

ADGAR

INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

# דו"ח תקופתי לשנת 2025





אנו מסכמים את שנת 2025 עם רווח נקי של כ-128 מיליוני ש"ח ורווח כולל של כ-85 מיליוני ש"ח, וזאת למרות התחזקות משמעותית של השקל במהלך השנה.

במהלך התקופה המשכנו לחזק את מבנה ההון ולשפר את רמת המינוף של החברה, כאשר החוב נטו ל-CAP בנטרול מסים נדחים, ירד לעומת השנה הקודמת, ועומד על כ-62.4% ליום 31.12.25 לעומת 67.2% אשתקד. ההון העצמי של החברה גדל באופן משמעותי מסך של כ-1,395 מיליוני ש"ח לכ-1,607 מיליוני ש"ח.

במקביל, עמדנו בתחזיות ה-FFO, כאשר ב-NOI נרשמה ירידה קלה לעומת אשתקד, שנבעה בעיקר מהשפעת התחזקות השקל.

הפעילות התפעולית בישראל, פולין ובלגיה המשיכה להציג ביצועים טובים וחזקים.

בטורונטו נרשמה ירידה ב-NOI של כ-11% במטבע הפעילות, אולם על רקע סימני התאוששות בשוק אנו כבר רואים שיפור, ובמהלך חודש מרס 2026 החלה עלייה בשיעור התפוסה. אנו מעריכים כי מגמה זו תימשך במהלך שנת 2026.

בחודש ינואר 2026, קיבלנו סך של כ-34.7 מיליוני דולר קנדי כפיצוי נוסף בגין הנכס 7 פרייזר, אשר הופקע מאיתנו בעבר. סכום הפיצוי מהווה עדות נוספת לשווי הקרקעות באזור ליברטי וילאז' ואנו נמשיך לפעול למימוש הזכויות והפוטנציאל הגלום בנכסים באזור.

מודל ה-Brain Embassy, ממשיך למלא תפקיד משמעותי בשימור והגדלת ה-NOI בנכסים שלנו, ובמקביל, אנו פועלים להשבחת נכסים וליצירת ערך לטווח ארוך עבור בעלי המניות.

**פעילות השבחה -** מאמצנו למקסם את היקף הזכויות בקרקעות ובמבנים שבבעלותנו באזור Liberty Village בטורונטו נמצאים בעיצומם. אנו פועלים בשיתוף פעולה מול מוסדות התכנון לצורך קידום ואישור תוכנית מתאר לאזור. על פי לוח הזמנים שנמסר על ידי מוסדות התכנון, הליך התכנון צפוי להסתיים בחצי השני של שנת 2026. כפי שהודענו בעבר, אזור זה הוא בעל פוטנציאל משמעותי להמשך פיתוח והשבחה. והחברה תמשיך להקדיש מאמצים למקסום הפוטנציאל הגלום בו. אנו מתכוונים לפעול למימוש הזכויות בהתאם ובכפוף לתנאי השוק.

הנכס Bloor 120 (חלק החברה 50%) הממוקם ברחוב Bloor בטורונטו, קנדה, נמצא במיקום מרכזי ומבוקש, המיועד, הן למשרדים והן למגורים. יחד עם המגרש הסמוך שרכשנו בשנת 2023, אנו פועלים למצות בצורה המקסימלית קבלת זכויות בנייה נוספות, תוך שילוב של שני הנכסים. לצורך כך, שכרנו צוות יועצים מקצועי בשיתוף עם השותפים שלנו בנכס, הכולל משרד אדריכלים מוביל, מהנדסי בנייה ויועצים שונים. אנו מגבשים תוכנית ועובדים מול העירייה לאישור היקף הבנייה.

בנכס Burnhamthorpe 350 (חלק החברה 50%), הממוקם ב-Mississauga (מיססגואה), הסמוכה לטורונטו, אנו פועלים להרחיב ולממש זכויות בנייה על גבי מגרש חניה בגודל של כ-8 דונם הצמוד לבניין המשרדים לצורך מגורים להשכרה. אנו מנהלים מגעים עם מספר יזמים לקידום עסקה לניצול זכויות המגורים, במסגרתה תקבל החברה, שותפות בפרויקט להשכרת דירות בתמורה לקרקע.

**ה-Brain Embassy -** מותג החברה, המציע פתרונות גמישים להשכרת משרדים במודל של חללי עבודה משותפים, ומותאם לעולם העבודה ההיברידי, ממשיך להוכיח את עצמו. אנו חווים ביקושים גבוהים למוצר זה, והשכרת השטחים במודל ה-Brain Embassy תורמת לנו לשימור ולהגדלת שיעור התפוסה בנכסים שלנו. מניסיונו, שטחים מסוג זה מושכרים כמעט במלואם בהדרגה תוך כשנה מיום הפתיחה. במהלך שנת 2025 הרחבנו את שטחי Brain Embassy בכ-3,000 מ"ר ונכון לסוף שנת 2025 אנו מחזיקים כ-41,000 מ"ר Brain Embassy בפולין, בלגיה ובישראל. במהלך שנת 2026, אנו מתכוונים להרחיב את שטחי ה-Brain Embassy בבלגיה בכ-2,000 מ"ר נוספים ולפתוח סניף ראשון בקנדה בשטח של כ-2,500 מ"ר.

**התפוסה הכוללת בשטחים להשכרה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025**, עומדת על כ-86%. בישראל ובבלגיה התפוסה גבוהה ולהערכתנו, החשיפה לסיום חוזים במהלך השנה הקרובה נמוכה. בפולין, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, התפוסה עמדה על כ-86% לעומת כ-85% ב-31 בדצמבר 2024 והתפוסה הממוצעת בפועל במהלך שנת 2025 עמדה על כ-85% לעומת תפוסה ממוצעת בפועל של 81% במהלך שנת 2024. שיפור התפוסה בפועל, עליית שכר דירה ופעילות ה-Brain Embassy גרמו לעליה ב-NOI בפולין במטבע הפעילות בשיעור של כ-16.5% אחוז. אנו רואים המשך מגמה חיובית בפולין גם בשנת 2026 ולהערכתנו, המשך גידול הכנסות ה-Brain Embassy, ביחד עם שיעור חשיפה נמוך לסיום חוזים במשך שנת 2026 והיצע הולך וקטן של שטחים פנויים בוורשה, ישפיעו לטובה על גידול ב-NOI גם בשנת 2026.

**בטורונטו, קנדה** המעבר לעבודה ההיברידית הביא לכך שרבים מהשוכרים הקטינו את שטחי המשרדים. עם זאת, בחודשים האחרונים, אנו מזהים מגמת גידול בביקושים, הנובעת מהחזרה ההדרגתית לעבודה במשרדים. בנוסף, אנו במו"מ מתקדם להשכרת כל השטחים הפנויים בנכס Bloor 120 כ-9,000 מ"ר (חלק החברה 50%) לחברה בינלאומית בדירוג גבוה. לאור זאת, אנו צופים מגמה חיובית בשיעור התפוסה בקנדה במהלך השנה לצד שיפור משמעותי ב-NOI בשנת 2027.

**בקרית אריה שבפתח תקווה** ברך' אפעל 33, סיימנו את שלב בניית יסודות ושטחי המרתפים של פרויקט Adgar Hub. אנו ממתינים לקבלת היתר בנייה לשלב א' הכולל את הדטה סנטר ובניין משרדים בגודל של כ-10,000 מ"ר. בשלב הראשון מנוצל רק חלק קטן מסך הזכויות בפרויקט ולאחר אישור שינוי היתר הבנייה של הפרויקט, ככל שיתקבל, נבחן את המשך הפרויקט בהתאם לתנאי השוק.

**בוורשה, פולין** לחברה זכויות בנייה בשלושה נכסים. באדגר פארק ווסט, כ-13,000 מ"ר למשרדים או למגורים להשכרה, באדגר פלאזה כ-13,000 מ"ר למשרדים או מגורים להשכרה ובאדגר ביט כ-7,000 מ"ר למגורים, משרדים או מגורים להשכרה. כיום, בוורשה קיים מחסור בדירות למגורים ומחירי המגורים נמצאים במגמת עלייה. לרוב, דמי השכירות למ"ר, בגין מגורים, גבוהים יותר בהשוואה למשרדים. החברה שכרה יועצים ומתכננים מקצועיים על מנת לבחון מהן האפשרויות הטובות ביותר לניצול זכויות הבנייה בכל מיקום. מיצוי הזכויות יתבצע בהתאם למדיניות החברה ולהיקף הפיתוח המתאים.

**החברה פרסמה באתר האינטרנט שלה ד"ח ESG** לשנים 2022-2023 ובחודשים הקרובים בכוונתה לפרסם דוח נוסף לשנים 2024-2025, הסוקר את הפעולות השונות הננקטות בנושא זה. בין היתר, פיתחה והרחיבה את שירותי טעינת הרכבים החשמליים, וכיום מציעה החברה טעינה של רכבים חשמליים במרבית הבניינים שלנו, עם תכנון להרחיב את השירות ברוב המוחלט של הנכסים שבבעלותה ולהציע שירותים אלה גם לחברות אחרות.

ליאת מנור	רועי גדיש	דורון שנידמן
סמנכ"לית כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון

מכתב זה כולל מידע אודות הערכות ותוכניות העסקיות של החברה ומהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות והתוכניות אינן וודאיות ועלולות שלא להתממש בחלקן או במלואן, בין היתר, בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, לרבות גורמי סיכון בחברה כמפורט בסעיף 19 בפרק א'.





Investments & Development Ltd.

- פרק א' תאור עסקי החברה
- פרק ב' דוח הדירקטוריון
- פרק ג' דוחות כספיים מאוחדים
- פרק ד' פרטים נוספים על החברה
- פרק ה' נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה
- פרק ו' שאלון ממשל תאגידי
- פרק ז' דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

הערכת שווי מצורפת



ADGAR

INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

פרק א'  
תיאור עסקי  
התאגיד



## פרק א'- תיאור עסקי החברה

2	פרק א'- תיאור עסקי החברה
2	תוכן העניינים
2	מידע צופה פני עתיד בדוח זה
3	אחריות תאגידית (ESG)
4	1 תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה
8	1.2 מבנה ההחזקות של החברה (חברות פעילות בלבד)
9	1.3 תחום פעילות
9	1.4 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
9	1.5 דיבידנדים
10	2 מידע אחר
10	2.1 מידע כספי לגבי תוצאות הפעילות של החברה
16	2.2 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
24	3 מידע כללי על תחום הפעילות
24	3.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו
43	3.2 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות, חסמים לכניסה ויציאה מפעילות בתחום
45	4 לקוחות
45	5 שיווק שטחים להשכרה
46	6 צבר הזמנות - תקבולים עתידיים מנכסים מניבים
46	7 גדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
47	8 הון אנושי
48	9 הון חוזר
48	10 הסכמי שיתוף פעולה עם השותפים בקנדה
48	11 סיכוני סביבה
49	12 מימון
49	12.1 כללי
49	12.2 הסכמי הלוואות וקבלת אשראי מהותיים
50	12.3 אמות מידה להסכמי הלוואות וקבלת אשראי מהותיים
52	12.4 התחייבויות נוספות כלפי מוסדות פיננסים בארץ ובחו"ל
52	12.5 מסגרות אשראי ותנאיהן
52	12.6 אשראי בריבית משתנה
52	13 מיסוי
53	14 הליכים משפטיים
53	15 יעדים ואסטרטגיה עסקית
53	16 צפי להתפתחות בשנה הקרובה
54	17 גילוי בנוגע למעריך שווי מהותי מאוד
54	18 מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים
54	19 דיון בגורמי סיכון

## מידע צופה פני עתיד בדוח זה

בדוח זה כללה החברה ביחס לעצמה וביחס לחברות המוחזקות על ידה מידע הצופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). המידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים. מידע זה הינו מידע בלתי ודאי לגבי העתיד, המבוסס על מידע הקיים בחברה במועד הדוח, ובכלל זה מידע ציבורי אשר לא ניתנה במסגרתו התחייבות לנכונותו או שלמותו של המידע הכלול בהם, ונכונותו לא נבחנה על ידי החברה באופן עצמאי, וכן הערכות של החברה לגבי העתיד לקרות בשוק בו היא פועלת, הערכות לגבי ההתפתחות הכלכלית והעסקית בשווקים בהם פועלת החברה או עתידה לפעול וכוונותיה בהתבסס על ההערכות האמורות. ההתפתחות בפועל, וכפועל יוצא מכך - התוצאות בפועל שתנבענה מפעילות החברה, עשויות להיות שונות באופן מהותי מתוצאות הפעילות המוערכות בהתבסס על המידע הקיים בידי החברה במועד הכנת הדוח (להלן: "מידע צופה פני עתיד"), אשר התממשותן אינה וודאית ואינן בשליטת החברה. לפיכך, על אף שהחברה מאמינה שציפייתיה, כפי שמופיעות בדוח זה, הן סבירות, הרי שקוראי דוח זה מזהירים בזאת (להלן: "האזהרה"), כי התוצאות בפועל בעתיד עלולות להיות שונות מאלו שהוצגו במידע צופה פני עתיד המובא בדוח זה. החברה כללה בחלקים שונים של הדוח התקופתי אזהרה פרטנית וקצרה לגבי מידע צופה פני עתיד ואזהרה כזו יש לקרוא בהתייחס לפירוט המלא המופיע בפסקה זו. בנוסף, יובהר, כי מידע שנחזה להיות כזה חלה עליו אזהרה זו במלואה, אף אם לא צוינה בצידו הערה מפורשת כאמור.

## אחריות תאגידית (ESG)

חברה ציבורית שניירות ערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, הפועלת בתחום ההשקעה בנכסים מניבים בישראל ובח"ל בעיקר במשרדים בסטנדרט איכות גבוה במיקומים מרכזיים ובולטים במרכזי ערים גדולות – אנו רואים בהיבטי סביבה, חברה וממשל תאגידי (ESG) חלק בלתי נפרד מהאסטרטגיה העסקית, מניהול הסיכונים ומיצירת ערך ארוך טווח לבעלי המניות.

לנוכח הגברת המודעות לסיכוני ה-ESG בפעילות העסקית של תאגידים כיום והרגולציה בתחום, בדומה לחברות מובילות בתחום יזום הנדל"ן המניב בכל רחבי העולם, התקשרה החברה עם חברת ייעוץ מקצועית ומוכרת בתחום ESG, וביצעה מיפוי פערים שהיווה בסיס לתוכנית עבודה רב-שנתית המשלבת היבטי ESG בפעילות השוטפת. בחודש יוני 2024 פרסמה החברה דוח אחריות תאגידית ראשון, ומאז היא פועלת לאיגום יעדים ותוכנית עבודה לכלל פעילות החברה והחברות המוחזקות, בארץ ובח"ל, תוך התאמה לדרישות הרגולטוריות במדינות בהן היא פעילה.

במסגרת מחויבותה, החברה שואפת להגדיל את ההשפעה החיובית שלה בתחומי ה-ESG בטווח הקצר והארוך, תוך איזון בין שיקולים עסקיים לבין ערכים סביבתיים וחברתיים בליבת האסטרטגיה ובשרשרת האספקה. החברה מקדמת התנהלות אחראית, מעודדת מעורבות עובדים ותרומה לקהילה, מחויבת לשוויון הזדמנויות ולסביבת עבודה בטוחה, מגוונת ומכלילה, ופועלת בהתאם לקוד אתי ארגוני, נספח סביבתי ועוד נהלים/נוהגים נוספים התואמים את הערכים של החברה ומנחים את התנהלות העסקית.

בהיבט הסביבתי, החברה משקיעה מאמצים לצמצום ההשפעה הסביבתית של הנכסים שבבעלותה באמצעות עמידה בסטנדרטים מוכרים של בנייה ירוקה והסמכות סביבתיות מקומיות ובינלאומיות, בהתאם לכל שוק בו היא פעילה.

החברה הוציאה בשנתיים האחרונות דו"חות אחריות תאגידית, סקרי פערים, סקרי סיכונים ועוד במדינות בהן היא פעילה וממשיכה במאמציה לשפר את ההתייעלות בצריכות האנרגיה השונות והן את האימפקט החיובי אליו שואפת החברה בשאר היבטי האחריות התאגידית על פי התכנית הרב שלבית והבין לאומית להטמעה שנקבעה לשנים הקרובות בכל מוקדי הפעילות שלה.

בהתאם לכך, חלק משמעותי מתיק הנכסים מוסמך לפי תקנים אלו. כך למשל בקנדה קיבלה החברה אישורי BOMA BEST למרבית הנכסים שבבעלותה, בפולין קיבלה את אישור LEED Gold למרבית הנכסים שבבעלותה ובישראל קיבלה את ה-"אישור הירוק" בהתאם לתקן הישראלי המשודרג לבנייה ירוקה מס' 5281 ולאחרונה אף פועלת להשגת LEED GOLD /PLATINUM לבניינים בישראל- החל מבניין המשרדים המרכזי שלה בפתח תקווה.

בבלגיה החברה עומדת בסטנדרט הקיים למבנים קיימים בחזקת 'over and above' ואף פועלת להשיג אישורי תקן ירוק מקומיים בדרגה גבוהה ככל הניתן.

כחלק מהתכנית והאסטרטגיה של החברה, במהלך שנת 2025 השלימה החברה בבלגיה ובארץ סקרי סיכונים סביבה ואקלים, המתמקדים בהשפעות אפשריות על הנכסים, שוכרים ותזרימי המזומנים, שתוצאותיהם ומסקנותיהם ישולבו בתהליכי קבלת ההחלטות ובתכנון העסקי לשנים הבאות.

במהלך שנת 2026 בכוונת החברה להמשיך להתקדם בתחומי האחריות התאגידית, ולפרסם דו"ח ESG מעודכן לישראל במהלך שנת 2026 עבור השנים 2024-2025.

ניתן לקרוא בהרחבה על ESG בחברה, לרבות על ביצועיה הסביבתיים של החברה בדו"ח האחריות התאגידית המפורסם באתר החברה.

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

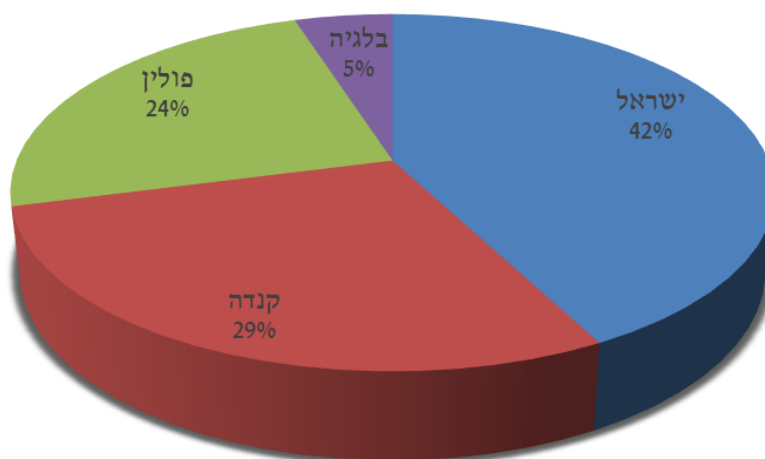
1.1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

החברה התאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 25.12.1977 בשם אדגר תעשיות טקסטיל בע"מ, וביום 16.7.1997 שינתה את שמה לשמה הנוכחי. בחודש ינואר 2004, נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. החברה, הן במישרין והן באמצעות חברות בנות, פועלת בתחום ההשקעה בנכסים מניבים בישראל ובחו"ל, בעיקר בתחום המשרדים. במטרה להגדיל את מגוון אפשרויות השטחים להשכרה, תוך מתן מענה למגמות המשתנות בשוק, משווקת החברה שטחים להשכרה גם במודל של חללי עבודה משותפים תחת המותג "Brain Embassy". מעת לעת, רוכשת החברה קרקעות ומנצלת עתודות קרקע קיימות לבניית בנייני משרדים. עבודות הבנייה נעשות על ידי קבלנים חיצוניים. כמו כן, פועלת החברה למקסם את הערך הכלכלי של נכסיה באמצעות קבלת זכויות בנייה לשימושים נוספים. נכון לתאריך הדוח, פועלת החברה בארבע מדינות: ישראל, קנדה, פולין ובלגיה.

1.1.1. מדיניות רכישות ומימושים

החלטות בדבר רכישה ומימוש נכסים מתקבלות, בין היתר, לאחר בחינה ושקילה של מכלול הנסיבות הספציפיות הנוגעות לנכס, לרבות מיקומו, קרבתו לצירי תחבורה ראשיים, התאמתו לפורטפוליו הנכסים הקיים של החברה, מצבו התכנוני והמבני, פרופיל השוכרים המאכלסים אותו, וכן בחינת התפתחויות עתידיות אפשריות ביחס לנכס ולסביבתו. החברה פועלת על מנת להגדיל את מצבת נכסיה במדינות בהן היא פועלת בהתאם לקריטריונים האמורים. מעת לעת, בוחנת החברה כניסה לשווקים חדשים כולל העלויות הכרוכות בכך. כמו כן, החברה, הן במישרין והן באמצעות החברות הבנות, בוחנת מעת לעת את כדאיות מימוש נכסים. ככלל, החברה פועלת למימוש נכסים אשר, לעמדת החברה, פוטנציאל ההשבחה שלהם מוצה, או מקום בו התמורה ממכירתם עשויה להניב תשואה גבוהה יותר מן התשואה המתקבלת מהחזקתם.

1.1.2. חלוקת שווי הנדל"ן (כולל נדל"ן בהקמה) לפי מדינות



1.1.3. פיתוח והשבחת נכסים

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.

1.1.3.1. 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.

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 להמשך גם השנה. הליך התכנון צפוי להסתיים במהלך שנת 2026 (בכפוף להיקף התנגדויות). בכוונת החברה לפעול למימוש הזכויות בהתאם ובכפוף לתנאי השוק.

שטח הקרקעות האמורות הינו כ-32.8 דונם (חלק החברה, כ-20.6 דונם) ובהן קיימים, מבנים המשמשים בעיקר כמשרדים וחניונים, בשטח כולל להשכרה של כ-31.5 אלפי מ"ר (חלק החברה, כ-21.3 אלפי מ"ר) וכ-6 דונם פנויים (חלק החברה, כ-3 דונם). על בסיס הערכות השווי ל-31 בדצמבר 2025, שקיבלה החברה, עודכנו ההנחות על ידי מעריך השווי ביחס לאחוזי הבנייה שניתן לבנות באיזור מיחס של פי 5.67 ליחס של פי 6.7 כך שניתן יהיה לבנות כ-196 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-121 אלפי מ"ר) מתוכם כ-117 אלפי מ"ר מגורים (חלק החברה כ-74 אלפי מ"ר). השווי ל-SF מבונה למגורים ולמשרדים מוערך בכ-110 דולר קנדי (כ-2.8 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.

1.1.3.2. במהלך שנת 2022 הפקיע מחוז אונטריו בקנדה 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 ערעור, 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. לאחר תקופת הדוח, בהמשך לסיכום מסוף חודש דצמבר 2025, ביום 21 בינואר 2026, חתמו חברת הבת בקנדה והרשויות בקנדה על הסכם פשרה סופי למתן פיצוי נוסף, כולל ריבית, בסך כולל של כ-69.4 מיליוני דולר קנדי (סך של כ-161 מיליוני ש"ח, חלק החברה 50%, כ-80 מיליוני ש"ח) אשר שולמו, לאחר תקופת הדוח, ביום 29 לינואר 2026. בדוח רווח והפסד לשנת 2025 נרשמו הכנסות מהפקעת נכס בסך של כ-66.8 מיליוני ש"ח והכנסות ריבית בסך של כ-12.9 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיוחדים מיום 22 בינואר 2026, ומיום 1 בפברואר 2026 (אסמכתאות מס': 2026-01-008872 ו-2026-01-011421) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

1.1.3.3. 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. החברה התקשרה עם יועצים מקצועיים וגורמי תכנון ובנייה לצורך הגשת בקשה פורמלית לפיתוח מגורים באתר, בהיקף זכויות בנייה בטווח שבין 63.7 אלף מ"ר ל-106.6 אלף מ"ר (חלק החברה 50%).

האמור לעיל הינו 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 קבלת האישורים וההיתרים הנדרשים לפיתוח והשבחת הנכסים, השגת מימון, תנאי שוק וכו', אשר לכולם עשויה להיות השפעה על הערכות החברה האמורות.

נכון לתאריך פרסום הדוח, הסתיימו עבודות החפירה, הדיפון והביסוס של החניון התת קרקעי, בעלות כוללת של כ-221 מיליוני ש"ח (כולל עלויות מימון), כתשתית לפרויקט משרדים עתידי של עד כ-65 אלפי מ"ר. חלק מהשטח התת קרקעי והשטח הטכני מיועד לדאטה סנטר.

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

- דאטה סנטר תת קרקעי בהיקף של 16 מגה ואט חשמל.
- בניין משרדים בן 6 קומות בשטח להשכרה של כ-10 אלפי מ"ר מתוכם כ-4 אלפי מ"ר לצרכי מסחר.
- 350 חניות.

עלות הבניה ברמת מעטפת של שלב א' מוערכת בכ-120 מיליוני ש"ח ובכוונת החברה להשכיר את השטח ברמת מעטפת או גמר מלא. כמו כן, שוקלת החברה בניית סינף נוסף של חללי העבודה תחת מותג החברה Brain Embassy בשטחי שלב א'. לאחר קבלת היתר הבניה החברה תבחן את ההשקעה בהתאם לתנאי השוק.

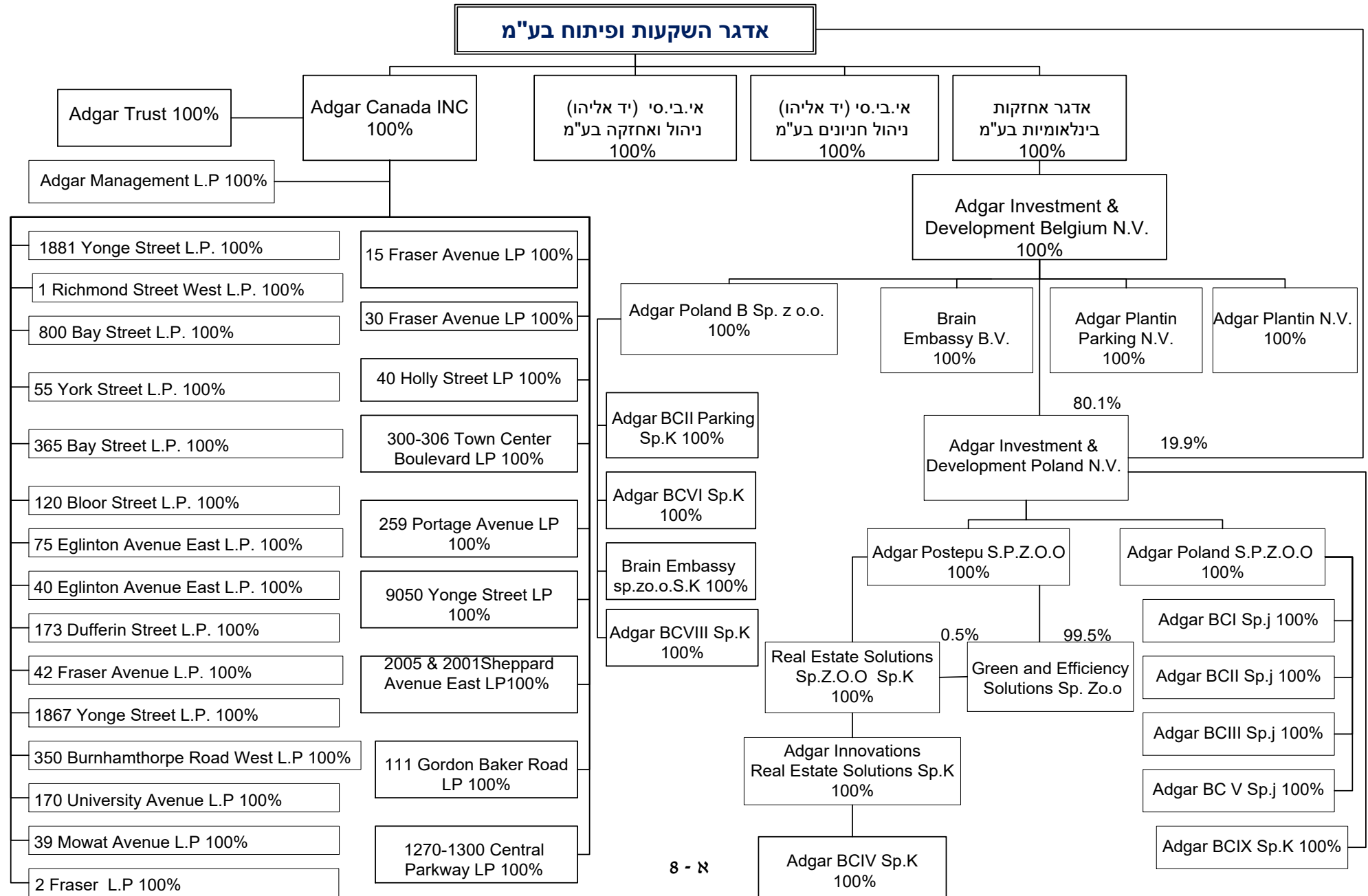
ביום 3 בפברואר 2025 התקבל בידי החברה כתב תביעה שהוגש לבית המשפט המחוזי מרכז כנגד החברה, וזאת על ידי בעלת מקרקעין הסמוכים לנכס בהקמה של החברה ברח' אפעל 33 בפתח תקווה (להלן: "התובעת" ולהלן: "אפעל 33", בהתאמה). עניינה של התביעה הינו בעיקר בפלישה לכאורה של החברה למקרקעי התובעת, נזקים שלכאורה נגרמו עקב כך למבנים בחצרי התובעת וכן יתרון כלכלי שלכאורה הפיקה החברה בכך שבחרה 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. ביום 18 באוגוסט, 2025, הגישה החברה הודעת צד ג' כנגד המבטחת של העבודות לשיפוי החברה בגין כל חיוב בו תחויב החברה במסגרת התביעה וכן תביעה כנגד בעלת המקרקעין הסמוכים, בסך של כ-6 מיליוני ש"ח (בתוספת ריבית והוצאות משפטיות), בגין פלישה של בעלת המקרקעין הסמוכים למגרש של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 3 בפברואר 2025 ומיום 18 באוגוסט 2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-008484 ו- 2025-01-061296, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) וכן באור 20 ד' לדוחות הכספיים.

האמור לעיל הינו 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 קבלת האישורים וההיתרים הנדרשים לפיתוח והשבחת הנכסים, השגת מימון, תנאי שוק וכו', אשר לכולם עשויה להיות השפעה על הערכות החברה האמורות.

**1.1.4 קרקעות נוספות בבעלות החברה**

- 1.1.4.1 לפרטים בדבר קרקעות החברה באזור Liberty Village בטורונטו, קנדה, ראו סעיף 1.1.3.1 לעיל.
- 1.1.4.2 החברה, יחד עם שותף מקומי, מחזיקה בזכויות בקרקע בשטח כולל של כ-8 דונם (חלק החברה 50%) בצמוד לבניין משרדים שנרכש על ידי החברה במרכז העיר מיסיסוגה, אחת הערים הגדולות בקנדה. אשר ממוקמת בחלקו המערבי של ה-GTA (אזור טורונטו הגדולה). על בסיס הערכת השווי של החברה ניתן לבנות על הקרקע כ-106 אלפי מ"ר מגורים יחד עם השותף המקומי (חלק החברה 50%), בוחנת חלופות תכנון שונות ומנהלת מגעים עם מספר יזמים לקידום עסקה לניצול זכויות המגורים, במסגרתה תקבל החברה, שותפות בפרויקט להשכרת דירות בתמורה לקרקע.
- 1.1.4.3 לחברה 2 קרקעות בסמוך למבנה Adgar Park West בוורשה, פולין. קרקע אחת בשטח כולל של כ-7.4 אלפי מ"ר עם זכויות לבניית בניין משרדים/מגורים להשכרה בשטח של כ-8.3 אלפי מ"ר. קרקע נוספת עליה ניתן לבנות כ-5.3 אלפי מ"ר. החברה טרם הגישה בקשה להיתר בגין הקרקע הנ"ל.
- 1.1.4.4 לחברה קרקע בוורשה, פולין בשטח של כ-750 מ"ר, הסמוכה לנכסי החברה הקיימים Adgar Plaza ו-Adgar Plaza One. בחודש אוקטובר 2022, רכשה החברה קרקע נוספת בשטח של כ-6.6 אלפי מ"ר בסמיכות לקרקע האמורה. על בסיס הערכת שווי שקיבלה החברה ניתן לבנות על הקרקע משרדים/מגורים להשכרה בהיקף של כ-13 אלפי מ"ר.
- 1.1.4.5 לחברה קרקע, המשמשת כחניון לבניין Adgar Bit עליה ניתן לבנות כ-6.9 אלפי מ"ר למגורים/משרדים במקביל למציאת פתרון חניה לשוכרים בבניין.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל בדבר הערכות החברה לעניין התחבורה, כוונת החברה לפיתוח נכסיה כאמור, מועדי ועלויות הפיתוח וההכנסות הצפויות, ככל שיבוצע כאמור, הינם בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: קבלת האישורים וההיתרים הנדרשים לפיתוח הנכסים, השגת מימון, תנאי שוק וכו', ואשר לכולם עשויה להיות השפעה מהותית על הערכות וכוונות החברה האמורות.



### 1.3. תחום פעילות

תחום הפעילות של החברה הינו השקעה בנכסים מניבים בארץ ובח"ל (לרבות פיתוח והשבחת מקרקעין שמיועדים לשמש כנכסים מניבים ותפעולם). עיקרם משמשים למשרדים ומיעוטם נכסים מסחריים שהינם בדרך כלל נלווים לשטחי המשרדים שרוכשת החברה.

לאור הדרישה בשוק, החליטה הנהלת החברה להגדיל את מגוון האפשרויות להשכרת שטחים באמצעות הסבת שטחים להשכרה לחללי עבודה משותפים עם אפשרות השכרה לתקופות קצרות תחת המותג Brain Embassy, הכוללים גם יחידות להשכרה מיידית ליחידים ולחברות של עד 50 עובדים.

במטרה למקסם את הערך הכלכלי בקרקעות ובנכסים פועלת החברה גם להרחבת הזכויות בקרקעות לשימושים נוספים לצורך פיתוח עתידי (ראו סעיף 1.1.4). החברה נמצאת בשלבי תכנון וטרם החלה בעבודות פיתוח הקרקעות.

### 1.4. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

בחודש ספטמבר 2025, השלימה החברה הצעה לציבור של 24,074,000 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה (להלן: "מניות רגילות"), וכן סך של 7,944,420 כתבי אופציה (סדרה 9) של החברה, בתמורה כוללת 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. אחזקות בע"מ ו.ש.ש. אחזקות בע"מ) בשיעור כולל של כ-63.9%.

בנוסף, במהלך שנת 2025, ישיר איי.די.איי. אחזקות בע"מ, הנמנית על בעלי השליטה בחברה, רכשה בעסקאות מחוץ לבורסה, סך של 2,187,570 מניות רגילות של החברה, בתמורה כוללת של כ-11 מיליון ש"ח.

### 1.5. דיבידנדים

לפרטים בדבר חלוקת דיבידנד של החברה בשנים 2023-2024, ראו באור 21'ג' לדוחות הכספיים. בחלוקת הדיבידנד של החברה לא נדרש אישור בית המשפט.

בשנת 2025 לא חולק דיבידנד.

לאחר תקופת הדוח, ביום 24 במרס 2026, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסך של כ-20 מיליוני ש"ח, בגין שנת 2025 (המהווה כ-10.6 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. של מניה) והחליט לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2026. לפרטים נוספים, ראו באור 27'ב' לדוחות הכספיים.

### מגבלות על חלוקת דיבידנד

לחברה התחייבויות כלפי מוסדות פיננסיים, גופים נוספים עמם התקשרה בהסכמי הלוואה ומחזיקי אגרות חוב, לעמידה באמות מידה פיננסיות. התחייבויות אלו עשויות להשפיע על היקף הדיבידנד שהחברה תוכל לחלק בעתיד. (לפרטים נוספים, ראו סעיף 12.3 להלן).

ליום 31 בדצמבר 2025, יתרת הרווחים הראויים לחלוקה הינה סך של כ-1,125 מיליוני ש"ח.

2. מידע אחר

2.1 מידע כספי לגבי תוצאות הפעילות של החברה

למידע כספי לגבי תוצאות הפעילות של החברה בתקופת הדוח, ראו סעיף 4 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) בדוח התקופתי.

להלן טבלאות המרכזות את המידע לגבי הנכסים המניבים במדינות בהן פועלת החברה (ישראל, פולין, קנדה ובלגיה):

הנתונים המוצגים בטבלאות להלן הינם על פי חלק החברה בזכויות בנכסים.

ההכנסות מהשכרת נכסים, הינן בנטרול הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים (בעיקר הוצאות התאמה לשוכרים המופחתות על פני תקופת החוזה).

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

ישראל											
שווי נכס בספרים (באלפי ש"ח)		הכנסות מהשכרת נכסים (באלפי ש"ח)			תפוסה ממוצעת לשנים			שיווק ליום	תאריך רכישה/ הקמה	שטח להשכרה (מ"ר)	שם הנכס
31.12.24	31.12.25	2023	2024	2025	2023	2024	2025	31.12.25		31.12.25	
189,154	195,783	15,632	16,296	16,182	100%	100%	99%	100%	5/89	12,808	מגדל אדגר, אפעל 35, פתח תקווה (1)
1,483,590	1,504,990	90,314	93,322	96,905	95%	97%	98%	99%	12/07	63,986	אדגר 360, השלושה 2, תל אביב (2)
40,212	45,575	286	1,288	2,354	6%	26%	38%	46%	7/06	4,136	משרדים
106,546	101,946	10,788	11,083	11,472	100%	100%	100%	100%		(3) 2,651	חוות שרתים
46,700	-	2,072	2,136	375	100%	100%	-	-	6/90	-	ז'בוטינסקי 24, א"ת אופקים (4)
20,798	20,900	1,497	1,545	1,604	100%	100%	100%	100%	11/02	1,833	השחם 10, פתח תקווה
-	-	(89)	(87)	(99)	-	-	-	-	-	-	הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים
1,887,000	1,871,194	120,500	125,583	128,793	93%	95%	95%	97%		85,414	סה"כ
215,550	236,000	-	-		-	-		-	-	-	אפעל 33, פתח תקווה (5)

- (1) השטח להשכרה כולל כ-280 מ"ר לשימוש עצמי. החברה מחזיקה ב-50% מהזכויות בנכס, הנתונים מוצגים עפ"י חלק החברה. הנכס הינו נכס מהותי. למידע נוסף ראו סעיף 3.1.3.9 להלן.
- (2) נכס מהותי מאוד. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.1.3.10 להלן.
- (3) השטח להשכרה הינו כ-2,000 מ"ר נטו שהוסב משרדים לצרכי דאטה סנטר. החיוב למ"ר נעשה על בסיס שטח נטו.
- (4) בחודש מרס 2025, הושלמה מכירת הנכס בתמורה כוללת של כ-47 מיליוני ש"ח.
- (5) נכס בהקמה (ראו סעיף 1.1.3.4 לעיל וסעיף 3.1.3.6 להלן).

ורשה, פולין											
שווי נכס בספרים (באלפי ש"ח)		הכנסות מהשכרת נכסים (באלפי ש"ח) (1)			תפוסה ממוצעת לשנים			שיווק ליום	תאריך רכישה	שטח להשכרה (מ"ר)	שם הנכס
31.12.24	31.12.25	2023	2024	2025	2023	2024	2025	31.12.25		31.12.25	
76,369	78,610	8,219	9,648	9,697	70%	79%	78%	80%	10/99	12,362	Adgar Plaza One
59,327	65,116	5,662	6,292	6,718	75%	71%	70%	73%	1/01	8,278	Adgar Bit
339,774	350,627	28,024	30,561	32,805	87%	83%	88%	91%	6/13	42,771	(2) Adgar Park West
229,104	223,018	18,875	20,260	21,099	83%	83%	83%	81%	6/09	27,072	(3) Adgar Plaza
59,879	62,384	4,517	5,332	5,454	100%	100%	100%	100%	3/11	4,748	BMW
107,167	109,544	8,897	10,075	11,791	73%	75%	90%	89%	10/14	13,985	Adgar Wave
49,138	57,907	4,884	4,369	5,925	81%	67%	75%	86%	04/21	7,029	Adgar PDT Wola
72,951	72,455	7,230	8,332	9,001	91%	89%	87%	91%	11/18	3,984	Czackiego
144,566	147,904	9,020	10,886	14,503	73%	80%	89%	86%	07/22	18,268	Renaissance
-	-	(618)	(536)	(370)	-	-	-	-	-	-	הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים
<b>1,138,275</b>	<b>1,167,565</b>	<b>94,710</b>	<b>105,219</b>	<b>116,623</b>	<b>81%</b>	<b>81%</b>	<b>85%</b>	<b>86%</b>		<b>138,497</b>	<b>סה"כ</b>
33,599	33,586	-	-	-	-	-	-	-	10/22	-	קרקע Pakeo

(1) הכנסות מהשכרת נכסים הינם על פי שער החליפין הממוצע של האירו/ש"ח בכל אחת מהשנים. בשנת 2025 ירד שער החליפין הממוצע בכ-2.8% ביחס לשער החליפין הממוצע בשנת 2024, ובשנת 2024 עלה שער החליפין הממוצע בשיעור של כ-0.2% ביחס לשנת 2023.

(2) שווי הנכס כולל קרקע סמוכה בשווי של כ-19,827 אלפי ש"ח וכ-19,999 אלפי ש"ח ליום 31.12.25 וליום 31.12.2024 (בהתאמה). נכס מהותי, לפרטים נוספים ראו סעיף 3.1.3.9 להלן.

(3) שווי הנכס כולל קרקע סמוכה בשווי של כ-7,529 אלפי ש"ח וכ-7,317 אלפי ש"ח ליום 31.12.25 וליום 31.12.2024 (בהתאמה). נכס מהותי, לפרטים נוספים ראו סעיף 3.1.3.9 להלן.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

קנדה - מוצג לפי חלק החברה בנכס

שווי נכס בספרים (באלפי ש"ח)		הכנסות מהשכרת נכסים (באלפי ש"ח) (1)			תפוסה ממוצעת לשנים			שיווק ליום	תאריך רכישה	שטח להשכרה (מ"ר)	חלקה החברה בזכות בנכסים	שם הנכס
31.12.24	31.12.25	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2025		31.12.25	31.12.25	
53,924	53,137	4,565	4,817	3,497	88%	92%	71%	72%	03/03	4,994	50%	(2) 1 Richmond, Toronto
38,589	38,684	3,112	3,040	2,956	84%	70%	75%	75%	07/02	4,751	50%	1881 Yonge, Toronto
80,638	72,223	5,994	5,527	5,466	91%	82%	82%	73%	05/04	8,060	50%	800 Bay, Toronto
63,804	56,792	5,155	4,590	4,264	88%	81%	82%	83%	12/04	5,797	50%	55 York, Toronto
45,467	42,766	3,525	3,494	3,093	89%	79%	79%	79%	05/05	4,209	45%	365 Bay, Toronto
109,581	101,235	4,731	7,693	6,235	42%	75%	62%	60%	11/05	11,025	50%	120 Bloor, Toronto
34,100	30,956	2,165	2,386	2,443	95%	100%	100%	100%	11/06	3,842	50%	75 Eglinton, Toronto
36,865	34,471	3,290	3,194	2,794	82%	79%	75%	75%	01/07	5,127	50%	40 Eglinton, Toronto
35,040	33,808	2,962	2,687	2,401	81%	68%	63%	66%	07/07	4,965	50%	1867 Yonge, Toronto
80,487	72,002	4,289	3,904	3,273	84%	76%	68%	63%	01/08	7,752	50%	(3) 350 Burnhamthorpe, Toronto
48,832	45,781	3,614	3,143	3,038	90%	83%	74%	82%	06/08	4,502	50%	170 University, Toronto
45,231	42,408	3,986	3,699	3,186	90%	82%	79%	89%	10/15	6,505	100%	40 Holly, Toronto
81,664	68,871	7,318	6,115	5,607	85%	64%	59%	64%	10/15	15,699	100%	Town Center, Markham Ontario
25,278	23,437	3,151	3,130	2,922	65%	63%	62%	61%	10/15	8,461	100%	259 Portage, Winnipeg, Manitoba
23,934	21,355	2,419	3,980	1,132	84%	74%	45%	46%	11/16	4,229	50%	(4) 9050 Yonge, Toronto
84,239	76,076	6,792	7,201	6,436	88%	87%	88%	89%	08/17	14,068	50%	2005&2001 Sheppard, Toronto
42,544	38,160	3,541	3,645	2,736	88%	91%	87%	85%	06/18	7,689	50%	111 Gordon, Toronto
115,627	108,705	7,877	9,375	8,573	78%	88%	88%	92%	02/20	16,274	50%	1270-1230 ParkWay, Toronto
7,987	7,331	-	-	-	-	-	-	-	06/23	-	50%	קרקע - Church 278, Toronto

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

קנדה, המשך - מוצג לפי חלק החברה בנכס

שווי נכס בספרים (באלפי ש"ח)		הכנסות מהשכרת נכסים (באלפי ש"ח) (1)			תפוסה ממוצעת לשנים			שיווק ליום	תאריך רכישה	שטח להשכרה (מ"ר)	חלקה החברה בזכות בנכסים	שם הנכס
31.12.24	31.12.25	2023	2024	2025	2023	2024	2025	2025		31.12.25	31.12.25	נכסים ב- Liberty Village (*)
231,838	213,083	8,771	7,930	7,466	98%	89%	94%	96%	02/07	11,120	100%	(5) Dufferin, Toronto
38,854	31,375	1,031	1,021	825	67%	66%	61%	83%	12/10	1,639	50%	(6) 161 Liberty, Toronto
98,108	96,525	3,396	3,226	2,989	100%	100%	100%	100%	08/14	3,359	50%	(7) 15, 30, 42 Fraser, Toronto
121,584	112,407	4,688	4,693	4,297	97%	97%	99%	100%	10/13	5,229	50%	(8) Fraser 2, Toronto
-	-	(10,276)	(10,651)	(11,494)	-	-	-	-	-	-	-	הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים
1,544,215	1,421,588	86,096	87,839	74,135	83%	81%	77%	79%		159,296		סה"כ קנדה

(\*) ראו בנוסף סעיף 1.1.3.1 לעיל.

(1) ההכנסות מהשכרת נכסים הינם על פי שער החליפין הממוצע של הדולר הקנדי/ש"ח בכל אחת מהשנים. בשנת 2025 ירד שער החליפין הממוצע בכ-8.5% ביחס לשער החליפין הממוצע בשנת 2024, ובשנת 2024 ירד שער החליפין הממוצע בכ-1.1% ביחס לשער החליפין הממוצע בשנת 2023.

(2) כולל כ-200 מ"ר לשימוש עצמי.

(3) כולל קרקע סמוכה בשווי של כ-30,490 אלפי ש"ח וכ-33,467 אלפי ש"ח ליום 31.12.25 וליום 31.12.2024 (בהתאמה).

(4) הכנסות בשנת 2024 כולל פיצוי חד פעמי בסך 685 אלפי דולר קנדי מדייר שעזב.

(5) כולל קרקע לפיתוח בשווי של כ-126,290 אלפי ש"ח ליום 31.12.25 וליום 31.12.24 כ-137,672 אלפי ש"ח (הקרקע כוללת חלק מהמבנה הקיים שיוחס לקרקע לפיתוח). נכס מהותי, למידע נוסף, ראו סעיף 3.1.3.9 להלן.

(6) כולל קרקע לפיתוח בשווי של כ-17,864 אלפי ש"ח ליום 31.12.25 וכ-19,485 אלפי ש"ח ליום 31.12.24.

(7) כולל קרקע לפיתוח בשווי של כ-96,525 אלפי ש"ח ליום 31.12.25 וכ-105,207 אלפי ש"ח ליום 31.12.24.

(8) כולל קרקע לפיתוח בשווי של כ-88,759 אלפי ש"ח ליום 31.12.25 וכ-96,751 אלפי ש"ח ליום 31.12.24.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

אנטוורפן, בלגיה											
שווי נכס בספרים (באלפי ש"ח)		הכנסות מהשכרת נכסים (באלפי ש"ח) (1)			תפוסה ממוצעת לשנים			שיווק ליום	תאריך רכישה	שטח להשכרה (מ"ר)	שם הנכס
31.12.24	31.12.25	2023	2024	2025	2023	2024	2025	31.12.25		31.12.25	
144,821	147,174	12,011	11,325	10,466	89%	85%	83%	84%	04/94	16,180	Theater Building
10,728	10,379	966	1,004	1,004	100%	100%	100%	100%	09/97	1,950	Veldkant ,Kontich
88,616	88,042	6,548	7,060	7,262	96%	100%	100%	100%	10/99	8,570	Plantin en Moretuslei
<b>244,165</b>	<b>245,595</b>	<b>19,525</b>	<b>19,389</b>	<b>18,732</b>	<b>92%</b>	<b>91%</b>	<b>90%</b>	<b>90%</b>		<b>26,700</b>	<b>סה"כ</b>

(1) הכנסות מהשכרת נכסים הינם על פי שער החליפין הממוצע של האירו/ש"ח בכל אחת מהשנים. בשנת 2025 ירד שער החליפין הממוצע בכ-2.8% ביחס לשער החליפין הממוצע בשנת 2024, ובשנת 2024 עלה שער החליפין הממוצע בשיעור של כ-0.2% ביחס לשנת 2023.

## 2.2. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

בשל פעילותה, חשופה החברה לסיכונים הנובעים משינויים בגורמים חיצוניים כגון: המצב הביטחוני בארץ ובעולם, היקף הפעילות במשק, מצב המשק במדינות בהן פועלת החברה, שינויים בשערי חליפין, שינויים בשיעור המדד ושינויים בשיעורי הריבית. להלן תיאור מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של החברה אשר להערכת החברה צפויה להיות להם השפעה על תוצאותיה העסקיות.

### 2.2.1. הכלכלה העולמית<sup>1</sup>

בשנת 2025 הכלכלה העולמית התאפיינה בצמיחה מתונה אך יציבה, וזאת עקב אי-ודאות פוליטית וכלכלית גבוהה, שנבעה, בין היתר, מהסלמה במתחים גיאופוליטיים, במיוחד בנושאי סחר ומדיניות פסקלית.

לאחר מספר העלאות ריבית שביצעו הבנקים המרכזיים במהלך השנים 2022-2023, החל משנת 2024 ניכרה מגמה מתמשכת של ירידה הדרגתית בלחצי האינפלציה העולמית (בקצב משתנה בין המדינות השונות), שאיפשרה לבנקים המרכזיים לעבור בהדרגה ממדיניות מוניטרית מצמצמת למדיניות מוניטרית של הקלה זהירה, תוך התחשבות בסיכונים לעלייה מחודשת של שיעורי האינפלציה על רקע מתיחות בסחר ובמחירי סחורות.

על פי קרן המטבע העולמית, הצמיחה העולמית צפויה לעלות משיעור צמיחה של כ-3% בשנת 2024 לשיעור צמיחה של כ-3.3% בשנים 2025-2026.

### 2.2.2. המצב הכלכלי באירופה<sup>2</sup>

הצמיחה הכלכלית באיחוד האירופי בשנת 2025 נותרה מתונה, אך צפויה להתחזק בהדרגה במהלך השנה הקרובה, לאחר תקופה של האטה שנבעה משילוב של שיבושי סחר, הידוק מוניטרי וחולשה בביקוש העולמי. לפי תחזית של הנציבות האירופית, התמ"ג הריאלי של האיחוד האירופי צפוי לצמוח בשיעור של כ-1.4% בשנים 2025 ו-2026, ולהאיץ לכ-1.5% בשנת 2027, כאשר גוש האירו צפוי לצמוח בשיעור של כ-1.3% ב-2025, כ-1.2% ב-2026 וכ-1.4% ב-2027.

במקביל, האינפלציה ממשיכה לרדת בהדרגה ולהתכנס לסביבת היעד של הבנק המרכזי האירופי, לאחר ירידה חדה מרמות השיא של שנת 2023. סביבת האינפלציה בגוש האירו מוערכת כמתקרבת ל-2% בשנת 2025, וצפויה להישאר סביב רמה זו גם בשנים הקרובות, בעוד שבאיחוד האירופי כולו האינפלציה צפויה להיות מעט גבוהה יותר ולהתמתן לכ-2.2% עד 2027. מגמת הירידה באינפלציה נתמכה בהתרופפות לחצי המחירים באנרגיה ובמזון ובהתמתנות עלויות העבודה, לצד שיפור בתנאי המימון בשווקים הפיננסיים, אם כי, המלחמה באיראן יכולה לעכב ואף לשנות את הירידה באינפלציה באירופה, בעיקר דרך מחירי האנרגיה. שוק העבודה באירופה נותר יציב מאוד ואף הדוק, עם שיעורי אבטלה הקרובים לשפל היסטורי והמשך גידול בתעסוקה, אם כי בקצב מתון יותר. שיעור האבטלה באיחוד האירופי עמד בסוף 2024 על כ-5.9%, ובגוש האירו על כ-6.3%, וכן צפוי להיות סביב רמות אלו בשנת 2025 לפני ירידה הדרגתית לכ-5.8% באיחוד וכ-6.1% בגוש האירו עד 2027, בהתאם לתחזיות הנציבות האירופית. לצד זאת, נמשך המחסור בכוח אדם בענפים מסוימים, במיוחד בשירותים, בריאות וטכנולוגיה.

<sup>1</sup> נכתב בסקירה אשר נערכה על ידי קרן המטבע הבינלאומית בכתובת <https://www.imf.org/en/Publications>

<sup>2</sup> המידע מבוסס על סקירה כלכלית שבוצעה על ידי OECD - בכתובת <https://ec.europa.eu/eurostat> ובכתובת [https://ec.europa.eu/info/index\\_en](https://ec.europa.eu/info/index_en)

ישראל<sup>3</sup>

השנים 2023-2025 היו מאתגרות לכלכלה הישראלית. בתשעת החודשים הראשונים לשנת 2023, יצרה המחלוקת סביב הרפורמה המשפטית אי-ודאות כלכלית וביום 7 באוקטובר 2023 כתוצאה ממתקפת טרור רצחנית של ארגון החמאס, נכפתה על ישראל מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") עם החמאס ברצועת עזה שהתפתחה ללחימה במספר גזרות כולל עימות צבאי עם חיזבאללה בגבול הצפון.

במהלך הרבעון הראשון והשני של שנת 2025 המשיכה המלחמה בעוצמות משתנות. ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במתקפה כנגד איראן תחת מבצע "עם כלביא" במטרה לפגוע 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. באוקטובר 2025 נחתם הסכם הפסקת אש מול חמאס עם שחרור החטופים. ביום 28 בפברואר 2026, פתחו ישראל וארצות הברית במבצע משותף "שאגת הארי" כנגד מטרות ממשל באיראן שהגיבה בירי טילים על ישראל. במהלך המבצע הצטרפה גם חיזבאללה למערכה מול ישראל. נכון למועד פרסום הדוח המלחמה מול איראן וחיזבאללה עדיין נמשכת ולא ניתן להעריך בשלב זה את תוצאותיה.

למרות המשך אי הודאות הגיאו פוליטית, שנת 2025 התאפיינה בהתאוששות מתונה של הפעילות הכלכלית. במהלך המחצית השנייה של השנה נרשמה התייצבות יחסית בפעילות הריאלית, ושוק העבודה נותר הדוק, על פי האומדן הראשון לנתוני החשבונאות הלאומית, קצב הצמיחה ברבעון הרביעי של 2025 עמד על כ-4%. האינפלציה התמתנה במהלך השנה והתכנסה ליעד יציבות המחירים. לאחר עלייה במדד דצמבר, האינפלציה השנתית, בעקבות מדד ינואר 2026, עמדה על כ-1.8%. בצל עלייה מחודשת בפרמיית הסיכון בשל חשש מהסלמה גיאופוליטית מול איראן, החליטה הוועדה המוניתרית ביום 23 בפברואר 2026 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4%.

בגזרה הפיסקלית נרשמה במהלך המחצית השנייה של 2025 ירידה בגירעון המצטבר ב-12 החודשים האחרונים, אשר הסתכם בחודש דצמבר 2025 בכ-4.7% תוצר, לעומת 5% ביוני 2025, עם זאת, יחס החוב לתוצר עלה מכ-68% בשנת 2024 לכ-68.5% בשנת 2025.

על פי הסקירה של הוועדה המוניתרית בבנק ישראל, שוק העבודה ממשיך להיות הדוק. שיעור האבטלה הרחבה עמד בינואר 2026 על 3.2% לעומת שיעור של 2.8% בינואר 2025. שיעור המשרות הפנויות נותר יציב ועמד על 4.6% בחודש ינואר 2026 לעומת שיעור של 4.4% בינואר 2025. על רקע ההסלמה הביטחונית בתחילת 2026, קיימת אי-ודאות באשר להמשך המגמה, במיוחד בכל הנוגע להיצע העבודה ולשיעור ההיעדרויות, בעיקר בשל שירות מילואים והיעדרויות לא חיוניות ממקומות העבודה.

בהתאם לדוח המדיניות המוניתרית למחצית השנייה של 2025, במהלך השנה נרשמה התייצבות מסוימת בתפיסת הסיכון של ישראל מצד השווקים וחברות הדירוג. במהלך התקופה הנסקרת עדכנה חברת הדירוג S&P את תחזית הדירוג של ישראל משלילית ליציבה, עדכון זה הגיע על רקע ירידה משמעותית בפרמיית הסיכון לאחר ההתפתחויות הביטחוניות במחצית השנייה של שנת 2025 והפסקת האש אך עם זאת, נכון לתחילת 2026, על רקע חידוש ההסלמה הביטחונית מול איראן, נרשמה עלייה מחודשת באי-הודאות ובפרמיית הסיכון בשווקים (כפי שמשקף גם בהחלטת הריבית האחרונות), מה שעשוי להשפיע על הערכות חברות הדירוג בהמשך השנה.

נכון לתחילת 2026, עם פרוץ העימות הנוסף מול איראן והתגברות אי-הודאות הביטחונית, ניכרת עלייה בפרמיית הסיכון של ישראל, להתפתחויות אלו עשויות להיות השפעות מהותיות על סביבת המימון, תנודתיות בשווקים הפיננסיים, קצב ההשקעות והביקושים המקומיים במהלך 2026.

להתפתחויות בשווקים כאמור עשויות להיות השפעות משמעותיות ומתמשכות על התוצאות העסקיות של החברה, על נזילותה, שווי נכסיה, מצב עסקיה ויכולתה לגייס מימון לפעילותה השוטפת ולפעילותה ארוכת הטווח, כמו גם על תנאי המימון.

3 על פי סקירה שנערכה על ידי בנק ישראל בכתובת <https://www.boi.org.il> ועל ידי מרכז טאוב בכתובת <https://www.taubcenter.org.il>

השלכות המלחמה באוקראינה ממשיכות להשפיע על כלכלת פולין גם בשנת 2025, אף כי עוצמתן פחתה ביחס לשנים הראשונות של העימות. בשל מיקומה הגיאוגרפי ותפקידה המרכזי באגף המזרחי של נאט"ו, פולין ממשיכה למלא תפקיד אסטרטגי במערך הביטחוני של אירופה. ההוצאה הביטחונית נותרה גבוהה, לצד המשך קליטת פליטים מאוקראינה והשקעות בתשתיות ובאנרגיה שמטרתן להפחית תלות ברוסיה.

לאחר קיפאון כמעט מלא בשנת 2023 (צמיחה בשיעור של כ-0.1%), הכלכלה הפולנית התאוששה בשנת 2024 עם צמיחה בשיעור של כ-3%, בעיקר הודות לעלייה בצריכה הפרטית, התאוששות בשכר הריאלי והתרחבות ההוצאה הציבורית. בשנת 2025<sup>5</sup> נמשכה מגמת ההתאוששות בצמיחה, כאשר הצמיחה נתמכה בשיפור בביקושים המקומיים ובהאצה בהשקעות, בין היתר בזכות שימוש גובר בכספי האיחוד האירופי. עם זאת, סביבת הסחר החיצונית נותרה מתונה יחסית, על רקע חולשה מסוימת בגוש האירו, שותפת הסחר המרכזית של פולין. לשנת 2026 צופה ה-OECD המשך צמיחה מתונה ויציבה, תוך תרומה גוברת של השקעות ציבוריות ופרטיות.

האינפלציה, אשר האיצה משמעותית בשנים 2022-2023 בעקבות הזינוק במחירי האנרגיה והמזון, המשיכה במגמת התמתנות במהלך השנים 2024-2025. בשנת 2025 עמדה האינפלציה הממוצעת סביב 5%, והיא אף צפויה לרדת עוד לכ-3.9% במהלך שנת 2026, בהמשך להתייצבות מחירי האנרגיה והידוק מוניטרי קודם, אם כי, המלחמה באיראן יכולה לעכב ואף להפוך את הירידה באינפלציה באירופה, בעיקר דרך מחירי האנרגיה.

שוק העבודה נותר הדוק יחסית, עם שיעור אבטלה נמוך בהשוואה למדינות האיחוד האירופי, אך קצב גידול התעסוקה מתון יותר לעומת השנים שלפני האטה. העלייה בשכר הנומינלי נמשכה גם בשנת 2025, אך במקביל נרשמה התמתנות בקצב הגידול הריאלי, עם התכנסות האינפלציה.

לפרמטרים המאפיינים את כלכלת פולין, ראו סעיף 3.1.2.2 להלן.

## קנדה<sup>6</sup>

לאחר צמיחה מתונה בשיעור של כ-1.1% בשנת 2023 וכ-1.6% בשנת 2024, הכלכלה הקנדית המשיכה להתרחב בשנת 2025 אך בקצב מתון יחסית, על רקע סביבת ריבית גבוהה לאורך מרבית התקופה, חולשה מסוימת בהשקעות העסקיות והתמתנות בביקושים החיצוניים. לפי תחזיות ה-OECD הצמיחה בשנת 2025 נותרה סביב כ-1%-1.5%, כאשר בשנת 2026 צפויה האצה מתונה, בתמיכת הקלה מוניטרית והתחזקות הדרגתית בצריכה הפרטית ובהשקעות.

שוק העבודה התמתן בהדרגה במהלך שנת 2025<sup>7</sup>. לאחר עלייה בשיעור האבטלה לרמה של כ-6.7% בחודש דצמבר 2024, שיעור האבטלה נותר ברמה גבוהה יחסית גם במהלך שנת 2025, תוך היחלשות מסוימת בקצב יצירת המשרות.

עם זאת, שוק העבודה ממשיך ליהנות מתמיכה דמוגרפית משמעותית כתוצאה מהגירה נטו חיובית, אשר תורמת להרחבת כוח העבודה אך גם מפעילה לחץ על שוק הדיור ועל התשתיות הציבוריות.

האינפלציה, אשר ירדה בשנת 2024 לכ-2%, בטווח היעד של הבנק המרכזי, נותרה במהלך 2025 קרובה ליעד, תוך התמתנות בלחצי המחירים בשיירותים ובדיור. על רקע זה, הבנק המרכזי של קנדה המשיך בתהליך הפחתת הריבית שהחל בשנת 2024. ההקלה המוניטרית צפויה לתמוך בפעילות הכלכלית בשנת 2026, במיוחד בצריכה הפרטית ובהשקעות למגורים.

במישור החיצוני, בשנת 2025 התגברו מתיחויות הסחר עם ארה"ב, לרבות הטלת מכסים הדדיים על חלק מהסחורות. מדיניות זו הגבירה את אי-הוודאות בסקטור היצוא, העלתה עלויות ליבואנים ולצרכנים, והכבידה על תעשיות מסוימות התלויות בשרשראות אספקה צפון-אמריקאיות משולבות.

לפרמטרים המאפיינים את כלכלת קנדה, ראו סעיף 3.1.2.2 להלן.

4 הנתונים פורסמו באתר הבנק הלאומי של פולין <https://www.nbp.pl/> ובאתר משרד הסטטיסטיקה הפולני <https://stat.gov.pl/>  
5 הנתונים פורסמו באתר [https://economy-finance.ec.europa.eu/index\\_en](https://economy-finance.ec.europa.eu/index_en) ובאתר <https://www.oecd.org/en/publications.html>  
6 הסקירה הכלכלית התבססה על סקירת הבנק המרכזי של קנדה <https://www.bankofcanada.ca> וכן באתר <https://www.toronto.ca/>  
7 מבוסס על נתונים מהאתר <https://www.statcan.gc.ca/eng/start> ומהאתר <https://economics.td.com>

## בלגיה<sup>8</sup>

על פי תחזיות ה-OECD בשנת 2025 נרשמה צמיחה מתונה של כ-1.2%, לעומת כ-1% בשנת 2024, כאשר בשנת 2026 צפויה האצה קלה לכ-1.5%. הצמיחה נתמכת בעיקר בביקוש מקומי יציב, שיפור הדרגתי בצריכה הפרטית ובהשקעות, לצד תרומה חיובית של יציבות בשוק העבודה. עם זאת, הכלכלה הבלגית נותרת רגישה להתפתחויות בגוש האירו ולשינויים בסחר העולמי, בשל פתיחותה הגבוהה. שיעור האינפלציה בשנת 2024 עמד על כ-3.2%, לעומת כ-1.3% בשנת 2023, ובשנת 2025 נרשמה התמתנות באינפלציה לרמה של כ-2.9%, כאשר בשנת 2026 היא צפויה לרדת לכ-1.9%, עם היחלשות לחצי המחירים באנרגיה ובשירותים והתייצבות במדיניות המוניטרית בגוש האירו, אם כי, המלחמה באיראן יכולה לעכב ואף להפוך את הירידה באינפלציה באירופה, בעיקר דרך מחירי האנרגיה

שוק העבודה שמר על יציבות יחסית, שיעור האבטלה עמד על כ-5.6% בשנת 2024, ולפי תחזיות ה-OECD צפוי להיות ברמה דומה גם בשנת 2025, עם שינויים מתונים בלבד. שיעורי ההשתתפות נותרים גבוהים בהשוואה לשנים קודמות, אך קצב יצירת המשרות מתון, על רקע צמיחה כלכלית מתונה. בלגיה סיימה את שנת 2025 בסביבה מאקרו-כלכלית יציבה אך מתונה, עם אינפלציה במגמת ירידה וצמיחה מתונה הנתמכת בביקוש פנימי. בשנת 2026 צפויה המשך התאוששות הדרגתית, בכפוף להתפתחויות בגוש האירו ובסביבה הגלובלית. לפרמטרים המאפיינים את כלכלת בלגיה, ראו סעיף 3.1.2.2 להלן.

### 2.2.4. המצב הבטחוני - מדיני בישראל

למצב הביטחוני - מדיני בישראל עלולה להיות השפעה לרעה על פעילות המשק, וכתוצאה מכך על החברה באופן שיגרום לירידה בהיקף הביקושים בענף הנדל"ן בכלל ובתחום השטחים המיועדים להשכרה בפרט, וכן להתייקרויות בעלויות הבניה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) בדוח התקופתי.

### 2.2.5. היצע וביקוש למשרדים

#### ישראל

על פי נתוני חברת הדירוג מעלות<sup>9</sup>, החוסן שהפגינה הכלכלה הישראלית בשנתיים האחרונות, על אף ההסלמה במצב הביטחוני, תומך באיכות האשראי של חברות הנדל"ן בישראל. הדבר בא לידי ביטוי בירידה בשיעור התחזיות השליליות לכ-8% בשנת 2025, לעומת 21% בסוף שנת 2024, רמה הדומה לזו שלפני המלחמה בשנת 2022.

שוק המשרדים נותר מאתגר לאורך 2025, בעיקר בשל גידול משמעותי בהיצע המשרדים, איודאות גבוהה נוכח הסיכונים הגיאורפוליטיים והאטה בצמיחת הכלכלה המקומית. עם זאת, גורמים אלה לא השפיעו באופן מהותי על שיעורי התפוסה בנכסים של חברות הנדל"ן המדורגות, הפועלות בעיקר באזורי ביקוש גבוה עם נכסים איכותיים ובסיס שוכרים חזק ומגוון. חברות נדל"ן מניב בתחום המשרדים דיווחו ברובן על יציבות ב-NOI, בעיקר הודות לחוזים ארוכי טווח הצמודים למדד ולשיעורי תפוסה יציבים יחסית. עם זאת, אכלוס נכסים חדשים מתברר כמאתגר, במיוחד באזורים פחות מרכזיים, ושיעורי השטחים הפנויים מחוץ לתל אביב ממשיכים לעלות בשל עודף היצע.

עם זאת, ניכרים סימנים מוקדמים להתאוששות בשוק המשרדים, על רקע זינוק בגיוסי הון פרטיים בענף ההייטק הישראלי, המניע ביקוש לשטחי משרדים מקומיים. היקפי המימון האייתנים בענף הטכנולוגיה, והציפייה להתאוששות משמעותית של הכלכלה הישראלית בשנת 2026, תומכים בשיפור מתון בשיעורי התפוסה וברמות השכירות, על אף ההיצע הגבוה.

8 המידע מבוסס על סקירה כלכלית של בלגיה כפי שהתפרסמה באתר [https://ec.europa.eu/info/index\\_en](https://ec.europa.eu/info/index_en)

9 על פי סקירת שוק "מבט חוצה סקטורים" שפורסמה באתר <https://www.maalot.co.il>

## פולין

בשנת 2025 שוק המשרדים בוורשה<sup>10</sup> המשיך להראות יציבות ועניין משמעותי מצד שוכרים, למרות היצע יחסית מוגבל של שטחי משרדים חדשים. במהלך המחצית הראשונה של השנה נמסרו כ-85 אלף מ"ר של שטחי משרדים, עלייה של כ-34% בהשוואה לאותה תקופה ב-2024, הביקוש לשטחי משרדים השנה נותר גבוה ביחס לעומת היצע, וזאת כאשר פעילות השכירות בשוק הגיעה לרמות הגבוהות ביותר מאז לפני המגיפה, עם כמעט 796 אלף מ"ר שנסגרו בעסקאות במהלך 2025, ובחודשי הרבעון הרביעי לבדו נערכו כמעט 310 אלף מ"ר של עסקאות - רובן של חידושים והארכות חוזים תוך דגש על מיקומים מרכזיים כמו מרכז העיר, מגמת התחזקות ברורה מול הביקושים של שנת 2024 שהסתכמו ב-400 אלפי מ"ר.

שיעור השטחים הפנויים ירד לאורך השנה מ-10.8% במחצית הראשונה של 2025 לכ-9.1% בסוף דצמבר 2025. דמי השכירות בשווקים המרכזיים בוורשה סימנו עלייה קלה במהלך 2025, והצפי לשנת 2026 מצביע על אפשרות לעלייה נוספת בדמי השכירות בנכסי פריים עד לרמות של כ-32 עד 35 אירו למ"ר לחודש במיקומים המובילים, זאת על רקע היצע מוגבל יחסית ולחץ מצד שוכרים בשל עלויות תפעול גבוהות יותר בשוק העסקי.

## קנדה

שוק הנדל"ן המניב למשרדים בקנדה, ובעיקר באזור מטרופולין טורונטו, המשיך להציג שינויים משמעותיים במהלך שנת 2025 בהשוואה ל-2024. לאחר יציבות יחסית בהיקפי השכירות ברבעון הרביעי של 2024, בהמשך השנה נרשמה עלייה בפעילות הכוללת בשוק המשרדים.

בשנת 2025 שיעור השטחים הפנויים מעל לכל עדיין גבוה, אך מתחיל לרדת בהדרגה. בסוף שנת 2025 השיעור בדאון טאון טורונטו עמד סביב כ-18%-17%, שיעור זה משקף ירידה משמעותית לעומת שנת 2024. דמי השכירות נטו ברחבי טורונטו המשיכו להיות יציבים ואף הפסיקו לרדת באופן משמעותי, כאשר חלק מהדיווחים מצביעים על עלייה קלה בדמי הבסיס בשכירות נטו כתוצאה מביקוש לחוזים איכותיים יותר.

שנת 2025 סימנה לשוק המשרדים בטורונטו ובקנדה כולה נקודת מפנה עם יציבות והתחלה של התאוששות, המתבטאת בהמשך ירידה בשטחים הפנויים, פעילות שכירות חיובית, עלייה קלה בדמי השכירות באזורי איכות ובשיפור מתמשך בסנטימנט המשקיעים. מגמות אלו עשויות להמשיך ולהתחדד במהלך 2026, בתנאי המשך תמיכת מגמת החזרה למשרד וצמיחה כלכלית יציבה. לפרמטרים המאפיינים את כלכלת קנדה, ראו סעיף 3.1.2.2 להלן.

## בלגיה

שוק המשרדים בבלגיה<sup>11</sup> נותר מגזר השקעה מבוקש והציג בשנת 2025 יציבות יחסית, לצד שיפור קל בפעילות השכירות. היקף העסקאות השנתית הסתכם בכ-282 אלף מ"ר, נתון התואם את ממוצע חמש השנים האחרונות. הביקוש נותר ממוקד בנכסים איכותיים ובמיקומים מרכזיים, תוך העדפה לגמישות תכנונית ולסטנדרט בנייה גבוה.

באנטוורפן, דמי השכירות למשרדי פריים המשיכו לשמש רף ייחוס לשוק האזורי, ונעו בשנת 2025 בטווח של כ-185-200 אירו למ"ר לשנה. שיעור השטחים הפנויים באנטוורפן המשיך במגמת ירידה הדרגתית, ועמד בסוף 2025 על כ-3.5%, ירידה משמעותית לעומת השנים הקודמות ונתון המעיד על שוק הדוק יחסית. גם בערים אזוריות נוספות נרשמה התמתנות בשיעורי השטחים הפנויים להשכרה, כאשר סביבת היצע מצומצמת תומכת ביציבות מחירים. להערכת השוק, דמי השכירות למשרדים איכותיים צפויים להוסיף ולהפגין יציבות ואף עלייה קלה במהלך 2026. לפרמטרים המאפיינים את כלכלת בלגיה, ראו סעיף 3.1.2.2 להלן.

לשינויים בהיצע ובביקוש למשרדים להשכרה, באזורים בהם פועלת החברה, עשויה להיות השפעה על שיעורי התפוסה, גובה דמי השכירות, הוצאות האחזקה בנכסים וכפועל יוצא גם על שווי הנכסים. יחד עם זאת, איכות השוכרים, מגוון האפשרויות להשכרה שמאפשרת החברה, הפריסה הגיאוגרפית של פעילות החברה וביזור השוכרים בנכסים, מפחיתה את החשיפה לשוק גיאוגרפי מסוים וכן את החשיפה לשוכרים מענפים מסוימים.

10 לפי סקירות שוק הנדל"ן שפורסמו באתרים הבאים - <https://www.property-forum.eu/news> , <https://polandinsight.com> , <https://www.realestate.bnpparibas.pl> ובאתר <https://www.cbre.be/en> CBRE על ידי כתובת

על פי סקירה שפרסם בנק ישראל, מגמות האינפלציה בעולם הצביעו בתקופה הנסקרת על התמתנות, וירידה בשיעורי הריבית בהדרגה אחרי עליות רבות בשנים האחרונות.

ביום 23 בפברואר 2026, הוועדה המוניתרית של בנק ישראל החליטה להותיר את ריבית בנק ישראל ללא שינוי, ברמה של 4% כאשר ריבית הפריים עומדת על שיעור של 5.5%. החלטה זו באה לאחר שתי הפחתות רצופות בשיעור של 0.25% כל אחת, על רקע ירידה באינפלציה.

בגוש האירו, בשנתיים האחרונות, שיעורי הריבית עברו תחילה מגמה של עלייה ולאחר מכן ירידה. החל מיוני 2024 החל תהליך של הפחתות ריבית, שבמהלכו ירדה הריבית מרמה של כ-4% לכ-2% במהלך 2025. נכון לתחילת 2026 הבנק המרכזי האירופי הותיר את הריבית סביב רמה זו, לאחר סדרת ההפחתות, כאשר האינפלציה בגוש האירו התמתנה ומתקרבת ליעד של כ-2%.

בפולין, החל משנת 2022, החליט הבנק המרכזי הפולני<sup>13</sup> להעלות את שיעור הריבית במספר פעימות משיעור של 2.25% לשיעור של 6.75%, החל משנת 2023 הבנק המרכזי החל להפחית בהדרגה את שיעור הריבית במספר פעימות כאשר ההפחתה האחרונה בוצעה ב-5 במרס, 2026 לשיעור ריבית של 3.75%.

בקנדה<sup>14</sup>, הבנק המרכזי הפחית את שיעור הריבית במספר פעימות במהלך השנים 2024 ו-2025 משיעור התחלתי של 5% עד לשיעור נוכחי של 2.25%. הפחתות הריבית נעשו על רקע התמתנות האינפלציה והיחלשות לחצי המחירים במשק. כמו כן, ביום 28 בינואר, 2026 החליט הבנק המרכזי להותיר את הריבית בשיעור של 2.25%.

הפחתות הריבית בוצעו על רקע ההתמתנות בשיעור האינפלציה, המלחמה וההאטה בפעילות הכלכלית. ניכר כי תוואי הריבית ייקבע בהתאם להתפתחות המלחמה ואי הוודאות הנגזרת ממנה וצורכי המימון הצפויים בשנה הקרובה. ככל שהיציבות בשווקים הפיננסיים תתבסס וסביבת האינפלציה תוסיף להתמתן אל עבר טווח היעד, בנק ישראל יוכל להמשיך וליישם מדיניות מרחיבה ולהתמקד יותר בתמיכה בפעילות הכלכלית.

לשיעורי הריבית, בישראל ובעולם, השפעה מהותית על פעילות החברה, הן לעניין עלויות ההון והן לעניין שווי נכסי החברה. במידה ותחול הרעה מהותית במצב השווקים הפיננסיים, עלולה להיווצר פגיעה בצמיחת החברה ובתוצאות פעילותה.

### ריבית לזמן קצר

חלק מן ההלוואות והאשראי שנתקבלו בחברה מתאגידים בנקאיים למימון רכישת הנדל"ן ניטלו בריבית משתנה (בעיקר הלוואות מפולין ובלגיה, כמקובל במדינות אלו). על מרבית ההלוואות ביצעה החברה עסקאות לקיבוע מרכיב הריבית המשתנה לאורך תקופת ההלוואה (לעניין העסקאות האמורות, ראו באור 8 לדוחות הכספיים).

### ריבית לזמן ארוך

מרבית האשראי של החברה (הן בנקאי והן באמצעות אג"ח), הינו בריבית קבועה לזמן ארוך. במועד קבלת הלוואה חדשה (לרבות מימון מחדש), החברה חשופה לגובה שיעור הריבית. לאור העלייה בשיעורי הריבית בשנים האחרונות במדינות בהן פועלת החברה, מוחזרו הלוואות בתקופת הדוח, בריביות גבוהות יותר, אשר גרמו לגידול בשיעור הריבית הממוצעת על ההלוואות בכל מדינה. יחד עם זאת, כיוון שמרבית החוב של החברה הינו בריבית קבועה, ההשפעה על הוצאות המימון הינה הדרגתית.

כמו כן, לשיעור הריבית הקבועה לזמן ארוך השפעה גם על התשואות בהן מתבצעות עסקאות נדל"ן, וכפועל יוצא על הערכות השווי של הנדל"ן להשקעה.

12 המידע מבוסס על פי דיווח הדיונים המוניטריים שנערכו בבנק ישראל: <https://www.boi.org.il>  
 13 נתונים שפורסמו באתר הבנק הלאומי הפולני <https://www.nbp.pl/homen.aspx?f=srodeken.htm> ובאתר השלכה המרכזית לסטטיסטיקה <https://stat.gov.pl>  
 14 נתונים שפורסמו באתר הבנק המרכזי בקנדה - <https://www.bankofcanada.ca/core-functions/monetary-policy/key-interest-rate>

## אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

לעניין שיעור הריבית השנתי הממוצע על ההלוואות במדינות בהן פועלת החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ראו סעיפים 1.2 עד 1.5 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח התקופתי להלן.

לעניין שיעור הריבית השנתי הממוצע על אגרות החוב של החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, ראו סעיף 1.7 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח התקופתי 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 מדינות הפעילות, צפויה להשפיע בקיטון בהון החברה, בסך כולל של כ-108 מיליוני ש"ח.

### 2.2.7. תנאי האשראי למימון נדל"ן להשקעה

על פי דוח שפורסם על ידי חברת הדירוג מעלות<sup>15</sup>, לאחר שנתיים של לחימה ואי וודאות גבוהה, חלה במחצית השנייה של שנת 2025, התייצבות מסוימת במצב על רקע היישום של הסכם הפסקת הלחימה בעזה.

שנת 2025 בשוק החוב התאפיינה בהיקפי הנפקות חסרי תקדים, הצפויים לחצות את רף ה-134 מיליארד ש"ח, זינוק חד ביחס ל-2024, שאף היא נחשבה לשנת שיא עם כ-95 מיליארד ש"ח. ההיקף בולט במיוחד על רקע שנה שנייה של מלחמה עצימה ואי-ודאות משמעותית ומשקף את תפקודו של שוק החוב בישראל. העלייה המשמעותית נרשמה בעיקר בסקטור הפיננסי, בהובלת הבנקים, אשר היקף הגיוס שלהם הגיע ב-2025 לכ-52 מיליארד ש"ח, לעומת כ-22 מיליארד ש"ח בשנת 2024.

קיים חוסר וודאות לגבי הפעילות הכלכלית בשנת 2026 על רקע המלחמה באיראן והירידה הצפויה בתמיכה ממשלתית למשק, שהייתה גורם משמעותי בספיגה של חלק מהזעזוע הכלכלי בשנתיים האחרונות. לאחר שנתיים שבהן השווקים בישראל הציגו תשואות גבוהות, גם ביחס לממוצעים היסטוריים וגם ביחס לשווקים הגלובליים, רמות המחירים בשוק עשויות להיות פחות אטרקטיביות כעת. בנוסף לכך, קיים חוסר וודאות לגבי שוק הנדל"ן שבחודשים האחרונים סובל מהאטה ובאופן היסטורי יש לו תפקיד חשוב בפעילות הכלכלית בכלל ובפעילות בשוק ההון בפרט.

מרווחי הסיכון בשוק האג"ח העסקי נותרו נמוכים ויציבים ברמות דירוג גבוהות אך בקרב מנפיקים בדירוגים נמוכים יחסית רואים עדיין רגישות גבוהה יותר ותנודתיות במרווחים לעומת רמותיהם לפני 2023. בדגש על חברות נדל"ן, הסקטור בולט בהיקף גיוס חוב גבוה משמעותית בעיקר לצורך מיחזור חוב גבוה ומימון פעילות שוטפת, מה שמשקף עדיין תלות גדולה בשוק החוב.

### 2.2.8. שינויים בשערי החליפין

על פי דוח המדיניות של בנק ישראל<sup>16</sup>, במהלך המחצית השנייה של שנת 2025, המסחר בשווקים הפיננסיים התאפיין בתנודתיות שנבעה מאי-ודאות גיאופוליטית וכלכלית, והשקל התחזק משמעותית מול הדולר בכ-6% במהלך התקופה. פרמיית הסיכון של ישראל, ירדה באופן משמעותי לאחר מבצע "עם כלביא" וירדה עוד יותר לאחר הכרזת הפסקת האש, כך שבסופו של דבר עמדה רק במעט מעל לרמתה ערב המלחמה. יחד עם זאת, עדיין קיימים סיכונים עקב תנאי השוק והגיאופוליטיקה בעיקר בשל המלחמה באיראן שעשויה להשפיע על פרמיית הסיכון ושערי החליפין.

לעניין מבחני הרגישות לשינויים בשערי החליפין, ראו באור 8 ובאור 19' לדוחות הכספיים. לפרטים בעניין החשיפה לשערי החליפין, ראו סעיף 9 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) בדוח התקופתי.

15 מתוך סיכום הפעילות בשוק האג"ח לשנת 2025 שפרסמה מעלות, ראו: [://www.maalot.co.il](https://www.maalot.co.il)  
16 לפי דוח המדיניות המוניטרית שפרסם בנק ישראל <https://www.boi.org.il/publications/regularpublications/monetary-policy-reports>

2.2.9. האינפלציה בשווקים בהן פועלת החברה

**ישראל**

נכון לתחילת 2026, קצב האינפלציה השנתית בישראל נמצא במגמת ירידה משמעותית, ועמדה בחודש דצמבר 2025 על שיעור של כ-2.6%. נתון זה נמוך משמעותית משיעור של כ-3.2% בסיכום שנת 2024, ומהווה את הקצב הנמוך ביותר מאז אמצע 2021. ירידה זו מציבה את האינפלציה בתוך טווח היעד של בנק ישראל. מדד המחירים לצרכן בחודש דצמבר נותר ללא שינוי ובחודש ינואר ירד ב-0.3%. התפתחות האינפלציה השנתית תואמת את ההערכות הקודמות של בנק ישראל, יחד עם זאת, נוכח ההתפתחויות, אי הוודאות הגאופוליטית ומרווח הסיכון שנטו כלפי מעלה, החליטה הוועדה המוניתרית בבנק ישראל להותיר על כנה את הריבית. להערכת הוועדה המוניתרית קיימים מספר סיכונים לעלייה מחודשת של האינפלציה: ההתפתחויות הגיאופוליטיות והשפעותיהן על הפעילות במשק, עלייה בביקושים לצד מגבלות ההיצע וההתפתחויות הפיסקליות.

ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה, בישראל, אגרות חוב וההלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן בסך כולל של כ-2,581 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-1,769 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 ולהערכת החברה, צפויה להשפיע גם על השווי ההוגן של הנכסים. בנוסף, ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה עסקאות הגנה על עליית מדד המחירים לצרכן בסך כולל של כ-875 מיליוני ש"ח.

**פולין**

קצב האינפלציה בפולין בדצמבר 2025 ירד לשיעור של כ-2.4% לעומת קצב של כ-4.7% בדצמבר 2024. הירידה באינפלציה הייתה בין היתר כתוצאה מהאטה בקצב עליית מחירי המזון ומהמתנות בלחצי המחירים במשק, התחזיות של הבנק המרכזי בפולין מצביעות על כך שהאינפלציה צפויה להמשיך להתמתן עוד ולהתייצב סביב כ-3% בשנת 2026, קרוב ליעד האינפלציה של הבנק המרכזי. למעט כ-21% מהשטחים להשכרה בפולין שמשמשים כחללי עבודה משותפים תחת מותג החברה Brain Embassy, יתרת השטחים מושכרים בחוזים צמודי מדד. כ-46% מההכנסות בפולין צמודות למדד המחירים של גוש האירו וכ-14% צמודות לעליית מדד המחירים הפולני. הלוואות החברה בפולין אינן צמודות מדד.

**קנדה**

הכלכלה הקנדית נכנסה לשנת 2025 עם אינפלציה קרובה לשיעור היעד של כ-2% וצמיחה איתנה בתוצר. שיעור האינפלציה הממוצע השנתי עמד על שיעור של 2.3% לעומת שיעור של 1.8% בשנת 2024. הציפיה היא שגם בשנת 2026 האינפלציה תישאר בתוך היעד מאחר וחלה האטה בצמיחת האוכלוסייה, ירידה בלחצי השכירות, כמו כן, גם התחזקות הדולר הקנדי צפויה להפחית לחצים אינפלציוניים. חוזי השכירות וההלוואות בקנדה אינם צמודים למדד ולפיכך לא קיימת השפעה ישירה כתוצאה מהעלייה בשיעור האינפלציה.

**בלגיה**

שיעור האינפלציה בבלגיה בשנת 2025 ירד לשיעור של כ-2.5%, וזאת לעומת שיעור של כ-3.2% בשנת 2024. חוזי השכירות צמודים למדד המחירים של גוש האירו, למעט, כ-15% מהשטחים להשכרה בבלגיה שמשמשים כחללי עבודה משותפים תחת מותג החברה Brain Embassy. הלוואות החברה בבלגיה אינן צמודות מדד.

הערכות, הנחות ותחזיות החברה המפורטות בסעיף 2.2 לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך) המבוסס על המידע הקיים בידי החברה במועד דוח זה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות, אף באופן מהותי, מההערכות, ההנחות והתחזיות המפורטות לעיל, עקב אי התקיימות איזה מהן, אשר אינן בשליטת החברה, לרבות בשל התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה.

### 3. מידע כללי על תחום הפעילות

#### 3.1 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

##### 3.1.1 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות בישראל

פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב בישראל כפופה למגוון חוקים, תקנות והוראות דין. להלן עיקרי החקיקה החלים על תחום הפעילות:

##### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

הסדרת פעילותם של מוסדות התכנון והבניה בארץ. הקמת פרויקט וכן ניצול זכויות הבניה בנכסי החברה, מתבססת על מצב התכנון והרישוי החל על הקרקע. חוק התכנון והבניה קובע, בין היתר, דרישות רישוי לגבי פעולות מסוימות במקרקעין, שעיקרן בניה והשבחה של נכסים. החברה אינה מבצעת את עבודות הבנייה בעצמה, יחד עם זאת מחוייבת להתקשר עם קבלנים וספקים שונים העומדים בדרישות החוק. בנוסף, חוק התכנון והבניה אוסר על בניה ללא קבלת היתר בניה מהרשויות או על בניה שלא תואמת את האמור בהיתרים שניתנו.

##### חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971 וחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה) התשל"א-1970

על פעילות החברה בהשכרת נכסים חל חוק השכירות והשאלה, המסדיר את יחסי המשכירים מול השוכרים.

##### חוק מיסוי מקרקעין, התשכ"ג-1963 על תקנותיו

בחוק נקבעות, בין היתר, הוראות לענין חבות תשלום מס שבח ומכירה (במקרה של מכירת נכסים) ומס רכישה (במקרה של רכישת נכסים).

##### תקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות למקום ציבורי שהוא בניין קיים), תשל"ב-2011

בתקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות נקבעו הוראות לענין התאמות נגישות לבניינים קיימים ובין היתר, חובת הקצאת מקומות חנייה נגישים, חובת הנגשת המעליות והנגשת הכניסות לבניינים.

הוראות אלה עשויות לחייב ביצוע התאמות בנכסי החברה, בהתאם למועדים ולהיקפים הקבועים בדין.

##### החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 (להלן: "חוק הריכוזיות")

בהמשך לדיווחים מיידיים של החברה מיום 13 במרס, 2024 ומיום 28 במרס, 2023 (אסמכתאות מס': 01-022066 ו-01-029656, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה), בדבר הוספת צור שמיר אחזקות בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "צור שמיר"), והתאגידים הריאליים שבשליטתה, לרבות החברה, לרשימת התאגידים הריאליים המשמעותיים, לפי החוק לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות, התשע"ד-2013 (להלן: "חוק הריכוזיות"), ביום 7 במאי, 2024, פורסמה טיוטת תקנות לקידום התחרות ולצמצום הריכוזיות (גוף פיננסי) (תיקון מס' 1), התשפ"ד-2024 (להלן: "טיוטת התקנות"), להערות הציבור, במסגרתה הוצע להכליל, בין היתר, בעל רישיון למתן אשראי, כהגדרתו בחוק הפיקוח על שירותים פיננסיים (שירותים פיננסיים מוסדרים), התשע"ו-2016, בהגדרת "גוף פיננסי" שבחוק הריכוזיות. ככל וטיוטת התקנות תחוקק באופן סופי, מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ, חברה בשליטת צור שמיר, בהיותה בעלת רישיון מורחב למתן אשראי, תוגדר כ-"גוף פיננסי" ולא כ-"תאגיד ריאלי", ובהמשך לכך, לאור היקף האשראי הקובע של צור שמיר, החברה והתאגידים הריאליים שבשליטתה, נכון למועד זה, לא ייחשבו עוד כתאגידים ריאליים משמעותיים. למען הסר ספק יובהר, כי טיוטת התקנות טרם אושרה ופורסמה סופי ואין וודאות כי יפורסם נוסח סופי של התקנות ומה יהא נוסחן הסופי. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 8 במאי, 2024 (אסמכתא מס': 01-048159) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

3.1.2. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

3.1.2.1 להלן תמצית תוצאות פעילות החברה:

תמצית תוצאות			
לשנה שנסתיימה ביום			
31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	
באלפי ש"ח			
320,831	338,030	338,283	סך הכנסות הפעילות (מאוחד)
79,819	(72,103)	4,599	רווחים/(הפסדים) משערוכים (מאוחד)
29,746	-	66,825	רווח מהפקעת נכס (מאוחד)
384,558	216,707	358,175	רווחי הפעילות (מאוחד) (1)
-	297,948	298,339	NOI מנכסים זהים (מאוחד) (2)
<b>285,976</b>	<b>300,084</b>	<b>298,714</b>	<b>סה"כ NOI (מאוחד)</b>

(1) רווח מפעילות חושב לפי סך ההכנסות כולל שיערוכים ורווח מהפקעת נכס ובניכוי הוצאות אחזקת נכסים.

(2) בהתאם להנחיית הגילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה, ה-NOI מנכסים זהים כולל את אותם נכסים שהיו ברשות החברה בשנתיים המלאות שקדמו ליום האחרון של שנת הדיווח.

**יובהר כי, ה-NOI הינו בנטרול הוצאות הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים.**

**אזורים גאוגרפיים:** כאמור בסעיף 2.1 לעיל, החברה פועלת בתחום הנכסים המניבים בישראל, קנדה, פולין ובלגיה (להלן: "אזורי הפעילות"). בכל אחד מאזורי הפעילות מרוכזים נכסי החברה באזור גיאוגרפי אחד: פולין- בוורשה, בלגיה- באנטוורפן, קנדה- בטורונטו (כולל Great Toronto Area), ונכס אחד לא מהותי בוויניפג שמהווה כ-1.6% מסך שווי הנכסים בקנדה, ישראל- כ-88% מהשטחים להשכרה נמצאים במרכז (ובמונחי הכנסות השיעור אף גבוה יותר). לאור האמור, לא נערכה חלוקה לאזורים גאוגרפיים בתוך המדינות.

3.1.2.2. להלן יובאו נתונים אודות פרמטרים כלכליים המאפיינים את אזורי הפעילות:

בלגיה			קנדה			פולין			ישראל			פרמטרים מאקרו כלכליים
לשנה שנסתיימה ביום												
31.12.23	31.12.24	31.12.25	31.12.23	31.12.24	31.12.25	31.12.23	31.12.24	31.12.25	31.12.23	31.12.24	31.12.25	
834	864	900	2,489	2,582	2,722	1,794	1,891	2,020	525	541	567	תוצר מקומי גולמי (PPP) <sup>17</sup>
מיליארד דולר ארה"ב	מיליארד דולר ארה"ב	מיליארד דולר ארה"ב	מיליארד דולר ארה"ב	מיליארד דולר ארה"ב	מיליארד דולר ארה"ב	מיליארד דולר ארה"ב	מיליארד דולר ארה"ב	מיליארד דולר ארה"ב	מיליארד דולר ארה"ב	מיליארד דולר ארה"ב	מיליארד דולר ארה"ב	
71.0	73.2	75.8	62.3	62.7	65.5	48.8	51.6	55.3	53	54	55	תוצר לנפש (PPP) <sup>18</sup>
אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב	אלפי דולר ארה"ב	
5.0%	3.6%	4.2%	4.9%	11.2%	5.4%	3.8%	5.4%	6.8%	5.7%	3.1%	4.8%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP)
4.0%	3.1%	3.7%	2.0%	0.8%	4.5%	4.1%	5.8%	7.2%	3.5%	1.2%	2.2%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)
1.4%	3.2%	2.0%	3.4%	1.8%	2.4%	6.2%	4.7%	2.4%	3.3%	3.2%	2.6%	שיעור אינפלציה <sup>19</sup>
2.7%	3.0%	3.3%	3.1%	3.0%	3.4%	5.2%	5.9%	5.2%	3.9%	4.4%	3.9%	התשוואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך <sup>20</sup>
Aa3	Aa3	Aa3	Aaa	Aaa	Aaa	A2	A2	A2	A1	Baa1	Baa1	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך <sup>21</sup>
4.012	3.796	3.746	2.739	2.535	2.328	0.924	0.888	0.887	3.627	3.647	3.190	ש"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ארה"ב או לשקל ליום האחרון של השנה <sup>22</sup>
ש"ח ל-1 אירו	ש"ח ל-1 אירו	ש"ח ל-1 אירו	ש"ח ל-1 דולר קנדי	ש"ח ל-1 דולר קנדי	ש"ח ל-1 דולר קנדי	ש"ח ל-1 זלוטי פולני	ש"ח ל-1 זלוטי פולני	ש"ח ל-1 זלוטי פולני	ש"ח ל-1 דולר ארה"ב	ש"ח ל-1 דולר ארה"ב	ש"ח ל-1 דולר ארה"ב	

17 הנתונים ליום 31.12.25 התבססו על בסיס נתוני אוקטובר, 2025 כפי שפורסמו באתר קרן המטבע הבינלאומי <https://www.imf.org/external/index.html>  
 18 ראה הערת שוליים 23.

19 נתוני האינפלציה התבססו על הפרסום בכתובת האתר: <https://www.inflation.eu/en/>

20 נתוני תשואת אגרות החוב במדינות התפרסמו באתר <https://countryeconomy.com> באתר <https://tradingeconomics.com> וכן באתר <https://www.investing.com>

21 דירוג החוב התבסס על נתונים שפורסמו באתר החשב"ל <https://mof.gov.il> וכן באתר <https://www.moody.com>

22 שערי החליפין לפי אתר בנק ישראל <http://www.bankisrael.gov.il>

3.1.3. פילוחים ברמת תחום הפעילות

עיקר נכסי החברה הינם בנייני משרדים להשכרה, שבחלקם שטחים לשימוש מסחרי בקומת הקרקע. פילוח המידע כפי שמוצג בטבלאות להלן, נעשה לפי השימוש העיקרי בכל נכס - משרדים, ואין הפרדה בין שטחי המשרדים לבין השטחים המסחריים. הצגה זו עקבית עם הדרך שבה המידע מוצג בפני החברה. מעבר לכך, בישראל ישנו בניין אחד, אשר משמש לתעשייה, ונכס נוסף שהחברה הסבה חלק משטחי הבניין לטובת דאטה סנטר (חוות שרתים).

3.1.3.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים (במ"ר)

פילוח שטחי נדל"ן מניב (במטרים רבועיים) לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2025						
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	חוות שרתים	סה"כ (במאוחד)	אחוז מסך שטח הנכסים (במאוחד)
ישראל	-	82,763	-	2,651	85,414	20.8%
פולין	-	138,497	-	-	138,497	33.8%
קנדה	-	159,296	-	-	159,296	38.9%
בלגיה	-	26,700	-	-	26,700	6.5%
סה"כ (במאוחד)	-	407,256	-	2,651	409,907	100%
אחוז מסך שטח הנכסים (במאוחד)	-	99.4%	-	0.6%	100%	

פילוח שטחי נדל"ן מניב (במטרים רבועיים) לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2024						
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	חוות שרתים	סה"כ (במאוחד)	אחוז מסך שטח הנכסים (במאוחד)
ישראל	11,800	82,845	11,800	2,651	97,296	23.1%
פולין	-	138,433	-	-	138,433	32.8%
קנדה	-	159,261	-	-	159,261	37.8%
בלגיה	-	26,700	-	-	26,700	6.3%
סה"כ (במאוחד)	11,800	407,239	11,800	2,651	421,690	100%
אחוז מסך שטח הנכסים (במאוחד)	2.8%	96.6%	2.8%	0.6%	100%	

3.1.3.2 פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2025 (1)						
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	חוות שרתים	סה"כ (באלפי ש"ח, במאוחד)	אחוז מסך שווי הנכסים (במאוחד)
ישראל (באלפי ש"ח)		1,769,248	-	101,946	1,871,194	43.4%
פולין (באלפי אירו)		304,421	-	-	1,140,209	26.5%
קנדה (באלפי דולר קנדי)		452,984	-	-	1,054,329	24.5%
בלגיה (באלפי אירו)		65,571	-	-	245,595	5.6%
סה"כ (באלפי ש"ח, במאוחד)		4,209,381	-	101,946	4,311,327	100%
אחוז מסך שווי הנכסים (במאוחד)		97.6%	-	2.4%	100%	

(1) שווי נדל"ן מניב אינו כולל זכויות בנייה וקרקעות בשווי של כ-428,201 אלפי ש"ח המוצגים בדוחות הכספיים לשנת 2025 כנדל"ן להשקעה. לפרטים ראו סעיף 3.1.3.7 להלן.

פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2024 (1)						
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	חוות שרתים	סה"כ (באלפי ש"ח, במאוחד)	אחוז מסך שווי הנכסים (במאוחד)
ישראל (באלפי ש"ח)		1,733,754	46,700	106,546	1,887,000	43.0%
פולין (באלפי אירו)		292,635	-	-	1,110,959	25.3%
קנדה (באלפי דולר קנדי)		451,071	-	-	1,143,646	26.1%
בלגיה (באלפי אירו)		64,315	-	-	244,165	5.6%
סה"כ (באלפי ש"ח, במאוחד)		4,232,524	46,700	106,546	4,385,770	100%
אחוז מסך שווי הנכסים (במאוחד)		96.5%	1.1%	2.4%	100%	

(1) שווי נדל"ן מניב אינו כולל זכויות בנייה וקרקעות בשווי של כ-461,484 אלפי ש"ח המוצגים בדוחות הכספיים לשנת 2024 כנדל"ן להשקעה. לפרטים ראו סעיף 3.1.3.7 להלן.

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025 (1)					
אחוז מסך NOI של הנכסים (במאוחד)	סה"כ באלפי ש"ח (במאוחד)	חוות שרתים	תעשייה (3)	משרדים	שימושים / מדינה
40.4%	120,818	10,467	375	109,976	ישראל (באלפי ש"ח)
32.1%	95,876	-	-	24,648	פולין (באלפי אירו)
22.0%	65,738	-	-	26,616	קנדה (באלפי דולר קנדי) (2)
5.5%	16,282	-	-	4,185	בלגיה (באלפי אירו)
100%	298,714	10,467	375	287,872	סה"כ באלפי ש"ח (במאוחד)
	100%	3.5%	0.1%	96.4%	אחוז מסך NOI של הנכסים (במאוחד)

(1) הנתונים לעיל משקפים את ה- NOI בפועל ולא NOI מייצג של הנכסים. ה- NOI הינו בנטרול הוצאות/הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים. (2) כולל NOI בסך כ-1,881 אלפי דולר קנדי בגין חניונים ומבנים שסווגו לקרקעות לצורך פיתוח. (3) במהלך חודש מרס 2025, השלימה החברה את הליך המכירה של נכס החברה באופקים, בתמורה של כ-47 מיליוני ש"ח.

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2024 (1)					
אחוז מסך NOI של הנכסים (במאוחד)	סה"כ באלפי ש"ח (במאוחד)	חוות שרתים	תעשייה	משרדים	שימושים / מדינה
39.4%	118,238	10,422	2,136	105,680	ישראל (באלפי ש"ח)
28.2%	84,663	-	-	21,166	פולין (באלפי אירו)
27.0%	81,110	-	-	30,041	קנדה (באלפי דולר קנדי) (2)
5.4%	16,073	-	-	4,018	בלגיה (באלפי אירו)
100%	300,084	10,422	2,136	287,526	סה"כ באלפי ש"ח (במאוחד)
	100%	3.5%	0.7%	95.8%	אחוז מסך NOI של הנכסים (במאוחד)

(1) הנתונים לעיל משקפים את ה- NOI בפועל ולא NOI מייצג של הנכסים. ה- NOI הינו בנטרול הוצאות/הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים. (2) כולל NOI בסך כ-2,304 אלפי דולר קנדי בגין חניונים ומבנים שסווגו לקרקעות לצורך פיתוח.

פילוח NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2023 (1)					
אחוז מסך NOI של הנכסים (במאוחד)	סה"כ באלפי ש"ח (במאוחד)	חוות שרתים	תעשייה	משרדים	שימושים / מדינה
39.6%	113,372	10,353	2,072	100,947	ישראל (באלפי ש"ח)
27.4%	78,232	-	-	19,608	פולין (באלפי אירו)
27.6%	78,847	-	-	28,882	קנדה (באלפי דולר קנדי) (2)
5.4%	15,525	-	-	3,891	בלגיה (באלפי אירו)
100%	285,976	10,353	2,072	273,551	סה"כ באלפי ש"ח (במאוחד)
	100%	3.6%	0.7%	95.7%	אחוז מסך NOI של הנכסים (במאוחד)

(1) הנתונים לעיל משקפים את ה- NOI בפועל ולא NOI מייצג של הנכסים. ה- NOI הינו בנטרול הוצאות/הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים. (2) כולל NOI בסך כ-2,203 אלפי דולר קנדי בגין חניונים ומבנים שסווגו לקרקעות לצורך פיתוח.

3.1.3.4 פילוח רווחי/הפסדי/שערוך לפי אזורים ושימושים

פילוח רווחי/הפסדי/שערוך לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2025					
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	חוות שרתים	סה"כ באלפי ש"ח במאוחד
ישראל (באלפי ש"ח)	6,000	-	(4,600)	1,400	
פולין (באלפי אירו)	2,454	-	-	9,517	
קנדה (באלפי דולר קנדי) (1)	(1,505)	-	-	(3,505)	
בלגיה (באלפי אירו)	(751)	-	-	(2,813)	
סה"כ במאוחד (באלפי ש"ח)	13,561	-	(8,962)	4,599	
אחוז מסך רווחי השערוך במאוחד	294.9%	-	(194.9)%	100%	

(1) בנוסף, בתקופת הדוח נרשם רווח מהפקעת נכס בסך של כ-66.8 מיליוני ש"ח והכנסות ריבית בסך של כ-12.8 מיליוני ש"ח. לפרטים ראו סעיף 1.1.3.2 לעיל.

פילוח רווחי/הפסדי/שערוך לפי אזורים ושימושים שנה שנסתיימה ביום 31.12.2024					
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	חוות שרתים	סה"כ באלפי ש"ח במאוחד
ישראל (באלפי ש"ח)	(9,641)	10,503	(911)	(49)	
פולין (באלפי אירו)	(10,620)	-	-	(42,324)	
קנדה (באלפי דולר קנדי) (1)	(9,990)	-	-	(26,970)	
בלגיה (באלפי אירו)	(690)	-	-	(2,760)	
סה"כ במאוחד (באלפי ש"ח)	(81,695)	10,503	(911)	(72,103)	
אחוז מסך רווחי השערוך במאוחד	113.3%	(14.6%)	1.3%	100%	

(1) כולל שיערוך בסך של כ-3,445 אלפי דולר קנדי (כ-9,300 אלפי ש"ח) בגין קרקעות שנתקבלו בגינם זכויות למשרדים ומגורים חלקם משמשים היום כבנייני משרדים בשטח של כ-7.7 אלפי מ"ר וחניונים. ראו סעיף 3.1.3.7 להלן.

פילוח רווחי/שערוך לפי אזורים ושימושים שנסתיימה ביום 31.12.2023					
מדינה	שימושים	משרדים	תעשייה	חוות שרתים	סה"כ באלפי ש"ח במאוחד
ישראל (באלפי ש"ח)	(2,685)	(373)	1,228	(1,830)	
פולין (באלפי אירו)	(14,219)	-	-	(55,565)	
קנדה (באלפי דולר קנדי) (1)	55,599	-	-	151,785	
בלגיה (באלפי אירו)	(3,652)	-	-	(14,571)	
סה"כ במאוחד (באלפי ש"ח)	35,043	(373)	1,228	79,819	
אחוז מסך רווחי השערוך במאוחד	43.9%	(0.5%)	1.5%	100%	

(1) כולל שיערוך בסך של כ-89,052 אלפי דולר קנדי (כ-243,112 אלפי ש"ח) בגין קרקעות שנתקבלו בגינם זכויות למשרדים ומגורים חלקם משמשים היום כבנייני משרדים בשטח של כ-7.7 אלפי מ"ר וחניונים. ראו סעיף 3.1.3.7 להלן. בנוסף, בשנת 2023, נרשם רווח מהפקעת נכס בסך של כ-29.7 מיליוני ש"ח.

פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) בפועל במטבע הפעילות (1)						
חוות שרתים (2)		תעשייה		משרדים		שימושים
31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	מדינה
462.6	478.9	15.1	-	120	123.1	ממוצע
-	-	-	-	70.2-125.1	72.9-128.3	טווח
-	-	-	-	19.3	20.8	ממוצע
-	-	-	-	15.6-36.5	18.6-42.1	טווח
-	-	-	-	20.7	20.2	ממוצע
-	-	-	-	14.6-29.6	12.1-30.0	טווח (3)
-	-	-	-	16.6	16.1	ממוצע
-	-	-	-	10.7-17.2	11.0-18.2	טווח

(1) דמי השכירות ממוצעים למ"ר חושבו לפי סך הכל ההכנסות (לרבות דמי שכירות, חניה, חדרי ישיבות רווחי ניהול וחשמל וכי"ב, ולמעט הכנסות הנובעות משערוך נכסים או ממכירתם) מחולק בשטח הנכס הכולל המוכפל בשיעור התפוסה הממוצע בנכס באותה תקופה. חישובי הטווחים המוצגים חושבו לפי ממוצע דמי שכירות לנכס. הטווח נובע בין היתר ממיקום ורמת הגמר של הנכס.

(2) דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוות שרתים מחושבים לפי השטח נטו.

(3) הטווח הנמוך בגין הכנסות מבניין באזור Winnipeg מחוץ לטורונטו.

פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) לגבי חוזים שנחתמו בתקופת הדוח, במטבע הפעילות						
חוות שרתים		תעשייה		משרדים		שימושים
31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	מדינה
-	-	-	-	105.6	116 (*)	ישראל (בש"ח)
-	-	-	-	16.8	16.3	פולין (באירו)
-	-	-	-	21.8	19.6	קנדה (בדולר קנדי)
-	-	-	-	12.2	12.0	בלגיה (באירו)

(\*) כולל שטח מסחרי.

פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים									
חוות שרתים			תעשייה			משרדים			שימושים
לשנת 2024	לשנת 2025	ליום 31.12.25	לשנת 2024	לשנת 2025	ליום 31.12.25	לשנת 2024	לשנת 2025	ליום 31.12.25	מדינה
100%	100%	100%	100%	100%	-	94%	95%	96%	ישראל
-	-	-	-	-	-	81%	85%	86%	פולין
-	-	-	-	-	-	81%	77%	79%	קנדה
-	-	-	-	-	-	91%	90%	90%	בלגיה

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל (לפי שווי בסוף שנה) לפי אזורים ושימושים (1)						
חוות שרתים		תעשייה		משרדים		שימושים מדינה
31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	
9.8%	10.0%	4.6%	-	6.1%	6.2%	ישראל
-	-	-	-	7.2%	8.1%	פולין
-	-	-	-	6.0%	5.3%	קנדה
-	-	-	-	6.2%	6.4%	בלגיה

(1) הנתונים לעיל מציגים את התשואה בפועל המתקבלת מחלוקה של ה-NOI בפועל בשווי הנכסים המניבים בספרים ליום האחרון של השנה המדווחת (לא כולל נדל"ן בהקמה וקרקעות). נתוני התשואה המתקבלים בחישוב האמור אינם מביאים בחשבון השפעות שונות, כגון: נכסים שאוכלסו במהלך התקופה, וכן הכנסות צפויות בגין שטחים פנויים.

3.1.3.6 נכס בהקמה

נכס בהקמה			
תקופה (לשנה שנסתיימה ביום)			פרמטרים
31.12.23	31.12.24	31.12.25	
<b>Adgar Hub (אפעל 33, פתח-תקווה)</b>			נכסים בהקמה
כ-25 אלפי מ"ר מרתפים			סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה
כ-29,700	72,400	31,600	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח) (1)
כ-62,000	כ-11,000	-	תקציב בהקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח) (2)
כ-62,000	כ-11,000	-	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (אומדן לתום התקופה, באלפי ש"ח)
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרוייקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטחים (באלפי ש"ח)
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי השכירות
<b>168,301</b>	<b>215,550</b>	<b>236,000</b>	<b>סה"כ שווי נדל"ן בהקמה (באלפי ש"ח)</b>

(1) כולל עלויות מימון שהונו.

(2) החברה לפני בקשת היתר בנייה לשלב א' (ראו סעיף 1.1.3.4 לעיל) ותבחן את המשך הפרוייקט בהתאם לתנאי השוק.

הערכות, הנחות ותחזיות החברה הכלולות בסעיף זה לעיל בדבר נכס בהקמה, עלויות ההקמה, הינן 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: שינויים בעלויות הבניה, השלמת פיתוח הנכס ואכלוסו וכן תנאי השכרתו, ואשר לכולם עשויה להיות השפעה, אף מהותית, על הערכות ותחזיות החברה האמורות, לרבות בשל גורמי הסיכון להם חשופה החברה.

3.1.3.7 קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מצרפי), לפי אזורים

אזור	פרמטרים	תקופה (לשנה שנסתיימה ביום)	
		31.12.24	31.12.25
קנדה	הסכום בו מוצגות הקרקעות וזכויות הבנייה בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי דולר קנדי)	157,990	157,791
	סך הכל שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר) (1)	כ-20 דונם	כ-20 דונם
	משרדים	כ-38.8	כ-47.2
	סה"כ זכויות בנייה בתום התקופה (באלפי מ"ר) (2)	כ-117	כ-127
פולין	הסכום בו מוצגות הקרקעות וזכויות הבנייה בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי אירו)	16,045	16,271
	סך הכל שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	כ-17.8	כ-17.8
	משרדים/מגורים להשכרה	כ-26.6 (3)	כ-26.6 (3)
	סה"כ שווי הקרקעות וזכויות הבנייה באלפי ש"ח	461,484	428,201

(1) כולל קרקעות עם בנייה משרדים להשכרה בשטח של כ-7.7 אלפי מ"ר או חניונים שסווגו לקרקעות לפיתוח בעקבות הרחבת השימוש למגורים. (2) החברה טרם הגישה בקשות להיתרי בנייה ולפיכך זכויות הבנייה מבוססות על הערכות השמאי שקיבלה החברה למעט, כ-8.2 אלפי מ"ר בפולין. (3) לא כולל זכויות בניה בסך של כ-6.9 אלפי מ"ר בגין קרקע שמשמשת כיום כחניון בבניין משרדים.

3.1.3.8 רכישת ומכירת נכסים (מצרפי), לפי אזורים

רכישת ומכירת נכסים (מצרפי), לפי אזורים				אזור	פרמטרים	תקופה (לשנה שנסתיימה ביום)			
31.12.23	31.12.24	31.12.25	נכסים שנמכרו			נכסים שנרכשו			
-	-	1	מס' נכסים שנמכרו בתקופה		ישראל	נכסים שנמכרו	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד, באלפי ש"ח)		
-	-	47,000	עלות נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד, באלפי ש"ח)						
-	-	47,000	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד, באלפי ש"ח) (1)						
-	-	11,800	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד, באלפי מ"ר)						
-	-	375	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד, באלפי ש"ח)						
1	-	-	מס' נכסים שנרכשו בתקופה				קנדה (2)	נכסים שנרכשו	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד, באלפי דולר קנדי)
3,283	-	-	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מאוחד, באלפי מ"ר)						
0.25	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (מאוחד, אלפי דולר קנדי)						
-	-	-	מס' נכסים שנמכרו בתקופה						
-	-	-	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד, באלפי דולר קנדי)						
-	-	-	עלות נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד, באלפי דולר קנדי)						
10,896 (3)	-	28,711 (4)	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד, באלפי דולר קנדי)		נכסים שהופקעו				
-	-	-	שטח נכסים שנמכרו בתקופה (מאוחד, באלפי מ"ר)						
-	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד, באלפי דולר קנדי)						

(1) הנכס שוערך בסך כ-10.5 מיליוני ש"ח במהלך שנת 2024, בהתאם להסכם שנחתם בשנת 2024. המכירה הושלמה בשנת 2025.

(2) נתוני הרכישה, מכירה ו/או הפקעה מוצגים לפי חלק החברה בנכס.

(3) בגין הנכס Atlantic 2, שהופקע בשנת 2022, החברה מימשה את זכותה לקבל את הפיצוי ובמקביל לחלוק על גובה סכום הפיצוי. ביום 6 בפברואר 2024 חתמו הצדדים על הסכם סופי אשר התבסס על הסכמה עקרונית בין הצדדים מחודש דצמבר 2023, לקבלת פיצוי כספי נוסף בסך של כ-21.8 מיליוני דולר קנדי (כ-59.5 מיליוני ש"ח) (חלק החברה 50%) בתוספת ריבית.

(4) בגין הנכס Fraser 7 שהופקע בשנת 2022, החברה מימשה את זכותה לקבל את הפיצוי ובמקביל לחלוק על גובה סכום הפיצוי. לאחר תקופת הדוח, בהמשך לסיכום מסוף חודש דצמבר 2025, ביום 21 בינואר 2026 חתמו חברת הבת בקנדה והרשויות בקנדה על הסכם פשרה סופי למתן פיצוי נוסף, כולל ריבית, בסך כולל של כ-69.4 מיליוני דולר קנדי (חלק החברה 50%) אשר שולמו בסוף חודש ינואר 2026. מרכיב הריבית הכלול בסך הפיצוי הינו כ-12 מיליוני דולר קנדי (חלק החברה 50%).

נכסים מהותיים																
נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8 ב (ט) (לפי עניין)			פרטי מידע - מוצג לפי חלק החברה בנכס (50%)													
שם הנכס	שנה	מאפייני הנכס (1)		שווי הוגן בסוף תקופה (ש"ח)	הכנסות מדמ"ש בתקופה (ש"ח)	NOI בפועל (ש"ח)	שיעור תשואה בפועל	שיעור תשואה המתואם (2)	שיעור התפוסה לתום התקופה	ממוצעים דמ"ש למו"ר לחודש (ש"ח) (3)	רווחי (הפסדי) שערך (ש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה		
		LTV	מטבע הפעילות													
אפעל 35 פתח-תקווה	2025	63%	LTV	195,783	16,089	15,938	8.1%	8.1%	100%	105.2	3,312	אינג' יוסף זרניצקי שמאי מקרקעין מ-1970.	היוון תזרים מזומנים	שיעור היוון 7%-9% (בעיקר 7%) דמי שכירות מייצגים למ"ר 75ש"ח לחודש		
		ש"ח	מטבע הפעילות													
		משרדים	שימוש עיקרי													
		113,961	עלות באלפי ש"ח													
	12,808	שטח (מ"ר)	189,154	16,218	16,081	8.5%	8.8%	100%	105.5	(293)	2024				66%	LTV
	ש"ח	מטבע הפעילות														
	משרדים	שימוש עיקרי														
	110,551	עלות באלפי ש"ח														
	12,808	שטח (מ"ר)	188,274	15,555	15,492	8.2%	8.6%	100%	101.2	(2,820)	2023				42%	LTV
	ש"ח	מטבע הפעילות														
	משרדים	שימוש עיקרי														
	109,303	עלות באלפי ש"ח														
12,808	שטח (מ"ר)															

(1) כ-3% מהנכס הינו לשימוש עצמי, לפיכך הופחת חלק החברה מהעלות המקורית ושווי הנכס.

(2) חישוב התשואה המותאם מתבסס על התשואה בפועל בתוספת התאמות טכניות, כגון: גילום של הכנסות בגין שוכרים שנכנסו במהלך השנה המדווחת ועדכון דמי שכירות אך לא כולל הכנסות בגין שטחים שלא היו מאוכלסים במשך השנה המדווחת.

(3) דמי שכירות ממוצעים למ"ר חושבו לפי סה"כ ההכנסות (לרבות דמי שכירות, חניה, רווחי ניהול וחשמל וכיו"ב, ולמעט הכנסת הנובעות משערוך נכסים או ממכירתם) מחולק בשטח הנכס הכולל המוכפל בשיעור התפוסה הממוצע בנכס באותה תקופה.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

נכסים מהותיים																		
נתונים נוספים הנדרשים (לפי תקנה 8 ב ט)		פרטי מידע - נתונים לפי 100%																
(לפי עניין)		שם הנכס	שנה	מאפייני הנכס		שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	NOI בפועל (באלפי אירו)	שיעור תשואה בפועל (2)	שיעור תשואה המתואם (2) (3)	שיעור התפוסה לתום התקופה	דמ"ש ממוצעים למ"ר לחודש (באירו) (4)	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי אירו)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה			
Discount Yield-8.75% Exit Yield-8.5% דמי שכירות מייצגים לשנה בתפוסה מלאה 7,622 אלפי אירו. דמי שכירות משרדים לפי 13 אירו לחודש. מסחר לפי 6-13 אירו לחודש. שיעור עליית מדד שנתית 2.2%	לפי היוון תזרים מזומנים (DCF)	Angelika Kin Jones Lang Lassalle (JLL) למיטב ידיעת החברה למעריך השווי ניסיון מתאים לביצוע הערכת השווי לנכס	66	18.6	91%	8.7%	8.1%	7,197	8,433	93,613 350,627 (אלפי ש"ח)	LTV	29%	שטח (מ"ר)	42,771				
											מטבע הפעילות	אירו	שימוש עיקרי	משרדים	עלות באלפי אירו	83,456	חלק החברה	100%
											שטח (מ"ר)	42,771						
Discount Yield-8.75% Exit Yield-8.5% דמי שכירות מייצגים לשנה בתפוסה מלאה 7,588 אלפי אירו. דמי שכירות משרדים לפי 13 אירו לחודש. מסחר לפי 6-13 אירו לחודש. שיעור עליית מדד שנתית 2.5%	לפי היוון תזרים מזומנים (DCF)	Angelika Kin Jones Lang Lassalle (JLL) למיטב ידיעת החברה למעריך השווי ניסיון מתאים לביצוע הערכת השווי לנכס	(4,380)	18.0	88%	7.5%	7.3%	6,109	7,640	89,499 339,774 (אלפי ש"ח)	LTV	31.6%	שטח (מ"ר)	42,722				
											מטבע הפעילות	אירו	שימוש עיקרי	משרדים	עלות באלפי אירו	79,408	חלק החברה	100%
											שטח (מ"ר)	42,722						
Equivalent Yield of 8.2% דמי שכירות מייצגים לשנה בתפוסה מלאה 7,893 אלפי אירו. דמי שכירות משרדים לפי 12.4 אירו לחודש. מסחר לפי 12 אירו לחודש.	לפי היוון תזרים מזומנים (DCF)	Mark Freeman, Cushman& Wakefield למיטב ידיעת החברה למעריך השווי ניסיון מתאים לביצוע הערכת השווי לנכס	(4,116)	15.8	80%	6.5%	6.9%	5,912	7,023	89,986 360,987 (אלפי ש"ח)	LTV	32%	שטח (מ"ר)	42,695				
											מטבע הפעילות	אירו	שימוש עיקרי	משרדים	עלות באלפי אירו	75,515	חלק החברה	100%
											שטח (מ"ר)	42,695						

APW ורשה, פולין

(1) כולל קרקע סמוכה בשווי של כ-5,294 אלפי אירו, של כ-5,268 אלפי אירו ושל כ-3,719 אלפי אירו ליום 31.12.25, ליום 31.12.24 וליום 31.12.23 (בהתאמה).

