



מצגת משקיעים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ | נובמבר 2025

המידע הנכלל במצגת זו מבוסס על המידע שנכלל בדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר, 2025 ובדוח התקופתי של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 כפי שפורסמו ביום 25 בנובמבר, 2025 וביום 30 במרס 2025 (אסמכתאות מס' 022441 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) וכן על מצגות ודיווחים מידיים קודמים אותם פרסמה החברה ואינו מחליף עיון בדיווחי החברה האמורים.

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

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

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

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

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

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

יובהר כי החברה אינה מתחייבת לעדכן את המידע הכלול במצגת.



אדגר השקעות ופיתוח בע"מ 30.9.2025

תפוסה

86%

שווי נדל"ן

5 מיליארד ש"ח

שטח בבעלות

410 אלפי מ"ר

שטח מנוהל

541 אלפי מ"ר

FFO

1-9/2025

91 מיליוני ש"ח

NOI

1-9/2025

225.4 מיליוני ש"ח

מספר שוכרים

482

בחודש ספטמבר 2025, השלימה החברה הנפקת הון בתמורה נטו בסך של כ-126.9 מיליוני ש"ח ושיפרה את יחסי המינוף של החברה.
נכון ליום 30.9.2025 יחס חוב נטו ל-CAP (בנטרול מיסים נדחים) הינו כ-64%.

צוות ניהול מקצועי מקומי

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

רכישת נכסים אסטרטגיים

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

בחירת שוק ממוקדת

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

סביבה ירוקה

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

אסטרטגיה דינאמית למימוש הזדמנויות

תזמון מימושים וניצול הזדמנויות השקעה חדשות למיקסום הערך בתיק הנכסים

מעקב צמוד אחר התפתחות מגמות ושינויים בשוק

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

המוצרים שלנו

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

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

משרדים קלאסי

מסחר

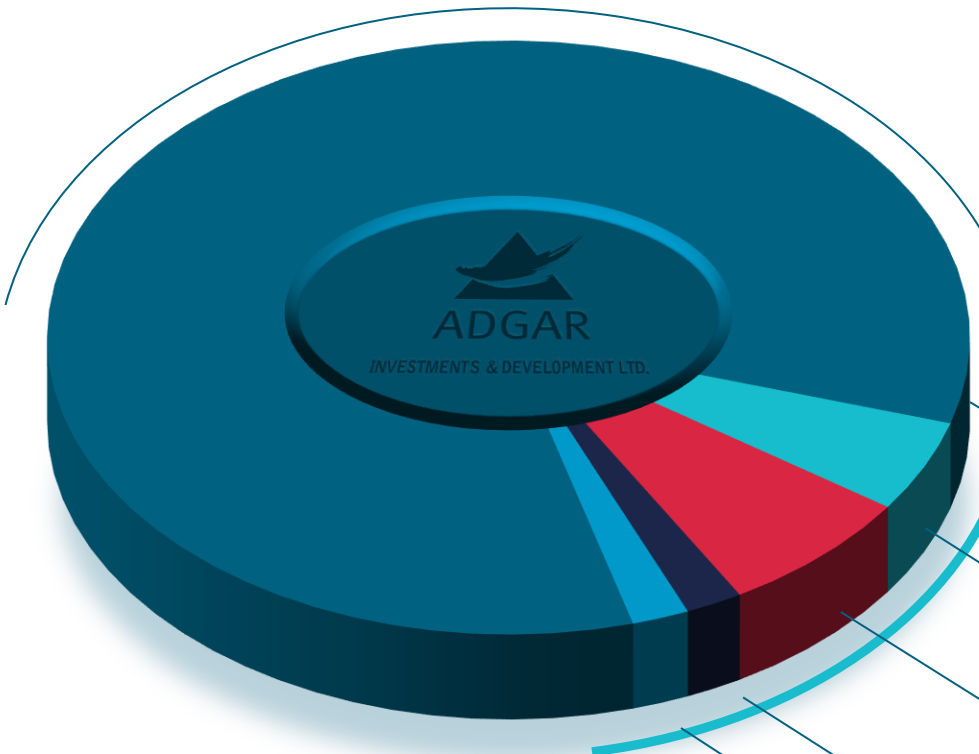


חללים משותפים

Service Office

משרדים מוכנים עם חבילת שירות בסיסית

דאטה סנטר



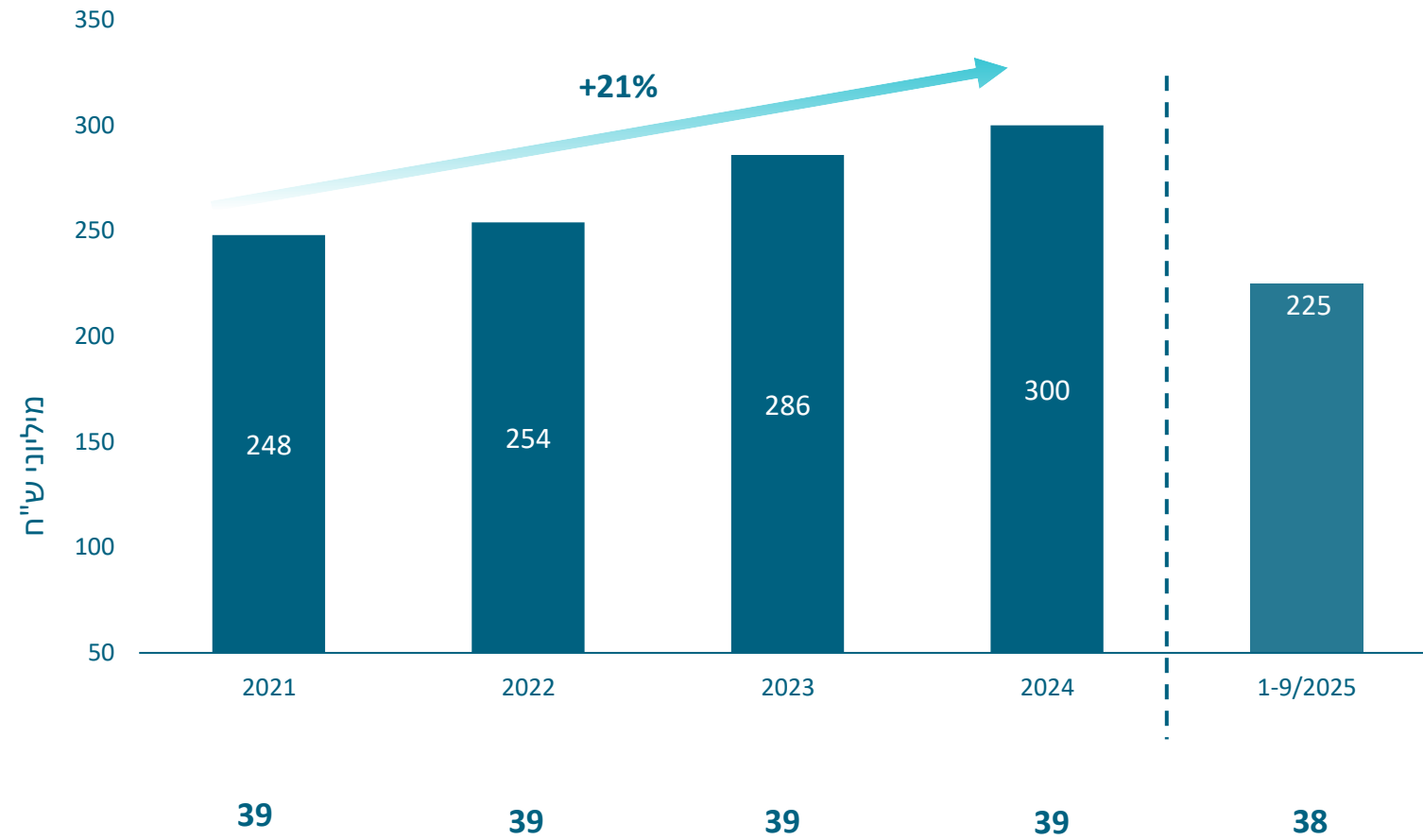
תיקי הנכסים של החברה | חלוקה גיאוגרפית 30.9.2025

מדינה	ישראל	קנדה	פולין	בלגיה	סה"כ
מיקוד תיק נכסים	תל-אביב	טורונטו	ורשה	אנטוורפן	
מספר נכסים (כולל נכס בהקמה) (1)	5	22	9	3	39
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 30.9.25)	96%	79%	87%	91%	86%
שווי נדל"ן להשקעה (ללא קרקעות) (במיליוני ש"ח)	1,872	1,083	1,165	254	4,374
שווי קרקעות (במיליוני ש"ח)	-	369	62	-	431
שווי נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)	241	-	-	-	241
שיעורי היוון (ממוצע)	6.2%	6.75%	8.6%	6.9%	

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

המשך צמיחה ב-NOI

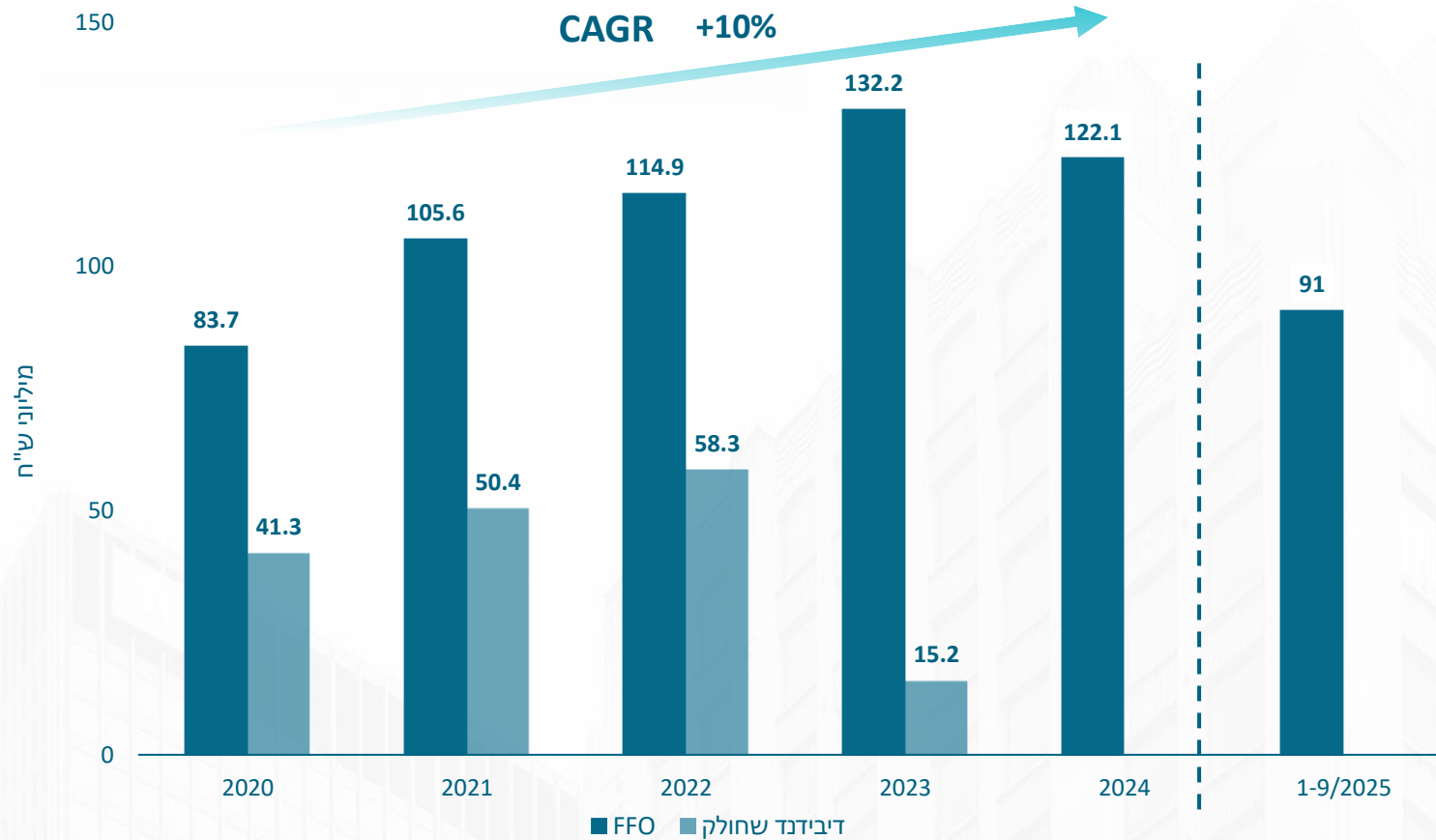
התפתחות ה- NOI על פני השנים



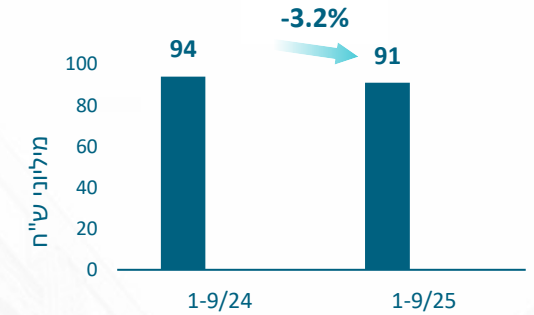
מספר נכסים מניבים



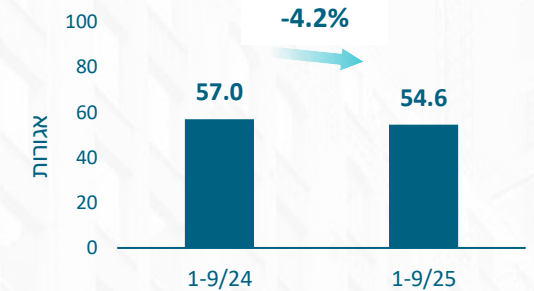
FFO ריאלי (גישת הנהלה)⁽¹⁾



FFO השוואה מול תקופה מקבילה אשתקד



FFO למניה השוואה מול תקופה מקבילה אשתקד



(1) לפרטים בדבר תוצאות FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו שקף 32 - נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים.

תחזיות החברה *

התחזית מבוססת על פי שערי החליפין ליום 30.9.2025, הנחות החברה בקשר עם חידוש חוזים ושיווק השטחים הפנויים (כולל פרוייקט באכלוס) וחידוש הלוואות בשיעורי ריבית המבוססים על תנאי השוק הנוכחיים.

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

בפועל
2024
במיליוני ש"ח

300

122.1

תחזית
2025
במיליוני ש"ח

300-310

115-125

NOI

FFO ריאלי
(גישת החברה) (1)

* מידע צופה פני עתיד – ראו שקף 2

(1) לפרטים בדבר תוצאות FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו שקף 32 נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים.

גמישות פיננסית | 30.9.2025

פילוח כלכלי למבנה המאזני ליום 30.9.2025

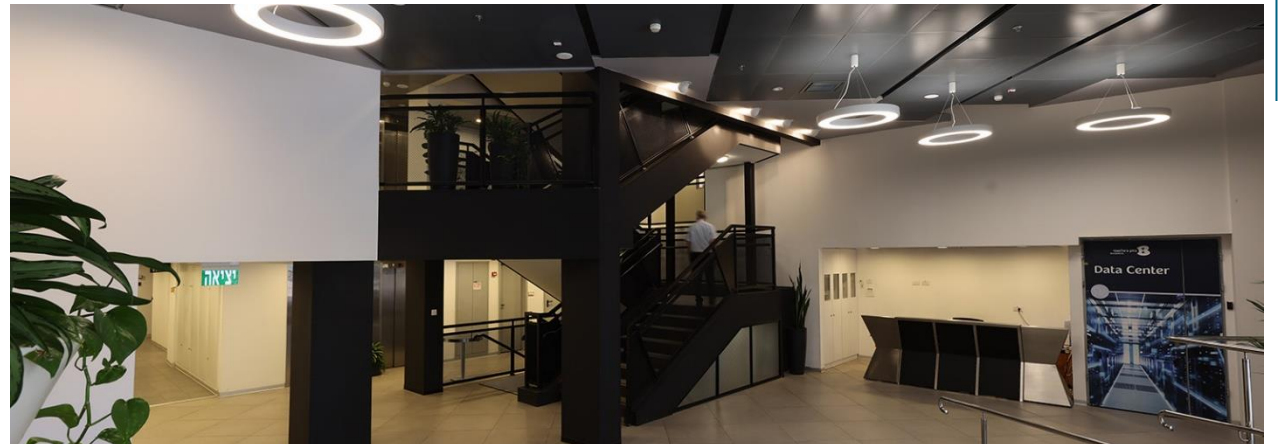
במיליוני ש"ח	
3,548	שווי נכסי, נטו
86	הון חוזר ויתרות אחרות
(268)	מסים נדחים
3,366	סך יתרות משויכות לפעילות
1.84 X	
(2,212)	אגרות חוב
383	סך מזומנים ושווה מזומנים
(1,829)	סך החוב התאגידי, נטו
1,537	סך יתרות מאזניות
268	בנטרול מסים נדחים
1,805	EPRA NAV
10.8	EPRA NAV למניה (ש"ח)

| אגרות החוב בדירוג A2.il עם אופק יציב.

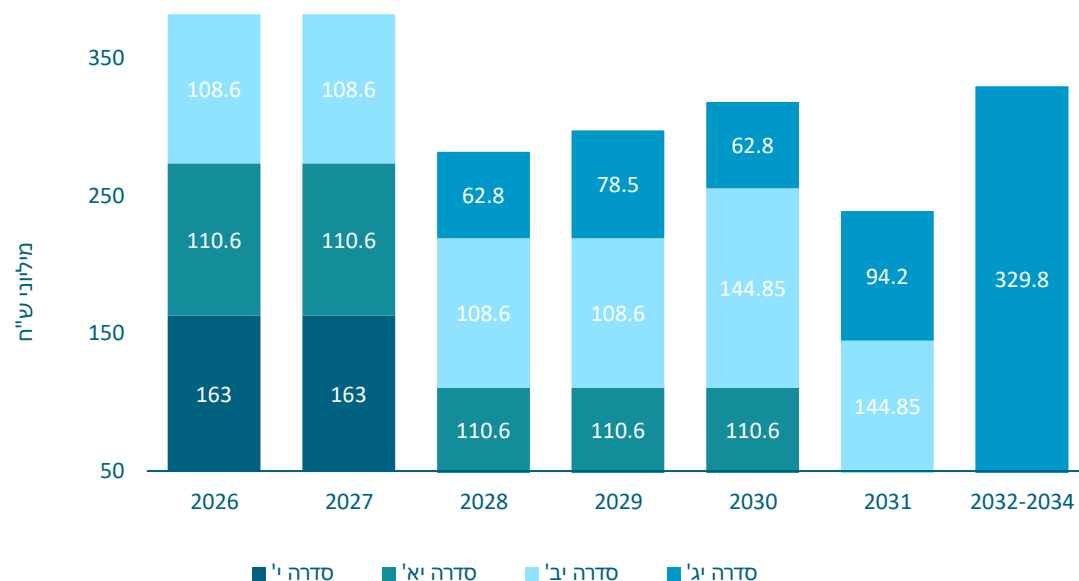
| יתרת מזומנים בסך של כ-383 מיליוני ש"ח.

| נכסים לא משועבדים בסך של 399 מיליוני ש"ח.

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



פירעונות קרן אגרות החוב



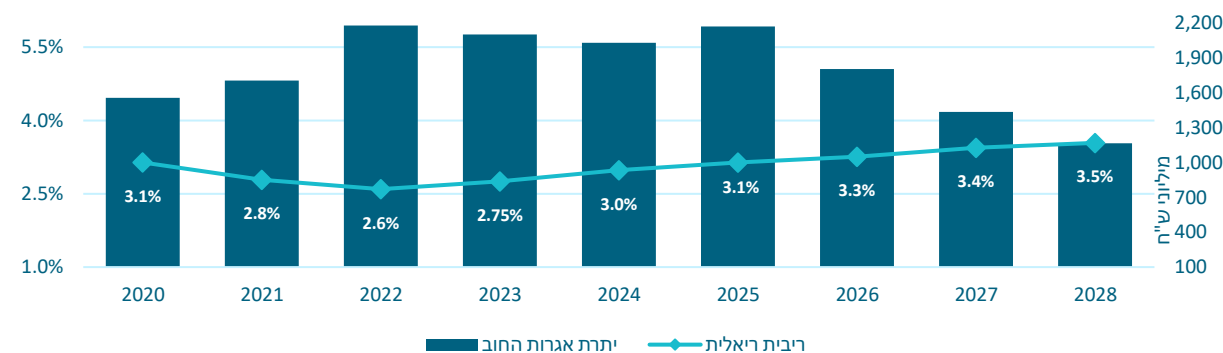
אגרות חוב | 2,212

ריבית אפקטיבית ממוצעת | 3.1%

מסגרת אשראי פנויה | 698



ריבית ריאלית ממוצעת על אגרות החוב שבמחזור



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

מתמהיל ההכנסות מקורו
בשוכרים דפנסיביים **61%**

מספר
שוכרים **49**

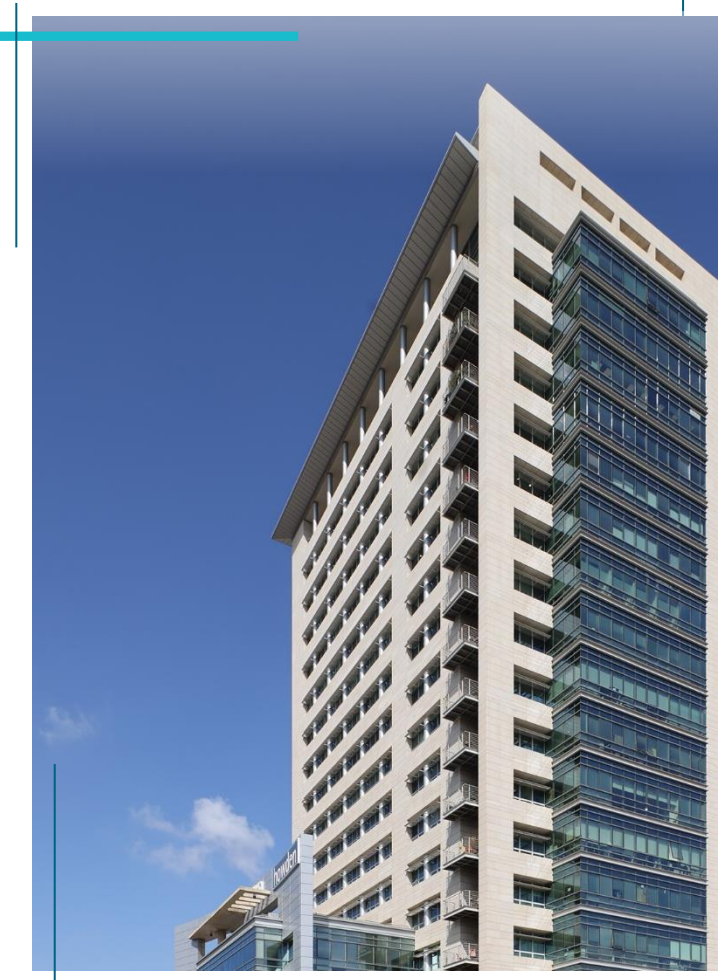
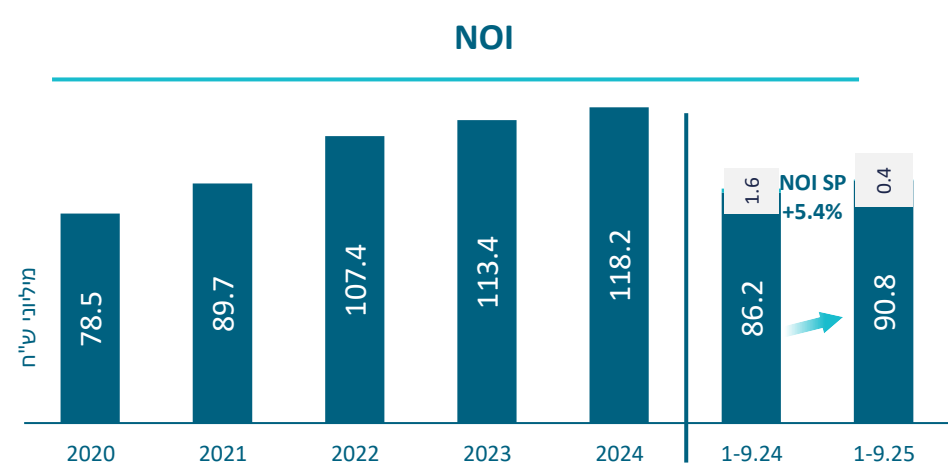
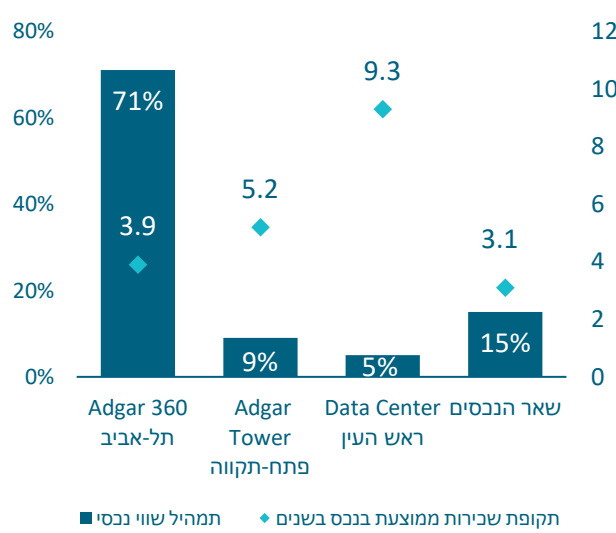
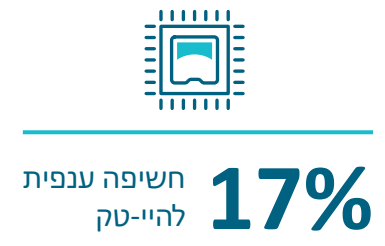
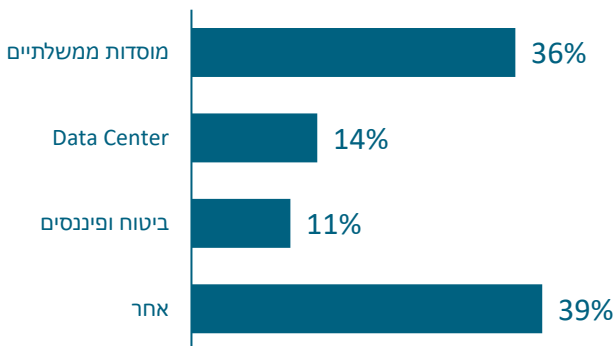
תקופת השכירות
הממוצעת
בתיק הנכסים **4.8**
שנים

אלפי מ"ר
שטח מנוהל **98**

אלפי מ"ר
שטח בבעלות **86**



תיק הנכסים בישראל, מדדים תפעוליים | 30.9.2025

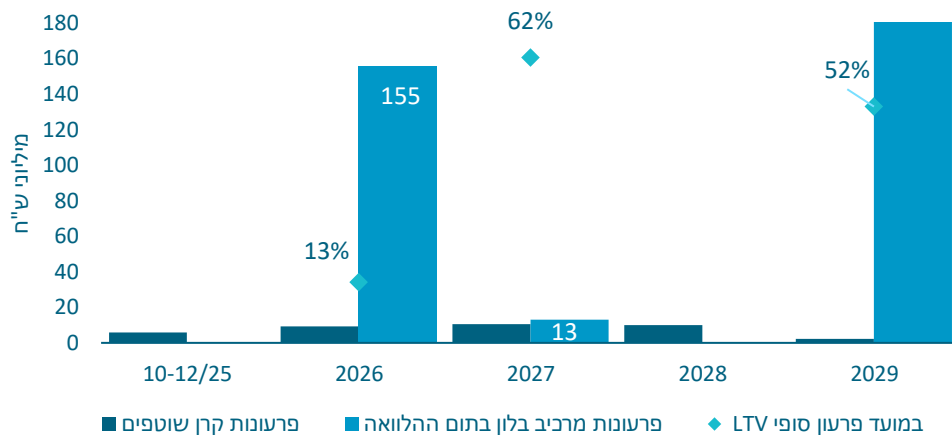


תיק הנכסים בישראל, מדדים פיננסיים | 30.9.2025

פעילות בתיק הנכסים:

במהלך חודש מרס 2025 השלימה החברה את הליך המכירה, של נכס החברה באופקים בתמורה כוללת של כ-47 מיליוני ש"ח. בגין הנכס נרשם ברבעון השלישי לשנת 2024 שיערוך חיובי בסך של כ-10.5 מיליוני ש"ח.

תמהיל פרעונות החוב המשויך לתיק הנכסים



שווי נכסי
2,118
מיליוני ש"ח

תשואה משוקללת בתפוסה מלאה
6.8%

שיעור LTV
18%

חוב מובטח
388
מיליוני ש"ח

ריבית ממוצעת
3.2%

* מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.

* הלוואות צמודות למדד כנגד הכנסות צמודות מדד.

מתחם אדגר 360, תל אביב | נתונים ליום 30.9.2025

Brain Embassy

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

51%

מתמחיל הכנסות המתחם נובע
משוכרים דפנסיביים:
משרדי ממשלה ושגרירויות

3.9 שנים

תקופת השכירות הממוצעת במתחם
לא כולל שטחי ה- Brain

מימון בנקאי - LTV

הלוואה בשיעור LTV של כ-14%
בנוסף, מסגרות אשראי מאושרות
ובלתי מנוצלות בסך 698 מיליוני ש"ח.

64 אלפי מ"ר - 99% מושכר

שטח המתחם הכולל להשכרה עם
1,011 מקומות חניה

שווי של כ-1.5 מיליארד ש"ח

NOI * 95 מיליוני ש"ח שנתי

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

101.4 ש"ח דמי שכירות למ"ר (בממוצע)

(לא כולל הכנסות נוספות ולא כולל Brain)
משרדי ממשלה כ-90 ש"ח למ"ר (בממוצע)

Data Center

Data Center לרווחת הדיירים במתחם

* מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.

מרכזי העסקים
הגדולים בעולם

TOP 10

מהווה את מרכז העסקים
השני בגודלו בצפון אמריקה

#2

תמ"ג שמייצרת העיר
מכלכלת המדינה כולה

20%

מתמהיל הכנסות מקורם
משוכרים דפנסיביים

23%

מספר
שוכרים

303

תקופת השכירות
הממוצעת

4.3 שנים

אלפי מ"ר
שטח מנוהל

278

אלפי מ"ר
שטח בבעלות

159



MARKET FUNDAMENTALS

	YOY Chg	Outlook
16.7% Vacancy Rate	▼	▼
691K YTD Net Absorption, SF	▼	▲
\$51.75 Asking Rent, PSF (Overall, All Property Classes)	▲	▬

ECONOMIC INDICATORS

	YOY Chg	Outlook
3.7M GTA Employment	▲	▼
8.9% GTA Unemployment Rate	▲	▲
7.1% Canada Unemployment Rate Source: Statistics Canada	▲	▬

FIRST RATE CUT OF 2025 ARRIVES, BUT HEADWINDS REMAIN

Tariff uncertainty continues to weigh most heavily on Ontario, suppressing growth and employment. The province's unemployment rate remains among the highest nationally, with the GTA rising to 8.9%, up 90 basis points (bps) year-over-year (YOY) as the automotive, manufacturing, and metal export sectors face ongoing strain. In September, the Bank of Canada introduced its first rate cut of 2025, lowering the policy rate from 2.75% to 2.50% while monitoring for further signs of economic softening. Despite a rebound in housing demand, affordability pressures and income insecurity continue to constrain buyers. *Source(s): (Statistics Canada, RBC Economics)*

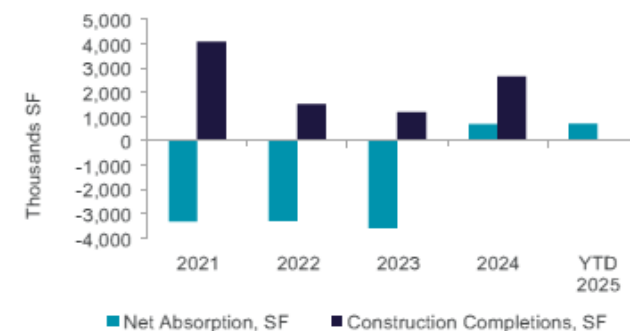
AFTER YEARS OF DRIFT, DOWNTOWN REBOUNDS AS SUBURBS FLATTEN

Downtown's office market has flipped the script in 2025. After spending much of the past year and a half in neutral, the market is finding its footing. Momentum that began early in the year accelerated through Q3 2025, pushing vacancy down 50 bps to a near two-year low of 16.5%, from 17.0% the previous quarter, breaking an 18-month plateau in the 17% range. While only marking two quarters of the decline, it was the first sustained improvement in vacancy since 2018. One of the clearest signs of change is a turnaround in the trajectory of direct vacancy, which fell in Q2 2025 for the first time in five years by 60 bps and declined a further 20 bps quarter-over-quarter (QOQ) to 13.7%, just 10 bps above its level a year ago. Sublet space began retreating earlier and continued to edge lower.

On a broader scale, downtown performed better than it had in several years, though strength remained uneven. Tenants continued to prioritize central, well-connected nodes, with the Financial Core and Downtown South remaining clear leaders posting overall vacancy rates of 15.1% and 7.7%, respectively. Fringe submarkets told a different story. Downtown West recorded a 350-bps increase to a 36-year high of 21.6%, fueled largely by the addition of a 465,000-sf block at 200 Front Street West into the vacancy pool. Meanwhile, King West retained its position as the submarket with the highest vacancy at 38.4%.

The downtown turnaround this year has not extended to the suburbs. Suburban vacancy, which had eased earlier and initially held an advantage, has hovered around 16.0% for nearly two years, remaining flat at 16.4% QOQ. The vacancy gap between Downtown and the Suburbs, which averaged 70 bps since Q1 2024 with the suburbs lower, narrowed to just 10 bps by Q3 2025 as suburban vacancy—both direct and sublet—stayed largely steady. Performance varied across markets: GTA North was the only market to record a decline, with Class A direct vacancy falling to 20.2% from 21.6% in Q2 2025. GTA West posted a second consecutive quarterly increase, rising 20 bps to 15.6%, driven by an uptick in sublet. In GTA East, vacancy edged up 40 bps to 16.5% yet still sits 60 bps below last year's 17.1%.

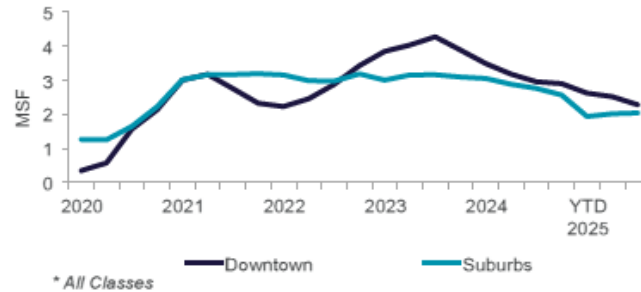
SPACE DEMAND / DELIVERIES



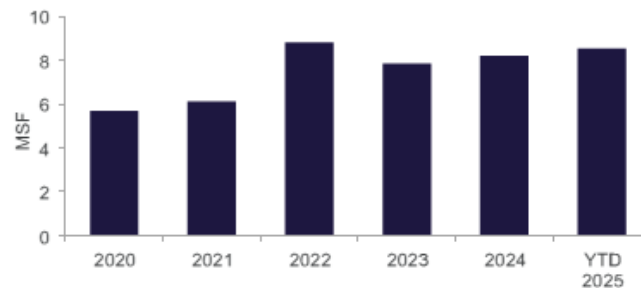
OVERALL VACANCY & ASKING RENT



SUBLET VACANCY: DOWNTOWN VS. SUBURBS



NEW LEASING ACTIVITY TRENDS (GTA ALL CLASSES)



RENT BY MARKET (\$ PSF AVERAGE NET ALL CLASSES)



SUBLETS TRENDS SPLIT: DOWNTOWN CONTRACTS, SUBURBAN POCKETS CLIMB

GTA sublet pressures are gradually fading, with inventory trending downward for the second consecutive year to a four-year low of 5.0 msf. Quarterly declines have moderated, with a 284,000 square feet (sf) QOQ dip, the second smallest since the sublet tide reversed. As with other market indicators, this shift has been uneven and is concentrated in select nodes. The correction has been largely driven by easing sublet volumes in the downtown market. By Q3 2025, sublet vacancy in downtown shrunk 46.6% from its peak two years ago, equivalent to roughly 2.0 million square feet (msf). The most pronounced reduction occurred in Downtown South, where sublet inventory fell 44.2% QOQ, lowering the sublet vacancy rate to 1.8% from 3.1%.

