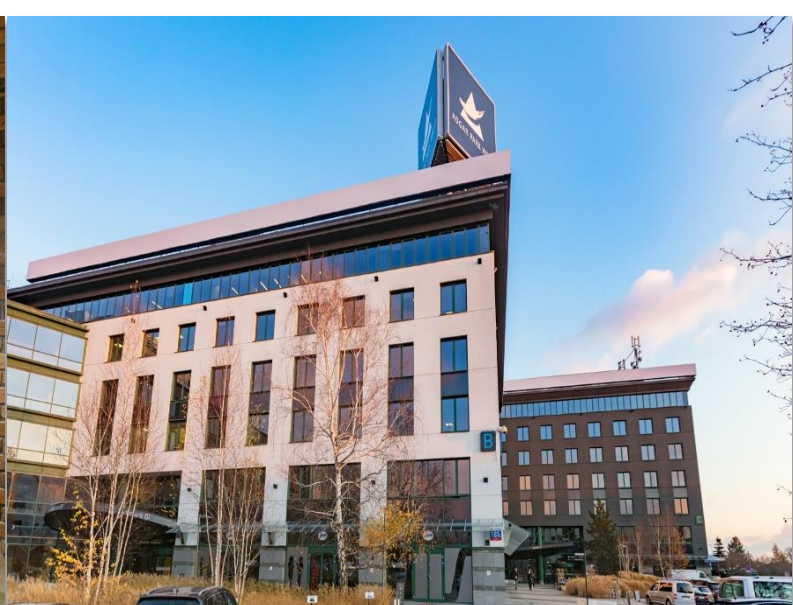





ADGAR

INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

דו"ח רבעוני
ליום 30
בספטמבר
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.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

דוח הדירקטוריון ליום 30 בספטמבר 2025, סוקר את השינויים העיקריים בפעילות של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ והחברות המאוחדות שלה בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 (להלן: "החברה" או "אדגר", "תקופת הדוח" ו-"הדוח", בהתאמה) וליום 30 בספטמבר 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 בספטמבר 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-41 אלפי מ"ר הינם תחת המותג Brain Embassy. למועד הדוח, כלל השטחים של החברה, מושכרים בשיעור תפוסה 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 בספטמבר 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%	79%	87%	91%	86%
סך שווי נכסי נקי (במיליוני ש"ח)	1,730	848	796	174	3,548
שיעור מסך שווי נכסי נקי	49%	24%	22%	5%	100%
מספר שוכרים (2)	49	303	114	16	482

(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.

המצב הביטחוני

במהלך הרבעון הראשון והשני של שנת 2025 המשיכה מלחמת "חרבות ברזל" בעוצמות משתנות. ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במתקפה כנגד איראן תחת מבצע "עם כלביא". במסגרת המבצע פגעה ישראל בתשתיות גרעין ואמל"ח איראנים, המבצע נמשך 12 ימים במהלכם התקיפה איראן מטרות צבאיות ואזרחיות באמצעות מאות טילים בליסטיים וכטב"מים עד להפסקת אש שנכנסה לתוקפה ביום 24 ביוני 2025. ההסלמה במספר החזיתות הביאה להגדלה של הוצאות הממשלה להעמקת הגרעון הממשלתי והגבירה את חוסר הוודאות באשר להשפעה הכלכלית של המצב הגאופוליטי.

בחודשים חלה תפנית במצב הביטחוני והמדיני עם השבת החטופים החיים לישראל במסגרת הסכם שנחתם בחודש אוקטובר 2025 בין ישראל לארגון חמאס, בתיווך אמריקאי מצרי וקטארי. ההסכם האמור כלל הפסקת אש והתחייבות ישראלית לצמצום הפעילות ברצועת עזה בתמורה לשחרורם של כל החטופים. על רקע ההתפתחויות הגאופוליטיות, גם הפעילות הכלכלית במשק התאוששה בחדות במהלך הרבעון השלישי. האינפלציה השנתית התמתנה, ונכנסה לתוך תחום היעד. בתקופה הנסקרת יוסף השקל ופרמיית הסיכון של ישראל הוסיפה לרדת ושווה מעט מעל לרמתה טרם המלחמה.

מתוקף פעילותה, החברה חשופה לגורמי הסיכון השונים הנובעים מהמצב הביטחוני כאמור לעיל, 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 לא ניתן להעריך בשלב זה את השפעות ארוכות הטווח של המלחמה על המצב הכלכלי ולכן 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 שטרם הובררו מלוא השפעתה והשלכותיה וכן ההשפעות וההשלכות של כניסתו לתוקף של ההסכם האמור לעיל והמשך קיומו, 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 המצב הביטחוני, משכו, עוצמתו והשפעתו, לרבות ביחס לתפקוד המשק והעורף, כתוצאה מהתחרות בשוק, מהאטה או אי יציבות כלכלית במשק, מדיניות ממשלת ישראל והרשויות השונות במהלך תקופת המלחמה ולאחר מכן בעת המתיחות הביטחונית ולצורך היציאה מהמשבר עם סיומה וכתוצאה מהתממשות כל או חלק מגורמי הסיכון.

השפעת הריבית והאינפלציה בשווקים בהם פועלת החברה

להלן פירוט ההשפעות בחלוקה לפי מדינות בהן פועלת החברה:

ישראל¹

ביום 24 בנובמבר, 2025 הוועדה המוניתרית בבנק ישראל החליטה להוריד את שיעור הריבית בשיעור של 0.25% לרמה של 4.25% וזאת לאחר שהפעילות הכלכלית במשק התאוששה בחדות במהלך הרבעון השלישי. האינפלציה השנתית התמתנה, ונכנסה לתוך תחום היעד. מדד המחירים לצרכן עלה בחודש אוקטובר ב-0.5% לאחר שבחודש ספטמבר הוא ירד ב-0.6%. האינפלציה השנתית עומדת בשני המדדים האחרונים על 2.5% עם זאת, להערכת הוועדה המוניתרית קיימים מספר סיכונים לעלייה מחודשת באינפלציה, ההתפתחויות הגיאופוליטיות והשפעותיהן על הפעילות במשק, עלייה בביקושים לצד מגבלות ההיצע וההתפתחויות הפיסקליות. מנתוני החשבונאות הלאומית לרבעון השלישי לשנת 2025 עולה כי התוצר התרחב בחדות בקצב של 12.4% במונחים שנתיים, כמו כן, הצמיחה ברבעון השלישי של השנה משקפת גידול בכל רכיבי התוצר.

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

ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה, בישראל, אגרות חוב והלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן בסך כולל של כ-2,600 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-1,775 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-10% 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-82% מתוכן צמודות מדד ולהערכת החברה, צפויה להשפיע גם על השווי ההוגן של הנכסים לאורך זמן. בנוסף, ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה עסקאות הגנה על עליית מדד המחירים לצרכן בסך כולל של כ-850 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 בספטמבר 2025, ראו סעיפים 1.2 ו-1.7 להלן.

קנדה

הכלכלה הקנדית נכנסה לשנת 2025 עם אינפלציה קרובה ליעד של 2% וצמיחה בתוצר. שיעור האינפלציה בקנדה בשנת 2024 ירד לשיעור של כ-1.8%, לעומת שיעור של כ-3.4% בשנת 2023. מדד המחירים לצרכן של ספטמבר, 2025 עמד על שיעור של 0.1%. בחודש ספטמבר, 2025 החליט הבנק המרכזי בקנדה להוריד את שיעור הריבית משיעור של 2.75% לשיעור של 2.50% ובחודש אוקטובר, 2025 החליט הבנק המרכזי בקנדה להוריד שוב את הריבית לשיעור של 2.25%. 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 חודש פברואר 2025, נשיא ארצות הברית, הוציא צו נשיאותי להטלת מכסים רחבים של 25% על הסחר בין ארה"ב, קנדה ומקסיקו אשר נכנס לתוקף ביום 4 במרץ, 2025. בימים ובשבועות שלאחר תאריך הכניסה לתוקף, ממשלות קנדה ומקסיקו הודיעו על צעדי תגמול, כולל מכסים והגבלות יצוא על הסחר עם ארה"ב. 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 להשפיע 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. החל משנת 2025, האינפלציה נותרה יציבה ואף ירדה במעט לשיעור של כ-4.1% ביוני, 2025. בחודש יולי, 2025 החליט הבנק המרכזי הפולני³ להוריד את שיעור הריבית בשיעור של 0.25% לשיעור של 5%, ומאז בחודשי ספטמבר, אוקטובר, ונובמבר החליט הבנק להוריד בעוד 0.25 בכל חודש, כך ששיעור הריבית היום עומד על 4.25%.

שיעור האינפלציה השנתי בגוש האירו שמר על יציבות ואף ירד במעט לשיעור של 2.1% לעומת שיעור של 2.4% אשתקד.

כ-46% מההכנסות בפולין צמודות למדד המחירים של גוש האירו וכ-14% צמודות לעליית מדד המחירים הפולני, העדכון נעשה פעם בשנה. כ-90% מהלוואות בפולין הינן באירו וכ-10% 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.

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>

בלגיה

בשנת 2024 עלה שיעור האינפלציה לשיעור של כ-3.2%. בחודש אוקטובר 2025, שיעור האינפלציה השנתי היה בשיעור של 2.0%.

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-121 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.

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:

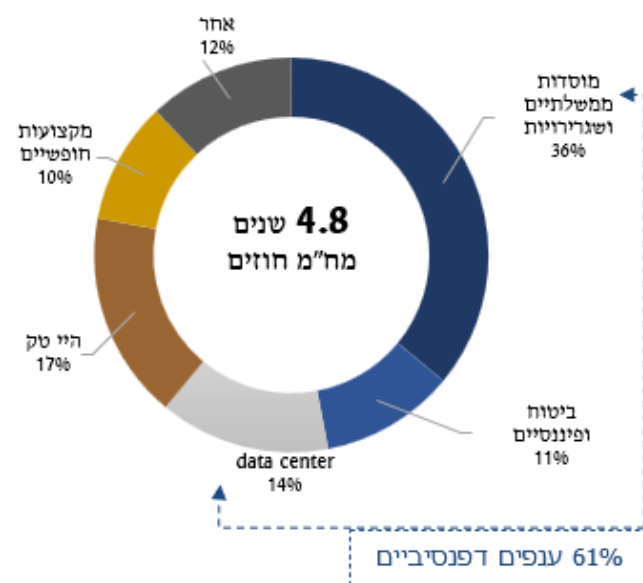
- שיעור התפוסה ליום 30.9.2025 (ע"פ חוזים חתומים) הינו כ-96%.
- כ-76% מה-NOI בתיק נובע ממתחם אדגר 360.
- תקופת השכירות הממוצעת במתחמי החברה בישראל הינה כ-4.8 שנים (לא כולל מתחמי חללים משותפים המהווים כ-10% מסך השטחים בישראל).
- כ-61% מהכנסות התיק מקורן בשוכרים דפנסיביים, כגון: משרדי ממשלה, שגרירויות, ביטוח ופיננסים ו-Data Centers.

מתוך תמהיל השוכרים הדפנסיביים

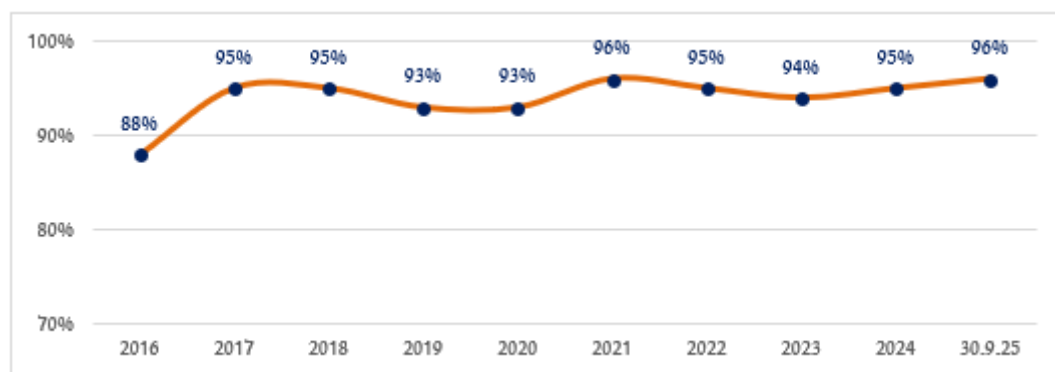
מח"מ שכירות ממוצע	% מהכנסות השכירות	
5.9	27%	משרדי ממשלת ישראל
4.8*	8%	שגרירויות אירופאיות
6.5**	8%	איי.די.איי. ביטוח ומימון ישיר
9.3	14%	Data Center

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

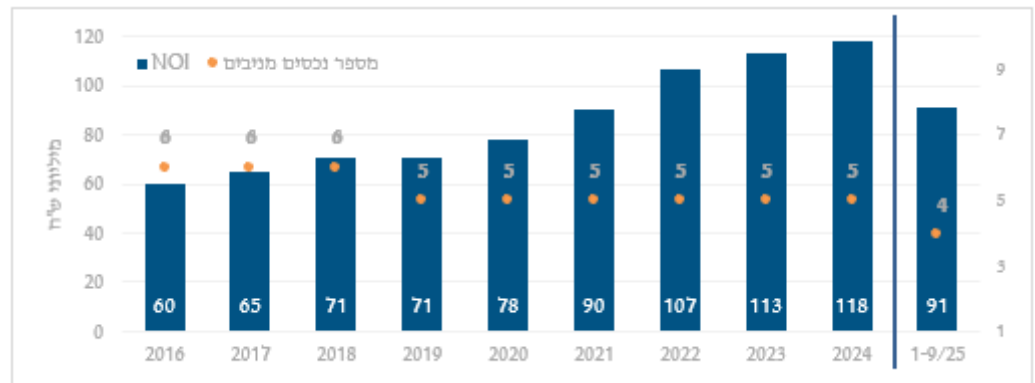
חשיפה ענפית של תיק הנכסים ומשך חיי החוזים



שיעורי התפוסה בישראל (לפי חוזים חתומים) ליום 30.9.2025 ועל פני השנים (ליום 31.12):



התפתחות ה-NOI בישראל:



ניתוח ה-NOI בישראל:

1-9/2024	1-9/2025	שינוי	
באלפי ש"ח			
86,164	90,798	5.4%	NOI מנכסים זהים
1,591	375	-	NOI מנכסים שנמכרו
87,755	91,173	3.9%	סך NOI מתיק הנכסים

ה- NOI מנכסים זהים בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-90.8 מיליוני ש"ח, המהווה גידול בשיעור של כ-5.4% 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 לדאטה סנטר בהיקף של 16 מגה ואט חשמל.

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

- דאטה סנטר תת קרקעי בהיקף של 16 מגה ואט.
- בניין משרדים בן 6 קומות בשטח של כ-6 אלפי מ"ר.
- 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'.

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

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). לפרטים נוספים וכן אודות התפתחויות נוספות בקשר עם כך, ראו באור 6ב' לדוחות הכספיים.

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.

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 המשווה לתיק הנכסים בישראל

ממוצע LTV	שווי בטוחה	סך החוב	2029	2028	2027	2026	10-12/2025	סוג פירעון	ריבית נקובה (ממוצע)	ממוצע מח"מ	הלוואות שמסתיימות בשנת
במיליוני ש"ח									צמוד מדד	בשנים	
13.6%	(*) 1,167.7	158.9	-	-	-	155.3	3.6	פירעונות קרן	2.40%	0.5	2026
70.2%	20.8	14.6	-	-	13.6	0.8	0.2	שוטפים	1.80%	2.0	2027
61.0%	351.7	214.4	184.1	9.9	9.9	8.5	2.0	כולל יתרת קרן בסוף התקופה	3.85%	3.1	2029
25.2%	1,540.2	387.9	184.1	9.9	23.5	164.6	5.8		3.2%	2.0	

(*) לא כולל שווי בטוחה בסך של כ-336.1 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 להלוואה 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 בספטמבר 2025, לחברה נכסים לא משועבדים בישראל בשווי כולל של כ-241 מיליוני ש"ח.

להערכת החברה, גיוון מקורות האשראי הזמינים לחברה ושיעור המינוף הממוצע על תיק הנכסים (LTV) הישראלי שעומד על שיעור של כ-18.3% (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 טורונטו:

- 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 30.9.25 (ע"פ חוזים חתומים) הינו כ-79%.
- תקופת השכירות הממוצעת בנכסים הינה כ-4.3 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 בשנת 2025. 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-3.7 אלפי ש"ח למ"ר) וכ-100 דולר קנדי (כ-2.5 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 ושידרת 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.

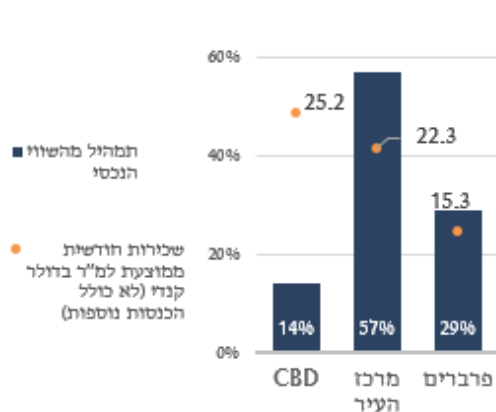
בגין הנכס Atlantic 2 התקבל בשנת 2022 פיצוי בסך של כ-39.8 מיליוני דולר קנדי ולאחר תהליך עירעור, בשנת 2024 התקבל פיצוי נוסף בסך של כ-21.8 מיליוני דולר קנדי כך שסך הפיצוי הכולל שהתקבל הינו כ-61.6 מיליוני דולר קנדי (כ-162.5 מיליוני ש"ח) שהינו כ-31.8 מיליוני דולר קנדי (כ-83 מיליוני ש"ח) מעל השווי בספרים טרם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

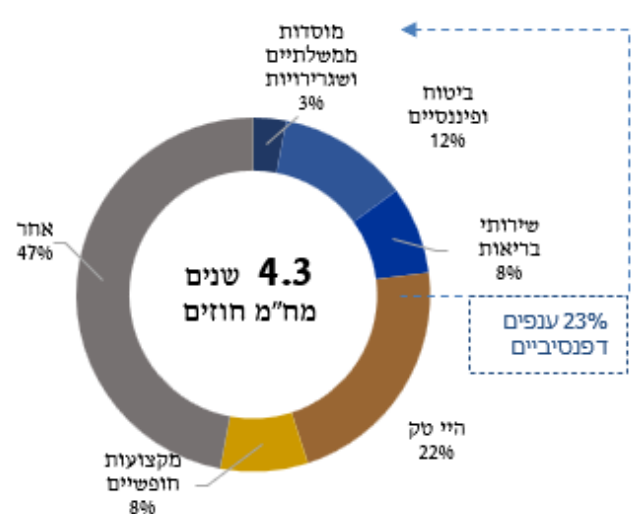
לפרטים נוספים, דיווח מיידי של החברה מיום 26 במאי 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-054072) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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.

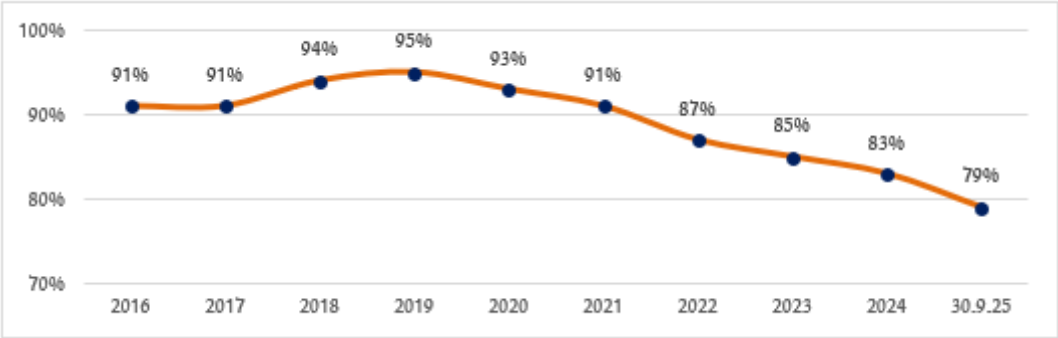
שיוך אזורי של שווי הנכסים ב-GTA:



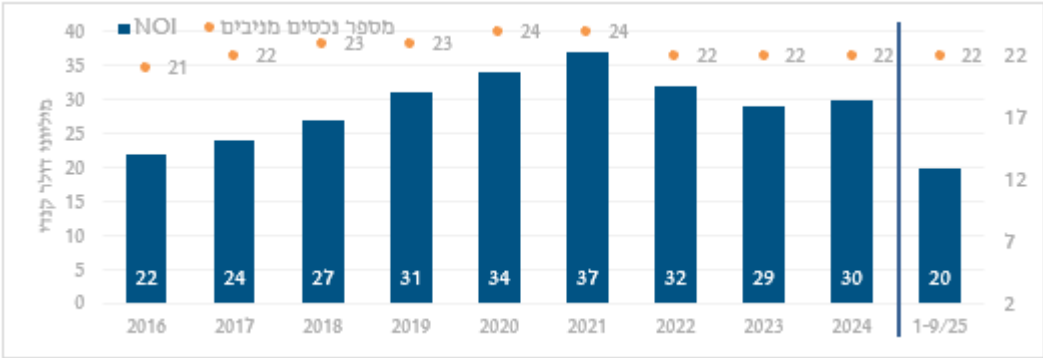
חשיפה ענפית של תיק הנכסים ומשך חיי החוזים



שיעורי התפוסה בקנדה (לפי חוזים חתומים) ליום 30.9.2025 ועל פני השנים (ליום 31.12):



התפתחות ה-NOI בקנדה:



ניתוח ה-NOI בקנדה:

1-9/2024	1-9/2025	השינוי	
באלפי דולר קנדי			
22,206	20,410	(8.1%)	NOI מנכסים זהים
22,206	20,410	(8.1%)	סך NOI מתיק הנכסים

ה-NOI בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-20.4 מיליוני דולר קנדי, המהווה קיטון בשיעור של כ-8.1% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת בעיקר מקיטון בתפוסה הממוצעת.

