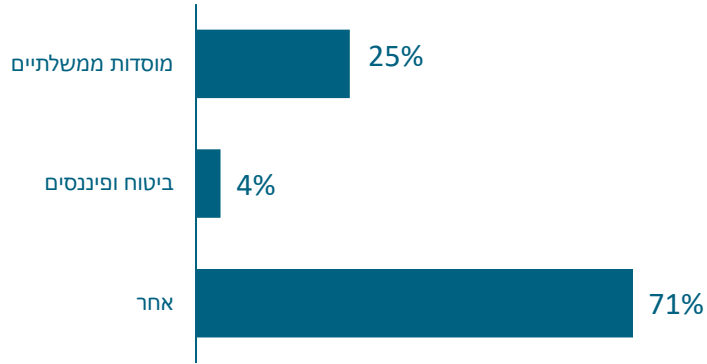
מספר שוכרים 16

1.5 שנים תקופת השכירות הממוצעת בתיק הנכסים

27 אלפי מ"ר סה"כ שטח מנוהל ובעלות

29% מתמהיל הכנסות מקורם משוכרים דפנסיביים

תיק הנכסים באנטוורפן, מדדים תפעוליים | 30.6.2025

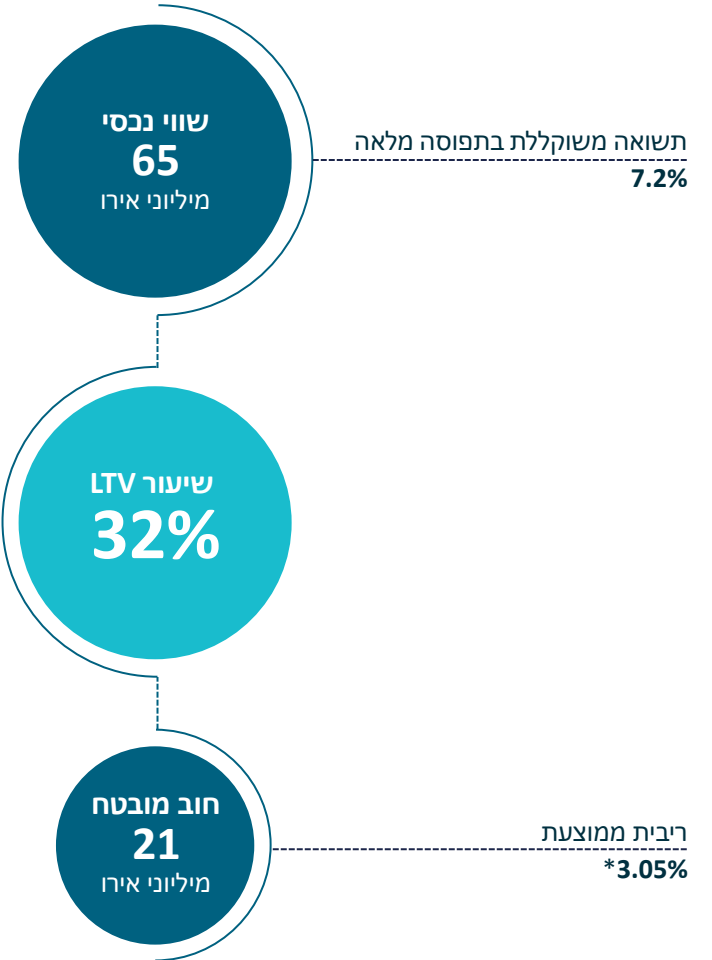
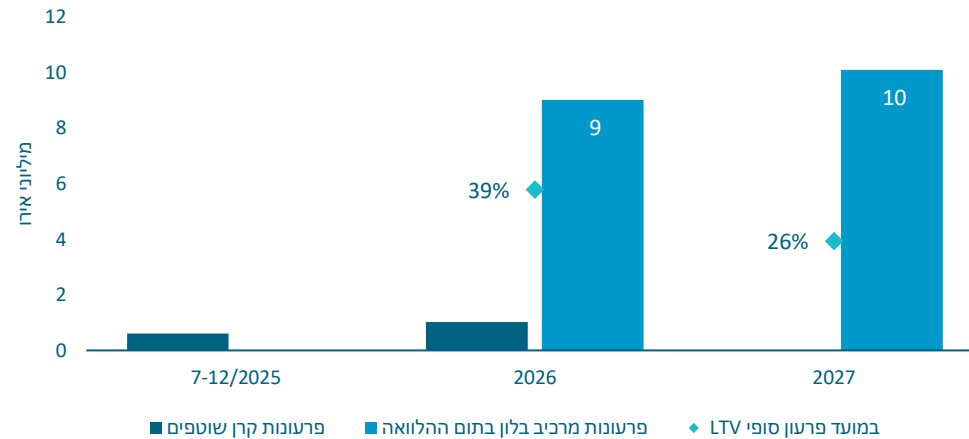


תיק הנכסים באנטוורפן, מדדים פיננסיים | 30.6.2025

פעילות בתיק הנכסים:

מתחם חללי עבודה בנכס תיאטר תחת מותג החברה Brain Embassy בשטח של כ-4 אלפי מ"ר.

תמהיל פרעונות החוב המשויך לתיק הנכסים



* הלוואות בריבית קבועה כנגד הכנסות צמודות מדד.



The Brain Embassy

הקטנים והבינוניים נוצר צורך בגמישות להתאמת מבנה עלויות התקורה והיקף העובדים למחזור עסקיהן בהתאם לקצב הצמיחה בפעילות העסקית. עסקים מכל הגדלים צריכים גמישות בהתאמת גודל חלל העבודה וטווח זמני השכירות כך שיתאימו לקצב הצמיחה של פעילותן.

בשנים האחרונות התוודענו לשינוי עולמי במגמת הביקוש להשכרת שטחי משרדים. כחלק מתהליך גלובליזציה עולמי ולנוכח תרבות השיתוף, המודל המסורתי של שכירות לא תמיד עולה בקנה אחד עם צרכי השוכרים. בקהילת העבודה נוצר צורך לגמישות: איך, מתי, עם מי ואיפה לעבוד ואילו בקרב קהילת העסקים

30.6.2025			מיקום	מדינה
סך ההכנסה ביחס לדמי שכירות הנדרשים לעמידה ביעד				
שטח (אלפי מ"ר)	מחיר יעד ממוצע למ"ר (נקודת איזון יזמית)	לפי ממוצע רבעון 2/2025		
7.2	97 ש"ח	83%	תל-אביב, ראש העין (1)	ישראל
27.6	16 אירו	97%	ורשה (1)	פולין
4.2	12 אירו	68%	אנטוורפן	בלגיה
39				

1) 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. להערכת החברה הגדלת שטחי ה-Brain Embassy צפויה להגדיל את שיעור התפוסה בפולין. בנוסף, במחצית הראשונה של 2025 הסתיימו עבודות של כ-1.3 אלפי מ"ר בפולין וכ-1 אלפי מ"ר נוספים צפויים להסתיים עד תום שנת 2025. בישראל, הרחבה נוספת של כ-2 אלפי מ"ר בנכס החברה בראש העין צפויים להסתיים במהלך הרבעון השלישי לשנת 2025.



SLA



מודל פיננסי



טכנולוגיה והנדסה



מתקנים גלובליים



פריסה גלובלית

Adgar Data Center

תחילת הפעילות

כחלק מצורך לתת שירותים נוספים לשוכרים, הקימה החברה בחלק מן הבניינים, בישראל ובפולין, חוות שרתים על מנת לספק שירותי אירוח ואחסון שרתים לשוכרים בבניינים.

הרחבת הפעילות לבניין החברה בראש העין

מתקן של כ-4 מגה-ואט בראש העין לצרכי הדאטה סנטר והשכרתו בחוזים לזמן ארוך לתקופה של 10-20 שנה לחברות מרכזיות מתחום התקשורת.

NOI בתפוסה מלאה כ-10 מיליוני ש"ח.

בהמשך *

החברה פועלת לקבלת היתר להשלמת הדאטה סנטר התת קרקעי בפרוייקט Adgar Hub באפעל 33. הספק חוות השרתים הצפוי הינו כ-16 מגה וואט.

בכוונת החברה להשכיר את השטח ברמת מעטפת או גמר מלא.

* מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.



נתונים עיקריים | דוחות כספיים 30.6.2025

31.12.2024 במיליוני ש"ח	30.6.2024 במיליוני ש"ח	30.6.2025 במיליוני ש"ח	נתונים ליום
175.3	485.3	368.3	מזומנים
(*) 5,062.8	5,233.2	5,107.2	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
5,490.0	5,922.6	5,687.5	סך הנכסים
838.9	943.7	1,025.4	התחייבויות שוטפות
3,255.7	3,518.6	3,242.9	התחייבויות לזמן ארוך
1,395.5	1,460.3	1,419.3	הון
1-12/2024 במיליוני ש"ח	1-6/2024 במיליוני ש"ח	1-6/2025 במיליוני ש"ח	נתונים לתקופה
338.0	164.1	170.7	הכנסות מהשכרת נכסים
(84.8)	(19.8)	23.8	רווח (הפסד) כולל
248.4	121.4	125.8	EBITDA
300.1	147.2	151.4	NOI
39.8	19.4	23.9	FFO לפי הגדרת הרשות לניירות ערך
82.3	44.6	37.5	התאמות בגין תשלום מבוסס מניות, הפרשי הצמדה למדד ושערי חליפין
122.1	64.0	61.4	FFO ריאלי (גישת החברה)

(* כולל נכס מוחזק למכירה ליום 31.12.24)



פרויקטים בפיתוח



The Brain Embassy



Data Center



זכויות הבנייה בקרקעות

זכויות בנייה בקרקעות באלפי מ"ר (*) (לפי חלק החברה)				שטח בנוי באלפי מ"ר (חלק החברה)	אזור
Data Center	למשרדים/מגורים להשכרה	למשרדים	מגורים/מגורים להשכרה		
4-כ	-	65.3-כ	-	-	אפעל 33, פתח-תקווה (1)
-	-	38.8-כ	64-כ	13.6-כ	Liberty Village טורונטו, קנדה (2)
-	-	-	53-כ	7.7-כ	מיסאסאגה, קנדה
-	13.6-כ	-	-	42.7-כ	אחוטה, ורשה, פולין
-	13-כ	-	6.9-כ	61.7-כ	מוקוטוב, ורשה, פולין
4-כ	26.6-כ	104.1-כ	123.9-כ	125.7-כ	סך-הכל

(*) בנוסף, בנכס 120 בלור החברה פועלת לקבלת זכויות נוספות למגורים ו/או משרדים ובכוונתה להגיש תוכנית לאישור בהיקף של כ-101 אלפי מ"ר (חלק החברה 50%).

(1) מתקן בהספק של כ-16 מגה וואט.

(2) בהנחת הריסת כ-7.7 אלפי מ"ר לצורך פיתוח הקרקעות. החברה טרם הגישה בקשות להיתר, סך זכויות הבנייה 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%).

פרוייקט *Adgar Hub ברחוב אפעל 33 פתח-תקווה

החברה סיימה את עבודות החפירה הדיפון והביסוס של החניון התת קרקעי כתשתית לפרוייקט משרדים ודאטה סנטר בעלות כוללת של כ-208 מיליוני ש"ח (כולל עלויות מימון). חלק מהשטח התת קרקעי והשטח הטכני מיועד לדטה סנטר בהיקף של 16 מגה ואט חשמל.

בשלב הראשון, החברה פועלת לקבל היתר לפרוייקט שצפוי לכלול:

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

עלות הבניה ברמת מעטפת 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 לאחר קבלת היתר הבניה החברה תבחן את ההשקעה בהתאם לתנאי השוק.



הדמיה

רח' אפעל 33 - הסביבה

גשר שמחבר את תחנת אם המושבות לאפעל 33



*Liberty Village Portfolio



ביום 13 בדצמבר 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 Village Liberty בטורונטו, קנדה, כך שכעת יכלול גם שימוש למגורים, וזאת בהיקף של עד 55% מסך הזכויות (בנוסף לשימוש למשרדים ומסחר).

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 לשימוש 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). בהתבסס על 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 ולמשרדים 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%).

* תוואי קו אונטריו המתוכנן



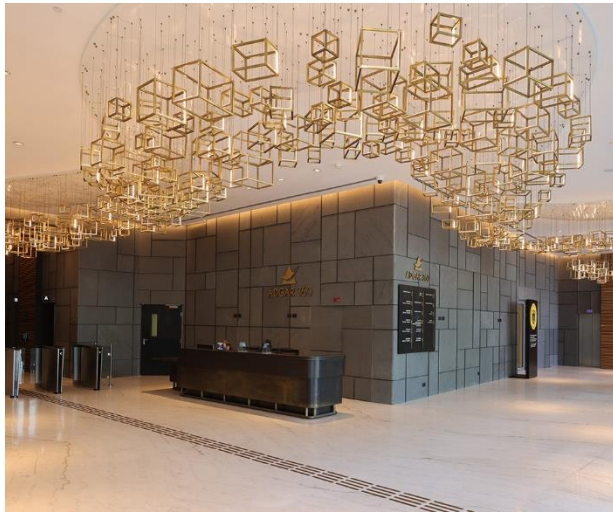
Liberty Village & Metrolinx



All preliminary concepts are before the City of Toronto for review. Images are not final and subject to further approvals and consultations.

All preliminary concepts are before the City of Toronto for review. Images are not final and subject to further approvals and consultations.

All preliminary concepts are before the City of Toronto for review. Images are not final and subject to further approvals and consultations.



תודה רבה

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