(2) חישוב שיעור תשואה בפועל ותשואה מתואם לא כולל שווי קרקע צמודה לבניין.

(3) חישוב התשואה המותאם מתבסס על התשואה בפועל בתוספת התאמות טכניות כגון: גילום של הכנסות בגין שוכרים שנכנסו במהלך השנה המדווחת ועדכון דמי שכירות אך לא כולל הכנסות בגין שטחים שלא אוכלסו במשך השנה המדווחת.

(4) דמי שכירות ממוצעים למ"ר חושבו לפי סה"כ ההכנסות (לרבות דמי שכירות, חניה, רווחי ניהול וחשמל וכי"ב ולמעט הכנסת הנובעות משערך נכסים או ממכירתם) מחולק בשטח הנכס הכולל המוכפל בשיעור התפוסה הממוצע בנכס באותה תקופה.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

נתונים נוספים הנדרשים (לפי תקנה 8 ב ט) (לפי עניין)			נכסים מהותיים											
			פרטי מידע - נתונים לפי 100%											
שם הנכס	שנה	מאפייני הנכס	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)	הכנסות מדמ"ש בתקופה (באלפי אירו)	NOI בפועל בתקופה (באלפי אירו)	שיעור תשואה בפועל (1)	שיעור תשואה המתואם (1) (2)	שיעור התפוסה לתום התקופה	שיעור ממוצעי מ"ר לחודש (באירו) (3)	רווחי שערך (הפסדי) (באלפי אירו)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	
Adgar Plaza, ורשה, פולין	2025	LTV	51%								Arkadiusz Bieleki BNP Paribas למיטב ידיעת החברה למעריך השווי ניסיון מתאים לביצוע הערכת השווי לנכס	היוון תזרים מזומנים בתקופת החוזה ההכנסה העתידית לפי מחיר השוק מהוונת עד אינסוף. כאשר ש"ד גבוה ממחיר שוק ההכנסה העודפת מהוונת בשיעור היוון גבוה יותר	שיעור היוון-9% (+2% שכירות עודפת) שיעור היוון של שטחים פנויים 10.5% בגין שטחים פנויים/שמתפנים חושב לפי 13 אירו למ"ר לחודש. תקופת אכלוס לשטחים פנויים 9 חודשים.	
		מטבע הפעילות	אירו											
		שימוש עיקרי	משרדים											
		עלות באלפי אירו	116,469			4,871	8.5%	8.6%	81%	(1,286)				
		חלק החברה	100%											
	2024	שטח (מ"ר)	27,072									Angelika Kin Jones Lang Lassalle (JLL) למיטב ידיעת החברה למעריך השווי ניסיון מתאים לביצוע הערכת השווי לנכס	היוון תזרים מזומנים ל-10 שנים לפי Discount yield ולאחר מכן היוון לאינסוף מבוסס על השנה העשירית לפי Exit yield	Discount yield- 9.5% Exit yield- 9.0% דמי שכירות מייצגים לשנה בתפוסה מלאה 5,382 אלפי אירו. בגין שטחים פנויים/שמתפנים חושב לפי 13 אירו למ"ר לחודש. תקופת אכלוס לשטחים פנויים 18 חודשים בממוצע.
		LTV	52%											
		מטבע הפעילות	אירו											
		שימוש עיקרי	משרדים			4,543	7.8%	8.6%	84%	(1,908)				
		עלות באלפי אירו	115,976											
	2023	חלק החברה	100%									Adrianna Przybył Jones Lang Lassalle (JLL) למיטב ידיעת החברה למעריך השווי ניסיון מתאים לביצוע הערכת השווי לנכס	היוון תזרים מזומנים ל-10 שנים לפי Discount yield ולאחר מכן היוון לאינסוף מבוסס על השנה העשירית לפי Exit yield	Discount yield- 9% Exit yield- 8.5% דמי שכירות מייצגים לשנה בתפוסה מלאה 5,334 אלפי אירו. בגין שטחים פנויים/שמתפנים חושב לפי 13 אירו למ"ר לחודש. תקופת אכלוס לשטחים פנויים 18 חודשים בממוצע.
		שטח (מ"ר)	27,073											
		LTV	62%											
		מטבע הפעילות	אירו			4,306	7.2%	7.2%	83%	(2,083)				
		שימוש עיקרי	משרדים											

(1) חישוב שיעור תשואה בפועל ותשואה מתואם לא כולל שווי קרקע צמודה לבניין.

(2) חישוב התשואה המותאם מתבסס על התשואה בפועל בתוספת התאמות טכניות כגון: גילום של הכנסות בגין שוכרים שנכנסו במהלך השנה המדווחת ועדכון דמי שכירות, אך לא כולל הכנסות בגין שטחים שלא אוכלסו במשך השנה המדווחת.

(3) דמי שכירות ממוצעים למ"ר חושבו לפי סה"כ ההכנסות (לרבות דמי שכירות, חניה, רווחי ניהול וחשמל וכ"ב, ולמעט הכנסת הנובעות משערוך נכסים או ממכירתם) מחולק בשטח הנכס הכולל המוכפל בשיעור התפוסה הממוצע בנכס באותה תקופה.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

נתונים נוספים הנדרשים (לפי תקנה 8 ב (ט) (לפי עניין))		נכסים מהותיים												
		פרטי מידע - מוצג לפי חלק החברה בנכס (100%)												
שם הנכס	שנה	מאפייני הנכס	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ד.קנדי)	הכנסות מדמ"ש בתקופה (באלפי ד.קנדי)	NOI בפועל בתקופה (באלפי ד.קנדי)	שיעור תשואה בפועל (1)	שיעור תשואה המתואם (1) (2)	שיעור התפוסה לתום התקופה	דמ"ש ממוצעים למ"ר לחודש (בדולר קנדי) (4)	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ד.קנדי)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	
Dufferin Liberty Village טורונטו, קנדה	2025	LTV	91,550 213,083 אלפי ש"ח	2,624	2,881	3.1%	3.1%	96%	22.1	447	Vicente Gamboa, Colliers international למיטב ידיעת החברה למעריך שווי יש ניסיון מתאים לביצוע הערכת השווי לנכס	המבנה משרדים הקיים לפי שיטת ה-DCF תוך Direct capitalization	25.8%	
		מטבע הפעילות												
		שימוש עיקרי												
		עלות באלפי דולר קנדי												
		חלק החברה												
		שטח (מ"ר)												
	2024	LTV	91,440 231,838 אלפי ש"ח	2,554	2,730	3.0%	3.0%	93%	21.5	(633)		המבנה משרדים הקיים לפי שיטת ה-DCF תוך Direct capitalization	החישוב נעשה לפי שימוש מעורב של משרדים (45%) ומגורים (55%). בהתאם לשטח הכולל ועל פי אחוזי בנייה של 6.7. לפי שווי ל-SF של 110 דולר קנדי מבונה למגורים ו-100 ד.קנדי מבונה למשרדים. בוצעה השוואה ל-10 נכסים תוך התאמה למאפייני הנכס	26.4%
		מטבע הפעילות												
		שימוש עיקרי												
		עלות באלפי דולר קנדי												
		חלק החברה												
		שטח (מ"ר)												
2023	LTV	91,970 251,915 אלפי ש"ח	2,713	3,153	3.4%	3.4%	96%	20.7	42,014	המבנה משרדים הקיים לפי שיטת ה-DCF תוך Direct capitalization	החישוב נעשה לפי שימוש מעורב של משרדים (45%) ומגורים (55%). בהתאם לשטח הכולל ועל פי אחוזי בנייה של 5.67. לפי שווי ל-SF של 150 ד.קנדי מבונה למגורים ו-100 ד.קנדי מבונה למשרדים. בוצעה השוואה ל-10 נכסים תוך התאמה למאפייני הנכס	27%		
	מטבע הפעילות													
	שימוש עיקרי													
	עלות באלפי דולר קנדי													
	חלק החברה													
	שטח (מ"ר)													

(1) ירידה בשיעור התשואה החל משנת 2023 בגין הרחבת הזכויות בקרקע למשרדים ומגורים, ראו סעיף 1.1.3.1 לעיל. (2) התשואה בפועל בתוספת התאמות טכניות כגון: גילום של הכנסות בגין דיירים שנכנסו במהלך השנה המדווחת ועדכון דמי שכירות, אך לא כולל הכנסות בגין שטחים שלא היו מאוכלסים במשך השנה המדווחת. (3) כולל שווי קרקע לפיתוח עם זכויות למשרדים ומגורים בסך 54,260 אלפי דולר קנדי (126,290 אלפי ש"ח) ליום 31.12.25, 54,300 אלפי דולר קנדי (137,672 אלפי ש"ח) ליום 31.12.24 ו-55,710 אלפי דולר קנדי (152,595 אלפי ש"ח) ליום 31.12.23, ראה סעיף 1.1.3.1. (4) דמי שכירות ממוצעים למ"ר חושבו לפי סה"כ ההכנסות (לרבות דמי שכירות, חניה, רווחי ניהול וחשמל וכי"ב, ולמעט הכנסת הנובעות משערוך נכסים או ממכירתם) מחולק בשטח הנכס הכולל המוכפל בשיעור התפוסה הממוצע בנכס באותה תקופה.

**אדגר 360**

א. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2025				
<b>אדגר 360</b>				<b>שם הנכס</b>
רח' השלושה 2 תל אביב-יפו				<b>מיקום הנכס</b>
12/2023	12/2024	12/2025		<b>שטחי הנכס</b>
כ-62	כ-62	כ-62	שטחי משרדים (באלפי מ"ר)	
כ-2	כ-2	כ-2	שטחי מסחר (באלפי מ"ר)	
1,011	1,011	1,011	חניות (יחידות)	
החזקה בנכס ב 100%				<b>מבנה ההחזקה בנכס</b>
100%				<b>חלק החברה האפקטיבי בנכס</b>
דצמבר 2007				<b>תאריך רכישת הנכס</b>
בעלות				<b>פירוט זכויות משפטיות בנכס</b>
הבעלות על הנכס רשומה ע"ש עיריית תל אביב-יפו. לזכות אדגר והבנקים המממנים, נרשמו הערות אזהרה. לאחר השלמת תיקון תצ"ר ורישום בית משותף רישום הבעלות על הנכס יעבור לחברה.				<b>מצב רישום זכויות משפטיות</b>
אין				<b>נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכ"ו)</b>
איחוד				<b>שיטת הצגה בדוחות הכספיים</b>

ב. נתונים עיקריים

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
1/12/07			מועד רכישה
998,181	1,002,876	1,006,133	עלות הרכישה/הקמה והשקעות נוספות לסוף השנה המדווחת (באלפי ש"ח)
7,530	4,695	3,257	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
17,861	16,606	18,143	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח)
1,462,290	1,483,590	1,504,990	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
95%	97%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בפועל משטחי המשרדים והמסחר
60,795	62,007	62,565	שטחי משרדים ומסחר מושכרים בפועל (מ"ר)
90,314	93,322	96,905	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)
123.6	125.1	128.3	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (בש"ח)
120.7	108.1	120.2	דמי שכירות ממוצעים למטר (כולל הכנסות נוספות) בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)
86,295	88,728	92,255	NOI (באלפי ש"ח) (1)
87,751	90,107	91,758	NOI מותאם (באלפי ש"ח)
5.9%	6.0%	6.1%	שיעור תשואה בפועל (2)
6.0%	6.1%	6.1%	שיעור תשואה מותאם (2)
32	33	35	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

(1) החישוב הינו בנטרול הוצאה/הכנסה, בעלי אופי חד פעמי, או שאינם שייכים לתקופה.

(2) חישובי ה-NOI התשואה המותאם מתבססים על התשואה בפועל בתוספת התאמות טכניות, כגון: גילום של הכנסות בגין שוכרים שנכנסו או עזבו במהלך השנה המדווחת, עדכון דמי שכירות, אך לא כולל הכנסות בגין שטחים שלא היו מאוכלסים לאורך כל השנה המדווחת.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
באלפי ש"ח			<u>הכנסות</u>
66,487	69,528	71,102	מדמי שכירות
10,170	9,641	10,027	הכנסות מ-Brain Embassy (בניכוי הוצאות ארנונה ודמי ניהול)
13,657	14,153	15,776	רווח מניהול, חניה וטעינה חשמלית
<b>90,314</b>	<b>93,322</b>	<b>96,905</b>	<b>סה"כ הכנסות</b>
			<u>עלויות</u>
4,019	4,594	4,650	ניהול, אחזקה ותפעול
<b>86,295</b>	<b>88,728</b>	<b>92,255</b>	<b>רווח:</b>

ד. שוכרים עיקריים בנכס

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר, בשנת 2025	נתונים לפי 100% החברה בנכס (100%)
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)					
אין	אין	הצמדה למדד המחירים לצרכן	כן (1)	1.1.2020 - 31.12.2030 5 שנים	משרדי ממשלה	כן	לא	כ-27%	ממשלת ישראל
אין	אין		אין	1.7.2018 - 30.6.2033 7.5 שנים		לא	לא	כ-11%	
אין	אין		כן (1)	10.1.2021 - 9.1.2030 4 שנים		לא	לא	כ-0.4%	

(1) 5 תקופות אופציה להארכה 12 חודשים כל אחת

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (\*)

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2030 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2029	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2028	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2027	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2026	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%) מרכיבים קבועים (ללא מימוש אופציות)
64,340	48,921	55,072	66,041	78,544	

(\*) ההכנסות הצפויות כוללות הכנסות מדמי שכירות למשרדים, מחסנים וחניות באלפי ש"ח, למעט ההכנסות מ-Brain Embassy שהינם חוזים מתחדשים לזמן קצר.

**המידע לעיל כולל מידע הצופה פני עתיד המבוסס על המידע הקיים בידי החברה במועד דוח זה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות המפורטות לעיל, עקב אי התקיימות איזה מן ההנחות שלעיל, אשר אינן בידי החברה.**

ו. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

נכון למועד הדוח, החברה אינה מתכננת השבחות ו/או שינויים מהותיים בנכס זה.

ז. מימון ספציפי - הלוואה המיוחסת לאדגר 360 (A+B)

31.12.2024	31.12.2025		
13,824	154,368	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
150,799	-	מוצג בהתחייבויות שוטפות:	
		מוצג בהתחייבויות לזמן ארוך:	
	153,668	שווי הוגן להלוואה ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)	
	מרס, 2020	תאריך נטילת הלוואה מקורי	
	200,000	גובה הלוואה מקורי (באלפי ש"ח)	
	2.4% צמוד מדד	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2025	
פירעון יתרת הקרן בתשלום אחד (בולט) ליום 31.3.2026 בסך 131 מיליוני ש"ח, צמוד מדד. (ליום המאזן, קרן (בולט) צמודה של כ-154.4 מיליוני ש"ח).		מועדי פירעון קרן וריבית	
הון עצמי גבוה מ-800 מיליוני ש"ח, והיחס שבין האשראי המובטח בנכס והאשראי מבנק נוסף המובטח בנכס יחדיו, לבין שווי הנכס לא יעלה על 70%.		התניות פיננסיות מרכזיות	
הון החברה כ-1,606.9 מיליוני ש"ח, יחס כל האשראי המובטח (כולל מסגרת אשראי לא מנוצלת) לשווי הנכס כ-56%.		התניות פיננסיות בפועל	
לא	לא	ציון האם הופרו התניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח	
לא	לא	האם מסוג non-recourse	

ח. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס -

הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2025	פירוט	סוג	
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה לטובת הבנקים המממנים על כל זכויות החברה בנכס.	דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	שעבוד קבוע בדרגה ראשונה ושווה והמחאה על דרך השעבוד לטובת הבנקים המממנים של כל זכויות החברה מכח הסכמים הנוגעים לשטחי החניות בפרוייקט.	דרגה ראשונה	

ט. פרטים אודות הערכת השווי (הערכת השווי המלאה צורפה לדוח תקופתי זה).

שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס 100%)
1,462,290	1,483,590	1,504,990	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
גרינברג אולפין ושות' (לפרטים בדבר מעריך שווי מהותי ראו סעיף 17 להלן)			זהות מעריך השווי
כן			האם המעריך בלתי תלוי?
כן			האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)

משרדים - 61,978 מסחרי - 1,990 מחסנים - 4,495	משרדים - 61,978 מסחרי - 1,990 מחסנים - 4,495	משרדים - 61,960 מסחרי - 1,990 מחסנים - 4,495	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב למשרדים, מסחר ואחסנה (מ"ר)	גישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
משרדים מושכרים בחלק הישן - 85 ש"ח למ"ר. משרדים מושכרים בתוספת בניין A- ובבניין C לפי 106 ש"ח בממוצע למ"ר. מסחר פנוי לפי ממוצע של 75 ש"ח למ"ר (בהתאם למיקום בבניין). מחסנים פנויים לפי 15 ש"ח למ"ר	משרדים מושכרים בחלק הישן - 87 ש"ח למ"ר. משרדים מושכרים בתוספת בניין A- ובבניין C לפי 107 ש"ח בממוצע למ"ר. מסחר פנוי לפי ממוצע של 78 ש"ח למ"ר (בהתאם למיקום בבניין). מחסנים פנויים לפי 15 ש"ח למ"ר	משרדים מושכרים בחלק הישן - 90 ש"ח למ"ר. משרדים מושכרים בתוספת בניין A- ובבניין C לפי 105 ש"ח בממוצע למ"ר. מסחר לפי ממוצע של 129 ש"ח למ"ר (בהתאם למיקום בבניין). מחסנים פנויים לפי 15 ש"ח למ"ר	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי	
משרדים - 6.25%-5.5% (5.5% לחוזים של משרד המשפטים ושגרירות גרמניה). חניון - 6.25% מסחרי - 6.75% משרדים ומסחר פנוי 7.25%-7.75%	משרדים - 6.25%-5.5% (5.5% לחוזים של משרד המשפטים ושגרירות גרמניה). חניון - 6.25% מסחרי - 6.75% משרדים ומסחר פנוי 7.25%-7.75%	משרדים - 6.25%-5.5% (5.5% לחוזים של משרד המשפטים ושגרירות גרמניה). חניון - 6.25% מסחרי - 6.75% משרדים ומסחר פנוי 7.25%-7.75%	שיעור היוון/ שיעור תשואה/מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי	
שינוי בשווי (באלפי ש"ח)			<b>ניתוחי רגישות לשווי:</b>	
131,570	133,300	138,790	ירידה של 0.5%	שיעורי היוון
(111,160)	(112,500)	(117,370)	עלייה של 0.5%	

(מאוחד) (באלפי ש"ח)			
ליום			
31.12.2024	31.12.2025		
4,385,770	4,311,327	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה כפי שמוצג בעמודת "סה"כ" בטבלה בסעיף 3.1.3.2 לעיל	הצגה בדוח תיאור עסקי החברה
215,550	236,000	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה כפי שמוצג בטבלה בסעיף 3.1.3.6 לעיל	
461,484	428,201	סה"כ שווי קרקעות וזכויות בנייה שסווגו כנדל"ן להשקעה כפי שמוצג בטבלה בסעיף 3.1.3.7 לעיל	
<b>5,062,804</b>	<b>4,975,528</b>	<b>סה"כ</b>	
		<b>התאמות</b>	
4,847,254	4,739,528	סעיף נדל"ן להשקעה	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
215,550	236,000	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה	
<b>5,062,804</b>	<b>4,975,528</b>	<b>סה"כ</b>	

3.1.3.12 **FFO (Funds From Operations)**

לפרטים בדבר פירוט חישובי ה-FFO של החברה לכל אחת מהשנים 2023-2025, ראו סעיף 1.7 בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) בדוח התקופתי להלן.

3.2 **גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות, חסמים לכניסה ויציאה מפעילות בתחום**

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום השקעה בנכסים מניבים הינם:

- מיקומם של הנכסים המניבים של החברה במרכזי ערים גדולות או בקרבתן.
- פריסה גיאוגרפית על מנת למנוע חשיפה לסיכונים שוק באזור גיאוגרפי מסויים (בארץ ובעולם). החברה פועלת לפריסת נכסיה על פני מספר מדינות (נכון למועד פרסום הדוח - 4 מדינות).
- איכות הנכסים ותחזוקתם ברמה גבוהה לאורך זמן.
- מתן מגוון אפשרויות השכרה לשוכרים בנכס על מנת להתאים להתפתחות מגמות בשוק.
- איתנות פיננסית המאפשרת נגישות טובה למערכת הבנקאית ולשוק ההון לצורך מימון ההשקעות.
- שוכרים אסטרטגיים: החברה נותנת עדיפות להתקשרויות בהסכמים עם חברות בינלאומיות גדולות, ציבוריות, או מוסדות פיננסיים הנהנים מאיתנות פיננסית.
- ניהול באמצעות צוות ניהול מקצועי מקומי בכל מדינה שפועל למקסם את השווי הכלכלי של הנכסים.

חסמי הכניסה והיציאה לפעילות בתחום הינם, להערכת החברה:

- הון עצמי ואיתנות פיננסית- השקעה בנכסי נדל"ן מניב מחייבת הון עצמי או יכולת קבלת מימון מתאים.
- ידע, נסיון, הכרות וקשרי עבודה עם גופים פעילים בתחום הנדל"ן באתרי הפעילות השונים, לצורך איתור עסקאות רכישה ו/או מכירה של נכסים ואיתור שוכרים.
- חסם היציאה העיקרי מפעילות בתחום הינו, להערכת החברה, תנאי שוק הנדל"ן באיזורים הרלוונטיים בזמן ההחלטה, אשר עלולים להקשות על מימוש הנכסים במחיר סביר.

### 3.2.1. תחליפים למוצרי תחום הפעילות

לשטחי הנדל"ן המניב שבבעלות החברה תחליפים מגוונים, הכוללים שטחי משרדים באזורים בהם ממוקמים בנייני המשרדים שבבעלות החברה, וכן באזורים מרוחקים מהם. השוונות בין מוצרי החברה לתחליפיהם מתבטאת, בין היתר, במיקומו המדוייק של הנכס, רמת גימורו ואיכותו, ורמת המחירים הנדרשת עבורו.

### 3.2.2. מבנה התחרות בתחום ושינויים החלים בו

רכיב התחרות בפעילות החברה מתבטא בשני תחומים עיקריים: בתחום איתור נכסים לרכישה, בו החברה מתחרה בגורמים אחרים הפעילים באותם שווקים, ובתחום שיווק שטחים להשכרה. הגופים מולם מתחרה החברה הינם בעיקר תאגידים וגופים פרטיים העוסקים ברכישת נכסים מחד, ובעלי נכסים מניבים מאידך. בשל העדר פרטים לעניין בעלות בנכסים בשווקים הרלבנטיים, אין בידי החברה יכולת לציין את שמות מתחריה העיקריים בכל אחד מהשווקים. בנוסף, אין החברה יכולה להעריך את חלקה בשוק (מתוך סך השטחים המיועדים לשימוש מסחרי או משרדי) בשווקים בהם היא פועלת, אך למיטב ידיעת החברה חלק זה אינו מהותי. לעניין התחרות בתחום איתור נכסים, החברה מתמודדת עם התחרות בדרך של העסקת מנהלים מקומיים מקצועיים, יצירת קשרים הדוקים וארוכי טווח עם גורמים חיצוניים בענף, ויכולתה "להשלים עסקאות" באופן יעיל ומהיר תוך שימוש בהון עצמי והמוניטין הקיים לה אל מול תאגידים בנקאיים לצורך השגת מימון (ככל שנדרש).

החברה מתמודדת עם התחרות בתחום שיווק שטחים באמצעים שונים, דוגמת מתן ערך מוסף לשוכרים באמצעות שירותי תקשורת מתקדמים, הניתנים על ידי החברה באמצעות ספקים חיצוניים ובאמצעות חיפוש אחרי פתרונות נוספים וחדשניים, אשר יכולים לתת מענה נרחב יותר לדרישות השוכרים. בשנים האחרונות החברה הרחיבה את מגוון האפשרויות לשכירות, באמצעות הסבת שטחים לחללי עבודה משותפים תחת מותג החברה Brain Embassy, הכוללים גם יחידות להשכרה מיידית לחברות של 50-15 עובדים.

בתחום החללים המשותפים בפולין ובישראל פועלים מספר גופים שהעיקרים שבהם הינם: Regus ו-Wework החברה מבדלת את עצמה מהמתחרים בענף על ידי:

- תכנון ייחודי של חללי העבודה היוצר מרחב עבודה אישי בסטנדרט עבודה גבוה לענף.
- יצירת סביבת עבודה מווסתת ומלאה השראה המעודדת אפקטיביות מקסימלית.
- ריהוט פרימיום ארגונומי לצד פתרונות אקוסטיים פורצי הדרך.
- חיי קהילה עשירים הכוללים חוויות קהילתיות שיתופיות.

באזורים בהם ההיצע גדול החברה מתאימה את גובה דמי השכירות בהתאם לתנאי השוק, על מנת להאריך את חוזי השכירות. להערכת החברה, היתרונות שלה בתנאי תחרות הינם מיקום מרבית הנכסים בערים מרכזיות או בקרבתן, ברמת ניהול ותחזוקה גבוהה של הנכסים, מגוון אפשרויות השכירות ובמתן ערך מוסף לשוכרים (שירותי תקשורת, חדרי שרתים, חדרי כושר, מכירת חשמל וכו').

**המידע לעיל כולל מידע הצופה פני עתיד המבוסס על המידע הקיים בידי החברה במועד דוח זה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, עקב אי התקיימות איזה מהן שלעיל, אשר התקיימותן אינה בשליטת החברה.**

#### 4. לקוחות

לקוחות החברה הם שוכרי השטחים בנכסים שבבעלות החברה. לחברה מעל 470 שוכרים בטריטוריות השונות לא כולל השוכרים ביחידות המשמשות כחללי עבודה משותפים (כ-10% מהשטחים להשכרה). לחברה מגוון רחב של לקוחות בישראל ובמדינות השונות בהן היא פועלת, מלקוחות פרטיים ועסקיים קטנים ועד לקוחות עסקיים גדולים ומבוססים, כגון: משרדי ממשלה, בנקים, שגרירויות חברות ביטוח ועוד. לחברה אין תלות במי מלקוחותיה. כ-9% מהכנסות החברה הינן בגין השטחים המושכרים לממשלת ישראל בנכס אדגר 360. לפרטים לגבי הסכם השכירות ראו סעיף 3.1.3.10 לעיל.

לעניין מח"מ החוזים וחשיפה לענפים במדינות השונות בהן פועלת החברה, ראו סעיפים 1.2 עד 1.5 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) בדוח התקופתי.

**המידע לעיל כולל מידע הצופה פני עתיד המבוסס על המידע הקיים בידי החברה במועד דוח זה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, עקב אי התקיימות איזה מהן שלעיל, אשר התקיימותן אינה בשליטת החברה.**

#### 5. שיווק שטחים להשכרה

שיווק שטחים פנויים בישראל ובמדינות השונות בהן היא פועלת נעשה בעיקר באמצעות משרדי תיווך. מפעם לפעם נוהגת החברה לפרסם באמצעי מדיה שונים. עמלת התיווך המקובלת הינה בדרך כלל בגובה 1-4 חודשי שכירות, למעט נכסי החברה בקנדה- שם העמלה נגזרת מגודל השטח ותקופת החוזה שנחתם. במידה ונדרש שיווק של שטחים בהיקף גדול בנכס מסוים, החברה נוהגת לשכור שירותים של משווק, בנוסף למשרדי התיווך. שטחי ה-Brain Embassy משווקים בעיקר באמצעות אתרי אינטרנט ובסיוע משרדי פרסום ושיווק המתמחים בנושא. להערכת החברה, לא קיימת לה תלות באיזה ממשרדי התיווך או אמצעי השיווק המתוארים לעיל.

**המידע לעיל, לרבות בדבר הערכת החברה לעניין תלותה באיזה ממשרדי התיווך או אמצעי השיווק שלעיל, כולל מידע הצופה פני עתיד המבוסס על המידע הקיים בידי החברה במועד דוח זה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל, עקב אי התקיימות איזה מהן שלעיל, אשר התקיימותן אינה בשליטת החברה.**

6. צבר הזמנות - תקבולים עתידיים מנכסים מניבים

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים				
בהנחת אי-מימוש תקופת האופציה				
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים המסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)		תקופת הכרה בהכנסה
11.1	21	62,866	רבעון 1	2026
3.2	16	61,479	רבעון 2	
3.6	13	60,738	רבעון 3	
8.4	30	60,068	רבעון 4	
55.7	99	209,342		2027
38.7	91	179,184		2028
47.0	57	150,790		2029
145.4	165	400,831		2030 ואילך
<b>313.1</b>	<b>492</b>	<b>1,185,298</b>		<b>סה"כ</b>

- (1) הכנסות שנלקחו בחשבון בטבלה לעיל הינן הכנסות קבועות בלבד ואינן כוללות הכנסות מרווחים מניהול, חשמל, תקשורת וכו'. כמו כן אינו כולל הכנסות מחוזים שמתחדשים כל חודש בחודשו (Brain Embassy).
- (2) החברה אינה סוקרת באופן שוטף את ההכנסות הצפויות תחת תרחיש של מימוש אופציות שהוענקו לשוכרים.

*המידע לעיל כולל מידע הצופה פני עתיד המבוסס על המידע הקיים בידי החברה במועד דוח זה. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מהערכות המפורטות לעיל, עקב אי התקיימות איזה מן ההנחות שלעיל, אשר התקיימות אינה בשליטת החברה.*

7. נדל"ן להשקעה, רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים

7.1. נדל"ן להשקעה

להלן מספרי הנכסים המניבים (לא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה) של החברה בחלוקה למדינות הפעילות:

מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים (1)						
תעשייה			משרדים			שימושים
ליום 31 בדצמבר						
2023	2024	2025	2023	2024	2025	מדינה
1	1	-	4	4	4	ישראל
-	-	-	9	9	9	פולין
-	-	-	22	22	22	קנדה
-	-	-	3	3	3	בלגיה
<b>1</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>38</b>	<b>38</b>	<b>38</b>	<b>סה"כ מספר נכסים מניבים</b>

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

**7.2. רכוש קבוע**

הרכוש הקבוע של החברה כולל את משרדי החברה, שיפורים במושכר, כלי רכב, עמדות טעינה לרכב חשמלי, מחשבים וריהוט וציוד אשר עלותם המופחתת ליום 31 בדצמבר 2025 הינה כ-13,836 אלפי ש"ח.

**7.3. נכסים בלתי מוחשיים**

הנכסים הבלתי מוחשיים של החברה הינם תוכנות לשימושים שונים במסגרת הפעילות. במהלך שנת 2023, התקינה החברה מטענים לטעינה חשמלית בחניוני החברה ולאחר מספר חודשי בחינה והפעלה של התוכנה לניהול הטעינה, רכשה החברה מחברת Greems את רישיונות השימוש בתוכנה בתמורה לסך של כ-370 אלפי ש"ח. בנוסף, פיתחה החברה אפליקציה לחיוב באמצעות כרטיס אשראי. בחודש מרס 2024, רכשה החברה גם את קוד המקור של התוכנה האמורה בעלות של כ-800 אלפי ש"ח. רכישת קוד המקור של המערכת יאפשר לחברה לבצע פיתוחים באופן עצמאי בהתאם לצרכי החברה ללא תלות בספק חיצוני כמו כן, החברה השלימה רישום מקומי ובינלאומי של סימן מסחר Greems. במהלך שנת 2025 נכנסה Greems לתחום ניהול הבניינים המשותפים, וכיום החברה מנהלת מערכי טעינה בכ-10 בניינים.

**8. הון אנושי**

בחברה מועסקים 158 עובדים, לפי הפירוט כדלקמן:

מספר עובדים		מדינה
ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2025	
26	27	ישראל
108	106	פולין
16	17	קנדה
5	8	בלגיה
<b>155</b>	<b>158</b>	<b>סה"כ</b>

חלק מעובדי החברה מועסקים כשכירים בשכר חודשי וחלקם כנותני שירותים. תנאי ההעסקה של כל העובדים מוסדרים בהסכמים אישיים. התחייבויות החברה בשל סיום יחסי עובדה, כלפי עובדיה, מכוסות ע"י הפקדות בפוליסות ביטוח מנהלים שמיות, והפרשות כפי שנדרש לפי הדין החל במדינה בה מועסק העובד.

להלן פירוט אודות המבנה הארגוני של החברה:

מספר עובדים		
ליום 31.12.2024	ליום 31.12.2025	
7	6	הנהלה בכירה
23	23	כספים
9	9	מזכירות חברה
15	14	שיווק ומכירות
101	106	כללי
<b>155</b>	<b>158</b>	<b>סה"כ</b>

לפרטים אודות הסכמי הניהול וההעסקה בין החברה ובין נושאי המשרה בה, לרבות הענקת אופציות לא רשומות למסחר ויחידות מניה חסומות לנושאי משרה, וכן אודות תוכנית מענקים למנהלים בחברה, ראו תקנה 21 לפרק ד' ובאור 26' לדוחות הכספיים. לפרטים אודות תוכנית הענקת אופציות ויחידות מניה חסומות לעובדי החברה, נושאי משרה בכירה ונותני שירותים ראו באור 22 לדוחות הכספיים.

לאחר תקופת הדוח, ביום 5 בינואר 2026, אישרה האסיפה הכללית השנתית והמיוחדת של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את עדכון ואישור מחדש של מדיניות התגמול של חברה לתקופה של 3 שנים, וזאת החל מיום 1 בינואר 2026. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 בינואר 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-001798) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-209 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, במצבת הנכסים הלא משועבדים, ביכולת מחזור החוב של החברה וביכולתה לממש נכסים במידת הצורך.

כמו כן, דירקטוריון החברה לקח בחשבון במסגרת בחינתו, כי מתוך החלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך, סך של כ-312 מיליוני ש"ח, הינו אשראי למחזור ומרביתו נובע מהלוואות מגופים פיננסיים, שכנגדם קיימים שעבודים ראשוניים בדרגה על נדל"ן מניב, עם שיעור מימון ברובו נמוך מ-57%. להערכת דירקטוריון החברה, על פי ניסיון העבר, החברה תוכל למחזר הלוואות מסוג זה בסמוך למועד הפירעון ואף לקבל תוספת מימון בגינן. בנוסף, לחברה מסגרות אשראי מאושרות ולא מנוצלות בסך כולל של 728 מיליוני ש"ח.

החברה גובה לרוב את דמי השכירות משוכרי הנכסים מראש, לתקופות של חודש או רבעון. בד"כ השוכרים מעמידים, טרם מסירת המושכר לידיהם, בטחונות לביצוע התחייבויותיהם על פי הסכם השכירות כגון: ערבויות בנקאיות, פיקדונות. הטיפול בשוכרים המפגרים בתשלומי השכירות נעשה באמצעות האחראים על הגבייה בחברה או בחברות ניהול נכסים ובמידת הצורך, באמצעות עורכי הדין של החברה.

החברה נוהגת, בדרך כלל, לשלם לספקים ולנותני שירותים תוך כ-30 ימים ממועד החיוב. לגבי תשלומים הקשורים בפרוייקטים בבנייה, הכרוכים בהליכי בדיקות ואישורי תשלומים מורכבים יותר, התשלומים מבוצעים בדרך כלל תוך פרק זמן של 2-3 חודשים.

**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.**

#### 10. הסכמי שיתוף פעולה עם השותפים בקנדה

לחברה הסכמי בעלות משותפת וניהול נכסים (להלן בסעיף זה: "הסכמים"), עם שותפיה הקנדיים (חלקיהם: 50%) (להלן בסעיף זה: "השותף"), בקשר עם מרבית הנכסים בקנדה, אשר כוללים תנאים מקובלים בהסכמים מעין אלו ובכלל זה מסדירים את זכויות הבעלים בנכסים וניהולם.

א. ההסכמים קובעים החלטות תפעול והחלטות מרכזיות לגבי הנכסים, שעניינן, בין היתר, נטילת הלוואות, מכירה, פיתוח ו/או השקעות גדולות, חכירה מהותית ואישור התקציב השנתי. החלטות מרכזיות כאמור מתקבלות בדרך כלל בהחלטה משותפת בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכמים.

ב. שירותי הניהול התפעולי כוללים השכרה וניהול פרויקטים והללו ניתנים על ידי חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן בסעיף זה: "חברת הניהול"). לשותף אין את הזכות לבקש באופן חד צדדי את החלפת חברת הניהול למעט אם התרחשה הפרה מהותית של הסכם שלא תוקנה.

ג. ההסכמים כוללים מנגנון של זכות הצעה ראשונה במקרה של רצון של מי מהצדדים למכור את חלקו כמקובל.

#### 11. סיכונים סביבה

בהיותה הבעלים ו/או החוכר של נכסי מקרקעין, החברה עשויה להיות אחראית על פי דין, לרבות מבחינת דיני התכנון והבניה ודיני איכות הסביבה, להפרת הדין, היה וההפרה בוצעה בתחום המקרקעין שהינם מקרקעין שבבעלותה. החברה מתייחסת להיבטים סביבתיים באמצעות תהליכים שונים, לרבות אך לא רק, כחלק בלתי נפרד מתהליך בדיקת הנאותות בעת רכישת נכס, כולל קבלת דוחות מצד ג' בדבר הערכת ההשפעה של הנכס על הסביבה.

## אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

למיטב ידיעת החברה ובהסתמך על דוחות צד ג', נתני שירותים וגופים רגולטוריים שונים, פועלת החברה בהתאם לדרישות סביבתיות על פי חוזה או חוק, וככל שישנן חשיפות ידועות, היא נוקטת בפעולות לתיקון הסיכון הסביבתי בכדי לוודא שהחשיפה אינה מהותית. החברה מטפלת בבעיות סביבתיות על ידי יישום שיטות בר קיימא כגון הפחתת פליטת פחמן, מזעור ייצור פסולת ואימוץ טכנולוגיות ידידותיות לסביבה.

להערכת החברה ולמיטב ידיעתה, לא קיימים למועד הדוח מפגעים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה או השלכה מהותית על החברה ולא מתנהלים נגד החברה הליכים ו/או תביעות הקשורים באיכות הסביבה אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה או השלכה מהותית על החברה.

בנוסף, קיבלה החברה תקנים ירוקים ביחס למרבית מנכסיה - ראו ברישא לפרק זה (בחלק של האחריות התאגידית, ה-ESG).

**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.**

## 12. מימון

### 12.1. כללי

פעילות החברה ממומנת באמצעות מקורות המימון העיקריים שלהלן:

#### 1. אגרות חוב.

לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה ראו באור 16 לדוחות הכספיים וכן סעיף 1.7 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) בדוח התקופתי.

#### 2. אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומגופים פיננסיים אחרים בישראל ובח"ל.

לעניין תמהיל החוב המשויך לתיק הנכסים במדינות השונות בהן פועלת החברה לרבות שיעור ריבית שנתי ממוצע, מח"מ הלוואות ופירעונות קרן לפי שנים, ראו סעיפים 1.2 עד 1.5 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) בדוח התקופתי.

#### 3. הון עצמי ותזרימי מזומנים מפעילות שוטפת.

## 12.2. הסכמי הלוואות וקבלת אשראי מהותיים

בהתאם לעמדה משפטית מספר 104-15 "אירועי אשראי בר דיווח" של רשות ניירות ערך (כפי שעודכנה מעת לעת) לחברה הסכמי אשראי מהותיים כאמור להלן:

1. אגרות חוב (סדרות י-יג) בסכום קרן כולל של כ-2,218.5 מיליוני ש"ח (להלן, בפסקה זו: "אגרות החוב"), הנחשבות הלוואות עם התניית הפרה צולבת מהותית (כהגדרת מונח זה בעמדה האמורה), בכפוף לתנאי סף כמותיים כפי שנקבעו בשטרי הנאמנות (לעניין זה, יצוין, כי בשטרי הנאמנות לאגרות החוב קיים סכום סף להתניית ההפרה הצולבת המהותית בטווח של מעל 190 מיליוני ש"ח או סכום סף המהווה 7% מהתחייבויות החברה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים, לפי הנמוך מבניהם). התקיימותה של התניית הפרה צולבת מהותית כאמור באחד או יותר משטרי הנאמנות של החברה, ובכפוף לסף הכמותי שנקבע בכל אחד מהם, עלולה להקים זכות להעמדת כל אגרות החוב לפירעון מיידי.

לפרטים בדבר אמות המידה והעמידה בהן ראו סעיף 12.3 להלן.

2. לחברה מספר הלוואות (אשראי מנוצל מתאגידים בנקאיים בישראל) בסכום כולל של כ-380 מיליוני ש"ח הנחשבות הלוואות עם התניית הפרה צולבת מהותית (כהגדרת מונח זה בעמדה האמורה), בכפוף לתנאי סף כמותיים כפי שנקבעו בהסכמי הלוואות אלו (לעניין זה, יצוין, כי בהסכמי הלוואות האמורים קיים סכום סף להתניית ההפרה הצולבת המהותית בסך של מעל 10 מיליוני ש"ח אם מלווה (בישראל או מחוצה

## אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

לה) כלשהו העמיד את חובו לפירעון מיידי או סכום סף להתניית הפרה הצולבת המהותית בסך של מעל 5 מיליוני ש"ח אם מוסד פיננסי כלשהו בישראל העמיד את חובו לפירעון מיידי). התקיימותה של התניית הפרה צולבת מהותית כאמור באחד או יותר מהסכמי הלוואות אלו, עלולה להקים זכות להעמדת כל הסכמי הלוואות אלו לפירעון מיידי.

לפרטים נוספים בדבר אמות מידה פיננסיות ובדבר החוב הבנקאי בישראל, ראו סעיף 1.2 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) בדוח התקופתי, וכן באור 17ג' לדוחות הכספיים.

3. לחברת הבת בפולין מספר הלוואות (אשראי מנוצל מתאגידים בנקאיים) בסכום כולל של כ-363 מיליוני ש"ח הנחשבות הלוואות עם התניית הפרה צולבת מהותית (כהגדרת מונח זה בעמדה האמורה). התקיימותה של התניית הפרה צולבת מהותית כאמור באחד או יותר מהסכמי הלוואות אלו, עלול להקים זכות להעמדת כל הסכמי הלוואות אלו לפירעון מיידי. יצויין כי, במסגרת הסכם האחריות הצולבת בין ההלוואות האמורות קיימת תקופת ריפוי של בין 6-12 חודשים לעמידה באמות המידה וכן קיימת זכות לפירעון חלקי מיידי עד לעמידה באמות המידה.

לפרטים בדבר אמות המידה והעמידה בהן ראו סעיף 12.3.2 להלן ובאור 17ג' לדוחות הכספיים.

### 12.3. אמות מידה להסכמי הלוואות וקבלת אשראי מהותיים

אגרות החוב סדרות י' עד יג'				
נושא אמת המידה	אמות מידה לסנקציית ריבית	אמות מידה לפירעון מלא	בפועל 31.12.2025	בפועל 31.12.2024
סך ההון	לא יפחת מ' 730 ש"ח, מ' 875 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, מ' 780 ש"ח, 820 מ' ש"ח ו-920 מ' ש"ח, בסדרות י' - יג', בהתאמה.	כ-1,606.9 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-30.8%	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-9.7%	כ-10.6%
דירוג אגרות החוב	לא יפחת מ-A3 בסדרות י'-יא' ולא יפחת מ-A2 בסדרות יב'-יג'.	לא יפחת מ-Baa3	A2 (אופק יציב)	A2 (אופק יציב)
<b>אמות מידה לחלוקת דיבידנד (1)</b>				
חוב מאוחד נטו ל- CAP (חוב מאוחד נטו + הון)	לא יעלה על 76%, 75%, 74% ו-73% בסדרות י' - יג' בהתאמה.		כ-66%	כ-70.9%
הון לאחר החלוקה	לא יפחת מ-800 מ' ש"ח, מ' 930 ש"ח, מ' 950 ש"ח ו-1,090 מ' ש"ח בסדרות י' - יג', בהתאמה.		כ-1,606.9 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 ממימוש נכסים העולה על עלות רכישתם.		-	-

(1) לאחר תקופת הדוח, בחודש מרס 2026, הוכרז דיבידנד בסך 20 מיליוני ש"ח. יחס חוב מאוחד נטו ל-CAP לאחר החלוקה כאמור, הינו כ-66.5% וההון לאחר החלוקה הינו כ-1,586.9 מיליון ש"ח.

#### 12.3.1 אגרות חוב

לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב של החברה ראו באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים וכן נספח א' לדוח הדירקטוריון.

**12.3.2. אמות מידה פיננסיות והעמידה בהן ביחס ליתרת האשראי בסך של כ-97 מיליוני אירו שניתן לנכסים בפולין (אחריות צולבת), למעט הנכסים צ'ייסקייגו ו-BMW:**

31.12.2024	31.12.2025	אמות המידה	נושא אמת המידה
כ-55	כ-54	לא יפחת מ- 24 חודשים.	ממוצע משוקלל של אורך החוזים (WALT)
כ-41%	כ-38%	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.	יחס בין יתרה בלתי מסולקת לכלל ההלוואות לבין שווי נכסים (LTV)
כ-87%	כ-91%	לא יפחת מ-75%. קיימת תקופת ריפוי של 12 חודשים.	שיעור תפוסה ממוצע בכל הנכסים (כולל חוזים בינחברתיים)
כ-1.8	כ-2.33	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.	יחס הכיסוי ב-12 חודשים האחרונים (על בסיס חוזים שנחתמו) (DSCR)
כ-2.1	כ-2.03		יחס הכיסוי ב-6 חודשים הקרובים (על בסיס חוזים שנחתמו) (DSCR)

#### 12.4. התחייבויות נוספות כלפי מוסדות פיננסים בארץ ובח"ל

במסגרת אשראי שמקבלות החברה וחברות בנות בחו"ל, לעיתים הן מתחייבות לעמוד באמות מידה פיננסיות הכוללות בין היתר: יחס הון למאזן, יחסי חוב ויחסים פיננסים אחרים.

לפירוט אמות מידה פיננסיות, ראו באור 17'ג' לדוחות הכספיים.

#### 12.5. מסגרות אשראי ותנאיהן

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה מסגרות אשראי מאושרות ובלתי מנוצלות, המובטחות בשעבוד על זכויות החברה בנכס אדגר 360, מ-2 תאגידים בנקאיים בישראל, בסך כולל של 728 מיליוני ש"ח כמפורט להלן:

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

2. סך של 150 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 2.5%. תוקף המסגרת האמורה עד ליום 13 בדצמבר 2026.

#### 12.6. אשראי בריבית משתנה

בגין הלוואה אחת בחברת הבת בפולין בוצעה עסקה לקיבוע מרכיב הריבית המשתנה (IRS) על כ-70% מיתרת ההלוואה כך שבגין יתרת 30% מההלוואה האמורה (בסך של כ-7 מיליוני ש"ח) קיימת חשיפה לשינוי בשיעור הריבית המשתנה. הלוואה הינה בשיעור ריבית שנתי משתנה של Wibur לחודש + מרווח של 3%. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, שיעור הריבית השנתי הינו בטווח של כ-7.1% ונכון ליום 24 במרס 2026 בשיעור של כ-6.8%.

#### 12.7. דירוג אשראי

ביום 28 בדצמבר 2025, אישרה חברת הדירוג 'מידרוג' את הדירוג A2 עם אופק יציב לאגרות החוב של החברה שבמחזור (סדרות י-יג'). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של מידרוג מיום 28 בדצמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-15-103893) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

#### 13. מיסוי

לעניין הוראות מיסוי החלות על החברה ועל החברות המאוחדות, ראו באור 24 לדוחות הכספיים.

#### 14. הליכים משפטיים

כנגד החברה וחברות הבנות שלה קיימים מספר הליכים משפטיים, במסגרת מהלך העסקים הרגיל. להערכת החברה, הסכומים אליהם החברה וחברות הבנות שלה חשופות בגין תביעות אלו, אינם בעלי השפעה מהותית על תוצאות פעילותה.

להערכת החברה, בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, ההפרשות הכלולות בדוחות הכספיים מספיקות לכיסוי נזק אפשרי שייגרם לה, אם בכלל, כתוצאה מתביעות אלו.

בנוסף, ביום 3 בפברואר 2025, התקבל בידי החברה כתב תביעה שהוגש לבית המשפט המחוזי מרכז כנגד החברה, וזאת על ידי בעלת מקרקעין הסמוכים לנכס בהקמה של החברה ברח' אפעל 33 בפתח תקווה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 1.1.3.4 לפרק זה לעיל ובאור 20'ד' לדוחות הכספיים.

#### 15. יעדים ואסטרטגיה עסקית

יעדיה של החברה הינם המשך השקעה בנכסי נדל"ן מניבים והשבחתם (לרבות בדרך של רכישה ופיתוח של נכסים חדשים, הסבת שטחים לטובת חללים משותפים תחת מותג החברה "Brain Embassy" ושיפוצים של נכסים קיימים), תוך ניצול זכויות בנייה נוספות על מנת להגדיל את רווחיה ואת תזרים המזומנים מהנכסים המניבים. במקביל, פועלת החברה להרחבת זכויות הבנייה גם למגורים לצורך פיתוח עתידי בין היתר באמצעות שיתופי פעולה ושותפויות עם גורמים נוספים בענף הרלוונטי.

החברה בוחנת מעת לעת את כדאיות מימוש נכסים בהתאם לתנאי השוק, לרבות באמצעות מכירת חלק מהזכויות בנכסים על-ידי הכנסת משקיעים, תוך המשך מתן שירותי תפעול ותחזוקה. לאורך שנות פעילותה החברה התמקדה בנכסים מניבים המשמשים בעיקר למשרדים, תוך מתן מענה למגמות המשתנות בשוק באמצעות הסבת חלק מהשטחים לחללים משותפים בסטנדרט אחיד וברמת גימור גבוהה עם גמישות בתקופת השכירות. בכוונת החברה להמשיך ולהעמיק את השקעותיה בתחום פעילות זה, בד בבד עם ביצוע השקעות גם בנכסים מניבים לשימושים אחרים כגון מגורים, מסחר, דאטה סנטר וכו'. בנוסף, הקימה החברה פעילות של הטענת רכבים חשמליים בחניונים בבעלותה במדינות השונות וכן החלה להרחיב את הפעילות ללקוחות נוספים.

לפרטים בדבר אסטרטגיית ההשקעה של החברה, ראו סעיף פרופיל החברה בפרק ב' (דוח הדירקטוריון) בדוח התקופתי.

**המידע המובא לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, וככזה, אינו ודאי, ועלול שלא להתממש, כולו או חלקו. המידע הצופה פני עתיד מבוסס על מידע הקיים בחברה בתאריך הדוח, וכולל הערכות של החברה, הנחות עבודה או כוונות שלה, נכון לתאריך הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.**

#### 16. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בכוונת החברה לפעול תוך מתן דגש על השקעה ופיתוח הנכסים הקיימים במטרה להגדיל את ערך הנכסים ותזרים המזומנים המתקבל מהם. בישראל, תמשיך החברה לפעול לקבלת היתר הבנייה לשלב א' של פרויקט אפעל 33 בקרית אריה, בפתח תקווה (Adgar Hub) ותבחן את המשך הפרויקט להשלמת הדאטה סנטר ובניית המשרדים בכפוף לתנאי השוק והתקשרות עם לקוחות פוטנציאליים. כמו כן, תפעל החברה למיצוי מקסימלי של זכויות הבנייה בנכסים ולהגדלת שיעורי התפוסה וההכנסות על ידי השכרת שטחים ריקים גם באמצעות הסבת שטחים לחללים משותפים תחת מותג החברה "Brain Embassy" בהתאם לביקושים.

בנוסף, תמשיך החברה בהטמעת היבטי ה-ESG במטרה לצמצם את ההשפעה הסביבתית של הנכסים שבבעלותנו.

**מידע המובא לעיל הינו מידע צופה פני עתיד, וככזה, אינו ודאי, ועלול שלא להתממש, כולו או חלקו. המידע הצופה פני עתיד מבוסס על מידע הקיים בחברה בתאריך הדוח, וכולל הערכות של החברה, הנחות עבודה או כוונות שלה, נכון לתאריך הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה.**

17. גילוי בנוגע למעריך שווי מהותי מאוד

מדיניות החברה הינה לבצע הערכות שווי לנכסיה על ידי מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים, אחת לשנה, בדרך כלל במסגרת הדוח התקופתי. בנוסף, כאשר מתגלים סימנים לשינויים מהותיים בשווי הנכסים, החברה פועלת לביצוע הערכות שווי לנכסים כאמור באותו מועד. בתקופת הדוח, בוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים, בלתי תלויים, הערכות שווי לכל נכסי החברה. לחברה מעריך שווי מהותי מאוד, אשר ביצע עבורה את הערכות השווי ל-2 מנכסי החברה: אדגר 360, ברחוב השלושה 2 בתל-אביב והנכס בראש העין, ברח' המלאכה 16. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, השווי שנקבע לנכסים אלו מהווה כ-33% מסך נכסי החברה בדוח הכספי המאוחד לאותו מועד, ועל כן עונה להגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" כפי שפורסמה על-ידי הרשות לניירות ערך מיום 22 ביולי 2015 (עמדת הסגל המשפטית 105-30).

מעריך השווי, מר גנאדי רפפורט: מר רפפורט הינו שמאי מקרקעין מוסמך החל משנת 2010, בעל תואר שני במינהל עסקים ותואר ראשון בכלכלה ומינהל. מר רפפורט מכהן כשותף במשרד שמאות המקרקעין גרינברג אולפין ושות' וכן חבר בלשכת שמאי המקרקעין.

החברה העניקה למר רפפורט כתב שיפוי בהתאם לגובה המגבלה שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מחודש יולי 2015. שכר טרחתו של מר רפפורט לא הותנה בתוצאות הערכת השווי ו/או בתוצאות ביצועי החברה. החברה בחרה להתקשר עם מר רפפורט בשל ניסיונו רב השנים ומקצועיותו בתחום הנדל"ן המניב בישראל אשר לדעת החברה מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של הנכס. בנוסף החברה סבורה כי לא מתקיימת תלות בין מר רפפורט לחברה ולהיפך שכן למיטב ידיעת החברה אף אחת מהחזקות המצוינות, בנושא זה, בעמדת הסגל המשפטית אינה מתקיימת.

18. מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים

לפרטים בדבר מגזרי הפעילות הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה ראו באור 4 לדוחות הכספיים.

19. דיון בגורמי סיכון

גורמי סיכון מאקרו כלכליים:

<p>לפרטים בנושא חשיפה לסיכונים אלו, ראו באור 19 לדוחות הכספיים וסעיף 2.2 לעיל.</p>	<p>- סיכונים ריבית - שינויים בשערי חליפין - מדד המחירים לצרכן</p>
--	---

מיתון כלכלי עולמי: עלול להביא לירידה בביקושים וכתוצאה מכך לירידת מחירי השכירות וגידול בהוצאות האחזקה. כמו כן, במצב של האטה כלכלית קיים קושי גדול יותר לאכלס שטחים פנויים אשר עלול להשפיע לרעה על שווי הנכסים ותוצאותיה של החברה.

הרעה במצב הגאו-פוליטי: הרעה במצב הגאו-פוליטי במדינות בהן פועלת החברה יכולה לגרום לעלייה משמעותית בחוסר וודאות ולפיכך להשפיע על הפעילות הכלכלית. אי וודאות עלולה לגרום לירידה בביקושים מצד חברות בינלאומיות וכפועל יוצא לירידת מחירים וירידה בשווי הנכסים של החברה.

שינויים בסביבה הרגולטורית: החברה חשופה למגבלות רגולטוריות שונות, לרבות דיני ניירות ערך, מקרקעין, וחוקי מס במדינות בהן פועלת החברה, החמרת הרגולציה בתחומים הקשורים לחברה יכולים לגרום לפגיעה ברווחיות.

**סיכוני סייבר:** במסגרת פעילותה עושה החברה שימוש במערכות מחשב לצורך הניהול השוטף של פעילותה, במערכות אלה מידע ונתונים על הפעילות העסקית של החברה כולל מידע על הלקוחות והספקים של החברה. לפיכך, חדירה למערכות אלה עלולה לגרום נזקים ישירים ועקיפים לפעילות החברה, לרבות פגיעה במוניטין של החברה וחשיפת החברה להליכים משפטיים עקב דליפת מידע. בנוסף נכסי החברה מותקנות מערכות בקרה ממוחשבות, כשהתקפת הסייבר על מערכות אלה עלולה להשפיע על התפעול של נכסי החברה ולחשוף את החברה לנזקים נוספים, לרבות תשלומי פיצויים וקנסות.

החברה נוקטת באמצעים רבים למזעור סיכוני הסייבר, ביניהם, הטמעת מערכות הגנה למערכות מידע מהמתקדמות בשוק, הדרכת עובדים בנוגע למודעות לסייבר על מנת ללמד אותם כיצד לזהות ולדווח על אירועי סייבר חשודים, גיבוי נתוני החברה באופן קבוע, כדי שניתן יהיה לשחזר אותם במקרה של התקפת סייבר, ביצוע בדיקות סייבר תקופתיות כדי לאתר ולטפל בחולשות אבטחה במערכות המחשב של החברה, ורכישת ביטוח סייבר שיכול לסייע לחברה להתמודד עם ההשלכות הכלכליות של התקפת סייבר.

במהלך שנת 2025 המשיכה החברה לשפר את מנגנוני אבטחת המידע שלה גם בעזרת יועצים חיצוניים וגם בעזרת שירותי SIEM/SOC מנוהלים. החברה ממשיכה בהטמעת מערכות אבטחת מידע חדשות וגם שיפור אלו הקיימות. בנוסף, טיוב נהלי ההתנהלות למקרה של התקפות סייבר כוללים נהלי BCP ו-DRP. החברה מודעת היטב לאיומי הסייבר המרחפים בעולם, ופועלת ללא הרף להגנה על המידע העסקי שלה ועל מערכתיה. החברה משקיעה משאבים רבים בהטמעת טכנולוגיות הגנה מתקדמות ובמודעות העובדים. עם זאת, חשוב לציין כי היערכות החברה מבוססת על המידע והטכנולוגיות הזמינות כיום, בעוד שאבטחת המידע מתפתחת כל העת, ולכן לא ניתן להבטיח הגנה מוחלטת מפני התקפות סייבר. במידה ותתרחש התקפת סייבר, עלולה להיות לכך השפעה מהותית על פעילות החברה, אנו מודעים לכך ופועלים באופן מתמיד למיטוב מערך ההגנה שלנו.

### **גורמי סיכון ענפיים:**

**שינוי מגמות בתחום המשרדים להשכרה:** מגמת העבודה מהבית אשר החלה בתקופת משבר הקורונה הקטינה את הביקוש למשרדים, יחד עם זאת כניסת מודל העבודה היברידי, לפיו העובדים באים לעבוד במשרדים בחלק מימי השבוע גרמה בחלק מהמקרים למעבר מתצורת משרד בו לכל עובד מוקצה שולחן ייעודי משלו לתצורה של שולחנות משותפים והגדילה את הביקוש לחללי עבודה משותפים. להערכת החברה הפתרון שהיא מספקת באמצעות השכרת חללים משותפים תחת המותג Brain Embassy מפחית את הסיכון של ירידת התפוסה.

**ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ובמחירי השכירות:** ירידה בביקוש לשטחים להשכרה, יכולה לפגוע בשיעורי התפוסה בנכסיה של החברה, וכן לגרום לירידה בדמי השכירות ולפגיעה בשווי הנכסים של החברה.

**עלייה בעלויות גיוס ההון:** לחברה תלות בשוק ההון ובמערכת הבנקאית לצורך גיוס חוב. משבר בשוק ההון ושינויים רגולטוריים במערכת הבנקאית, המשפיעים על היקף מקורות האשראי שמעמידה המערכת הכלכלית עלולים להשפיע על אפשרות החברה לקבל מימון לצורך המשך פעילותה.

**סיכוני אסונות טבע, סיכוני טרור וסיכונים אחרים שאינם מבוטחים:** חלק מנכסי החברה אינם מכוסים באופן מלא כנגד סיכוני טרור, סיכוני אסונות טבע וסיכונים אחרים. היעדר הכיסוי הביטוחי נובע בעיקר משיקולי כדאיות (רמת סבירות נמוכה לסיכונים מסויימים באתרים שונים, כגון סיכוני טרור וכו'), וכן מנורמות הביטוח המקובלות במדינות הפעילות השונות של החברה לגבי סיכוני ביטוח מסויימים.

**עלייה בתשומות הבנייה:** עלולה להביא לעלייה בעלות הבניה של פרויקטים בהקמה.

להלן הערכת הנהלת החברה ודירקטוריון החברה, על מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה:

הסיכון	טיב הסיכון	מידת השפעת הסיכון על החברה
שינויים בשיעורי הריבית	מאקרו	גבוהה
שינויים בשערי חליפין	מאקרו	גבוהה
שינויים במדד המחירים לצרכן	מאקרו	בינונית
מיתון כלכלי עולמי	מאקרו	גבוהה
הרעה במצב הגאופוליטי במדינות הפעילות	מאקרו	גבוהה
שינויים בסביבה הרגולטורית	מאקרו	בינונית
סיכוני סייבר	מאקרו	בינונית
שינוי מגמות בתחום המשרדים להשכרה	ענף	בינונית
ירידה בביקוש לשטחים להשכרה ובמחירי השכירות	ענף	גבוהה
עלייה בעלויות גיוס ההון	ענף	גבוהה
סיכוני טבע וטרור וסיכונים אחרים שאינם מבוטחים	ענף	בינונית
עלייה בתשומות הבנייה	ענף	בינונית

מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על תחום הפעילות מבוססת על הערכות, ויתכן כי בפועל מידת השפעתם תהיה שונה.

ההערכות בדבר גורמי הסיכון דלעיל, ובכלל זה מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה, הינה בגדר מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), המבוססת על המידע הקיים בחברה נכון למועד הדוח וכן כוללת הערכות וניתוח של החברה. השפעת התממשותו של גורם סיכון מסוים עשויה להשתנות מהערכותיה של החברה, בין היתר בשל גורמים אשר אינם בהכרח בשליטת החברה. כמו כן, החברה עלולה להיות חשופה בעתיד לגורמי סיכון נוספים והשפעתו של כל גורם סיכון, אם יתממש, עשויה להיות שונה מהערכותיה של החברה.

רועי גדיש

מנהל כללי

דורון שנידמן

יו"ר הדירקטוריון

24 במרס, 2026



INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

פרק ב'  
דו"ח הדירקטוריון על  
מצב עסקי התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31  
בדצמבר, 2025



דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, סוקר את השינויים העיקריים בפעילות של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ והחברות המאוחדות שלה בשנת 2025 (להלן: "החברה", "הקבוצה", "תקופת הדוח" ו-"הדוח", בהתאמה) וליום 31 בדצמבר 2025. הדוח הינו חלק בלתי נפרד מהדוח התקופתי, על כל חלקיו, ויש לקרוא את הדוח התקופתי כולו כמקשה אחת.

## פרופיל החברה

החברה, 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 31 בדצמבר 2025, בבעלות החברה ובניהולה 38 נכסים מניבים, הכוללים שטח להשכרה של כ-541 אלפי מ"ר, מתוכם בבעלות החברה כ-409 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%.

## אסטרטגיה

### מעקב צמוד אחר התפתחות מגמות ושינויים בשוק

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

### אסטרטגיה דינאמית למימוש הזדמנויות

תזמון מימושים וניצול הזדמנויות השקעה חדשות למיקסום הערך בתיק הנכסים.

### התחייבות לסביבה ירוקה

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



### בחירת שוק ממוקדת

התמקדות בערי מטרופולין מרכזיות בשווקים הנהנים מצמיחה כלכלית לאורך זמן.

### רכישת נכסים אסטרטגיים

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

### צוות ניהול מקצועי מקומי

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

1. ניתוח הפעילות והסביבה העסקית

החברה פועלת ב-4 שווקים מרכזיים בהם רכשה ופיתחה לאורך השנים תיקי נכסים: ישראל, פולין, קנדה 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 31 בדצמבר 2025					
סה"כ	בלגיה	קנדה	פולין	ישראל	מדינה
	אנטוורפן	בעיקר טורונטו	ורשה	בעיקר תל-אביב	מיקוד תיק נכסים
38	3	22	9	4	מספר נכסים (1)
1	-	-	-	1	מספר נכסים בהקמה
541	27	278	138	98	סך שטח מנוהל (באלפי מ"ר)
409	27	159	138	85	חלק אדגר (באלפי מ"ר)
86%	90%	79%	86%	97%	שיעור תפוסה (לפי חוזים חתומים)
3,524	171	834	788	1,731	סך שווי נכסי נקי (במיליוני ש"ח)
100%	5%	24%	22%	49%	שיעור מסך שווי נכסי נקי
481	16	303	113	49	מספר שוכרים (2)

(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 הבטחוני**

במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025, נמשכה הלחימה במסגרת מלחמת "חרבות ברזל" בעצימות משתנה. בחודש יוני 2025 חלה הסלמה משמעותית עם פתיחת מבצע "עם כלביא" מול איראן, אשר כלל חילופי מהלומות צבאיות ישירות. תקופה זו התאפיינה בעלייה בחוסר הוודאות הכלכלי, הרחבת הגירעון הממשלתי ותנודתיות בשווקים. החל מהרבעון השלישי של שנת 2025, חלה תפנית חיובית משמעותית במצב הביטחוני והמדיני עם חתימת הסכם לשחרור החטופים והפסקת אש בחודש אוקטובר 2025. התפתחויות אלו הובילו להתאוששות חדה בפעילות הכלכלית במשק, התמתנות בשיעור האינפלציה (כניסה לתוך טווח היעד של בנק ישראל), ייסוף בשער השקל וירידה בפרמיית הסיכון של המדינה.

לאחר תקופת הדוח, ביום 28 בפברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארלי" – פעילות צבאית משותפת של צה"ל וצבא ארה"ב כנגד תשתיות איראניות, בתחילת חודש מרץ 2026 הצטרף גם אירגון חיזבאללה לירי לעבר ישראל והעימות התרחב לחזית נוספת. נכון למועד פרסום הדוח, המבצע עדיין נמשך.

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

לעניין זה, יצוין, כי כ-62% מההכנסות של החברה נובעות מפעילות 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 ושיעור הגבייה הינו גבוה.

יובהר כי מטבע הדברים ובשים לב לחוסר הוודאות, אין ביכולת החברה להעריך בשלב זה את השפעות ארוכות הטווח של מבצע שאגת הארלי על המצב הכלכלי במשק הישראלי, ולכן אין באפשרות החברה להעריך את מלוא ההשפעה הצפויה של המבצע על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה.

*המידע האמור לעיל בסעיף זה בנוגע להערכות החברה על השלכות המלחמה על פעילותה, להשלכות והשפעות המלחמה שטרם הובררו מלוא השפעתה, הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "מידע צופה פני עתיד" ו-"חוק ניירות ערך", בהתאמה), 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 הבטחונית ולצורך היציאה מהמשבר עם סיומה וכתוצאה מהתממשות כל או חלק מגורמי הסיכון.*

### 1.1. השפעת עליית הריבית והאינפלציה בשווקים בהן פועלת החברה

במהלך שנת 2025 נמשכה המגמה המעורבת בסביבה המוניטרית העולמית. לאחר תקופה של אינפלציה גבוהה ותהליך העלאות ריבית אגרסיבי בשנים קודמות, שנת 2025 התאפיינה במגמת התייצבות הדרגתית. עם זאת, אי-הוודאות הגיאופוליטית והתנודתיות במחירי האנרגיה והסחורות הובילו לכך שהפחתות הריבית על ידי הבנקים המרכזיים בארה"ב, באירופה ובנק ישראל בוצעו בזירות ובקצב מתון מהתחזיות המוקדמות.

לפרטים בדבר השפעת השינויים בשיעורי הריבית במדינות בהן פועלת החברה ראו סעיף 2.2.6 לפרק א'.

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-138 מיליון ש"ח.

לפרטים בדבר השפעת האינפלציה במדינות בהן פועלת החברה ראו סעיף 2.2.9 לפרק א'.

### 1.2. ישראל

תיק הנכסים בישראל כולל את מתחם אדגר 360 בתל אביב, וכן 4 נכסים נוספים מעוגני שוכרים, כגון מוסדות ממשלתיים ושגרירויות, חברות ביטוח ופיננסים, Data Centers, המושכרים לתקופות ארוכות טווח.

לסקירה על כלכלת ישראל, ראו סעיף 2.2.3 לפרק א'.

מספר עובדות על פעילות החברה בישראל:

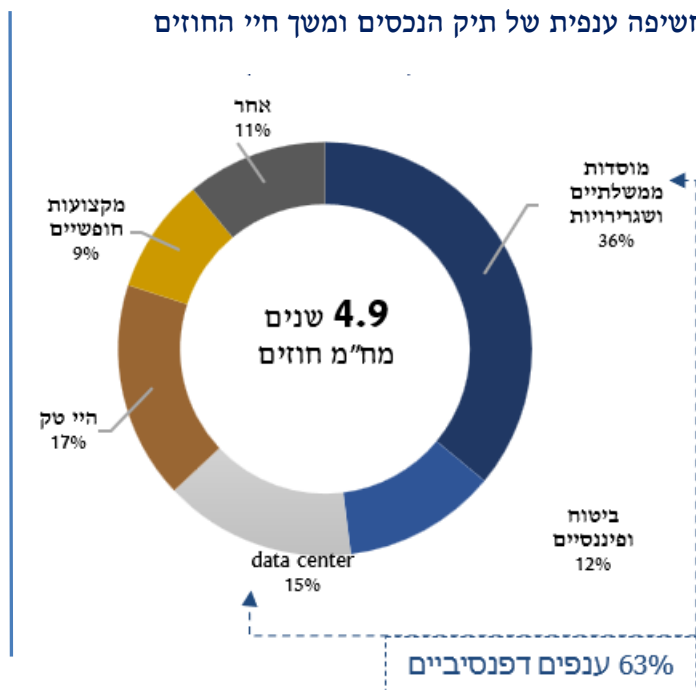
- שיעור התפוסה ליום 31.12.2025 (ע"פ חוזים חתומים) הינו כ-97%.
- כ-77% מה-NOI בתיק נובע ממתחם אדגר 360.
- תקופת השכירות הממוצעת במתחמי החברה בישראל הינה כ-4.9 שנים (לא כולל מתחמי חללים משותפים שה-NOI מהם מהווה כ-5% מסה"כ NOI בישראל).
- כ-63% מהכנסות התיק מקורן בשוכרים דפנסיביים, כגון: משרדי ממשלה, שגרירויות, ביטוח ופיננסים ו-Data Centers.

מתוך תמהיל השוכרים הדפנסיביים

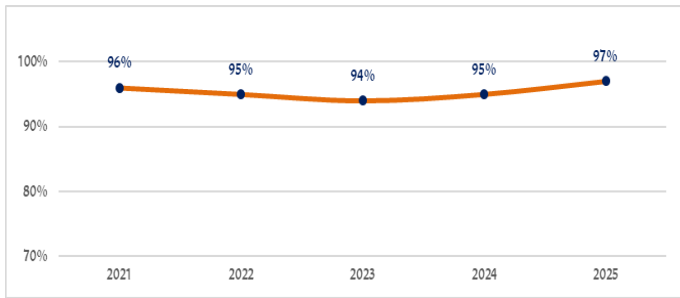
מח"מ שכירות ממוצע	% מהכנסות השכירות	
5.7	27%	משרדי ממשלת ישראל
4.6 (*)	9%	שגרירויות אירופאיות
8.1 (**)	9%	איי.די.איי. ביטוח ומימון ישיר
7.9	15%	Data Center

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

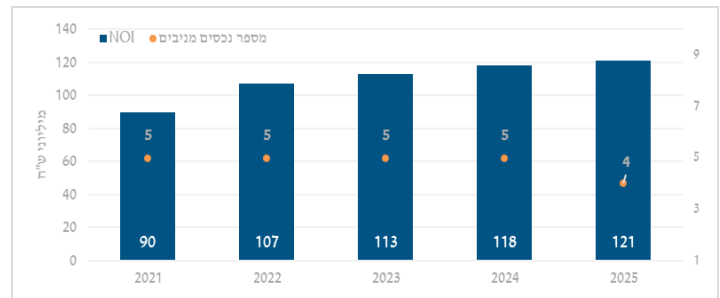
חשיפה ענפית של תיק הנכסים ומשך חיי החוזים



### שיעורי תפוסה בישראל (לפי חוזים חתומים) על פני השנים (ליום 31.12):



### התפתחות ה- NOI בישראל:



### ניתוח ה- NOI בישראל:

2024	2025	שינוי	
באלפי ש"ח			
116,102	120,443	3.7%	NOI מנכסים זהים
2,136	375		NOI מנכסים שנמכרו
118,238	120,818	2.2%	סך ה- NOI מתיק הנכסים

ה- NOI מנכסם זהים, בתקופת הדוח, הסתכם בסך של כ-120.4 מיליוני ש"ח, המהווה גידול בשיעור של כ-3.7% מול תקופת מקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקר מעליית המדד ומגידול בהכנסות באדגר 360 בת"א ומבניין החברה בראש העין.

### סטטוס פרויקטים בהקמה

Adgar Hub (ברח' אפעל 33, פתח-תקווה)

החברה סיימה את עבודות החפירה, הדיפון והביסוס של החניון התת קרקעי, בעלות כוללת של כ-221 מיליוני ש"ח (כולל עלויות מימון), כתשתית לפרויקט משרדים עתידי של עד כ-65 אלפי מ"ר. חלק מהשטח התת קרקעי והשטח הטכני מיועד לדאטה סנטר.

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

- דאטה סנטר תת קרקעי בהיקף של 16 מגה ואט חשמל.
- בניין משרדים בן 6 קומות בשטח להשכרה של כ-10 אלפי מ"ר מתוכם כ-4 אלפי מ"ר לצרכי מסחר.
- 350 חניות.

עלות הבניה ברמת מעטפת של שלב א' מוערכת בכ-120 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 המשך 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). ביום 18 באוגוסט 2025, הגישה החברה הודעת צד ג' כנגד המבטחת של העבודות לשיפוי החברה בגין כל חיוב בו תחויב החברה במסגרת התביעה וכן תביעה כנגד בעלת המקרקעין הסמוכים, בסך של כ-6 מיליוני ש"ח (בתוספת ריבית והוצאות משפטיות), בגין פלישה של בעלת המקרקעין הסמוכים למגרש של החברה. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 3 בפברואר 2025 ומיום 18 באוגוסט 2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-008484 ו- 2025-01-061296, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) וכן באור ד20' 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.**

מכירת נכס בישראל

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

תמהיל החוב הבנקאי המשויך לתיק הנכסים בישראל ליום 31 בדצמבר 2025

ממוצע LTV	שווי בטוחה	סך החוב	2029	2028	2027	2026	סוג פירעון	ריבית נקובה (ממוצע) (1)	ממוצע מח"מ בשנים	הלוואות שמסתיימות בשנת	
			במיליוני ש"ח						צמוד מדד		
13.4%	(2) 1,150.7	154.4	-	-	-	154.4	פירעונות קרן שוטפים כולל יתרת קרן בסוף התקופה	2.40%	0.2	2026	
68.4%	20.9	14.3	-	-	13.5	0.8		1.80%	1.8	2027	
60.5%	349.1	211.3	183	9.9	9.9	8.5		3.85%	2.9	2029	
25%	1,520.7	380	183	9.9	23.4	163.7		3.2%	1.8		

(1) שיעור הריבית הממוצע ליום 31 בדצמבר 2025 עלה בכ-0.1% לעומת 31 בדצמבר 2024.

(2) לא כולל שווי בטוחה בסך של כ-354.3 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 728 מיליוני ש"ח כמפורט להלן:

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

- סך של 150 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 2.5%. תוקף המסגרת האמורה עד ליום 13 בדצמבר 2026.

להערכת החברה, גיוון מקורות האשראי הזמינים לחברה ושיעור המינוף הממוצע על תיק הנכסים (LTV) הישראלי שעומד על שיעור של כ-18% (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 פולין - ורשה

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

לסקירה על כלכלת פולין ראו סעיף 2.2.3 לפרק א'.

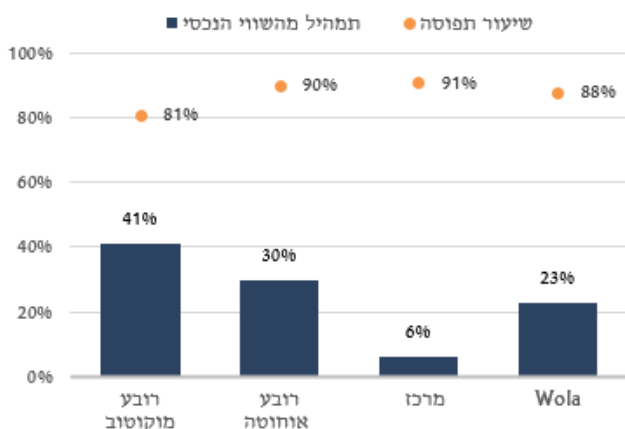
#### מספר דגשים על כלכלת מטרופולין ורשה<sup>1</sup>:

- 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-425 אלפי מ"ר שטחים להשכרה כחללי עבודה משותפים אשר כ-55% מתוכם ממוקמים בוורשה. להערכת החברה ה-Brain Embassy תופס כ-15% מהשטחים בוורשה.

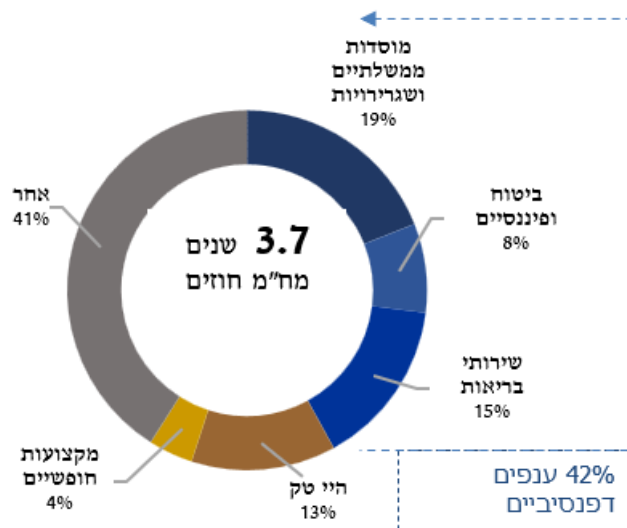
#### מספר דגשים על פעילות אדגר בוורשה:

- שיעור תפוסה ליום 31.12.25 (ע"פ חוזים חתומים) הינו כ-86%.
- 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% הנוותרים ממוקמים באזור מרכז העיר והסביבה.
- תקופת השכירות הממוצעת בנכסים הינה כ-3.7 שנים (לא כולל מתחמי חללים משותפים אשר ה-NOI מהם מהווה כ-23% מה-NOI בפולין).
- כ-42% מההכנסות מקורן בשוכרים דפנסיביים כגון: גופי ממשלה, חברות ביטוח ופיננסים, חברות פארמה ושירותי בריאות).

שיוך אזורי של שווי הנכסים בוורשה

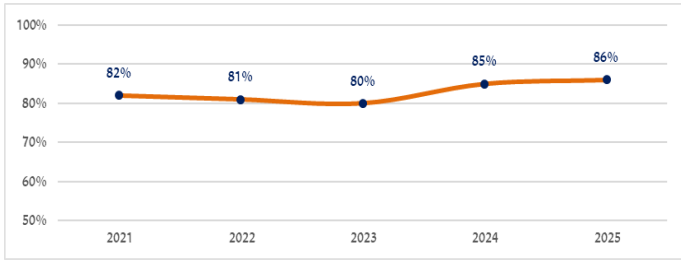


חשיפה ענפית של תיק הנכסים ומשך חיי החוזים

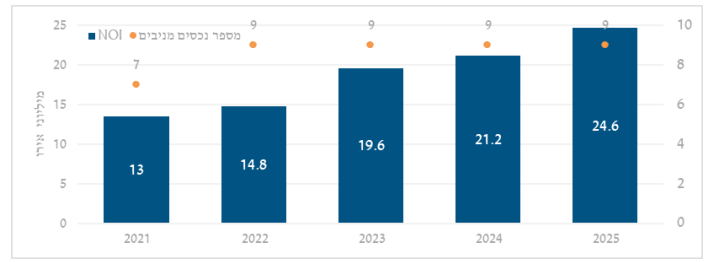


<sup>1</sup> על פי נתונים אשר התפרסמו באתר לשכת הסטטיסטיקה בפולין <https://stat.gov.pl/>

**שיעורי תפוסה בפולין (לפי חוזים חתומים) על פני השנים (ליום 31.12):**



**התפתחות ה-NOI בפולין:**



**ניתוח ה-NOI בפולין:**

2024	2025	שינוי	
באלפי אירו			
21,166	24,648	16.5%	NOI מנכסים זהים
21,166	24,648	16.5%	סך NOI מתיק הנכסים

ה-NOI בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-24.6 מיליוני אירו המהווה גידול בשיעור של כ-16.5% ביחס לתקופה מקבילה אשתקד. העלייה נובעת בעיקר מצמיחה בפעילות מתחמי ה-Brain Embassy, עליית המדד ומגידול בתפוסה הממוצעת.

**תמהיל החוב הבנקאי המשויך לתיק הנכסים בפולין ליום 31 בדצמבר 2025**

ממוצע LTV	שווי בטוחה	סך החוב	2029	2028	2027	2026	סוג פירעון	ריבית נקובה (ממוצע)	ממוצע מח"מ בשנים	הלוואות שמשתיימות בשנת
			במיליוני אירו				פירעונות קרן שוטפים כולל יתרת קרן בסוף התקופה	(1)		
41.4%	19.3	8	-	7.4	0.3	0.3		5.7%	2.3	2028
35.7%	271.4 מיליוני אירו	92.8	81.7	3.7	3.7	3.7		5.2%	3.0	2029
		במיליוני זלוטי פולני							הלוואות במטבע זלוטי	
		17.8	15.7	0.7	0.7	0.7		7.6%	3.0	2029
37.4%	70.4 מיליוני זלוטי	26.3	-	23.8	1.3	1.2	7.4%	2.2	2028	
36.2%	1,151.5	416.6	319.8	63.3	16.8	16.7	במיליוני ש"ח	5.4%	3.0	

(1) שיעור הריבית המוצג כולל את שיעור הריבית בעסקאות IRS לקיבוע מרכיב הריבית המשתנה (לפרטים ראו באור 8 לדוחות הכספיים). שיעור הריבית הממוצע ליום 31 בדצמבר 2025 עלה בכ-0.6% לעומת 31 בדצמבר 2024.

שיעור ה-LTV הינו כ-36.2%, אשר להערכת החברה, מאפשר גמישות פיננסית ויכולת מיחזור הלוואות במועד סיומן בריביות אטרקטיביות למצב השוק. בנוסף, ליום 31 בדצמבר, 2025 לחברה נכסים לא משועבדים בפולין בסך כולל של כ-53 מיליוני ש"ח.

**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.**

## 1.4. 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.

לסקירה על כלכלת קנדה ראו סעיף 2.2.3 לפרק א'.

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.
- 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 31.12.25 (ע"פ חוזים חתומים) הינו כ-79%.
- תקופת השכירות הממוצעת בנכסים הינה כ-4.2 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 ווילג' (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 שזכות 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-022686-01-2025, 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 להמשך גם השנה. הליך התכנון צפוי להסתיים במהלך שנת 2026 (בכפוף להיקף התנגדויות). בכוונת החברה לפעול למימוש הזכויות בהתאם ובכפוף לתנאי השוק.

שטח הקרקעות האמורות הינו כ-32.8 דונם (חלק החברה, כ-20.6 דונם) ובהן קיימים, מבנים המשמשים בעיקר כמשרדים וחניונים, בשטח כולל להשכרה של כ-31.5 אלפי מ"ר (חלק החברה, כ-21.3 אלפי מ"ר) וכ-6 דונם פנויים (חלק החברה, כ-3 דונם). על בסיס הערכות השווי ל-31 בדצמבר 2025, שקיבלה החברה, עודכנו ההנחות על ידי מעריך השווי ביחס לאחוזי הבנייה שניתן לבנות באיזור מיחס של פי 5.67 ליחס של פי 6.7 כך שניתן יהיה לבנות כ-196 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-121 אלפי מ"ר) מתוכם כ-117 אלפי מ"ר מגורים (חלק החברה כ-74 אלפי מ"ר). השווי ל-SF מבונה למגורים ולמשרדים מוערך בכ-110 דולר קנדי (כ-2.8 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. לפרטים נוספים ר' דיווחים מיידיים של החברה מיום 7 בפברואר 2024 ומיום 11 במרץ 2024 (אסמכתאות מס': 011620 ו-020893-01-2024, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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 תחתית חדש שיעבור מ-Liberty Village, דרך מרכז העיר טורונטו וצפונה עד לצומת כביש Don Mills ושרדת Eglinton East.

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%).

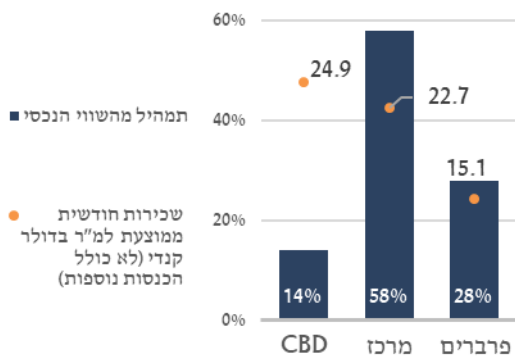
בגין הנכס Fraser 7 התקבל בשנת 2023 פיצוי כולל בסך של כ-20 מיליוני דולר קנדי (כ-52 מיליוני ש"ח) שהינו כ-5 מיליוני דולר קנדי (כ-12.9 מיליוני ש"ח) מעל השווי בספרים טרם ההפקעה (חלק החברה 50%). החברה מימשה את זכותה לקבלת הפיצוי האמור ובמקביל לחלוק על גובה הפיצוי שנקבע. לאחר תקופת הדוח, בהמשך לסיכום סופי מסוף חודש דצמבר 2025, ביום 21 בינואר 2026 חתמו חברת הבת בקנדה והרשויות בקנדה על הסכם פשרה סופי למתן פיצוי נוסף בסך של כ-57.4 מיליוני דולר קנדי (לפי שע"ח ליום 31.12.2025, סך של כ-133.6 מיליוני ש"ח (חלק החברה 50%) בתוספת ריבית של כ-12 מיליוני דולר קנדי (לפי שע"ח ליום 31.12.2025, סך של כ-27.9 מיליוני ש"ח) (חלק החברה 50%), אשר שולמו בחודש ביום 29 בינואר 2026. בדוח רווח והפסד לשנת 2025 נרשמו הכנסות מהפקעת נכס בסך של כ-66.8 מיליוני ש"ח והכנסות ריבית בסך של כ-12.9 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים מיום 22 בינואר 2026, ומיום 1 בפברואר 2026 (אסמכתאות מס': 008872-01-2026 ו-011421-01-2026) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

Bloor 120 בטורונטו

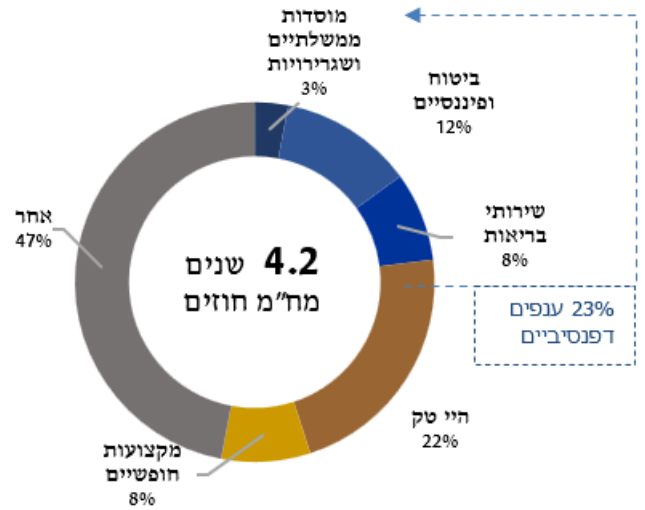
בנכס Bloor 120 בטורונטו, קנדה פועלת החברה לקבלת זכויות בנייה נוספות למגורים ו/או משרדים שיבנו או בסמוך או במסגרת הרחבת המבנה הקיים. בחודש יוני 2023 רכשה החברה מגרש בסמוך למבנה הקיים לצורך פיתוח עתידי ביחד עם הנכס. החברה התקשרה עם יועצים מקצועיים וגורמי תכנון ובנייה לצורך הגשת בקשה פורמלית לפיתוח מגורים באתר, בהיקף זכויות בנייה בטווח שבין 63.7 אלף מ"ר ל-106.6 אלף מ"ר (חלק החברה 50%).

*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.*

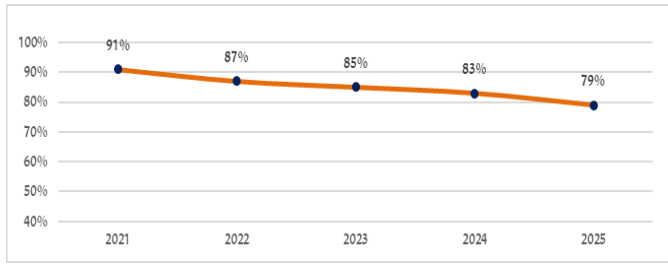
שיוך אזורי של שווי הנכסים ב- GTA:



חשיפה ענפית של תיק הנכסים ומשך חיי החוזים

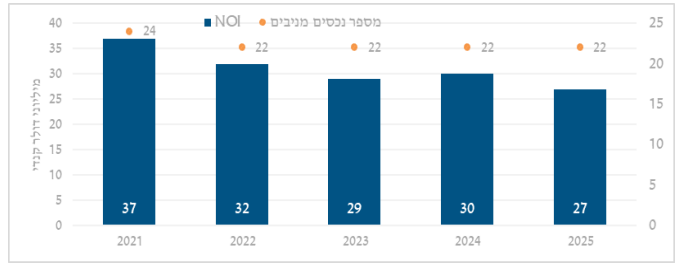


**שיעורי תפוסה בקנדה (לפי חוזים חתומים) על פני השנים (ליום 31.12): (1)**



(1) החברה במ"מ מתקדם להשכרת כל השטחים הפנויים בנכס Bloor 120 (1 כ-9,000 מ"ר (חלק החברה 50%) המהווים כ-2.8% מהשטחים להשכרה בקנדה.

**התפתחות ה-NOI בקנדה:**



**ניתוח ה-NOI בקנדה:**

2024	2025	שינוי	
באלפי דולר קנדי			
30,041	26,616	(11.4%)	NOI מנכסים זהים
30,041	26,616	(11.4%)	סך NOI מתיק הנכסים

ה-NOI בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-26.6 מיליוני דולר קנדי, המהווה קיטון בשיעור של כ-11.4% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת בעיקר מקיטון בתפוסה הממוצעת.

**תמהיל החוב הבנקאי המשויך לתיק הנכסים בקנדה ליום 31 בדצמבר 2025**

ממוצע LTV	שווי בטוחה	סך החוב	2031-2033	2030	2029	2028	2027	2026	סוג פירעון	ריבית נקובה (ממוצע) (1)	ממוצע מח"מ בשנים	הלוואות שמסתיימות בשנת
			במיליוני דולר קנדי									
48.4%	107.9	52.2	-	-	-	-	-	52.2	פירעונות	6.3%	0.4	2026
45.7%	202.7	92.7	-	-	-	-	90.5	2.2	קרן שוטפים	5.2%	1.5	2027
36.6%	62.1	22.7	-	-	-	20.4	1.2	1.1	כולל	4.0%	2.1	2028
45.9%	14.8	6.8	-	-	5.9	0.3	0.3	0.3	יתרת	5.1%	3.0	2029
59.5%	92.7	55.2	-	48.2	1.8	1.8	1.7	1.7	קרן בסוף	3.5%	3.9	2030
25.8%	91.6	23.6	20.4	0.7	0.7	0.6	0.6	0.6	התקופה	5.3%	5.4	2031-2033
44.3%	571.8	253.2	20.4	48.9	8.4	23.1	94.3	58.1		4.9%	2.2	
	1,330.9	589.3	47.4	113.8	19.6	53.8	219.5	135.2	מיליוני ש"ח			

(1) שיעור הריבית הממוצע ליום 31 בדצמבר 2025 ירד בכ-0.3% לעומת 31 בדצמבר 2024.

בתקופת הדוח, האריכה חברת הבת בקנדה הלוואות בסך כולל של כ-86 מיליוני דולר קנדי (כ-217 מיליוני ש"ח) לתקופה של שנתיים עד חמש שנים ובריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.65%-4.68% (בממוצע 5.4%).

כחלק מאסטרטגיית ניהול הסיכונים, החברה פועלת כדי:

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

ליום 31 בדצמבר, 2025 לחברה נכסים וקרקעות לא משועבדים בקנדה בסך כולל של כ-92 מיליוני ש"ח.

שיעור המינוף הממוצע על תיק הנכסים (LTV) עומד על כ-44.3% אשר להערכת החברה, מאפשר גמישות פיננסית, יכולת מיחזור הלוואות במועד סיומן, וקבלת תוספת מימון על מנת להרחיב ולפתח את תיק הנכסים.

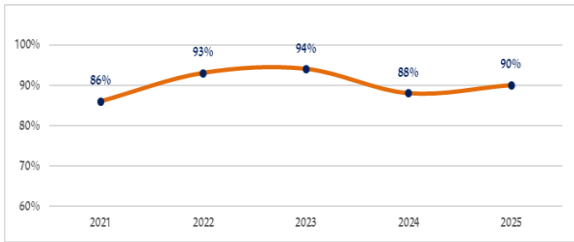
*המידע הכלול בסעיף זה לעיל, בקשר עם הערכות החברה ביחס לצפי עלייה בשיעור התפוסה, לשיעור הריבית בחידוש הלוואות וקבלת תוספת מימון, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה אף באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: המצב הכלכלי העולמי, והשלמת פיתוח הנכסים, 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 אינם דורשים תשומות ניהול רבות ומושכרים למוסדות ממשלתיים, חברות ביטוח ופיננסים, חברות היי-טק ועוד. כלכלת אנטוורפן<sup>3</sup> מוטה סחר בינלאומי, וזאת בעיקר לאור נמל אנטוורפן שהינו השני בגודלו באירופה המהווה ציר גישה מרכזי לכניסה ויציאת סחורות ליבשת וממנה.

לסקירה על כלכלת בלגיה, ראו סעיף 2.2.3 לפרק א'.

**שיעורי תפוסה בבלגיה (לפי חוזים חתומים) על פני השנים (ליום 31.12):**

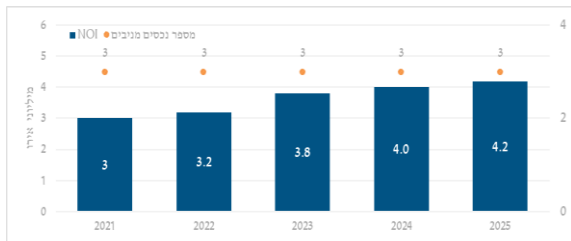


**חשיפה ענפית של תיק הנכסים ומשך חיי החוזים:**



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

**התפתחות ה-NOI בבלגיה:**



**ניתוח ה-NOI בבלגיה:**

2024	2025	שינוי	
<b>באלפי אירו</b>			
4,018	4,185	4.2%	NOI מנכסים זהים
4,018	4,185	4.2%	סך ה-NOI מתיק הנכסים

ה-NOI בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-4.2 מיליוני אירו המהווה גידול של כ-4.2% ביחס לתקופה מקבילה אשתקד.

**תמהיל החוב הבנקאי המשויך לתיק הנכסים בבלגיה ליום 31 בדצמבר 2025**

ממוצע LTV	שווי בטוחה	סך החוב	2027	2026	סוג פירעון	ריבית נקובה (ממוצע)	ממוצע מח"מ בשנים	הלוואות שמשתיימות בשנת
במיליוני אירו								
40.8%	23.5	9.6	-	9.6	פירעונות קרן שוטפים	1.92%	0.9	2026
26.7%	39.3	10.5	10	0.5	כולל יתרת קרן בסוף התקופה	4.15%	1.2	2027
32%	62.8	20.1	10	10.1		3.1%	1.1	
	235.2	75.3	37.5	37.8		<b>מיליוני ש"ח</b>		

(1) שיעור הריבית המוצג כולל את שיעור הריבית בעסקת IRS לקיבוע מרכיב הריבית המשתנה (לפרטים ראו באור 8 לדוחות הכספיים). שיעור הריבית הממוצע ליום 31 בדצמבר 2025 ללא שינוי לעומת 31 בדצמבר 2024.



1.6. חללי העבודה משותפים Brain Embassy

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

הנהלת החברה זיהתה מגמה זו והחלה בשנים האחרונות לייעד שטחים בנכסיה לחללי עבודה משותפים תחת המותג Brain Embassy. מטרת המהלך נועדה לשרת בצורה מיטבית את נכסי הקבוצה:

- לאפשר לשוכרים גמישות מקסימלית בשטחי ההשכרה ולהתפתח בהתאם לקצב פעילותם - הקטנת שיעורי נטישה.
- למשוך לקוחות פוטנציאליים חדשים וללוותם מתחילת הדרך בהתאם לצרכיהם.
- ליצור אווירה קהילתית צעירה ודינאמית במתחם.
- להגדיל ביקושים לשטחי המתחמים ולמקסם הכנסה למ"ר.

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

בלגיה		ישראל		מדינה
פולין	ורשה	ראש העין	תל-אביב	מיקום המתחם
4,211	28,038	3,816	5,188	בשטח כולל (מ"ר)
באלפי אירו		באלפי ש"ח		עלות אחזקה ותפעול חודשית ממוצעת במתחם (נקודת איזון תפעולית)
110	551	354	682	
12	16	65	110	מחיר יעד ממוצע למ"ר
אירו למ"ר	אירו למ"ר	ש"ח למ"ר	ש"ח למ"ר	
161	995	602	1,253	סך הכנסה חודשית הנדרשת לצורך עמידה ביעד ממוצע הכנסות ברוטו לחודש ברבעון 4 לשנת 2025
95	947	238	1,173	
59%	95%	40%	94%	סך הכנסה ביחס לדמי שכירות הנדרשים לעמידה ביעד (*)

(\* 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 הסתיימו בחודש ינואר 2026.
- בראש העין, כ-2 אלפי מ"ר שעבודות השיפוץ שלהם הסתיימו בחודש אוגוסט 2025.

## 1.7. ניתוח פעילות החברה בכללותה

ריכוז נתונים עיקריים בתיקי הנכסים של החברה ליום 31.12.2025:

ריבית אפקטיבית משוקללת	מח"מ חוב בנקאי משוקלל (שנים)	שיעור תשואה משוקלל (1) בתפוסה מלאה	תשואת NOI (1) לפי שנת 2025	NOI 2025 (מיליוני ש"ח)	% דפנסיבי בתיק	משך תקופת שכירות משוקללת בשנים	דמי שכירות חודשי ממוצע למ"ר (לא כולל הכנסות נוספות)	שיעור תפוסה ממוצע 2025	שטח השכרה באלפי מ"ר (חלק החברה)	מספר נכסים מניבים	אזור עיקרי	תיק הנכסים
3.2% (2)	1.8	6.8%	6.4%	120.8	63%	4.9	96 ש"ח (3)	95%	85	4	Tel-Aviv	ישראל
5.4%	3.0	9.5%	8.1%	95.9	42%	3.7	Eur 15	85%	138	9	Warsaw	פולין
4.9%	2.2	7.5%	5.3%	65.7	23%	4.2	Cad 19	77%	159	22	Toronto	קנדה
3.1%	1.1	7.3%	6.4%	16.3	29%	2.0	Eur 14	90%	27	3	Antwerp	בלגיה
4.5%	2.3	7.7%	6.6%	298.7	44%	4.2		84%	409	38	סך הכל	

- (1) החישוב בנטרול שווי קרקעות וזכויות בנייה.  
 (2) הריבית בישראל צמודה למדד המחירים לצרכן, הריבית האפקטיבית הכוללת אינה לוקחת בחשבון את השפעת המדד בישראל.  
 בנוסף לחוב הבנקאי, נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 לחברה אגרות חוב, צמודות מדד, בסך כולל של כ-2,218.5 מיליוני ש"ח. לפרטים ראו טבלת תמהיל החוב התאגידי- אגרות חוב להלן וכן באור 16 לדוחות הכספיים.  
 (3) לא כולל הכנסות מחוות שרתים.

## תמהיל החוב התאגידי - אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2025

סך הכל	במיליוני ש"ח					סוג פירעון	ריבית אפקטיבית (מוצע)(1)	ריבית קופון האג"ח	מח"מ בשנים	סדרת אג"ח
	2031-2034	2030	2029	2028	2027					
324	-	-	-	-	162	162	2.48%	2.85%	1.1	סדרה י'
550	-	110	110	110	110	110	2.19%	2.45%	2.2	סדרה יא'
720	144	144	108	108	108	108	3.06%	0.43%	2.9	סדרה יב'
624.5	421.4	62.5	78.1	62.5	-	-	4.33%	4.79%	5.0	סדרה יג'
2,218.5	565.4	316.5	296.1	280.5	380	380	3.1%	2.5%	3.0	

(1) שיעור הריבית הממוצע ליום 31 בדצמבר 2025 עלה בכ-0.15% לעומת 31 בדצמבר 2024.

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, 2025-01-048114 ו-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').

בחודש דצמבר 2025, אישרה מידרוג את הדירוג A2 עם אופק יציב לאגרות החוב של החברה שבמחזור (סדרות י-יג'). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 28 בדצמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-15-103893) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

## פילוח כלכלי של המבנה המאזני ליום 31.12.2025:

	הון עצמי מיוחס	מסים נדחים	הון חוזר ויתרות אחרות	שווי נכסי, נטו		חוב ברוטו מובטח		שווי נדל"ן <sup>4</sup>	
				תמהיל	במיליוני ש"ח	LTV	במיליוני ש"ח		
				49%	1,731	18%	(380)	2,111	ישראל
				22%	788	35%	(417)	1,205	פולין
				24%	834	41%	(589)	1,423	קנדה
				5%	171	30%	(75)	246	בלגיה
	3,386	(277)	139		3,524	29%	(1,461)	4,985	סך יתרות משויכות לפעילות
<b>1.9X</b>	(2,201)				(2,201)		(2,201)		חוב תאגידי
	422				422		422		אגרות חוב
	(1,779)				(1,779)		(1,779)		סך מזומנים ושווה מזומנים
									סך חוב תאגידי נטו
	1,607	(277)	139		1,745	65%	(3,240)	4,985	סך יתרות מאזניות
	277	277							בנטרול מסים נדחים
	1,884								<b>(*) EPRA NAV</b>
	10								<b>EPRA NAV למניה (ש"ח)</b>

(\*) מדד ההצגת השווי הנכסי הנקי של החברה, בהתאם לנייר עמדה של EPRA – European Public Real Estate Association, בהנחת המשך פעילות, ללא מימוש נכסים, ולפיכך נטרול מיסים נדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה. הנ"ל אינו מהווה הערכת שווי של החברה או תחליף לנתונים המופיעים בדוחות הכספיים של החברה.

**ניהול הסיכון לכיסוי החוב בעת מצבי לחץ**

להערכת החברה, הפיזור הגאוגרפי, מיקום תיקי הנכסים בערי מטרופולין מרכזיות המהוות בחירה ראשונה מצד העסקים, תמהיל הנכסים המעוגן בשוכרים חזקים הנהנים מבקושים קשיחים, מגוון אפשרויות להשכרת נכסים, לצד חוזים ארוכי טווח, מאפשר לחברה תזרים מזומנים יציב אשר ביחד עם LTV נמוך ברמת הנכסים, מקנה לחברה את הביטחון כי יתרת ההון יציבה ומספקת לכיסוי החוב התאגידי - אגרות החוב. בנוסף, כאמור לעיל, החברה שעבדה את זכויותיה בנכס אדגר 360 כנגד קבלת מסגרת אשראי, אשר מהווה מקור אשראי נזיל ונגיש בעת משבר. נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה יתרת מזומנים בסך כולל של כ-422 מיליוני ש"ח ויתרת מסגרת אשראי לא מנוצלת וזמינה למשיכה בסך כולל של כ-728 מיליוני ש"ח, כמו כן, לחברה נכסים וקרקעות לא משועבדים בסך כולל של כ-392 מיליוני ש"ח.

**המידע הכלול בסעיף זה לעיל, בדבר ניהול הסיכון לכיסוי 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.**

**(Net Operating Income) NOI**

Q4-2024	Q4-2025	השינוי	2024	2025	השינוי	
באלפי ש"ח			באלפי ש"ח			
76,646	73,273	(4.4%)	297,948	298,339	0.1%	NOI מנכסים זהים
545	-		2,136	375		NOI מנכסים שנמכרו
77,191	73,273	(5.1%)	300,084	298,714	(0.5%)	סך NOI מתיק הנכסים

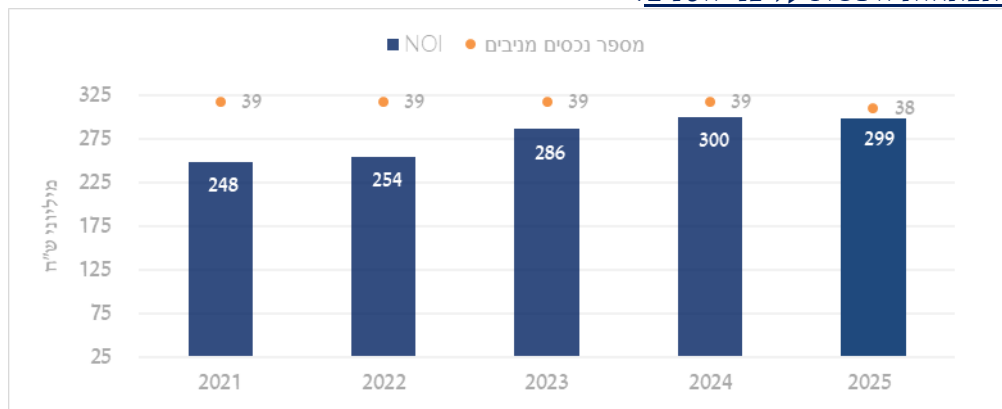
ה-NOI מנכסים זהים, בתקופת הדוח, הסתכם לסך של כ-298.3 מיליוני ש"ח המהווה גידול בשיעור של כ-0.1% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. ירידת שערי החליפין הממוצעים של האירו והדולר הקנדי, לעומת הש"ח, מול תקופה מקבילה אשתקד, בשיעור של כ-2.8% וכ-8.5%, בהתאמה, גרמה לקיטון של כ-9.7 מיליוני ש"ח. בנטרול השפעת שערי החליפין כאמור, הגידול ב-NOI מנכסים זהים מול תקופה מקבילה, הינו בשיעור של כ-3.5%.

הגידול נובע בעיקר מהעלייה בשיעור המדד, עלייה בתפוסה הממוצעת בפולין וישראל ומצמיחה בפעילות מתחמי ה-Brain Embassy.

ברבעון הרביעי לשנת 2025, נרשמה ירידה ב-NOI מנכסים זהים, בשיעור של כ-4.4%, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד. השינוי נובע בעיקר מהשפעת ירידת שערי החליפין הממוצעים של האירו והדולר הקנדי, לעומת הש"ח, מול תקופה מקבילה אשתקד. בנטרול השפעת שערי החליפין כאמור, הקיטון הינו כ-1%.

<sup>4</sup> כולל משרדי החברה המוצגים ברכוש קבוע.

התפתחות ה-NOI על פני השנים:



(Funds From Operations) FFO

לצורך מתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות, מובא להלן מדד ה-FFO. מדד זה מקובל בשימוש בעולם ומעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. מדד ה-FFO מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול הכנסות והוצאות מעליית/ירידת שווי נדל"ן, רווחים או הפסדים ממימוש נכסים, שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים דרך רווח והפסד, הכנסות/הוצאות חד פעמיות ובתוספת פחת מפעילות הנדל"ן. החברה סבורה, כי בנוסף לאמור לעיל, יש לנטרל מחישוב ה-FFO, גם את הוצאות/הכנסות המימון בגין הפרשי הצמדה, הוצאות/הכנסות מימון הנובעים מהפרשי שער חליפין והוצאות בגין תשלום מבוסס מניות.

יודגש, כי מדד ה-FFO אינו מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, אינו משקף מזומנים שבידי החברה ואינו מחליף את הרווח הנקי המדווח, על פי כללי חשבונאות מקובלים.

חישוב ה-FFO (באלפי ש"ח)			
שנת 2023	שנת 2024	שנת 2025	
<b>95,505</b>	<b>(7,128)</b>	<b>128,105</b>	<b>רווח נקי (הפסד)</b>
			<b>התאמות:</b>
(79,819)	72,103	(4,599)	ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
11,013	11,472	11,963	פחת והפחתות
(29,746)	-	(79,684)	הכנסות בעלי אופי חד פעמי (רווח מהפקעת נכס) (1)
31,187	(28,600)	(21,417)	שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים הנמדדים דרך רווח והפסד
27,010	(8,088)	27,848	מיסים נדחים ומיסים שוטפים בגין מימוש נכסים
<b>(40,355)</b>	<b>46,887</b>	<b>(65,889)</b>	<b>סה"כ התאמות</b>
<b>55,150</b>	<b>39,759</b>	<b>62,216</b>	<b>FFO נומינלי לפי הגדרת רשות ניירות ערך</b>
			<b>התאמות נוספות:</b>
1,268	414	22	תשלום מבוסס מניות
75,769	81,919	57,673	הפרשי הצמדה למדד ושערי חליפין
<b>132,187</b>	<b>122,092</b>	<b>119,911</b>	<b>FFO ריאלי - גישת החברה</b>

(1) בשנת 2025, כולל הכנסות ריבית שנרשמו בסך כ-12.8 מיליוני ש"ח.

Q4-2024	Q4-2025	השינוי	
			באלפי ש"ח
28,063	28,891	3%	<b>FFO ריאלי - גישת החברה</b>

ברבעון הרביעי לשנת 2025, נרשמה עלייה ב-FFO בשיעור של כ-3% בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

## 1.8. תחזית החברה

החברה סיימה את שנת 2025 עם FFO לבעלי המניות בסך של כ-119.9 מיליוני ש"ח המהווה קיטון בשיעור של כ-1.8% ביחס לתקופה מקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מהשפעת שערי החליפין הממוצעים של האירו והדולר הקנדי, אל מול הש"ח, מול שנה קודמת, אשר ירדו בשיעור של כ-2.8% וכ-8.5%, בהתאמה וגרמו לירידה של כ-4.7 מיליוני ש"ח וכן בגין עליית בהוצאות המימון.

במסגרת התחזית של החברה והחברות המאוחדות שלה לשנת 2026, 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 וטרם 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 2026. התחזית נעשתה לפי שערי החליפין ליום 31 בדצמבר 2025.

2025 תחזית	בפועל 2025	2026 תחזית	
במיליוני ש"ח			
300-310	298.7 (1)	290-300	תחזית NOI
115-125	119.9	110-120	תחזית FFO ריאלי לבעלי המניות

(1) ירידת שערי החליפין הממוצעים של האירו והדולר הקנדי, לעומת הש"ח, בתקופת הדוח מול תקופה מקבילה אשתקד, בשיעור של כ-2.8% וכ-8.5%, בהתאמה, גרמה לקיטון ב-NOI של כ-9.7 מיליוני ש"ח.

## 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-47	כ-74	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-112.3	כ-133.9	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.

לפרטים נוספים, בנושא קרקעות ופיתוח והשבחת נכסי החברה ראו סעיפים 1.1.3 ו-1.1.4 בפרק א' לדוח התקופתי.

**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.**

## 1.10. מדיניות הדיבידנד של החברה

החברה לא חילקה דיבידנד במהלך שנת 2025.

לאחר תקופת הדוח, ביום 24 במרס 2026, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של כ-20 מיליוני ש"ח בגין שנת 2025 (המהווה כ-10.6 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. של מניה). כמו כן, החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2026, לפיה ובכפוף להוראות הדין והחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי בשיעור שלא יפחת מ-50% מה-FFO הריאלי לבעלי המניות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים (מבוקרים) של החברה.

לפרטים נוספים, בדבר חלוקת דיבידנד בשנים 2023-2025, ראו באור 21'ג' לדוחות הכספיים.

## 2. התפתחויות עיקריות בתקופת הדוח

2.1. לפרטים אודות ניירות הערך שהנפיקה החברה בתקופת הדוח, ראו סעיף 1.7 לעיל.

2.2. לפרטים אודות התביעה שהוגשה כנגד החברה בקשר עם פרויקט Adgar Hub, ראו סעיף 1.2 לעיל.

2.3. 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.איי. 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).

2.4. לפרטים בדבר רווח מהפקעת נכס, בחברת הבת בקנדה, ראו סעיף 1.4 לעיל.

## 3. ניתוח הדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
175,263	422,235	מזומנים
357,549	641,428	נכסים שוטפים
46,700	-	נכס מוחזק למכירה
4,800,554	4,739,528	נדל"ן להשקעה
215,550	236,000	נדל"ן להשקעה בהקמה
5,085,796	5,046,566	סך נכסים בלתי שוטפים
838,875	850,350	התחייבויות שוטפות
3,255,706	3,230,725	התחייבויות לזמן ארוך
1,395,464	1,606,919	סה"כ הון החברה
<b>5,490,045</b>	<b>5,687,994</b>	<b>סך המאזן</b>

## 3.1. נכסים שוטפים

העלייה בנכסים השוטפים לעומת 31 בדצמבר 2024 נובעת ברובה מסעיף המזומנים ושווי מזומנים. (ראו סעיף 5.1 להלן - נתונים מתוך הדוחות על תזרימי מזומנים) וכן בגין גידול בסעיף חייבים עבור התמורה לקבל מפיצוי נוסף בגין הפקעת נכס בחברת הבת בקנדה.

## 3.2. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

בתקופת הדוח השקיעה החברה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה סך כולל של כ-113 מיליוני ש"ח והשלימה את מכירת הנכס באופקים בתמורה לסך של כ-47 מיליוני ש"ח. עיקר ההשקעה בוצעה בגין התאמות לדיירים, הרחבת פעילות ה- Brain Embassy בפולין ופיתוח הנכס ברח' אפעל 33 בפתח-תקווה. בתקופת הדוח, ירד שער החליפין של האירו, לעומת הש"ח, בשיעור של כ-1.3% וירד שער החליפין של הדולר הקנדי, לעומת הש"ח, בשיעור של כ-8.2%. שינויים אלו גרמו לירידה בסך כולל של כ-147 מיליוני ש"ח בסעיף זה.

## 3.3. התחייבויות שוטפות

העלייה בהתחייבויות השוטפות לעומת 31 בדצמבר 2024, נובעת בעיקר מגידול בסעיף חלויות שוטפות של אגרות חוב בסך של כ-14 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 חלויות שוטפות של אג"ח. מנגד, חל קיטון בסעיף חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-9 מיליוני ש"ח. מתוך חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בסך כולל של כ-354 מיליוני ש"ח, סך כולל של כ-312 מיליוני ש"ח הינן הלוואות מיועדות למחזור כאשר שיעור המימון בגינן נמוך ברובו מ-57%.

## 3.4. התחייבויות לזמן ארוך

הירידה בהתחייבויות לזמן ארוך לעומת 31 בדצמבר 2024, נובעת בעיקר מפרעונות קרן אגרות חוב בסך של כ-187 מיליוני ש"ח וממיון קרן אגרות חוב לסעיף חלויות שוטפות בסך של כ-180 מיליוני ש"ח. בנוסף חלה ירידה בסעיף הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-112 מיליוני ש"ח הנובעת בעיקרה מפרעונות בסך של כ-65 מיליוני ש"ח ושינוי בגין שערי חליפין בסך של כ-51 מיליוני ש"ח. הירידה קוזה מהפרשי הצמדה בגין עליית המדד בסך של כ-54 מיליוני ש"ח, מגידול בעתודה למס בסך של כ-10 מיליוני ש"ח ומהשלמת 2 הרחבות של אגרות חוב (סדרה יג') בתמורה נטו בסך של כ-381 מיליוני ש"ח.

## 3.5. מצבת התחייבויות החברה לפי מועד פירעון

עובר לפרסום דוח זה, פרסמה החברה דיווח מיידי ובו נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 38ה' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24 במרס 2026 (אסמכתא מס': 026579-01-2026) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

## 3.6. הון החברה

בשנת הדוח הנפיקה החברה הון במניות וכתבי אופציה (סדרה 9) בסך של כ-126.9 מיליוני ש"ח ורשמה רווח כולל בסך של כ-84.5 מיליוני ש"ח.

הרווח הכולל מורכב מרווח נקי בסך של כ-128.1 מיליוני ש"ח ומהפסד כולל אחר בסך של כ-43.6 מיליוני ש"ח. ההפסד הכולל האחר הושפע בעיקר בגין השינויים בשערי החליפין של האירו והדולר הקנדי, לעומת הש"ח, לאחר קיזוז רווח מעסקאות גידור על שערי החליפין שמיוחסות לרווח הכולל האחר, בסך כולל של כ-42.3 מיליוני ש"ח. הכנסה בסך כ-28 מיליוני ש"ח, בגין עסקאות הגידור על שערי חליפין, נרשמה בסעיף המימון.

כתוצאה מהגורמים שצוינו לעיל, בתקופת הדוח חל גידול בהון החברה בסך של כ-211 מיליוני ש"ח.

## 4. ניתוח תוצאות הפעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
320,831	338,030	338,283	<u>הכנסות</u>
79,819	(72,103)	4,599	הכנסות מהשכרת נכסים
29,746	-	66,825	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
430,396	265,927	409,707	ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
			רווח מהפקעת נכס
45,838	49,220	51,532	<u>הוצאות</u>
54,706	53,762	55,796	אחזקת נכסים, נטו
100,544	102,982	107,328	הנהלה וכלליות
329,852	162,945	302,379	רווח לפני מימון
(12,195)	38,836	58,985	הכנסות מימון
(186,621)	(206,292)	(201,342)	הוצאות מימון
(198,816)	(167,456)	(142,357)	הוצאות מימון, נטו
131,036	(4,511)	160,022	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(35,531)	(2,617)	(31,917)	מסים על ההכנסה
95,505	(7,128)	128,105	רווח נקי (הפסד)
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
-	(410)	-	סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
			הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע
			סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים
			<u>תנאים ספציפיים:</u>
-	(171)	-	העברה לדוח רווח או הפסד בגין עסקאות גידור תזרימי
(59,459)	25,940	33,043	מזומנים, נטו
			רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור, נטו
85,237	(103,046)	(76,632)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
25,778	(77,277)	(43,589)	של פעילויות חוץ
25,778	(77,687)	(43,589)	סה"כ סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
121,283	(84,815)	84,516	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
			סה"כ רווח (הפסד) כולל

כללי

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**

השפעת הירידה בשער החליפין הממוצע של האירו, לעומת הש"ח, בשיעור של כ-2.8% והירידה בשער החליפין הממוצע של הדולר הקנדי, לעומת הש"ח, בשיעור של כ-8.5% ביחס לשנה קודמת הביאו לירידה בסעיף זה בסך של כ-10.9 מיליוני ש"ח בתקופת הדוח. בנטרול השפעת שערי החליפין, חלה עלייה בהכנסות מהשכרת נכסים, בסך של כ-11.2 מיליוני ש"ח. העלייה נובעת בעיקר כתוצאה מצמיחה בפעילות ה-Brain embassy ושיפור התפוסה בפולין וכן עליית המדד בישראל ובפולין. העלייה קוזזה כתוצאה מהירידה בתפוסה בקנדה.

לעניין השינוי ב-NOI ביחס לשנים קודמות, ראו פירוט לפי מדינות, בסעיפים 1.2-1.5 לעיל.

ברבעון הרביעי לשנת 2025, נרשמה ירידה בהכנסות מהשכרת נכסים בסך של כ-3.6 מיליוני ש"ח בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד. הירידה נובעת בעיקרה מהירידה בשערי החליפין הממוצעים של האירו והדולר הקנדי אל מול הש"ח.

**4.2. עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להקמה**

מדיניות החברה הינה לבצע הערכות שווי לנכסיה על ידי מערכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים<sup>5</sup>, אחת לשנה, בדרך כלל במסגרת הדוח התקופתי. בנוסף, כאשר מתגלים סימנים לשינויים מהותיים בשווי הנכסים, החברה פועלת לביצוע הערכות שווי לנכסים כאמור באותו מועד. בגין תקופת הדוח, בוצעו על ידי מערכי שווי חיצוניים, בלתי תלויים, הערכות שווי לכל נכסי החברה.

לפרטים נוספים אודות הערכות שווי מהותיות והערכות שווי מהותיות מאוד, ראו סעיפים 3.1.3.9 ו-3.1.3.10 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד), לדוח תקופתי זה (להלן: "פרק א'") ונספח ב' לדוח תקופתי זה להלן. לפרטים בדבר מעריך שווי מהותי מאוד ראו סעיף 17 לפרק א'.

להלן הסיבות העיקריות לשינוי בשווי הנכסים בתקופת הדוח:

מדינה	שערך חיובי/שלילי (מיליוני ש"ח)	הסיבות העיקריות לשערך
ישראל	1.4	עליית מדד בקיזוז השקעות וירידה קלה בדמי השכירות בחלק מהחוזים שהוארכו.
פולין	9.5	בעיקר בגין עלייה בהכנסות.
קנדה	(3.5)	הירידה נובעת בעיקר מהקיטון בשיעור התפוסה הממוצע וירידת השווי של זכויות הבנייה למגורים. הירידה קוזזה באמצעות העלייה באחוזי הבנייה.
בלגיה	(2.8)	בעיקר בגין השקעות.
סה"כ	4.6	

<sup>5</sup> החברה מקבלת שירותי תיווך וניהול נכסים ממחלקות נפרדות בחלק מן הפירמות שמבצעות הערכות שווי לנכסים (JLL, Colliers, Cushman).

## 4.3. עלויות אחזקת נכסים מושכרים, נטו

הוצאות אחזקת נכסים, בתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ-51.5 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של כ-49.2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ברבעון הרביעי לשנת 2025, נרשמה עלייה בהוצאות אחזקת נכסים בסך של כ-0.9 מיליון ש"ח, בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד בעיקר בגין גידול בעלויות בקנדה כתוצאה מהירידה בתפוסה.

## 4.4. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות, בתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ-55.8 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של כ-53.8 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה נובעת בעיקר מהוצאות שכר ומענקים בגין התוצאות. סך של כ-7.8 מיליוני ש"ח מתוך ההוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח, מיוחסות לפעילות החללים המשותפים תחת מותג החברה Brain Embassy.

ברבעון הרביעי לשנת 2025, נרשמה ירידה בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

## 4.5. הוצאות מימון נטו

בתקופת הדוח, קטנו הוצאות המימון נטו של החברה בסך של כ-25 מיליוני ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, וזאת בעיקר כתוצאה מהגורמים הנ"ל:

- בגין המדד (כולל השפעת עסקאות הגנה על המדד) נרשמו הוצאות מימון בסך של כ-62.4 מיליוני ש"ח, לעומת הוצאות מימון בסך של כ-72.6 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.
- בגין הפרשי שער ועסקאות הגנה על שערי החליפין, רשמה החברה הכנסות מימון בסך של כ-26.2 מיליוני ש"ח בהשוואה להכנסות מימון בסך של כ-19.3 מיליוני ש"ח, בתקופה מקבילה אשתקד.
- כ-5.7 מיליוני ש"ח גידול בגין הוצאות ריבית הלוואות ואג"ח.
- כ-12.8 מיליוני ש"ח נרשמו בשנת 2025 בגין הכנסות ריבית עבור פיצוי נוסף שהתקבל בקנדה.

ברבעון הרביעי לשנת 2025, נרשמו הכנסות מימון נטו בסך של כ-6.2 מיליוני ש"ח, המהווים גידול בהכנסות מימון נטו של כ-1.5 מיליוני ש"ח מול תקופה מקבילה אשתקד, וזאת בעיקר כתוצאה מהגורמים הנ"ל:

- בגין המדד (כולל השפעת עסקאות הגנה על המדד) נרשמו הכנסות מימון בסך של כ-8.5 מיליוני ש"ח, לעומת הוצאות מימון בסך של כ-2.2 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.
- בגין הפרשי שער ועסקאות הגנה על שערי החליפין, רשמה החברה הכנסות מימון בסך של כ-14.3 מיליוני ש"ח בהשוואה להכנסות מימון בסך של כ-37.7 מיליוני ש"ח, בתקופה מקבילה אשתקד.
- כ-12.8 מיליוני ש"ח נרשמו ברבעון הרביעי לשנת 2025 בגין הכנסות ריבית עבור פיצוי נוסף שהתקבל בקנדה.

## 4.6. הוצאות מס

הוצאות המס, בתקופת הדוח, הסתכמו בסך של כ-31.9 מיליוני ש"ח, בהשוואה להוצאות מס בסך של כ-2.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הוצאות המס הושפעו מהרווחיות וממגבלת התרת הוצאות בעיקר בפולין ובלגיה.

## 4.7. רווח (הפסד) כולל אחר

ההפסד הכולל האחר בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-43.6 מיליוני ש"ח, בהשוואה להפסד כולל אחר בסך של כ-77.7 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ההפסד הכולל האחר, בתקופת הדוח, הושפע בעיקר מהפסד בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים, לאחר קיזוז רווח מעסקאות גידור, בסך של כ-42 מיליוני ש"ח (מנגד נרשמו הכנסות מימון נטו לאחר מס בסך של כ-21.8 מיליוני ש"ח בגין רווח מעסקאות הגנה על שערי החליפין שאינן מהוות גידור חשבונאי).

## 5. הון חוזר

ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-209 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, במצבת הנכסים שלא משועבדים וביכולת מחזור החוב של החברה וביכולתה לממש נכסים במידת הצורך.

לפרטים נוספים ראו סעיף 9 לפרק א'.

*האמור לעיל, לרבות ביחס לתזרים המזומנים החזוי (וההנחות בבסיסו), הינו בגדר מידע צופה פני עתיד. הנחות והערכות החברה מבוססות על הנתונים שבידי החברה במועד דוח זה ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל ודאות, כי הנחות והערכות אלו תתממשנה באופן חלקי או מלא, הואיל והינן תלויות, בחלקן, בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שלחברה אין כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת. אם הנחות ו/או הערכות החברה כאמור לא תתממשנה במלואן או בחלקן, לרבות בשל גורמי הסיכון, עלול לחול שינוי מהותי לרעה ביכולת החברה לעמוד במלוא ההתחייבויותיה.*

## 5.1. נתונים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים:

2024	2025	תזרים מזומנים חיובי (שלילי)
באלפי ש"ח		
138,712	137,252	פעילות שוטפת
(187,933)	32,256	פעילות השקעה
(11,959)	80,558	פעילות מימון
(61,180)	250,066	סה"כ

לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-137 מיליוני ש"ח.

בתקופת הדוח, לחברה תזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה בסך של כ-32.3 מיליוני ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה, בסך של כ-187.9 מיליוני ש"ח, בתקופה מקבילה אשתקד. בתקופת הדוח, שילמה החברה עבור השקעות בנדל"ן סך של כ-108 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-79.7 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-80.6 מיליוני ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של כ-11.9 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-429.7 מיליוני ש"ח. בנוסף, הונפקו הון מניות רגילות וכתבי אופציה (סדרה 9) בתמורה נטו בסך כולל של כ-126.9 מיליוני ש"ח.

**6. 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 א' להלן.

לפרטים אודות הנפקות שביצעה החברה, ראו סעיפים 1.7 ו-2.3 לעיל.

בתקופת הדוח, האריכה חברת הבת בקנדה הלוואות, כאמור בסעיף 1.4 לעיל.

ליום 31 בדצמבר 2025, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות הנדרשות, למעט הלוואה לא מהותית בחברת הבת בקנדה, אשר מוצגת בסעיף התחייבויות שוטפות. לפרטים נוספים אודות אמות מידה פיננסיות להן מחויבת החברה, ראו סעיף 12.3 לפרק א' וכן באור 17ג' לדוחות הכספיים.

**7. אירועים לאחר תקופת הדוח**

7.1. בחודש ינואר 2026, התקבל פיצוי נוסף כולל ריבית, בגין הפקעת הנכס Fraser 7, בחברת הבת בקנדה בסך כולל של כ-69.4 מיליוני דולר קנדי (כ-79.7 מיליוני ש"ח) (חלק החברה 50%), לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4 לעיל.

7.2. ביום 24 במרס 2026, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד ועל מדיניות דיבידנד, לפרטים ראו סעיף 1.10 לעיל.

7.3. ביום 24 במרס 2026, החליט דירקטוריון החברה על הקצאת סך כולל של 7,300,000 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש ל-7,300,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, של החברה, וכן 640,210 יחידות מניה חסומות לא רשומות למסחר, שיוקצו למנכ"ל החברה, לנושאי משרה בכירה בחברה ובחברת הבת בקנדה, ולעובדים נוספים בחברה. לפרטים אודות ההקצאה למנכ"ל ולנושאי המשרה הבכירה, ראו תקנות 21א' ו-29 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי להלן.

## 8. תרומות

הגורמים אשר מאשרים את התרומות בחברה הינם יו"ר דירקטוריון החברה, מר דורון שנידמן, ומנכ"ל החברה, מר רועי גדיש. ככלל, התרומות מיועדות ברובן לגופים רפואיים (בעיקר גופי מחקר בתחום). בתקופת הדוח, תרמה החברה סך של כ-216 אלפי ש"ח.

## 9. עודף נכסים על התחייבויות במט"ח במאזן המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025:

מיליוני זלוטי	מיליוני דולר קנדי	מיליוני אירו	
64	568	348	נכסים לא כספיים, נטו
(5)	(214)	(120)	התחייבויות כספיות, נטו
<b>59</b>	<b>354</b>	<b>228</b>	<b>עודף נכסים, נטו</b>

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 31 בדצמבר 2025, לחברה הגנות כאמור להלן:

- בגין החשיפה לשינוי בשער החליפין של האירו/ש"ח, על עודף נכסים בסך של כ-228 מיליוני אירו, קיימות עסקאות הגנה מסוג צילינדר בסך של כ-103 מיליוני אירו ועסקאות הגנה מסוג פורוורד בסך של כ-115 מיליוני אירו.
- בגין החשיפה לשינוי בשער החליפין של הדולר הקנדי/ש"ח, על עודף נכסים בסך של כ-354 מיליוני דולר קנדי, קיימות עסקאות הגנה מסוג צילינדר בסך של כ-169.5 מיליוני דולר קנדי ועסקאות הגנה מסוג פורוורד בסך של כ-149.3 מיליוני דולר קנדי.

לפרטים נוספים בדבר מצבת ההגנות של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, ראו באור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים.

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 31 בדצמבר 2025 הסכום בסיכון בפועל, על בסיס המודל שאומץ, הסתכם בסך כ-96 מיליוני ש"ח. השפעת הסכום בסיכון תביא ליחס הון למאזן (בניכוי מזומנים), של כ-30.6% 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 31 בדצמבר 2025, השפעת השינוי תביא ליחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים), של כ-28.5% ובהתחשב בהגנות הקיימות תביא ליחס של כ-30.5%.

## 10. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה החליט, תוך התחשבות בגודל החברה ובהיקף עסקיה, כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית בחברה, הינו שניים. לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידיעותיהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, קבע דירקטוריון החברה, כי מקרב חברי הדירקטוריון המכהנים, ארבעה הינם בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית:

1. מר דורון שנידמן.
2. מר משה (מוקי) שנידמן.
3. מר זאב אבלס.
4. מר שי ברוורמן.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים המוזכרים לעיל, ראו תקנה 26 לפרק ד'.

### גילוי בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים

החברה בחרה שלא לאמץ בתקנונה את ההוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), המכהנים בדירקטוריון החברה. נכון למועד הדוח, בחברה מכהנים שני דירקטורים חיצוניים ודירקטור אחד שהינו בלתי תלוי.

## 11. מבקרת פנימית

שם המבקרת הפנימית: רו"ח ליאת צאן-גזית.

תאריך תחילת כהונה של המבקרת הפנימית: 5.1.2017.

### 11.1 הכישרים המכשירים את המבקרת הפנימית לשמש בתפקידה:

רואת חשבון במקצועה, מנהלת סיכונים מוסמכת ובוגרת חשבונאות ומנהל עסקים של המכללה למנהל, אשר מכהנת כמבקרת פנימית בחברות נוספות בקבוצת צור שמיר (לפרטים, ראו תקנה 26א' לפרק ד'). להערכת דירקטוריון החברה, אין בקשרים בכהונתה כמבקרת פנימית בחברות הקבוצה כדי ליצור ניגוד עניינים בקשר עם כהונתה כמבקרת פנימית בחברה.

המבקרת הפנימית עומדת בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת").

### 11.2 דרך המינוי

ביום 5 בינואר 2017, אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גב' ליאת צאן-גזית כמבקרת הפנימית של החברה, לאחר קבלת המלצת ועדת הביקורת מיום 5 בינואר 2017, וזאת, בין היתר, לאור השכלתה, ניסיונה הרב, כישוריה והיכרותה המעמיקה, וכן לאור התרשמות מעבודתה בצוות הביקורת הפנימית בביצוע ביקורות פנימיות בחברה, בהתחשב, בין היתר, בסוג התאגיד, גודלו, היקף ומורכבות פעילותו. במסגרת המינוי הוגדר, כי על המבקרת הפנימית לערוך את הביקורת בהתאם לתקנים המקצועיים המקובלים.

### 11.3 זהות הממונה הארגוני על המבקרת הפנימית

הממונה הארגוני על המבקרת הפנימית בחברה הוא יו"ר דירקטוריון החברה.

### 11.4 תכנית העבודה

11.4.1 תכנית העבודה של המבקרת הפנימית הינה תכנית תקופתית לארבע שנים.

11.4.2 תכנית הביקורת מבוססת על סקר סיכונים רב שנתי, על בסיסו נקבעת תדירות ביצוע הביקורת בעבור כל נושא. התוכנית מאושרת ומתוקפת אחת לשנה בשיתוף עם הנהלת החברה ומאושרת ע"י ועדת הביקורת.

11.4.3 למבקרת הפנימית יש שיקול דעת לסטות מתוכנית העבודה בהתייעצות עם חברי ועדת הביקורת ובאישורם.

## 11.5. עסקאות מהותיות

בתקופת הדוח, בהתאם לתכנית הביקורת, לא נבחנו ע"י המבקרת הפנימית עסקאות מהותיות (כמשמעותן בפרט 5(ו) לתוספת הרביעית לתקנות הדוחות), לרבות הליכי אישורן, אשר בוצעו בתקופת הדוח.

## 11.6. ביקורת של תאגידי מוחזקים

אופן התייחסות תכנית הביקורת לתאגידי המהווים החזקות מהותיות של החברה: המבקרת הפנימית של החברה תבצע ביקורות פנימיות גם בחברות בת שאין להן מבקר פנימי, בארץ ובח"ל, ותוכנית הביקורת מתייחסת גם לתאגידי אלה.

## 11.7. היקף העסקת המבקרת הפנימית

היקף העסקת המבקרת הפנימית, כולל עבודה שבוצעה ע"י יועציה החיצוניים, במהלך שנת 2025: 861 שעות עבודה (מתוכן כ- 220 שעות בגין חברות בנות בחו"ל). היקף השעות נגזר מתוכנית העבודה שאושרה על-ידי ועדת הביקורת ומצרכים "אד-הוק" המתרחשים תוך כדי הפעילות. דירקטוריון החברה סבור כי היקף העסקה זה תואם את היקף פעילותה של החברה.

## 11.8. עריכת הביקורת

התקנים המקצועיים המקובלים על פיהם עורכת המבקרת הפנימית את הביקורת, הינם בהתאם לסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת, לחוק החברות וכן על פי תקנים מקצועיים של איגוד המבקרים הפנימיים הבינלאומי (IIA). דירקטוריון החברה הסתמך על דיווחי המבקרת הפנימית בדבר עמידתה בתקנים המקצועיים לפיהם היא עורכת את הביקורת.

## 11.9. גישה למידע

החברה המציאה למבקרת הפנימית מסמכים ומידע כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת, וניתנה לה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים, גם בתאגידי המוחזקים מחוץ לישראל.

## 11.10. דוחות המבקרת הפנימית

בתקופת הדוח, הוגשו בכתב לוועדת הביקורת דוחות ביקורת פנימית, ודיון בדוחות אלו התקיים בתאריכים:

מועד הדיון בוועדת הביקורת	מועד העברת החומר לחברי ועדת הביקורת
24/03/25	18/03/25
21/05/25	19/05/25
14/08/25	11/08/25
19/11/25	16/11/25

## 11.11. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקרת הפנימית

לדעת דירקטוריון החברה, היקף אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקרת הפנימית הם סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה. יצוין, כי להערכת ועדת הביקורת, המבקרת הפנימית ביצעה את תפקידה בנאמנות ובמקצועיות, זאת, בין היתר, בהתבסס על דוחות הביקורת הפנימית שהוגשו במהלך השנה, וכן עמדו לרשותה המשאבים והכלים הנחוצים לה לצורך מילוי תפקידה, בהתחשב בהיקף ומורכבות הפעילות של החברה, זאת בהתבסס על דיווחי החברה והמבקרת הפנימית.

## 11.12. תגמול

בתקופת הדוח שילמה החברה למבקרת הפנימית וליועצים החיצוניים שסייעו בידה, תגמול בסך כולל של כ- 233 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתה של המבקרת הפנימית בבואה לבקר את החברה. כמו, כן להערכת דירקטוריון החברה, ל-3,798 אופציות לא רשומות למסחר שהוענקו למבקרת הפנימית ע"י מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ, בגין כהונתה כמבקרת פנימית, אין השפעה על טיב כהונתה כמבקרת פנימית בחברה.

## 12. רואה החשבון המבקר

## 12.1. שכר טרחה רואי החשבון המבקרים

2024		2025		רואה החשבון	
אלפי ש"ח					
602	605	שירותי ביקורת	החברה	Ernst & Young	
233	120	ייעוץ מס ואחרים			
222	216	שירותי ביקורת	חברות בנות בחו"ל	RSM (Poland)	
205	169	ייעוץ מס ואחרים			
353	461	שירותי ביקורת	חברות בנות בחו"ל	RSM (Poland)	
535	656	שירותי ביקורת	חברות בנות בחו"ל	Soberman LLP (Canada)	

## 12.2. עקרונות לקביעת שכר הטרחה

שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים נקבע בהתאם למשא ומתן עימם בהתבסס על היקף עבודתם בפועל, ואושר על ידי דירקטוריון החברה, בהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה. שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים הינו בהתאם לשעות שהושקעו, ולדעת החברה הינו סביר ובהתאם למקובל לאופי והיקף פעילות החברה. עובר לפרסום דוח זה, בחנה הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים את עבודתו של רואה החשבון המבקר ואת שכרו וציינה, כי רואה החשבון המבקר מבצע את תפקידו בנאמנות ובמקצועיות, זאת, בין היתר, בהתבסס על הביקורת שערך לדוחות הכספיים וכן בהתבסס על דיווח החברה, והביאה את המלצותיה לעניין זה בפני דירקטוריון החברה.

## 13. אגרות החוב של החברה

לפרטים אודות אגרות החוב שהנפיקה החברה ואשר נמצאות במחזור, ראו באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים וכן נספח א' להלן.

## 14. עסקאות זניחות

דירקטוריון החברה החליט לאמץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה שלה או חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה (להלן: "עסקאות בעלי עניין") כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "תקנות דוחות כספיים"). כללים אלו ישמשו גם לצורך בחינת היקף הגילוי בדוחות תקופתיים ובתשקיפים של החברה לגבי עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות הדוחות, ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיטוט התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "תקנות פרטי תשקיף").

במסגרת זו, קבע דירקטוריון החברה, כי עסקת בעל עניין, תחשב כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים:

1. היא איננה עסקה חריגה (כמשמעות המונח בחוק החברות).
2. העסקה אינה מהותית לחברה, גם מבחינה איכותית.

3. בהעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מנסיבות העניין, כאמור בס"ק 2 לעיל, השפעתה על המדד הכספי הרלבנטי המחושב לעסקה כאמור (כמפורט להלן) הינו בשיעור של אחוז אחד (1%) ומטה, ובלבד שהיקף העסקה לא יעלה על 3 מיליוני ש"ח.

בכל עסקת בעל עניין העומדת לבחינת רף הזניחות, יערך מבחן כמותי השוואתי בין הפרמטרים הכספיים הצפויים של העסקה לבין הנתונים הכספיים הרלוונטיים על פי הדוחות הכספיים השנתיים של החברה (על בסיס מאוחד) לשנה שקדמה למועד העסקה כאמור. לדוגמה: (1) בעסקה להשכרת נדל"ן להשקעה - היחס בין היקף דמי השכירות השנתיים הצפוי במסגרת העסקה לבין סך דמי השכירות השנתיים על פי הדוחות הכספיים, כאמור לעיל; (2) בעסקה לרכישת שירותים - היחס בין העלות השנתית של העסקה לבין סך הוצאות האחזקה, ההנהלה והכלליות של החברה, או הוצאות המימון של החברה, לפי העניין; (3) בעסקה שעניינה התחייבות- היחס בין ההתחייבות נשוא עסקת בעל העניין לבין סך ההתחייבויות, וכי"ב.

ככלל, כל עסקת בעל עניין תבחן בנפרד לצורך דיווח בדוח התקופתי, דוחות מידיים, בדוחות כספיים ובתשקיף מדף. למרות האמור לעיל, עסקאות נפרדות המהוות חלק מאותה התקשרות או עסקאות מתמשכות (רב שנתיות), יבחנו כעסקה אחת על בסיס שנתי לצורך דיווחים כאמור, על ידי צירוף כל העסקאות הקשורות (שאינן חריגות) עם אותן בעל עניין.

#### בשם מועצת המנהלים

רועי גדיש  
מנכ"ל

דורון שנידמן  
יו"ר הדירקטוריון

24 במרס, 2026

**נספח א' - אגרות החוב שבמחזור**

להלן פרטים באשר לאגרות החוב שהחברה הנפיקה ואשר נמצאות במחזור נכון ליום 31 בדצמבר 2025 (סדרות י'-ג' הינן מהותיות לחברה) :

סדרה	מועדי הנפקה	במועד ההנפקה	שווי נקוב			מועדי תשלום			זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	הערב לתשלום ההתחייבות
			לתאריך המאזן	מוערך מחדש	ריבית שנצברה	סך הכל שווי בספרים <sup>6</sup>	שווי בורסאי 31.12.25	שיעור הריבית הנקובה		
אלפי ש"ח										
י'	מרס 2018	183,420	271,490	324,069	3,078	328,336	326,712	2.85%	צמוד למדד שפורסם בחודש מרס 2018	ביום 1 בספטמבר 2018 ובימים 1 במרס ו-1 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2027 (כולל)
	אפריל 2018	36,580								
	מאי 2019	198,726								
	דצמבר 2019	260,000								
י"א	דצמבר 2020	150,000	467,250	550,017	3,369	555,929	547,710	2.45%	צמוד למדד שפורסם בחודש אוקטובר 2020	בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2029 (כולל) וביום 31 במרס 2030.
	אפריל 2021	100,000								
	יוני 2021	150,000								
	יולי 2022	150,000								
י"ב	ינואר 2022	250,000	625,000	719,887	774	671,645	673,625	0.43%	צמוד למדד שפורסם בחודש דצמבר 2021	בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2030 (כולל) וביום 31 במרס 2031.
	דצמבר 2022	125,000								
	אוגוסט 2023	250,000								
י"ג	יוני 2024	250,000	600,000	624,507	7,209	645,376	680,520	4.79%	צמוד למדד שפורסם בחודש מאי 2024	ביום 5 באוקטובר, 2024 ובימים 5 באפריל ו-5 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2033 (כולל) וביום 5 באפריל 2034.
	ינואר 2025	150,000								
	יולי 2025	200,000								

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

דירוג אגרות החוב: דירוג אגרות החוב של החברה נקבע ל-A2.il, 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.

<sup>6</sup> סה"כ שווי ספרים כולל יתרות נדחות, פרמיה, ניכיון וריבית לשלם.

**נספח ב' - הערכות שווי מהותיות/מהותיות מאוד**

לפרטים בדבר הערכת שווי מהותית מאוד, ליום 31 בדצמבר 2025, לנכס אדגר 360 בתל-אביב, ראו את הערכת השווי המצורפת לדוח זה וכן טבלת נכס מהותי מאוד בפרק א' סעיף 3.1.3.10.



INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

פרק ג'

# דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2025

**אדגר השקעות ופיתוח בע"מ**

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר, 2025**

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2025

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר - בקרה פנימית על דיווח כספי
3-4	דוח רואה החשבון המבקר
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
8	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-73	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
74	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות מאוחדות

-----

## דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

### בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

#### בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך בקרות על תהליך נדל"ן להשקעה; (3) בקרות. ("על תהליך בקרות על תהליך הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו, מיום 24 במרס 2026, כלל חוות דעת ללא שינוי מהנוסח האחיד על אותם דוחות כספיים.

## דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

### חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, על הרווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה באותו תאריך ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים בדוח המאוחד על המצב הכספי מהווים כ-51.7% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025, והכנסותיהן הכלולות בדוח המאוחד על רווח או הפסד מהוות כ-66.8% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים המוצגים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (Accounting Standards IFRS) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

### בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברה המאוחדת שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

### ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים המאוחדים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

### שווי הוגן של נדל"ן להשקעה:

בהתאם למתואר בראורים 2 יא, 10 ו-11 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות נמדד הנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא לפי שווי הוגן החל מהמועד בו שווי הוגן ניתן למדידה באופן מהימן. שינויים בשווי הוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד. יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2025, הינה בסך של 4,975,528 אלפי ש"ח המהווים כ-87% מנכסי הקבוצה.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה נקבע על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך ומתבססות על הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר, 2025.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (להלן – "נדל"ן להשקעה") כוללת אומדנים מהותיים והערכות הכרוכים באי וודאות ובשיקול דעת של המופקדים על הממשל התאגידי וההנהלה.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע באמצעות גישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות וכן בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים.

בביצוע הערכת השווי, החברה משתמשת בהנחות מפתח אשר כוללות בין היתר הערכות למחירי שכירות משוערים, שיעורי היוון אשר מותאמים לאופי הנדל"ן ולתנאי השוק.

הנחות בסיס אלו, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית ביותר, ועל כן לשינוי באומדנים והנחות אלו עשויה להיות השפעה משמעותית על שווי נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה, על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה הינו עניין מפתח בביקורת.

ביקורת על השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת מצד רואה החשבון המבקר על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

#### נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, ביצענו את הנהלים הבאים:

- בחנו את תהליך ההערכה לחישוב שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ואת התכנון, היישום והאפקטיביות של בקורות פנימיות מסוימות הקשורות לקביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה.
- קיבלנו הערכות שווי חתומות והערכנו את הכשירות ואי התלות של מעריכי השווי אשר מעסיקה החברה.
- בחנו את הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב, והבנו את הגישות ששימשו את מעריכי השווי של החברה בקביעת השווי ההוגן.
- סקרנו את המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדקנו כי היא תואמת למאפייני הנכס.
- על בסיס דגימה:
- 1. בחנו את שלמות ודיוק המידע שנמסר על ידי החברה למעריכי השווי.
- 2. הערכנו את סבירות הנחות הבסיס אשר כללו בין היתר דמי שכירות משוערים, שיעורי היוון מול נתונים ספציפיים לנכס ותוצאות של שנה קודמת. בנוסף, הערכנו את נאותות הגילויים הקשורים לשיטות ההערכה וההנחות ששימשו את מעריכי השווי.
- 3. לבדיקת הערכות שווי מהותיות נעזרנו במומחים פנימיים (בארץ ובחול"ל בהתאם לצורך) מטעם צוות הביקורת, אשר בדקו את המתודולוגיה ששימשה את מעריך השווי, את הנחות העבודה בהקשר לקביעת שיעורי ההיוון, בחינת נתוני השוק וכו'.
- ערכנו תשאולים וברורים עם מעריכי השווי במידה ואלו נדרשו לדעת צוות הביקורת.

## חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

## חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת.

הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על החלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשגי הצגה נאותה.
- משיגים ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת בדבר העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים לרבות בדיקה כי כללי החשבונאות שיושמו בדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לכללים אותם נוקטת החברה, כללי הדיווח לפיהם נערכו הדוחות שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לחוקים והנחיות מחייבים החלים על החברה וכן שכלל הנתונים הנדרשים לצורך האיחוד קבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים המאוחדים.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת. כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזהים על אי תלותנו. מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון והנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

### פיסקת קישור

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, והדוח שלנו מיום 24 במרס 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי. שותפת ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי היא יעל אסף לגזיאל.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
24 במרס, 2026

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
175,263	422,235	5	<u>נכסים שוטפים</u>
18,404	18,059	6	מזומנים ושווי מזומנים
14,793	18,474	20	לקוחות
20,785	99,521	7	פקדונות
26,214	170	9	חייבים ויתרות חובה
11,613	5,539	24	הלוואות
90,477	77,430	8	מסים לקבל
			נגזרים
<u>357,549</u>	<u>641,428</u>		
46,700	-	10	נכס מוחזק למכירה
<u>404,249</u>	<u>641,428</u>		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
47,545	50,353	20	פקדונות
1,703	874	8	נגזרים
14,267	13,836		רכוש קבוע, נטו
4,800,554	4,739,528	10	נדל"ן להשקעה
215,550	236,000	11	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,239	2,842		נכסים בלתי מוחשיים
3,938	3,133	24	מסים נדחים
<u>5,085,796</u>	<u>5,046,566</u>		
<u>5,490,045</u>	<u>5,687,994</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
<b>התחייבויות שוטפות</b>			
363,630	354,509	13	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
368,407	382,074	16	חלויות שוטפות של אגרות חוב
22,095	23,747	14	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
1,377	3,191	24	מסים לשלם
82,443	82,419	15	זכאים ויתרות זכות
923	4,410	8	נגזרים
<u>838,875</u>	<u>850,350</u>		
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>			
1,218,958	1,106,527	17	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומגופים פיננסים אחרים
1,748,102	1,819,214	16	אגרות חוב
3,922	4,729	8	נגזרים
50	-	18	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
20,031	20,300		התחייבויות אחרות
264,643	279,955	24	מסים נדחים
<u>3,255,706</u>	<u>3,230,725</u>		
		21	<b>הון</b>
208,514	232,588		הון מניות
592,048	689,491		פרמיה על מניות
10,918	15,011	22	קרנות אחרות
(413,384)	(455,644)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
997,368	1,125,473		יתרת רווח
<u>1,395,464</u>	<u>1,606,919</u>		סך הכל הון
<u>5,490,045</u>	<u>5,687,994</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

		24 במרס, 2026	
מנור ליאת	גדיש רועי	שנידמן דורון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"לית כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2023	2024	2025		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)			באור	
<u>הכנסות</u>				
320,831	338,030	338,283		הכנסות מהשכרת נכסים
79,819	(72,103)	4,599	10,11	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
29,746	-	66,825	'ג10	רווח מהפקעת נכס
<u>430,396</u>	<u>265,927</u>	<u>409,707</u>		
<u>הוצאות</u>				
45,838	49,220	51,532		אחזקת נכסים, נטו
54,706	53,762	55,796	'א23	הנהלה וכלליות
<u>100,544</u>	<u>102,982</u>	<u>107,328</u>		
<u>329,852</u>	<u>162,945</u>	<u>302,379</u>		רווח לפני מימון
(12,195)	38,836	58,985	'ב23	הכנסות מימון
(186,621)	(206,292)	(201,342)	'ב23	הוצאות מימון
<u>(198,816)</u>	<u>(167,456)</u>	<u>(142,357)</u>		הוצאות מימון, נטו
131,036	(4,511)	160,022		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(35,531)	(2,617)	(31,917)	24	מסים על ההכנסה
<u>95,505</u>	<u>(7,128)</u>	<u>128,105</u>		רווח נקי (הפסד)
			25	רווח נקי (הפסד) למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)
<u>0.58</u>	<u>(0.04)</u>	<u>0.74</u>		רווח (הפסד) בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
95,505	(7,128)	128,105	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, נטו
(59,459)	25,940	33,043	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור, נטו
85,237	(103,046)	(76,632)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
25,778	(77,277)	(43,589)	סה"כ סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
25,778	(77,687)	(43,589)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
121,283	(84,815)	84,516	סה"כ רווח (הפסד) כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סה"כ	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ אלפי ש"ח	קרנות אחרות	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,372,514	924,191	(379,803)	28,633	590,979	208,514	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2023</u>
95,505	95,505	-	-	-	-	רווח נקי
25,778	-	33,375	(7,597)	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
121,283	95,505	33,375	(7,597)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
1,268	-	-	1,268	-	-	תשלום מבוסס מניות
-	-	-	(1,069)	1,069	-	פקיעת אופציות למניות החברה
(15,200)	(15,200)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלי מניות החברה
1,479,865	1,004,496	(346,428)	21,235	592,048	208,514	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>
(7,128)	(7,128)	-	-	-	-	הפסד
(77,687)	-	(66,956)	(10,731)	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
(84,815)	(7,128)	(66,956)	(10,731)	-	-	סה"כ הפסד כולל
414	-	-	414	-	-	תשלום מבוסס מניות
1,395,464	997,368	(413,384)	10,918	592,048	208,514	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</u>
128,105	128,105	-	-	-	-	רווח נקי
(43,589)	-	(42,260)	(1,329)	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
84,516	128,105	(42,260)	(1,329)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
126,917	-	-	5,400	97,443	24,074	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
22	-	-	22	-	-	תשלום מבוסס מניות
1,606,919	1,125,473	(455,644)	15,011	689,491	232,588	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025</u>

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
95,505	(7,128)	128,105
-	-	(50)
(79,819)	72,103	(4,599)
198,816	167,456	142,357
(29,733)	(136)	26
12,904	13,316	13,948
35,531	2,617	31,917
1,268	414	22
138,967	255,770	183,621
(688)	(2,328)	(4)
9,173	8,838	(65,448)
2,651	(699)	(9)
12,276	4,474	8,754
23,412	10,285	(56,707)
(114,472)	(121,051)	(128,825)
19,337	17,415	17,740
(10,786)	(19,020)	(9,334)
2,590	2,441	2,652
(103,331)	(120,215)	(117,767)
154,553	138,712	137,252

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו  
ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו  
הוצאות מימון, נטו  
הוצאות (הכנסות) אחרות  
פחת והפחתות  
מסים על ההכנסה  
עלות תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

עלייה בלקוחות  
ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה  
עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים  
עלייה בזכאים ויתרות זכות

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מסים ששולמו  
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

6,935	(15,134)	(8,687)	פרעון (הפקדה) בפקדונות, נטו
27,155	28,567	47,000	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(12,763)	(2,546)	(496)	מסים ששולמו בגין רווחי הון לצרכי מס
(142,668)	(26,421)	(7,975)	תשלום בגין עסקאות הגנה
10,997	15,075	87,716	תמורה בגין עסקאות הגנה
(133,311)	(117,978)	(85,219)	רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה
(21,901)	(61,129)	(17,631)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(1,394)	(2,443)	(1,466)	רכישת רכוש קבוע
49	818	131	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(4,730)	(5,061)	(5,639)	היוון ריבית ששולמה לנדל"ן להשקעה בהקמה
(650)	(1,731)	(987)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
-	-	25,484	פרעון הלוואה שניתנה לרוכש הנכס בקנדה
111	50	25	פרעון (מתן) הלוואה לשותפים בנכסים בקנדה ולאחרים, נטו
<u>(272,170)</u>	<u>(187,933)</u>	<u>32,256</u>	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

100,809	169,600	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(69,083)	(94,519)	(73,641)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(454)	(412)	(424)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(15,200)	-	-	דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
-	-	126,917	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
12,205	11,518	2,852	תמורה מפירעון עסקאות הגנה על המדד וקיבוע ריבית
-	(138)	(43)	תשלום בגין עסקאות הגנה על המדד וקיבוע ריבית
(335,469)	(345,313)	(356,105)	פרעון אגרות חוב
213,248	247,305	381,002	תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
<u>(93,944)</u>	<u>(11,959)</u>	<u>80,558</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים

7,029	(15,969)	(3,094)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
(204,532)	(77,149)	246,972	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
456,944	252,412	175,263	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>
<u>252,412</u>	<u>175,263</u>	<u>422,235</u>	

פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

19,153	20,943	14,075	רכישת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה כנגד זכאים, ספקים ונותני שירותים
--------	--------	--------	---

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. כללי

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן המניב. עיקר פעילותה הינה החזקת נדל"ן להשקעה המושכר ומשמש כמשרדים בישראל ובח"ל (ראו גם באור 4 להלן, מגזרים תפעוליים). החברה הינה חברה ציבורית שמניויתיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ליום 31 בדצמבר 2025, מוחזקת החברה על-ידי ישיר איי.די.איי אחזקות בע"מ (להלן - ישיר אחזקות או החברה האם), שהינה חברה נכדה של צור שמיר אחזקות בע"מ (להלן: "צור שמיר"), בשיעור של כ-53.94% ועל ידי צור שמיר בשיעור של כ-3.93%. מניות צור שמיר רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. יתר מניות החברה מוחזקות על ידי הציבור.

החברה התאגדה במדינת ישראל ומשרדיה ממוקמים ברחוב אפעל 35, פתח תקוה.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

החברה	- אדגר השקעות ופיתוח בע"מ.
החברה האם או ישיר אחזקות	- ישיר איי.די.איי אחזקות בע"מ.
החברה האם הסופית	- צור שמיר אחזקות בע"מ.
הקבוצה	- החברה והחברות המאוחדות שלה המצוינות בנספח המצורף.
חברות מאוחדות	- חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתן ב- IAS27) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
בעלי שליטה ובעלי עניין	- כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
צדדים קשורים	- כהגדרתם ב- IAS 24.

ג. ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-209 מיליוני ש"ח. כחברת נדל"ן מניב המממנת את מרבית השקעותיה באמצעות אשראי מגופים פיננסיים, לחברה יש לעיתים קרובות גרעון בהון החוזר. גרעון זה, אינו צפוי לפגוע בפעילותה העסקית של החברה היות והבנקים נוהגים למחזר באופן שוטף את האשראי הניתן על ידם. בנוסף, לחברה מסגרות אשראי מאושרות בלתי מנוצלות בסך של 728 מיליוני ש"ח.

ד. בחודש דצמבר 2025, אישרה מידרוג את הדירוג A2 עם אופק יציב לאגרות החוב של החברה שבמחזור (סדרות י-יג').

ה. מבצע "שאגת הארי"

לאחר תקופת הדוח, ביום 28 בפברואר 2026 החל "מבצע שאגת הארי", מבצע משותף לצבא הגנה לישראל ולצבא ארה"ב של אמריקה, לגריעת יכולות אירניות בתחום הגרעין ובתחום הטילים הבליסטיים אשר הוביל להסלמה במצב הביטחוני בישראל. נכון למועד פרסום הדוח, החברה בוחנת את השלכות המבצע על פעילותה. הפעילות הבינלאומית של החברה נמשכת כסדרה, אם כי הנהלת החברה עוקבת אחר השפעות רוחב אפשריות על עלויות המימון וסנטימנט המשקיעים בשווקים הגלובליים. החברה שומרת על נזילות גבוהה להבטחת חוסנה הפיננסי, ומעריכה כי בשלב זה אין פגיעה מהותית ארוכת טווח בעסקיה. יובהר כי הערכות אלו מהוות מידע צופה פני עתיד, אשר מימושו תלוי במשכו ובעוצמתו של המבצע ובהתפתחויות הגיאופוליטיות באזור.

נכון למועד פרסום הדוח, לא קיימת השפעה מהותית על פעילות החברה בישראל (כ-62% מההכנסות של החברה הינן מחוץ לישראל). להערכת החברה, ככל שהמבצע יתארך ו/או יסלים בחזיתות נוספות, האמור עלול להוביל לפגיעה במשק הישראלי בכלל ושוק הנדל"ן בפרט, בין היתר, לרבות בדרך של פגיעה נוספת בדירוג האשראי של ישראל, ירידה בהיקף ההשקעות בישראל, שחיקת ערך המטבע המקומי, עצירה בהתפתחות שוק הנדל"ן וכדומה ועלולה להיות לכך השפעה משמעותית על תוצאות העסקיות של החברה ושווי נכסיה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם תקני דיווח כספי בינלאומיים IFRS Accounting Standards (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירת ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט:

נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה, התחייבות בשל הטבות לעובדים, השקעות לזמן קצר ונגזרים המוצגים בשווי הוגן. החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה הינה שנה.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות).

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין חברות הקבוצה בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים ומטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח ומייצג את המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנוצרו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר.

2. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן-המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

3. להלן שיעורי השינוי של מדד המחירים לצרכן ושערי החליפין:

המדד הידוע חודש דצמבר בנקודות (*)	שער החליפין היציג של			ליום:
	אירו	דולר קנדי	זלוטי פולני	
263.4	3.746	2.328	0.887	31.12.2025
257.3	3.7964	2.535	0.888	31.12.2024
248.8	4.012	2.739	0.924	31.12.2023
				שיעור השינוי בשנה שהסתיימה בתאריך:
%	%	%	%	
2.4	(1.3)	(8.2)	(0.1)	31.12.2025
3.4	(5.4)	(7.4)	(3.9)	31.12.2024
3.3	6.9	5.5	15.3	31.12.2023

(\* המדד לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.)

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**ה. הכנסות מהשכרת נכסים**

הכנסות מחוזי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. הכנסות מחוזי שכירות בהן קיימת עליה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה מוכרות כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר, וזאת רק כאשר קיימת וודאות לגבי גביית הפרשי שכירות בעתיד. החברה מכירה בהוצאות אחזקת מבנים בסכום נטו מהכנסות המיוחסות.

**1. הכרה בהכנסה**

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

**הכנסות ממכירת נדל"ן להשקעה**

הכנסות ממכירת נדל"ן להשקעה מוכרות ברווח או הפסד בנקודת זמן, עם העברת השליטה על הנדל"ן להשקעה ללקוח.

**2. מסים על הכנסה**

**1. מסים שוטפים**

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקייתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות. מאחר והחברה פועלת באמצעות חברות בנות במדינות שונות היא ממוסה בהתאם לשיעורי המס השונים בכל מדינה, ראו באור 24 להלן.

**2. מסים נדחים**

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקייתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות, מחושבים במידה והחברה צופה, בעתיד הנראה לעין, חלוקת רווחים הגוררת חבות מס נוספת.

**ח. חכירות**

החברה מטפלת בחוזה כחזרה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

**החברה כמחכיר**

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו ב-IFRS 16:

**חכירה תפעולית**

החברה הגיעה למסקנה כי הסכמי החכירה מסווגים כחכירה תפעולית לאור פרק הזמן הקצר ביחס לאורך החיים של נכסי הבסיס.

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

בנינים (למעט רכיב הקרקע)	%	בעיקר %
כלי רכב	2-3	2
ריהוט וציוד משרדי	15	15
מחשבים ותוכנות	6-15	7
שיפורים במושכר	25-33	33
	10	10

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם.

י. עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימוש המיועד או מכירתם. עלויות אשראי כוללות הוצאות ריבית והוצאות אחרות המתהוות לישות בקשר לקבלת כספים באשראי. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי שאינן ספציפיות על פי שיעור היוון משוקלל. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

יא. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בהקמה המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך במידה שקיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים, שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים. הערכות השווי מתבצעות אחת לשנה, בדרך כלל במסגרת הדוח התקופתי, בנוסף, כאשר מתגלים סימנים לשינויים מהותיים בשווי הנכסים, החברה פועלת לביצוע הערכות שווי כאמור באותו המועד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ב. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

1.1 החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו (בעיקר הלוואות, פקדונות ולקוחות) יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

1.2 נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כוללים נגזרים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים מגדרים והגידור הינו אפקטיבי בהתאם.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

3. התחייבויות פיננסיות

3.1 תחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את התחייבויות הפיננסיות (בעיקר הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב) בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של התחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט להתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נגזרים.

3.2 התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כוללות נגזרים. במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות פיננסיות אלה בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.

ג. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מדד המחירים לצרכן ושערי חליפין, עסקאות צילינדר על מטבע חוץ ועסקאות החלפה של שיעורי ריבית (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות במדד המחירים לצרכן, בשערי החליפין של מטבע חוץ ובשיעורי הריבית.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מיידית לרווח או הפסד.

עסקאות גידור העונות על הקריטריונים של עסקאות גידור (הגנה) (עסקאות IRS לקיבוע מרכיב הריבית המשתנה) מטופלות כדלקמן:

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מיידית לרווח או הפסד.

רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, בתקופות שהכנסת ריבית או הוצאת ריבית מוכרות או כאשר מכירה חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הוא נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלותם כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) מהמכשיר המגדר.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה) (המשך)

עסקאות גידור העונות על הקריטריונים של עסקאות גידור השקעה נטו בפעילות חוץ (עסקאות פרוורד על שערי החליפין) מטופלות כדלקמן:

גידור השקעה נטו בפעילות חוץ, לרבות גידור של פריט כספי המטופל כחלק מההשקעה נטו, מטופל באופן דומה לגידור תזרימי מזומנים. רווחים או הפסדים המתייחסים לחלק האפקטיבי של הגידור (הפרשי שער) נזקפים לרווח כולל אחר, בעוד שרווחים או הפסדים המתייחסים לחלק הלא אפקטיבי של הגידור נזקפים לרווח או הפסד. עם מימוש פעילות החוץ מועבר הרווח או ההפסד המצטבר שהוכר ברווח (הפסד) כולל אחר לרווח או הפסד.

יד. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בחברה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי החברה, ולא ניתן לשלם ישירות לחברה. מרביתם המוחלט של עובדי החברה חתומים על סעיף 14ב.

טו. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים ונושאי משרה בכירה של הקבוצה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים.

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים ההוניים שהוענקו במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל, לפרטים נוספים ראו באור 22 להלן.

טז. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

להלן סוגי הפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

היטלים

היטלים המוטלים על החברה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות 21 IFRIC, לפיה ההתחייבות לתשלום היטל תוכר רק בעת קרות האירוע היצר את המחויבות לתשלום.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

1. תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים.

2. תיקונים ל-IFRS 9 מכשירים פיננסיים ו-IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים

ביום 30 במאי 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) תיקונים לתקן דיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "IFRS 7") המתקנים היבטים מסוימים של סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים. התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים:

גריעה של התחייבות פיננסית אשר מסולקת באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית - ישות ראשית לגרוע התחייבות פיננסית (או חלק ממנה) המסולקת במזומן באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק בהתקיים תנאים מוגדרים. האפשרות הנ"ל מהווה מדיניות חשבונאית וישות אשר תבחר ליישם מדיניות זאת נדרשת ליישמה על כלל ההתחייבויות אשר מסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.

הערכת מאפייני תזרים מזומנים חוזיים לצורך סיווג של נכסים פיננסיים - התיקונים מבהירים כיצד להעריך את מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של נכסים פיננסיים הכוללים מאפיינים הקשורים לסביבה, חברה וממשל (ESG) ומאפיינים מותנים דומים אחרים. בנוסף, התיקונים מרחיבים את הגדרת המונח Non-Recourse וכן, מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (CLIs).

גילויים - דרישות גילוי חדשות התוספו ל-IFRS 7 עבור נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים חוזיים המתייחסים לאירועים מותנים (כולל אלו הקשורים ל-ESG), ומכשירים הונניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVTOCI).

התיקונים לתקנים ייושמו למפרע החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחריו. אימוץ מוקדם יותר אפשרי בכפוף למתן גילוי. בנוסף, ישות ראשית ליישם מוקדם רק את התיקונים הקשורים לסיווג נכסים פיננסיים והגילויים הקשורים בהם תוך מתן גילוי. ישות לא תציג מידע השוואתי אך, היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות זאת ללא שימוש בראיה לאחור ("hindsight").

החברה בוחנת את השלכות התיקונים לעיל על דוחותיה הכספיים המאוחדים.

באור 3: - עיקרי האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. בגיבוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח. שינוי מהותי באומדנים בהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד בתקופה שבה הם נוצרו. השווי ההוגן נקבע על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה, או על בסיס עסקת מכירה של הנכסים. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים, אומדן שווי זכויות בנייה, והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

- מדידה מהימנה של נדל"ן להשקעה בהקמה

לצורך הבחינה האם השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, מביאה הקבוצה בחשבון, בין היתר, את הקריטריונים הרלוונטיים הבאים:

1. מיקום הנדל"ן בהקמה באיזור שבו השוק מפותח ונזיל.
2. ציטוט מחיר מעסקאות אחרונות או הערכות קודמות של רכישה או מכירה של נכסים במצב ומיקום דומים.
3. חתימה על הסכם הקמה עם קבלן מבצע.
4. השגת היתרי בניה.
5. אחוז מהשטחים המיועדים להשכרה אשר הושכר לשוכרים.
6. אומדן מהימן של עלויות הקמה.
7. אומדן מהימן של שווי הנכס המוגמר.

כאשר בחינת הגורמים לעיל מעלה כי שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן נמדד לפי שווי ההוגן בהתאם למדיניות הקבוצה לגבי נדל"ן להשקעה. כאשר מדידה מהימנה אינה אפשרית, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות בניכוי הפסד מירידת ערך, במידה שקיים.

- נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ומקורה ואסטרטגיית תכנון המס. בהתאם לשינויים בהנחות אלו, החברה תיצור או תבטל הכרה בנכס מס נדחה.

- חוסר ודאות לגבי טיפולים מסים על הכנסה

החברה בוחנת את מידת האי וודאות בהכרה של רשות המיסים בעמדות המס שלה ואת הסיכונים בחיוב ריביות והוצאות מס נוספות. החברה לוקחת בחשבון בין היתר את ניסיון העבר שלה ופרשנויות של חוקי המס. ההשלכות האפשריות הן שינוי סכום הוצאות המיסים על הכנסה.

באור 4: - מגזרי פעילות

א. כללי

1. הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן. עיקר הפעילות הינה נכסים מניבים, לשימוש כמשרדים בארץ ובחול"ל. לקבוצה נכסים מניבים בחול"ל (בלגיה, קנדה ופולין) המוחזקים באמצעות חברות רשומות בחול"ל, וכן נכסים מניבים בארץ.
2. כל ההכנסות וההוצאות לרבות הנהלה וכלליות מוקצות למגזרים התפעוליים היות והנהלת החברה בוחנת את פעילותה בהתאם למגזרים אלו.
3. נכסי המגזר כוללים את כל הנכסים התפעוליים בהם משתמש המגזר ומורכבים בעיקר מנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה. ההתחייבויות של המגזר כוללות אל כל ההתחייבויות התפעוליות הנובעות מהפעילויות של המגזר ומורכבות בעיקר מההתחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים וזכאים ויתרות זכות. הנכסים וההתחייבויות של המגזר אינם כוללים נכסים והתחייבויות המיוחסים למס הכנסה.

ב. מידע לפי מגזרי פעילות

מידע תוצאתי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025

ישראל	פולין	קנדה	בלגיה	סה"כ
אלפי ש"ח				
128,892	116,993	85,629	18,732	350,246
(99)	(370)	(11,494)	-	(11,963)
<u>128,793</u>	<u>116,623</u>	<u>74,135</u>	<u>18,732</u>	<u>338,283</u>
97,347	88,300	106,946	9,786	302,379
				(142,357)
<u>160,022</u>				
1,400	9,517	(3,505)	(2,813)	4,599
-	-	66,825	-	66,825
1,811	607	11,514	16	13,948
<u>52,218</u>	<u>37,117</u>	<u>19,080</u>	<u>7,684</u>	<u>116,099</u>

הכנסות:

הכנסות מהשכרת נכסים לפני הפחתות

הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים

סה"כ הכנסות מהשכרת נכסים

תוצאות המגזר

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

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

רווח ממכירת/הפקעת נכס

פחת והפחתות

השקעות הוניות

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
ישראל	פולין	קנדה	בלגיה	סה"כ
אלפי ש"ח				
125,670	105,755	98,490	19,389	349,304
(87)	(536)	(10,651)	-	(11,274)
<u>125,583</u>	<u>105,219</u>	<u>87,839</u>	<u>19,389</u>	<u>338,030</u>
94,112	25,276	33,847	9,710	162,945
				(167,456)
				<u>(4,511)</u>
(49)	(42,324)	(26,970)	(2,760)	(72,103)
1,596	1,011	10,673	36	13,316
<u>87,788</u>	<u>61,041</u>	<u>24,449</u>	<u>10,493</u>	<u>183,771</u>

**הכנסות:**

הכנסות מהשכרת נכסים לפני הפחתות  
הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים

סה"כ הכנסות מהשכרת נכסים

תוצאות המגזר

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על ההכנסה

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

פחת והפחתות

השקעות הוניות

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע לפי מגזרי פעילות (המשך)

מידע תוצאתי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				
ישראל	פולין	קנדה	בלגיה	סה"כ
אלפי ש"ח				
120,589	95,328	96,372	19,525	331,814
(89)	(618)	(10,276)	-	(10,983)
120,500	94,710	86,096	19,525	320,831
84,838	8,465	238,730	(2,181)	329,852
				(198,816)
				131,036
				79,819
				(14,571)
				151,785
				(55,565)
				(1,830)
				29,746
				-
				29,746
				-
				12,904
				48
				10,298
				1,199
				1,359
				169,454
				10,566
				59,300
				40,104
				59,484

**הכנסות:**

הכנסות מהשכרת נכסים לפני הפחתות

הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים

סה"כ הכנסות מהשכרת נכסים

תוצאות המגזר

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה

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

רווח מהפקעת נכס

פחת והפחתות

השקעות הוניות

באור 4 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. מידע לפי מגזרי פעילות (המשך)

נכסי המגזרים

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
2,335,977	2,569,033	ישראל
1,264,114	1,289,983	פולין
1,621,635	1,565,101	קנדה
252,768	255,205	בלגיה
15,551	8,672	נכסים שלא הוקצו
<u>5,490,045</u>	<u>5,687,994</u>	

התחייבויות המגזרים

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
2,543,164	2,607,317	ישראל
492,185	472,845	פולין
704,829	633,226	קנדה
88,383	84,541	בלגיה
266,020	283,146	התחייבויות שלא הוקצו
<u>4,094,581</u>	<u>4,081,075</u>	

באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר		ריבית	
2024	2025	אפקטיבית ליום	
אלפי ש"ח		31 בדצמבר, 2025	
		%	
10,736	8,993	2.8	מזומנים בקופה ובבנק בשקלים
14,908	9,339	0-2.35	מזומנים בקופה ובבנק במטבע חוץ
95,267	333,958	3.7-4.6	פקדונות לזמן קצר בשקלים
54,352	69,945	1.2-2.4	פקדונות לזמן קצר במטבע חוץ (*)
<u>175,263</u>	<u>422,235</u>		

(\*) להלן הרכב פקדונות לזמן קצר במטבע חוץ:

43,198	54,708	דולר קנדי
11,154	15,237	זלוטי
<u>54,352</u>	<u>69,945</u>	

באור 6: - לקוחות

א. להלן ההרכב:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
21,300	21,213
(2,896)	(3,154)
<u>18,404</u>	<u>18,059</u>

בגין לקוחות נדל"ן  
בניכוי - הפרשה להפסדי אשראי

חובות הלקוחות אינם נושאים ריבית. ירידת ערך לקוחות מטופלת באמצעות רישום הפרשה לחובות מסופקים. באשר לתנאי ההצמדה ראו באור 19ה'.

ב. להלן ניתוח יתרת הלקוחות נטו, לפי תקופת הפיגור בגבייה ביחס לתאריך הדיווח:

לקוחות שמועד פרעונם עבר והפיגור בגבייתם הינו	לקוחות שטרם הגיע מועד פרעונם (ללא פיגור בגבייה)			
	עד 30 יום	30-60 יום	60-90 יום	מעל 90 יום
סה"כ	אלפי ש"ח			

31 בדצמבר, 2025

21,213	4,266	453	1,411	6,355	8,728
(3,154)	(2,231)	(155)	(205)	(563)	-

לקוחות נדל"ן

הפרשה להפסדי אשראי

31 בדצמבר, 2024

21,300	3,829	440	880	5,785	10,366
(2,896)	(2,456)	(143)	(231)	(66)	-

לקוחות נדל"ן

הפרשה להפסדי אשראי

באור 7: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
6,600	6,584
1,859	1,500
-	80,383
7,718	1,673
4,608	9,381
<u>20,785</u>	<u>99,521</u>

הוצאות מראש מוסדות בגין הפקעת נכסים בקנדה (1) מקדמות לספקים וסכומים לקבל בגין עבודות התאמה חייבים אחרים

(1) בגין תשלום עבור הפקעת נכס בחברת הבת בקנדה (לפרטים ראו באור 10ג'2 להלן).

באור 8: - נגזרים

א. להלן מידע לגבי הרכב עסקאות בנגזרים של החברה:

שווי הוגן באלפי ש"ח		מועד סיום העסקה	נתוני העסקה	יתרת ערך נקוב באלפי ש"ח		בסיס הצמדה	סוג העסקה
31.12.24	31.12.25			31.12.24	31.12.25		
<u>עסקאות אקדמה על המדד</u>							
<u>עליית מדד שנתית</u>							
-	(1,280)	עסקאות שמסתיימות בשנת 2028	1.67%-2.31%	-	150,000	מדד	
(39)	(3,101)	עסקאות שמסתיימות בשנת 2027	1.87%-2.81%	50,000	400,000	מדד	
158	(2,561)	עסקאות שמסתיימות בשנת 2026	2.58%-2.85%	325,000	325,000	מדד	
2,654	-	עסקאות שמסתיימות בשנת 2025	2.51%-2.9%	450,000	-	מדד	
<b>2,773</b>	<b>(6,942)</b>			<b>825,000</b>	<b>875,000</b>		
<u>יתרת ערך נקוב באלפי אירו</u>							
<u>שיעור קיבוע ריבית</u>							
453	210	17/12/2026	0.49%	4,103	3,916	אירו	<u>עסקאות קיבוע ריבית האירו</u>
1,080	505	31/12/2026	0.47%	9,315	8,775	אירו	
(420)	(287)	29/01/2027	2.65%	10,940	10,484	אירו	
(825)	(541)	29/09/2028	2.71%	9,377	9,134	אירו	
(862)	(246)	14/09/2029	2.27%	27,834	26,842	אירו	
(302)	(4)	14/03/25-14/09/29	2.20%	12,412	12,043	אירו	
(688)	(53)	30/09/25-14/09/29	2.21%	30,125	30,017	אירו	
(537)	(123)	31/12/25-14/09/29	2.24%	23,151	23,151	אירו	
58	-	14/03/2025	3.30%	8,772	-	אירו	
1,498	-	30/09/2025	0.79%	31,312	-	אירו	
989	-	31/12/2025	0.855%	20,973	-	אירו	
198	-	31/12/2025	0.23%	2,821	-	אירו	
<b>642</b>	<b>(539)</b>			<b>191,135</b>	<b>124,362</b>		
<u>יתרת ערך נקוב באלפי אירו</u>							
<u>שיעור קיבוע ריבית</u>							
<b>(60)</b>	<b>(3)</b>	17/12/26 - 14/09/29	2.32%	<b>3,833</b>	<b>3,833</b>	אירו	<u>עסקאות קיבוע ריבית האירו - שתחילתן במועד עתידי</u>
<u>יתרת ערך נקוב באלפי זלוטי</u>							
<u>שיעור קיבוע ריבית</u>							
628	(73)	02/10/2028	4.56%	14,357	13,790	זלוטי	<u>עסקאות קיבוע ריבית הזלוטי</u>
303	87	02/10/2028	4.24%	5,743	5,516	זלוטי	
(622)	274	31/12/25 - 14/09/29	4.60%	17,665	17,665	זלוטי	
467	-	31/12/2025	2.45%	16,037	-	זלוטי	
63	-	31/12/2025	2.37%	2,123	-	זלוטי	
<b>839</b>	<b>288</b>			<b>55,925</b>	<b>36,971</b>		

באור 8: - נגזרים (המשך)

שווי הוגן באלפי ש"ח		מועד סיום העסקה	נתוני העסקה	יתרת ערך נקוב באלפי אירו		בסיס הצמדה	סוג העסקה
31.12.24	31.12.25			31.12.24	31.12.25		
<b>שערי חליפין אירו/ש"ח</b>							
-	361	07/01/2026	3.74-3.956	-	24,000	אירו	<u>עסקאות צילינדר על האירו</u>
-	8,590	15/04/2026	4.1-4.5	-	25,000	אירו	
-	4,442	06/07/2026	3.9-4.3025	-	26,000	אירו	
-	2,068	06/10/2026	3.755-4.1480	-	28,000	אירו	
4,152	-	07/01/2025	3.97-4.06+call 4.35	24,000	-	אירו	
2,829	-	15/04/2025	3.875-4.155	25,000	-	אירו	
4,177	-	03/07/2025	3.96-4.228	23,000	-	אירו	
6,415	-	06/10/2025	4.06-4.38	24,000	-	אירו	
<b>17,573</b>	<b>15,461</b>			<b>96,000</b>	<b>103,000</b>		
<b>שערי חליפין ד.קנדי/ש"ח</b>							
-	4,514	07/01/2026	2.4575-2.7	-	35,000	ד.קנדי	<u>עסקאות צילינדר על הדולר הקנדי</u>
-	10,242	15/04/2026	2.61-2.82	-	37,500	ד.קנדי	
-	3,889	08/07/2026	2.41-2.65	-	40,000	ד.קנדי	
-	630	08/10/2026	2.3050-2.56	-	20,000	ד.קנדי	
-	936	15/10/2026	2.3-2.527	-	37,000	ד.קנדי	
1,885	-	07/01/2025	2.63-2.71+buy call 2.9	20,000	-	ד.קנדי	
1,563	-	07/01/2025	2.64-2.77+buy call 2.965	15,000	-	ד.קנדי	
2,893	-	15/04/2025	2.582-2.866	37,500	-	ד.קנדי	
3,519	-	08/07/2025	2.591-2.796	40,000	-	ד.קנדי	
1,078	-	08/10/2025	2.615-2.8	10,000	-	ד.קנדי	
3,473	-	15/10/2025	2.6355-2.88	27,000	-	ד.קנדי	
1,361	-	15/10/2025	2.6355-2.717+buy call 2.87	10,000	-	ד.קנדי	
<b>15,772</b>	<b>20,211</b>			<b>159,500</b>	<b>169,500</b>		
<b>טווח שערי פרוורד ד.קנדי/ש"ח</b>							
-	26,100	1.2026-10.2026	2.375-2.608	-	149,350	ד.קנדי	<u>עסקאות פרוורד דולר קנדי/שקל</u> 5 עסקאות פרוורד נטו, על הדולר הקנדי
24,858	-	1.2025-10.2025	2.61-2.78	159,350	-	ד.קנדי	9 עסקאות פרוורד נטו, על הדולר הקנדי
<b>טווח שערי פרוורד אירו/ש"ח</b>							
-	14,589	1.2026-12.2026	3.749-4.129	-	115,212	אירו	<u>עסקאות פרוורד אירו/שקל</u> 7 עסקאות פרוורד על האירו
24,938	-	1.2025-12.2025	3.939-4.57	105,212	-	אירו	8 עסקאות פרוורד על האירו
<b>24,938</b>	<b>14,589</b>			<b>105,212</b>	<b>115,212</b>		
<b>87,335</b>	<b>69,165</b>						<b>סך הכל נטו</b>

(\* עליית שערי החליפין, ביחס לש"ח, בשיעור של 5% תגרום לקיטון בנכס בגין מצבת הנגזרים האמורים בסך של כ-64 מיליוני ש"ח ואילו ירידה בשיעור של 5% תגרום לגידול בנכס בגין מצבת הנגזרים בסך של כ-71 מיליוני ש"ח.

באור 9: - הלוואות

31 בדצמבר		שיעור ריבית אפקטיבית שנתית צמוד דולר קנדי %	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
226	170	7.7	הלוואות לשותפים בחברות מאוחדות בקנדה
25,988	-	3.2	הלוואה לרוכש נכס בקנדה
<u>26,214</u>	<u>170</u>		

באור 10: - נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
4,998,308	4,800,554	יתרה ליום 1 בינואר
107,151	82,035	<u>תוספות במשך השנה</u>
(202,744)	(146,892)	השקעות בנדל"ן
2,719	-	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(46,906)	15,794	מיון מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה
(139,780)	(49,063)	התאמת שווי הוגן
		סך הכל תוספות
(46,700)	-	<u>גריעות במשך השנה</u>
(11,274)	(11,963)	העברה לנכסים המוחזקים למכירה
(57,974)	(11,963)	פחת והפחתות
		סך הכל גריעות
<u>4,800,554</u>	<u>4,739,528</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

1. כל נכסי הנדל"ן להשקעה מסווגים ברמה 3 במדרג השווי ההוגן. לא היו מעברים בין רמה 3 לרמה 1 או 2 בשנים 2024-2025.

2. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס וכן על בסיס עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לנדל"ן שבבעלות החברה, תוך התאמה למאפייני הנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם. בחישוב השווי ההוגן השתמשו מעריכי השווי בשיעורי היוון כמפורט בסעיף ו' להלן. שיעורי היוון תלויים בעיקר בסוג הנכס ומיקומו, שיעור התפוסה ופרופיל השוכרים.

הנדל"ן להשקעה מורכב בעיקר מבנייני משרדים המושכרים לצדדים שלישיים, ומקרקעות המיועדות לפיתוח עתידי למגורים או קרקעות המיועדות לנדל"ן להשכרה, אשר עתידים לשמש להפקת דמי שכירות.

באור 10: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. רכישת נדל"ן להשקעה

1. בשנת הדוח השקיעה החברה בנדל"ן להשקעה כ-82 מיליוני ש"ח בעיקר בגין התאמות לדיירים במדינות הפעילות והרחבת מתחמי Brain Embassy בפולין ובישראל.

ג. מימוש נדל"ן להשקעה

1. במהלך חודש מרס 2025 השלימה החברה בישראל 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 ופרעה הלוואה כנגד הנכס בסך של כ-12 מיליוני ש"ח.

2. בחודש אוגוסט 2022, הפקיע מחוז אונטריו בקנדה, את הנכסים Fraser 7 ו-Atlantic 2 הממוקמים ב-Liberty Village שהיו בבעלות החברה ביחד עם שותף מקומי (חלק החברה 50%) לטובת עבודת פיתוח איזורי 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.

לאחר תקופת הדוח, בהמשך לסיכום מסוף חודש דצמבר 2025, ביום 21 בינואר 2026, חתמו חברת הבת בקנדה והרשויות בקנדה על הסכם פשרה סופי למתן פיצוי נוסף, כולל ריבית, בסך כולל של כ-69.4 מיליוני דולר קנדי (סך של כ-161 מיליוני ש"ח, חלק החברה 50%, כ-80 מיליוני ש"ח) אשר שולמו בסוף חודש ינואר 2026. בדוח רווח והפסד לשנת 2025 נרשמו הכנסות מהפקעת נכס בסך של כ-66.8 מיליוני ש"ח והכנסות ריבית בסך של כ-12.9 מיליוני ש"ח.

ד. באשר לשעבודים ראו באור 20א'.

באור 10: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. להלן תיאור נתונים משמעותיים שאינם נצפים המשמשים להערכה:

מדינה	סוג הנכס	טכניקת הערכה	נתונים משמעותיים שאינם נצפים	שווי הוגן (* 31.12.25 אלפי ש"ח
ישראל	מבנים	- היוון תזרים מזומנים, בחלק מהנכסים בדיקה לפי גישת ההשוואה.	- שיעור היוון 5.5%-7.75% (משרדי ממשלה ושגרירויות לפי 5.5% והיתר בעיקר לפי 6.25%-6.75%) - דמי שכירות לחודש למ"ר פנוי 75-115 ש"ח.	1,871,194
פולין	מבנים	ההערכה בגישות היוון תזרימי מזומנים DCF היוון ל- 10 שנים ותזרים מייצג מהשנה 11 והלאה.	- שיעור היוון ל- 10 שנים 6.25%-9.75% (בממוצע 8.6%) - שיעור היוון מהשנה ה-11 והלאה 6.25%-9.25% (בממוצע 8.0%) - דמי שכירות מייצגים לחודש כ-24-11 אירו למ"ר.	1,140,209
	קרקעות	- בשיטת ההשוואה, תוך התאמה למאפייני הנכס.	- אומדן שווי למ"ר לפי עסקאות דומות לאחר התאמות	60,942
קנדה	מבנים	היוון תזרים מזומנים בוצע בשני מודלים (Direct Capitalization Method and DCF), וכן בדיקת סבירות במודל ההשוואה	- שיעורי היוון בין 6.25%-7.75% (ממוצע 6.78%) - דמי שכירות מייצגים בין 17-30 דולר קנדי ל-SF לשנה.	1,054,329
	קרקעות לפיתוח	לפי פוטנציאל הפיתוח העתידי שלהם למשרדים או למגורים, בשיטת ההשוואה, תוך התאמות מיוחדות לפי מאפייני הנכס. חלק מהקרקעות משמשות כיום כמגרשי חנייה או למבנים מסחריים זמניים.	- לפי אומדן שווי ל-SF מבונה משרדים ו-SF מבונה למגורים.	367,259
בלגיה	מבנים	היוון תזרים מזומנים עם ערך שייך	- שיעור היוון בין 6%-7%. - דמי שכירות מייצגים בין 127-198 אירו למ"ר לשנה.	245,595

(\* עלייה בשיעור הריבית להיוון של 0.25% תגרום לירידה בשווי הנכסים בסך של כ-138 מיליוני ש"ח. ואילו ירידה בשיעור הריבית להיוון של 0.25% תגרום לעלייה בשווי הנכסים בסך של כ-152 מיליוני ש"ח.

באור 11: - נדל"ן להשקעה בהקמה

א. הרכב ותנועה

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
168,301	215,550
72,446 (25,197)	31,645 (11,195)
215,550	236,000

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במשך השנה

השקעות בנדל"ן בהקמה  
התאמת שווי הוגן

יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה

נכון לתאריך פרסום הדוח, הסתיימו עבודות החפירה, הדיפון והביסוס של החניון התת קרקעי, בעלות כוללת של כ-221 מיליוני ש"ח (כולל עלויות מימון ולא כולל השלמת הקמת הדאטה סנטר ומערכות הדרושות להפעלת החניון), כתשתית לפרויקט משרדים עתידי של עד כ-65 אלפי מ"ר. חלק מהשטח התת קרקעי והשטח הטכני מיועד לדאטה סנטר בהיקף של 16 מגה ואט חשמל.

באור 11: - נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ג. באשר לשעבודים ראו באור 20א'.

ד. להלן תיאור נתונים משמעותיים שאינם נצפים המשמשים להערכת נדל"ן להשקעה בהקמה

שוי הוגן  
31.12.25  
אלפי ש"ח

אלפי ש"ח	נתונים משמעותיים שאינם נצפים	טכניקת הערכה	מדינה
236,000	אומדן שווי למ"ר מבונה, לפי 1,900 ש"ח. מהוון לפי מרכיב דחייה	בשיטת ההשוואה לפי שווי למ"ר מבונה בהתבסס על ניצול זכויות בנייה בתוספת עלויות שהושקעו.	ישראל

ה. עלויות אשראי שהווננו לנדל"ן להשקעה בהקמה הינן כ-13,769 אלפי ש"ח, כ-13,081 וכ-9,414 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023, בהתאמה.

באור 12: - השקעות בחברות מוחזקות - חברות מאוחדות

מידע נוסף בדבר חברות מאוחדות המוחזקות במישרין על ידי החברה

סך הכל	היקף ההשקעה בחברה אלפי ש"ח	הלוואות	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה %	מדינת התאגדות	
<b>2025</b>					
227,763	227,763	-	100%	ישראל	אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ
823,642	823,642	-	100%	קנדה	אדגר קנדה אינק
13,364	13,151	213	19.9%	בלגיה	(1) Adgar Poland NV
1	1	-	100%	ישראל	אי.בי.סי. (יד-אליהו) ניהול ואחזקה בע"מ
3,840	3,840	-	100%	ישראל	אי.בי.סי. (יד-אליהו) ניהול חניונים בע"מ
<b>1,068,610</b>	<b>1,068,397</b>	<b>213</b>			
<b>2024</b>					
213,076	213,076	-	100%	ישראל	אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ
812,649	812,649	-	100%	קנדה	אדגר קנדה אינק
10,646	10,407	239	19.9%	בלגיה	(1) Adgar Poland NV
319	319	-	100%	ישראל	אי.בי.סי. (יד-אליהו) ניהול ואחזקה בע"מ
4,811	4,811	-	100%	ישראל	אי.בי.סי. (יד-אליהו) ניהול חניונים בע"מ
<b>1,041,501</b>	<b>1,041,262</b>	<b>239</b>			

(1) החברה מחזיקה באופן ישיר 19.9% ודרך חברת הבת אדגר אחזקות בינלאומיות 80.1%.

באור 13: - אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

ההרכב

31 בדצמבר 2024				31 בדצמבר 2025			
סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה		סה"כ	ללא הצמדה	בהצמדה	
		למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו			למדד המחירים לצרכן	במטבע חוץ או בהצמדה לו
אלפי ש"ח				אלפי ש"ח			
363,630	-	35,425	328,205	354,509	-	163,755	190,754

חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך (ראו באור 17 להלן)

באור 14: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
22,095	23,747

חובות פתוחים

החובות לספקים אינם נושאים ריבית. לגבי תשלומים הקשורים בפרוייקטים בבנייה, הכרוכים בהליכי בדיקות ואישורי תשלומים מורכבים יותר, התשלומים מבוצעים בדרך כלל תוך פרק זמן של כחודשיים עד שלושה חודשים.

באור 15: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
13,163	7,928
13,834	15,695
11,576	13,793
21,961	20,905
10,131	10,120
11,778	13,978
82,443	82,419

הכנסות שכ"ד ואחזקה מראש  
 עובדים ומוסדות בגין שכר (ראו באור 26)  
 הוצאות לשלם  
 זכאים בגין השקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה  
 פקדונות מדיירים  
 זכאים שונים

באור 16: - אגרות חוב

א. תנאי אגרות החוב

זמני פירעון ריבית	זמני פירעון קרן	אחוז ריבית שנתית נקובה	אחוז ריבית שנתית אפקטיבית	הצמדה למדד המחירים לצרכן	יתרת קרן		מועדי הנפקה כולל הרחבות סדרה	סדרת אגרות החוב
					יתרת ע.ג.	יתרת קרן בספרים ליום 31 בדצמבר 2025		
					<b>מיליוני ש"ח</b>			
ביום 1 בספטמבר 2018 ובימים 1 במרס ו-1 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2027 (כולל)	5 פרעונות שווים ביום 1 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל)	2.85%	כ-2.48%	מדד פברואר 2018	כ-324	כ-271.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ מרס 2018</li> <li>▪ אפריל 2018</li> <li>▪ מאי 2019</li> <li>▪ דצמבר 2019</li> </ul>	<b>סדרה י'</b> הנפקת 678.726 מיליוני ש"ח ע.ג. בתמורה נטו של כ-706 מיליוני ש"ח
בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2029 (כולל) וביום 31 במרס 2030.	16% מהקרן ב-4 תשלומים שנתיים שווים ביום 31 במרס בכל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל). 84% מהקרן ב-5 תשלומים שנתיים שווים ביום 31 במרס בכל אחת מהשנים 2026 עד 2030 (כולל).	2.45%	כ-2.19%	מדד אוקטובר 2020	כ-550	כ-467.2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ דצמבר 2020</li> <li>▪ אפריל 2021</li> <li>▪ יוני 2021</li> <li>▪ יולי 2022</li> </ul>	<b>סדרה יא'</b> הנפקת 550 מיליוני ש"ח ע.ג. בתמורה נטו של כ-571 מיליוני ש"ח
בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2030 (כולל) וביום 31 במרס 2031.	60% מהקרן ב-4 תשלומים שנתיים שווים ביום 31 במרס בכל אחת מהשנים 2026 עד 2029 (כולל). 40% מהקרן ב-2 תשלומים שנתיים שווים ביום 31 במרס בכל אחת מהשנים 2030 עד 2031 (כולל).	0.43%	כ-3.06%	מדד דצמבר 2021	כ-719.9	625	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ינואר 2022</li> <li>▪ דצמבר 2022</li> <li>▪ אוגוסט 2023</li> </ul>	<b>סדרה יב'</b> הנפקת 625 מיליוני ש"ח ע.ג. בתמורה נטו של כ-565 מיליוני ש"ח
ביום 5 באוקטובר, 2024 ובימים 5 באפריל ו-5 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2033 (כולל) וביום 5 באפריל 2034.	ב-7 תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום 5 באפריל בכל אחת משנים 2028-2034 (כולל) לפי סדר התשלומים הבא: 10%, 12.5%, 10%, 15% ובכל אחד מהתשלומים החמישי, השישי והשביעי ישולם 17.5% מהקרן.	4.79%	כ-4.33%	מדד מאי 2024	כ-624.5	600	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ יוני 2024</li> <li>▪ ינואר 2025</li> <li>▪ יולי 2025</li> </ul>	<b>סדרה יג'</b> הנפקת 600 מיליוני ש"ח ע.ג. בתמורה נטו של כ-628 מיליוני ש"ח

באור 16: - אגרות חוב (המשך)

ב. אמות מידה לאגרות החוב

ס'	נושא אמת המידה	אמות מידה לסנקציית ריבית				אמות מידה לפירעון מלא			
		סדרה י'	סדרה יא'	סדרה יב'	סדרה יג'	סדרה י'	סדרה יא'	סדרה יב'	סדרה יג'
1	סך ההון העצמי	לא יפחת מ-730 מיליוני ש"ח.	לא יפחת מ-875 מיליוני ש"ח.	לא יפחת מ-920 מיליוני ש"ח.	לא יפחת מ-1,070 מיליוני ש"ח.	הון נמוך מ-630 מיליוני ש"ח לתקופה של 2 רבעונים רצופים.	הון נמוך מ-780 מיליוני ש"ח לתקופה של 2 רבעונים רצופים.	הון נמוך מ-820 מיליוני ש"ח לתקופה של 2 רבעונים רצופים.	הון נמוך מ-920 מיליוני ש"ח לתקופה של 2 רבעונים רצופים.
2	יחס הון עצמי למאזן בניכוי מזומנים ופקדונות	לא יפחת מ-22%.	לא יפחת מ-23%.			יחס נמוך מ-20% במשך 2 רבעונים רצופים			
3	יחס חוב מאוחד נטו ל- NOI מותאם	לא יעלה על 15.				יחס גבוה מ-18 במשך שני רבעונים רצופים		יחס גבוה מ-17 במשך שני רבעונים רצופים	
4	דירוג אגרות החוב	לא יפחת מ-A3.	לא יפחת מ-A2.			נמוך מ-Baa3			

מגבלות על חלוקת דיבידנד					
ס'	נושא אמת המידה	סדרה י'	סדרה יא'	סדרה יב'	סדרה יג'
1	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.			
2	חוב מאוחד נטו ל-CAP (חוב מאוחד נטו + הון)	לא יעלה על 76%.	לא יעלה על 75%.	לא יעלה על 74%.	לא יעלה על 73%.
3	הון לאחר החלוקה	לא יפחת מ-800 מיליון ש"ח.	לא יפחת מ-930 מיליון ש"ח.	לא יפחת מ-950 מיליון ש"ח.	לא יפחת מ-1,090 מיליון ש"ח.
סכום שלא חולק בפועל בשנה קלנדרית מתוך סכום החלוקה המירבי, יצטבר לזכותה של החברה אשר תהא רשאית לחלקו בתקופות שלאחר מכן.					

נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 עומדת החברה בכל אחת מאמות המידה לסדרות (י'-יג') המצויינות לעיל.

באור 16: - אגרות חוב (המשך)

ג. הרכב אגרות החוב:

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
2,161,262	2,218,480	אגרות חוב
(52,044)	(23,437)	ניכיון, נטו בגין אגרות החוב
(8,217)	(8,185)	הוצאות הנפקת אגרות החוב
15,508	14,430	ריבית לשלם
2,116,509	2,201,288	
(368,407)	(382,074)	בניכוי - חלויות שוטפות
<u>1,748,102</u>	<u>1,819,214</u>	

ד. להלן מועדי הפרעון של אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2025:

אלפי ש"ח		
382,074		בשנה ראשונה
369,021		בשנה השנייה
273,740		בשנה השלישית
291,315		בשנה הרביעית
885,138		בשנה החמישית ואילך
<u>2,201,288</u>		

ה. לעניין שווין ההוגן של אגרות החוב ראו באור 19' להלן.

ו. לעניין דירוג אגרות החוב, ראו באור 1' לעיל.

באור 17: - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומגופים פיננסיים אחרים

א. ההרכב:

שיעור ריבית שנתית אפקטיבית 31.12.2025		שיעור ריבית שנתית אפקטיבית 31 בדצמבר	
%		2024	2025
		אלפי ש"ח	
1.80-3.98	379,866	405,474	
1.92-5.71	452,660	477,211	
2.92-7.95	589,489	659,232	
7.36-7.60	39,021	40,671	
	1,461,036	1,582,588	
	(354,509)	(363,630)	
	1,106,527	1,218,958	

מתאגידים בנקאיים

בהצמדה למדד  
בהצמדה לאירו (\*)  
בהצמדה לדולר קנדי  
בהצמדה לזלוטי (\*)

סה"כ מתאגידים בנקאיים

בניכוי - חלויות שוטפות (ראו באור 13)

(\*) בגין הלוואות הנ"ל ביצעה החברה עסקאות IRS לקיבוע מרכיב הריבית המשתנה, לפרטים נוספים ראו באור 8 לעיל. שיעורי הריבית המוצגים כוללים את הריבית בגין עסקאות הקיבוע.

ב. להלן מועדי הפרעון של הלוואות מתאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר 2025:

אלפי ש"ח

354,509	בשנה ראשונה
294,970	בשנה השנייה
127,048	בשנה השלישית
523,784	בשנה הרביעית
160,725	בשנה החמישית ואילך
1,461,036	

ג. אמות מידה פיננסיות

החברה וחברות מאוחדות נדרשות לעמוד באמות מידה פיננסיות האמורים בסעיפים להלן:

אמות מידה בישראל

ההלוואה	מס'	אמת המידה
	1.	היחס שבין סך האשראי המובטח לנכס לבין שווי הנכס (לפי תקן 19) לא יעלה על 70%.
	2.	יחס חוב פיננסי נטו, ל-CAP נטו (הון+חוב פיננסי נטו) שלא יעלה על 0.8.
	3.	יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל-NOI לא יעלה בכל עת על 15. חריגה מעל יחס של 15 ועד ליחס של 16 תחוייב בתוספת ריבית של 0.25% עד לטווח של 12 חודשים מתחילת החריגה.
אשראי מתאגיד בנקאי	4.	יחס כיסוי חוב לא יפחת בכל עת מ-1.1 והחל מדוחות בגין שנת 2026 לא יפחת מיחס של 1.2.
	5.	היחס שבין סך האשראי המובטח לנכס לבין שווי הנכס לא יעלה על 72%.
	6.	יחס הון למאזן, בניכוי מזומנים, מעל 20%.
	7.	הון עצמי גבוה מ-800 מיליוני ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, עומדת החברה בכל אמות המידה האמורות לעיל.

באור 17: - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומגופים פיננסיים אחרים (המשך)

ג. אמות מידה פיננסיות (המשך)

אמות מידה בפולין

1. הסכמי הלוואות עם התניית הפרה צולבת

בחודש אוקטובר 2024 האריכו חברות הבנות בפולין הלוואות כנגד נכסים שמסתיימות בשנים 2024-2026, בסך כולל של כ-105 מיליוני אירו (כ-436 מיליוני ש"ח) עד לחודש ספטמבר 2029. שיעור הריבית השנתית בהלוואות הינו במרווח של 2.7%-3% מעל ריבית היורבור והן תיפרענה לשיעורין בהיקף של כ-3% בשנה.

הסכמי הלוואות כוללים התניית הפרה צולבת מהותית בין כל נכסי חברת הבת בפולין, למעט הנכסים BMW ו-Czackiego, אשר רכישתם מומנה על ידי תאגיד בנקאי אחר, כך שהשעבודים שהועמדו לטובת הבנק בגין הנכסים ישמשו כבטוחה ביחס לכל אחת מההלוואות. התקיימות ההתנייה כאמור באחד או יותר מהסכמי הלוואות, עלול להקים זכות להעמדת כל הסכמי הלוואות אלו לפירעון מיידי. אמות המידה הפיננסיות הקיימות בגין הנכסים עם האחריות הצולבת תיבחנה מידי רבעון קלנדרלי. עיקרי אמות המידה הפיננסיות המעודכנות כאמור, הינם כדלקמן:

- הממוצע המשוקלל של תקופת הסכמי השכירות בנכסים שהינם בתוקף לא יפחת מ-24 חודשים.
- יחס ה-LTV הכולל, ביחס לנכסים עם אחריות צולבת, לא יעלה על 50% ויפחת ב-2.5% לאחר שנה ראשונה ולאחר מכן יפחת ב-1.5% בכל שנה עד לתום תקופת הלוואות. לחברת הבת בפולין קיימת תקופת ריפוי של 6 חודשים בגין אי עמידה ביחס ה-LTV, שלאחריה תהיה לה אפשרות לבצע פירעון מוקדם חלקי עד לעמידה ביחס ה-LTV. במקרה בו יחס ה-LTV יעלה על שיעור של 50% לאורך כל תקופת הלוואות, חברת הבת בפולין תידרש לבצע פירעון מוקדם חלקי מיידי על מנת לעמוד ביחס ה-LTV.
- שיעור התפוסה הממוצע (כולל חוזים בינחברתיים) בכלל הנכסים עם האחריות הצולבת לא יפחת משיעור של 75%. לחברת הבת בפולין קיימת תקופת ריפוי של 12 חודשים בגין אי עמידה בשיעור התפוסה.
- יחס הכיסוי הכולל (Debt Service Coverage Ratio) ב-12 החודשים האחרונים ביחס לכלל הנכסים עם האחריות הצולבת ויחס הכיסוי כאמור הצפוי ב-12 החודשים הקרובים (על בסיס הסכמי שכירות חתומים) ביחס לכלל הנכסים עם האחריות הצולבת, לא יפחת מ-1.30. לחברת הבת בפולין קיימת תקופת ריפוי של 6 חודשים בגין אי עמידה ביחסי הכיסוי, שלאחריה תהיה לה אפשרות לבצע פירעון מוקדם חלקי עד לעמידה ביחסי הכיסוי. במקרה בו יחסי הכיסוי יפחתו מ-1.2, חברת הבת בפולין תידרש לבצע פירעון מוקדם חלקי מיידי על מנת לעמוד ביחסי הכיסוי.

2. הסכמי הלוואות עם התניות אחרות

- במסגרת קבלת הלוואות מבנק בגין נכס בפולין, התחייבה חברה מאוחדת בפולין כי היחס בין יתרת הלוואה לבין שווי הנכס לא יעלה על 60% וכי היחס בין ההכנסות משכירות מהנכס לבין התשלום השוטף של הלוואה בגינו (קרן + ריבית) לא יפחת מ-1.2.
- במסגרת קבלת הלוואות מבנק בגין נכס בפולין, התחייבה חברה מאוחדת בפולין כי היחס בין יתרת הלוואה לבין שווי הנכס לא יעלה על 50% וכי היחס בין ההכנסות משכירות מהנכס לבין התשלום השוטף של הלוואה בגינו (קרן + ריבית) לא יפחת מ-1.2.

יצוין, כי הסכמי הלוואות כוללים עילות להעמדה לפירעון מיידי, כמקובל בהסכמים מעין אלו, ובכלל זה בקשר עם חדלות פירעון, שינוי שליטה בחברה ואי עמידה בהתחייבויות מהותיות, לרבות בהחזר הלוואות.

בגין הלוואות המתוארות לעיל, ביצעה החברה עסקאות IRS לקיבוע מרכיב הריבית המשתנה, לפרטים ראו באור 8 לעיל.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, עומדת החברה בכל אמות המידה האמורות לעיל.

באור 17: - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומגופים פיננסיים אחרים (המשך)

ג. אמות מידה פיננסיות (המשך)

אמות מידה בקנדה

ההלוואה	מס'	אמת המידה
אשראי	1.	היחס בין ההכנסות משכירות מהנכס לבין התשלום השוטף של ההלוואה בגינו (קרן וריבית) לא יפחת מ-1.20.
מתאגיד בנקאי	2.	היחס בין ההכנסות משכירות מהנכס לבין התשלום השוטף של ההלוואה בגינו (קרן וריבית) לא יפחת מ-1.20.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, עומדת החברה בכל אמות המידה הנדרשות, למעט הלוואה אחת שאינה מהותית, המוצגת בסעיף התחייבויות לזמן קצר.

אמות מידה בבלגיה

על-פי הסכמי הלוואה למימון מבנים של חברה מאוחדת בבלגיה התחייבה החברה כי היחס בין יתרת הלוואה לבין שווי הנכס לא יעלה על 50% וכי היחס בין ההכנסות משכירות מהנכס לבין התשלום השוטף של ההלוואה בגינו (קרן וריבית) לא יפחת מ-1.25. במקרה של הפרת אמות המידה, ניתן לבצע פירעון חלקי על מנת לעמוד באמות המידה. בגין הלוואות המתוארות לעיל, ביצעה החברה עסקאות IRS לקיבוע מרכיב הריבית המשתנה, לפרטים ראו באור 8 לעיל.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, החברה עומדת באמות המידה.

ד. לעניין שעבודים - ראו באור 20א'.

באור 18: - נכסים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים

לחברה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן החברה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל הטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים.

31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
476	515	482

הוצאות בגין תוכניות להפקדה מוגדרת

כמו כן, החברה מפעילה תוכנית להטבה מוגדרת, לעובדים ותיקים ללא סעיף 14, בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד חושבה בחישוב פנימי ומוצגת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה.

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. הקבוצה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים בכדי לגדר כלכלית חשיפות מסוימות לסיכונים.

ניהול הסיכונים מבוצע בהתאם למדיניות שאושרה על ידי הדירקטוריון. הדירקטוריון מספק עקרונות לניהול הסיכונים הכולל, כמו גם את המדיניות הספציפית לחשיפות מסוימות לסיכונים, כגון סיכון שער חליפין, סיכון שיעור ריבית, סיכון אשראי, וכן שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים ומכשירים פיננסיים לא נגזרים.

1. סיכון שער חליפין

לשיעור הפיחות/תיסוף של הש"ח ביחס למטבעות במדינות בהן פועלת החברה השפעה על תוצאותיה הכספיות. החברה נוקטת במדיניות של צמצום החשיפה המטבעית בעת ביצוע ההשקעה במקרקעין בחו"ל על ידי לקיחת אשראי לרכישת הנכס במטבע המקומי. עם זאת נוצרה לחברה חשיפה עקב שימוש בהון ובכספי אשראי בש"ח (בעיקר באמצעות הנפקות אג"ח בש"ח) לצורך השקעות חדשות בחו"ל ועקב גידול בהון בחברות הבנות במשך השנים. על מנת להקטין את החשיפה מבצעת הנהלת החברה עסקאות הגנה מסוג פורוורד ועסקאות הגנה מסוג צילינדר, לפירוט העסקאות ראו באור 8 לעיל.

2. סיכון אשראי

לאור מספר השוכרים הרב והפיזור הגיאוגרפי, לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. בדרך כלל נדרשים השוכרים להעמיד בטחונות להבטחת תשלומים. בעת הצורך על מנת לצמצם סיכונים אשראי, הקבוצה נוהגת להגדיל את הבטחונות הנדרשים.

3. סיכון ריבית

לקבוצה נכסים והתחייבויות פיננסיות שנושאות ריבית קבועה או משתנה. במקרה של תנודתיות בשערי הריבית בשווקים הפיננסיים במדינות בהן פועלת הקבוצה, נחשפת הקבוצה לשינויים בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים בריבית קבועה. לגבי מכשירים פיננסיים בריבית משתנה קיים סיכון לשינוי בתזרים המזומנים של החברה.

על מנת לצמצם חשיפה זו נוהגת החברה לבצע עסקאות הגנה מפני שינויים בשערי הריבית. להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה (לפירוט בדבר מכשירים פיננסיים נגזרים ראו באור 8 לעיל):

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
		<u>מכשירים בריבית קבועה</u>
26,214	170	נכסים פיננסיים
(3,181,215)	(3,170,643)	התחייבויות פיננסיות
<u>(3,155,001)</u>	<u>(3,170,473)</u>	
		<u>מכשירים בריבית משתנה</u>
237,601	491,062	נכסים פיננסיים
(517,882)	(491,681)	התחייבויות פיננסיות (*)
<u>(280,281)</u>	<u>(619)</u>	

(\* בגין כ-466 מיליוני ש"ח בוצעו עסקאות IRS לקיבוע שיעור הריבית המשתנה. לפירוט העסקאות ראו באור 8 לעיל.)

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסיים (המשך)

4. סיכון נזילות

לחברה נכסים קבועים כגון נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע. מימוש נכסים אלו כרוך במציאת רוכש, ניהול משא ומתן ותלוי בתנאי השוק. על כן תהליך מכירת נכסים קבועים אלו יכול לארוך זמן רב.

במקביל לנכסים, לחברה התחייבויות לבנקים, שבמקרים מסוימים יכולים לדרוש פרעון מוקדם של ההתחייבויות. יחד עם זאת, היקף האשראי הבנקאי לנכס בודד ליום 31 בדצמבר 2025 אינו עולה על כ-66% משווי הנכס, למעט הלוואות בסך של כ-38 מיליוני ש"ח ששיעור ה-LTV שלהן הינו בטווח 68%-77%, ולפיכך החשיפה לפרעון מוקדם של הלוואות אינה גבוהה.

נכון למועד הדוח, לחברה מסגרות אשראי בנקאיות, שטרם נוצלו, בסך של 728 מיליוני ש"ח. כמו-כן לחברה מזומנים ושוי מזומנים בסך כ-422 מיליוני ש"ח.

5. סיכון מדד מחירים לצרכן

לחברה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל ועל כן קיימת לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן. נכון ליום 31 בדצמבר, 2025 לחברה התחייבויות צמודות מדד בסך כ-2,590 מיליוני ש"ח ומנגד קיימים לחברה נכסים, בשווי של כ-1,774 מיליוני ש"ח, אשר הכנסות החברה מהן הינן צמודות מדד.

על מנת לצמצם חשיפה זו נוהגת החברה לבצע עסקאות הגנה מפני שינויים במדד המחירים לצרכן. לפירוט נוסף ראו באור 8 לעיל.

ב. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

ליום 31 בדצמבר, 2025

יתרה במאזן	סך הכל	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה	
							אלפי ש"ח
1,461,036	1,636,771	170,876	548,061	163,911	342,241	411,682	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
23,747	23,747	-	-	-	-	23,747	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
20,300	20,300	8,295	3,983	4,026	3,996	-	התחייבויות אחרות
82,419	74,491	-	-	-	-	74,491	זכאים ויתרות זכות
2,201,288	2,452,422	947,731	326,616	317,528	426,385	434,162	אגרות חוב
9,139	9,139	-	4	1,435	3,297	4,403	נגזרים
<u>3,797,929</u>	<u>4,216,870</u>	<u>1,126,902</u>	<u>878,664</u>	<u>486,900</u>	<u>775,919</u>	<u>948,485</u>	

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. ריכוז סיכון נזילות פיננסיים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2024

יתרה במאזן	סך הכל	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה	
							אלפי ש"ח
1,582,588	1,794,642	692,527	149,483	198,787	332,122	421,723	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
22,095	22,095	-	-	-	-	22,095	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
20,031	20,031	10,129	1,139	3,315	5,448	-	התחייבויות אחרות
82,443	69,280	-	-	-	-	69,280	זכאים ויתרות זכות
2,116,509	2,339,156	874,359	258,420	399,502	407,100	399,775	אגרות חוב
4,845	4,845	129	630	898	2,266	922	נגזרים
<u>3,828,511</u>	<u>4,250,049</u>	<u>1,577,144</u>	<u>409,672</u>	<u>602,502</u>	<u>746,936</u>	<u>913,795</u>	

ג. שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן:

שווי הוגן		יתרה	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2024	2025	2024	2025
אלפי ש"ח			

התחייבויות פיננסיות

1,027,932	965,792	1,064,706	969,355	(1) הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה
2,103,110	2,228,567	2,116,509	2,201,288	(2) אגרות חוב (כולל ריבית לשלם)
<u>3,131,042</u>	<u>3,194,359</u>	<u>3,181,215</u>	<u>3,170,643</u>	סה"כ

(1) השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך שהתקבלו הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואה דומה בעלת 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.

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

סה"כ התחייבויות הנובעות מפעילות מימון	התחייבות בגין חכירה	נגזרים	אגרות חוב	הלוואות לזמן ארוך	
3,607,693	1,451	(44,854)	2,186,109	1,464,987	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2022</u>
(78,744)	(454)	12,205	(122,221)	31,726	תזרים מזומנים
77,378	-	(1,901)	-	79,279	השפעת שינויים בשערי חליפין
11,646	-	11,646	-	-	השפעת שינויים בשווי ההוגן
77,111	(92)	-	67,876	9,327	שינויים אחרים
3,695,084	905	(22,904)	2,131,764	1,585,319	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2023</u>
(11,959)	(412)	11,380	(98,008)	75,081	תזרים מזומנים
(85,648)	-	-	-	(85,648)	השפעת שינויים בשערי חליפין
7,331	-	7,331	-	-	השפעת שינויים בשווי ההוגן
90,636	47	-	82,753	7,836	שינויים אחרים
3,695,444	540	(4,193)	2,116,509	1,582,588	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר 2024</u>
(46,359)	(424)	2,809	24,897	(73,641)	תזרים מזומנים
(58,111)	-	-	-	(58,111)	השפעת שינויים בשערי חליפין
8,581	-	8,581	-	-	השפעת שינויים בשווי ההוגן
70,099	17	-	59,882	10,200	שינויים אחרים
<u>3,669,654</u>	<u>133</u>	<u>7,197</u>	<u>2,201,288</u>	<u>1,461,036</u>	

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני ריבית ומטבע

הטבלאות שלהלן מציגות את הערכים בספרים של קבוצות מכשירים פיננסיים, בהתאם לסיכוני ריבית ומטבע.

31 בדצמבר 2025

סך הכל	ללא הצמדה	זלוטי	דולר קנדי אלפי ש"ח	דולר ארה"ב	אירו	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
422,235	342,951	15,249	54,840	38	9,157	-	<b>נכסים</b>
18,059	3,245	-	2,867	-	11,947	-	מזומנים ושווי מזומנים
68,827	15,794	20,008	-	-	33,025	-	לקוחות
92,937	9,212	-	81,027	-	2,698	-	פקדונות
170	-	-	170	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
78,304	-	368	46,311	-	31,625	-	הלוואות
							נגזרים
<b>680,532</b>	<b>371,202</b>	<b>35,625</b>	<b>185,215</b>	<b>38</b>	<b>88,452</b>	<b>-</b>	
969,355	-	-	589,489	-	-	379,866	<b>התחייבויות</b>
491,681	-	39,021	-	-	452,660	-	ריבית קבועה
1,461,036	-	39,021	589,489	-	452,660	379,866	ריבית משתנה (*)
							סה"כ הלוואות
2,201,288	-	-	-	-	-	2,201,288	אגרות חוב
23,747	3,146	-	1,325	-	19,276	-	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
20,300	-	-	6,559	-	13,730	11	התחייבויות אחרות
74,491	13,620	1,011	32,222	-	25,792	1,846	זכאים ויתרות זכות
9,139	-	80	-	-	2,117	6,942	נגזרים
<b>3,790,001</b>	<b>16,766</b>	<b>40,112</b>	<b>629,595</b>	<b>-</b>	<b>513,575</b>	<b>2,589,953</b>	

(\*) לפרטים בדבר עסקאות IRS לקבוע שיעור הריבית המשתנה ראו באור 8 לעיל.

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכוני ריבית ומטבע (המשך)

31 בדצמבר 2024

סך הכל	ללא הצמדה	זלוטי	דולר		אירו	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	
			קנדי	ארה"ב			
							אלפי ש"ח
175,263	106,003	11,155	43,341	49	14,715	-	נכסים
18,404	2,735	-	2,031	-	13,638	-	מזומנים ושווי מזומנים
62,338	15,057	19,620	-	-	27,661	-	לקוחות
14,185	10,810	-	947	-	2,428	-	פקדונות
26,214	-	-	26,214	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
92,180	-	1,462	40,630	-	46,787	3,301	הלוואות
							נגזרים
<b>388,584</b>	<b>134,605</b>	<b>32,237</b>	<b>113,163</b>	<b>49</b>	<b>105,229</b>	<b>3,301</b>	
<b>התחייבויות</b>							
1,064,706	-	-	659,232	-	-	405,474	ריבית קבועה
517,882	-	40,671	-	-	477,211	-	ריבית משתנה (*)
1,582,588	-	40,671	659,232	-	477,211	405,474	סה"כ הלוואות
<b>אגרות חוב</b>							
2,116,509	-	-	-	-	-	2,116,509	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
22,095	1,193	-	2,650	-	18,252	-	התחייבויות אחרות
20,031	-	-	6,914	-	12,825	292	זכאים ויתרות זכות
69,280	13,381	569	31,213	-	22,180	1,937	נגזרים
4,845	-	623	-	-	3,694	528	
<b>3,815,348</b>	<b>14,574</b>	<b>41,863</b>	<b>700,009</b>	<b>-</b>	<b>534,162</b>	<b>2,524,740</b>	

(\*) לפרטים בדבר עסקאות IRS לקבוע שיעור הריבית המשתנה ראו באור 8 לעיל.

1. נגזרים וגידור

ראו פירוט בבאור 8.

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק עיקריים

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן				המכשיר:
השפעה על רווח המס		השפעה על רווח הכולל		
עליית מדד של 1%	ירידת מדד של 1%	עליית מדד של 1%	ירידת מדד של 1%	
אלפי ש"ח				
22,185	(17,082)	17,082	(22,185)	2025
3,799	(2,925)	2,925	(3,799)	אגרות חוב
(10,388)	8,019	(8,019)	10,414	הלוואות
15,596	(11,988)	11,988	(15,570)	נגזרים
אלפי ש"ח				
21,613	(16,642)	16,642	(21,613)	2024
4,055	(3,122)	3,122	(4,055)	אגרות חוב
(7,750)	5,968	(5,968)	7,750	הלוואות
17,918	(13,796)	13,796	(17,918)	נגזרים
מבחן רגישות לשינויים בשער חליפין אירו/שקל				
השפעת המס		השפעה על רווח הכולל		המכשיר:
עלייה בשיעור של 5%	ירידה בשיעור של 5%	עלייה בשיעור של 5%	ירידה בשיעור של 5%	
אלפי ש"ח				
100	458	(458)	100	2025
-	(22,633)	22,633	-	מזומנים
(10,786)	(24,782)	29,369	(10,786)	הלוואות
(10,686)	(46,957)	51,544	(10,686)	נגזרים
אלפי ש"ח				
40	736	(736)	40	2024
-	(23,861)	23,861	-	מזומנים
(13,472)	(25,579)	27,560	(13,472)	הלוואות
(13,432)	(48,704)	50,685	(13,432)	נגזרים
מבחן רגישות לשינויים בשער חליפין דולר קנדי/שקל				
השפעת המס		השפעה על רווח הכולל		המכשיר:
עלייה בשיעור של 5%	ירידה בשיעור של 5%	עלייה בשיעור של 5%	ירידה בשיעור של 5%	
אלפי ש"ח				
7	2,742	(2,742)	7	2025
-	(29,474)	29,474	-	מזומנים
(14,395)	(24,352)	25,897	(14,395)	הלוואות
(14,388)	(51,084)	52,629	(14,388)	נגזרים
אלפי ש"ח				
6	2,167	(2,167)	6	2024
-	(32,962)	32,962	-	מזומנים
(13,090)	(25,453)	28,328	(13,090)	הלוואות
(13,084)	(56,248)	59,123	(13,084)	נגזרים

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ז. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

מבחן רגישות לשינויים בריבית				
השפעה על הרווח הכולל		השפעה על רווח (הפסד) לפני השפעת המס		
ירידה של	עלייה של	ירידה של	עלייה של	
1%	1%	1%	1%	
אלפי ש"ח				המכשיר:
				<u>2025</u>
(3,251)	3,251	(4,222)	4,222	מזומנים
				<u>2024</u>
(1,350)	1,350	(1,753)	1,753	מזומנים

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הכלכליים נקבעו בהתאם להערכת ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעילות או המצב הכספי המדווחים.

ח. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

הנגזרים הפיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי לפי שווי הוגן מסווגים, לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים, למדרג שווי הוגן כדלהלן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי ההוגן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.  
 רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.  
 רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

<u>רמה 2</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	
<u>78,304</u>	<u>31 בדצמבר, 2025</u>
	נגזרים
	<u>31 בדצמבר, 2024</u>
<u>92,180</u>	נגזרים
<u>התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן</u>	
	<u>31 בדצמבר, 2025</u>
<u>9,139</u>	נגזרים
	<u>31 בדצמבר, 2024</u>
<u>4,845</u>	נגזרים

במהלך השנים 2024-2025 לא היו מעברים בין הרמות.

באור 20: - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות

**א. שעבודים**

1. להבטחת התחייבויותיה לתאגידים בנקאיים בסך כ-1,461 מיליוני ש"ח רשמו חברות מאוחדות שעבודים קבועים ללא הגבלת סכום על נכסים וזכויות ביטוח. כמו כן, רשמו החברה וחברות מאוחדות משכנתא מדרגה ראשונה על נכסי נדל"ן לטובת בנקים. לעניין אמות מידה פיננסיות עליהן התחייבה החברה ראו באור 17'ג' לעיל.

2. פקדונות משועבדים:

מס'	פירוט הפיקדון	מיליוני ש"ח
1.	הבטחת התחייבות בגין פוזיציות הגנה	14.8
2.	פקדונות דיירים	19.3
3.	פקדונות כנגד הלוואות מבנקים	29.9
4.	פקדונות אחרים	4.8
	סה"כ	68.8
	סה"כ פקדונות לזמן קצר	(18.5)
	סה"כ פקדונות לזמן ארוך	50.3

**ב. ערבויות**

סכום הערבות

מס'	אלפי ש"ח	ערבות רשומה עבור	מטרת הערבות
1.	1,716	עיריית תל-אביב יפו	הבטחת רישום קרקע והשלמת עבודות גמר
2.	105	עיריית פתח-תקווה	הבטחת תכנית לצרכי רישום במגרש
3.	289	מדינת ישראל	הבטחת גמר ביצוע עבודות למשרדי הממשלה

**ג. התקשרויות**

1. במסגרת עבודות הקמה של בנייני משרדים וביצוע שיפוצים מקיפים, הקבוצה נוהגת להתקשר בכל פרויקט עם קבלן מרכזי: לעיתים ההסכם הינו "עד מפתח" (הסכם במסגרתו הקבלן הראשי מבצע את כל העבודות הכרוכות בבנייה, לרבות המערכות המרכזיות ועבודות הגמר), ולעיתים ההתקשרות הינה לבינוי ברמת מעטפת, כשהחברה מתקשרת בהסכמים נפרדים לצורך התקנות מערכות ועבודות גמר.

2. לקבוצה זכויות בנדל"ן בישראל ובפולין על פי חוזה חכירה ממנהל מקרקעי ישראל והרשויות בפולין. הקבוצה נכנסה להסכמי חכירה מסחריים על נדל"ן זה אשר כוללים מבנים להשכרה וקרקעות. כאמור בבאור 2 יא' טיפלה הקבוצה בזכויות אלו כנדל"ן להשקעה. הזכויות נמדדו על פי שווין ההוגן וכתוצאה מכך נמדד כל הנדל"ן להשקעה על פי שוויו ההוגן.

3. לחברה הסכמי בעלות משותפת וניהול נכסים (להלן "הסכמים"), עם שותפיה הקנדיים (להלן "השותף") על מרבית הנכסים בקנדה (חלק השותף 50%), אשר כוללים תנאים מקובלים בהסכמים מעין אלו ובכלל זה מסדירים את זכויות הבעלים בנכסים וניהולים. עיקרי ההסכמים הינם כדלקמן:

א. ההסכמים קובעים החלטות תפעול והחלטות מרכזיות לגבי הנכסים, שעניינן, בין היתר, נטילת הלוואות, מכירה, פיתוח ו/או השקעות גדולות, חכירה מהותית ואישור התקציב השנתי. החלטות מרכזיות כאמור מתקבלות בדרך כלל בהחלטה משותפת בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכמים.

ב. שירותי הניהול התפעולי כוללים השכרה וניהול פרויקטים והללו ניתנים על ידי חברה בבעלות מלאה של החברה (להלן "חברת הניהול"). לשותף אין את הזכות לבקש באופן חד צדדי את החלפת חברת הניהול למעט אם התרחשה הפרה מהותית של הסכם שלא תוקנה.

ג. ההסכמים כוללים מנגנון של זכות הצעה ראשונה במקרה של רצון של מי מהצדדים למכור את חלקו כמקובל.

באור 20: - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ד. התחייבויות תלויות

כנגד חברות הקבוצה קיימים מספר הליכים משפטיים, במסגרת הפעילות העסקית הרגילה שלהן. להערכת הנהלת הקבוצה, הסכומים אליהם חשופה הקבוצה בגין תביעות אלו אינם בעלי השפעה מהותית על תוצאות פעילותה. להערכת הנהלת הקבוצה בהסתמך, בין היתר, על חוות דעתם של יועצי המשפטיים, ההפרשות הכלולות בדוחותיה הכספיים מספיקות לכיסוי נזק אפשרי שייגרם לה, אם בכלל, כתוצאה מתביעות אלו.

בנוסף, 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 שבחרה 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.

באור 21: - הון

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר			
2024		2025	
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום
אלפי ש"ח			
164,856	240,000	188,930	240,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

הזכויות הנלוות למניות הינן זכויות הצבעה באסיפה כללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי דירקטורים בחברה. המניות סחירות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. (\* לאחר תקופת הדוח, בחודש ינואר 2026 הגדילה החברה את הון המניות הרשום לסך של 340 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת).

ב. התנועה בהון המניות

מספר מניות 1 ש"ח ע.ג.	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024 ו- 2023
164,855,545	
24,074,000	הנפקת הון וכתבי אופציה
188,929,545	יתרה ליום 31 בדצמבר 2025

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%.

באור 21: - הון (המשך)

ג. חלוקות דיבידנד				
שנת החלוקה	מועד הכרזת הדיבידנד	סכום הדיבידנד אלפי ש"ח	אג' למניה	מועד התשלום בפועל
2025	-	-	-	-
2024	-	-	-	-
2023	מרס	15,200	9.22	אפריל

לאחר תקופת הדוח, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך 20 מיליוני ש"ח וכן החליט על מדיניות דיבידנד לשנת 2026. לפרטים נוספים ראו באור 27'ב' להלן.

ד. קרנות אחרות

הרכב - מיוחס לבעלי מניות החברה (באלפי ש"ח):

קן	קן	קן	קן	קן	
מזומנים, נטו	עסקאות גידור תזרימי	קן עסקאות תשלום מבוסס מניות	קן על חשבון כתבי אופציה	קן הערכה מחדש בגין שינוי סיווג רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה	סך הכל
19,028	19,028	6,755	-	2,850	28,633
(7,597)	(7,597)	-	-	-	(7,597)
-	-	1,268	-	-	1,268
-	-	(1,069)	-	-	(1,069)
11,431	11,431	6,954	-	2,850	21,235
(10,321)	(10,321)	-	-	-	(10,321)
-	-	414	-	-	414
-	-	-	-	(410)	(410)
1,110	1,110	7,368	-	2,440	10,918
(1,329)	(1,329)	-	-	-	(1,329)
-	-	22	-	-	22
-	-	-	5,400	-	5,400
(219)	(219)	7,390	5,400	2,440	15,011

קן בגין עסקאות גידור ותזרימי מזומנים, נטו

הקן משמשת לרישום רווחים והפסדים (נטו ממס) מגידור אפקטיבי על תזרימי המזומנים. לפירוט נוסף ראו באור 8.

קן מעסקאות תשלום מבוסס מניות

הקן משמשת לרישום השווי ההוגן של הענקת האופציות ההוניות לעובדים ולנושאי משרה על פני תקופת ההבשלה.

קן הערכה מחדש בגין שינוי סיווג רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה

הקן משמשת לרישום ההפרש בין השווי ההוגן לעלות הנכס שהועבר מרכוש קבוע לנדל"ן להשקעה.

ה. ניהול ההון בחברה

החברה פועלת לשמירה על יחסי הון התורמים לאיתנות הפיננסית שלה, כך שיתמכו בפעילות העסקית של החברה.

באור 22: - תשלום מבוסס מניות

א. הוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים של החברה וחברות מאוחדות שלה בעבור שירותים שנתקבלו מעובדים ונושאי משרה בכירה מוצגת בטבלה שלהלן:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
1,268	414	22

תוכנית תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים

ב. בהתאם להחלטת הדירקטוריון מיום 11 במרס 2021, הקצתה החברה ביום 10 במאי 2021 לנושאי משרה בכירה ולעובדי הקבוצה 6,480,000 אופציות שאינן רשומות למסחר, הניתנות למימוש ל- 6,480,000 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, מתוכן סך של 1,500,000 אופציות הוענקו למנכ"ל החברה, בהתאם לאישור האסיפה הכללית מיום 18 באפריל 2021.

ההענקות כאמור נעשו ללא תמורה במסגרת התוכנית להקצאת אופציות, שאימצה החברה בחודש אוגוסט 2020. בהתאם לתנאי האופציות 50% מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש החל מתום שנתיים ממועד ההקצאה ולאחר מכן 6.25% מהאופציות תהיינה ניתנות למימוש בתום כל רבעון קלנדר, ובלבד שהניצע הרלבנטי יהיה מועסק על-ידי החברה בתקופת ההבשלה. האופציות ניתנות למימוש בתקופה שעד לתום 5 שנים ממועד הענקתן. מחיר המימוש של כל אופציה יהיה בסך של 7.5 ש"ח ללא הצמדה. האופציות כפופות להתאמות במקרים של שינוי מבנה, פירוק מרצון, שינוי מבנה ההון, הנפקת זכויות ודיבידנד. האופציות אינן רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.

האופציות, למעט אופציות שהוקצו לנושא משרה בחברות בנות, הוקצו לנאמן בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א- 1961 (להלן: "פקודת מס הכנסה") (במסלול הוני). על האופציות, לרבות המניות שתמושנה מתוכן תחולנה הוראות חסימה בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

לאחר תקופת הדוח, ביום 11 במרס 2026 פקעו האופציות למניות (סדרה 3/2021).

ג. לאחר תקופת הדוח, ביום 24 במרס 2026 החליט דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, להעניק 7,300,000 אופציות, לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש ל-7,300,000 מניות רגילות, של החברה, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ו-640,210 יחידות מניה חסומות (Restricted Stock Units-RSU) מתוך סך זה, בכפוף להחלטת אסיפה כללית, יוענקו 1,500,000 אופציות וכן 131,550 יחידות RSU למנכ"ל החברה.

ההענקות הינם ללא תמורה והוענקו במסגרת תכנית התגמול ההוני שאימצה החברה. האופציות ויחידות המניה החסומות יבשילו/יומרו ב-3 מנות שנתיים כדלקמן: 50% מהמנות תבשיל בתום כשנתיים ממועד ההענקה (ביום 30 באפריל 2028), 25% בתום כשלוש שנים (31 במרס 2029) ו-25% הנותרים בתום כ-4 שנים (31 במרס 2030). מועד הפקיעה של האופציות ויחידות המניה החסומות הינו 5 שנים ממועד ההענקה (ביום 30 באפריל 2031). מחיר המימוש של כל אופציה נקבע בסך של 6.5 ש"ח, ותמורת המימוש של כל יחידת מניה חסומה נקבע בסך של 1 ש"ח. מימוש יחידות המניה החסומות כפוף לעמידה ביעדי ביצוע כדלקמן: 40% מהמניות בתנאי של תשואה שנתיים ממוצעת להון (מחושבת לפי רווח כולל לבעלי המניות) מינימלית של 6%, ו-60% בתנאי של תשואת FFO (לפי גישת ההנהלה) ממוצעת מינימלית של 6% בשנה קלנדרית בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים (מבוקרים) של החברה בשנה הרלוונטית.

השווי ההוגן הכולל של ההענקה (אופציות ויחידות מניה חסומות) נאמד בכ-8,289 אלפי ש"ח. השווי ההוגן הממוצע עבור מנכ"ל החברה נאמד בכ-0.85 ש"ח לאופציה וכ-3.74 ש"ח ליחידת מניה חסומה. שווי האופציות למנכ"ל החברה ומנכ"ל חברת הבת, וכן שווי יחידות המניה החסומות, נאמדו תוך שימוש במודל בלק ושולס (Black-Scholes), בעוד שווי האופציות ליתר הניצעים נאמד באמצעות המודל הבינומי. החישוב התבסס על מחיר מניה של 4.64 ש"ח, תנודתיות (סטיית תקן) בטווח של כ-25.1% עד 27.8%, וריבית חסרת סיכון בשיעור ממוצע של כ-3.76%. מחיר המימוש של האופציות כולל מנגנון התאמה לדיבידנד, בעוד שיחידות המניה החסומות אינן מתואמות לדיבידנדים.

האופציות ויחידות המניה החסומות, למעט אלו שהוקצו לנושאי משרה בחברות בנות, הוקצו לנאמן בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א- 1961 (להלן: "פקודת מס הכנסה") (במסלול הוני). על האופציות, לרבות המניות שתמושנה מתוכן תחולנה הוראות חסימה בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

באור 22: - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ד. תנועה במשך השנה

להלן טבלה הכוללת את מספר האופציות למניות, את הממוצע המשוקלל של מחיר המימוש שלהן ואת השינויים שנעשו בתוכניות אופציות לעובדים במשך השנה השוטפת:

2024		2025		
ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש ש"ח	מספר האופציות	
6.74	6,480,000	6.74	6,480,000	אופציות למניות לתחילת השנה
-	-	-	-	אופציות למניות שהוקצו
-	-	-	-	אופציות למניות שמומשו
-	-	-	-	אופציות למניות שפקעו
6.74	6,480,000	6.74	6,480,000	אופציות למניות לסוף השנה
6.74	6,075,000	6.74	6,480,000	אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה

לאחר תקופת הדוח, ביום 11 במרס 2026 פקעו האופציות למניות (סדרה 3/2021).

באור 23: - פרוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

א. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
5,340	5,593	5,899	מכירה ושיווק
31,586	29,352	32,368	שכר, משכורות ונלוות
1,268	414	22	תשלום מבוסס מניות
9,167	10,779	9,608	משפטיות, ביקורת ושירותים מקצועיים
2,894	3,247	3,379	אחזקה, תקשורת, מסים וביטוח
4,451	4,377	4,520	בדיקות כלכליות, פחת ואחרות
54,706	53,762	55,796	

באור 23: - פרוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

ב. הוצאות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			<b>הכנסות</b>
15,766	10,903	15,082	מזומנים ושווי מזומנים
3	-	1	רווח מהשקעות לזמן קצר
(34,721)	23,278	28,323	הכנסות (הוצאות) מעסקאות צילינדר ופורוורד
9	-	-	על שערי חליפין
6,748	4,655	15,579	הפרשי שער
			אחרים (1)
(12,195)	38,836	58,985	
			<b>הוצאות</b>
185,529	204,976	188,283	בגין התחייבויות לזמן ארוך
-	3,925	2,155	הפרשי שער
(3,534)	(5,322)	6,906	הוצאות (הכנסות) מהגנות על המדד
4,626	2,713	3,998	אחרים
186,621	206,292	201,342	
198,816	167,456	142,357	

(1) בשנת 2025 כולל ריבית בסך כ-12.8 מיליוני ש"ח בגין קבלת פיצוי נוסף עבור הפקעת נכס בקנדה.

באור 24: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

חברות בישראל

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961

שיעור מס החברות בישראל הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

באור 24: - מסים על ההכנסה (המשך)

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה (המשך)

חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1961

חוק מיסוי מקרקעין עוסק במיסוי עסקאות של מכירת זכות במקרקעין ופעולה באיגוד מקרקעין. בהתאם להוראות החוק, מכירת זכות מקרקעין, או פעולה באיגוד מקרקעין, יכולה להתחייב בשני סוגים שונים של מס - מס רכישה ומס שבח.

יודגש בזאת כי בהתאם להוראות סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין, מכירת זכות במקרקעין, או פעולה באיגוד מקרקעין, שהרווח ממנה נתון לשומה על פי הפרק הראשון לחלק ב' לפקודת מס הכנסה תהיה פטורה ממס שבח.

ב. חוקי ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בחו"ל

להלן מידע כללי בדבר משטרי המס בסמוך למועד דוח זה, במדינות בהן פעילה החברה, ככל שהדבר נוגע להשלכות מיסוי ישיר:

1. מיסוי ישיר של הישויות הזרות המחזיקות בנדל"ן

על הישויות הזרות בקבוצה חלה חובת תשלום מס בחו"ל בהתאם לדיני המס המקומיים. חבות המס של הישויות הזרות המחזיקות בנדל"ן הינה בגין רווח מפעילות כגון מימוש נכסים או לחילופין, בגין דמי השכירות שהתקבלו, בניכוי הוצאות אשר הוצאו בקשר ישיר עם הנכסים, לרבות הוצאות ריבית המשולמת בגין הלוואה לרכישת הנכסים, הוצאות בנייה ושיפוץ (במקרים מסוימים), אחזקה וניהול הנכסים וכן פחת שמותר בניכוי על חלק מעלות הנכסים (בשיעור משתנה מנכס לנכס), והכל בהתאם לדיני המס המקומיים במדינה שבה התאגדה הישות הזרה.

פעילות הקבוצה בחו"ל במדינות בהן היא פועלת נעשית על פי רוב באמצעות ישויות זרות. ניהול הישויות הללו מבוצע הלכה למעשה במדינות הפעילות, והן כפופות לחוקי המס באותן מדינות. סעיף 1 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961 ("הפקודה"), מגדיר, בין היתר, כ"תושב ישראל", חבר בני אדם "שהשליטה על עסקיו וניהולם מופעלים בישראל". המונח "שליטה וניהול" אינו מוגדר בפקודה. נהוג לקבוע את מקום השליטה והניהול, בין היתר, כמקום בו מתקבלות ההחלטות המאפשרות את התנהלות החברה וכן כמקום בו נקבעת מדיניות העסקית של החברה.

לדעת החברה, השליטה והניהול, כפי פרשנותם לעיל, בישויות הזרות של הקבוצה מתבצעים מחוץ לישראל.

האמור לעיל ולהלן (והמתייחס לדין הקיים בסמוך למועד הדוח) אינו מהווה פרשנות מוסמכת של הוראות החוק הנזכרות לעיל ולהלן או תיאור ממצה של הוראות המס, אלא מהווה תיאור כללי שהינו למיטב ידיעת החברה.

מיסוי בפולין:

על הכנסתן החייבת (לרבות רווחי הון) של חברות הקבוצה הנישומות בפולין חל מס חברות בשיעור של 19%. שיעור מס מופחת של 9% חל על הכנסות פירותיות הנצמחות בידי נישומים קטנים (נישומים שהכנסותיהם אינן עולות על סך 2 מיליון אירו בשנה שקדמה לשנת המס, והנישום אינו חלק מקבוצה מאוחדת לצורכי מס או כפוף לשינויי מבנה מסוימים).

החל משנת 2025 חל מס חברות מינימלי הנגזר, בתנאים מסוימים, מ-3% מהמחזור של חברות המדווחות הפסדים או שהרווחיות שלהן (היחס בין הכנסה תפעולית חייבת במס לכל הכנסות התפעוליות החייבות במס) אינה גבוהה מ-2%.

ניכוי מס במקור בגין דיבידנד לפי דין פנימי הינו בשיעור 19%. לא אמור לחול ניכוי במקור בחלוקה מחברה פולנית לחברה בלגית בהתקיים תנאי הדירקטיבה האירופית ובכפוף להוראות המצויות בהתאם לדין הפנימי.

ניכוי מס במקור בגין ריבית לחברה זרה עומד על שיעור של 20% לפי הדין הפנימי. שיעור הניכוי לבלגיה או לישראל הינו 5% לפי הוראות האמנה, בכפוף לתנאים מסוימים.

בהתקיים תנאי הדירקטיבה האירופית לעניין ריבית ותמלוגים, ובכפוף להוראות הדין הפנימי תשלומי ריבית מחברה פולנית לחברת אם בלגית פטורים ממס במקור.

רווח הון במכירת חברת נדל"ן פולנית על ידי חברה בלגית עשוי להיות כפוף למס בפולין (בשיעור 19%). רווח הון במכירת זכויות בשותפות פולנית על ידי חברה פולנית יהיה כפוף למס בשיעור 19% בפולין.

המס המינימלי הגלובלי (Pillar 2) חל בשנת 2025 על חברות נישומות פולניות.

באור 24: - מסים על ההכנסה (המשך)

## ב. חוקי ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בחו"ל (המשך)

מיסוי בקנדה:

על הכנסתן החייבת של חברות הקבוצה חל מס חברות אפקטיבי (פדרלי ופרובינציאלי) בשיעור 26.5% (מדינת אונטריו). כמו כן, החל משנת 2024, נכנסה לתוקף חקיקה בנוגע להחלת רפורמת המס הבינלאומי של ה-OECD (Pillar 2). שיעור ניכוי המס בגין דיבידנדים לחברה זרה לפי דין פנימי בקנדה הינו 25%. לחברה ישראלית - בהתאם להוראות האמנה בין קנדה לישראל, שיעור הניכוי לא יעלה על 5%, בתנאי של החזקה של לפחות 25% על ידי חברה ישראלית (אחרת -15%). ניכוי מס במקור בגין ריבית לחברה ישראלית - שיעור הניכוי לא יעלה על 10% בהתאם להוראות האמנה בין קנדה לישראל. שיעור מס רווח הון בעת מכירת נכס הינו כ-13.25% (פדרלי ופרובינציאלי - מדינת אונטריו). שיעור מס רווח הון במכירת מניות חברת נדל"ן במדינת המקור - רווח הון במכירת זכויות בשותפות קנדית או מניות בחברה קנדית, על ידי חברה קנדית - 13.25% (פדרלי ופרובינציאלי) - מדינת אונטריו. הוצאות ריבית על הלוואות מצדדים קשורים (כהגדרתם בחוק) החורגות מיחס של הון-חוב של 1:1.5 לא תותרנה בניכוי. החל משנת 2024, נכנסה לתוקף הגבלה נוספת לגבי הוצאות ריבית- הגבלת הוצאות הריבית ל-30% מ"ההכנסה החייבת המתואמת".

מיסוי בבלגיה:

על הכנסתן החייבת של חברות הקבוצה חל מס חברות בלגי בשיעור 25%. ניכוי מס במקור על דיבידנד לפי דין פנימי הינו בשיעור 30%. לחברה ישראלית-שיעור הניכוי לא יעלה על 15% בהתאם להוראות האמנה בין בלגיה לישראל. יחד עם זאת, במקרים מסוימים, יחול פטור בהתאם להוראות הדין הפנימי. חלוקת דיבידנדים לחברה בלגית-פטורה בכפוף לקריטריונים בהתאם לדין הפנימי. ניכוי מס במקור בגין ריבית- ניכוי במקור כללי הינו בשיעור 30%. לחברה ישראלית - שיעור הניכוי בגין ריבית לא יעלה על 15% בהתאם להוראות האמנה בין בלגיה לישראל. יחד עם זאת, במקרים מסוימים, יחול פטור בהתאם להוראות הדין הפנימי. רווח הון בידי חברה בלגית ממכירת אחזקותיה בחברת נדל"ן פולנית אמור להיות פטור ממס בבלגיה. ככל שזכות המיסוי של רווח הון כאמור תינתן לבלגיה, רווח ההון יהא פטור ממס בבלגיה, בהתקיים תנאי פטור ההשתתפות (כולל שיעור החזקה ותקופת החזקה). במידה ופטור ההשתתפות לא חל, רווח ההון יהא כפוף למס בשיעור של 25%. בנוסף, החל משנת 2018, קיזוז הפסדים מועברים ו-NID מותר עד גובה 70% בלבד מההכנסה חייבת העולה על 1 מיליון אירו (עד 1 מיליון אירו-יותר קיזוז מלא). עם זאת, החל משנת 2019, בהתאם לתנאים מסוימים, ניתן להעביר הפסדים בין חברות בלגיות קשורות.

2. להלן התייחסות כללית, למיטב ידיעת החברה, להיבטי המיסוי הבינלאומי בישראל, ככל שהדבר נוגע למבנה המס הבינלאומי של החברה. המידע האמור הינו למיטב ידיעת החברה ואינו מתיימר להיות פרשנות מוסמכת של חוקי המס.

א. חלוקת דיבידנדים לישראל

סעיף 126(ג) לפקודה, אשר נחקק במסגרת תיקון מספר 132 לפקודה, קובע, כי על הכנסתה החייבת של חברה מדיבידנד שמקורו בהכנסות שהופקו או שנצמחו מחוץ לישראל, וכן מדיבידנד שמקורו מחוץ לישראל, יוטל מס חברות בשיעור של 23%. יצוין כי על פי הוראות הפקודה, או על פי הסכם למניעת כפל מס, ככל שהוא רלוונטי, בתנאים מסוימים קיימת לחברה, זכות לבחור בין שתי חלופות - האחת, לנישום תקום חבות מס בישראל בגין דיבידנד מחו"ל בשיעור של מס חברות בישראל- ובמקביל, יינתן זיכוי בגין המס בחו"ל שנוכה במקור מהדיבידנד; השנייה - לנישום תקום חבות מס בישראל בשיעור של מס החברות בישראל על סכום הדיבידנד המגולם (היינו, הדיבידנד ששולם לנישום, בתוספת מס ששולם בחו"ל בגינו ו/או בגין ההכנסה ממנו הוא נובע), ובמקביל, יקבל הנישום זיכוי, הן בגין המס שנוכה במקור מהדיבידנד (להלן: "זיכוי ישיר") והן בגין המס ששולם ברמת החברה המחלקת על ההכנסה ממנה חולק הדיבידנד (להלן: "זיכוי עקיף").

הזיכוי העקיף יוענק הן על מס כאמור ששולם ברמת חברת הבת הישירה של החברה הישראלית, ובתנאי שהחברה הישראלית המקבלת מחזיקה ב-25% או יותר מאמצעי השליטה בחברה המוחזקת הזרה המחלקת (להלן: "החברה המוחזקת"), והן ברמת חברה נכדה של החברה הישראלית המקבלת, ובתנאי שהחברה הנכדה מוחזקת במישרין על ידי החברה המוחזקת בשיעור של 50% לפחות.

באור 24: - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. חוקי ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בח"ל (המשך)  
2. (המשך)

ב. משטר חברה נשלטת זרה (חנ"ז) בישראל

החל מה- 1.1.2014 נכנס לתוקף תיקון 198 לפקודה. תיקון 198 כולל מספר שינויים בחקיקת החנ"ז אשר חלים על הכנסות אשר הופקו או נצמחו החל מה- 1.1.2014 ואילך.

"חברה נשלטת זרה" מוגדרת בפקודה כחברה תושבת חוץ העומדת בתנאים המצטברים שלהלן:

- מניותיה או הזכויות בה אינן רשומות למסחר בבורסה ואולם אם נרשמו, אזי פחות מ-30% מהמניות או מהזכויות בה הונפקו לציבור או נרשמו למסחר. לעניין זה לא יילקחו בחשבון זכויות המוחזקות בידי בעל שליטה בחבר בני אדם.
- רוב הכנסתה של החברה בשנת המס או רוב רווחיה נובעים מהכנסות פסיביות.
- שיעור המס החל על הכנסתה הפסיבית במדינת החוץ אינו עולה על 15%.
- למעלה מ-50% באחד או יותר מאמצעי השליטה בחברה מוחזקים, במישרין או בעקיפין, בידי תושבי ישראל, או שלמעלה מ-40% באחד או יותר מאמצעי השליטה בו מוחזקים בידי תושבי ישראל שיחד עם קרוב של אחד או יותר מהם מחזיקים בלמעלה מ-50% באחד או יותר מאמצעי השליטה בו, או שלתושב ישראל הזכות למנוע קבלת החלטות ניהוליות מהותיות בו, לרבות החלטות לעניין חלוקת דיבידנד או פירוק.

"הכנסה פסיבית" מוגדרת בפקודה כהכנסה מהמקורות שלהלן, שאינה מהווה הכנסה מעסק או ממשלח יד: (א) הכנסה מריבית או מהפרשי הצמדה; (ב) הכנסה מדיבידנד. לעניין זה לא יובא בחשבון דיבידנד שמקורו בהכנסה ששולם עליה מס זר בשיעור העולה על 15%, בתנאי ששיעור ההחזקה, במישרין או בעקיפין, של החברה מקבלת הדיבידנד בחברה משלמת הדיבידנד הוא 5% לפחות בחברה הנסחרת בבורסה מחוץ לישראל או 10% לפחות בחברה אחרת; (ג) הכנסה מתמלוגים; (ד) הכנסה מדמי שכירות; (ה) הכנסה ממכירת נכס, למעט ממכירת נכס ששימש בידי החברה בעסק או במשלח יד או שאינה ממכירת נייר ערך; (ו) תמורה ממכירת נייר ערך, אלא אם נייר הערך הוחזק לתקופה שאינה עולה על שנה והוכח להנחת דעתו של פקיד השומה כי נייר הערך שימש בידי החברה בעסק; (ז) הכנסה כלשהי שמקורה בהכנסות או בתמורה כאמור לעיל, אף אם היא הכנסה מעסק או ממשלח יד.

מכאן, שאם סוגי ההכנסות המנויות מעלה מגיעים כדי עסק בידי חברה זרה לא תיחשב היא כחברה נשלטת זרה כהגדרתה בפקודה.

הוראות הפקודה קובעות כי רווחיה הבלתי מחולקים שמקורם בהכנסות פסיביות ("רווחים שלא שולמו") של "חברה נשלטת זרה" (להלן בסעיף זה: "החברה הזרה"), יראו אותם כאילו חולקו לתושבי ישראל שהינם בעלי השליטה בה, כ"דיבידנד רעיוני".

את הרווחים הבלתי מחולקים של החברה הזרה יש לכמת בהתאם לסעיף 175ב(ב) ו-175ג לפקודה. סעיף 175ב(ג) קובע כי אם החברה הזרה תושבת מדינת אמנה (מדינה עמה חתומה ישראל על אמנה למניעת כפל מס) - יחושבו רווחיה הבלתי מחולקים לפי דיני המס החלים באותה מדינה, כאשר בחישוב הרווחים כאמור יכללו גם הפריטים הבאים, ככל שרלוונטי:

- דיבידנד או רווח הון גם אם הם פטורים ממס או שאינם הכנסה לפי דיני המס באותה מדינה, למעט רווח הון במסגרת שינוי מבנה שמהותו דחיית אירוע מס. ואינו כולל חילופי מקרקעין במקרקעין, לעניין זה, יחושבו רווח הון בהתאם לחלק ה' לפקודה;
- סכומים שנוכו לצורך מס באותה מדינה שאינם מוכרים כהוצאה או כניכוי לפי כללי חשבונאות מקובלים, כדלקמן: ריבית רעיונית, תמלוגים רעיוניים, פחת בשל קביעת בסיס עלות חדש בלי שעלות זו שולמה, פחת מעבר לעלות ששולמה בפועל וכן הוצאות נוספות כפי שיקבע שר האוצר.

ביתר המקרים, דהיינו במקרים בהם החברה הזרה אינה תושבת מדינת אמנה, יחושבו רווחיה הבלתי מחולקים של החברה הזרה לפי דיני המס בישראל.

באור 24: - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. חוקי ושיעורי המס החלים על חברות הקבוצה בחו"ל (המשך)  
2. (המשך)

ב. משטר חברה נשלטת זרה (חנ"ז) בישראל (המשך)

- בעת חלוקה בפועל של דיבידנד ששולם בגינו מס בישראל תחת חקיקת החנ"ז, יינתן זיכוי בגובה הניכוי במקור שחל בחו"ל (מנגנון "הזיכוי הרעיוני" שהיה בתוקף עד ה-1.1.2014, בוטל).
- בעת החלוקה בפועל, יופחת מסכום הדיבידנד ששולם בפועל הדיבידנד הרעיוני (מתואם) כל עוד אינו עולה על הסכום הדיבידנד בפועל, ובלבד ששולם המס בשל הדיבידנד הרעיוני. לעניין זה נקבע כי אילו קוזז הפסד או נוכתה הוצאה כנגד הדיבידנד הרעיוני יראו בכך כתשלום מס.
- ככל ששולם מס זר בפועל בשל חלוקת הדיבידנד (לרבות בדרך של ניכוי מס במקור), יחולו ההוראות להלן:
1. זיכוי סכום המס הזר יינתן תחילה כנגד המס החל על הכנסות החוץ של בעל המניות שהופקו או נצמחו מחוץ לישראל באותה שנת מס;
  2. זיכוי יתרת סכום המס הזר שלא ניתן בגינה זיכוי כאמור יינתן כנגד המס החל על בעל המניות בשל הכנסות שהופקו או נצמחו בישראל בשנת המס.
  3. יתרת סכום המס הזר שלא ניתן בגינה זיכוי כאמור לעיל - תשולם לבעל המניות בתום שנת המס שבה שולם המס הזר בפועל.
  4. זיכוי סכום המס הזר כאמור בפסקאות (1) ו-(2) או התשלום לבעל המניות כאמור בפסקה (3), לא יעלה על סכום המס שהיה ניתן לקבל בשלו זיכוי לפי סעיף 126(ג) ובכפוף לסעיף 126(ה), או לפי הוראות חלק ' פרק שלישי סימן ב', לפי העניין, אלמלא הפחתת הדיבידנד כאמור בסעיף קטן (ד) וכן לא יעלה על סכום המס ששולם בפועל על הדיבידנד שהתחייב במס לפי הוראות סעיף קטן (ב), שלא על דרך של קיזוז הפסד או ניכוי הוצאה כשסכום המס כאמור מתואם לפי שיעור עליית המדד מתום שנת המס שבה נחשב הדיבידנד הרעיוני כאילו נתקבל ועד למועד תשלום הדיבידנד בפועל;
  5. נוצרה יתרה של סכום המס הזר, אשר לא זוכתה או הוחזרה, בשל המגבלות בפסקה (4), ושמקורה במסי חוץ שהוטלו על הדיבידנד, יחולו עליה הוראות חלק ' פרק שלישי, סימן ב', והיא תיחשב לעניין זה כמס חוץ ששולם בשנה שבה נתקבל הדיבידנד בפועל, בשל הכנסת חוץ שאינה פטורה ממס בישראל; לעניין פסקה זו, "מסי חוץ שהוטלו על הדיבידנד" – מסי חוץ שהוטלו על אותו דיבידנד למעט מסי חוץ שאינם מוטלים במישרין כאמור בסעיף 203(ב) או 126(ג).

על פי עמדת החברה, בהתבסס על חוות דעת משפטית, פעילות הנדל"ן של מרבית החברות והשותפויות בחו"ל מגיעה לכדי פעילות עסקית.

### ג. מחירי העברה

בהתאם להוראות סעיף 85 לפקודה, עסקאות בינלאומיות בין צדדים שמתקיימים ביניהם "יחסים מיוחדים" ידווחו על פי תנאי שוק. סעיף 85 חל על עסקאות בנכסים או זכויות, עסקאות שירות או עסקאות אשראי. הסעיף יחול על עסקאות כלכליות רבות שנעשות כגון: מכירת מוצרים, מתן שירותים, מתן אשראי לסוגיו, תמלוגים, דמי שכירות וכו'.

### ד. שומת מס והסדר מיסוי מיוחד

#### 1. שומות מס

לחברה ולחברות מאוחדות בישראל שומות מס סופיות או הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2020 בהתאם להוראות הקבועות בפקודת מס הכנסה.

#### 2. הסדר מיסוי מיוחד

בחודש מרס, 2005 חתמה חברה מאוחדת בשליטה מלאה על הסדר מיסוי מיוחד עם נציבות מס הכנסה ומיסוי מקרקעין, שעיקריו:

- א) החברה המאוחדת תשלם מס בשיעור של 5% מן ההפרש בין עלותם של נכסיה העיקריים באירופה (להלן - הנכסים המוסדרים) לבין ערכם המוסכם ביום 31 בדצמבר, 2002.
- ב) בעת מכירה עתידית של נכסים מנכסי הסדר, ייחשב המס ששולם בגינם כמס סופי, אלא אם ערך המכירה, בניכוי עלויות המכירה, עולה על הערך המוסכם ביום 31 בדצמבר, 2002 (כשהסכומים מחושבים על-פי המטבע הרלוונטי). במקרה כזה יחול מס נוסף על-פי הדין שיחול באותה עת.

באור 24: - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. שומת מס והסדר מיסוי מיוחד (המשך)

2. הסדר מיסוי מיוחד (המשך)

ג) תשלום המס הכולל בגין הנכסים המוסדרים הסתכם בכ-7.1 מיליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר, 2025 יתרת המס הינה בסך 1.8 מיליון ש"ח לאחר שמומשו חלק נכסי ההסדר.

ד) החברה והחברה המאוחדת לא תחוייבנה במס נוסף בגין הרווח שעליו מוסתה בשומה, לרבות בגין חלוקת דיבידנד לישראל, בגין רווחים שמקורם בנכסים המוסדרים.

ה) מובהר כי ההסדר אינו חל על רווחי הון עתידיים, ככל שיהיו, בגין מכירת נכסי החברה בקנדה. על-פי הדין החל כיום, רווחים אלה צפויים להיות ממוסים בישראל בשיעורי המס המפורטים בבאור 24א(1) לעיל.

3. ביום 14 במרס 2017, התקבלה החלטת מיסוי, בקשר עם העברת מלוא זכויות ההנאה של החברה בנאמנות הקנדית (Adgar Trust) לחברה-בת קנדית (Adgar Canada Inc) וזאת בהתאם לסעיף 104א לפקודת מס הכנסה. רשות המסים בישראל אישרה שהעברת הזכויות בנאמנות הקנדית לחברת הבת הקנדית תבוצע ללא חבות מס בישראל ושחברת הבת הקנדית תוכר כ-"חברה" לעניין סעיף 104, וכי חלוקת נכסי הנאמנות הקנדיים לחברת הבת הקנדית לא תיצור אירוע מס בישראל, וזאת בתנאי שמנגנון המיסוי שנקבע ישמור על מלוא זכויות המיסוי של ישראל, כך שההכנסות והרווחים בגין הנכסים שעברו מהנאמנות הקנדית לחברת הבת הקנדית ימשיכו להתחייב במס בישראל כאילו לא נעשה שינוי מבנה.

ה. רפורמת המס הבינלאומית של ה-OECD (להלן: PILLAR 2)

בדצמבר 2021 פרסם ארגון ה-OECD את כללי ה-Pillar 2 הידועים גם ככללי ה-Global Anti-Base Erosion (GloBE) - כללים אלו נועדו להבטיח כי קבוצות רב-לאומיות ישלמו רמת מס מינימלית בכל תחום שיפוט שבו הן פועלות. במסגרת זו נקבע שיעור מס אפקטיבי מינימלי גלובלי של 15%, המחושב על בסיס תחום שיפוט, עבור קבוצות רב-לאומיות שמחזור הכנסותיהן בדוחות המאוחדים עולה על 750 מיליון אירו, בלפחות שתיים מתוך ארבע שנות המס שקדמו לשנת המס הנבחרת.

נכון ליום 1 בינואר 2025, כל המדינות שמחוץ לישראל שבהן פועלת הקבוצה, השלימו חקיקה ליישום כללי ה-GloBE.

בדצמבר 2025 נחקק בישראל חוק מס מינימלי לחברות רב-לאומיות, בהתאם למסגרת ה-Pillar 2 של ה-OECD, החוק קובע מנגנון של מס מינימלי מקומי מוסמך (QDMTT) - Qualified Domestic Minimum Top-Up Tax אשר נועד להבטיח כי רווחי ישויות של קבוצות רב-לאומיות יהיו כפופים לשיעור מס אפקטיבי מינימלי בישראל. מנגנון ה-QDMTT יחול החל מיום 1 בינואר 2026, לגבי הכנסות שיופקו ממועד זה ואילך.

חשיפות הקבוצה כתוצאה מחקיקת ה-Pillar 2

בהתבסס על הערכת ה-Pillar 2 שביצעה הקבוצה, יישום כללי ה-GloBE לא מביא להשפעה מהותית על הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. הקבוצה תמשיך לעקוב אחר התפתחויות חקיקתיות בעולם ובישראל, ולבחון את השפעתן האפשרית על דוחותיה הכספיים.

1. הפסדים מועברים לצורכי מס

לקבוצה הפסדים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2025 לסך של כ-989 מיליוני ש"ח (ליום 31.12.2024 כ-1,082 מיליוני ש"ח). בגין יתרות אלה נרשמו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-166 מיליוני ש"ח (ליום 31.12.2024 כ-193 מיליוני ש"ח). לא נרשמו נכסי מסים נדחים בגין הפסדים עסקיים להעברה, בסך של כ-263 מיליוני ש"ח, בהיעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.

2. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
13,345	11,703	13,098	מסים שוטפים
17,013	(9,058)	20,206	מסים נדחים
5,173	-	506	מחיקת ניכוי מס במקור
-	(28)	(1,893)	הכנסות מסים בגין שנים קודמות
<u>35,531</u>	<u>2,617</u>	<u>31,917</u>	

באור 24: - מסים על ההכנסה (המשך)

1. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
131,036	(4,511)	160,022	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה
30,138	(1,038)	36,805	סכום המס על בסיס שיעור המס הסטטוטורי
282	(140)	(10,411)	הכנסות (הוצאות) בשיעורי מס אחרים והפרשי עיתוי בגינם לא נוצרו מסים נדחים בגין חברות בחו"ל (1)
(124)	5,528	2,684	מס (חסכון במס) בגין: הוצאות לא מוכרות בניכוי הכנסות פטורות (2) גידול בהפסדים לצרכי מס בגינם לא הוכרו מסים נדחים בתקופה
5,274	4,248	9,499	מחיקת ניכוי מס במקור ומסים בגין שנים קודמות
5,173	(28)	(1,387)	השפעת המדד על בסיס המדידה לצרכי מס
(6,958)	(7,152)	(4,412)	אחרות
1,746	1,199	(861)	
35,531	2,617	31,917	מסים על ההכנסה (הטבת מס)
27%	(58%)	20%	שיעור מס אפקטיבי

(1) בשנת 2025, נובע בעיקר בגין פיצוי נוסף שהתקבל בחברת הבת הקנדה, אשר 50% ממנו חייב במס.

(2) בעיקר בגין הגבלת התרת הוצאות מימון בניכוי עד גובה 30% מהרווח לפני מס, ריבית ופחת (EBITDA), בלבד, בחברות בנות בחו"ל.

באור 24: - מסים על ההכנסה (המשך)

## ז. הרכב ותנועת המסים הנדחים

בגין סעיפים מאזניים					
סה"כ	אחרים	עסקאות הגנה וקיבוע ריבית אלפי ש"ח			
		הפסדים לצרכי מס	נדל"ן להשקעה המוצג לפי שווי הוגן	הפסדים לצרכי מס	
(264,160)	17,265	(2,079)	140,932	(420,278)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
(11,488)	1,045	(381)	554	(12,706)	התאמות המתייחסות לחברות מאוחדות בחו"ל
10,627	(7,917)	18,544	-	-	זקיפה לקרן הון
(17,013)	(1,193)	(19,231)	26,709	(23,298)	זקיפה לרווח והפסד
(282,034)	9,200	(3,147)	168,195	(456,282)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
13,043	(718)	153	(463)	14,071	התאמות המתייחסות לחברות מאוחדות בחו"ל
(772)	7,628	(8,400)	-	-	זקיפה לקרן הון
9,058	(3,741)	(7,260)	25,184	(5,125)	זקיפה לרווח והפסד
(260,705)	12,369	(18,654)	192,916	(447,336)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024
12,083	(8)	3	590	11,498	התאמות המתייחסות לחברות מאוחדות בחו"ל
(7,994)	1,932	(9,926)	-	-	זקיפה לקרן הון
(20,206)	314	13,964	(27,350)	(7,134)	זקיפה לרווח והפסד
(276,822)	14,607	(14,613)	166,156	(442,972)	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס ממוצע של כ-23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

באור 25: - רווח (הפסד) למניה

להלן נתוני הרווח הנקי (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה והערך הנקוב של הון המניות שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח הנקי (הפסד) למניה וכן ההתאמות שנערכו לנתונים לצורך קביעת הרווח (הפסד) בדילול מלא:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2023		2024		2025	
כמות מניות משוקללת	כמות מניות משוקללת	כמות מניות משוקללת	כמות מניות משוקללת	כמות מניות משוקללת	כמות מניות משוקללת
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
95,505	164,856	(7,128)	164,856	128,105	172,242
95,505	164,856	(7,128)	164,856	128,105	172,242

כמות המניות והרווח (ההפסד) לצורך חישוב רווח נקי (הפסד) בסיסי

כמות המניות והרווח (ההפסד) לצורך חישוב רווח נקי מדולל

באור 26: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות ותנועות עם בעלי עניין צדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר, 2025

סה"כ	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	חברות אחיות	חברת אם ובעלי שליטה	
אלפי ש"ח				
247	14	7	226	יתרות חובה לקוחות
82	-	82	-	חייבים ויתרות חובה
330	-	52	278	יתרות זכות התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
35	-	35	-	זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר, 2024

סה"כ	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	חברות אחיות	חברת אם ובעלי שליטה	
אלפי ש"ח				
332	-	-	332	יתרות חובה לקוחות
98	9	89	-	חייבים ויתרות חובה
366	-	121	245	יתרות זכות התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
2,922	11	2,530	381	זכאים ויתרות זכות

לפרטים בדבר תנאי ההסכמים של היתרות והעסקאות עם צדדים קשורים, ראו באור 26ה' ו-ו' להלן.

באור 26: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

א. יתרות ותנועות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	חברות אחיות	חברת אם ובעלי שליטה	
אלפי ש"ח			
2,301	9,398	815	הכנסות שכירות
-	781	192	הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	חברות אחיות	חברת אם ובעלי שליטה	
אלפי ש"ח			
2,148	8,701	861	הכנסות שכירות
-	710	102	הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	חברות אחיות	חברת אם ובעלי שליטה	
אלפי ש"ח			
2,092	8,505	762	הכנסות שכירות
-	689	162	הוצאות הנהלה וכלליות

לפרטים בדבר תנאי ההסכמים של היתרות והעסקאות עם צדדים קשורים, ראו באור 26' ו-ו' להלן.

באור 26: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם דירקטורים, יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
4	4	4	מספר דירקטורים מקבלי שכר
(748)	(756)	(730)	שכר דירקטורים
(1,600)	(1,446)	(1,405)	שכר מענקים ונלוות ליו"ר הדירקטוריון
(4,177)	(3,054)	(2,938)	<u>שכר מענקים ונלוות למנכ"ל:</u>
(336)	(100)	(5)	שכר ומענקים
(4,513)	(3,154)	(2,943)	תשלום מבוסס מניות

ג. שיפוי וביטוח נושאי משרה

הסכום ששולם עבור שיפוי וביטוח נושאי המשרה בחברה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
250	239	228	עבור ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

ד. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
5,777	4,500	4,343	הטבות לזמן קצר
336	100	5	תשלום מבוסס מניות
6,113	4,600	4,348	

באור 26: - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ה. פרטים נוספים

1. דמי ניהול ותכנית מענקים ליו"ר הדירקטוריון

ביום 16 בדצמבר 2024, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את חידוש התקשרות החברה עם בטא השקעות ופיתוח בע"מ, חברה בשליטתו המלאה של יו"ר הדירקטוריון מר דורון שנידמן, בהסכם לקבלת שירותי ניהול יו"ר דירקטוריון החברה, לתקופה של שלוש שנים, שתחילתן ביום 1 בינואר 2025 (בבאור זה: "בטא" ו-"הסכם הניהול", בהתאמה).

דמי הניהול ליו"ר הדירקטוריון ותנאי הסכם הניהול של יו"ר הדירקטוריון:

בטא זכאית לדמי ניהול חודשיים בסך כ-55.9 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כדין (צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2013), כמו כן, החברה התחייבה לשאת בכל הוצאות בטא בגין מתן שירותי הניהול כנגד הצגת אסמכתאות על ההוצאות כאמור. אחת לשנה תבחן ועדת התגמול של החברה את סבירות ההוצאות האמורות ותאשרן. בנוסף, תעמיד החברה לבטא רכב, כולל אחזקתו, למשך תקופת הסכם הניהול. בטא תישא בעצמה ועל חשבונה בלבד בכל המיסים וההיטלים החלים על התמורה שתתקבל על פי הסכם הניהול. כל אחד מהצדדים להסכם רשאי להביא את ההסכם לידי סיום מכל סיבה שהיא על פי שיקול דעתו הבלעדי, וזאת על ידי מתן הודעה מראש בכתב של 3 חודשים לפחות. על אף האמור לעיל, תהא בטא רשאית להביא את הסכם הניהול לידי סיום לאלתר ללא הודעה מוקדמת, בהתקיים אחד או יותר מהמקרים המפורטים בהסכם הניהול.

תכנית המענקים של יו"ר הדירקטוריון:

בטא תהיה זכאית למענק שנתי מדיד בגין 2 מרכיבים כאשר הרווח השנתי המחושב בסעיפים להלן הינו הרווח הכולל השנתי של החברה המיוחס לבעלי המניות על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בניכוי הפסד כולל לבעלי המניות משנה קודמת.

על פי מדיניות התגמול של החברה, כל הסכומים הנקובים צמודים למדד המחירים לצרכן בגין חודש אוקטובר 2019.

תשואה על ההון - עד לסכום מקסימלי של 360 אלפי ש"ח בשנה.  
תשואת FFO על ההון - עד לסכום מקסימלי של 540 אלפי ש"ח בשנה.

חישוב המענק בגין התשואה על ההון

ככל והתשואה על ההון בשנה בגינה משולם המענק הינה לכל הפחות בשיעור של 6% בטא תהא זכאית למענק בשיעור 0.35% מהרווח השנתי.

חישוב מענק בגין תשואת FFO על ההון

ככל ותשואת ה-FFO על ההון בשנה בגינה משולם המענק הינה לכל הפחות בשיעור של 6% בטא תהא זכאית למענק בסך 300 אלפי ש"ח, אשר יגדל לינארית עם הגידול בתשואת FFO על ההון, באופן בו תשואת ה-FFO על ההון של בשיעור של 10% ומעלה תזכה אותה במענק של 540 אלפי ש"ח.

לצורך חישוב המענק המדיד לבטא, הפסד כולל או FFO שלילי יועברו לשנה העוקבת ויצורפו לרווח/הפסד או ל-FFO, בהתאמה, בשנה זו, תוך שזקיפת הפסד או FFO שלילי כאמור תועבר הלאה עד לשנה בה הרווח השנתי או ה-FFO, בהתאמה, יהיו חיוביים, ורווח או FFO שלא שולם בגינם מענק מפאת תקרת המענק, לא יועברו לשנה עוקבת.

באור 26: - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ה. פרטים נוספים (המשך)

1. דמי ניהול ותכנית מענקים ליו"ר הדירקטוריון (המשך)

**מענק נדחה** - בטא תהיה זכאית לקבל 25% נוספים המחושבים מתוך המענק השנתי בגין השנה הרלוונטית, ככל והחברה תרשום בשנה רלוונטית שיעור תשואה מינימאלי של 8% על ההון (להלן: "תשואת הסף על ההון") והסף למתן מענק נדחה בגין תשואת FFO על ההון הינו שיעור של 6% תשואת FFO על ההון (להלן: "תשואת הסף של FFO"). בתום כל אחת משתי השנים השוטפות שלאחר מועד המענק השנתי המדיד תבחן עמידתה של החברה בכל אחת מתשואת הסף על ההון ובתשואת הסף של FFO (להלן יחד: "תשואות הסף").

1. ככל והחברה עמדה בתשואות הסף בגין השנה הרלוונטית, ישולם לבטא החלק היחסי של המענק הנדחה, המהווה את המחצית הרלוונטית מהמענק הנדחה (12.5% מהמענק השנתי המדיד ככל ועמדה החברה בתשואות הסף או 12.5% מהמענק השנתי המדיד הרלבנטי לתשואת הסף ככל ועמדה החברה באחת מתשואות הסף) (להלן: "חלק א' של המענק הנדחה");

2. ככל והחברה לא עמדה בתשואות הסף, שתיהן או אחת מהן, בגין השנה הרלוונטית, יועבר חלק א' של המענק הנדחה שלא שולם בהתאם לס"ק 1 לעיל לשנה השוטפת השנייה.

3. בשנה השוטפת השנייה, תערך הבחינה האמורה בסעיף 1 לעיל ביחס למענק הנדחה בגין השנה השנייה המהווה את המחצית הרלוונטית מהמענק הנדחה (12.5% מהמענק השנתי המדיד בכללותו) (להלן: "חלק ב' של המענק הנדחה"), באופן בו ככל והחברה עמדה בתשואות הסף בגין השנה השנייה, ישולם לבטא חלק ב' של המענק הנדחה, ככל ועמדה החברה בתשואות הסף או 12.5% מהמענק השנתי המדיד הרלבנטי לתשואות הסף ככל ועמדה החברה באחת מתשואות הסף.

4. כמו כן, ככל ותשואת הסף הממוצעת הרלוונטית בשתי השנים יחד עלתה על תשואת הסף, ישולם אף חלק א' של המענק הנדחה בגין תשואת הסף הרלוונטית.

התקרה המקסימלית לסך הכולל של העלות לחברה (רכיב קבוע בצירוף רכיב משתנה, לרבות מענק נדחה) בגין כל אחת מהשנים 2022 עד 2024 (כולל) הינה בסך של 1,600 אלפי ש"ח. החל מיום 1 בינואר 2025 עודכן סכום התקרה המקסימלית לכל אחת מהשנים 2025 עד 2027 (כולל) לסך של 1,540 אלפי ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2022) בגין כל שנה קלנדרית.

כמו כן, יצוין, כי הוגבלה תקרת העלות השנתית המצרפית בגין כהונתו של מר דורון שנידמן בחברה ובחברת האם, ביטוח ישיר - השקעות פיננסיות בע"מ, לסך של 5 מיליוני ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2018), וזאת בדרך של הפחתת סך המענק השנתי המצרפי בחברה ובחברת האם, פרו ראטה, בהתאם ליחס בין דמי הניהול להם זכאית בטא מהחברה לבין דמי הניהול להם תהא זכאית בטא מחברת האם.

לאחר תקופת הדוח, בחודש ינואר 2026 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את עדכון התקשרות החברה בהסכם שירותי הניהול עם חברת בטא לעניין נוסחת חישוב תנאי הסף לזכאות למענק השנתי המדיד בלבד כך שבחישוב התשואה על ההון ותשואת FFO (לעניין תנאי הסף לזכאות למענק כאמור בלבד), לא ינוכה הפסד FFO/ שלילי משנה קודמת. למען הסר ספק, יובהר, כי בחישוב סכום המענק המדיד השנתי שישולם בפועל (ככל שתקום זכאות לכך), הרווח השנתי/תשואת FFO יחושבו לאחר קיזוז ההפסד/תשואת FFO שלילית משנה קודמת.

באור 26: - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ה. פרטים נוספים (המשך)

## 2. שכר ותכנית מענקים למנכ"ל החברה

החל מחודש מרס 2018, בהתאם לאישור דירקטוריון החברה מיום 7 במרס 2018, מר גדיש מועסק על ידי החברה כשכיר חלף ההתקשרות בהסכם הניהול (כפי שאושר במקור על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה בחודש ינואר 2014, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה), וזאת ללא שינוי בעלות לחברה.

בחודש נובמבר 2019, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול) את עדכון עלות השכר החודשית, לא כולל מענקים ותשלום מבוסס מניות, של מר רועי גדיש לסך של 120 אלפי ש"ח (צמוד למדד בגין חודש אוקטובר 2019).

ביום 25 בדצמבר 2019, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) את עדכון תקרות רכיבי המענק השנתי המדיד של מר רועי גדיש לסך כולל של 1,900 אלפי ש"ח (צמוד מדד בגין חודש אוקטובר 2019).

כמו כן, מר רועי גדיש זכאי לתנאים נלווים, כגון: העמדת רכב וטלפון נייד לרשות מר גדיש וגילומם, החזר הוצאות עסקיות וכן זכויות סוציאליות נוספות להן זכאים עובדים שכירים עפ"י דין; כל אחד מהצדדים רשאי להביא לסיום ההתקשרות בהודעה מוקדמת של 3 חודשים; ההתקשרות הינה לתקופה בלתי קצובה.

### תכנית המענקים של מנכ"ל החברה:

מר גדיש יהיה זכאי למענק שנתי מדיד בגין 2 מרכיבים כאשר הרווח השנתי המחושב בסעיפים להלן הינו הרווח הכולל השנתי של החברה המיוחס לבעלי המניות על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בניכוי הפסד כולל לבעלי המניות משנה קודמת.

על פי מדיניות התגמול כל הסכומים הנקובים יהיו צמודים למדד בגין חודש אוקטובר 2019.

תשואה על ההון - עד לסכום מקסימלי של 760 אלפי ש"ח בשנה.

תשואת FFO על ההון - עד לסכום מקסימלי של 1,140 אלפי ש"ח בשנה.

### חישוב המענק בגין התשואה על ההון

ככל והתשואה על ההון בשנה בגינה משולם המענק הינה לכל הפחות בשיעור של 6% יהיה זכאי למענק בשיעור 0.75% מהרווח השנתי.

### חישוב מענק בגין תשואת FFO על ההון

ככל והתשואה על ההון בשנה בגינה משולם המענק הינה לכל הפחות בשיעור של 6% מר גדיש יהא זכאי למענק בסך 640 אלפי ש"ח, אשר יגדל לינארית עם הגידול בתשואת FFO על ההון, באופן בו תשואת FFO על ההון של 10% ומעלה תזכה אותו במענק של 1,140 אלפי ש"ח.

לצורך חישוב המענק המדיד למר גדיש, הפסד כולל או FFO שלילי יועברו לשנה העוקבת ויצורפו לרווח/הפסד או ל- FFO, בהתאמה, בשנה זו, תוך שזקיפת הפסד או FFO שלילי כאמור תועבר הלאה עד לשנה בה הרווח השנתי או ה- FFO, בהתאמה, יהיו חיוביים, ורווח או FFO שלא שולם בגינם מענק מפאת תקרת המענק, לא יועברו לשנה עוקבת.

מענק נדחה - מר גדיש יהיה זכאי לקבל 25% נוספים המחושבים מתוך המענק השנתי בגין השנה הרלוונטית, ככל והחברה תרשום בשנה רלוונטית שיעור תשואה מינימאלי של 8% על ההון (להלן: "תשואת הסף על ההון") והסף למתן מענק נדחה בגין תשואת FFO על ההון הינו שיעור של 6% תשואת FFO על ההון (להלן: "תשואת הסף של FFO"). בתום כל אחת משתי השנים השוטפות שלאחר מועד המענק השנתי המדיד תבחן עמידתה של החברה בכל אחת מתשואת הסף על ההון ובתשואת הסף של FFO (להלן יחד: "תשואות הסף").

באור 26: - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ה. פרטים נוספים (המשך)

2. שכר ותכנית מענקים למנכ"ל החברה (המשך)

מענק נדחה (המשך):

1. ככל והחברה עמדה בתשואות הסף בגין השנה הרלוונטית, ישולם למר גדיש החלק היחסי של המענק הנדחה, המהווה המחצית הרלוונטית מהמענק הנדחה (12.5% מהמענק השנתי המדיד ככל ועמדה החברה בתשואות הסף או 12.5% מהמענק השנתי המדיד הרלבנטי לתשואות הסף ככל ועמדה החברה באחת מתשואות הסף) (להלן: "חלק א' של המענק הנדחה");
  2. ככל והחברה לא עמדה בתשואות הסף, שתיהן או אחת מהן, בגין השנה הרלוונטית, יועבר חלק א' של המענק הנדחה שלא שולם בהתאם לסעיף 1 לעיל לשנה השוטפת השנייה.
  3. בשנה השוטפת השנייה, תערך הבחינה האמורה בסעיף 1 לעיל ביחס למענק הנדחה בגין השנה השנייה המהווה מחצית מהמענק הנדחה (12.5% מהמענק השנתי המדיד בכללותו) (להלן: "חלק ב' של המענק הנדחה"), באופן בו ככל והחברה עמדה בתשואות הסף בגין השנה השנייה, ישולם למר גדיש חלק ב' של המענק הנדחה ככל ועמדה החברה בתשואות הסף או 12.5% מהמענק השנתי המדיד הרלבנטי לתשואות הסף ככל ועמדה החברה באחת מתשואות הסף.
  4. כמו כן ככל ותשואות הסף הממוצעת הרלוונטית בשתי השנים יחד עלתה על תשואות הסף, ישולם אף חלק א' של המענק הנדחה בגין תשואות הסף הרלוונטית.
- בנוסף, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה רשאים להעניק למר גדיש מענק שאינו מדיד, על בסיס שיקול דעת בשיעור של עד 20% מתקרת המענק השנתי, והכל בהתחשב בתרומתו של המנכ"ל לחברה בשנה נתונה.

לאחר תקופת הדוח, בחודש ינואר 2026 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את עדכון תנאי העסקתו של מר רועי גדיש לעניין נוסחת חישוב תנאי הסף לזכאות למענק השנתי המדיד בלבד כך שבחישוב התשואה על ההון ותשואות FFO (לעניין תנאי הסף לזכאות למענק כאמור בלבד), לא ינוכה הפסד FFO שלילי משנה קודמת. למען הסר ספק, יובהר, כי בחישוב סכום המענק המדיד השנתי שישולם בפועל (ככל שתקום זכאות לכך), הרווח השנתי/תשואות FFO יחושבו לאחר קיזוז הפסד/תשואות FFO שלילית משנה קודמת. התקרה המקסימלית לסך הכולל של העלות לחברה (רכיב קבוע בצירוף רכיב משתנה, לרבות מענק נדחה) בגין כל אחת מהשנים 2026 עד 2028 (כולל) הינה בסך של 3,850 אלפי ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2022) בגין כל שנה קלנדרית. העדכון בתוקף החל משנת 2026 ואילך.

1. לחברה הסכמים עם אי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ (להלן: "ישיר ביטוח"), מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן: "מימון ישיר"), ביטוח ישיר - השקעות פיננסיות בע"מ (להלן: "ביטוח ישיר") וצור שמיר אחזקות בע"מ (להלן: "צור שמיר") (וחברות נוספות בשליטתן) (להלן, כל אחת לחוד: "השוכרת", וביחד: "השוכרות"), שעניינם השכרת שטחי משרדים במגדל אדגר, בקרית אריה, פתח-תקוה, שהינו נכס אשר מחצית בלתי מסוימת בו הינה בבעלות החברה, ויתרת הבעלות בו הינה בידי צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (להלן: "מגדל אדגר"), לשוכרות. ההסכמים נחתמו אל מול כל שוכרת בנפרד וההתקשרות מול כל שוכרת בוצעה בעסקה נפרדת, והתחייבותה של כל שוכרת היא עצמאית ובלתי תלויה בהתחייבויות השוכרות האחרות. השטח המושכר הכולל הינו כ-18.8 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-9.4 אלפי מ"ר), וכן מחסנים ומקומות חניה.

בחודש דצמבר 2012, בחודש אוקטובר 2018 ובחודש יולי 2024, נחתמו כתבי תיקון ותוספת להסכם שכירות בין החברה לבין ישיר ביטוח, במסגרתם הוארך ההסכם הנ"ל עד ליום 31 במרס 2036 (ללא אפשרות לסיום לפני תום התקופה), לפיו שוכרת ישיר ביטוח 10,325 מ"ר (חלק החברה 5,163 מ"ר) שטחי משרדים, מחסנים ומקומות חניה במגדל אדגר. דמי שכירות בגין שטחי המשרדים הינם בסך של 70 ש"ח למ"ר לחודש (צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בגין חודש נובמבר 2012) והחל מחודש יולי 2024, עודכנו לסך של 75.46 ש"ח למ"ר (צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2024). כמו כן, החל מחודש יולי 2034 דמי שכירות בגין שטחי המשרדים יעודכנו לסך של 79.62 ש"ח למ"ר (צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2024). יובהר, כי החברה תהיה רשאית לסיים את תקופת השכירות לפני תומה במקרים בהם הוגשה בקשה לפירוק ישיר ביטוח או התקבלה בקשה למינוי מפרק, כונס נכסים או מנהל זמני או קבוע לישיר ביטוח, או אם ניתן צו כינוס נכסים או צו עיקול או צו הקפאת הליכים כנגד ישיר ביטוח, ואלה לא הוסרו תוך 30 ימים מיום שהוצאו. עוד סוכם בין הצדדים, כי החברה תשתתף בעלויות עבודות שיפוץ פנימיות בשטחי המשרדים, בסך של 2,000 ש"ח למ"ר (צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש ינואר 2024).

באור 26: - יתרות ועסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ו. (המשך)

בחודש מרס 2016, הוארך הסכם השכירות בין החברה לבין צור שמיר וביטוח ישיר לתקופה של 10 שנים נוספות עד לחודש אפריל 2026, (ללא אפשרות לביטול במהלך התקופה), לפיו שוכרות צור שמיר וביטוח ישיר 1,095 מ"ר (חלק החברה כ-548 מ"ר) שטחי משרדים, מחסנים ומקומות חניה במגדל אדגר. דמי השכירות בגין שטחי המשרדים הינם בסך של 95 ש"ח למ"ר (צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2016). חלוקת השטחים בין צור, ביטוח ישיר ואדגר משתנים בהתאם לתפוסה של כל חברה בקומות 20-21 במגדל אדגר. יובהר, כי החברה תהיה רשאית לסיים את תקופת השכירות לפני תומה במקרים בהם הוגשה בקשה לפירוק צור שמיר או התקבלה בקשה למינוי מפרק, כונס נכסים או מנהל זמני או קבוע לצור שמיר, או אם ניתן צו כינוס נכסים או צו עיקול או צו הקפאת הליכים כנגד צור שמיר, ואלה לא הוסרו תוך 30 ימים מיום שהוצאו.

בחודש אפריל 2021 נחתם הסכם בין החברה לבין ביטוח ישיר להשכרת שטח משרדים נוסף בסך 161 מ"ר לתקופה של 3 שנים, ושתי אופציות להארכתה בנות 3 שנים כל אחת, (ללא אפשרות לביטול במהלך התקופה), דמי שכירות בגין שטחי המשרדים הינם 70 ש"ח למ"ר (צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש מרץ 2021). בכל תקופת האופציה תוספת של 3% לדמי השכירות. בחודש מאי 2024 מומשה האופציה הראשונה להארכת תקופת השכירות כאמור. יובהר, כי החברה תהיה רשאית לסיים את תקופת השכירות לפני תומה במקרים בהם הוגשה בקשה לפירוק ביטוח ישיר או התקבלה בקשה למינוי מפרק, כונס נכסים או מנהל זמני או קבוע לביטוח ישיר, או אם ניתן צו כינוס נכסים או צו עיקול או צו הקפאת הליכים כנגד ביטוח ישיר, ואלה לא הוסרו תוך 30 ימים מיום שהוצאו.

בחודש אוגוסט 2017, בחודש יוני 2022 ובחודש דצמבר 2025 נחתמו כתבי תיקון ותוספת להסכם שכירות בין החברה לבין מימון ישיר, במסגרתם הוארך ההסכם הנ"ל עד ליום 31 בדצמבר 2030 (ללא אפשרות לסיום לפני תום התקופה, למעט 10% מכל שטח המשרדים בלבד החל מיום 01/01/2027 בהודעה של 9 חודשים מראש), לפיו שוכרת מימון ישיר 7,300 מ"ר (חלק החברה 3,650 מ"ר) שטחי משרדים, מחסנים ומקומות חניה במגדל אדגר. דמי שכירות בגין שטחי המשרדים הינם בסך של 77 ש"ח למ"ר לחודש (צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2025). כמו כן למימון ישיר אופציה להארכת תקופת השכירות בתקופה נוספת בת 60 חודשים, בתוספת ריאלית של 5% עבור דמי שכירות בגין המשרדים ובגין מקומות חניה.

יובהר, כי החברה תהיה רשאית לסיים את תקופת השכירות לפני תומה במקרים בהם הוגשה בקשה לפירוק מימון ישיר או התקבלה בקשה למינוי מפרק, כונס נכסים או מנהל זמני או קבוע למימון ישיר, או אם ניתן צו כינוס נכסים או צו עיקול או צו הקפאת הליכים כנגד מימון ישיר, ואלה לא הוסרו תוך 30 ימים מיום שהוצאו.

באור 27: - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. בחודש ינואר 2026, התקבל פיצוי נוסף, כולל ריבית, בגין הפקעת הנכס Fraser 7, בחברת הבת בקנדה בסך כולל של כ-69.4 מיליוני דולר קנדי (כ-161.5 מיליוני ש"ח) (חלק החברה 50%), לפרטים נוספים ראו ג'21 לעיל.

ב. לאחר תקופת הדוח, ביום 24 במרס 2026, החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2026, לפיה ובכפוף להוראות הדין והחלטות דירקטוריון החברה, כפי שתהיינה מעת לעת, תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי בשיעור שלא יפחת מ-50% מה-FFO הריאלי לבעלי המניות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים (מבוקרים) של החברה. בנוסף, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של כ-20 מיליוני ש"ח בגין שנת 2025 (המהווה כ-10.6 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. של מניה).

ג. לאחר תקופת הדוח, ביום 24 במרס 2026, החליט דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, להעניק אופציות לא רשומות למסחר ויחידות מניה חסומות לעובדים ונושאי משרה בחברה, לפרטים נוספים ראו באור 22 לעיל.

שיעור השליטה	שיעור הבעלות	שם החברה	חברה המחזיקה
%	%		אדגר השקעות ופיתוח בע"מ
100%	100%	אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ	
100%	100%	ADGAR TRUST	
100%	100%	ADGAR CANADA INC	
100%	100%	אי.בי.סי (יד אליהו) ניהול חניונים בע"מ	
19.9	19.9%	ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT POLAND N.V.	אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ
100%	100%	ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT BELGIUM N.V.	ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT BELGIUM N.V.
100%	100%	ADGAR PLANTIN N.V.	
100%	100%	ADGAR PLANTIN PARKING N.V.	
100%	100%	BRAIN EMBASSEY BELGIUM B.V	
100%	100%	ADGAR POLAND B SP.ZO.O	
80.1%	80.1%	ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT POLAND N.V.	ADGAR POLAND B SP.ZO.O
100%	100%	BRAIN EMBASSY SP.ZO.O SP.K	
100%	100%	ADGAR BCVI SP.K	
100%	100%	ADGAR BCVIII SP.K	
100%	100%	ADGAR PARKING BCII S.P.Z.O.O	
			ADGAR INVESTMENT AND DEVELOPMENT POLAND N.V.
100%	100%	ADGAR POSTEPU S.P.Z.O.O.	
100%	100%	ADGAR POLAND S.P.Z.O.O.	
100%	100%	ADGAR BCIX SP.K	
100%	100%	REAL ESTATE SOLUTIONS SP.Z.O.O	
			ADGAR POLAND S.P.Z.O.O.
100%	100%	ADGAR BCI SP.J	
100%	100%	ADGAR BCII SP.J	
100%	100%	ADGAR BCIII SP.J	
100%	100%	ADGAR BCV SP.J	
			ADGAR POSTEPU S.P.Z.O.O.
100%	100%	GREEN AND EFFICIENCY SERVICES REAL ESTATE SOLUTIONS SP.ZO.O. SP.K.	REAL ESTATE SOLUTIONS SP.ZO.O SP.K
100%	100%	REAL ESTATE SOLUTIONS Sp. Zo.o CONFERENCE CENTRE SP.K./AIRES	REAL ESTATE SOLUTIONS Sp. Zo.o CONFERENCE CENTRE SP.K.
100%	100%	ADGAR BCIV SP.K	
			ADGAR CANADA INC
100%	100%	1881 YONGE STREET L.P.	
100%	100%	1 RICHMOND STREET WEST L.P.	
100%	100%	800 BAY STREET L.P.	
100%	100%	55 YORK STREET L.P.	
100%	100%	120 BLOOR STREET EAST L.P.	
100%	100%	365 BAY STREET L.P.	
100%	100%	75 EGLINTON AVENUE EAST L.P.	
100%	100%	42 FRASER AVENUE L.P	
100%	100%	1867 YONGE STREET L.P.	
100%	100%	173 DUFFERIN STREET L.P.	
100%	100%	40 EGLINTON AVENUE EAST L.P.	
100%	100%	350 BURNHAMTHORPE ROAD WEST L.P	
100%	100%	170 UNIVERSITY AVENUE L.P	
100%	100%	37/39 MOWAT AVENUE L.P	
100%	100%	2 FRASER AVENUE (ADGAR) L.P	
100%	100%	15 FRASER AVENUE LP	
100%	100%	30 FRASER AVENUE LP	
100%	100%	40 HOLLY STREET LP	
100%	100%	300-306 TOWN CENTER BOULEVARD L.P	
100%	100%	259 PORTAGE AVENUE LP	
100%	100%	9050 YONGE STREET L.P	
100%	100%	2001&2005 SHEPPARD AVENUE L.P	
100%	100%	111 GORDON BAKER ROAD L.P	
100%	100%	1270-1300 PARKWAY	
100%	100%	ADGAR TRUST	
100%	100%	ADGAR MANAGEMENT L.P	



INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

# פרק ד' פרטים נוספים על החברה

## פרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד

---

שם החברה:	אדגר השקעות ופיתוח בע"מ
מספר החברה ברשם החברות:	52-003517-1
כתובת:	רח' אפעל 35, קריית אריה, פתח-תקוה 4951132
כתובת דואר אלקטרוני:	Liat@adgar.com
טלפון:	03-6251400
פקס:	03-9191911
תאריך המאזן:	31.12.2025
תאריך הדוח:	24.3.2026

תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים

(תקנה 10א)

תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים מאוחדים					
אלפי ש"ח					
2025	10-12/25	7-9/25	4-6/25	1-3/25	
					<b>הכנסות:</b>
338,283	83,446	84,152	85,872	84,813	מהשכרת נכסים
4,599	(17,640)	-	19,019	3,220	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה, נטו
66,825	66,825	-	-	-	רווח מהפקעת נכס
409,707	132,631	84,152	104,891	88,033	
					<b>הוצאות:</b>
51,532	13,215	13,081	12,751	12,485	אחזקת נכסים, נטו
55,796	14,699	14,509	13,703	12,885	הנהלה וכלליות
107,328	27,914	27,590	26,454	25,370	
302,379	104,717	56,562	78,437	62,663	רווח לפני מימון
58,985	34,000	19,962	22,127	(17,104)	הכנסות מימון
(201,342)	(27,756)	(61,283)	(65,520)	(46,783)	הוצאות מימון
(142,357)	6,244	(41,321)	(43,393)	(63,887)	(הוצאות) הכנסות מימון, נטו
160,022	110,961	15,241	35,044	(1,224)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
(31,917)	(21,239)	483	(9,357)	(1,804)	(מסים על ההכנסה) / הטבת מס
128,105	89,722	15,724	25,687	(3,028)	רווח נקי (הפסד) לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר:
33,043	19,561	19,470	17,468	(23,456)	בגין עסקאות גידור, נטו
(76,632)	(39,409)	(44,325)	(52,573)	59,675	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(43,589)	(19,848)	(24,855)	(35,105)	36,219	רווח (הפסד) כולל אחר, נטו
84,516	69,874	(9,131)	(9,418)	33,191	סה"כ רווח (הפסד) כולל

**שימוש בתמורת ניירות ערך שהוצעו בתשקיף**

(תקנה 110)

כל תמורות ההנפקה בגין ניירות ערך שהוצעו בתשקיף שימשו את החברה למימון פעילותה השוטפת וליישום והגשמת יעדיה והאסטרטגיה העסקית שלה, לפירעונות אגרות החוב, מחזור חוב ופירעון אשראי בנקאי שנטלה, והכל בהתאם להחלטות שמתקבלות על ידי החברה מעת לעת. לפרטים אודות ניירות הערך שהנפיקה החברה בשנת 2025, ראו תקנה 20 להלן.

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה שבמחזור, לרבות פדיונות שבוצעו במהלך תקופת הדוח, ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים וכן נספח א' לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) בדוח התקופתי.

**רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות הכלולות לתאריך המאזן<sup>1</sup>**

(תקנות 11 ו-12)

שם החברה	סוג המניה	סה"כ הון מונפק ונפרע	הון מונפק ונפרע המוחזק ע"י החברה או מאוחדת	ערך בדוח הכספי הנפרד של התאגיד	יתרת הלוואות	שיעור החזקה <sup>2</sup>
<b>חברות בנות של החברה</b>						
אלפי ש"ח						
אדגר אחזקות בינלאומיות בע"מ (להלן: "אדגר אחזקות")	מניה רגילה	1,000,000	1,000,000	227,763	-	100%
Adgar Canada Inc.	מניה רגילה	10,854,369	10,854,369	823,642	-	100%
<b>חברה בת של אדגר אחזקות</b>						
Adgar I&D Belgium N.V.	מניה רגילה	5,000	5,000	227,562	(2) 381,265	100%
<b>חברה בת של Adgar I&amp;D Belgium N.V. (להלן: "אדגר בלגיה")</b>						
Adgar I&D Poland N.V. <sup>3</sup> (1)	מניה רגילה	540,332	432,806	52,937	-	80.1%
			107,526	13,152	(3) 213	19.9%

(1) נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה יתרת הלוואות שהוענקו ל-6 חברות בנות של Adgar I&D Poland N.V. (חברה מוחזקת של החברה) בסך של כ-75 מיליוני אירו (כ-282 מיליוני ש"ח). שתי הלוואות מתוכן נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6% וצמודות לאירו, יתר הלוואות נושאות ריבית אירובור לשנה של 3.5%-3.75% וצמודות לאירו.

(2) יתרת הלוואה האמורה נושאת ריבית אירובור לשנה+3% וצמודה לאירו.

(3) יתרת הלוואה האמורה נושאת ריבית אירובור לשנה+3.5% וצמודה לאירו.

<sup>1</sup> חברות פעילות בלבד.

<sup>2</sup> שיעור החזקה בהון, בזכויות הצבעה ובסמכות למנות דירקטורים.

<sup>3</sup> מוחזקת בשיעור של 80.1% על-ידי אדגר בלגיה ובשיעור של 19.9% על-ידי החברה.

הכנסות של חברות בנות וכלולות והכנסות החברה מהן בתקופת הדוח

(תקנה 13)

סכומים שנזקפו לאחר תאריך המאזן		סכומים שנזקפו בשנת הדוח			רווח (הפסד) כולל אחר	רווח נקי (הפסד)	שם החברה
הכנסות (הוצאות) ריבית <sup>6</sup>	חלוקת רווחים/ דיבידנד	הכנסות (הוצאות) ריבית <sup>5</sup>	דמי ניהול <sup>4</sup>	חלוקת רווחים/ דיבידנד			
אלפי ש"ח							
<b>חברות בנות של החברה</b>							
-	-	-	-	-	(4,338)	19,025	אדגר אחזקות
-	-	-	-	-	(66,725)	77,715	Adgar Canada Inc.
<b>חברה בת של אדגר אחזקות</b>							
(11,470)	-	14,847	-	-	(4,338)	19,272	אדגר בלגיה
<b>חברה בת של אדגר בלגיה</b>							
(6)	-	12	-	-	(2,156)	15,946	(1)Adgar I&D Poland N.V.

(1) מוחזקת בשיעור של 80.1% על-ידי אדגר בלגיה ובשיעור של 19.9% על-ידי החברה.

מסחר בבורסה

(תקנה 20)

א. בשנת הדיווח נרשמו למסחר בבורסה ניירות ערך שהחברה הנפיקה כדלקמן:

רישום כתבי אופציה	רישום מניות	רישום אגרות חוב	תאריך
	1 ש"ח ע.ג.	1 ש"ח ע.ג.	
-	-	150,000,000	(1) 15 בינואר, 2025
-	-	200,000,000	(2) 6 ביולי, 2025
7,944,420	24,074,000	-	(3) 11 בספטמבר, 2025

(1) אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, של החברה בסך של 150 מיליוני ש"ח ע.ג., שהנפיקה החברה בדרך של הקצאה פרטית למשקיעים מסווגים (הרחבת סדרה), בתמורה לסך (נטו) של כ-161 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 13 בינואר, 2025 ומיום 14 בינואר, 2025 ומיום 15 בינואר, 2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-003890, 2025-01-004098 ו- 2025-01-004400, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

(2) אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, של החברה בסך של 200 מיליוני ש"ח ע.ג., שהנפיקה החברה בדרך של הצעה לציבור (הרחבת סדרה), בתמורה לסך (נטו) של כ-220.3 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים, ראו דוח הצעת מדף של החברה מיום 2 ביולי 2025, וכן דיווחים מיידיים של החברה מיום 2 ביולי 2025, מיום 3 ביולי 2025, ומיום 6 ביולי 2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-048114, 2025-01-047736, 2025-01-048609 ו- 2025-01-048896, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

<sup>4</sup> לא התקבלו דמי ניהול לאחר תאריך המאזן.

<sup>5</sup> כולל הוצאות/הכנסות מימון כתוצאה מהפרשי שער שנוצרו מהלוואות לחברות כלולות בשנת הדוח.

<sup>6</sup> בגין התקופה מיום 31 בדצמבר 2025 ועד למועד פרסום הדוח, כולל הוצאות/הכנסות מימון כתוצאה מהפרשי שער.

(3) 24,074,000 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, של החברה, ביחד עם 7,944,420 כתבי אופציות רשומות למסחר (סדרה 9) של החברה, שהנפיקה החברה בדרך של הצעה לציבור, בתמורה לסך נטו (לאחר הוצאות הנפקה) של כ- 126.9 מיליוני ש"ח (להלן: "הנפקת ההון"). כתבי האופציה האמורים ניתנים למימוש לעד 7,944,420 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, של החברה. לפרטים נוספים, ראו דוח הצעת מדף של החברה מיום 9 בספטמבר 2025, וכן דיווחים מיידיים של החברה מיום 9 בספטמבר, 2025 ומיום 11 בספטמבר, 2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-068117, 2025-01-067904, 2025-01-068663 ו- 2025-01-068761, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) וכן ביאור 21 לדוחות הכספיים.

יצוין כי 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 ו.ש.ש. אחדות אחזקות בע"מ). לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 11 בספטמבר, 2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-068793 ו-2025-01-068832), רבות דיווח מתקן מיום 11 בספטמבר 2025 (אסמכתאות מס': 2025-01-068830) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). לפרטים נוספים אודות בעלי השליטה בחברה, ראו תקנה 21א להלן.

ב. למיטב ידיעת החברה, במהלך תקופת הדוח לא בוצעו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה.

## תגמולים לנושאי משרה בכירה

(תקנה 21)

### א. תגמולים לנושאי משרה בכירה בחברה ובחברות הבנות בתקופת הדוח:

להלן פירוט התגמולים ששילמה והתחייבה לשלם החברה, לכל אחד מנושאי המשרה הבכירה הנמנים על חמשת מקבלי התגמול הגבוה ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה שבשליטתה, (במונחי עלות לחברה), שכינה בהן בשנת 2025 וכן לבעלי העניין בחברה לשנת 2025, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים, הכל בקשר עם כהונתם בחברה או בחברה שבשליטתה:

תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)					פרטי מקבל התגמולים				
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד (ללא זילול)	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול	אחר (*)	סה"כ <sup>7</sup>
(1) רועי גדיש <sup>8</sup>	מנכ"ל החברה	מלאה	1.21%	1,651	1,413	5	-	96	3,165
(2) כריס טמבקי	מנכ"ל חברה בת בקנדה	מלאה	0.44%	-	1,576	3	1,087	104	2,770
(3) איתי קנטרוביץ <sup>9</sup>	סמנכ"ל בחברה	מלאה	0.38%	1,015	500	2	-	100	1,617
(4) ליאת מנור <sup>10</sup>	סמנכ"לית כספים	מלאה	0.08%	991	500	2	-	75	1,568
(5) דורון שנידמן	יו"ר דירקטוריון	40%	3.35%	-	668	-	785	56	1,509

(\* אחזקת רכב ופחת רכב.

<sup>7</sup> בפרק הזמן בין מועד הדוח לבין מועד פרסומו, שולם לנושאי המשרה שלעיל שכר ואו דמי ניהול, לפי העניין, בהתאם לתנאים דלעיל באופן יחסי כמספר החודשים שבתקופה זו. כמו כן, עד למועד פרסום הדוח טרם שולמו המענקים שלהלן. בנוסף יובהר כי סך המענק המוצג אינו כולל את רכיב המענק הנדחה, בגין השנה השוטפת, אשר תשלומו מותנה בעמידה ביעדים בשנים הבאות.

<sup>8</sup> לאחר תקופת הדוח, ביום 24 במרס 2026, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 1,500,000 אופציות, לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש ל- 1,500,000 מניות רגילות של החברה, ו-131,550 יחידות מניה חסומות, לא רשומות למסחר, למר גדיש. לפרטים נוספים, ראו באור 22 לדוחות הכספיים. יובהר כי נכון למועד פרסום הדוח, האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה טרם אישרה את ההקצאה האמורה.

<sup>9</sup> לאחר תקופת הדוח, ביום 24 במרס 2026, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 600,000 אופציות, לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש ל- 600,000 מניות רגילות של החברה, ו-52,620 יחידות מניה חסומות, לא רשומות למסחר, למר קנטרוביץ. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה אשר מתפרסם במקביל לפרסום הדוח ובאור 22 לדוחות הכספיים.

<sup>10</sup> לאחר תקופת הדוח, ביום 24 במרס 2026, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 600,000 אופציות, לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש ל-600,000 מניות רגילות של החברה, ו-52,620 יחידות מניה חסומות, לא רשומות למסחר, לגב' מנור. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה אשר מתפרסם במקביל לפרסום הדוח ובאור 22 לדוחות הכספיים.

(1) לעניין הסכם שכר עם מנכ"ל החברה, מר רועי גדיש, לרבות העדכונים להסכם שאושרו באסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 5 בינואר 2026, ראו דיווחים מיידיים מיום 30 בנובמבר 2025, ומיום 5 בינואר 2026 (אסמכתאות מס': 094653-01-2025 ו-001798-01-2026, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) וכן ביאורים ה'26 ו-22 לדוחות הכספיים, בהתאמה. בנוסף, ביום 11 במרס 2026, פקעו 1,500,000 אופציות שאינן רשומות למסחר, שהוענקו למר גדיש ביום 11 במרס 2021. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 במרס 2026 (אסמכתא מס': 022103-01-2026) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

(2) Adgar Canada Inc חברת הבת בקנדה (להלן: "חברת הבת בקנדה"), מקבלת שירותי ניהול ממנכ"ל הפעילות בקנדה, מר כריס טמבקיס, באמצעות חברה פרטית בשליטתו המלאה. תמורת שירותי הניהול משלמת חברת הבת בקנדה למר טמבקיס סכום שנתי של 440 אלפי דולר קנדי וכן החזר הוצאות עסקיות והחזר הוצאות רכב (כמו כן, זכאי מר טמבקיס להודעה מוקדמת של 4 חודשים).

בנוסף, זכאי מר טמבקיס למענק שנתי בגובה של 3% מהרווח לפני מס וללא שיערוכים של פעילות חברת הבת בקנדה (לאחר התאמת הוצאות המימון בגין הלוואות שקיבלה חברה בת בקנדה מהחברה לפי ריבית שנתית בשיעור של 6.5%) ובניכוי מס בשיעור של 25%. במקרה של הפסד, יתרת ההפסד מועברת לשנה העוקבת. כמו כן, זכאי מר טמבקיס למענק בגובה של 3% מסך השיערוכים בקנדה ובניכוי מס בשיעור של 25%. במקרה של שיערוך שלילי, יתרת השיערוך השלילי תועבר לשנה העוקבת.

על פי ההסכם, תקרת השכר השנתית (לא כולל תשלום מבוסס מניות) של מר טמבקיס תעמוד על סך של 1 מיליון דולר קנדי (כ-2.5 מיליוני ש"ח). יחד עם זאת, רשאת החברה להחליט, על פי שיקול דעתה, על תשלום מעבר לסכום האמור.

לאחר תקופת הדוח, ביום 24 במרס 2026, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 1,000,000 אופציות, לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש ל-1,000,000 מניות רגילות של החברה, ו-87,700 יחידות מניה חסומות, לא רשומות למסחר, למר טמבקיס. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה אשר מתפרסם במקביל לפרסום הדוח ובאור 22 לדוחות הכספיים. בנוסף, ביום 11 במרס 2026, פקעו 1,000,000 אופציות שאינן רשומות למסחר, שהוענקו למר טמבקיס ביום 11 במרס 2021.

(3) מר איתי קנטרוביץ, סמנכ"ל בחברה. עלות השכר החודשית של מר קנטרוביץ הינה בסך של כ-84 אלפי ש"ח. לאחר תקופת הדוח, ביום 24 במרס 2026, אישר דירקטוריון החברה את עדכון העלות החודשית לסך של כ-89 אלפי ש"ח. מר קנטרוביץ, זכאי למענק, בגין שנת 2025, בהתאם לעמידה ביעדים הכמותיים שנקבעו לו בנוסחת המענק (תשואה על ההון ותשואת FFO בישראל) בסך כ-434.5 אלפי ש"ח וכן למענק בגין שקול דעת הנהלה בסך כ-65.5 אלפי ש"ח. כמו כן, זכאי להודעה מוקדמת של 3 חודשים והחזרי הוצאות בגין ארוחות, אחזקת רכב וכו'.

לאחר תקופת הדוח ביום 24 במרס 2026, החליט דירקטוריון החברה על הענקת אופציות ויחידות מניה חסומות, לא רשומות למסחר, למר קנטרוביץ. לפרטים נוספים, ראו באור 22 לדוחות הכספיים. בנוסף, ביום 11 במרס 2026, פקעו 600,000 אופציות שאינן רשומות למסחר, שהוענקו למר קנטרוביץ ביום 11 במרס 2021. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 במרס 2026 (אסמכתא מס': 022103-01-2026) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

(4) גב' ליאת מנור, סמנכ"לית כספים בחברה. עלות השכר החודשית של גב' מנור הינה בסך של כ-82 אלפי ש"ח. לאחר תקופת הדוח, ביום 24 במרס 2026, אישר דירקטוריון החברה את עדכון העלות החודשית לסך של כ-89 אלפי ש"ח. גב' מנור, זכאית למענק, בגין שנת 2025, בהתאם לעמידה ביעדים הכמותיים שנקבעו לה בנוסחת המענק (תשואה על ההון ותשואת FFO) בסך כ-377.5 אלפי ש"ח וכן למענק בגין שקול דעת הנהלה בסך כ-122.5 אלפי ש"ח. כמו כן, זכאית להודעה מוקדמת של 3 חודשים והחזרי הוצאות בגין ארוחות, אחזקת רכב וכו'.

לאחר תקופת הדוח ביום 24 במרס 2026, החליט דירקטוריון החברה על הענקת אופציות ויחידות מניה חסומות, לא רשומות למסחר, לגב' מנור. לפרטים נוספים, ראו באור 22 לדוחות הכספיים. בנוסף, ביום 11 במרס 2026, פקעו 600,000 אופציות שאינן רשומות למסחר, שהוענקו לגב' מנור ביום 11 במרס 2021. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 במרס 2026 (אסמכתא מס': 022103-01-2026) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

(5) לפרטים אודות הסכם לקבלת שירותי ניהול מיו"ר דירקטוריון החברה, מר דורון שנידמן, באמצעות בטא השקעות ופיתוח בע"מ (שלמיטב ידיעת החברה, הינה חברה פרטית בשליטתו המלאה), לרבות העדכונים להסכם שאושרו באסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה שהתקיימה ביום 5 בינואר 2026, ראו דיווחים מיידיים מיום 30 בנובמבר 2025, ומיום 5 בינואר 2026 (אסמכתאות מס': 094653-01-2025 ו-001798-01-2026, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) וכן ביאור ה'26 ו-1) לדוחות הכספיים.

## ג. גמול דירקטורים<sup>11</sup>

החברה שילמה בגין שנת 2025 גמול לדירקטורים של החברה, בגין כהונתם, סך כולל של כ-730 אלפי ש"ח. יובהר, כי הגמול השנתי וגמול ההשתתפות לשיבה להם זכאים הדירקטורים בחברה הינם בגובה הסכום המרבי ובגובה הסכום הקבוע (בהתאמה) בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול").

## בעל השליטה בחברה

(תקנה 21א)

החברה רואה בה"ה שרה שנידמן, משה (מוקי) שנידמן ודורון שנידמן, לרבות באמצעות חברות פרטיות בבעלותם, בא.ד.ש. אחדות אחזקות בע"מ (להלן: "א.ד.ש. אחדות"), ביסיר איי.די.איי. אחזקות בע"מ (להלן: "יביר אחזקות") ובצור שמיר אחזקות בע"מ (להלן: "צור שמיר") כבעלי השליטה בה.

לפרטים נוספים אודות בעלי השליטה בחברה והחזקותיהם בחברה (במישרין ובעקיפין), למיטב ידיעת החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 12 בינואר 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-005267) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

## עסקאות עם בעל שליטה

(תקנה 22)

### א. עסקאות המנויות בסעיף 4)270 לחוק החברות, התשנ"ט-1999

1. הסכם לקבלת שירותי ניהול מיר"ר הדירקטוריון
2. לפרטים אודות ההסכם הנ"ל, ראו ביאור ה'1)26 (לדוחות הכספיים, וכן תקנה 29 להלן).
3. פוליסת ביטוח אחריות לנושא משרה, התחייבות לשיפוי ופטור מאחריות
4. לפרטים בדבר כיסוי אחריותם של ה"ה משה (מוקי) שנידמן ודורון שנידמן בפוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה והענקת כתבי התחייבות לשיפוי וכתבי פטור מאחריות בעבורם, ראו תקנות 29 ו-29א' להלן.

### ב. עסקאות אחרות

1. לפרטים אודות הסכמי שכירות עם צדדים קשורים בנוגע להשכרת שטחי משרדים, מחסנים ומקומות חניה במגדל אדגר בקרית אריה, פתח-תקוה, שהינו נכס אשר מחצית בלתי מסוימת בו הינה בבעלות החברה, ויתרת הבעלות בו הינה בידי צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, ראו באור 26' לדוחות הכספיים.
2. לפרטים אודות נוהל עסקאות זניחות, ראו סעיף 14 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח התקופתי.

## החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בחברה ובחברות מוחזקות

(תקנה 24)

לפרטים אודות החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה, למיטב ידיעת החברה, ראו דיווח מיידי מיום 12 בינואר 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-005267) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

## הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים

(תקנה 24א)

לפרטים אודות הון הרשום וההון המונפק של החברה, ראו דיווח מיידי מיום 12 במרס 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-022100) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

## מרשם בעלי המניות

(תקנה 24ב)

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה, ראו דיווח מיידי מיום 12 בינואר 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-022100) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

<sup>11</sup> למען הסר ספק, יובהר, כי הגמול משולם לכל הדירקטורים בחברה, למעט לה"ה דורון שנידמן, משה (מוקי) שנידמן ויוסי קוצ'יק.

הדירקטוריון של החברה

(תקנה 26)

שם הדירקטור	דורון שנידמן (י"ר הדירקטוריון)	משה (מוקי) שנידמן
מספר תעודת זהות	022682140	053906764
תאריך לידה	24.09.1966	8.3.1956
מענו להמצאת כתבי בי דין	רחוב הנוריות 24, הרצליה	רחוב אפעל 35 פתח תקווה
נתינות	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון	חבר בוועדת לאכיפה מנהלית פנימית.	לא
האם דירקטור חיצוני/ בלתי תלוי	לא	לא
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	כן, י"ר דירקטוריון החברה, י"ר דירקטוריון ישיר אחזקות, י"ר דירקטוריון מימון ישיר מקבוצת ישיר (2006) בע"מ (להלן: "מימון ישיר"), י"ר דירקטוריון נימה שפע ישראל בע"מ (להלן: "נימה"), דירקטור ומנכ"ל בביטוח ישיר - השקעות פיננסיות בע"מ (להלן: "ביטוח ישיר") ובא.ד.ש אחדות, דירקטור באי.די.איי. חברה לביטוח בע"מ (להלן: "ישיר ביטוח") ודירקטור בצור שמיר	כן, י"ר דירקטוריון ביטוח ישיר, י"ר דירקטוריון ישיר ביטוח, דירקטור ומנכ"ל בצור שמיר ובישיר אחזקות ודירקטור בחברה, במימון ישיר ובנימה.
התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור	1.7.1994	1.7.1994
השכלתו ועיסוקיו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור	השכלה- תואר ראשון בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב. עיסוקים- לגבי תפקידיו בחברות הקבוצה, ראו בטבלה לעיל. כמו כן, מכהן כדירקטור בחברות הפרטיות: בטא השקעות ופיתוח בע"מ (בה מכהן גם כמנכ"ל), ודורון שנידמן בע"מ.	השכלה- אקדמאית חלקית. עיסוקים- לגבי תפקידיו בחברות הקבוצה, ראו בטבלה לעיל. כמו כן, מכהן כדירקטור ומנכ"ל בחברות הפרטיות: מ.ש. אחדות אחזקות בע"מ ו.ש.ש. אחדות אחזקות בע"מ, ומכהן כדירקטור בחברה הפרטית משה שנידמן - שירותי ניהול בע"מ.
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא. יצוין, כי מר דורון שנידמן הינו אביו של מר בן שנידמן, שהינו בעל מניות בחברה (אך החזקותיו לא עולות כדי הגדרתו כבעל עניין באדגר) ובן דודו של מר משה (מוקי) שנידמן.	כן, בנה של שרה שנידמן. יצוין, כי מר משה (מוקי) שנידמן הינו בן דודו של מר דורון שנידמן.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

(תקנה 26)

שם הדירקטור	זאב אבלס	ד"ר ריבי כהן	יוסי קוצ'יק
מספר תעודת זהות	004333126	028745073	051008035
תאריך לידה	08.03.1947	20.08.1971	14.11.1951
מענו	רחוב סוקולוב 15, רעננה	אברך ישעיהו 2, תל אביב יפו	האשל 10, הרצליה פיתוח
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון	לא	י"ר ועדת ביקורת, י"ר ועדת תגמול וחברה בוועדת אכיפה מנהלית פנימית ובוועדה לבחינת דוחות כספיים.	לא
האם דירקטור חיצוני/ בלתי תלוי	לא	דירקטורית חיצונית.	לא
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא <sup>12</sup>	לא	כן
התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור	1.1.2000	6.7.2022	7.1.2020
השכלתו ועיסוקיו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור	השכלה- בוגר חשבונאות מאוניברסיטת תל אביב, בוגר כלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים, מוסמך כרואה חשבון. עיסוקים- דירקטור בצפנת יעוץ נכסים וניהול (2002) בע"מ, דירקטור בצור שמיר, י"ר חבר הנאמנים של קרן וולף (בהתנדבות), בעבר: י"ר דירקטוריון בנק אגוד לישראל בע"מ, דירקטור בפיתוח משותף (חוף התכלת-וויילף) בע"מ 'י"ר אפיק 1 (שותף כללי), י"ר אושקוש אנקס אל.פי (שותף כללי).	השכלה- בוגרת תואר ראשון ומוסמכת תואר שני במשפטים מאוניברסיטת בר אילן. דוקטור (PHD) בחוזים וביטוח מאוניברסיטת בר אילן. עיסוקים- משמשת כסגנית הנשיא של הקריה האקדמית אונו. דירקטורית חיצונית בהפניקס, חברה לביטוח בע"מ	השכלה- בוגר תואר במדעי המדינה ויחסים בינלאומיים ומוסמך בתואר מנהל ציבורי מהאוניברסיטה העברית בירושלים. עיסוקים- י"ר דירקטוריון צור שמיר, דירקטור ביטוח, דירקטור בנימה, דירקטור במימון ישיר, דירקטור בחברה, סגן י"ר דירקטוריון ביטוח ישיר, דירקטור בלתי תלוי בדיפלומט אחזקות בע"מ, חבר במועצה הציבורית עמותה 121, חבר בוועדה המייעצת קרן ווקסנר, י"ר הועד המנהל בית יגאל אלון, חבר בוועד המנהל המכון הישראלי לדמוקרטיה, חבר בוועד המנהל עמותת עתיד כחול לבן, בעלים של קוצ'יק - יזמות, ניהול וייעוץ בע"מ, שותף בחברת יוסי קוצ'יק מירב פרסי צדוק אסטרטגיה תקשורתית בע"מ. בעבר- כיהן כמנכ"ל משרד ראש הממשלה, ממונה על השכר במשרד האוצר ודירקטור בחברות שונות וכי"ר הועד המנהל מרכז רבין.
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעלת כשירות מקצועית	בעל כשירות מקצועית

<sup>12</sup> יצוין כי מר אבלס הינו דירקטור בצור שמיר, שהינה מבעלי השליטה בחברה.

(תקנה 26)

שם הדירקטור	אמיר פלג	שי ברורמן
מספר תעודת זהות	022366058	059670919
תאריך לידה	07.02.1966	26.05.1965
מענו	רחוב התמר 61, כפר בן נון	רחוב זלמן שניאור 11, הרצליה
נתינות	ישראלית	ישראלית
חברות בוועדות הדירקטוריון	י"ר ועדת אכיפה מנהלית פנימית, חבר בוועדת ביקורת, בוועדת תגמול ובוועדה לבחינת דוחות כספיים	י"ר הוועדה לבחינת דוחות כספיים, חבר בוועדת ביקורת, בוועדת תגמול ובוועדת אכיפה מנהלית פנימית
האם דירקטור חיצוני/ בלתי תלוי	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור חיצוני
האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	לא	לא
התאריך בו החלה כהונתו כדירקטור	18.5.2022	1.5.2023
השכלתו ועיסוקיו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידים שבהם הוא משמש דירקטור	השכלה- תואר ראשון במתמטיקה, פיזיקה ומדעי המחשב, האוניברסיטה העברית בירושלים- תכנית תלפיות. תואר שני במנהל עסקים (MBA) מ-INSEAD. עיסוקים- מנכ"ל ודירקטור בטקדו בע"מ.	השכלה- תואר במנהל עסקים, אוניברסיטת פנסילבניה; בעל תעודה להשלמת לימודי שמאות מקרקעין, אוניברסיטת תל-אביב. עיסוקים- מנהל בכיר בחברת ISRAEL 17TG OUR BOND. לשעבר-סמנכ"ל תפעול באפקון תחבורה חשמלית בע"מ, יועץ נדלן עצמאי, מנהל מנהלת פרויקט פינני בינוי בחברת מייטאון. מנהל אדמניסטרטיבי במרכז רפואי גולדן קייר, מנכ"ל רני צים מרכזי קניות בע"מ ומנכ"ל אלעד קנדה.
האם הוא בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד	לא	לא
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	בעל כשירות מקצועית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית

נושאי משרה בכירה של החברה

(תקנה 26א)

שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים אחרונות
1 רועי גדיש	068525922	16.2.1962	2.9.2001	מנכ"ל החברה	כן, בשל כהונתו כמנכ"ל החברה	לא	מהנדס תעשייה וניהול BSC מהטכניון	מנכ"ל החברה
2 איתי קנטרוביץ'	059215319	9.2.1964	1.1.2002	סמנכ"ל בחברה	לא	לא	בוגר תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות ומוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב. מוסמך כרואה חשבון	סמנכ"ל בחברה
3 עו"ד אודי אפרון	031826431	31.10.1974	1.1.2015	מזכיר החברה, מזכיר צור שמיר ומזכיר ביטוח ישיר וכן משמש כיועץ משפטי חיצוני לחברה ולחברות נוספות בקבוצת צור שמיר	לא	לא	בוגר משפטים מהמסלול האקדמי של המכללה למנהל ומוסמך כעורך דין	שותף בפירון משרד עורכי דין, סגן יו"ר הפירמה ומנהל מחלקת שוק ההון: תאגידים וניירות ערך
4 ליאת צאן גזית	040953614	14.02.1981	5.1.2017	מבקרת פנימית בחברה ובחברות נוספות בקבוצת צור שמיר	לא	לא	בוגרת בחשבונאות ומנהל עסקים מהמכללה למנהל ומוסמכת כרואת חשבון	מבקרת פנימית במחלקת ביקורת פנים בחברות קבוצת צור שמיר
5 ליאת מנור	028950863	23.9.1971	1.4.2014	סמנכ"לית כספים והאחראית על ניהול סיכוני שוק בחברה	לא	לא	בוגרת תואר ראשון בחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב ומוסמכת כרואת חשבון	סמנכ"לית כספים והאחראית על ניהול סיכוני שוק בחברה
6 רן ליבוביץ	034833012	25.1.1978	1.1.2013	חשב החברה	לא	לא	בוגר תואר ראשון בחשבונאות מהאוניברסיטה הפתוחה, ומוסמך בניהול פיננסי מאוניברסיטת תל אביב. מוסמך כרואה חשבון.	חשב החברה

נושא משרה בכירה שחדל לכהן

שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	תאריך סיום כהונה
גיר קלנר	033742388	16.5.1977	1.9.2019	סמנכ"ל פעילות של ה- Brain Embassy	לא	לא	בוגר ניהול מלונות ותיירות ומוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת בן גוריון.	31.5.2025

## מורשי חתימה עצמאיים של החברה

(תקנה 226)

אין מורשי חתימה עצמאיים בחברה.

עם זאת, יצוין, כי בכוחם של הדירקטורים המפורטים להלן, שהינם בעלי קרבה משפחתית (שאינה עולה כדי הגדרת "בן משפחה" בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968), יחדיו, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, לחייב את החברה בחתימתם המשותפת לכל דבר ועניין.

1. מר דורון שנידמן, המכהן כיו"ר דירקטוריון החברה.
2. מר משה (מוקי) שנידמן, המכהן כדירקטור בחברה.

## רואה החשבון של החברה

(תקנה 27)

קוסט פורר גבאי את קסירר, רואי חשבון, מרחוב מנחם בגין 144א', תל אביב-יפו 6492102.

## שינויים בתזכיר או בתקנון ההתאגדות

(תקנה 28)

ביום 5 בינואר 2026, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר קבלת המלצת הדירקטוריון), את שינוי תקנון החברה, ובתוך כך את הגדלת ההון הרשום של החברה, לסך כולל של 340,000,000 מניות רגילות, בנות 1 ע.ג. כל אחת. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים מיום 30 בנובמבר 2025 ומיום 5 בינואר 2026 (מס' אסמכתאות: 2025-01-094653, 2026-01-001798 ו-2026-01-002006, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

## המלצות והחלטות דירקטוריון החברה והחלטות אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה

(תקנה 29)

א. המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה:

1. לפרטים בדבר השינויים בתקנון החברה ובהון הרשום של החברה, ראו כמפורט בתקנה 28 לעיל.
2. לאחר תקופת הדוח, ביום 24 במרס 2026, אישר דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול), בין היתר, את הנושאים כדלקמן:
  - א. מתן כתב התחייבות לשיפוי לדירקטור מר משה (מוקי) שנידמן, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה, לתקופה של 3 שנים, החל מיום 5 באפריל 2026, ללא שינוי;
  - ב. חידוש מינויו של מר שי ברורמן כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה נוספת (כהונה שנייה) של 3 שנים, החל מיום 1 במאי 2026, וכן אישור מחדש של תנאי כהונתו, ללא שינוי;
  - ג. הקצאת 7,300,000 אופציות שאינן רשומות למסחר, הניתנות למימוש ל- 7,300,000 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, של החברה, וכן 640,210 יחידות מניה חסומות, שיוקצו למנכ"ל, לנושאי משרה בכירה בחברה ובחברת הבת בקנדה, ולעובדים נוספים בחברה. יובהר, כי מתוך הכמות הכוללת של ניירות הערך המוקצים בהקצאה זו, סך של 1,500,000 אופציות וכן 131,550 יחידות מניה חסומות יוקצו למר רועי גדיש, מנכ"ל החברה, וזאת בכפוף לאישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה.

החברה תפרסם דיווח מיידי בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), תש"ס-2000 וכן דוח זימון אסיפה, לפי העניין, בהתאם להוראות הדין.

**ב. החלטות אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה:**

1. ביום 29 במאי 2025, אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה את חידוש מינויה ותנאי כהונתה, ללא שינוי, של ד"ר ריבי כהן כדירקטורית חיצונית בחברה, לתקופת כהונה נוספת (כהונה שנייה) של 3 שנים, החל מיום 5 ביולי 2025. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים מיום 24 באפריל 2025 ומיום 29 במאי 2025 (אסמכתאות מס': 01-039036, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
  2. ביום 5 בינואר 2026 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הנושאים הבאים:
    - א. שינוי תקנון החברה, ובתוך כך הגדלת ההון הרשום של החברה, כמפורט בתקנה 28 לעיל;
    - ב. חידוש מדיניות התגמול של החברה, בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות, לרבות עדכונה, לתקופה של 3 שנים, החל מיום 1 בינואר 2026;
    - ג. עדכון התקשרות החברה בהסכם לקבלת שירותי יו"ר דירקטוריון עם חברת ניהול בבעלות מר דורון שנידמן, אשר נמנה על בעלי השליטה בחברה וזאת לעניין נוסחת חישוב תנאי הסף לזכאות למענק השנתי המדיד.
    - ד. עדכון הסכם העסקתו של מר רועי גדיש, מנכ"ל החברה, וזאת לעניין נוסחת חישוב תנאי הסף לזכאות למענק השנתי המדיד.
- לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידיים מיום 30 בנובמבר 2025 ומיום 5 בינואר 2026 (אסמכתאות מס': 2025-01-094653, 2026-01-001798, ו- 2026-01-002004 בהתאמה), וכן ביאורים 1ה26 ו- 2ה26 לדוחות הכספיים (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

**החלטות החברה**

(תקנה 29א)

**ביטוח, פטור מאחריות והתחייבות לשיפוי**

1. לפרטים אודות תנאי פוליסת ביטוח אחריות לנושאי משרה בחברה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה, שאושרה על ידי וועדת התגמול ביום 16 במרס 2026, בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, ראו דיווח מיידי מיום 16 במרס 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-0232025) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
2. לפרטים אודות כתב התחייבות לשיפוי לדירקטורים ולנושאי משרה המקובל בחברה, ראו נספח א' לדוח זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה מיום 18 במאי 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-049083) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).
3. לפרטים אודות כתב פטור מאחריות לדירקטורים ולנושאי משרה המקובל בחברה, ראו נספח ב' לדוח זימון אסיפה כללית של בעלי המניות של החברה מיום 7 בנובמבר, 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-614536) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

רועי גדיש

מנהל כללי

דורון שנידמן

יו"ר הדירקטוריון

24 במרס, 2026



INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

פרק ה'

# נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה



**אדגר השקעות ופיתוח בע"מ**

**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים  
המיוחסים לחברה**

**ליום 31 בדצמבר, 2025**

**אדגר השקעות ופיתוח בע"מ**  
**נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים**  
**המיוחסים לחברה**  
**ליום 31 בדצמבר, 2025**

**תוכן העניינים**

**עמוד**

2	דוח מיוחד לפי תקנה 9'
3	דוח מיוחד של רואה חשבון המבקר
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
7-8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
9-17	מידע נוסף

-----

## דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג'

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות הכספיים המאוחדים.

## לכבוד בעלי המניות של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

א.ג.נ.,

### הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

#### חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "המידע הכספי הנפרד").

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 1,045,835 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025, וחלקה של החברה ברווחי אותן חברות הסתכם לסך של 90,040 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססות על דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

#### בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

#### חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי והן ליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, במידע הכספי הנפרד אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

#### חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על החלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.



Shape the future  
with confidence

טל. 972-3-6232525  
פקס 972-3-5622555  
ey.com

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רח' מנחם בגין 144 א'  
תל-אביב 6492102

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון והנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון והנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון

תל-אביב,  
24 במרס, 2026

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר		באור	
2024	2025		
אלפי ש"ח			
102,597	341,320	2	<u>נכסים שוטפים</u>
13,802	14,808		מזומנים ושווי מזומנים
2,608	2,872		פקדונות
12,193	10,695		לקוחות
34	34		חייבים ויתרות חובה
86,098	76,604		מסים לקבל
			נגזרים
<u>217,332</u>	<u>446,333</u>		
46,700	-	3	נכס מוחזק למכירה
<u>264,032</u>	<u>446,333</u>		
			<u>נכסים לא שוטפים</u>
10	9		פקדונות
344	-		נגזרים
638,613	663,364	11	הלוואות לחברות מוחזקות
1,041,501	1,068,610	11	חברות מוחזקות
1,840,300	1,871,194	3	נדל"ן להשקעה
215,550	236,000	4	נדל"ן להשקעה בהקמה
8,670	8,439		רכוש קבוע
2,236	2,806		נכסים בלתי מוחשיים
<u>3,747,224</u>	<u>3,850,422</u>		
<u>4,011,256</u>	<u>4,296,755</u>		
35,425	163,755	5	<u>התחייבויות שוטפות</u>
754	2,873		חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
19,847	15,656		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
368,407	382,074	6	זכאים ויתרות זכות
304	2,806		חלות שוטפת של אגרות חוב
			נגזרים
<u>424,737</u>	<u>567,164</u>		
370,049	216,111	7	<u>התחייבויות לא שוטפות</u>
1,748,102	1,819,214	6	הלוואות מתאגידים בנקאיים
50	-		אגרות חוב
224	4,378		התחייבויות בשל הטבות לעובדים
292	11		נגזרים
72,338	82,958	9	התחייבויות אחרות
			מסים נדחים
<u>2,191,055</u>	<u>2,122,672</u>		
208,514	232,588		<u>הון</u>
592,048	689,491		הון המניות
10,918	15,011		פרמיה על מניות
(413,384)	(455,644)		קרנות אחרות
997,368	1,125,473		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
			יתרת רווח
<u>1,395,464</u>	<u>1,606,919</u>		
<u>4,011,256</u>	<u>4,296,755</u>		

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

24 במרס, 2026

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			באור	
2023	2024	2025		
	אלפי ש"ח			
116,778	121,317	124,235		<u>הכנסות</u>
(1,830)	(49)	1,400		הכנסות מהשכרת נכסים עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
114,948	121,268	125,635		
				<u>הוצאות</u>
7,217	7,432	8,074		הוצאות אחזקה, נטו
25,220	23,942	24,843		הנהלה וכלליות
32,437	31,374	32,917		
82,511	89,894	92,718		רווח לפני הוצאות מימון
14,543	68,247	68,525		הכנסות מימון
(133,693)	(144,793)	(133,964)		הוצאות מימון
(119,150)	(76,546)	(65,439)		הוצאות מימון, נטו
(36,639)	13,348	27,279		רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(13,113)	12,569	(2,623)	9	(מסים על ההכנסה) הטבת מס
(49,752)	25,917	24,656		רווח (הפסד) לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
145,257	(33,045)	103,449	11	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
95,505	(7,128)	128,105		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			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
95,505	(7,128)	128,105	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, נטו
(59,459)	25,940	33,043	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור, נטו
85,237	(103,046)	(76,632)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
25,778	(77,277)	(43,589)	סה"כ רכיבים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
25,778	(77,687)	(43,589)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
121,283	(84,815)	84,516	סה"כ רווח (הפסד) כולל

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

תזומים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

95,505	(7,128)	128,105
--------	---------	---------

רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

(145,257)	33,045	(103,449)
1,311	1,513	1,784
1,830	49	(1,400)
119,150	76,546	65,439
12	(137)	27
13,113	(12,569)	2,623
-	-	(50)
1,045	348	22
(8,796)	98,795	(35,004)

חלק החברה ב- (רווחי) הפסדי חברות מוחזקות פחת והפחתות

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו הוצאות מימון, נטו הכנסות אחרות, נטו מסים על הכנסה שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים תשלום מבוסס מניות

(95)	3,234	(264)
3,300	539	2,007
598	(559)	2,149
3,062	2,630	(3,153)
6,865	5,844	739

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

ירידה (עלייה) בלקוחות ירידה בחייבים ויתרות חובה עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות

(63,760)	(60,971)	(72,714)
24,797	27,843	24,482
(90)	(129)	(90)

מזומנים (ששולמו) והתקבלו במהלך השנה עבור:

ריבית ששולמה ריבית שהתקבלה מסים ששולמו

(39,053)	(33,257)	(48,322)
----------	----------	----------

54,521	64,254	45,518
--------	--------	--------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

(35,435)	(12,364)	(19,868)
-	-	47,000
-	-	(496)
79,810	2,500	4,825
(3,596)	-	-
(142,668)	(26,421)	(7,975)
10,997	15,075	87,716
(21,901)	(61,129)	(17,631)
(4,730)	(5,061)	(5,639)
9,405	(615)	(921)
(1,252)	(2,238)	(1,222)
(650)	(1,731)	(953)
48	818	131
57,047	(61,106)	(11,184)

השקעות בנדל"ן להשקעה תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה מסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן דיבידנד שהתקבל מחברות בנות ניכוי במקור בגין דיבידנד מחברות בנות תשלום בגין עסקאות הגנה תמורה בגין עסקאות הגנה השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה היוון ריבית ששולמה לנדל"ן להשקעה בהקמה פדיון (הפקדה) מפיקדונות, נטו רכישת רכוש קבוע רכישת נכסים בלתי מוחשיים תמורה ממימוש רכוש קבוע החזר (מתן) הלוואות חברות מוחזקות, נטו

(52,925)	(152,272)	73,783
----------	-----------	--------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
-	132,550	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(19,849)	(19,837)	(34,824)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(454)	(412)	(424)	פרעון התחייבות בגין חכירה
(15,200)	-	-	דיבידנד ששולם
-	-	126,917	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
12,205	11,317	2,852	תמורה מפירעון בגין עסקאות הגנה על המדד
-	(138)	(43)	תשלום בגין עסקאות הגנה על המדד
(335,469)	(345,313)	(356,105)	פרעון אגרות חוב
213,248	247,305	381,002	הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(145,519)	25,472	119,375	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(955)	(145)	47	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
(144,878)	(62,691)	238,723	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
310,166	165,288	102,597	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
165,288	102,597	341,320	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>
			<u>(א) פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים</u>
			רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה כנגד זכאים, ספקים ונותני שירותים
3,147	1,125	1,275	

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

באור 1: - אופן עריכת הנתונים הכספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025, המיוחסים לחברה

**א. הגדרות**

החברה	- אדגר השקעות ופיתוח בע"מ.
החברה האם	- ישיר איי.די.איי. אחזקות בע"מ.
החברה האם הסופית	- צור שמיר אחזקות בע"מ.
חברה מוחזקת	- חברה מאוחדת וחברה מאוחדת באיחוד יחסי וחברה לרבות שותפות, שההשקעה בה כלולה, במישרין או בעקיפין, על בסיס השווי המאזני, כפי שהותקן בתקן חשבונאות המידע הכספי הנפרד בינלאומי מספר 28.
תאריך הדוח	- תאריך הדוח על המצב הכספי.

**ב. אופן עריכת הנתונים הכספיים**

הנתונים הכספיים מתוך הדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (להלן - הנתונים הכספיים) נערכו בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל - 1970, לרבות הפרטים האמורים בתוספת העשירית לתקנות האמורות (להלן - התוספת העשירית). כמו כן, נכללים במסגרת הביאורים שיובאו להלן, גילויים בנוגע למידע מהותי נוסף, בהתאם לדרישות הגילוי האמורות בתקנה האמורה וכמפורט בתוספת העשירית, ככל שמידע זה לא נכלל בדוחות המאוחדים באופן המתייחס במפורש לחברה עצמה.

**1. נכסים והתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה:**

מוצגים סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה ומפורטים לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים על המצב הכספי. כמו כן, נתונים אלה משקפים את היתרות ההדדיות בין החברה לחברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים. לעניין זה, נתונים אלו הוצגו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 1, ובהתאמה, ככל שרלוונטי, לאופן הפירוט בדוח על המצב הכספי. ההכרה והמדידה נעשו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה שנקבעו בתקני דוח כספי בינלאומי כך שעסקאות אלו טופלו כעסקאות שבוצעו מול צדדים שלישיים.

**2. הכנסות והוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה:**

מוצגים סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בגין רווח או הפסד, המיוחסים לחברה עצמה, ובפירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות הרווח והפסד המאוחדים. כמו כן, נתונים אלו משקפים את תוצאות הפעילות בגין עסקאות הדדיות שבוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים. לעניין זה, נתונים אלו הוצגו בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 1, ובהתאמה, ככל שרלוונטי, לאופן הפירוט בדוחות רווח והפסד, ובדוחות על הרווח הכולל.

**3. תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה:**

מוצגים סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים, המיוחסים לחברה עצמה, כשהם לקוחים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים, בפילוח לפי תזרימי מפעילות שוטפת, תזרימי מפעילות השקעה ותזרימי מפעילות מימון ותוך פירוט מרכיביהם. נתונים אלו סווגו באותו אופן בו סווגו בדוחות המאוחדים. המדיניות החשבונאית שפורטה בביאור 2 בדוחות המאוחדים, ויושמה באותו האופן, לצורך הצגת המידע הכספי הנפרד של החברה, למעט האמור בסעיף זה.

באור 2: - מזומנים ושווי מזומנים

להלן ההרכב:

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
6,325	5,168
1,005	2,194
95,267	333,958
<u>102,597</u>	<u>341,320</u>

מזומנים בקופה ובבנק במטבע ישראלי  
מזומנים בקופה ובבנק במטבע חוץ  
פקדונות לזמן קצר במטבע ישראלי

באור 3: - נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה

31 בדצמבר	
2024	2025
אלפי ש"ח	
1,850,566	1,840,300
11,373	18,398
25,148	12,595
36,521	30,993
(46,700)	-
(87)	(99)
(46,787)	(99)
<u>1,840,300</u>	<u>1,871,194</u>

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במשך השנה

השקעות בנדל"ן  
התאמת שווי הוגן

סך-הכל תוספות

גריעות במשך השנה

העברה לנכסים המוחזקים למכירה (1)  
הפחתות  
סך-הכל גריעות

יתרה ליום 31 בדצמבר

1. 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. לשם השלמת העסקה ושחרור הנכס משעבוד פרעה החברה הלוואה בסך של כ-12 מיליוני ש"ח.

ב. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם. בחישוב השווי ההוגן השתמשו מעריכי השווי בשיעורי היוון בטווח שבין 5.5% ל-8%. שיעורי היוון תלויים בעיקר בסוג הנכס ומיקומו, שיעור התפוסה ופרופיל השוכרים בנכס.  
הנדל"ן להשקעה מורכב מבנייני משרדים בעיקר המושכרים לצדדים שלישיים, ומקרקעות המיועדות לבניית נדל"ן להשכרה, אשר עתידים לשמש להפקת דמי שכירות.

ג. באשר לשעבודים ראו באור 10א'.

## באור 4 - נדל"ן להשקעה בהקמה

## א. הרכב ותנועה

31 בדצמבר		
2024	2025	
אלפי ש"ח		
168,301	215,550	יתרה ליום 1 בינואר
		<u>תוספות במשך השנה</u>
(25,197)	(11,195)	התאמת שווי הוגן
72,446	31,645	השקעות
<u>215,550</u>	<u>236,000</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר

נכון לתאריך פרסום הדוח, הסתיימו עבודות החפירה, הדיפון והביסוס של החניון התת קרקעי, בעלות כוללת של כ-221 מיליוני ש"ח (כולל עלויות מימון ולא כולל השלמת הקמת הדאטה סנטר ומערכות הדרושות להפעלת החניון), כתשתית לפרויקט משרדים עתידי של עד כ-65 אלפי מ"ר. חלק מהשטח התת קרקעי והשטח הטכני מיועד לדאטה סנטר בהיקף של 16 מגה ואט חשמל.

ב. באשר לשעבודים ראו באור 10א' להלן.

ג. עלויות אשראי שהווננו לנדל"ן להשקעה בהקמה הינן כ-13,769 אלפי ש"ח, כ-13,081 וכ-9,414 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2025, 2024 ו-2023, בהתאמה.

## באור 5 - חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך המיוחסים לחברה

## הרכב

31 בדצמבר 2024				31 בדצמבר 2025				
במטבע חוץ או למדד		בהצמדה המחירים ללא		במטבע חוץ או למדד		בהצמדה המחירים ללא		
לו	לצרכן	הצמדה	סה"כ	לו	לצרכן	הצמדה	סה"כ	
אלפי ש"ח				אלפי ש"ח				
-	-	35,425	35,425	-	-	163,755	163,755	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

## באור 6 - אגרות חוב

ראו באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 7: - הלוואות מתאגידים בנקאיים המיוחסות לחברה

א. ההרכב:

שיעור ריבית שנתית אפקטיבית 31.12.2025		שיעור ריבית שנתית אפקטיבית 31 בדצמבר	
%		2024	2025
		אלפי ש"ח	
<u>מתאגידים בנקאיים</u>			
בהצמדה למדד		405,474	379,866
בניכוי - חלויות שוטפות (ראו באור 5)		(35,425)	(163,755)
		<u>370,049</u>	<u>216,111</u>

ב. להלן מועדי הפרעון של הלוואות מתאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר, 2025:

אלפי ש"ח	
163,755	בשנה ראשונה
23,384	בשנה השנייה
9,880	בשנה השלישית
182,847	בשנה הרביעית
-	בשנה החמישית
<u>379,866</u>	

ג. אמות מידה פיננסיות

ההלוואה	מס'	אמת המידה
	1.	היחס שבין סך האשראי המובטח לנכס לבין שווי הנכס (לפי תקן 19) לא יעלה על 70%.
	2.	יחס חוב פיננסי נטו, ל-CAP נטו (הון + חוב פיננסי נטו) שלא יעלה על 0.8.
	3.	יחס החוב הפיננסי נטו של החברה ל-NOI לא יעלה בכל עת על 15%. חריגה מעל יחס של 15 ועד ליחס של 16 תחויב בתוספת ריבית של 0.25% עד לטווח של 12 חודשים מתחילת החריגה.
אשראי מתאגידים בנקאיים	4.	יחס כיסוי חוב לא יפחת בכל עת מ-1.1 והחל מדוחות 2026 לא יפחת מ-1.2.
	5.	היחס שבין סך האשראי המובטח לנכס לבין שווי הנכס לא יעלה על 72%.
	6.	יחס הון למאזן, בניכוי מזומנים, מעל 20%.
	7.	הון עצמי גבוה מ-800 מיליוני ש"ח.

נכון למועד הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה המתוארות לעיל.

לפרטים בדבר התחייבות ואמות מידה פיננסיות בקשר עם אגרות החוב שהונפקו, ראו באור 16 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ד. לעניין שעבודים - ראו באור 10א' להלן.

מכשירים פיננסיים - באור 8:

## א. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

## ליום 31 בדצמבר, 2025

יתרה במאזן	סך הכל	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה	
אלפי ש"ח							
379,866	407,547	-	186,277	17,158	31,281	172,831	הלוואות מתאגידים בנקאיים
2,873	2,873	-	-	-	-	2,873	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
11	11	-	11	-	-	-	התחייבויות אחרות
15,656	15,302	-	-	-	-	15,302	זכאים ויתרות זכות
2,201,288	2,452,422	947,731	326,616	317,528	426,385	434,162	אגרות חוב
7,184	7,184	-	-	1278	3,100	2,806	נגזרים
<u>2,606,878</u>	<u>2,885,339</u>	<u>947,731</u>	<u>512,904</u>	<u>335,964</u>	<u>460,766</u>	<u>627,974</u>	

## ליום 31 בדצמבר, 2024

יתרה במאזן	סך הכל	שנה חמישית ואילך	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שנייה	שנה ראשונה	
אלפי ש"ח							
405,474	444,781	181,982	16,762	28,737	169,716	47,584	הלוואות מתאגידים בנקאיים
754	754	-	-	-	-	754	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
292	292	11	-	-	281	-	התחייבויות אחרות
19,847	16,047	-	-	-	-	16,047	זכאים ויתרות זכות
2,116,509	2,339,156	874,359	258,420	399,502	407,100	399,775	אגרות חוב
528	529	-	-	39	186	304	נגזרים
<u>2,543,404</u>	<u>2,801,559</u>	<u>1,056,352</u>	<u>275,182</u>	<u>428,278</u>	<u>577,283</u>	<u>464,464</u>	

באור 8 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. סיכוני ריבית ומטבע

הטבלאות שלהלן מציגות את הערכים בספרים של קבוצות מכשירים פיננסיים, בהתאם לסיכוני ריבית ומטבע.

31 בדצמבר 2025						
סך הכל	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	דולר ארה"ב אלפי ש"ח	דולר קנדי	אירו	
341,320	339,126	-	38	132	2,024	<b>נכסים</b> מזומנים ושווי מזומנים
2,872	2,872	-	-	-	-	לקוחות
14,817	14,817	-	-	-	-	פקדונות
9,244	9,244	-	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
663,364	-	-	-	-	663,364	הלוואות לחברות נכדות
213	-	-	-	-	213	הלוואות לחברות מוחזקות
76,604	-	-	-	46,311	30,293	נגזרים
<u>1,108,434</u>	<u>366,059</u>	<u>-</u>	<u>38</u>	<u>46,443</u>	<u>695,894</u>	
2,873	2,873	-	-	-	-	<b>התחייבויות</b> התחייבויות לספקים ונותני שירותים
7,184	-	6,942	-	-	242	נגזרים
15,302	13,589	1,713	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
11	-	11	-	-	-	התחייבויות אחרות
2,201,288	-	2,201,288	-	-	-	אגרות חוב הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים: ריבית קבועה
<u>379,866</u>	<u>-</u>	<u>379,866</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
<u>2,606,524</u>	<u>16,462</u>	<u>2,589,820</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>242</u>	

באור 8 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. סיכוני ריבית ומטבע (המשך)

31 בדצמבר 2024						
סך הכל	ללא הצמדה	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	דולר ארה"ב אלפי ש"ח	דולר קנדי	אירו	
102,597	101,592	-	49	143	813	<b>נכסים</b>
2,608	2,608	-	-	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
13,812	13,812	-	-	-	-	לקוחות
10,786	10,786	-	-	-	-	פקדונות
638,613	-	-	-	-	638,613	חייבים ויתרות חובה
239	-	-	-	-	239	הלוואות לחברות נכדות
86,442	-	3,302	-	40,629	42,511	הלוואות לחברות מוחזקות נגזרים
<b>855,097</b>	<b>128,798</b>	<b>3,302</b>	<b>49</b>	<b>40,772</b>	<b>682,176</b>	
754	754	-	-	-	-	<b>התחייבויות</b>
528	-	528	-	-	-	התחייבויות לספקים ונותני שירותים
16,047	14,110	1,937	-	-	-	נגזרים
292	-	292	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
2,116,509	-	2,116,509	-	-	-	התחייבויות אחרות
405,474	-	405,474	-	-	-	אגרות חוב הלוואות לזמן ארוך
2,539,604	14,864	2,524,740	-	-	-	מתאגידים בנקאיים: ריבית קבועה

באור 9 - מסים על ההכנסה

א. לעניין חוקי המס החלים על החברה ראו באור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. הפסדים מועברים לצורכי מס

לחברה הפסדים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2025 לסך של כ- 878 מיליוני ש"ח (ליום 31.12.2024 כ-949 מיליוני ש"ח). בגין יתרות אלה נרשמו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-161.6 מיליוני ש"ח (ליום 31.12.2024 כ-181.4 מיליוני ש"ח).

ג. מסים על ההכנסה (הטבת מס) הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2023	2024	2025	
אלפי ש"ח			
90	129	89	מסים שוטפים
4,399	-	247	מחיקת ניכוי במקור
8,624	(12,698)	2,287	מסים נדחים
<b>13,113</b>	<b>(12,569)</b>	<b>2,623</b>	

באור 9 - מסים על ההכנסה (המשך)

## ד. הרכב ותנועת המסים הנדחים

בגין סעיפים מאזניים					
סה"כ	אחרים	עסקאות הגנה	נדל"ן להשקעה		
			לצרכי מס	ונדל"ן להשקעה בהקמה המוצג לפי שווי הוגן	
אלפי ש"ח					
(80,733)	174	3,438	132,906	(217,251)	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</u>
7,573	(7,917)	15,490	-	-	זקיפה לקרן הון
(8,624)	5,190	(19,231)	25,727	(20,310)	זקיפה לדוח רווח והפסד
(81,784)	(2,553)	(303)	158,633	(237,561)	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>
(3,252)	7,529	(10,781)	-	-	זקיפה לקרן הון
12,698	(4,746)	(7,260)	22,782	1,922	זקיפה לדוח רווח והפסד
(72,338)	230	(18,344)	181,415	(235,639)	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</u>
(8,333)	1,934	(10,267)	-	-	זקיפה לקרן הון
(2,287)	(1,912)	13,964	(19,777)	5,438	זקיפה לדוח רווח והפסד
(82,958)	252	(14,647)	161,638	(230,201)	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025</u>

באור 10 - שעבודים, ערבויות והתקשרויות והתחייבויות תלויותא. שעבודים

1. להבטחת התחייבויותיה לתאגידים בנקאיים בסך כ-380 מיליוני ש"ח רשמה החברה שעבודים קבועים ללא הגבלת סכום על נכסים וזכויות ביטוח. כמו כן, רשמה החברה משכנתא מדרגה ראשונה על נכסי נדל"ן לטובת בנקים.

2. להבטחת התחייבות החברה לתשלום התחייבות בגין פוזיציית הגנה הפקידה החברה בפיקדון משועבד, סך של כ-14.8 מיליוני ש"ח.

ב. ערבויות והתקשרויות

לפירוט ערבויות החברה נכון לתאריך המאזן, ראו באור 20ב' לדוחות הכספיים המאוחדים.

לפירוט התקשרויות החברה נכון לתאריך המאזן, ראו באור 20ג' לדוחות הכספיים המאוחדים.

לפרטים בדבר הסכמי התקשרויות עם צדדים קשורים ובעלי עניין ראו באור 26 לדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 10: - שעבודים, ערבויות והתקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

ג. התחייבויות תלויות

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 שבחרה 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 וש"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.

באור 11: - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. יתרות עם חברות מוחזקות

לפרטים בדבר יתרות מהותיות עם חברות המוחזקות במישרין על ידי החברה ראו באור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה יתרת הלוואות שהוענקו ל-6 חברות בנות של Adgar I&D Poland N.V. (חברה מוחזקת של החברה) בסך של כ-75 מיליוני אירו (כ-282 מיליוני ש"ח). שתי הלוואות מתוכן נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 6% וצמודות לאירו, יתר הלוואות נושאות ריבית שנתית של אירובור פלוס מרווח של 3.5%-3.75% (סה"כ 6.2%-5.9%) וצמודות לאירו. בנוסף, לחברה יתרת הלוואה עם חברה נכדה בסך של כ-101.8 מיליוני אירו (כ-381.2 מיליוני ש"ח) הנושאת ריבית שנתית של אירובור פלוס מרווח של 3% (סה"כ 5.45%) וצמודה לאירו.

ב. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
2,566	2,715	2,893

הכנסות מהשכרת נכסים, נטו

ג. הכנסות והוצאות מימון עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2025
אלפי ש"ח		
35,163	37,583	35,648
37,057	36,338	(10,076)
72,220	73,921	25,572

הכנסות בגין ריבית

הכנסות (הוצאות) בגין הפרשי שער

באור 12: - אירועים לאחר תאריך המאזן

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך המאזן, לרבות החלטה על חלוקת דיבידנד ומדיניות דיבידנד, ראו באור 27 לדוחות הכספיים המאוחדים.



ADGAR

INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

פרק ו'  
שאלון ממשל  
תאגידי



## שאלון ממשל תאגידי<sup>1</sup>

### עצמאות הדירקטוריון

לא נכון	נכון	
	✓	<p>1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים):</p> <p>דירקטור א': שי ברורמן</p> <p>דירקטור ב': ריבי כהן.</p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה : 2.</p>
_____	_____	<p>2. שיעור<sup>2</sup> הדירקטורים הבלתי תלויים<sup>3</sup> המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה : 3/7.</p> <p>שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון<sup>4</sup> התאגיד<sup>5</sup>: _____.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>

<sup>1</sup> פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.

<sup>2</sup> בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

<sup>3</sup> לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

<sup>4</sup> לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

<sup>5</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

לא נכון	נכון			
	✓	בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).		.3
	✓	כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים <sup>6</sup> למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____.		.4
	✓	כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א:		.5

<sup>6</sup> לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן בנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

לא נכון	נכון			
	✓	<p>בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>זהות:</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו):</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: <input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>שיעור נוכחות<sup>7</sup> בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידם: _____, נוכחות אחרת:</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	6.	

<sup>7</sup> תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

לא נכון	נכון			
	✓	בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) <sup>8</sup> . אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –		.7
		פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור : כהונת דירקטור תסתיים בתום האסיפה השנתית הראשונה אחרי מועד המינוי.	א.	
		הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים : רוב רגיל.	ב.	
		מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים : 2 בעלי מניות המחזיקים או המייצגים 25% ומעלה מכוח ההצבעה של החברה.	ג.	
		הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון : רוב רגיל.	ד.	
	✓	התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח : <input type="checkbox"/> כן <input checked="" type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		.8

<sup>8</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

לא נכון	נכון	
	✓	<p>9. א. בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 2.</p>
_____	_____	<p>ב. מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית<sup>9</sup>: 4. בעלי כשירות מקצועית<sup>10</sup>: 3. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.</p>
	✓	<p>10. א. בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: _____.</p>
_____	_____	<p>ב. מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 6, נשים: 1.</p>

<sup>9</sup> לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

<sup>10</sup> ר' הי"ש 11.

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

לא נכון	נכון	
_____	_____	<p>11. א. מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:</p> <p>רבעון ראשון: 2.</p> <p>רבעון שני: 2.</p> <p>רבעון שלישי: 11.3</p> <p>רבעון רביעי: 12.3</p>
_____	_____	<p>ב. לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור<sup>13</sup> השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):</p>

<sup>11</sup> כולל החלטה אחת בכתב.

<sup>12</sup> כולל החלטה אחת בכתב.

<sup>13</sup> ר"י הי"ש, 2,3,17,20.

שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בשיבות הדירקטוריון <sup>14</sup>	שיעור השתתפותו בשיבות ועדת ביקורת <sup>15</sup>	שיעור השתתפותו בשיבות הוועדה לבחינת הדוחות כספיים <sup>16</sup>	שיעור השתתפותו בשיבות ועדת תגמול <sup>17</sup>	שיעור השתתפותו בשיבות ועדות שהוא חבר (תוך ציון שם הוועדה) - ועדת אכיפה מנהלית
משה (מוקי) שנידמן	10/10	-	-	-	-
דורון שנידמן	10/10	-	-	-	2/2
יוסי קוצ'יק	9/10	-	-	-	-
זאב אבלס	10/10	-	-	-	-
ריבי כהן	10/10	5/5	5/5	4/4	2/2
אמיר פלג	10/10	5/5	5/5	4/4	2/2
שי ברורמן	9/10	5/5	5/5	4/4	2/2

לא נכון	נכון	
	✓	12. בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם <sup>18</sup> .

<sup>14</sup> כולל 2 החלטות בכתב.

<sup>15</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>16</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>17</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>18</sup> הדירקטוריון קיים דיון כאמור ביחס לשנת 2025 במסגרת ישיבתו מחודש מרס 2026.

לא נכון	נכון		
		בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -	18.
	✓	<p>א. בעל השליטה או קרובו.</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.	
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	
	✓	<p>ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	
	✓	מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	19.
	✓	<p>מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.</p>	20.

לא נכון	נכון		
	✓	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	21.
	✓	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו ראשי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	22.
	✓	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	23.
	✓	ועדת הביקורת (ו/או הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	24.

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים

לא נכון	נכון	
_____	_____	<p>25. א. יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : 2.</p>
_____	_____	<p>ב. מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2025) : 2.</p> <p>דוח רבעון שני : 5.</p> <p>דוח רבעון שלישי : 6.</p> <p>דוח שנתי : 13.</p>
_____	_____	<p>ג. מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים:</p> <p>דוח רבעון ראשון (שנת 2025) : 6.</p> <p>דוח רבעון שני : 5.</p> <p>דוח רבעון שלישי : 6.</p> <p>דוח שנתי : 6.</p>
	✓	<p>26. רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו : _____</p>

לא נכון	נכון	
		27. בוועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:
	✓	א. מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בוועדה ואישור הדוחות כאמור).
	✓	ב. התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לעניין כהונת חברי ועדת ביקורת).
	✓	ג. יו"ר הוועדה הוא דירקטור חיצוני.
	✓	ד. כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.
	✓	ה. לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.
	✓	ו. חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.
	✓	ז. המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.
_____	_____	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים.

לא נכון	נכון		
	✓	הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בוועדה). <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון).	28.
	✓	תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	30.
—	—	בוועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח –	
	✓	א. בעל השליטה או קרובו. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה	
	✓	ב. יו"ר הדירקטוריון.	
	✓	ג. דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	
	✓	ד. דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	
	✓	ה. דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	

לא נכון	נכון			
	✓	בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.		.31
	✓	<p>ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג) ו-272(1ג)1(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית.</p> <p>אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין –</p> <p>סוג העסקה שאושרה כאמור: _____</p> <p>מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____</p>		.32

לא נכון	נכון		
	✓	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	.33
	✓	<p>יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח.</p> <p>בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: ניהול נכסים מניבים, ביקורת מערכות מידע, אבטחת מידע והגנת הפרטיות, ביקורת פעילות ה- Brain Embassy, פיקוח ובקרה על החברות הבנות בחו"ל, ביקורת פעילות חברת הבת בקנדה, משאבי אנוש, שכר ויישום מדיניות התגמול.</p>	.34
—	—	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות <sup>19</sup> ): 861.	.35
	✓	בשנת הדיווח התקיים דיון (בוועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	
	✓	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	.36

<sup>19</sup> כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים וביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

לא נכון	נכון		
✓		<p>בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין –</p> <p>- מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 1. יצוין כי בנוסף למר דורון שנידמן, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, המעניק לחברה שירותי ניהול כיו"ר הדירקטוריון, מכהן בחברה כדירקטור, מר משה (מוקי) שנידמן, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, ובן דודו של מר דורון שנידמן, ללא תמורה.</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין: (יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p style="text-align: right;"><input checked="" type="checkbox"/> כן</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> לא</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.</p>	.37
	✓	<p>למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר).</p> <p>אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו:</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> כן</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p style="text-align: right;"><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>	.38

יו"ר והועדה לבחינת הדוחות הכספיים: שי ברורמן

יו"ר ועדת הביקורת: ריבי כהן

יו"ר הדירקטוריון: דורון שנידמן

24 במרס, 2026

**א. דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי**

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 99(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 מנור, סמנכ"לית כספים.
3. איתי קנטרוביץ, סמנכ"ל תפעול.

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

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה;

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי סיכונים אשר הגדירו את רכיבי הבקרה הפנימית של החברה כדלהלן: בקרה ברמת הארגון, תהליך סגירת דוחות כספיים, בקרות כלליות על מערכות מידע, בקרות בתהליכים עסקיים מהותיים: נדל"ן להשקעה, הלוואות אגרות חוב. החברה יישמה את כל הנדרש לצורך מתן הצהרה זו.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר, 2025 היא אפקטיבית.

## הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(בד)1 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים),  
התש"ל-1970:

### הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי

אני, רועי גדיש, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 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 הערכת 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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

24 במרס, 2026

רועי גדיש, מנכ"ל

**הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)2 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:**

**הצהרת מנהלים  
הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, ליאת מנור, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2025 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. הערכת את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

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

24 במרס, 2026

ליאת מנור, סמנכ"לית כספים



Shape the future  
with confidence

טל. +972-3-6232525  
פקס +972-3-5622555  
ey.com

קוסט פורר גבאי את קסירר  
דרך מנחם בגין 144,  
תל-אביב 6492102

24 במרס, 2026

לכבוד

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

ג.א.נ,

**הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר בדוחות/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 בדוחות/ות הצעת מדף (ככל שיפורסם/ו על ידי החברה) בקשר לתשקיף המדף מחודש מאי 2024 של החברה:

- (1) דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי מיום 24 במרס, 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי מיום 24 במרס, 2026 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.
- (3) דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי מיום 24 במרס, 2026 על הדוח הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

קוסט פורר גבאי את קסירר  
רואי חשבון