תמהיל החוב הבנקאי המשויך לתיק הנכסים בקנדה

ממוצע LTV	שווי בטוחה	סך החוב	2030-2033	2029	2028	2027	2026	10-12/2025	סוג פירעון	ריבית נקובה (ממוצע)	ממוצע מח"מ בשנים	הלוואות שמסתיימות בשנת
במיליוני דולר קנדי												
42.4%	107.7	45.7	-	-	-	-	-	45.7	פירעונות קרן שוטפים כולל יתרת קרן בסוף התקופה	5.0%	0.2	2025
46.5%	51.4	23.9	-	-	-	-	23.8	0.1		7.0%	0.9	2026
46.4%	200.9	93.2	-	-	-	90.5	2.2	0.5		5.2%	1.6	2027
55.9%	29	16.2	-	-	14.8	0.6	0.6	0.2		3.8%	2.3	2028
47.3%	14.6	6.9	-	5.9	0.3	0.3	0.3	0.1		5.1%	3.2	2029
40.7%	169.7	69.1	59.9	2.4	2.2	2.1	2.0	0.5		3.8%	4.6	2030-2033
44.5%	573.3	255.0	59.9	8.3	17.3	93.5	28.9	47.1		4.8%	2.2	
	1,361.3	605.4	142.2	19.7	41.1	222	68.6	111.8	במיליוני ש"ח			

בתקופת הדוח, האריכה חברת הבת בקנדה הלוואות בסך כולל של כ-68 מיליוני דולר קנדי (כ-162 מיליוני ש"ח) לתקופה של שנתיים עד ארבע שנים ובריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.07%-5.65% (בממוצע 5.5%). לאחר תקופת הדוח, בחודש אוקטובר 2025 חודשה הלוואה נוספת בסך של כ-6.6 מיליוני דולר קנדי (כ-16 מיליוני ש"ח) לתקופה של 3 שנים בריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.67%.

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 בספטמבר, 2025 לחברה נכסים וקרקעות לא משועבדים בקנדה בסך כולל של כ-92 מיליוני ש"ח.

שיעור המינוף הממוצע על תיק הנכסים (LTV) כולל נכסים וקרקעות שאין בגינן חוב, עומד על כ-41.7% 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.

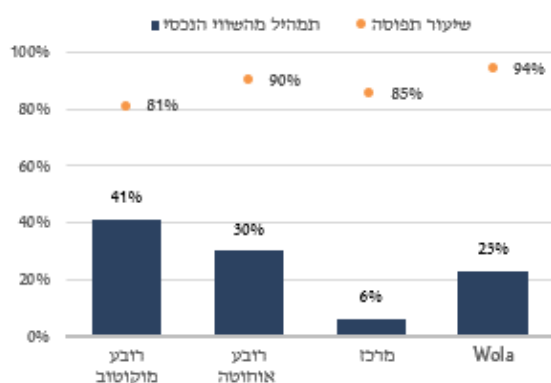
מספר דגשים על כלכלת מטרופולין ורשה⁵:

- 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.

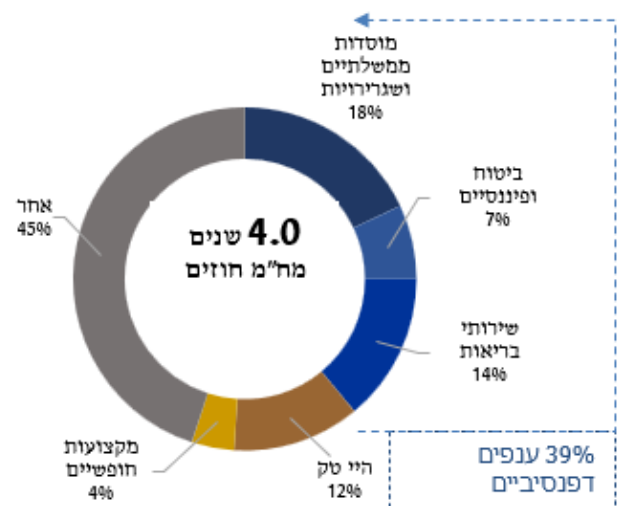
מספר דגשים על פעילות אדגר בוורשה:

- שיעור תפוסה ליום 30.9.25 (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 אוחוטה על ציר תחבורה ראשי וכ-29% הנותרים ממוקמים באזור מרכז העיר והסביבה.
- תקופת השכירות הממוצעת בנכסים הינה כ-4 שנים (לא כולל מתחמי חללים משותפים אשר ה-NOI מהם מהווה כ-23% 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

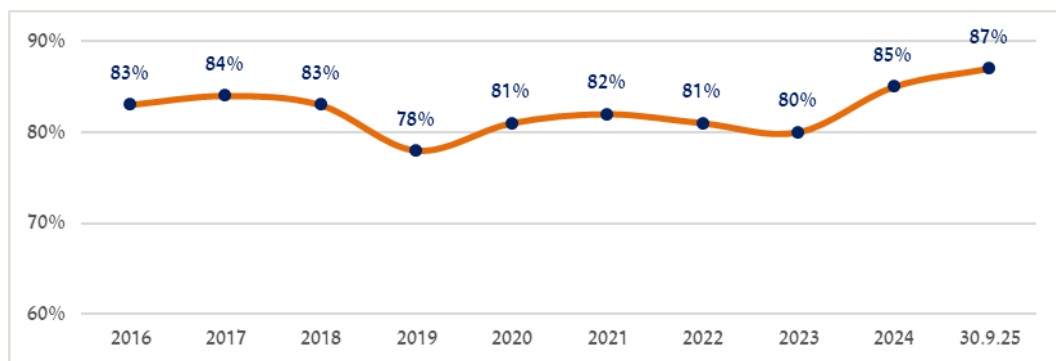


חשיפה ענפית של תיק הנכסים ומשך חיי החוזים

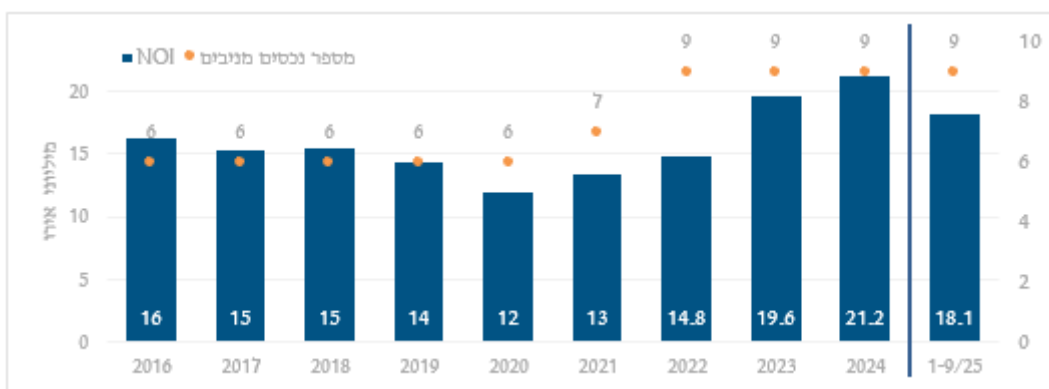


⁵ על פי נתונים אשר התפרסמו באתר לשכת הסטטיסטיקה בפולין <https://stat.gov.pl/>

שיעורי התפוסה בפולין (לפי חוזים חתומים) ליום 30.9.2025 ועל פני השנים (ליום 31.12):



התפתחות ה-NOI בפולין:



ניתוח ה-NOI בפולין:

1-9/2024	1-9/2025	שינוי	
באלפי אירו			
15,465	18,137	17.3%	NOI מנכסים זהים
15,465	18,137	17.3%	סך NOI מתיק הנכסים

ה-NOI בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-18.1 מיליוני אירו המהווה גידול בשיעור של כ-17.3% 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	10-12/2025	סוג פירעון	ריבית נקובה (ממוצע)	ממוצע מח"מ	הלוואות שמשתיימות בשנת
			במיליוני אירו						פירעונות קרן שוטפים כולל יתרת קרן בסוף התקופה	(*)	בשנים	
42%	19.3	8.1		7.4	0.3	0.3	0.1	5.7%		2.5	2028	
36.6%	267.4 מיליוני אירו	93.6	81.6	3.7	3.7	3.7	0.9	4.4%		3.2	2029	
		במיליוני זלוטי פולני										
		18	15.7	0.7	0.7	0.7	0.2	5.4%		3.2	2029	
37.8%	70.4 מיליוני זלוטי	26.6	-	23.8	1.3	1.2	0.3	7.9%	2.4	2028		
37.0%	1,176.6	435.2	330.9	65.3	17.3	17.2	4.3	במיליוני ש"ח	4.7%	3.2		

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

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

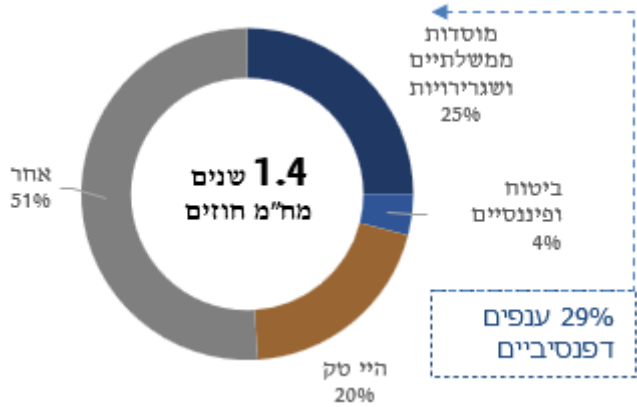
שיעור המינוף הממוצע על תיק הנכסים (LTV) כולל נכסים וקרקעות שאין בגינם חוב הינו כ-35%, אשר להערכת החברה, מאפשר גמישות פיננסית ויכולת מיחזור הלוואות במועד סיומן בריביות אטרקטיביות למצב השוק.

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

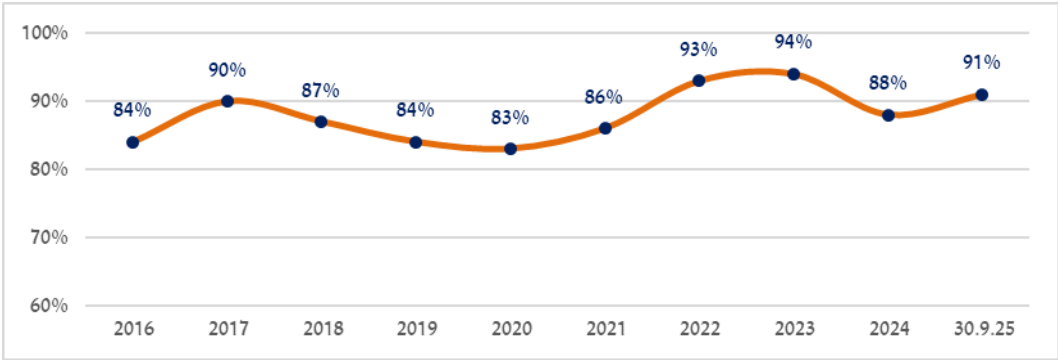
תיק הנכסים בבלגיה כולל 3 בנייני משרדים הממוקמים במרכז העיר אנטוורפן. הנכסים מושכרים למוסדות ממשלתיים, חברות ביטוח ופיננסים, חברות היי-טק ועוד. כלכלת אנטוורפן מוטה סחר בינלאומי, וזאת בעיקר לאור נמל אנטוורפן שהינו השני בגודלו באירופה המהווה ציר גישה מרכזי לכניסה ויציאת סחורות ליבשת וממנה.

חשיפה ענפית של תיק הנכסים ומשך חיי החוזים:



חוזי השכירות בבלגיה הינם בהתאם לסטנדרט ההשכרה בשוק "3-6-9", 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 30.9.2025 ועל פני השנים (ליום 31.12):



ניתוח ה-NOI בבלגיה:

1-9/2024	1-9/2025	שינוי	
באלפי אירו			
3,126	2,992	(4.3%)	NOI מנכסים זהים
3,126	2,992	(4.3%)	סך NOI מתיק הנכסים

ה-NOI בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-3 מיליוני אירו המהווה קיטון של כ-4.3% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת בעיקר מהירידה בשיעור התפוסה הממוצע.

תמהיל החוב הבנקאי המשוך לתיק הנכסים בבלגיה

ממוצע LTV	שווי בטוחה	סך החוב	2027	2026	10-12/2025	סוג פירעון	ריבית נקובה (ממוצע) (1)	ממוצע מח"מ בשנים	הלוואות שמסתיימות בשנת
במיליוני אירו									
41.8%	23.4	9.8	-	9.6	0.2	פירעונות קרן שוטפים כולל יתרת קרן בסוף התקופה	1.9%	1.2	2026
27.1%	39.1	10.6	10.0	0.5	0.1		4.1%	1.4	2027
32.6%	62.5	20.4	10.0	10.1	0.3		3.1%	1.3	
	242.5	79.2	38.8	39.2	1.2	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)	9,004	28,038	4,211
עלות אחזקה ותפעול חודשית ממוצעת במתחם (נקודת איזון תפעולית)	באלפי ש"ח	באלפי אירו	
מחיר יעד ממוצע למ"ר	1,013	534	91
סך הכנסה חודשית הנדרשת לצורך עמידה ביעד ממוצע הכנסות ברוטו לחודש ברבעון 3 לשנת 2025	91 ש"ח למ"ר	16 אירו למ"ר	12 אירו למ"ר
סך הכנסה ביחס לדמי שכירות הנדרשים לעמידה ביעד (*)	1,831	978	142
	1,329	895	96
	73%	92%	68%

(*) 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, בחודש אוגוסט 2025, הסתיימו עבודות להרחבה של כ-2 אלפי מ"ר נוספים בנכס החברה בראש העין.

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 30.9.2025:

תיק הנכסים	אזור עיקרי	מספר נכסים מניבים	שטח השכרה באלפי מ"ר (חלק החברה)	שיעור תפוסה ממוצע 1-9/25	דמי שכירות חודשי ממוצע למ"ר	משך תקופת שכירות משוקללת בשנים	% דפנסיבי בתיק	NOI 1-9/25 (מיליוני ש"ח)	תשואת NOI מתוקנן (בנטרול קרקעות) לפי 1-9/25	תשואה משוקללת (בנטרול קרקעות) בתפוסה מלאה	מח"מ חוב בנקאי משוקלל (שנים)	ריבית אפקטיבית משוקללת
ישראל	Tel-Aviv	4	86	95%	109 ש"ח	4.8	61%	91.1	6.5%	6.8%	2	3.2% (*)
קנדה	Toronto	22	159	77%	Cad 19	4.3	23%	51.2	5.7%	7.5%	2.2	4.8%
פולין	Warsaw	9	138	85%	Eur 15	4.0	39%	71.3	8.1%	9.1%	3.2	4.7%
בלגיה	Antwerp	3	27	90%	Eur 14	1.4	29%	11.8	6.1%	7.4%	1.3	3.1%
סך הכל												4.28%

(*) ההלוואות בישראל צמודות למדד המחירים לצרכן, הריבית האפקטיבית הכוללת אינה לוקחת בחשבון את השפעת המדד. בנוסף לחוב הבנקאי, נכון ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה אגרות חוב צמודות מדד, בסך כולל של כ-2,231 מיליוני ש"ח. לפרטים, ראו להלן את טבלת תמהיל החוב התאגידי- אגרות חוב.

תמהיל החוב התאגידי - אגרות החוב נכון ליום 30 בספטמבר 2025

סדרת אג"ח	מח"מ בשנים	ריבית קופון האג"ח	ריבית אפקטיבית (ממוצע)	סוג פירעון	10-12/2025	2026	2027	2028	2029	2030-2034	סך הכל
		צמוד מדד		פירעונות קרן	במיליוני ש"ח						
סדרה י'	1.4	2.85%	2.47%		-	163.0	163.0	-	-	-	326.0
סדרה יא'	2.4	2.45%	2.19%		-	110.6	110.6	110.6	110.6	110.6	553.0
סדרה יב'	3.1	0.43%	3.05%		-	108.6	108.6	108.6	108.6	108.6	724.1
סדרה יג'	5.2	4.79%	4.33%		-	-	-	62.8	78.5	486.8	628.1
	3.26	2.51%	3.12%		-	382.2	382.2	282.0	297.7	887.1	2,231.2

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.ג., 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).

בחודש יולי 2025, קבעה מידרוג דירוג של A2 באופק יציב להצעה לציבור של אגרות החוב (סדרה יג'), בדרך של הרחבת סדרה, בסך של עד 200 מיליוני ש"ח ע.ג., 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 ו-2025-01-048114, 2025-01-048609, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ביום 1 ביולי 2025 פרעה החברה את התשלום האחרון בגין אגרות חוב (סדרה ט').

1.84X

ניהול הסיכון לכיסוי החוב בעת מצבי לחץ

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.

18 - X

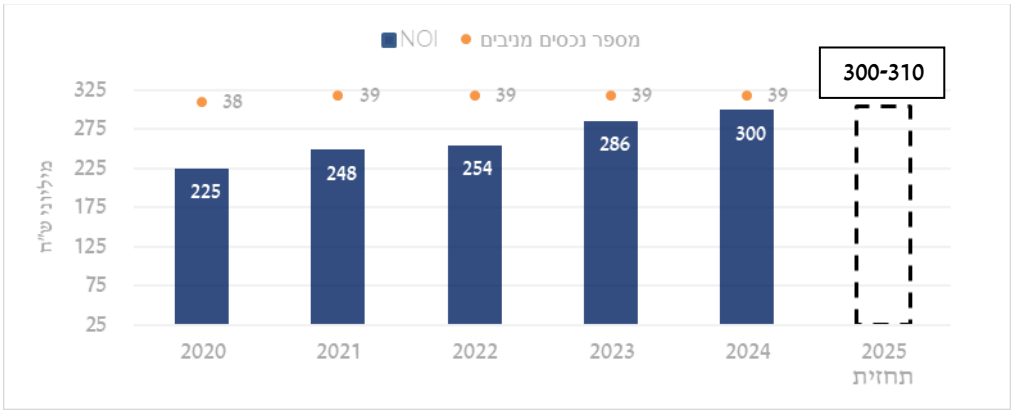
(Net Operating Income) NOI

Q3-2024	Q3-2025	השינוי	1-9/2024	1-9/2025	השינוי	
באלפי ש"ח			באלפי ש"ח			
76,184	74,035	(2.8%)	221,302	225,066	1.7%	NOI מנכסים זהים
536	-	-	1,591	375	-	NOI מנכסים שנמכרו
76,720	74,035	(3.5%)	222,893	225,441	1.1%	סך NOI מתיק הנכסים

ה-NOI מנכסים זהים בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-225 מיליוני ש"ח המהווה גידול בשיעור של כ-1.7% 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-2.2% וכ-7.7%, בהתאמה, גרמה לקיטון של כ-6.4 מיליוני ש"ח. בנטרול השפעת שערי החליפין כאמור, הגידול ב-NOI מנכסים זהים מול תקופה מקבילה, הינו בשיעור של כ-4.7%.

ה-NOI מנכסים זהים ברבעון המדווח הסתכם לסך של כ-74 מיליוני ש"ח המהווה קיטון בשיעור של כ-2.8% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מירידה בשיעור התפוסה בקנדה ומירידת שערי החליפין הממוצעים של האירו והדולר הקנדי, לעומת הש"ח, מול תקופה מקבילה אשתקד, בשיעור של כ-3.7% וכ-10.4%, אשר גרמה לקיטון של כ-3.5 מיליוני ש"ח. בנטרול השפעת שערי החליפין כאמור, ה-NOI מנכסים זהים ברבעון המדווח עלה בשיעור של כ-1.9% מול תקופה מקבילה.

התפתחות ה-NOI על פני השנים:



המידע הכלול בגרף לעיל בקשר עם התפתחות ה-NOI לשנת 2025, 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

Q3-2024	Q3-2025	השינוי	1-9/2024	1-9/2025	השינוי	
באלפי ש"ח			באלפי ש"ח			
(4,758)	(3,766)		14,659	20,111		FFO לפי הגדרת רשות ניירות ערך
34,738	33,438		79,008	70,887		התאמות לחישוב לפי גישת החברה:
84	-		362	22		הפרשי הצמדה למדד ושערי חליפין תשלום מבוסס מניות
30,064	29,672	(1.3%)	94,029	91,020	(3.2%)	FFO ריאלי לבעלי המניות-גישת החברה

ה-FFO בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-91 מיליוני ש"ח המהווה קיטון של כ-3.2% 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 בספטמבר 2025.

בפועל 2024	תחזית 2025	
במיליוני ש"ח		
300	300-310	תחזית NOI
122	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': 2025-01-003890 ו-2025-01-004098, 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). 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.
- 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': 2025-01-019961) (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, ראו דיווח מיידי מיום 29 במאי 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-039036) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- 2.5. בחודש יולי 2025 השלימה החברה הצעה לציבור של 200 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג'), בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה נטו בסך של כ-220.2 מיליוני ש"ח המגלמת ריבית אפקטיבית בשיעור של כ-3.78% (לאחר הוצאות הנפקה). לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 2 ביולי, 2025 ומיום 3 ביולי, 2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-048114 ו-2025-01-048609, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
- 2.6. בחודש ספטמבר 2025, השלימה החברה הצעה לציבור של 24,074,000 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, של החברה, וכן סך של 7,944,420 כתבי אופציה (סדרה 9) של החברה, בתמורה נטו (לאחר הוצאות הנפקה) בסך של כ-126.9 מיליוני ש"ח. כתבי האופציה האמורים ניתנים למימוש לעד 7,944,420 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, של החברה כנגד תשלום במזומן של מחיר המימוש בסך של 6.77 ש"ח לכל כתב אופציה, לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו (בכפוף להתאמות), וזאת עד למועד האחרון למימוש שיתקיים ביום 10 בספטמבר 2027 (כולל). לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 9 בספטמבר, 2025 ומיום 10 בספטמבר, 2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-068117 ו-2025-01-068663, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). במסגרת ההצעה לציבור האמורה, השתתפו גם חלק מבעלי השליטה בחברה (צור שמיר אחזקות בע"מ, ישיר איי.די.אי. אחזקות בע"מ, א.ד.ש. אחדות אחזקות בע"מ ו.ש.ש. אחדות אחזקות בע"מ) בשיעור כולל של כ-63.9%. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 11 בספטמבר, 2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-068830 ו-2025-01-068832) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

3. ניתוח הדוח על המצב הכספי

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2024	2025	2024
	באלפי ש"ח		
מזומנים	224,488	383,001	175,263
נכסים שוטפים	335,230	546,614	357,549
נכס מוחזק למכירה	46,700	-	46,700
נדל"ן להשקעה	5,056,282	4,805,499	4,800,554
נדל"ן להשקעה בהקמה	225,237	241,402	215,550
סך נכסים בלתי שוטפים	5,358,788	5,120,710	5,085,796
התחייבויות שוטפות	1,145,377	831,706	838,875
התחייבויות לזמן ארוך	3,127,195	3,298,573	3,255,706
סה"כ הון החברה	1,468,146	1,537,045	1,395,464
סך המאזן	5,740,718	5,667,324	5,490,045

3.1. נכסים שוטפים

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

3.2. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

בתקופת הדוח השקיעה החברה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה סך כולל של כ-85 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 בפתח-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-2.2% וירד שער החליפין של הדולר הקנדי, לעומת הש"ח, בשיעור של כ-6.3%. שינויים אלו גרמו לירידה בסך כולל של כ-67 מיליוני ש"ח בסעיף זה.

3.3. התחייבויות שוטפות

הירידה בהתחייבויות השוטפות לעומת 31 בדצמבר 2024, נובעת בעיקר מקיטון בסעיף חלויים שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-31 מיליוני ש"ח, מנגד חל גידול בסעיף חלויים שוטפות של אגרות חוב בסך של כ-17 מיליוני ש"ח הנובע בעיקר מפירעון סופי של אגרות חוב (סדרה ט') בסך כ-168 מיליוני ש"ח וממיון סך של כ-180 מיליוני ש"ח לסעיף חלויים שוטפות של אג"ח. בנוסף, חל גידול בסעיף הנגזרים בסך של כ-6 מיליוני ש"ח. מתוך חלויים שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בסך כולל של כ-333 מיליוני ש"ח, סך כולל של כ-287 מיליוני ש"ח הינן הלוואות מיועדות למחזור כאשר שיעור המימון בגין נמוך ברובו מ-57%.

3.4. התחייבויות לזמן ארוך

העלייה בהתחייבויות לזמן ארוך לעומת 31 בדצמבר 2024, נובעת בעיקר מהפרשי הצמדה בגין עליית המדד בסך של כ-64 מיליוני ש"ח, מהשלמת 2 הרחבות של אגרות חוב (סדרה יג') בתמורה נטו בסך של כ-381 מיליוני ש"ח. העלייה קוזזה בגין פרעונות קרן אגרות חוב בסך של כ-187 מיליוני ש"ח וממיון קרן אגרות חוב לסעיף חלויים שוטפות בסך של כ-180 מיליוני ש"ח. בנוסף חלה ירידה בסעיף הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-44 מיליוני ש"ח.

3.5. מצבת התחייבויות החברה לפי מועד פירעון

עובר לפרסום דוח זה, פרסמה החברה דיווח מידי ובו נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות").
לפרטים נוספים, ראו דיווח מידי של החברה מיום 25 בנובמבר 2025 (אסמכתא מס': 092152-01-2025) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

3.6. הון החברה

בתקופה הדוח הנפיקה החברה הון במניות וכתבי אופציה (סדרה 9) בסך של כ-126.9 מיליוני ש"ח ורשמה רווח כולל בסך של כ-14.6 מיליוני ש"ח.

4. תוצאות הפעילות

להלן תוצאות הפעילות במאוחד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	באלפי ש"ח			
338,030	86,854	84,152	250,964	254,837
(72,103)	10,503	-	(25,830)	22,239
265,927	97,357	84,152	225,134	277,076
49,220	13,007	13,081	36,855	38,317
53,762	12,989	14,509	38,749	41,097
102,982	25,996	27,590	75,604	79,414
162,945	71,361	56,562	149,530	197,662
38,836	(8,784)	19,962	(5,814)	24,985
(206,292)	(62,507)	(61,283)	(166,337)	(173,586)
(167,456)	(71,291)	(41,321)	(172,151)	(148,601)
(4,511)	70	15,241	(22,621)	49,061
2,617	(2,117)	(483)	(6,947)	10,678
(7,128)	2,187	15,724	(15,674)	38,383
(410)	-	-	-	-
(171)	-	-	-	-
(10,150)	(5,090)	462	(5,946)	(2,433)
(66,956)	10,626	(25,317)	9,539	(21,308)
(77,277)	5,536	(24,855)	3,593	(23,741)
(77,687)	5,536	(24,855)	3,593	(23,741)
(84,815)	7,723	(9,131)	(12,081)	14,642

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
רווח (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-3.9 מיליוני ש"ח, בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. בישראל חלה עלייה בהכנסות בסך של כ-3.6 מיליוני ש"ח בעיקר בגין עליית המדד והעלייה בתפוסה בנכס בראש העין. בפולין, חלה עלייה בהכנסות בסך של כ-9.5 מיליוני ש"ח כתוצאה מפעילות ה- Brain Embassy ועלייה בשיעור התפוסה. בקנדה חלה ירידה של כ-8.6 מיליוני ש"ח בעיקר בגין ירידה בתפוסה הממוצעת וירידת שער החליפין הממוצע של הדולר הקנדי, לעומת הש"ח. השפעת הירידה בשער החליפין הממוצע של האירו, לעומת הש"ח, בשיעור של כ-2.2% והירידה בשער החליפין הממוצע של הדולר הקנדי, לעומת הש"ח, בשיעור של כ-7.7% הביאו לירידה בסעיף זה בסך של כ-7 מיליוני ש"ח.

ברבעון השלישי של שנת 2025, נרשמה ירידה בהכנסות מהשכרת נכסים בסך של כ-2.7 מיליוני ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת בעיקר בגין הירידה בתפוסה הממוצעת בקנדה והירידת בשער החליפין הממוצע של הדולר הקנדי, לעומת הש"ח ובקיצוץ עלייה בהכנסות בפולין. ירידת שער החליפין הממוצע של האירו אל מול הש"ח בשיעור של כ-3.7% וירידת שער החליפין הממוצע של הדולר הקנדי אל מול הש"ח בשיעור של כ-10.4% הביאו לירידה של כ-3.5 מיליוני ש"ח.

4.2. עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה

מדיניות החברה הינה לבצע הערכות שווי לנכסיה, על ידי מעריכי 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 מעריכי שווי חיצוניים, בלתי תלויים, הערכות שווי למרבית הנכסים בפולין ולנכס אדגר 360 בתל-אביב.

להלן הסיבות העיקריות לשינוי בשווי הנכסים בתקופת הדוח (במיליוני ש"ח):

מדינה	שערך			הסיבות העיקריות לשערך
	Q3	Q2	Q1	
ישראל	-	17	-	הצמדה למדד.
פולין	3.2	2	-	עלייה בהכנסות שקוזה כתוצאה מעלייה בהשקעות.
סה"כ	3.2	19	-	

4.3. הוצאות אחזקת נכסים, נטו

הוצאות אחזקת נכסים, בתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ-38,317 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ-36,855 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה נובעת בעיקר מפולין בעקבות גידול בפעילות ה- Brain Embassy ומירידה בתפוסה בקנדה. ברבעון השלישי של שנת 2025, נרשמה עלייה בהוצאות אחזקת נכסים בסך של כ-0.1 מיליוני ש"ח, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

4.4. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות, בתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ-41,097 אלפי ש"ח, בהשוואה לסך של כ-38,749 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה נובעת בעיקר מגידול בהוצאות משפטיות ושכר. סך של כ-5.3 מיליוני ש"ח מתוך ההוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח, מיוחסות לפעילות החללים המשותפים תחת מותג החברה Brain Embassy.

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

ברבעון השלישי של שנת 2025, נרשמה עלייה בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד בעיקר בגין עלייה בהוצאות משפטיות ושכר.

4.5. הוצאות מימון, נטו

בתקופת הדוח, קטנו הוצאות המימון נטו של החברה בסך של כ-23.6 מיליון 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-70.9 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מימון בסך של כ-70.5 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.
- בגין הפרשי שער ועסקאות הגנה על שערי החליפין, רשמה החברה הכנסות מימון בסך של כ-11.8 מיליון ש"ח בהשוואה להוצאות מימון בסך של כ-18.3 מיליון ש"ח, בתקופה מקבילה אשתקד.
- בגין ריבית אגרות חוב והלוואות נרשמה עלייה של כ-6 מיליון ש"ח מול תקופה מקבילה אשתקד.

ברבעון השלישי של שנת 2025, נרשמה ירידה בהוצאות המימון נטו בסך של כ-30 מיליון 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-28.3 מיליון ש"ח, לעומת הוצאות מימון בסך של כ-30 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.
- בגין הפרשי שער ועסקאות הגנה על שערי החליפין, נרשמו הכנסות מימון בסך של כ-15.5 מיליון ש"ח בהשוואה להוצאות מימון בסך של כ-12.5 מיליון ש"ח, בתקופה מקבילה אשתקד.

4.6. רווח (הפסד) כולל אחר

ההפסד הכולל האחר בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-23.7 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח כולל אחר בסך של כ-3.6 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ההפסד הכולל האחר, בתקופת הדוח, הושפע בעיקר מהפסד בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים בסך של כ-21.3 מיליון ש"ח (מנגד נרשמו הכנסות מימון נטו לאחר מס בסך של כ-9.3 מיליון ש"ח בגין רווח מעסקאות הגנה על שערי החליפין שאינן מהוות גידור חשבונאי).

ברבעון השלישי של שנת 2025 נרשם הפסד כולל אחר בסך של כ-24.9 מיליון ש"ח, בהשוואה לרווח כולל אחר בסך של כ-5.5 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ההפסד הכולל האחר הושפע בעיקר מהפסד בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים בסך של כ-25.3 מיליון ש"ח (מנגד נרשמו הכנסות מימון נטו לאחר מס בסך של כ-12.7 מיליון 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	7-9/25	
1,483,590	1,483,763	1,503,300	1,503,740	שווי הנכס לסוף התקופה (באלפי ש"ח)
88,728	23,031	23,028	23,614	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
16,606	-	17,049	-	רווחי שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
98%	98%	99%	99%	שיעור שיווק לתום התקופה (לפי חוזים חתומים)
97%	98%	98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (לפי אכלוס בפועל)
62,007	62,563	62,706	62,706	שטחים מושכרים בפועל (במ"ר)
93,322	24,151	24,102	24,801	סך הכל הכנסות (באלפי ש"ח)
6%	6.2%	6.1%	6.3%	שיעור תשואה בפועל
33	33	35	35	מספר שוכרים לסוף התקופה (לא כולל Brain Embassy)
125.1	128.7	128.1	131.8	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי, בש"ח) (1)
108.1	110.2	151.8	123.5	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי, בש"ח) (1),(2)

(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	1-9/24	1-9/25	תזרים מזומנים חיובי (שלילי)
באלפי ש"ח			
138,712	94,012	98,898	פעילות שוטפת
(187,933)	(148,320)	12,799	פעילות השקעה
(11,959)	22,607	95,454	פעילות מימון
(61,180)	(31,701)	207,151	סה"כ

לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-98 מיליוני ש"ח.

בתקופת הדוח, לחברה תזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה בסך של כ-12.8 מיליוני ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה, בסך של כ-148.3 מיליוני ש"ח, בתקופה מקבילה אשתקד. בתקופת הדוח, שילמה החברה עבור השקעות בנדל"ן סך של כ-84 מיליוני ש"ח. בגין מכירת הנכס באופקים התקבלה תמורה בסך של כ-47 מיליוני ש"ח ובגין פירעון עסקאות הגנה, התקבלה תמורה נטו בסך של כ-35 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-95.5 מיליוני ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בסך של כ-22.6 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. פעילות המימון הושפעה בעיקר משתי הנפקות של אגרות החוב (סדרה יג'), בדרך של הרחבת סדרה, בסך כולל של 350 מיליוני ש"ח ע.ג., בתמורה נטו בסך כולל של כ-381 מיליוני ש"ח ומפירעונות קרן של הלוואות ואגרות חוב בסך של כ-415 מיליוני ש"ח. בנוסף, הונפקו הון מניות רגילות וכתבי אופציה (סדרה 9) בתמורה נטו בסך כולל של כ-126.9 מיליוני ש"ח.

7. נזילות

ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-285 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-287 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.

לפרטים אודות הנפקות שביצעה החברה, ראו סעיפים 2.1, 2.5 ו-2.6 לעיל.

בתקופת הדוח ולאחריה, האריכה חברת הבת בקנדה הלוואות, כאמור בסעיף 1.3 לעיל.

ליום 30 בספטמבר 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 מחוייבת החברה, ראו נספח ב' להלן.

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

מיליוני אירו	מיליוני דולר קנדי	מיליוני זלטי	נכסים לא כספיים, נטו התחייבויות כספיות, נטו
345 (121)	569 (244)	64 (3)	
224	325	61	עודף נכסים, נטו

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 החברה עסקאות הגנה על המט"ח באמצעות עסקאות פורוורד ועסקאות צילינדר.

נכון ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה הגנות כאמור להלן:

- בגין החשיפה לשינוי בשער החליפין של האירו/ש"ח, על עודף נכסים בסך של כ-224 מיליוני אירו, קיימות עסקאות הגנה מסוג צילינדר בסך של כ-99 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-325 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 בספטמבר 2025 הסכום בסיכון בפועל, על בסיס המודל שאומץ, הסתכם בסך כ-99 מיליוני ש"ח. השפעת הסכום בסיכון תביא ליחס הון למאזן (בניכוי מזומנים), של כ-27.7% ובהתחשב בהגנות הקיימות תביא ליחס של כ-29.2%.
- 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 בספטמבר 2025, השפעת השינוי תביא ליחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים), של כ-27% ובהתחשב בהגנות הקיימות תביא ליחס של כ-29.8%.

רועי גדיש
מנכ"ל

דורון שניידמן
יו"ר הדירקטוריון

25 בנובמבר, 2025

נספח א' - דוח בסיסי הצמדה

30 בספטמבר 2025

באלפי ש"ח

ממד	אירו	דולר	דולר קנדי	זלוטי	ללא הצמדה	פריטים לא כספיים	סה"כ
רכוש							
-	9,722	49	61,456	17,107	294,667	-	383,001
-	12,533	-	3,003	-	7,060	-	22,596
-	33,662	-	-	21,286	15,853	-	70,801
-	2,342	-	876	-	11,161	-	14,379
137	4,867	-	3,980	-	-	-	8,984
-	-	-	169	-	-	-	169
1,238	26,501	-	60,836	384	-	-	88,959
1,375	89,627	49	130,320	38,777	328,741	-	588,889
יתרות חובה לא כספיות							
-	-	-	-	-	-	4,256	4,256
-	-	-	-	-	-	10,552	10,552
-	-	-	-	-	-	4,805,499	4,805,499
-	-	-	-	-	-	241,402	241,402
-	-	-	-	-	-	14,025	14,025
-	-	-	-	-	-	2,701	2,701
-	-	-	-	-	-	5,078,435	5,078,435
1,375	89,627	49	130,320	38,777	328,741	5,078,435	5,667,324
סה"כ נכסים							
התחייבויות							
-	15,287	-	4,914	-	1,121	-	21,322
1,191	7,988	-	-	122	-	-	9,301
-	-	-	-	-	50	-	50
10	14,765	-	6,618	-	-	-	21,393
1,832	26,391	-	31,669	920	12,547	-	73,359
4	2,214	-	-	-	-	-	2,218
387,811	473,914	-	605,615	40,428	-	-	1,507,768
2,212,348	-	-	-	-	-	-	2,212,348
2,603,196	540,559	-	648,816	41,470	13,718	-	3,847,759
יתרות זכות לא כספיות							
-	-	-	-	-	-	10,494	10,494
-	-	-	-	-	-	272,026	272,026
-	-	-	-	-	-	282,520	282,520
2,603,196	540,559	-	648,816	41,470	13,718	282,520	4,130,279
סה"כ התחייבויות							

נספח ב' - אגרות החוב שבמחזור

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

מועדי תשלום												שווי נקוב					סדרה	מועדי הנפקה	ההנפקה	במועד ההנפקה	לתאריך המאזן	מוערך מחדש	ריבית שנצברה	סך הכל שווי בספרים ⁹	שווי בורסאי 30.9.25	שיעור הריבית הנקובה	קרן	ריבית	בסיס הצמדה קרן וריבית	זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	הערב לתשלום ההתחייבות																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
אלפי ש"ח																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		צמוד למדד שפורסם בחודש מרס 2018	ביום 1 בספטמבר 2018 ובימים 1 במרס ו-1 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2027 (כולל)	ביום 1 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל)	שנתית קבועה בשיעור של 2.85%	325,924	328,159	774	325,945	271,490	מרס 2018	183,420	י'																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																										

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, באופק יציב, על ידי מידרוג בע"מ.

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.

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

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

אגרות החוב סדרות י' עד יג'				
נושא אמת המידה	אמות מידה לסנקציית ריבית	אמות מידה לפירעון מיידי	30.9.2025	31.12.2024
סך ההון	לא יפחת מ- 730 מ' ש"ח, 875 מ' ש"ח, 920 מ' ש"ח ו- 1,070 מ' ש"ח בסדרות י'-יג', בהתאמה.	לא יפחת לתקופה של 2 רבעונים רצופים מ- 630 מ' ש"ח, 780 מ' ש"ח, 820 מ' ש"ח ו-920 מ' ש"ח, בסדרות י' - יג', בהתאמה.	כ-1,537 מיליון ש"ח	כ-1,395.5 מיליון ש"ח
יחס הון למאזן בניכוי מזומנים ופקדונות	לא יפחת מ- 22% בסדרה י', ולא יפחת מ- 23% בסדרות יא'-יג'.	לא יפחת לתקופה של 2 רבעונים רצופים מ-19% בסדרה י' ולא יפחת מ- 20% בסדרות יא'-יג'.	כ-29.3%	כ-26.5%
יחס חוב מאוחד נטו ל- NOI מותאם	לא יעלה על 15.	לא יעלה, במשך שני רבעונים רצופים, על 18 בסדרות י'-יב ועל 17 בסדרה יג'.	כ-9.8	כ-10.6
דירוג אגרות החוב	לא 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 76%, 75%, 74% ו-73% בסדרות י' - יג' בהתאמה.		כ-67.6%	כ-70.9%
הון לאחר החלוקה	לא יפחת מ- 800מ' ש"ח, 930 מ' ש"ח, 950 מ' ש"ח ו-1,090 מ' ש"ח בסדרות י' - יג', בהתאמה.		כ-1,537 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-98 מיליוני אירו שניתן לנכסים בפולין (אחריות צולבת), למעט הנכסים צ'ייסקייגו ו-BMW:

נושא אמת המידה	אמות המידה	30.9.2025	31.12.2024
ממוצע משוקלל של אורך החוזים (WALT)	לא יפחת מ- 24 חודשים.	כ-51	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-38%	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-2.24	כ-1.8
יחס הכיסוי ב-6 חודשים הקרובים (על בסיס חוזים שנחתמו) (DSCR)		כ-2.06	כ-2.1

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2025

בלתי מבוקרים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר, 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או ההפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת 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-51.9% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר, 2025 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-56.4% וכ-58.4% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה 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	ליום	
31 בדצמבר	30 בספטמבר	
2024	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

175,263	224,488	383,001	מזומנים ושווי מזומנים
18,404	20,767	22,596	לקוחות
14,793	14,472	18,621	פקדונות
20,785	22,619	24,931	חייבים ויתרות חובה
26,214	28,414	169	הלוואות
11,613	8,256	8,984	מסים לקבל
90,477	16,214	88,312	נגזרים
<u>357,549</u>	<u>335,230</u>	<u>546,614</u>	
46,700	46,700	-	נכס מוחזק למכירה
<u>404,249</u>	<u>381,930</u>	<u>546,614</u>	

נכסים לא שוטפים

47,545	42,748	52,180	פקדונות
1,703	6,665	647	נגזרים
14,267	18,508	14,025	רכוש קבוע, נטו
4,800,554	5,056,282	4,805,499	נדל"ן להשקעה
215,550	225,237	241,402	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,239	2,048	2,701	נכסים בלתי מוחשיים
3,938	7,300	4,256	מסים נדחים
<u>5,085,796</u>	<u>5,358,788</u>	<u>5,120,710</u>	
<u>5,490,045</u>	<u>5,740,718</u>	<u>5,667,324</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות			
363,630	647,767	332,603	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
368,407	360,728	385,044	חלויות שוטפות של אגרות חוב
22,095	20,100	21,322	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1,377	1,616	2,218	מסים לשלם
82,443	85,254	83,853	זכאים ויתרות זכות
923	29,912	6,666	נגזרים
838,875	1,145,377	831,706	
התחייבויות לא שוטפות			
1,218,958	1,077,250	1,175,165	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומגופים פיננסיים אחרים
1,748,102	1,746,432	1,827,304	אגרות חוב
3,922	1,659	2,635	נגזרים
50	50	50	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
20,031	28,330	21,393	התחייבויות אחרות
264,643	273,474	272,026	מסים נדחים
3,255,706	3,127,195	3,298,573	
הון			
208,514	208,514	232,588	הון מניות
592,048	592,048	689,491	פרמיה על מניות
10,918	15,651	13,907	קרנות אחרות
(413,384)	(336,889)	(434,692)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
997,368	988,822	1,035,751	יתרת רווח
1,395,464	1,468,146	1,537,045	סך הכל הון
5,490,045	5,740,718	5,667,324	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

מנור ליאת סמנכ"לית כספים	גדיש רועי מנכ"ל	שנידמן דורון יו"ר הדירקטוריון	25 בנובמבר, 2025 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------	--------------------	----------------------------------	--

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2024	2025	2024	2025	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)				
הכנסות					
338,030	86,854	84,152	250,964	254,837	הכנסות מהשכרת נכסים עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(72,103)	10,503	-	(25,830)	22,239	
265,927	97,357	84,152	225,134	277,076	
הוצאות					
49,220	13,007	13,081	36,855	38,317	אחזקת נכסים, נטו הנהלה וכלליות
53,762	12,989	14,509	38,749	41,097	
102,982	25,996	27,590	75,604	79,414	
162,945	71,361	56,562	149,530	197,662	רווח לפני מימון
38,836	(8,784)	19,962	(5,814)	24,985	הכנסות מימון הוצאות מימון
(206,292)	(62,507)	(61,283)	(166,337)	(173,586)	
(167,456)	(71,291)	(41,321)	(172,151)	(148,601)	הוצאות מימון, נטו
(4,511)	70	15,241	(22,621)	49,061	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
2,617	(2,117)	(483)	(6,947)	10,678	מיסים על ההכנסה (הטבת מס)
(7,128)	2,187	15,724	(15,674)	38,383	רווח נקי (הפסד)
רווח נקי (הפסד) למניה (בש"ח)					
(0.04)	0.01	0.09	(0.1)	0.23	רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
(7,128)	2,187	15,724	(15,674)	38,383	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)	(5,090)	462	(5,946)	(2,433)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
(66,956)	10,626	(25,317)	9,539	(21,308)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(77,277)	5,536	(24,855)	3,593	(23,741)	סה"כ סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
(77,687)	5,536	(24,855)	3,593	(23,741)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(84,815)	7,723	(9,131)	(12,081)	14,642	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)					
-	-	-	-	38,383	38,383
-	-	(2,433)	(21,308)	-	(23,741)
-	-	(2,433)	(21,308)	38,383	14,642
24,074	97,443	5,400	-	-	126,917
-	-	22	-	-	22
232,588	689,491	13,907	(434,692)	1,035,751	1,537,045
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025					

רווח נקי
סה"כ הפסד כולל אחר
סה"כ רווח (הפסד) כולל
הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
תשלום מבוסס מניות

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)					
-	-	-	-	(15,674)	(15,674)
-	-	(5,946)	9,539	-	3,593
-	-	(5,946)	9,539	(15,674)	(12,081)
-	-	362	-	-	362
208,514	592,048	15,651	(336,889)	988,822	1,468,146
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024					

הפסד
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
סה"כ רווח (הפסד) כולל
תשלום מבוסס מניות

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	8,045	(409,375)	1,020,027	1,419,259
-	-	-	-	15,724	15,724
-	-	462	(25,317)	-	(24,855)
-	-	462	(25,317)	15,724	(9,131)
24,074	97,443	5,400	-	-	126,917
232,588	689,491	13,907	(434,692)	1,035,751	1,537,045
יתרה ליום 1 ביולי, 2025					
רווח נקי					
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר					
סה"כ רווח (הפסד) כולל					
הנפקת הון מניות וכתבי אופציה					
יתרה ליום 30 בספטמבר, 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	20,657	(347,515)	986,635	1,460,339
-	-	-	-	2,187	2,187
-	-	(5,090)	10,626	-	5,536
-	-	(5,090)	10,626	2,187	7,723
-	-	84	-	-	84
208,514	592,048	15,651	(336,889)	988,822	1,468,146
יתרה ליום 1 ביולי, 2024					
רווח נקי					
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר					
סה"כ רווח (הפסד) כולל					
תשלום מבוסס מניות					
יתרה ליום 30 בספטמבר, 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	
(7,128)	(7,128)	-	-	-	
(77,687)	-	(10,731)	-	-	
(84,815)	(7,128)	(10,731)	-	-	
414	-	414	-	-	
1,395,464	997,368	10,918	592,048	208,514	

יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)

הפסד

סה"כ הפסד כולל אחר

סה"כ הפסד כולל

תשלום מבוסס מניות

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 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

(7,128)	2,187	15,724	(15,674)	38,383	רווח נקי (הפסד)
---------	-------	--------	----------	--------	-----------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי
מזומנים מפעילות שוטפת:

72,103	(10,503)	-	25,830	(22,239)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
167,456	71,291	41,321	172,151	148,601	הוצאות מימון, נטו
(136)	(20)	412	(57)	411	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
13,316	3,427	3,476	10,306	10,398	פחת והפחתות
2,617	(2,117)	(483)	(6,947)	10,678	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
414	84	-	362	22	עלות תשלום מבוסס מניות
255,770	62,162	44,726	201,645	147,871	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(2,328)	(910)	(4,705)	(3,771)	(4,018)	עלייה בלקוחות
8,838	7,174	(1,358)	5,342	(3,160)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(699)	6,899	378	(3,020)	1,039	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
4,474	5,693	7,611	2,838	8,098	עלייה בזכאים ויתרות זכות
10,285	18,856	1,926	1,389	1,959	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה
עבור:

(121,051)	(39,770)	(36,351)	(98,242)	(98,524)	ריבית ששולמה
17,415	4,181	4,550	16,170	12,813	ריבית שהתקבלה
(19,020)	(5,472)	(1,668)	(13,592)	(6,256)	מסים ששולמו
2,441	-	-	2,316	2,652	מסים שהתקבלו
(120,215)	(41,061)	(33,469)	(93,348)	(89,315)	
138,712	42,144	28,907	94,012	98,898	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 בספטמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(15,134)	(1,388)	1,289	(10,005)	(8,722)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
28,567	-	500	28,567	47,000	הפקדה בפקדונות, נטו
(2,546)	-	(1,261)	(2,546)	(1,261)	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(26,421)	(2,268)	(1,288)	(24,577)	(6,262)	מסים ששולמו בגין רווחי הון לצרכי מס
15,075	6,187	13,891	9,199	40,954	תשלום בגין עסקאות הגנה
(117,978)	(36,587)	(22,496)	(99,222)	(65,106)	תמורה בגין עסקאות הגנה
(61,129)	(11,045)	(1,156)	(42,090)	(11,988)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה
(2,443)	(794)	(178)	(2,321)	(1,090)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
818	300	129	731	131	רכישת רכוש קבוע
(5,061)	(2,550)	(2,521)	(4,645)	(5,639)	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(1,731)	(396)	(477)	(1,411)	(727)	היוון ריבית ששולמה לנדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	-	-	25,484	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
50	(27)	(10)	-	25	פרעון הלוואה שניתנה לרוכש הנכס בקנדה
					פרעון (מתן) הלוואה לשותפים בנכסים בקנדה
					ולאחרים, נטו
(187,933)	(48,568)	(13,578)	(148,320)	12,799	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
					לפעילות) השקעה
169,600	89,730	-	169,587	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(94,519)	(26,969)	(15,909)	(59,844)	(58,459)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(412)	(104)	(106)	(307)	(316)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
-	-	126,917	-	126,917	פרעון התחייבות בגין חכירה
11,518	2,029	242	11,317	2,467	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
(138)	-	(43)	(138)	(43)	תמורה מעסקאות הגנה על המדד
(345,313)	(320,504)	(330,445)	(345,313)	(356,105)	תשלום בגין עסקאות הגנה על המדד וקיבוע
247,305	-	220,192	247,305	380,993	ריבית
					פרעון אגרות חוב
					תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות
					הנפקה
(11,959)	(255,818)	848	22,607	95,454	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו
					לפעילות) מימון
(15,969)	1,470	(1,442)	3,777	587	הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ביחידות
(77,149)	(260,772)	14,735	(27,924)	207,738	מוחזקות בחו"ל
252,412	485,260	368,266	252,412	175,263	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
175,263	224,488	383,001	224,488	383,001	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
20,943	19,807	12,462	19,807	12,462	(א) פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי
					מזומנים
					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 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה 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 בספטמבר 2025, לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-285 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 (בנקודות *)
	זלוטי פולין	דולר קנדי	אירו	
30.9.2025	0.909	2.375	3.881	264.9
30.9.2024	0.970	2.7435	4.1524	257.6
31.12.2024	0.888	2.535	3.7964	257.3
שיעור השינוי בתקופה				
	%	%	%	%
ספטמבר 2025 (9 חודשים)	2.3	(6.3)	2.2	2.9
ספטמבר 2025 (3 חודשים)	(2.5)	(3.8)	(1.9)	1.4
ספטמבר 2024 (9 חודשים)	5.0	0.2	3.5	3.5
ספטמבר 2024 (3 חודשים)	4.1	0.1	3.3	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 תשעה חודשים שהסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2025

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

97,087	14,228	87,329	65,114	263,758	הכנסות מהשכרת נכסים לפני הפחתות הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(61)	-	(279)	(8,581)	(8,921)	
17,049	-	5,190	-	22,239	

114,075	14,228	92,240	56,533	277,076	סה"כ הכנסות
---------	--------	--------	--------	---------	-------------

88,934	8,973	63,796	35,959	197,662	תוצאות המגזר
--------	-------	--------	--------	---------	--------------

(148,601)					הוצאות מימון, נטו
-----------	--	--	--	--	-------------------

49,061					רווח לפני מסים על ההכנסה
--------	--	--	--	--	--------------------------

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

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

93,513	14,799	78,023	73,413	259,748
(64)	-	(442)	(8,278)	(8,784)
18,019	-	(43,849)	-	(25,830)

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

111,468	14,799	33,732	65,135	225,134
---------	--------	--------	--------	---------

סה"כ הכנסות

87,507	9,956	6,724	45,343	149,530
--------	-------	-------	--------	---------

תוצאות המגזר

(172,151)

הוצאות מימון, נטו

(22,621)

הפסד לפני מסים על ההכנסה

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

32,705	4,850	29,022	20,539	87,116
(16)	-	(90)	(2,858)	(2,964)

הכנסות מהשכרת נכסים לפני הפחתות
הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים

32,689	4,850	28,932	17,681	84,152
--------	-------	--------	--------	--------

סה"כ הכנסות

23,493	3,322	19,640	10,107	56,562
--------	-------	--------	--------	--------

תוצאות המגזר

(41,321)

הוצאות מימון, נטו

15,241

רווח לפני מסים על הכנסה

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

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

31,835	4,888	27,191	25,813	89,727
(20)		(119)	(2,734)	(2,873)
10,503	-	-	-	10,503
42,318	4,888	27,072	23,079	97,357
34,122	3,529	17,813	15,897	71,361
				(71,291)
				70

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

רווח 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 בספטמבר 2024		ליום 30 בספטמבר 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	1,071,080	1,101,338	976,471	993,426
2,103,110	2,116,509	2,061,097	2,107,160	2,195,718	2,212,348
3,131,042	3,181,215	3,132,177	3,208,498	3,172,189	3,205,774

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 בספטמבר 2025 החברה מחזיקה במכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לפי הסיווגים כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2024			ליום 30 בספטמבר 2024			ליום 30 בספטמבר 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	-	-	22,879	-	-	88,959	-
---	--------	---	---	--------	---	---	--------	---

נגזרים

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן

-	4,845	-	-	31,571	-	-	9,301	-
---	-------	---	---	--------	---	---	-------	---

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 החוב (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.
- 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.
- ד. 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-220.2 מיליוני ש"ח. התמורה מגלמת ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד בשיעור של כ-3.78% (לאחר הוצאות הנפקה).
- ה. בחודש ספטמבר 2025, השלימה החברה הצעה לציבור של 24,074,000 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, של החברה, וכן סך של 7,944,420 כתבי אופציה (סדרה 9) של החברה, בתמורה נטו (לאחר הוצאות הנפקה) בסך של כ-126.9 מיליוני ש"ח. כתבי האופציה האמורים ניתנים למימוש לעד 7,944,420 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, של החברה כנגד תשלום במזומן של מחיר המימוש בסך של 6.77 ש"ח לכל כתב אופציה, לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו (בכפוף להתאמות), וזאת עד למועד האחרון למימוש שיתקיים ביום 10 בספטמבר 2027 (כולל). במסגרת ההצעה לציבור האמורה, השתתפו גם חלק מבעלי השליטה בחברה (צור שמיר אחזקות בע"מ, ישיר איי.די.אי. אחזקות בע"מ, א.ד.ש. אחדות אחזקות בע"מ וש.ש. אחדות אחזקות בע"מ) בשיעור כולל של כ-63.9%.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

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

ליום 30 בספטמבר, 2025

בלתי מבוקרים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

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

ליום 30 בספטמבר, 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 בספטמבר, 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 ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 בספטמבר, 2025 לתקופות של תשעה 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 המיוחדים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-976,253 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר, 2025 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-21,469 וכ-6,257 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה 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 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 שניודע 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 ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
25 בנובמבר, 2025

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2024	ליום 30 בספטמבר 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
102,597	142,662	291,930	נכסים שוטפים
13,802	13,760	14,754	מזומנים ושווי מזומנים
2,608	6,753	6,916	פקדונות
12,193	11,833	13,723	לקוחות
34	101	124	חייבים ויתרות חובה
86,098	9,919	87,168	מסים לקבל
			נגזרים
217,332	185,028	414,615	
46,700	46,700	-	נכס מוחזק למכירה
264,032	231,728	414,615	
10	10	9	נכסים לא שוטפים
344	4,661	252	פקדונות
638,613	598,854	680,195	נגזרים
1,041,501	1,203,874	1,018,102	הלוואות לחברות מוחזקות
1,840,300	1,831,865	1,872,430	חברות מוחזקות
215,550	225,237	241,402	נדל"ן להשקעה
8,670	8,847	8,392	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,236	1,976	2,693	רכוש קבוע
			נכסים בלתי מוחשיים
3,747,224	3,875,324	3,823,475	
4,011,256	4,107,052	4,238,090	
35,425	35,454	167,778	התחייבויות שוטפות
754	2,576	956	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
19,847	19,367	16,068	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
368,407	360,728	385,044	זכאים ויתרות זכות
304	29,819	4,959	חלות שוטפת של אגרות חוב
			נגזרים
424,737	447,944	574,805	
370,049	376,210	220,033	התחייבויות לא שוטפות
1,748,102	1,746,432	1,827,304	הלוואות מתאגידים בנקאיים
50	50	50	אגרות חוב
224	299	1,189	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
292	394	10	נגזרים
72,338	67,577	77,654	התחייבויות אחרות
			מסים נדחים
2,191,055	2,190,962	2,126,240	
208,514	208,514	232,588	הון
592,048	592,048	689,491	הון המניות
10,918	15,651	13,907	פרמיה על מניות
(413,384)	(336,889)	(434,692)	קרנות אחרות
997,368	988,822	1,035,751	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
1,395,464	1,468,146	1,537,045	יתרת רווח
4,011,256	4,107,052	4,238,090	

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

25 בנובמבר, 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 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
הכנסות					
121,317	30,746	31,491	90,284	93,537	הכנסות מהשכרת נכסים
(49)	10,503	-	18,019	17,049	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
121,268	41,249	31,491	108,303	110,586	
הוצאות					
7,432	1,893	2,241	5,758	5,914	הוצאות אחזקה, נטו
23,942	5,691	6,954	17,050	19,300	הנהלה וכלליות
31,374	7,584	9,195	22,808	25,214	
89,894	33,665	22,296	85,495	85,372	רווח לפני מימון
68,247	(1,206)	25,651	15,939	42,065	הכנסות מימון
(144,793)	(47,449)	(45,427)	(121,369)	(122,617)	הוצאות מימון
(76,546)	(48,655)	(19,776)	(105,430)	(80,552)	הוצאות מימון, נטו
13,348	(14,990)	2,520	(19,935)	4,820	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(12,569)	(8,703)	(3,574)	(14,079)	(2,386)	הטבת מס
25,917	(6,287)	6,094	(5,856)	7,206	רווח (הפסד) לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(33,045)	8,474	9,630	(9,818)	31,177	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
(7,128)	2,187	15,724	(15,674)	38,383	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 בספטמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח		
(7,128)	2,187	15,724	(15,674)	38,383	רווח נקי (הפסד)
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
(410)	-	-	-	-	הערכה מחדש בגין שערות 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)	(5,090)	462	(5,946)	(2,433)	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור תזרימי מזומנים, נטו
(66,956)	10,626	(25,317)	9,539	(21,308)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(77,277)	5,536	(24,855)	3,593	(23,741)	סה"כ רכיבים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
(77,687)	5,536	(24,855)	3,593	(23,741)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(84,815)	7,723	(9,131)	(12,081)	14,642	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 בספטמבר 2024	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2025	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה					
(7,128)	2,187	15,724	(15,674)	38,383	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:					
33,045	(8,474)	(9,630)	9,818	(31,177)	חלק החברה ב- (רווחי) הפסדי חברות מוחזקות
1,513	389	444	1,109	1,302	פחת והפחתות
49	(10,503)	-	(18,019)	(17,049)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
76,546	48,655	19,776	105,430	80,552	הוצאות מימון, נטו
(137)	(20)	412	(57)	411	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
(12,569)	(8,703)	(3,574)	(14,079)	(2,386)	הטבת מס
348	71	-	304	19	תשלום מבוסס מניות
98,795	21,415	7,428	84,506	31,672	
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:					
3,234	(2,640)	(2,646)	(911)	(4,308)	ירידה (עלייה) בלקוחות
539	2,945	(754)	904	(636)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(559)	(421)	(41)	1,293	19	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
2,630	805	1,508	(2,570)	(2,866)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
5,844	689	(1,933)	(1,284)	(7,791)	
מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עביר:					
(60,971)	(25,495)	(20,857)	(53,285)	(54,286)	ריבית ששולמה
27,843	1,819	1,473	26,498	19,047	ריבית שהתקבלה
(129)	(21)	(30)	(67)	(90)	מסים ששולמו
(33,257)	(23,697)	(19,414)	(26,854)	(35,329)	
64,254	594	1,805	40,694	26,935	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 בספטמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר	
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
(12,364)	(3,309)	(8,988)	(11,889)	(16,232)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
-	-	500	-	47,000	השקעות בנדל"ן להשקעה
-	-	(1,261)	-	(1,261)	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
2,500	-	-	2,500	4,500	מסים ששולמו בגין מימוש נדל"ן להשקעה
(26,421)	(2,268)	(1,288)	(24,577)	(6,262)	דיבידנד שהתקבל מחברות בנות
15,075	6,187	13,891	9,199	40,954	תשלום בגין עסקאות הגנה
(61,129)	(11,045)	(1,156)	(42,090)	(11,988)	תמורה בגין עסקאות הגנה
(5,061)	(2,550)	(2,521)	(4,645)	(5,639)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(615)	(612)	4,133	(612)	(867)	היוון ריבית ששולמה לנדל"ן להשקעה בהקמה
(2,238)	(575)	(176)	(2,086)	(847)	הפקדה לפיקדונות, נטו
(1,731)	(396)	(473)	(1,411)	(723)	רכישת רכוש קבוע
818	300	129	731	131	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
(61,106)	(7,720)	173	(19,844)	(11,228)	תמורה ממימוש רכוש קבוע
					פרעון (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(152,272)	(21,988)	2,963	(94,724)	37,538	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
					השקעה של החברה
132,550	89,730	-	132,550	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
(19,837)	(5,165)	(5,776)	(14,003)	(29,080)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(412)	(104)	(106)	(307)	(316)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
-	-	126,917	-	126,917	פרעון התחייבות בגין חכירה
11,317	2,029	242	11,317	2,467	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
(138)	-	(43)	(138)	(43)	תמורה בגין עסקאות הגנה על המדד
(345,313)	(320,504)	(330,445)	(345,313)	(356,105)	תשלום בגין עסקאות הגנה על המדד
247,305	-	220,192	247,305	380,993	פרעון אגרות חוב
					הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
25,472	(234,014)	10,981	31,411	124,833	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
					מימון של החברה
(145)	(1)	(36)	(7)	27	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(62,691)	(255,409)	15,713	(22,626)	189,333	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
165,288	398,071	276,217	165,288	102,597	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
102,597	142,662	291,930	142,662	291,930	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	5,773	1,084	5,773	1,084	

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

באור 1:- כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38' 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.

ב. ליום 30 בספטמבר 2025, לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-160 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

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, ראו באור 6 בתמצית דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2025, בהתאמה.

ב. בחודש ספטמבר 2025, השלימה החברה הצעה לציבור של 24,074,000 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, של החברה, וכן סך של 7,944,420 כתבי אופציה (סדרה 9) של החברה, בתמורה נטו (לאחר הוצאות הנפקה) בסך של כ-126.9 מיליוני ש"ח. כתבי האופציה האמורים ניתנים למימוש לעד 7,944,420 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, של החברה כנגד תשלום במזומן של מחיר המימוש בסך של 6.77 ש"ח לכל כתב אופציה, לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו (בכפוף להתאמות), וזאת עד למועד האחרון למימוש שיתקיים ביום 10 בספטמבר 2027 (כולל). במסגרת ההצעה לציבור האמורה, השתתפו גם חלק מבעלי השליטה בחברה (צור שמיר אחזקות בע"מ, ישיר איי.די.איי. אחזקות בע"מ, א.ד.ש. אחדות אחזקות בע"מ וש.ש. אחדות אחזקות בע"מ) בשיעור כולל של כ-63.9%.

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 בקורות 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, בקורות 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 30 ביוני 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 השלישי 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 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 30 ביוני 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

25 בנובמבר 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 השלישי 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 המתייחס 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 30 ביוני 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.

25 בנובמבר, 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 בדוח/ות 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 בדוח/ות הצעת מדף (ככל שיפורסם/ו על ידי החברה) בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2024 של החברה:

- (1) דוח סקירה מיום 25 בנובמבר, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 25 בנובמבר, 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון