

ADGAR

INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

דו"ח רבעוני
ליום 31
במרס 2026





Investments & Development Ltd.

פרק א'	דוח הדירקטוריון.
פרק ב'	דוחות כספיים ביניים מאוחדים.
פרק ג'	נתונים כספיים ביניים על החברה.
פרק ד'	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

דוח הדירקטוריון ליום 31 במרס 2026, סוקר את השינויים העיקריים בפעילות של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ והחברות המאוחדות שלה בשלושת החודשים הראשונים של שנת 2026 (להלן: "החברה" או "אדגר", "תקופת הדוח" ו-"הדוח", בהתאמה) וליום 31 במרס 2026. הדוח נערך מתוך הנחה שבפני הקוראים והקוראות מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, אשר פורסם ביום 24 במרס 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-026616) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "הדוח התקופתי").

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 במרס 2026, בבעלות החברה ובניהולה 38 נכסים מניבים, הכוללים שטח להשכרה של כ-541 אלפי מ"ר, מתוכם בבעלות החברה כ-409 אלפי מ"ר. כ-42 אלפי מ"ר הינם תחת המותג Brain Embassy. למועד הדוח, כלל השטחים של החברה, מושכרים בשיעור תפוסה של כ-85%.

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 והפיננסיים הטמונים בפעילותה, מצאה החברה לנכון לנתח את פעילותה בהתאם לפיזור הגאוגרפי של תיקי הנכסים שלה.

נכון ליום 31 במרס 2026					
סה"כ	בלגיה	קנדה	פולין	ישראל	מדינה
	אנטוורפן	בעיקר טורונטו	ורשה	תל-אביב בעיקר	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)
85%	85%	78%	85%	96%	שיעור תפוסה (לפי חוזים חתומים)
3,507	168	821	775	1,743	סך שווי נכסי נקי (במיליוני ש"ח)
100%	5%	23%	22%	50%	שיעור מסך שווי נכסי נקי
481	15	306	112	48	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

ביום 28 בפברואר 2026 פתחו ישראל וארצות הברית במבצע "שאגת האר"י" - מבצע צבאי משולב כנגד איראן (להלן: "המבצע" או "מבצע שאגת האר"י"). בתגובה לכך, החל ירי טילים בליסטיים מאיראן לעבר שטח מדינת ישראל. בתחילת חודש מרס 2026, ארגון חזבאללה בצפון הצטרף לירי לעבר מדינת ישראל, והעימות התרחב לחזית נוספת (להלן: "החזית הלבנונית"). במסגרת האירועים, הוטלו מגבלות שונות על פעילות המשק (לרבות הנחיות פיקוד העורף ביחס להתקהלויות, פעילות מקומות עבודה ומוסדות חינוך), וחלה אי ודאות מוגברת באשר להמשך ההתפתחויות ולהשלכותיהן על הסביבה העסקית.

לאחר תקופת הדוח, במהלך חודש אפריל 2026, נכנסה לתוקף הפסקת אש ראשונית בחזית מול איראן במבצע "שאגת האר"י" (להלן: "הפסקת האש"), וכן הפסקת אש נפרדת בחזית הלבנונית (להלן ביחד עם הפסקת האש בחזית מול איראן: "הפסקות האש"). נכון למועד פרסום הדוח, הפסקות האש עדיין בתוקף, אך המצב הביטחוני במזרח התיכון מוסיף להיות מתוח ונפיץ.

מתוקף פעילותה, החברה חשופה לגורמי הסיכון השונים הנובעים מהמצב הבטחוני המתוח בכלל וממבצע שאגת האר"י בפרט, 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' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי (להלן: "גורמי הסיכון").

לעניין זה, יצוין, כי כ-62% מההכנסות של החברה נובעות מפעילותה מחוץ לישראל, בעוד שפחות מכ-1% מההכנסות של החברה נובעות מפעילות השכרת נכסים מסחריים בישראל, ומשכך, השפעת המבצע עד עתה על תוצאות פעילותה של החברה אינה מהותית.

יובהר כי מטבע הדברים ובשים לב לחוסר הוודאות, אין ביכולת החברה להעריך בשלב זה את ההשפעות של מבצע "שאגת האר"י והמצב הביטחוני על המצב הכלכלי במשק הישראלי, וכי בשלב זה אין באפשרות החברה להעריך את מלוא ההשפעה הצפויה של המבצע על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה.

המידע האמור לעיל בסעיף זה בנוגע להערכות החברה על השלכות המבצע על פעילותה, להשלכות והשפעות המבצע 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 המבצע ולאחר מכן בעת המתיחות הבטחונית ולצורך היציאה מהמשבר עם סיומה וכתוצאה מהתממשות כל או חלק מגורמי הסיכון.

השפעת עליית הריבית והאינפלציה בשווקים בהם פועלת החברה¹

להלן פירוט ההשפעות בחלוקה לפי מדינות בהן פועלת החברה:

ישראל²

ביום 30 במרס 2026, הוועדה המוניטרית של בנק ישראל החליטה להותיר את ריבית בנק ישראל ללא שינוי, בשיעור של 4%. כפי שצוין בפרוטוקול הוועדה המוניטרית, למבצע השלכות כלכליות נרחבות על הפעילות הריאלית, ובמהלכו חלה ירידה ניכרת בפעילות במשק, ושוק העבודה נותר הדוק. החלטה זו באה לאחר שתי הפחתות ריבית בשנת 2025 בשיעור של 0.25% כל אחת, על רקע ירידה באינפלציה. מאז תחילת מבצע "שאגת האר"י" גברה אי הוודאות הגיאופוליטית המקומית והגלובלית לגבי המצב הביטחוני, בפרט לגבי הסלמה מחודשת והתפשטות לחזיתות נוספות, וחלה עלייה בסביבת האינפלציה, בעיקר בעקבות עלייה ניכרת במחירי האנרגיה והדלק בעולם עקב המצב המתוח במזרח התיכון. הוועדה המוניטרית ציינה בנוסף בפרוטוקול כי אי הוודאות מתבטאת גם בשערי החליפין, כשמאז החלטת הריבית האחרונה, השקל נחלש בשיעור של כ-0.8% מול הדולר, והתחזק בשיעור של כ-1.4% מול האירו.

ליום 31 במרס 2026, לחברה, בישראל, אגרות חוב והלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן בסך כולל של כ-2,578 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-1,773 מיליוני ש"ח, המהווה כ-84% מתוך כלל נכסי הנדל"ן בישראל, שהינם מושכרים בחוזים צמודי מדד. יצוין, כי הנכסים הנ"ל אינם כוללים נכס בהקמה וכן כ-10% מהשטחים בישראל שמשמש לחללים משותפים תחת מותג החברה Brain Embassy (שההכנסות מהם אינן צמודות מדד). עליית מדד המחירים לצרכן בישראל באה לידי ביטוי גם בגידול בהכנסות החברה בישראל ולהערכת החברה, צפויה להשפיע גם על

¹ המידע מבוסס על פי דיווח הדיונים המוניטריים שנערכו בבנק ישראל: <https://www.boi.org.il>
² על פי פרסום בנק ישראל בכתובת: <https://www.boi.org.il>

השווי ההוגן של הנכסים לאורך זמן. בנוסף, ליום 31 במרס 2026, לחברה עסקאות הגנה על עליית מדד המחירים לצרכן בסך כולל של כ-875 מיליוני ש"ח.

ההלוואות ואגרות החוב של החברה בישראל הינן צמודות למדד המחירים לצרכן ובריבית קבועה. עליית ריבית צפויה להשפיע על הוצאות המימון, בעיקר בגין מיחזור/קבלת הלוואות חדשות או בגין הנפקת אגרות חוב חדשות. לעניין שיעור הריבית השנתית הממוצעת על אגרות החוב וההלוואות בישראל, נכון ליום 31 במרס 2026, ראו סעיפים 1.2 ו-1.7 להלן.

פולין

שיעור האינפלציה השנתי בפולין באפריל 2026 עלה ל-3.2%. העלייה מונעת בעיקר מהתייקרות האנרגיה, הדלקים והשירותים. כמו כן, החל משנת 2022 החליט הבנק המרכזי הפולני 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%.

שיעור האינפלציה השנתי בגוש האירו שמר על יציבות, האינפלציה עלתה במעט בשל השינוי במחירי האנרגיה לשיעור של 3.0% לעומת שיעור של 2.2% אשתקד. למעט כ-20% מהשטחים להשכרה בפולין שמשמשים כחללי עבודה משותפים תחת מותג החברה Brain Embassy יתרת השטחים מושכרים בחוזים צמודי מדד. כ-47% מההכנסות בפולין צמודות למדד המחירים של גוש האירו וכ-14% צמודות לעליית מדד המחירים הפולני. הלוואות החברה בפולין אינן צמודות מדד. ההלוואות בפולין הינן בריבית משתנה ומרביתן מקובעות באמצעות עסקאות IRS שמבצעת החברה לשם קיבוע הריבית. עליית ריבית צפויה להשפיע בעת מיחזור/קבלת הלוואות חדשות. לעניין שיעור הריבית השנתית הממוצעת על הלוואות ומועד סיומן ראו סעיף 1.3 להלן.

קנדה

הכלכלה הקנדית נכנסה לשנת 2026 בעמדה איתנה, עם אינפלציה קרובה ליעד של 2.4% וצמיחה איתנה בתוצר. האינפלציה עלתה במעט בעיקר בגלל השינוי במחירי הדלק בעקבות המלחמה עם איראן. הבנק המרכזי הקנדי 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 הקנדי להותיר את הריבית בשיעור של 2.25%. חוזי השכירות בקנדה אינם צמודים למדד. הלוואות הינן בריבית קבועה ללא הצמדה. עליית ריבית צפויה להשפיע בעת מיחזור/קבלת הלוואות חדשות. לעניין שיעור הריבית השנתית הממוצעת על הלוואות ומועד סיומן ראו סעיף 1.4 להלן.

בחודש מרס 2025 ארה"ב הטילה מכסים רחבים על סחר עם קנדה ומקסיקו, מה שהוביל לצעדי תגמול ולהסלמה מסחרית. עם זאת, חלק גדול מהסחר הוחרג במסגרת הסכם USMCA, והמדיניות האמריקאית השתנתה מספר פעמים עם דחיות והקלות. במהלך 2025-2026 מתקיימים מגעים בין הצדדים, ובפברואר 2026 אף נפסל חלק מהבסיס המשפטי למכסים בארה"ב. למרות התקדמות מסוימת, חוסר הוודאות נמשך ועלול להשפיע על מחירים ושרשראות אספקה.

בלגיה

שיעור האינפלציה בבלגיה חווה תנודות, נכון לסוף חודש אפריל 2026, שיעור האינפלציה השנתי בבלגיה עלה לשיעור של כ-4% לעומת 1.65% שנרשמו בחודש מרס 2026 וזאת בשל העלייה במחירי הדלק.

למעט כ-15% מהשטחים להשכרה בבלגיה שמשמשים כחללי עבודה משותפים תחת מותג החברה Brain Embassy, יתרת השטחים מושכרים בחוזים צמודי מדד, הלוואות הינן בריבית משתנה ומקובעות באמצעות עסקאות IRS לקיבוע הריבית. עליית הריבית צפויה להשפיע בעת מיחזור/קבלת הלוואות חדשות. לעניין שיעור הריבית השנתית הממוצעת על הלוואות ומועד סיומן ראו סעיף 1.5 להלן.

לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי ההיוון שמבוססים, בין היתר, על ריבית חסרת הסיכון. לחברה אין יכולת להעריך את השפעת העלייה בשיעורי הריבית על שיעורי ההיוון בקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. עלייה של 0.25% בשיעור ההיוון של נכסי החברה בכל המדינות צפויה להקטין את הון החברה בסך כולל של כ-107 מיליוני ש"ח.