The suburban market, by contrast, has stalled in its downward trend and is now beginning to climb again. Following a sharp decline in Q1 2025, sublet inventory rose 103,000 sf to 2.0 msf by Q3 2025, driven largely by GTA West, where sublet vacancy increased 99,000 sf QOQ. Partially offsetting this uptick, GTA East sublet inventory continued to shrink, falling to a seven-year low of 499,000 sf.

DOWNTOWN LEASING PICKS UP SPEED, SUBURBS MOVE AT A STEADY CLIP

Expanded in-office days have propelled GTA office market activity to its highest levels in five years. Year-to-date (YTD) leasing reached 8.5 msf by the end of Q3 2025, surpassing 2024 by 4.1% and putting the market on pace to exceed the five-year peak of 8.8 msf set in 2022. Quarterly leasing of 3.4 msf was 24.2% above the pre-pandemic three-year quarterly average and 87.4% higher YOY. Downtown led the quarter with an eight-year high of 2.2 msf, accounting for 64.7% of total GTA leasing. While downtown fringe submarkets outpaced the quarterly average in the three years leading up to 2020, the Financial Core and Downtown South remained the epicenter, with a combined total of 1.4 msf or 65.1% of downtown activity.

While downtown led the GTA leasing surge, the suburban market told a different story. New leasing totaled 949,000 sf, close to the three-year quarterly average of 957,000 sf and slightly below last year's pace. GTA West accounted for roughly half of suburban activity with 482,000 sf, while GTA North posted a standout quarter with a six-year high of 234,000 sf.

LOCATION AND CLASS SHAPE RENT TRENDS

As market performance has become increasingly centered around location, rent trends downtown have also varied notably by submarket. In King West, the node with the highest vacancy, the average quoted net rent across all classes has declined over the past year, falling an overall 3.2%. In contrast, the Financial Core has registered mixed results: Class B and C assets have experienced declines, while Class A rents surged 6.3%. Asset class remains important as well, with Class AAA recording the largest YOY increase at 11.7%.

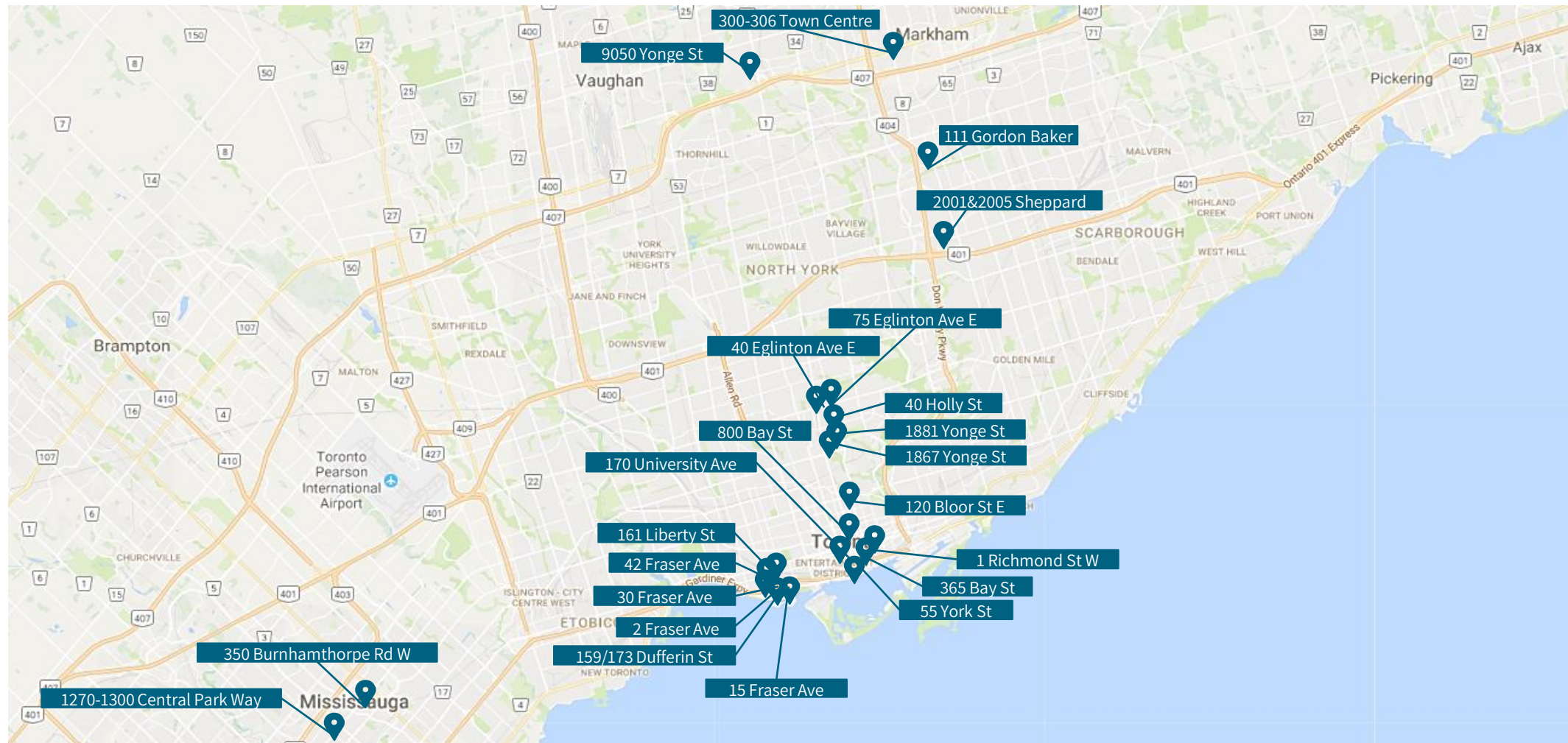
Rent trends have also varied by region in the suburbs, though changes have been modest. In GTA East and North, average quoted net rents have remained largely flat over the past year, with Class C in GTA East dipping 1.4%. GTA West also saw a small decline in Class C rents, down 1.3%, while the overall rate in the region ticked up 2.8%.

OUTLOOK

- Momentum that has been building throughout the year is expected to continue accelerating into year-end as more firms take on additional space to support increased in-office days planned for late 2025 and early 2026. That surge in activity has led to a clear shift in supply conditions: a year ago, 1.7 msf of new vacancy was expected by early 2025; fast forward to Q3 2025, and only 725,000 sf is now anticipated by Q1 2026. All indicators, strong leasing fundamentals and a shrinking pipeline suggest that downtown is on track for one of its strongest finishes in at least five years.

- While downtown leasing surged, suburban activity recorded no comparable lift. New leasing has held near recent levels, and muted momentum has defined market performance so far this year. Supply, meanwhile, has shown no consistent pattern: a year ago, 665,000 sf was tracked to enter the market by Q1 2025; by Q3 2025, that total had risen to 847,000 sf projected by Q1 2026. With uneven demand and rising supply, overall vacancy is expected to remain largely flat through year-end.

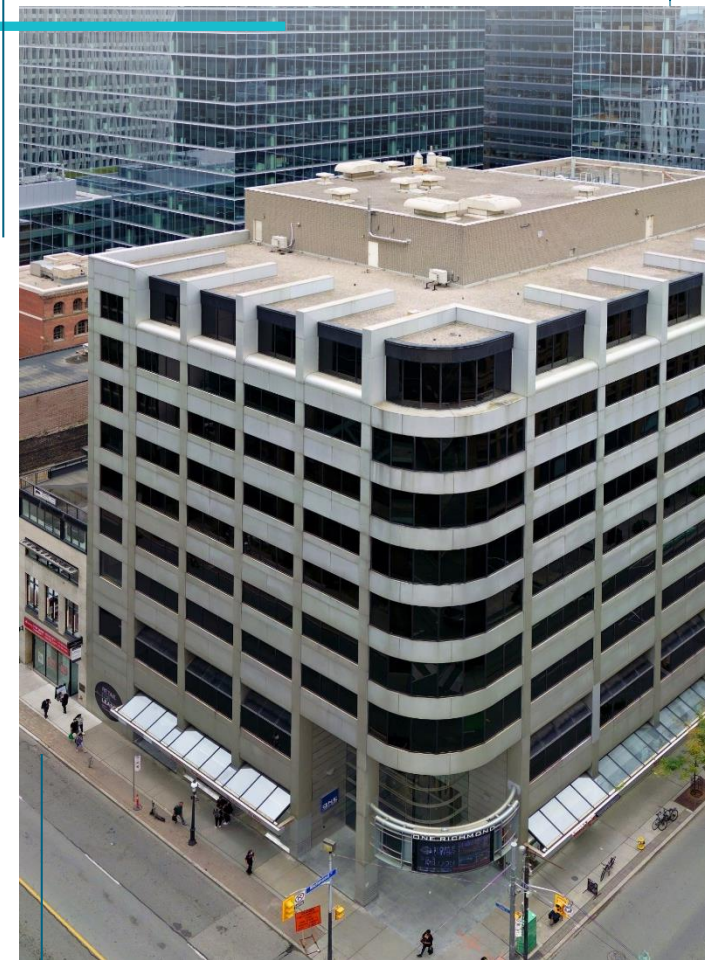
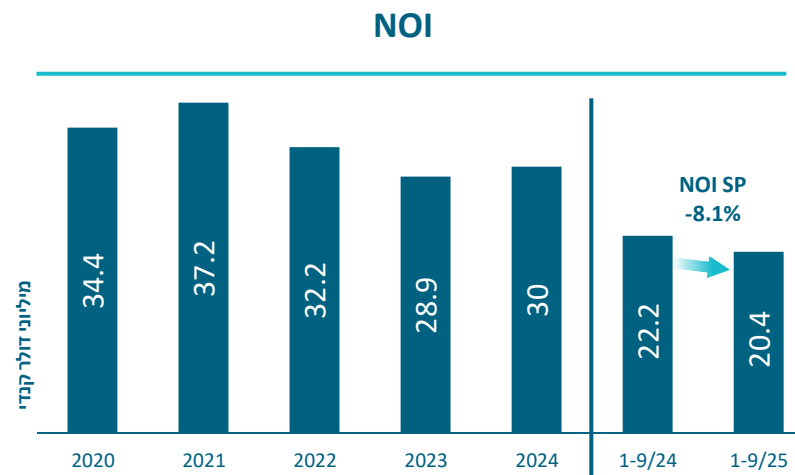
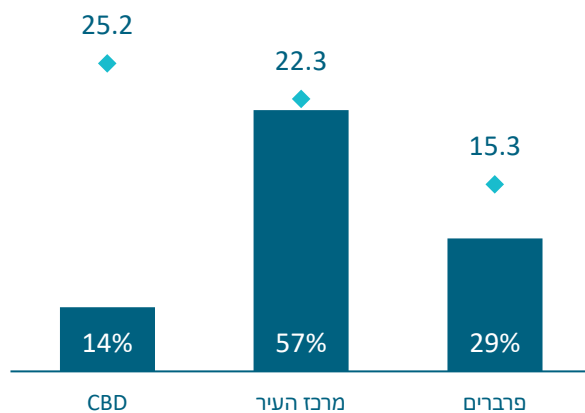
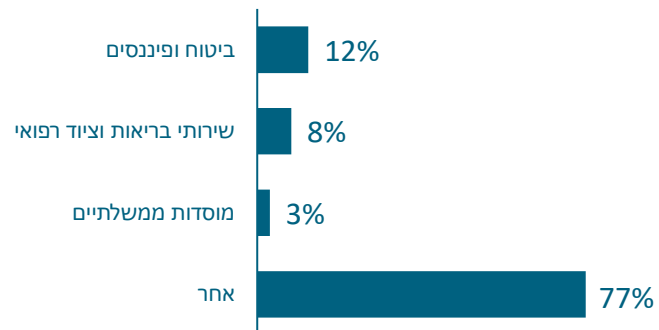
מפת הנכסים של החברה בטורונטו, קנדה



מיקום הקרקעות, טורונטו, קנדה



תיק הנכסים טורונטו, מדדים תפעוליים | 30.9.2025



■ תמהיל שווי נכסי

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

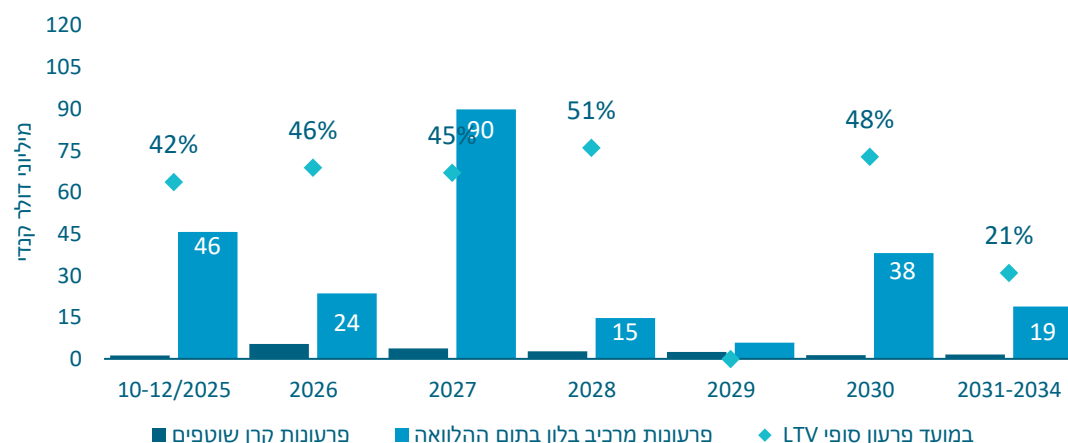
תיק הנכסים טורונטו, מדדים פיננסיים | 30.9.2025

פעילות בתיק הנכסים:

במהלך שנת 2022 הפקיע מחוז אונטריו את הנכסים Fraser 7 ו- Atlantic 2 הממוקמים ב- Liberty Village שהיו בבעלות החברה ביחד עם שותף מקומי (חלק החברה 50%) לטובת עבודת פיתוח אזורי והקמת קו רכבת. בגין הנכס 2 Atlantic התקבל פיצוי כולל בסך של כ-61.6 מיליוני דולר קנדי (כ-162.5 מיליוני ש"ח) שהינו כ-31.8 מיליוני דולר קנדי (כ-83 מיליוני ש"ח) מעל השווי בספרים טרם ההפקעה (חלק החברה 50%).

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

תמהיל פרעונות החוב המשויך לתיק הנכסים



שווי נכסי

612

מיליוני דולר קנדי

תשואה משוקללת בתפוסה מלאה

7.5%

שיעור LTV

42%

חוב מובטח

255

מיליוני דולר קנדי

ריבית ממוצעת

4.8%*

* הלוואות בריבית קבועה.

שיעור האבטלה
בעיר ורשה כ- **1.5%**

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

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

מספר
שוכרים **114**

תקופת השכירות
הממוצעת
בתיק הנכסים **4**
שנים

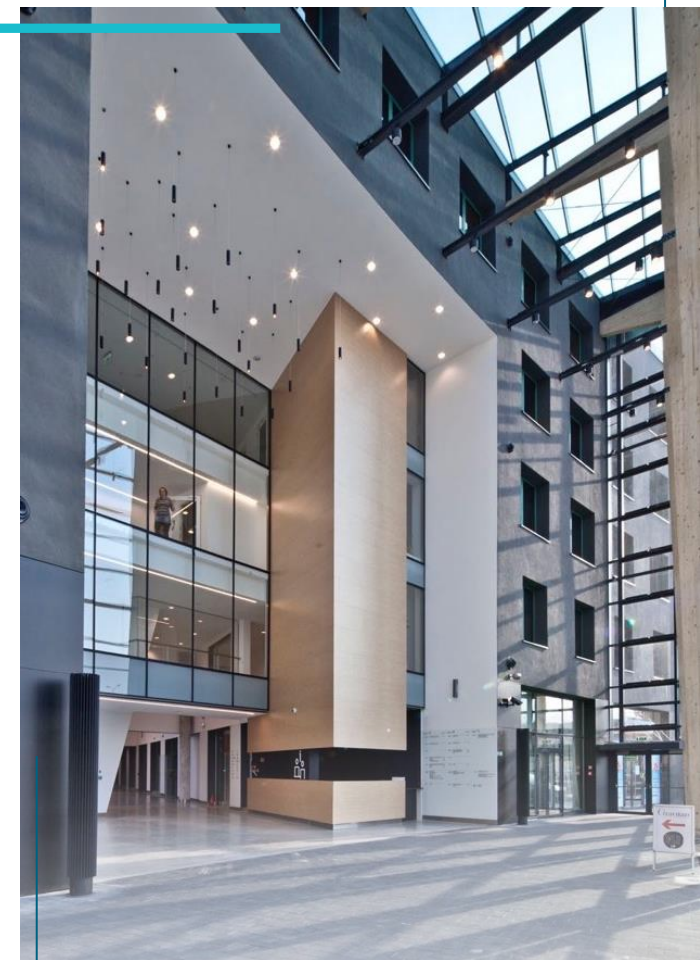
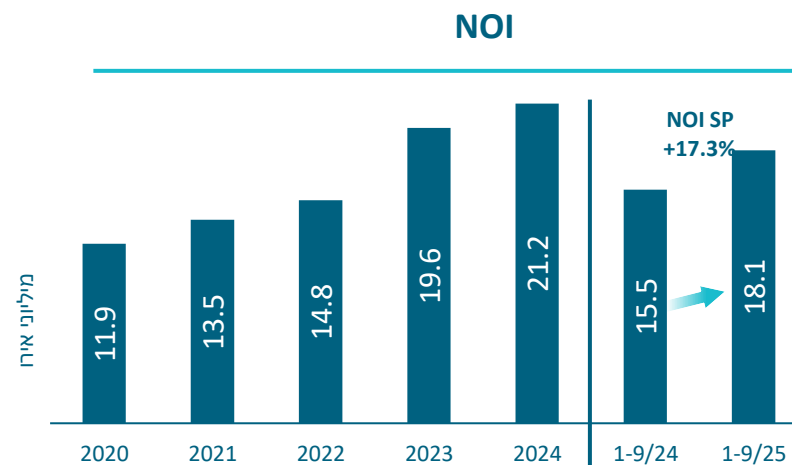
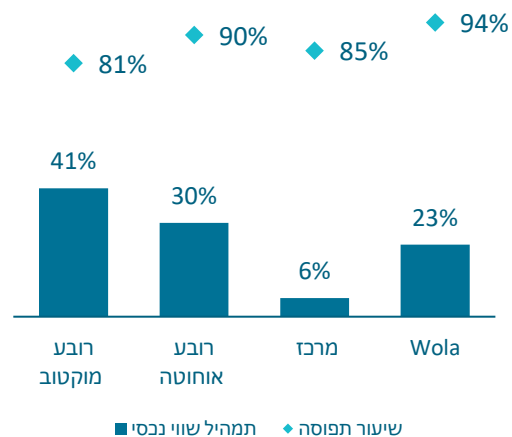
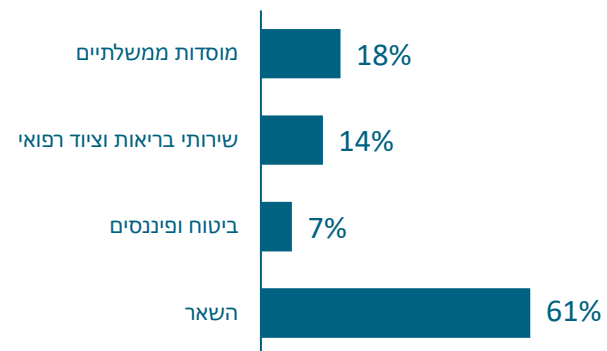
אלפי מ"ר
סה"כ שטח
מנוהל ובבעלות **138**

מתמהיל הכנסות
מקורם משוכרים
דפנסיביים **39%**

The map displays the following locations and features:

- BMW logo**: Located in the top left corner.
- PDT Wola**: Located in the Wola district.
- Renaissance**: Located in the Wola district.
- Czackiego**: Located in the Wola district.
- The Brain Embassy**: Located in the Wola district.
- ADGAR PARK WEST**: Located in the Wola district.
- ADGAR BIT**: Located in the Wola district.
- ADGAR PLAZA**: Located in the Wola district.
- ADGAR WAVE**: Located in the Wola district.
- 0,6 km**: Distance marker between ADGAR PLAZA and ADGAR WAVE.

תיק הנכסים בוורשה, מדדים תפעוליים | 30.9.2025

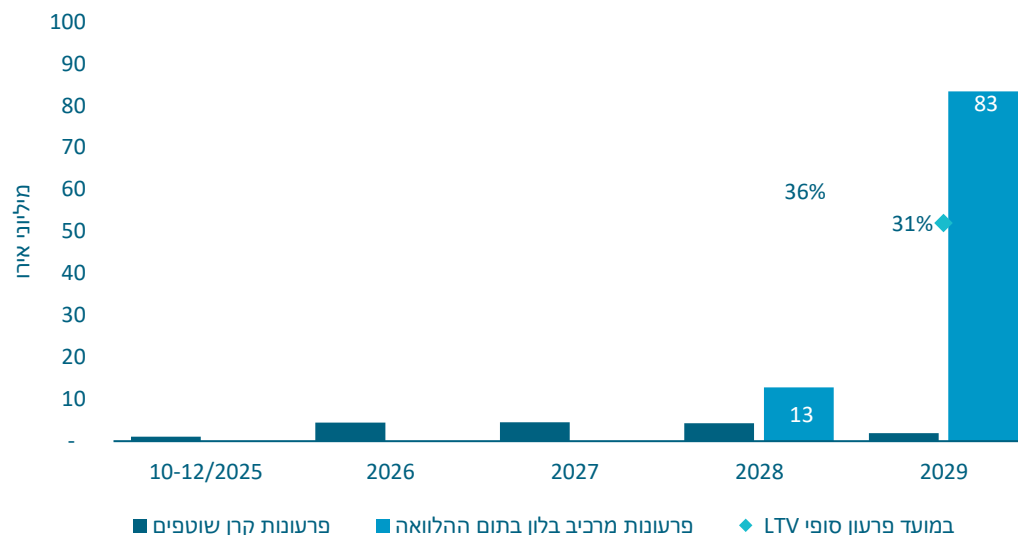


תיק הנכסים בוורשה, מדדים פיננסיים | 30.9.2025

פעילות בתיק הנכסים:

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

תמהיל פרעונות החוב המשויך לתיק הנכסים



* כ-10% מסך החוב הינו הלוואות במטבע זלוטי פולני (תורגם לאירו לפי 1 אירו = 4.26 זלוטי)

שווי נכסי
317
מיליוני אירו

תשואה משוקללת בתפוסה מלאה
9.1%

שיעור LTV
35%

חוב מובטח
112
מיליוני אירו

ריבית ממוצעת
4.7%*

* הלוואות בריבית קבועה כנגד הכנסות צמודות מדד.

#2 הנמל השני בגודלו באירופה וה-11 בגודלו בעולם

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

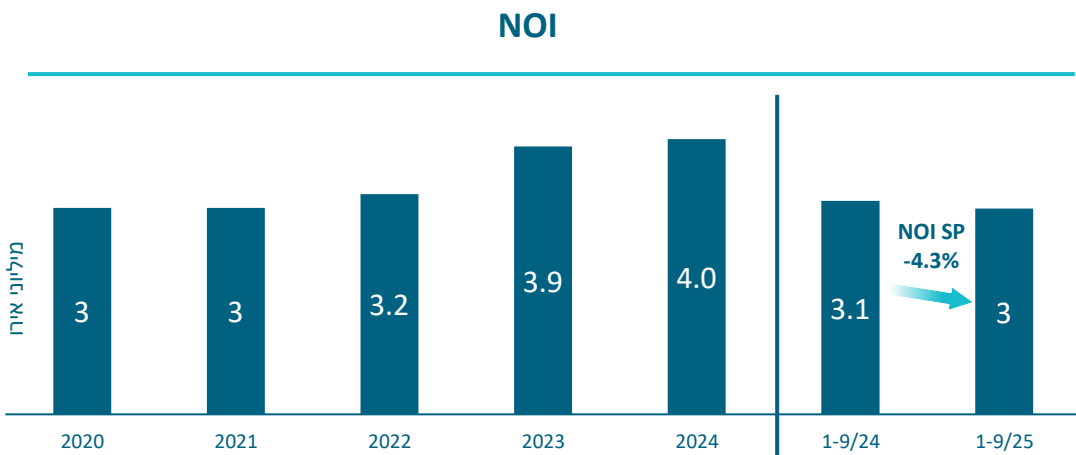
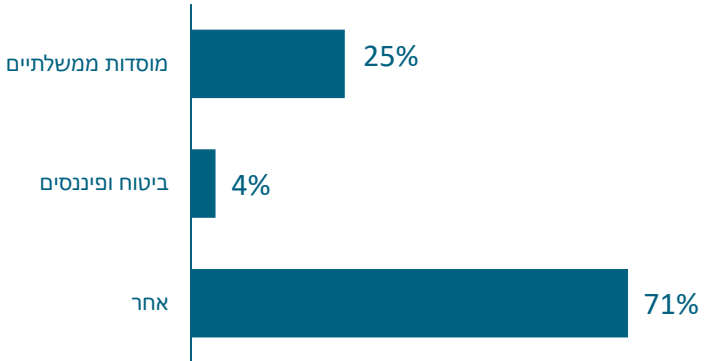
מספר שוכרים 16

1.4 שנים תקופת השכירות הממוצעת בתיק הנכסים

27 אלפי מ"ר סה"כ שטח מנוהל ובעלות

29% מתמהיל הכנסות מקורם משוכרים דפנסיביים

תיק הנכסים באנטוורפן, מדדים תפעוליים | 30.9.2025

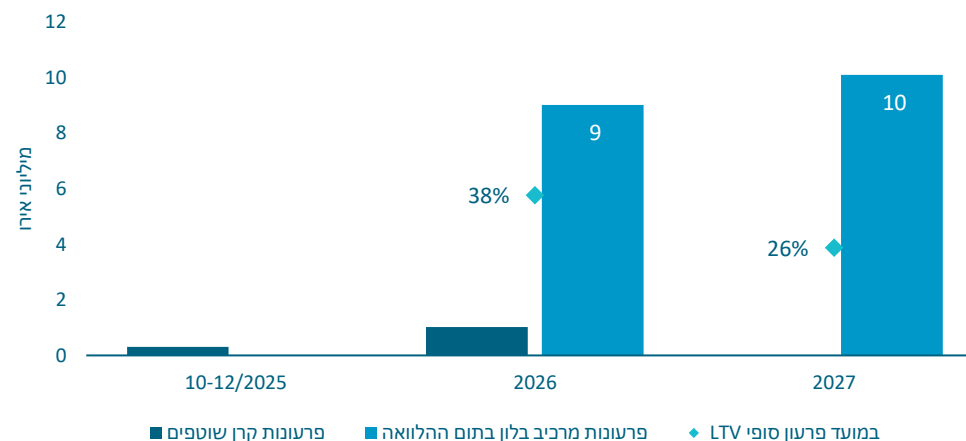


תיק הנכסים באנטוורפן, מדדים פיננסיים | 30.9.2025

פעילות בתיק הנכסים:

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

תמהיל פרעונות החוב המשויך לתיק הנכסים



שווי נכסי
65
מיליוני אירו

תשואה משוקללת בתפוסה מלאה
7.4%

שיעור LTV
31%

חוב מובטח
20
מיליוני אירו

ריבית ממוצעת
***3.1%**

* הלוואות בריבית קבועה כנגד הכנסות צמודות מדד.



The Brain Embassy

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

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

מדינה	מיקום	30.9.2025	סך ההכנסה ביחס לדמי שכירות הנדרשים לעמידה ביעד (לפי ממוצע רבעון 3/2025)		
			שטח (אלפי מ"ר)	מחיר יעד ממוצע למ"ר (נקודת איזון יזמית)	לעמידה ביעד (לפי ממוצע רבעון 3/2025)
ישראל	תל-אביב, ראש העין (1)	9	91 ש"ח	73%	
פולין	ורשה (1)	28	16 אירו	92%	
בלגיה	אנטוורפן	4.2	12 אירו	68%	
		41.2			

1) בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2025 הסתיימו עבודות של כ-1.3 אלפי מ"ר בפולין וכאלף מ"ר נוספים צפויים להסתיים עד סוף שנת 2025. בישראל, בחודש אוגוסט 2025, הסתיימו עבודות להרחבת כ-2 אלפי מ"ר נוספים בנכס החברה בראש העין.



SLA



מודל פיננסי



טכנולוגיה והנדסה



מתקנים גלובליים



פריסה גלובלית

Adgar Data Center

תחילת הפעילות

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

הרחבת הפעילות לבניין החברה בראש העין

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

NOI בתפוסה מלאה כ-10 מיליוני ש"ח.

בהמשך *

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

בכוונת החברה להשכיר את השטח ברמת מעטפת או גמר מלא.

* מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.

נתונים עיקריים | דוחות כספיים 30.9.2025

נתונים ליום	30.9.2025 במיליוני ש"ח	30.9.2024 במיליוני ש"ח	31.12.2024 במיליוני ש"ח
מזומנים	383	224.5	175.3
נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה	5,046.9	(1)5,328.2	(1) 5,062.8
סך הנכסים	5,667.3	5,740.7	5,490
התחייבויות שוטפות	831.7	1,145.4	838.9
התחייבויות לזמן ארוך	3,298.6	3,127.2	3,255.7
הון	(2) 1,537	1,468.1	1,395.5
נתונים לתקופה	1-9/2025 במיליוני ש"ח	1-9/2024 במיליוני ש"ח	1-12/2024 במיליוני ש"ח
הכנסות מהשכרת נכסים	254.8	251	338
רווח (הפסד) כולל	14.6	(12.1)	(84.8)
EBITDA	185.8	185.7	248.4
NOI	225.4	222.9	300.1
FFO לפי הגדרת הרשות לניירות ערך	20.1	14.7	39.8
התאמות בגין תשלום מבוסס מניות, הפרשי הצמדה למדד ושערי חליפין	70.9	79.3	82.3
FFO ריאלי (גישת החברה)	91	94	122.1

(1) כולל נכס מוחזק למכירה. (2) בחודש ספטמבר 2025 השלימה החברה הנפקת הון וכתבי אופציה (סדרה 9) בתמורה נטו של כ-126.9 מיליוני ש"ח.



פרויקטים בפיתוח



The Brain Embassy



Data Center



זכויות הבנייה בקרקעות

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

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

- (1) מתקן בהספק של כ-16 מגה וואט.
 (2) בהנחת הריסת כ-7.7 אלפי מ"ר לצורך פיתוח הקרקעות. החברה טרם הגישה בקשות להיתר, סך זכויות הבנייה מבוסס על הערכות שמאי. בשלב הראשון, בכוונת החברה לבקש הגדלת זכויות בנייה במספר נכסים באזור זה, בהיקף של כ-150 אלפי מ"ר שמהווה תוספת של כ-41 אלפי מ"ר זכויות בנייה ביחס להערכת השמאי בהערכות השווי של החברה (חלק החברה 50%).

פרויקט Adgar Hub*

ברחוב אפעל 33 פתח-תקווה

החברה סיימה את עבודות החפירה הדיפון והביסוס של החניון התת קרקעי כתשתית לפרויקט משרדים ודאטה סנטר 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.

בשלב הראשון, החברה פועלת לקבל היתר לפרויקט שצפוי לכלול:

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

עלות הבניה ברמת מעטפת מוערכת בכ-110 מיליוני ש"ח ובכוונת החברה להשכיר את השטח ברמת מעטפת או גמר מלא. כמו כן, שוקלת החברה בניית סניף נוסף של חללי העבודה תחת מותג החברה Brain Embassy לאחר קבלת היתר הבניה החברה תבחן את ההשקעה בהתאם לתנאי השוק.



הדמיה

רח' אפעל 33 - הסביבה

גשר שמחבר את תחנת אם המושבות לאפעל 33



*Liberty Village Portfolio



ביום 13 בדצמבר 2023 אושר הסדר בין מועצת העיר טורונטו, קנדה לבין חברת הבת בקנדה להרחבת השימוש האפשרי בזכויות בניה בקרקעות ובמבנים של חברת הבת (יחד עם שותף) באזור Village Liberty בטורונטו, קנדה, כך שבעת יכלול גם שימוש למגורים, וזאת בהיקף של עד 55% מסך הזכויות (בנוסף לשימוש למשרדים ומסחר).

יובהר, כי האפשרות לניצול זכויות עם הרחבת השימוש למגורים בהתאם לאישור כאמור כפופה לפרסומה של תכנית בנין עיר מפורטת ומעודכנת ולתנאים נוספים כמקובל באישורים מעין אלו. על פי הערכת החברה, תוכנית הפיתוח העירונית נמצאת בהליך מתקדם, עם פגישות ודיונים הצפויים להתקיים בשנת 2025. הליך התכנון צפוי להסתיים במהלך שנת 2026 (בכפוף להיקף התנגדויות). בכוונת החברה לפעול למימוש הזכויות בהתאם ובכפוף לתנאי השוק.

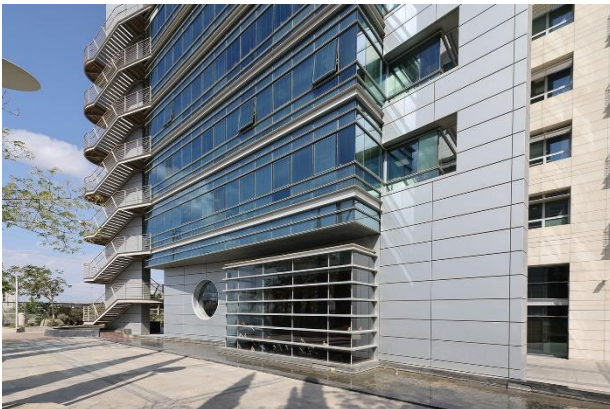
שטח הקרקעות האמורות הינו כ-32.8 דונם (חלק החברה, כ-20.6 דונם) ובהן קיימים, מבנים המשמשים בעיקר כמשרדים (וחניונים), בשטח כולל להשכרה של כ-31.5 אלפי מ"ר (חלק החברה, כ-21.3 אלפי מ"ר) וכ-6 דונם פנויים (חלק החברה, כ-3 דונם). בהתבסס על הערכות השווי שקיבלה החברה, ניתן יהיה לבנות כ-166 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-103 אלפי מ"ר) מתוכם כ-101 אלפי מ"ר מגורים (חלק החברה כ-64 אלפי מ"ר). השווי ל-SF מבונה למגורים ולמשרדים מוערך בכ-145 דולר קנדי (כ-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%).

* תוואי קו אונטריו המתוכנן *



Liberty Village & Metrolinx





תודה רבה

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