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

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

מספר עובדות על פעילות אדגר בישראל:

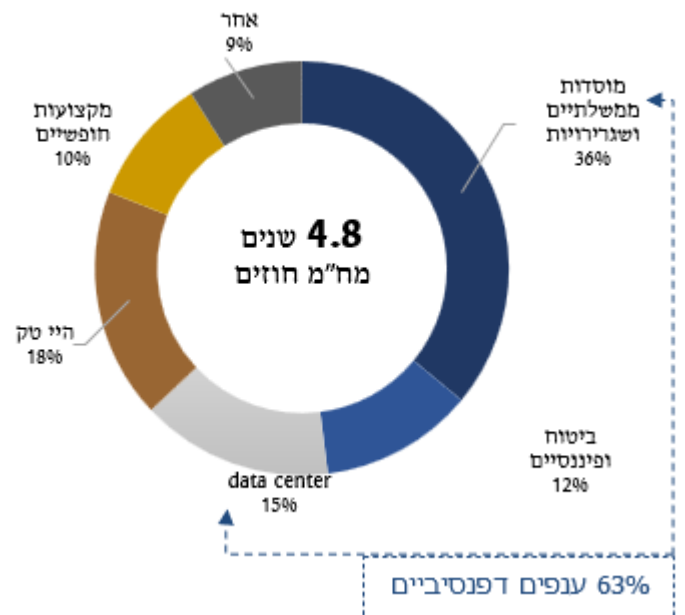
- שיעור התפוסה ליום 31.03.2026 (ע"פ חוזים חתומים) הינו כ-96%.
- כ-76% מה-NOI בתיק נובע ממתחם אדגר 360.
- תקופת השכירות הממוצעת במתחמי החברה בישראל הינה כ-4.8 שנים (לא כולל מתחמי חללים משותפים שה-NOI מהם מהווה כ-5% מסה"מ חוזים בישראל).
- כ-63% מהכנסות התיק מקורן בשוכרים דפנסיביים, כגון: משרדי ממשלה, שגרירויות, ביטוח ופיננסים ו-Data Centers.

חשיפה ענפית של תיק הנכסים ומשך חיי החוזים

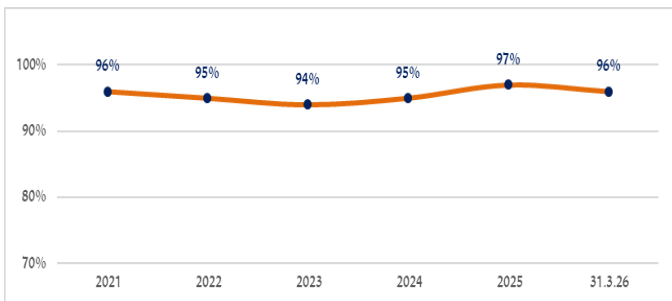
מתוך תמהיל השוכרים הדפנסיביים

מח"מ שכירות ממוצע	% מהכנסות השכירות	
5.4	28%	משרדי ממשלת ישראל
(*4.3)	9%	שגרירויות אירופאיות
(**7.9)	8%	איי.די.איי. ביטוח ומימון ישיר
7.7	14%	Data Center

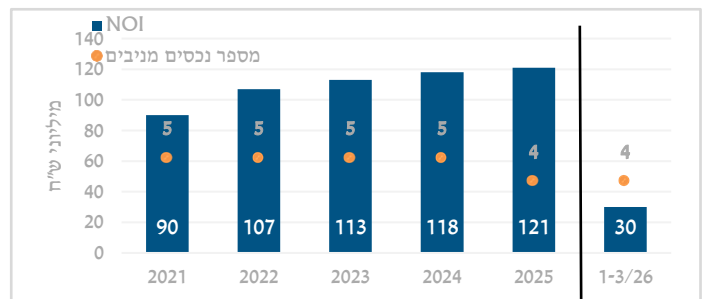
(* שגרירות גרמניה, פינלנד ושוודיה.
(** חברות אחיות בשליטת בעלת השליטה בחברה.



שיעורי תפוסה בישראל ליום 31.3.26 (לפי חוזים חתומים ועל פני השנים (ליום 31.12):



התפתחות ה-NOI בישראל:



ניתוח ה-NOI בישראל:

1-3/2025	1-3/2026	שינוי	
באלפי ש"ח			
30,454	30,006	(1.5%)	NOI מנכסים זהים
375	-		NOI מנכסים שנמכרו
30,829	30,006	(2.7%)	סך NOI מתיק הנכסים

ה-NOI מנכסים זהים, בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-30 מיליוני ש"ח, המהווה קיטון בשיעור של כ-1.5% מול התקופה. הירידה הקלה ב-NOI נובעת מהירידה בהכנסות מחנייה ואירועים בנכס אדגר 360 בגין המלחמה בסך כ-300 אלפי ש"ח והארכת חוזה בדמי שכירות מעט נמוכים יותר.

סטטוס פרויקט 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 וואט 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.

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

תמהיל החוב הבנקאי המשוך לתיק הנכסים בישראל

ממוצע LTV	שווי בטוחה	סך החוב (1)	2029	2028	2027	4-12/26	סוג פירעון	ריבית נקובה (ממוצע) (1)	ממוצע מח"מ בשנים	הלוואות שמסתיימות בשנת
במיליוני ש"ח								צמוד מדד		
67.5%	20.9	14.1	-	-	13.5	0.6	פירעונות קרן שוטפים כולל יתרת קרן בסוף התקופה	1.80%	1.6	2027
59.5%	351.5	209.2	182.9	9.9	9.9	6.5		3.85%	2.7	2029
60%	372.4	223.3	182.9	9.9	23.4	7.1		3.7%	2.66	

(1) הטבלה המוצגת אינה כוללת הארכת הלוואה שהסתיימה ביום 31 במרס 2026 בסך של כ-148.2 מיליוני ש"ח ונפרעה לאחר תקופת הדוח ביום 1 באפריל, 2026.

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 1.81%. 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 (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), 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+ בעיר ורשה. המתחמים מעוגני שוכרים, כגון: מוסדות ממשלתיים, חברות ביטוח ופיננסים וחברות בתחום שירותי הבריאות והתרופות.

מספר דגשים על כלכלת מטרופולין ורשה⁴:

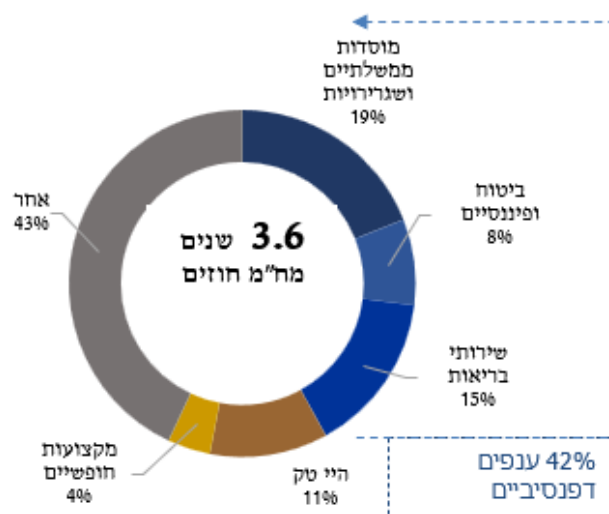
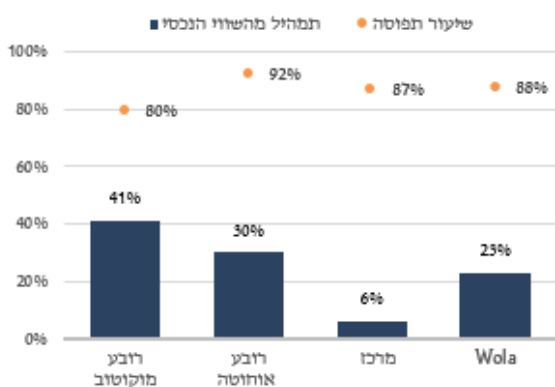
- מעל 5.5 מיליון תושבים חיים במטרופולין וכ-1.9 מיליון בוורשה לבדה.
- השכר הממוצע בוורשה גבוה בשיעור של כ-45% מהשכר הממוצע בפולין.
- שיעור האבטלה בוורשה הינו בשיעור של כ-1.5% (ביחס לשיעור האבטלה בפולין שהינו כ-4.9%).
- כלכלת העיר מהווה כ-18% מהתמ"ג הפולני.
- בשנים האחרונות חל ביקוש הולך וגובר עבור חללי 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 31.3.26 (ע"פ חוזים חתומים) הינו כ-85%.
- כ-41% מתיק הנכסים ממוקמים ברובע העיר מוקוטוב שהוא הרובע בעל האוכלוסייה הגדולה ביותר מתוך 18 רובעים הקיימים בעיר. כ-30% מתיק הנכסים נמצא ברובע אוחוטה על ציר תחבורה ראשי וכ-29% הנותרים ממוקמים באזור מרכז העיר והסביבה.
- תקופת השכירות הממוצעת בנכסים הינה כ-3.6 שנים (לא כולל מתחמי חללים משותפים אשר ה-NOI מהם מהווה כ-20% מה-NOI בפולין).
- כ-42% מההכנסות מקורן בשוכרים דפנסיביים כגון: גופי ממשלה, חברות ביטוח ופיננסים, חברות פארמה ושירותי בריאות).

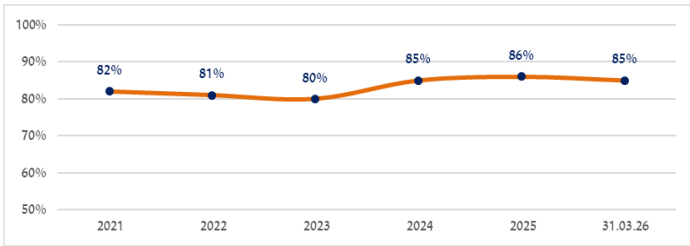
חשיפה ענפית של תיק הנכסים ומשך חיי החוזים

שיוך אזורי של שווי הנכסים בוורשה

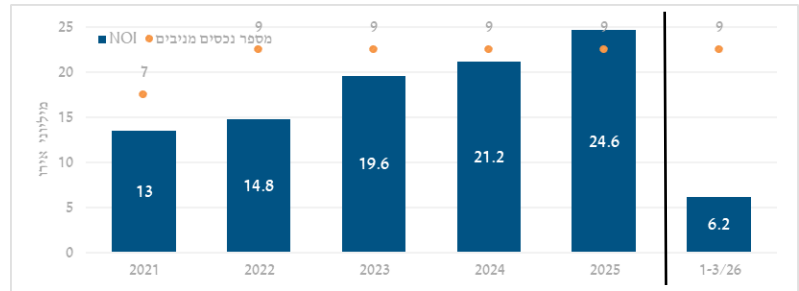


⁴ על פי נתונים אשר התפרסמו באתר לשכת הסטטיסטיקה בפולין <https://stat.gov.pl/>

שיעורי תפוסה בפולין ליום 31.3.26 (לפי חוזים חתומים) ועל פני השנים (ליום 31.12):



התפתחות ה-NOI בפולין:



ניתוח ה-NOI בפולין:

1-3/2025	1-3/2026	שינוי	
באלפי אירו			
5,957	6,160	3.4%	NOI מנכסים זהים
5,957	6,160	3.4%	סך NOI מתיק הנכסים

ה-NOI בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-6.2 מיליוני אירו המהווה גידול בשיעור של כ-3.4% ביחס לתקופה מקבילה אשתקד. העלייה נובעת בעיקר מהעלייה בשיעור התפוסה הממוצע.

תמהיל החוב הבנקאי המשויך לתיק הנכסים בפולין:

ממוצע LTV	שווי בטוחה	סך החוב	2029	2028	2027	4-12/26	סוג פירעון	ריבית נקובה (ממוצע)	ממוצע מח"מ בשנים	הלוואות שמשתיימות בשנת	
במיליוני אירו											
40.7%	19.4	7.9	-	7.4	0.3	0.2	פירעונות קרן שוטפים כולל יתרת קרן בסוף התקופה	(1)	2.1	2028	
35.2%	272.7 מיליוני אירו	91.8	81.6	3.7	3.7	2.8		5.7%	2.8	2029	
		במיליוני זלוטי פולני									
35.9%	72.4 מיליוני זלוטי	17.6	15.7	0.7	0.7	0.5		5.2%	2.8	2029	
		26	-	23.8	1.3	0.9		7.6%	2.1	2028	
35.6%	1,123.5	399.5	310.0	61.2	16.2	12.1		במיליוני ש"ח	5.4%	2.8	

(1) שיעור הריבית הממוצעת ליום 31 במרס 2026 עלה בכ-0.7% לעומת 31 במרס 2025. הריבית המוצגת כוללת את שיעור הריבית בעסקאות IRS לקיבוע מרכיב הריבית המשתנה.

ליום 31 במרס, 2026 לחברה נכסים וקרקות לא משועבדים בפולין בסך כולל של כ-52 מיליוני ש"ח.

שיעור המינוף הממוצע על תיק הנכסים (LTV) כולל נכסים וקרקות שאין בגינם חוב הינו כ-34%, אשר להערכת החברה, מאפשר גמישות פיננסית ויכולת מיחזור הלוואות במועד סיומן בריביות אטרקטיביות למצב השוק.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, בקשר עם הערכות החברה ביחס לשיעור המינוף ויכולת מחזור, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), 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.

מספר דגשים כלכליים על מטרופולין טורונטו⁵:

- 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 31.3.26 (ע"פ חוזים חתומים) הינו כ-78%.
- תקופת השכירות הממוצעת בנכסים הינה כ-4.2 שנים.
- כ-24% מההכנסות מקורן בשוכרים דפנסיביים, כגון: גופי ממשלה, ביטוח ופיננסים, חברות פארמה ושירותי בריאות.
- מרבית הנכסים מוחזקים בבעלות משותפות עם קרנות פנסיה קנדיות ומנוהלים על ידי החברה.
- כ-32% משווי הנכסים של החברה בקנדה הינו באזור Liberty Village.
- תיק הנכסים מפוזר עם למעלה מ-300 שוכרים בתמהיל ענפי נרחב.

תיק הנכסים בליברטי וילג' (Liberty Village):

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

במהלך שנת 2022 הפקיע מחוז אונטריו את הנכסים Fraser 7 ו-Liberty Village 2 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 ושרדרת 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 ערערה על גובה הפיצוי ובינואר 2026

⁵ <https://creastats.crea.ca/board/treb-employment-trends> -1 <https://torontoglobal.ca/Discover-Toronto-region/Toronto-region-quick-facts>

בהמשך לסיכום סופי מסוף חודש דצמבר 2025, התקבל 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%). 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': 2026-01-008872 ו-2026-01-011421) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

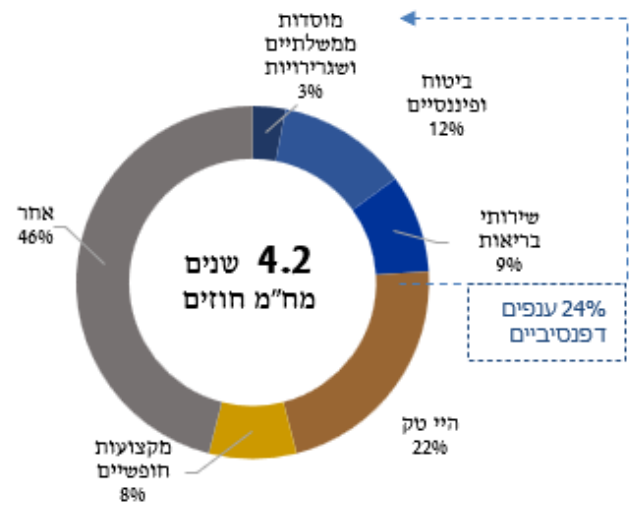
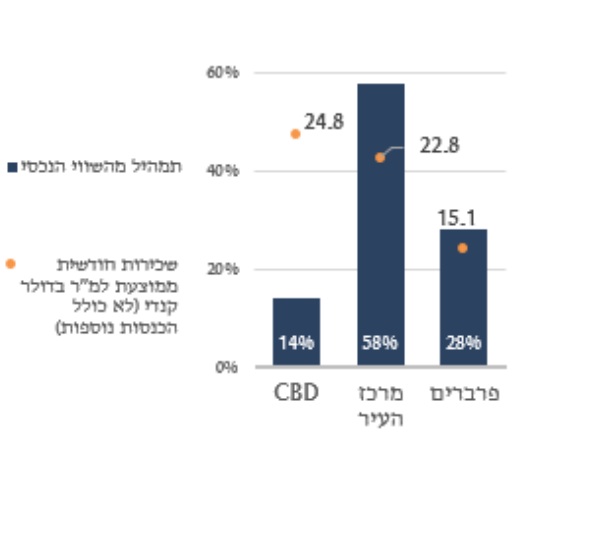
Bloor 120 בטורונטו

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%).

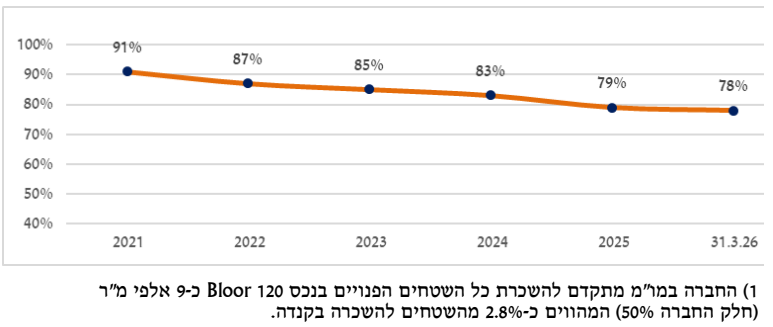
המידע הכלול בסעיף זה לעיל, לרבות בקשר עם עבודות הפיתוח על-ידי מחוז אונטריו בקנדה, קבלת זכויות בנייה נוספות, כוונת החברה לממש זכויות, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה אף באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה.

שיוך אזורי של שווי הנכסים ב-GTA:

חשיפה ענפית של תיק הנכסים ומשך חיי החוזים

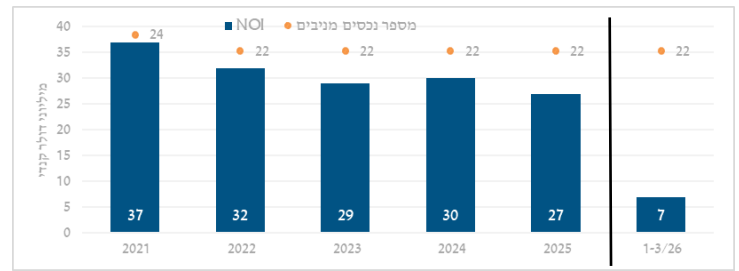


שיעורי תפוסה בקנדה ליום 31.3.26 (לפי חוזים חתומים) על פני השנים (ליום 31.12): (1)



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

התפתחות ה-NOI בקנדה:



ניתוח ה-NOI בקנדה:

1-3/2025	1-3/2026	השינוי	
באלפי דולר קנדי			
7,214	6,792	(5.9%)	NOI מנכסים זהים
7,214	6,792	(5.9%)	סך NOI מתיק הנכסים

ה-NOI בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-6.8 מיליוני דולר קנדי, המהווה קיטון בשיעור של כ-5.9% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת בעיקר מקיטון בתפוסה הממוצעת.

תמהיל החוב הבנקאי המשויך לתיק הנכסים בקנדה

ממוצע LTV	שוי בטוחה	סך החוב	2031-2033	2030	2029	2028	2027	4-12/26	סוג פירעון	ריבית נקובה (ממוצע) (1)	ממוצע מח"מ בשנים	הלוואות שמסתיימות בשנת
במיליוני דולר קנדי												
47.1%	98.6	46.4	-	-	-	-	-	46.4	פירעונות	5.9%	0.4	2026
45.6%	202.4	92.2	-	-	-	-	90.5	1.7	קו שוטפים כולל	5.0%	1.3	2027
36.1%	62.1	22.4	-	-	-	20.4	1.2	0.8	יתרת קו	4.7%	1.9	2028
49.2%	24.8	12.2	-	-	10.8	0.5	0.5	0.4	בסוף התקופה	5.2%	2.6	2029
58.4%	93.8	54.8	-	48.2	1.8	1.8	1.7	1.3		3.5%	3.7	2030
25.6%	91.4	23.4	20.4	0.7	0.7	0.6	0.6	0.4		5.3%	5.3	2031-2033
43.9%	573.1	251.4	20.4	48.9	13.3	23.3	94.5	51		4.9%	2.1	
	1,302.0	571.1	46.2	111.1	30.2	52.9	214.7	115.9				

(1) שיעור הריבית הממוצעת ליום 31 במרס 2026 עלה בכ-0.2% לעומת 31 במרס 2025.

כחלק מאסטרטגיית ניהול הסיכונים, החברה פועלת כדי:

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

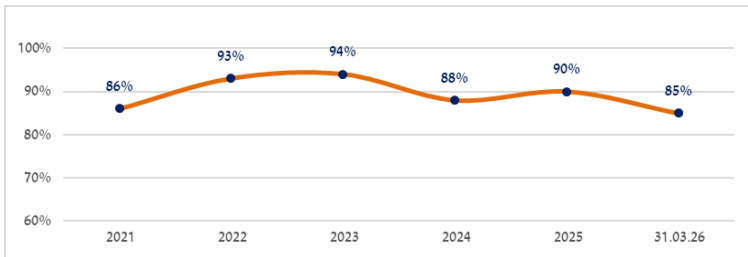
ליום 31 במרס, 2026 לחברה נכסים וקרקעות לא משועבדים בקנדה בסך כולל של כ-90 מיליוני ש"ח. שיעור המינוף הממוצע על תיק הנכסים (LTV) כולל נכסים וקרקעות שאין בגינם חוב, עומד על כ-41% אשר להערכת החברה, מאפשר גמישות פיננסית, יכולת מיחזור הלוואות במועד סיומן, וקבלת תוספת מימון על מנת להרחיב ולפתח את תיק הנכסים.

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

1.5. בלגיה - אנטוורפן

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

שיעורי תפוסה בבלגיה ליום 31.3.2026 (לפי חוזים חתומים) ועל פני השנים (ליום 31.12):

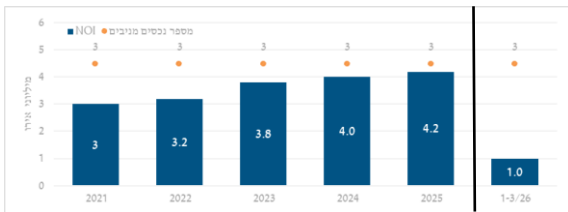


חשיפה ענפית של תיק הנכסים ומשך חיי החוזים:



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

התפתחות ה-NOI בבלגיה:



ניתוח ה-NOI בבלגיה:

1-3/2025	1-3/2026	שינוי	
באלפי אירו			
948	914	(3.6%)	NOI מנכסים זהים
948	914	(3.6%)	סך ה-NOI מתיק הנכסים

הירידה מול תקופה מקבילה אשתקד נובעת בעיקר מירידה בשיעור התפוסה הממוצע.

תמהיל החוב הבנקאי המשויך לתיק הנכסים בבלגיה

ממוצע LTV	שווי בטוחה	סך החוב	2027	4-12/26	סוג פירעון	ריבית נקובה (ממוצע)	ממוצע מח"מ בשנים	הלוואות שמסתיימות בשנת
			במיליוני אירו					
39.9%	23.5	9.4	-	9.4	פירעונות קרן שוטפים כולל יתרת קרן בסוף התקופה	1.92%	0.7	2026
26.0%	39.6	10.3	10.0	0.3		4.15%	0.9	2027
31.2%	63.1	19.7	10.0	9.7		3.1%	0.8	
	229.5	71.6	36.4	35.3		מיליוני ש"ח		

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



1.6. חללי עבודה משותפים Brain Embassy

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

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

בלגיה		ישראל		מדינה
אנטוורפן	פולין	ראש העין	תל-אביב	מיקום המתחם
4,211	29,005	3,816	5,188	בשטח כולל (מ"ר)
באלפי אירו		באלפי ש"ח		עלות אחזקה ותפעול חודשית ממוצעת במתחם (נקודת איזון תפעולית)
99	582	357	685	מחיר יעד ממוצע למ"ר
12	16	65	110	סך הכנסה חודשית הנדרשת לצורך עמידה ביעד ממוצע הכנסות ברוטו לחודש ברבעון 1 לשנת 2026
אירו למ"ר	אירו למ"ר	ש"ח למ"ר	ש"ח למ"ר	סך הכנסה ביחס לדמי שכירות הנדרשים לעמידה ביעד
149	1,040	605	1,255	
90	922	276	1,160	
60%	89%	46%	92%	

1.7. ניתוח פעילות החברה בכללותה

ריכוז נתונים עיקריים בתיקי הנכסים של החברה ליום 31.3.2026:

ריבית אפקטיבית משוקללת	מח"מ חוב בנקאי משוקלל (שנים)	שיעור תשואה משוקלל (1) בתפוסה מלאה	תשואת NOI (1) 1-3/26 (משונת)	NOI 1-3/26 (מיליוני ש"ח)	% דפנסיבי בתיק	משך תקופת משוקללת בשנים	דמי שכירות חודשי ממוצע למ"ר (לא כולל הכנסות נוספות)	שיעור תפוסה ממוצע 1-3/26	שטח השכרה באלפי מ"ר (חלק החברה)	מספר נכסים מניבים	אזור עיקרי	תיק הנכסים
3.7% (2)	2.7	6.8%	6.4%	30.0	63%	4.8	95 ש"ח (3)	96%	85	4	Tel-Aviv	ישראל
5.4%	2.8	9.5%	8.1%	22.5	42%	3.6	Eur 15	85%	138	9	Warsaw	פולין
4.9%	2.1	8.1%	5.4%	15.5	24%	4.2	Cad 20	75%	159	22	Toronto	קנדה
3.1%	0.8	7.2%	5.5%	3.3	28%	2.4	Eur 14	85%	27	3	Antwerp	בלגיה
4.7%	2.3	7.9%	6.6%	71.3	45%	4.2		83%	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 במרס 2026, לחברה אגרות חוב צמודות מדד, בסך כולל של כ-2,206 מיליוני ש"ח. לפרטים, ראו להלן את טבלת תמהיל החוב התאגידי- אגרות חוב.

(3) לא כולל הכנסות מחוות שרתים.

תמהיל החוב התאגידי - אגרות החוב נכון ליום 31 במרס 2026

סך הכל	2031-2034	2030	2029	2028	2027	4-12/26	סוג פירעון	ריבית אפקטיבית (ממוצע)	ריבית קופון האג"ח	מח"מ בשנים	סדרת אג"ח
במיליוני ש"ח								צמוד מדד			
323.8	-	-	-	-	161.9	161.9		2.48%	2.85%	0.9	סדרה י'
439.6	-	109.9	109.9	109.9	109.9	-	פירעונות קרו	2.19%	2.45%	2.4	סדרה יא'
611.3	143.8	143.8	107.9	107.9	107.9	-		3.05%	0.43%	3.1	סדרה יב'
831.6	561.3	83.2	103.9	83.2	0.0	-		4.09%	4.79%	4.8	סדרה יג'
2,206.3	705.1	336.9	321.7	301.0	379.7	161.9		3.20%	2.8%	3.3	

בחודש מרס 2026 קבעה מידרוג דירוג של A2 עם אופק 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, בסך של כ-199.7 מיליוני ש"ח ע.ג. ובתמורה נטו בסך של כ-221.6 מיליוני ש"ח. התמורה מגלמת ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד בשיעור של כ-3.4% (לאחר הוצאות הנפקה). תנאי אגרות החוב האמורות הינם בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יג') אשר במחזור. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מידיים של החברה מיום 25 במרס 2026, מיום 29 במרס 2026 (לרבות דיווח מתקן), ומיום 30 במרס 2026 (אסמכתאות מס': 2026-01-027407, 2026-01-028977, 2026-01-029620 ו-2026-01-029991, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

הון עצמי מיוחס	מסים נדחים	הון חוזר ויתרות אחרות	שווי נכסי, נטו		חוב ברוטו מובטח		שווי נדל"ן ⁷	
			תמהיל	במיליוני ש"ח	LTV	במיליוני ש"ח		
			50%	1,743	18%	(372)	2,115	ישראל
			22%	775	34%	(400)	1,175	פולין
			23%	821	41%	(571)	1,392	קנדה
			5%	168	30%	(72)	240	בלגיה
3,297	(292)	82		3,507	29%	(1,415)	4,922	סך יתרות משויכות לפעילות
								<u>חוב תאגידי</u>
				(2,207)		(2,207)		אגרות חוב
				511		511		סך מזומנים ושווה מזומנים
				(1,696)		(1,696)		סך חוב תאגידי נטו
1,601.0	(292.0)	82		1,811	63%	(3,111)	4,922	סך יתרות מאזניות
292	292							בנטרול מסים נדחים
1,893								(*) EPRA NAV
10								EPRA NAV למניה (ש"ח)

1.94X

(*) מדד להצגת 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 מביקושים קשיחים, מגוון אפשרויות להשכרת נכסים, לצד חוזים ארוכי טווח, מאפשר לחברה תזרים מזומנים יציב אשר ביחד עם LTV נמוך ברמת הנכסים, מקנה לחברה את הביטחון כי יתרת ההון יציבה ומספקת לכיסוי החוב התאגידי - אגרות החוב. בנוסף, כאמור לעיל, החברה שעבדה את זכויותיה בנכס אדגר 360 כנגד קבלת מסגרת אשראי, אשר מהווה מקור אשראי נזיל ונגיש בעת משבר. נכון ליום 31 במרס 2026, לחברה יתרת מזומנים בסך כולל של כ-511 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-389 מיליוני ש"ח.

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

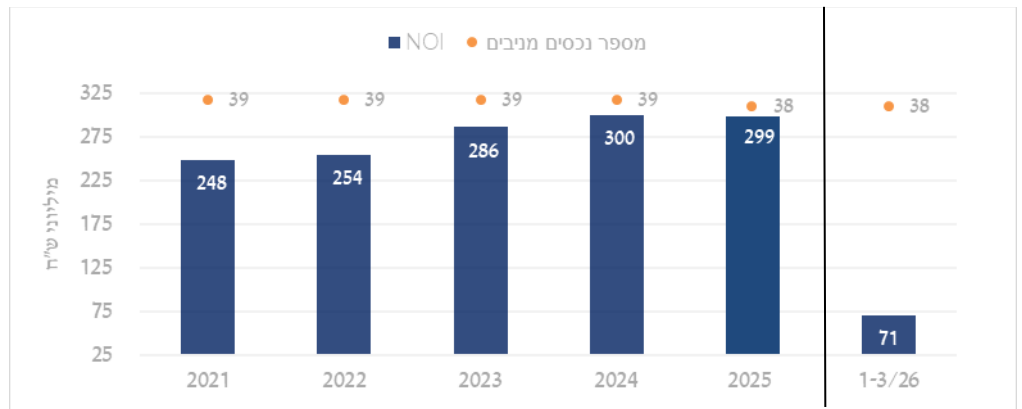
⁷ כולל משרדי החברה המוצגים ברכוש קבוע.

(Net Operating Income) NOI

1-3/2025	1-3/2026	השינוי	
באלפי ש"ח			
74,875	71,314	(4.8%)	NOI מנכסים זהים
375	-		NOI מנכסים שנמכרו
75,250	71,314	(5.2%)	סך NOI מתיק הנכסים

ה-NOI מנכסים זהים בתקופת הדוח, הסתכם לסך של כ-71.3 מיליוני ש"ח המהווה קיטון בשיעור של כ-4.8% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מהירידה בשיעור התפוסה הממוצעת בקנדה. ירידת שערי החליפין הממוצעים של האירו והדולר הקנדי, לעומת הש"ח, מול התקופה המקבילה אשתקד, בשיעור של כ-3.9% וכ-9.5%, בהתאמה, גרמה לקיטון של כ-2.8 מיליוני ש"ח. בנטרול השפעת שערי החליפין כאמור, הקיטון ב-NOI מול התקופה המקבילה, הינו בשיעור של כ-1.1% ונובע בעיקר מקיטון בשיעור התפוסה הממוצע בקנדה.

התפתחות ה-NOI על פני השנים:



(Funds From Operations) FFO

1-3/2025	1-3/2026	השינוי	
באלפי ש"ח			
25,433	29,546		FFO לפי הגדרת רשות ניירות ערך
5,571	(1,676)		התאמות לחישוב לפי גישת החברה:
22	47		הפרשי הצמדה למדד ושערי חליפין
			תשלום מבוסס מניות
31,026	27,917	(10%)	FFO ריאלי לבעלי המניות-גישת החברה

ה-FFO בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-27.9 מיליוני ש"ח המהווה קיטון של כ-10% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון נובע בעיקר מירידה בשיעור התפוסה הממוצעת בקנדה, מירידה בשערי החליפין הממוצעים והפסקת היוון הוצאות המימון בגין נכס בהקמה.

1.8 תחזית החברה

החברה סיימה את שנת 2025 עם FFO לבעלי המניות בסך של כ-119.9 מיליוני ש"ח.

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 במרס 2026.

2025 בפועל	תחזית 2026	
במיליוני ש"ח		
298.7	290-300	תחזית NOI
119.9	110-120	תחזית FFO ריאלי לבעלי המניות

1.9 פוטנציאל השבחה לנכסי החברה

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

נכון למועד הדוח, להלן פירוט זכויות הבניה בקרקעות:

זכויות בנייה בקרקעות באלפי מ"ר (לפי חלק החברה)			שטח בנוי באלפי מ"ר (חלק החברה)	אזור
למשרדים/מגורים להשכרה	למשרדים	מגורים/מגורים להשכרה		
-	כ-65.3	-	-	אפעל 33, פתח-תקווה
-	כ-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.

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 (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), 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

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). הדיבידנד שולם בחודש אפריל, 2026. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24 במרס 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-026618) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). 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, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 24 במרס 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-026630) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). לאחר תקופת הדוח, ביום 19 במאי 2026 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות הדיבידנד של החברה, חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של כ-14 מיליוני ש"ח (המהווה כ-7.4 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. של מניה).

2. אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

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

2.2. 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-159 מיליוני ש"ח) (חלק החברה 50%, כ-79.5 מיליוני ש"ח), לפרטים נוספים ראו סעיף 1.4 לעיל.

2.3. ביום 24 במרס 2026, אישר דירקטוריון החברה הצעה פרטית של סך כולל של 7,020,000 אופציות לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש ל-7,020,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, של החברה, וכן 508,660 יחידות מניה חסומות לא רשומות למסחר, שיוקצו לנושאי משרה בכירה בחברה ובחברת הבת בקנדה, ולעובדים נוספים בחברה. ביום 11 במאי 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, (לאחר אישור הדירקטוריון את ההקצאה כאמור) הקצאה של 1,220,000 אופציות, לא רשומות למסחר, למנכ"ל החברה מר רועי גדיש. לפרטים אודות ההקצאה ואישור האסיפה כאמור, ראו כמפורט בדיווחים המיידים מימים 5 במאי 2026, 6 במאי 2026 ו-11 במאי 2026 (אסמכתאות מס': 2026-01-041624, 2026-01-041626, 2026-01-041938 ו-2026-01-043556) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

2.4. בחודש מרס 2026 השלימה החברה הצעה לציבור של כ-199.7 מיליוני ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י"ג) בדרך של הרחבת סדרה, בתמורה נטו בסך של כ-221.6 מיליוני ש"ח המגלמת ריבית אפקטיבית בשיעור של כ-3.4% (לאחר הוצאות הנפקה). אגרות החוב מדורגות בדירוג A2 עם אופק יציב של מדרוג. לפרטים נוספים, ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 25 במרס 2026, מיום 29 במרס 2026 (לרבות דיווח מתקן), ומיום 30 במרס 2026 (אסמכתאות מס': 2026-01-027407, 2026-01-028977, 2026-01-029620 ו-2026-01-029991, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) וכן סעיף 1.7 לעיל.

2.5. ביום 16 במרס 2026, ועדת התגמול של החברה אישרה את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות לנושאי משרה בחברה, לרבות אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 16 במרס, 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-023205) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

2.6. ביום 11 במאי 2026, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את חידוש כהונתו של מר שי ברורמן כדירקטור חיצוני בחברה ל-3 שנים החל מיום 1 במאי, 2026. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 11 במאי 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-043566) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

2.7. לפרטים אודות הדיבידנדים שחילקה החברה בתקופת הדוח ולאחריה, ראו סעיף 1.10 לעיל.

3. ניתוח הדוח על המצב הכספי

	ליום 31 בדצמבר		
	2025	2026	
	באלפי ש"ח		
מזומנים	422,235	510,545	
נכסים שוטפים	641,428	674,675	
נדל"ן להשקעה	4,739,528	4,675,455	
נדל"ן להשקעה בהקמה	236,000	236,516	
סך נכסים בלתי שוטפים	5,046,566	4,985,319	
התחייבויות שוטפות	850,350	947,768	
התחייבויות לזמן ארוך	3,230,725	3,111,328	
סה"כ הון החברה	1,606,919	1,600,898	
סך המאזן	5,687,994	5,659,994	

3.1 נכסים שוטפים

העלייה בנכסים השוטפים לעומת 31 בדצמבר 2025 נובעת בעיקר מגידול במזומנים ושווי מזומנים. (ראו סעיף 6 להלן - נתונים מתוך הדוחות על תזרימי מזומנים).

3.2 נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

בתקופת הדוח השקיעה החברה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה סך כולל של כ-16 מיליוני ש"ח בעיקר בגין התאמות לדיירים. כמו כן, נרשם שיעור חיובי בסך כולל של כ-1.9 מיליוני ש"ח בפולין. בתקופת הדוח, ירד שער החליפין של האירו, לעומת הש"ח, בשיעור של כ-2.9% וירד שער החליפין של הדולר הקנדי, לעומת הש"ח, בשיעור של כ-2.4%. שינויים אלו גרמו לירידה בסך כולל של כ-77 מיליוני ש"ח בסעיף זה.

3.3 התחייבויות שוטפות

העלייה בהתחייבויות השוטפות לעומת 31 בדצמבר 2025, נובעת בעיקר מגידול בסעיף חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-89 מיליוני ש"ח. כמו כן, חל גידול נוסף בסעיף הזכאים בגין דיבידנד לשלם בקיזוז קיטון בהתחייבויות לספקים. מתוך חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בסך כולל של כ-443 מיליוני ש"ח, פרעה החברה הלוואה בסך כ-148 מיליוני ש"ח בתחילת חודש אפריל. סך כולל של כ-243 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 2025, נובעת בעיקר ממיון של כ-89 מיליוני ש"ח בגין חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך, מפרעונות קרן אגרות חוב בסך של כ-218 מיליוני ש"ח ומפרעונות קרן הלוואות בסך של כ-17 מיליוני ש"ח. הירידה קוזזה כתוצאה מהשלמת הנפקה, מחודש מרס 2026, של אגרות חוב (סדרה יג') בדרך של הרחבת סדרה בתמורה נטו בסך של כ-221.6 מיליוני ש"ח. בנוסף, השינויים בתקופת הדוח, בשערי החליפין של האירו והדולר הקנדי, לעומת הש"ח, כאמור לעיל, גרמו לירידה נוספת בסעיף הלוואות לזמן ארוך בסך כולל של כ-29 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 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 במאי 2026 ומצורפים לדוח רבעוני זה על דרך ההפניה.

3.6. הון החברה

בתקופת הדוח, חל קיטון בהון החברה בסך של כ-6 מיליוני ש"ח.

הרווח הכולל מורכב מרווח נקי בסך של כ-35 מיליוני ש"ח ומהפסד כולל אחר בסך של כ-21 מיליוני ש"ח. הרווח הכולל הושפע מהכנסות מימון נטו לאחר מס, של כ-14 מיליוני ש"ח שרשמה החברה בגין שערך חיובי של עסקאות הגנה על שערי החליפין. השפעת שערי החליפין על הרווח הכולל האחר הינה הפסד של כ-24.8 מיליוני ש"ח.

4. תוצאות הפעילות

להלן תוצאות הפעילות במאוחד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
באלפי ש"ח			
338,283	84,813	81,134	הכנסות
4,599	3,220	1,984	הכנסות מהשכרת נכסים
66,825	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
			רווח מהפקעת נכס
<u>409,707</u>	<u>88,033</u>	<u>83,118</u>	
51,532	12,485	12,753	הוצאות
55,796	12,885	13,031	אחזקת נכסים, נטו
			הנהלה וכלליות
<u>107,328</u>	<u>25,370</u>	<u>25,784</u>	
<u>302,379</u>	<u>62,663</u>	<u>57,334</u>	רווח לפני מימון
58,985	(17,104)	23,195	הכנסות מימון
(201,342)	(46,783)	(30,666)	הוצאות מימון
<u>(142,357)</u>	<u>(63,887)</u>	<u>(7,471)</u>	הוצאות מימון, נטו
160,022	(1,224)	49,863	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(31,917)	(1,804)	(14,940)	מסים על ההכנסה
<u>128,105</u>	<u>(3,028)</u>	<u>34,923</u>	רווח נקי (הפסד)
-	-	80	הערכה מחדש בגין שערורך רכוש קבוע
(1,329)	499	3,748	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור שערי ריבית, נטו
34,372	(23,955)	18,969	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור שערי חליפין, נטו
(76,632)	59,675	(43,788)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<u>(43,589)</u>	<u>36,219</u>	<u>(20,991)</u>	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
<u>84,516</u>	<u>33,191</u>	<u>13,932</u>	סה"כ רווח 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-3.9% והירידה בשער החליפין הממוצע של הדולר הקנדי, לעומת הש"ח, בשיעור של כ-9.5% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד הביאו לירידה בסעיף זה בסך של כ-3.2 מיליוני ש"ח בתקופת הדוח. בנטרול השפעת שערי החליפין, חלה ירידה בהכנסות מהשכרת נכסים, בסך של כ-0.5 מיליוני ש"ח. הירידה נובעת בעיקר כתוצאה מנכס שנמכר בישראל בשנה קודמת ומירידה בשיעור התפוסה הממוצעת בקנדה.

4.2. עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה

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

בתקופת הדוח, בוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים, בלתי תלויים, הערכות שווי ל-2 נכסים בפולין בגינם נרשם שיערוך חיובי בסך של כ-2 מיליוני ש"ח. העלייה נובעת בעיקר מהעלייה בדמי השכירות למ"ר.

4.3. הוצאות אחזקת נכסים, נטו

הוצאות אחזקת נכסים, בתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ-12.8 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של כ-12.5 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה נובעת בעיקר מהירידה בתפוסה הממוצעת בקנדה.

4.4. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות, בתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ-13 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של כ-12.9 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. סך של כ-1.7 מיליוני ש"ח מתוך הוצאות הנהלה והכלליות בתקופת הדוח, מיוחסות לפעילות החללים המשותפים תחת מותג החברה Brain Embassy.

4.5. הוצאות מימון, נטו

בתקופת הדוח, ירדו הוצאות המימון נטו של החברה בסך של כ-56.4 מיליוני ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, וזאת בעיקר כתוצאה מהגורמים הנ"ל:

- בגין הפרשי שער ועסקאות הגנה על שערי החליפין, רשמה החברה הכנסות מימון בסך של כ-17.4 מיליוני ש"ח, לעומת הוצאות מימון בסך של כ-21.4 מיליוני ש"ח, בתקופה המקבילה אשתקד.
- בגין המדד (כולל השפעת עסקאות הגנה על המדד) נרשמו הכנסות מימון בסך של כ-4.4 מיליוני ש"ח, לעומת הוצאות מימון בסך של כ-11.7 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

4.6. רווח (הפסד) כולל אחר

ההפסד הכולל האחר בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-21 מיליוני ש"ח, בהשוואה לרווח כולל אחר בסך של כ-36.2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד הכולל האחר, בתקופת הדוח, הושפע בעיקר מהפסד בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים בסך של כ-43.8 מיליוני ש"ח ומרווח נטו בגין עסקאות גידור בסך של כ-22.7 מיליוני ש"ח. (בנוסף, נרשמו הכנסות מימון נטו לאחר מס בסך של כ-14 מיליוני ש"ח בגין רווח מעסקאות הגנה על שערי החליפין שאינן מהוות גידור חשבונאי).

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

5. מידע נוסף לגבי נכס מהותי מאוד

אדגר 360

1-12/2025	1-3/2025	1-3/2026	
1,504,990	1,483,763	1,506,048	שווי הנכס לסוף התקופה (באלפי ש"ח)
92,255	23,031	22,853	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
18,143	-	-	רווחי שערך בתקופה (באלפי ש"ח)
99%	98%	98%	שיעור שיווק לתום התקופה (לפי חוזים חתומים)
98%	98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (לפי אכלוס בפועל)
62,565	62,563	62,640	שטחים מושכרים בפועל (במ"ר)
96,905	24,151	24,345	סך הכל הכנסות (באלפי ש"ח)
6.1%	6.2%	6.1%	שיעור תשואה בפועל
35	33	34	מספר שוכרים לסוף התקופה (לא כולל Brain Embassy)
128.3	128.7	129.6	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי, בש"ח) (*)
120.2	110.2	121.8	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (חודשי, בש"ח) (*)

(*) כולל הכנסות Brain Embassy והכנסות נוספות כגון: חניות, מחסנים, חשמל, דמי ניהול וכו'.

6. נתונים מתוך הדוחות על תזרימי המזומנים

2025	1-3/25	1-3/26	תזרים מזומנים חיובי (שלילי)
באלפי ש"ח			
137,252	22,629	39,066	פעילות שוטפת
32,256	69,082	65,640	פעילות השקעה
80,558	110,106	(13,846)	פעילות מימון
250,066	201,817	90,860	סה"כ

לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-39.1 מיליוני ש"ח.

בתקופת הדוח, לחברה תזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה בסך של כ-65.6 מיליוני ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה, בסך של כ-69.1 מיליוני ש"ח, בתקופה המקבילה אשתקד. בתקופת הדוח, התקבלה תמורה בסך של כ-65.7 מיליוני ש"ח בגין פיצוי על נכס שהופקע בקנדה, כמו כן, שילמה החברה עבור השקעות בנדל"ן סך של כ-23 מיליוני ש"ח. בגין פירעון עסקאות הגנה ופקדונות, התקבלה תמורה נטו בסך של כ-17.7 מיליוני ש"ח ובסך של כ-5.9 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

בתקופת הדוח, לחברה תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של כ-13.8 מיליוני ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בסך של כ-110.1 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. פעילות המימון הושפעה בעיקר מהנפקה פרטית של אגרות החוב (סדרה יג'), בדרך של הרחבת סדרה בסך של עד 200 מיליוני ש"ח ע.ג., בתמורה נטו בסך של כ-221.6 מיליוני ש"ח, מפירעונות קרן של הלוואות לזמן ארוך בסך של כ-166 מיליוני ש"ח ומפירעונות קרן של אגרות חוב בסך כולל של כ-217.8 מיליוני ש"ח. כמו כן, התקבל אשראי לזמן קצר בסך של כ-148 מיליוני ש"ח.

7. נזילות

ליום 31 במרס 2026, לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-273 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.

כמו כן, דירקטוריון החברה לקח בחשבון במסגרת בחינתו, כי מתוך החלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך, סך של כ-243 מיליוני ש"ח, הינו אשראי למחזור ומרביתו נובע מהלוואות מגופים פיננסיים, שכנגדם קיימים שעבדים 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.

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

8. מקורות המימון

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

בחודש מרס 2026 קבעה מידרוג את הדירוג A2 עם אופק יציב להנפקת אגרות החוב (סדרה יג'), בדרך של הרחבת סדרה, בסך של עד 200 מיליוני ש"ח ע.ג., אשר הושלמה באותו החודש בסך של כ-199.7 מיליוני ש"ח ע.ג. ובתמורה נטו בסך של כ-221.6 מיליוני ש"ח. התמורה מגלמת ריבית אפקטיבית בשיעור של כ-3.4% (לאחר הוצאות הנפקה). תנאי אגרות החוב האמורות הינם בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יג') אשר במחזור.

ביום 31 במרס, 2026 פרעה החברה הלוואה בישראל שהגיעה מועד סיומה, בסך של כ-154.2 מיליוני ש"ח ונטלה הלוואה ליום אחד בסך של כ-148.2 מיליוני ש"ח אשר נפרעה לאחר תקופת הדוח, ביום 1 באפריל 2026.

ליום 31 במרס 2026, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות הנדרשות, למעט הלוואה לא מהותית בחברת הבת בקנדה, אשר מוצגת בסעיף התחייבויות שוטפות. לפרטים נוספים אודות אמות מידה פיננסיות להן מחוייבת החברה, ראו נספח ב' להלן.

9. עודף נכסים על התחייבויות במט"ח במאזן המאוחד ליום 31 במרס 2026:

מיליוני זלוטי	מיליוני דולר קנדי	מיליוני אירו	
66	566	349	נכסים לא כספיים, נטו
(4)	(211)	(118)	התחייבויות כספיות, נטו
62	355	231	עודף נכסים, נטו

החברה נוקטת במדיניות של צמצום והגנה מפני שינויים בשערי המטבע הזר (להלן: "החשיפה המטבעית"), על ידי התאמת המטבע אליו צמוד המימון בחו"ל למטבע אלו 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 פרוורד ועסקאות צילינדר.

נכון ליום 31 במרס 2026, לחברה הגנות כאמור להלן:

- בגין החשיפה לשינוי בשער החליפין של האירו/ש"ח, על עודף נכסים בסך של כ-231 מיליוני אירו, קיימות עסקאות הגנה מסוג צילינדר בסך של כ-107 מיליוני אירו ועסקאות הגנה מסוג פרוורד בסך של כ-115 מיליוני אירו.
- בגין החשיפה לשינוי בשער החליפין של הדולר הקנדי/ש"ח, על עודף נכסים בסך של כ-355 מיליוני דולר קנדי, קיימות עסקאות הגנה מסוג צילינדר בסך של כ-171.5 מיליוני דולר קנדי ועסקאות הגנה מסוג פרוורד בסך של כ-149.3 מיליוני דולר קנדי.

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

להלן המודל המשמש את דירקטוריון החברה להגבלת החשיפה המטבעית בחברה:

- א. VAR (Value at Risk): השפעת הסכום בסיכון (מבוסס על השינויים בשערי החליפין בתקופה של כשנתיים האחרונות בפרקי זמן קבועים של 10 ימי מסחר, בהתחשב במקדם המתאם בין המטבעות, ותוך יישום הסתברות של 99.75%), לא תביא לכדי ירידה של יחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים) של החברה מתחת לשיעור של 23%. נכון ליום 31 במרס 2026 הסכום בסיכון בפועל, על בסיס המודל שאומץ, הסתכם בסך כ-94 מיליוני ש"ח. השפעת הסכום בסיכון תביא ליחס הון למאזן (בניכוי מזומנים), של כ-31.2% ובהתחשב בהגנות הקיימות תביא ליחס של כ-29.8%.
- 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 במרס 2026, השפעת השינוי תביא ליחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים), של כ-29% ובהתחשב בהגנות הקיימות תביא ליחס של כ-31.1%.

לאחר תקופת הדוח (ועד בסמוך לפרסומו), נרשמה ירידה בשער החליפין של הדולר הקנדי, ביחס לש"ח, בשיעור של כ-7% וירידה בשער החליפין של האירו, ביחס לש"ח, בשיעור של כ-7%. עיקר ההשפעה של השינוי בשערי החליפין באה לידי ביטוי בדוח על השינויים בהון (תחת הסעיף התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של יחידות מוחזקות בחו"ל), אך חלקה משפיעה ישירות על סעיף המימון של החברה. היקף ההשפעה הצפוי של השינוי בשערי החליפין כאמור, לאחר תקופת הדוח (ועד בסמוך לפרסומו), על הון בעלי המניות, בהתחשב בהגנות הקיימות על השינויים בשערים אלו, הינו קיטון בסך של כ-35 מיליוני ש"ח.

רועי גדיש
מנכ"ל

דורון שנידמן
יו"ר הדירקטוריון

19 במאי, 2026

נספח א' - דוח בסיסי הצמדה

31 במרס 2026

באלפי ש"ח

סה"כ	פריטים לא כספיים	ללא הצמדה	זלוטי	דולר קנדי	דולר	אירו	מדד	
510,545	-	365,237	14,803	126,589	47	3,869	-	רכוש
16,374	-	5,804	-	2,392	-	8,178	-	מזומנים ושווי מזומנים
61,481	-	10,563	19,249	-	-	31,669	-	לקוחות בגין עסקי נדל"ן
11,449	-	9,311	-	-	-	2,138	-	פיקדונות
11,899	-	-	-	6,972	-	4,860	67	חייבים ויתרות חובה
134	-	-	-	134	-	-	-	מיסים שוטפים
106,376	-	-	333	49,900	-	56,007	136	הלוואות
718,258	-	390,915	34,385	185,987	47	106,721	203	נגזרים
								יתרות חובה לא כספיות
2,746	2,746	-	-	-	-	-	-	מיסים נדחים
8,748	8,748	-	-	-	-	-	-	הוצאות מראש
4,675,455	4,675,455	-	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
236,516	236,516	-	-	-	-	-	-	נדל"ן בהקמה
15,392	15,392	-	-	-	-	-	-	רכוש קבוע
2,879	2,879	-	-	-	-	-	-	נכסים בלתי מוחשיים
4,941,736	4,941,736	-	-	-	-	-	-	
5,659,994	4,941,736	390,915	34,385	185,987	47	106,721	203	סה"כ נכסים
								התחייבויות
17,346	-	3,419	-	3,498	-	10,429	-	ספקים
5,525	-	-	143	-	-	209	5,173	נגזרים
-	-	-	-	-	-	-	-	עתודה לפיצויים
19,659	-	-	-	6,443	-	13,206	10	התחייבויות אחרות
91,217	-	31,692	724	32,984	-	24,107	1,710	זכאים ויתרות זכות
342	-	-	-	-	-	31	311	מיסים לשלם
1,414,075	-	-	36,947	571,436	-	434,405	371,287	הלוואות מבנקים ואחרים
2,206,827	-	-	-	-	-	-	2,206,827	אגרות חוב
3,754,991	-	35,111	37,814	614,361	-	482,387	2,585,318	
								יתרות זכות לא כספיות
9,241	9,241	-	-	-	-	-	-	הכנסות מראש
294,864	294,864	-	-	-	-	-	-	מיסים נדחים
304,105	304,105	-	-	-	-	-	-	
4,059,096	304,105	35,111	37,814	614,361	-	482,387	2,585,318	סה"כ התחייבויות

נספח ב' - אגרות החוב שבמחזור

להלן פרטים באשר לאגרות החוב שהחברה הנפיקה ואשר נמצאות במחזור נכון ליום 31 במרס 2026 (סדרות י"ג הינן מהותיות לחברה):

סדרה	מועדי הנפקה	במועד ההנפקה	לתאריך המאזן	מוערך מחדש	ריבית שנצברה	סך הכל שווי בספרים ⁹	שווי בורסאי 31.3.26	שיעור הריבית הנקובה	מועדי תשלום		זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	הערב לתשלום ההתחייבות
									קרן	ריבית		
אלפי ש"ח												
י'	מרס 2018	183,420	271,490	323,755	769	325,458	325,816	שנתית קבועה בשיעור של 2.85%	ביום 1 בספטמבר 2018 ובימים 1 במרס ו-1 בספטמבר 2023 עד 2027 (כולל)	ביום 1 בספטמבר 2018 ובימים 1 במרס ו-1 בספטמבר 2023 עד 2027 (כולל)	צמוד למדד שפורסם בחודש מרס 2018	
	אפריל 2018	36,580										
	מאי 2019	198,726										
	דצמבר 2019	260,000										
יא'	דצמבר 2020	150,000	373,800	439,589	-	441,847	435,178	שנתית קבועה בשיעור של 2.45%	ביום 31 במרס בכל אחת מהשנים 2022 עד 2030 (כולל)	ביום 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2029 (כולל) וביום 31 במרס 2030.	צמוד למדד שפורסם בחודש אוקטובר 2020	
	אפריל 2021	100,000										
	יוני 2021	150,000										
	יולי 2022	150,000										
יב'	ינואר 2022	250,000	531,250	611,313	-	566,269	564,878	שנתית קבועה בשיעור של 0.43%	ביום 31 במרס בכל אחת מהשנים 2026 עד 2031 (כולל)	ביום 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2030 (כולל) וביום 31 במרס 2031.	צמוד למדד שפורסם בחודש דצמבר 2021	
	דצמבר 2022	125,000										
	אוגוסט 2023	250,000										
יג'	ינוני 2024	250,000	799,705	831,565	14,608	873,245	887,433	שנתית קבועה בשיעור של 4.79%	ביום 5 באפריל בכל אחת מהשנים 2028 עד 2034 (כולל)	ביום 5 באוקטובר, 2024 ובימים 5 באפריל ו-5 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2025 עד 2033 (כולל) וביום 5 באפריל 2034.	צמוד למדד שפורסם בחודש מאי 2024	
	ינואר 2025	150,000										
	יולי 2025	200,000										
	מרס 2026	199,705										

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

דירוג אגרות החוב: דירוג אגרות החוב של החברה נקבע ל-A2.il, באופן יציב, על ידי מידרוג בע"מ.

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

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

פירוט אמות מידה פיננסיות לאגרות החוב והלוואות מהותיות:

אגרות החוב סדרות ' עד יג'				
בפועל 31.12.2025	בפועל 31.3.2026	אמות מידה לפירעון מלא	אמות מידה לסנקציית ריבית	נושא אמת המידה
כ-1,606.9 מיליון ש"ח	כ-1,600.9 מיליון ש"ח	לא יפחת לתקופה של 2 רבעונים רצופים מ-630 מ' ש"ח, 780 מ' ש"ח, 820 מ' ש"ח ו-920 מ' ש"ח, בסדרות ' - יג', בהתאמה.	לא יפחת 730 מ' ש"ח, 875 מ' ש"ח, 920 מ' ש"ח ו-1,070 מ' ש"ח בסדרות 'יג', בהתאמה.	סך ההון
כ-30.8%	כ-31.3%	לא יפחת לתקופה של 2 רבעונים רצופים מ-19% בסדרה 'י'. ולא יפחת מ-20% בסדרות 'יא'-'יג'.	לא יפחת מ-22% בסדרה 'י'. ולא יפחת מ-23% בסדרות 'יא'-'יג'.	יחס הון למאזן בניכוי מזומנים ופקדונות
כ-9.7%	כ-9.6%	לא יעלה, במשך שני רבעונים רצופים, על 18 בסדרות 'יב' ועל 17 בסדרה 'יג'.	לא יעלה על 15.	יחס חוב מאוחד נטו ל- NOI מותאם
A2 (אופק יציב)	A2 (אופק יציב)	לא יפחת מ- Baa3	לא יפחת מ-A3 בסדרות 'י' -'יא' ולא יפחת מ-A2 בסדרות 'יב'-'יג'.	דירוג אגרות החוב
אמות מידה לחלוקת דיבידנד (1)				
כ-66%	כ-65.8%	לא יעלה על 74% ו-73% בסדרות 'י' - יג' בהתאמה.	לא יעלה על 76%, 75%, 74% ו-73% בסדרות 'י' - יג' בהתאמה.	חוב מאוחד נטו ל-CAP (חוב מאוחד נטו + הון)
כ-1,606.9 מיליון ש"ח	כ-1,600.9 מיליון ש"ח	לא יפחת מ-800 מ' ש"ח, 930 מ' ש"ח, 950 מ' ש"ח ו-1,090 מ' ש"ח בסדרות 'י' - יג', בהתאמה.	לא יפחת מ-800 מ' ש"ח, 930 מ' ש"ח, 950 מ' ש"ח ו-1,090 מ' ש"ח בסדרות 'י' - יג', בהתאמה.	הון לאחר החלוקה
-	בתקופת הדוח, הוכרזו 20 מיליוני ש"ח דיבידנד ושולם בחודש אפריל 2026.	הדיבידנד בכל שנה קלנדרית, בתקופת הסדרה, לא יעלה על הסך הכולל של ה- FFO הריאלי השנתי והתמורה ממימוש נכסים העולה על עלות רכישתם.		דיבידנד בשנה קלנדרית

(1) לאחר תקופת הדוח, בחודש מאי 2026, הוכרז דיבידנד בסך 14 מיליוני ש"ח. יחס חוב מאוחד נטו ל-CAP לאחר החלוקה כאמור, הינו כ-66.1% וההון לאחר החלוקה הינו כ-1,586.9 מיליון ש"ח.

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

31.12.2025	31.3.2026	אמות המידה	ושא אמת המידה
כ-54%	כ-55%	לא יפחת מ-24 חודשים.	ממוצע משוקלל של אורך החוזים (WALT)
כ-38%	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-91%	כ-90%	לא יפחת מ-75%. קיימת תקופת ריפוי של 12 חודשים.	שיעור תפוסה ממוצע בכל הנכסים (כולל חוזים בינחברתיים)
כ-2.33%	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-2.03%	כ-2.14%		יחס הכיסוי ב-6 חודשים הקרובים (על בסיס חוזים שנחתמו) (DSCR)

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 31 במרס, 2026

בלתי מבוקרים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 31 במרס, 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	סקירת דוחות כספיים ביניים מאוחדים
3-4	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
5	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
6	דוחות מאוחדים על הרווח או ההפסד הכולל
7-8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-16	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרס, 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או ההפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-50.7% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרס, 2026 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-59.6% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרס	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

422,235	381,863	510,545	מזומנים ושווי מזומנים
18,059	24,376	16,374	לקוחות
18,474	15,183	12,550	פקדונות
99,521	23,477	20,197	חייבים ויתרות חובה
170	192	134	הלוואות
5,539	9,758	11,899	מסים לקבל
77,430	27,084	102,976	נגזרים
<u>641,428</u>	<u>481,933</u>	<u>674,675</u>	

נכסים לא שוטפים

50,353	51,599	48,931	פקדונות
874	1,302	3,400	נגזרים
13,836	14,504	15,392	רכוש קבוע, נטו
4,739,528	4,933,912	4,675,455	נדל"ן להשקעה
236,000	228,114	236,516	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,842	2,298	2,879	נכסים בלתי מוחשיים
3,133	4,536	2,746	מסים נדחים
<u>5,046,566</u>	<u>5,236,265</u>	<u>4,985,319</u>	
<u>5,687,994</u>	<u>5,718,198</u>	<u>5,659,994</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרס 2025 2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

354,509	368,425	443,474	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
382,074	538,275	382,985	חלויות שוטפות של אגרות חוב
23,747	18,592	17,346	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
3,191	1,886	342	מסים לשלם
82,419	91,865	100,458	זכאים ויתרות זכות
4,410	20,320	3,163	נגזרים
<u>850,350</u>	<u>1,039,363</u>	<u>947,768</u>	

התחייבויות לא שוטפות

1,106,527	1,234,076	970,601	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומגופים פיננסים אחרים
1,819,214	1,717,814	1,823,842	אגרות חוב
4,729	5,541	2,362	נגזרים
-	50	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
20,300	21,982	19,659	התחייבויות אחרות
279,955	270,695	294,864	מסים נדחים
<u>3,230,725</u>	<u>3,250,158</u>	<u>3,111,328</u>	

הון

232,588	208,514	232,588	הון מניות
689,491	592,048	696,879	פרמיה על מניות
15,011	11,439	11,498	קרנות אחרות
(455,644)	(377,664)	(480,463)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<u>1,125,473</u>	<u>994,340</u>	<u>1,140,396</u>	יתרת רווח
<u>1,606,919</u>	<u>1,428,677</u>	<u>1,600,898</u>	סך הכל הון
<u>5,687,994</u>	<u>5,718,198</u>	<u>5,659,994</u>	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

19 במאי, 2026

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2025	2026	
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
	(למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)		
			<u>הכנסות</u>
338,283	84,813	81,134	הכנסות מהשכרת נכסים עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו רווח מהפקעת נכס
4,599	3,220	1,984	
66,825	-	-	
<u>409,707</u>	<u>88,033</u>	<u>83,118</u>	
			<u>הוצאות</u>
51,532	12,485	12,753	אחזקת נכסים, נטו הנהלה וכלליות
55,796	12,885	13,031	
<u>107,328</u>	<u>25,370</u>	<u>25,784</u>	
<u>302,379</u>	<u>62,663</u>	<u>57,334</u>	רווח לפני מימון
58,985	(17,104)	23,195	הכנסות מימון הוצאות מימון
(201,342)	(46,783)	(30,666)	
<u>(142,357)</u>	<u>(63,887)</u>	<u>(7,471)</u>	הוצאות מימון, נטו
160,022	(1,224)	49,863	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(31,917)	(1,804)	(14,940)	מסים על ההכנסה
<u>128,105</u>	<u>(3,028)</u>	<u>34,923</u>	רווח נקי (הפסד)
			<u>רווח נקי (הפסד) למניה (בש"ח)</u>
<u>0.74</u>	<u>(0.02)</u>	<u>0.18</u>	רווח נקי (הפסד) בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2025	2026	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
128,105	(3,028)	34,923	רווח נקי (הפסד)
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>
-	-	80	הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע
			<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>
(1,329)	499	3,748	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור שערי ריבית, נטו
34,372	(23,955)	18,969	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור שערי חליפין, נטו
(76,632)	59,675	(43,788)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(43,589)	36,219	(21,071)	סה"כ סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
(43,589)	36,219	(20,991)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
84,516	33,191	13,932	סה"כ רווח כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ הון	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרנות אחרות	פרמיה על מניות	הון מניות	
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
1,606,919	1,125,473	(455,644)	15,011	689,491	232,588	יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)
34,923	34,923	-	-	-	-	רווח נקי
(20,991)	-	(24,819)	3,828	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
13,932	34,923	(24,819)	3,828	-	-	סה"כ רווח כולל
(20,000)	(20,000)	-	-	-	-	דיבידנד מוכרז לבעלי מניות החברה
47	-	-	(7,341)	7,388	-	תשלום מבוסס מניות
<u>1,600,898</u>	<u>1,140,396</u>	<u>(480,463)</u>	<u>11,498</u>	<u>696,879</u>	<u>232,588</u>	יתרה ליום 31 במרס, 2026
בלתי מבוקר						
אלפי ש"ח						
1,395,464	997,368	(413,384)	10,918	592,048	208,514	יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)
(3,028)	(3,028)	-	-	-	-	הפסד
36,219	-	35,720	499	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
33,191	(3,028)	35,720	499	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל
22	-	-	22	-	-	תשלום מבוסס מניות
<u>1,428,677</u>	<u>994,340</u>	<u>(377,664)</u>	<u>11,439</u>	<u>592,048</u>	<u>208,514</u>	יתרה ליום 31 במרס, 2025

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

סה"כ	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרנות אחרות	פרמיה על מניות	הון מניות	
מבוקר						
אלפי ש"ח						
1,395,464	997,368	(413,384)	10,918	592,048	208,514	יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)
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
<u>1,606,919</u>	<u>1,125,473</u>	<u>(455,644)</u>	<u>15,011</u>	<u>689,491</u>	<u>232,588</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025 (מבוקר)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

128,105	(3,028)	34,923
---------	---------	--------

רווח נקי (הפסד)

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

(50)	-	-
(4,599)	(3,220)	(1,984)
142,357	63,887	7,471
26	(1)	-
13,948	3,392	3,460
31,917	1,804	14,940
22	22	47
183,621	65,884	23,934

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
הכנסות אחרות, נטו
פחת והפחתות
מסים על ההכנסה
עלות תשלום מבוסס מניות

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(4)	(4,619)	1,267
(65,448)	(2,397)	(1,209)
(9)	(4,708)	370
8,754	5,635	(131)
(56,707)	(6,089)	297

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

מזומנים ששולמו והתקבלו עבור:

(128,825)	(35,956)	(29,833)
17,740	4,051	18,462
(9,334)	(3,161)	(9,009)
2,652	928	292
(117,767)	(34,138)	(20,088)

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

137,252	22,629	39,066
---------	--------	--------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
	2025	2026
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(8,687)	(1,540)	5,884
47,000	46,500	65,728
(496)	-	(588)
(7,975)	(1,345)	(1,303)
87,716	25,309	19,008
(85,219)	(16,652)	(22,505)
(17,631)	(6,436)	(133)
(1,466)	(345)	(314)
131	2	-
(5,639)	(1,771)	-
(987)	(137)	(160)
25,484	25,484	-
25	13	23
<u>32,256</u>	<u>69,082</u>	<u>65,640</u>

פרעון (הפקדה) בפקדונות, נטו
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
מסים ששולמו בגין רווחי הון לצרכי מס
תשלום בגין עסקאות הגנה
תמורה בגין עסקאות הגנה
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
רכישת רכוש קבוע
תמורה ממימוש רכוש קבוע
היוון ריבית ששולמה לנדל"ן להשקעה בהקמה
רכישת נכסים בלתי מוחשיים
פרעון הלוואה שניתנה לרוכש הנכס בקנדה
פרעון (מתן) הלוואה לשותפים בנכסים בקנדה ולאחרים, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

-	-	148,200
(73,641)	(26,810)	(165,782)
(424)	(105)	(107)
126,917	-	-
2,852	1,880	-
(43)	-	-
(356,105)	(25,660)	(217,777)
<u>381,002</u>	<u>160,801</u>	<u>221,620</u>
<u>80,558</u>	<u>110,106</u>	<u>(13,846)</u>

קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות לזמן ארוך
פרעון התחייבות בגין חכירה
הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
תמורה מפירעון עסקאות הגנה על המדד וקיבוע ריבית
תשלום בגין עסקאות הגנה על המדד וקיבוע ריבית
פרעון אגרות חוב
תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ביחידות מוחזקות בחו"ל

(3,094)	4,783	(2,550)
---------	-------	---------

עלייה במזומנים ושווי מזומנים

246,972	206,600	88,310
---------	---------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

175,263	175,263	422,235
---------	---------	---------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

<u>422,235</u>	<u>381,863</u>	<u>510,545</u>
----------------	----------------	----------------

פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

-	-	20,000
---	---	--------

דיבידנד לבעלי המניות

14,075	12,261	7,136
--------	--------	-------

רכישת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה כנגד זכאים, ספקים ונותני שירותים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות כספיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם. (להלן הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. ליום 31 במרס 2026, לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-273 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.

ג. השפעות מבצע "שאגת הארי"

ביום 28 בפברואר 2026, נפתחה מתקפה משולבת של ישראל וארצות הברית בשם "שאגת הארי", כנגד מטרות ממשל באיראן לגריעת יכולות אירניות בתחום הגרעין ובתחום הטילים הבליסטיים אשר הובילה להסלמה במצב הביטחוני בישראל ובעקבותיה החל עימות בחזית הצפונית בין ישראל לארגון הטרור חיזבאללה בלבנון. כתוצאה מהאמור החלה תנועתיות משמעותית במחירי האנרגיה, לרבות מחירי הנפט ותנועתיות בשערי מטבע חוץ. 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

א. מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים

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

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים עקבית לזו שיושמה בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

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

המדד הידוע חודש מרס (בנקודות *)	שער החליפין היציג של			ליום
	אירו	דולר קנדי	זלוטי פולין	
263.2	3.746	2.272	0.848	31.3.2026
258.1	4.0219	2.5890	0.961	31.3.2025
257.3	3.7964	2.535	0.888	31.12.2025
%	%	%	%	שיעור השינוי בתקופה
(0.1)	(2.9)	(2.4)	(4.4)	מרס 2026 (3 חודשים)
0.3	5.9	2.1	8.2	מרס 2025 (3 חודשים)
2.4	(1.3)	(8.2)	(0.1)	דצמבר 2025 (12 חודשים)

(* המדד לפי בסיס ממוצע 1993 = 100.)

באור 4: - מגזרי פעילות

א. כללי

1. הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן המניב. עיקר הפעילות הינה החזקת נכסים מניבים, בעיקר לשימוש כמשרדים. לקבוצה נכסים מניבים בחו"ל (בלגיה, קנדה ופולין) המוחזקים באמצעות חברות רשומות בחו"ל, וכן נכסים מניבים בארץ.
2. כל ההכנסות וההוצאות מיוחסות ישירות למגזרי הפעילות היות והנהלת החברה בוחנת את פעילותה בהתאם למגזרים אלו.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות:

ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2026					
ישראל	פולין	קנדה	בלגיה	סה"כ	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
31,974	27,610	20,304	4,179	84,067	הכנסות מהשכרת נכסים לפני הפחתות
(47)	(88)	(2,798)	-	(2,933)	הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים
81,134	27,522	17,506	4,179	81,134	סה"כ הכנסות
23,944	20,993	10,452	1,945	57,334	תוצאות המגזר
				(7,471)	הוצאות מימון, נטו
				49,863	רווח לפני מסים על ההכנסה
				1,984	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
				-	

באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

ל- 3 חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2025				
ישראל	פולין	קנדה	בלגיה	סה"כ
בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
32,524 (23)	28,258 (91)	22,537 (2,808)	4,416 -	87,735 (2,922)
32,501	28,167	19,729	4,416	84,813
24,670	22,141	13,231	2,621	62,663
				(63,887)
				(1,224)
-	3,220	-	-	3,220

הכנסות מהשכרת נכסים לפני הפחתות
הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים

סה"כ הכנסות

תוצאות המגזר

הוצאות מימון, נטו

הפסד לפני מסים על ההכנסה

עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025				
ישראל	פולין	קנדה	בלגיה	סה"כ
אלפי ש"ח				
128,892 (99)	85,629 (11,494)	18,732 -	116,993 (370)	350,246 (11,963)
128,793	74,135	18,732	116,623	338,283
97,347	106,946	9,786	88,300	302,379
				(142,357)
				160,022
1,400	(3,505)	(2,813)	9,517	4,599
-	66,825	-	-	66,825

הכנסות:

הכנסות מהשכרת נכסים לפני הפחתות
הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים

סה"כ הכנסות

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

מכשירים פיננסיים באור 5:-

א. שווי הוגן

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

ליום 31 בדצמבר 2025		ליום 31 במרס 2025		ליום 31 במרס 2026		התחייבויות פיננסיות:
יתרה בספרים	שווי הוגן	יתרה בספרים	שווי הוגן	יתרה בספרים	שווי הוגן	
מבוקר		בלתי מבוקר		אלפי ש"ח		
965,792	969,355	1,034,059	1,058,388	784,614	794,521	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (1)
2,228,567	2,201,288	2,228,150	2,256,089	2,213,304	2,206,827	אגרות חוב (כולל ריבית לשלם) (2)
<u>3,194,359</u>	<u>3,170,643</u>	<u>3,262,209</u>	<u>3,314,477</u>	<u>2,997,918</u>	<u>3,001,348</u>	

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

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

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

ב. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

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

רמה 1 - שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש במחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.

רמה 2 - שווי הוגן הנמדד על ידי שימוש בנתונים נצפים, ישירים או בלתי ישירים, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.

רמה 3 - נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

באור 5:- מכשירים פיננסיים (המשך)

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

נכון ליום 31 במרס 2026 החברה מחזיקה במכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לפי הסיווגים כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2025			ליום 31 במרס 2025			ליום 31 במרס 2026				
רמה 3	רמה 2	רמה 1	רמה 3	רמה 2	רמה 1	רמה 3	רמה 2	רמה 1		
מבוקר			בלתי מבוקר							
			באלפי ש"ח							
-	78,304	-	-	28,386	-	-	106,376	-	נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן נגזרים	
-	9,139	-	-	25,861	-	-	5,525	-	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן נגזרים	

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

באור 6:- אירועים בתקופת הדוח

א. בהמשך לאמור בבאור 10ג/2) בדוחות הכספיים לשנת 2025 בדבר פיצוי נוסף בגין נכס שהופקע בחברת הבת בקנדה, בסוף חודש ינואר 2026, התקבל הפיצוי האמור, כולל ריבית, בסך כולל של כ-69.4 מיליוני דולר קנדי (כ-159 מיליוני ש"ח) (חלק החברה 50%).

ב. 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). הדיבידנד שולם בחודש אפריל, 2026

ג. בחודש מרס 2026 קבעה מידרוג את הדירוג A2 עם אופק יציב להנפקת אגרות החוב (סדרה יג'), בדרך של הרחבת סדרה, בסך של עד 200 מיליוני ש"ח ע.ג., ההנפקה הושלמה על-ידי החברה באותו החודש בסך של כ-199.7 מיליוני ש"ח ע.ג. בתמורה נטו בסך של כ-221.6 מיליוני ש"ח. התמורה מגלמת ריבית אפקטיבית בשיעור של כ-3.4% (לאחר הוצאות הנפקה). תנאי אגרות החוב האמורות הינם בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יג') אשר במחזור.

ד. בתקופת הדוח, פרעה החברה, פירעונות קרן שוטפים של אגרות החוב שבמחזור, בסך של כ-218 מיליוני ש"ח.

באור 6: - אירועים בתקופת הדוח (המשך)

ה. ביום 24 במרס 2026 החליט דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, להעניק 7,020,000 אופציות, לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש ל-7,020,000 מניות רגילות, של החברה, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ו-508,660 יחידות מניה חסומות (Restricted Stock Units-RSU) מתוך סך זה, בהתאם להחלטת האסיפה הכללית מיום 11 במאי 2026, יוענקו 1,220,000 אופציות למנכ"ל החברה. ההענקות הן ללא תמורה והוענקו במסגרת תכנית התגמול ההוני שאימצה החברה. האופציות ויחידות המניה החסומות יבשילו/יומרו ב-3 מנות שנתיות כדלקמן: 50% מהכמות 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 נקבעה בסך של 1 ש"ח. מימוש יחידות המניה החסומות כפוף לעמידה ביעדי ביצוע כדלקמן: 40% מהמניות בתנאי של תשואה שנתית 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-7,488 אלפי ש"ח. השווי ההוגן הממוצע עבור מנכ"ל החברה נאמד בכ-0.79 ש"ח לאופציה. שווי האופציות למנכ"ל החברה ומנכ"ל חברת הבת, וכן שווי יחידות המניה החסומות למנכ"ל חברת הבת, 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 (שער נעילה ליום 23 במרס 2026), ולמנכ"ל החברה לפי מחיר מניה 4.586 (שער נעילה ליום 8 במאי 2026), 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 שתמומשנה מתוכן תחולנה הוראות חסימה בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

באור 7: - אירועים לאחר תקופת הדוח

א. ביום 19 במאי 2026, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות הדיבידנד של החברה, חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של כ-14 מיליוני ש"ח (המהווה כ-7.4 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. של מניה).

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

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

ליום 31 במרס, 2026

בלתי מבוקרים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

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

ליום 31 במרס, 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח מיוחד לפי תקנה 38ד'
3	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
4	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או ההפסד המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או ההפסד הכולל המיוחסים לחברה
7-8	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
9	מידע נוסף

דוח מיוחד לפי תקנה 138ד'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 במרס, 2026 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 138ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**לכבוד
בעלי המניות של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ
א.ג.נ.,**

**דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 במרס, 2026 לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-1,030,978 אלפי ש"ח ליום 31 במרס, 2026 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-5,367 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 במרס		
	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
341,320	284,524	360,005	נכסים שוטפים
14,808	13,830	9,600	מזומנים ושווי מזומנים
2,872	7,761	5,326	פקדונות
10,695	13,273	11,246	לקוחות
34	101	56	חייבים ויתרות חובה
76,604	23,669	101,500	מסים לקבל
			נגזרים
446,333	343,158	487,733	
9	23	9	נכסים לא שוטפים
-	-	136	פקדונות
663,364	685,765	653,629	נגזרים
1,068,610	1,085,919	1,053,191	הלוואות לחברות מוחזקות
1,871,194	1,843,894	1,874,654	חברות מוחזקות
236,000	228,114	236,516	נדל"ן להשקעה
8,439	8,696	8,359	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,806	2,294	2,824	רכוש קבוע
			נכסים בלתי מוחשיים
3,850,422	3,854,705	3,829,318	
4,296,755	4,197,863	4,317,051	
163,755	170,378	158,037	התחייבויות שוטפות
2,873	2,034	3,104	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
15,656	27,566	34,116	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
382,074	538,275	382,985	זכאים ויתרות זכות
2,806	19,247	2,890	חלות שוטפת של אגרות חוב
			נגזרים
567,164	757,500	581,132	
216,111	218,625	213,250	התחייבויות לא שוטפות
1,819,214	1,717,814	1,823,842	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	50	-	אגרות חוב
4,378	3,924	2,281	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
11	192	10	נגזרים
82,958	71,081	95,638	התחייבויות אחרות
			מסים נדחים
2,122,672	2,011,686	2,135,021	
232,588	208,514	232,588	הון
689,491	592,048	696,879	הון המניות
15,011	11,439	11,498	פרמיה על מניות
(455,644)	(377,664)	(480,463)	קרנות אחרות
1,125,473	994,340	1,140,396	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
			יתרת רווח
1,606,919	1,428,677	1,600,898	
4,296,755	4,197,863	4,317,051	

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

19 במאי, 2026

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2025	2026	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
מבוקר			
			<u>הכנסות</u>
124,235	31,292	30,799	הכנסות מהשכרת נכסים
1,400	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
125,635	31,292	30,799	
			<u>הוצאות</u>
8,074	1,695	1,969	הוצאות אחזקה, נטו
24,843	6,157	6,007	הנהלה וכלליות
32,917	7,852	7,976	
92,718	23,440	22,823	רווח לפני הוצאות מימון
68,525	(11,676)	28,115	הכנסות מימון
(133,964)	(29,692)	(14,762)	הוצאות מימון
(65,439)	(41,368)	13,353	הוצאות מימון, נטו
27,279	(17,928)	36,176	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
(2,623)	2,505	(9,141)	(מסים על ההכנסה)/הטבת מס
24,656	(15,423)	27,035	רווח (הפסד) לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
103,449	12,395	7,888	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
128,105	(3,028)	34,923	רווח נקי (הפסד)

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		
	2025	2026	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
128,105	(3,028)	34,923	רווח נקי (הפסד)
			רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
			סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
-	-	80	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
			<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>
(1,329)	499	3,748	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור שערי ריבית, נטו
34,372	(23,955)	18,969	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור שערי חליפין, נטו
(76,632)	59,675	(43,788)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(43,589)	36,219	(21,071)	סה"כ רכיבים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
(43,589)	36,219	(20,991)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
84,516	33,191	13,932	סה"כ רווח כולל

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 מבוקר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה
	2025	2026	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח		
128,105	(3,028)	34,923	רווח נקי (הפסד) המיוחס לחברה
			התאמות לסעיפי רווח או הפסד של החברה:
(103,449)	(12,395)	(7,888)	חלק החברה ב- (רווחי) הפסדי חברות מוחזקות
1,784	421	499	פחת והפחתות
(1,400)	-	-	ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
65,439	41,368	(13,353)	הוצאות מימון, נטו
27	-	-	הכנסות אחרות, נטו
2,623	(2,505)	9,141	מסים על הכנסה
(50)	-	-	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
22	19	34	תשלום מבוסס מניות
(35,004)	26,908	(11,567)	
			שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:
(264)	(4,653)	(2,454)	עלייה בלקוחות
2,007	(1,086)	(551)	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
2,149	810	49	עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
(3,153)	4,061	(1,160)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
739	(868)	(4,116)	
			מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך התקופה בחברה עבור:
(72,714)	(21,153)	(16,533)	ריבית ששולמה
24,482	13,367	4,046	ריבית שהתקבלה
(90)	(30)	(22)	מסים ששולמו
(48,322)	(7,816)	(12,509)	
45,518	15,196	6,731	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של החברה
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה
(19,868)	(3,779)	(3,981)	השקעות בנדל"ן להשקעה
47,000	46,500	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
(496)	-	-	מסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן
4,825	-	-	דיבידנד שהתקבל מחברות בנות
(7,975)	(1,345)	(1,303)	תשלום בגין עסקאות הגנה
87,716	25,309	19,008	תמורה בגין עסקאות הגנה
(17,631)	(6,436)	(133)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(5,639)	(1,771)	-	היוון ריבית ששולמה לנדל"ן להשקעה בהקמה
(921)	-	5,208	פדיון (הפקדה) מפיקדונות, נטו
(1,222)	(345)	(252)	רכישת רכוש קבוע
(953)	(137)	(138)	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
131	-	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(11,184)	(10,715)	(1,952)	מתן הלוואות חברות מוחזקות, נטו
73,783	47,281	16,457	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) של החברה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 31 במרס	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

-	-	148,200	תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה
(34,824)	(17,604)	(156,417)	קבלה אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
(424)	(105)	(107)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
126,917	-	-	פרעון התחייבות בגין חכירה
2,852	1,880	-	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
(43)	-	-	תמורה מפירעון בגין עסקאות הגנה על המדד
(356,105)	(25,660)	(217,777)	תשלום בגין עסקאות הגנה על המדד
381,002	160,801	221,620	פרעון אגרות חוב
			הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
119,375	119,312	(4,481)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
47	138	(22)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
238,723	181,927	18,685	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
102,597	102,597	341,320	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
341,320	284,524	360,005	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(א) פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

-	-	20,000	דיבידנד לבעלי המניות
1,275	5,501	1,327	רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה כנגד זכאים, ספקים ונותני שירותים

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

באור 1:- כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 31 במרס 2026 ולתקופה של 3 חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. יש לעיין במידע כספי נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד על הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם.

ב. ליום 31 במרס 2026, לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-93 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.

באור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית אשר יושמה בעריכת מידע כספי הנפרד זה עקבית לזו שיושמה בעריכת המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר, 2025.

באור 3:- לפרטים בדבר אירועים בתקופת הדוח ולאחריו ראו באורים 6 ו-7 לדוחות הכספיים המאוחדים.

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

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים 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 ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי לתקופה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (להלן – הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו הדירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בתאגיד; בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

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

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

הצהרת מנהלים

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

אני, רועי גדיש, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן – הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2025 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)2 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, ליאת מנור, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון הראשון של שנת 2026 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת הביניים");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

- (5) אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד –
 - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2025 לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות לתקופת הביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתני את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

19 במאי, 2026

לכבוד

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

א.ג.נ,

**הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוח רואה החשבון המבקר בדוחות/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 סקירה מיום 19 במאי, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרס, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 19 במאי, 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרס, 2026 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38 ד לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון