



מצגת משקיעים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ | מאי 2026

המידע הנכלל במצגת זו מבוסס על המידע שנכלל בדוח הרבעוני ליום 31 במרס, 2026 ובדוח התקופתי של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 כפי שפורסמו ביום 19 במאי, 2026 וביום 24 במרס, 2026 (אסמכתאות מס' 2026-01-046385 ומס' 2026-01-026616) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) וכן על מצגות ודיווחים מידיים קודמים אותם פרסמה החברה ואינו מחליף עיון בדיווחי החברה האמורים.

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

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

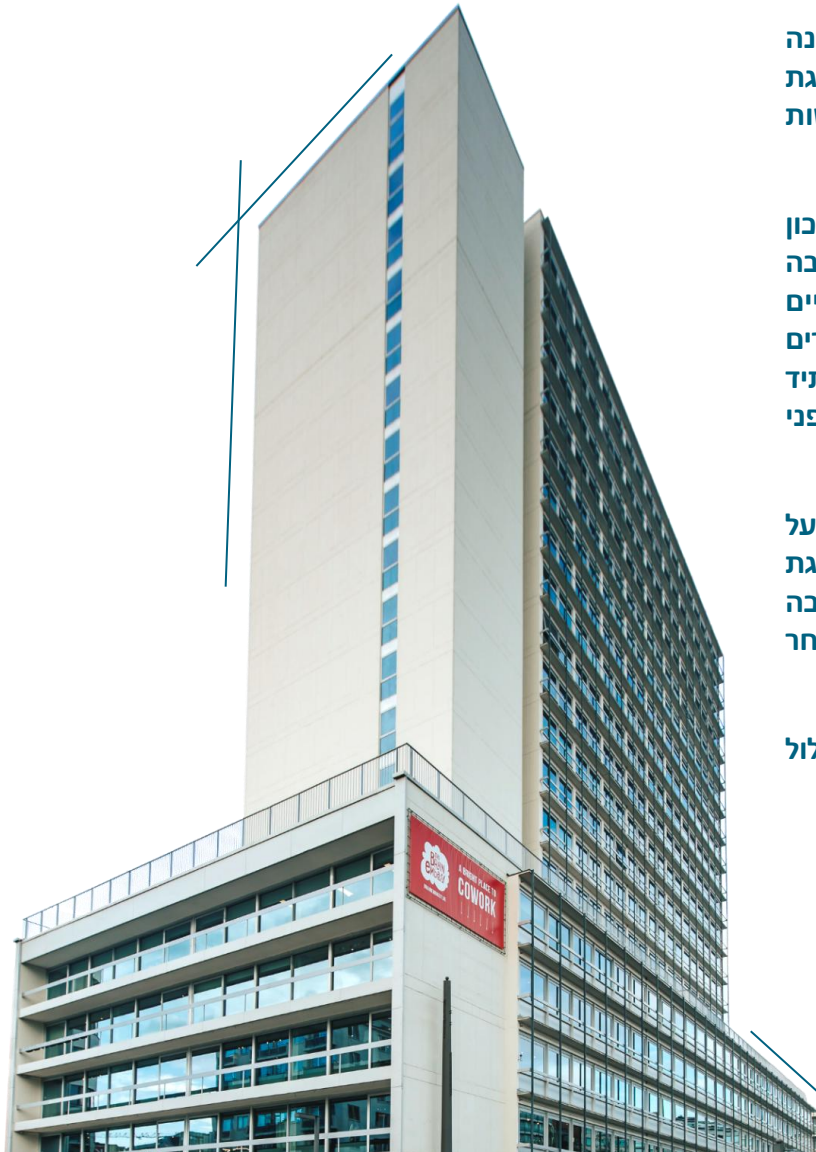
מצגת זו כוללת מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח 1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים של החברה המתייחסים לאירועים

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

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

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

יובהר כי החברה אינה מתחייבת לעדכן את המידע הכלול במצגת.



אדגר השקעות ופיתוח בע"מ 31.3.2026

תפוסה

85%

שווי נדל"ן

4.9 מיליארד ש"ח

שטח בבעלות

409 אלפי מ"ר

שטח מנוהל

541 אלפי מ"ר

יחס חוב נטו ל-CAP

61.9% *

FFO

1-3/26

27.9 מיליוני ש"ח

NOI

1-3/26

71.3 מיליוני ש"ח

דיבידנד

14 מיליון ש"ח בגין Q1-26.
מדיניות דיבידנד לשנת
2026, 50% מה-FFO

רווח נקי

1-3/2026

35 מיליוני ש"ח

(* יחס חוב נטו ל-CAP בנטרול מיסים נדחים.)

צוות ניהול מקצועי מקומי

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

רכישת נכסים אסטרטגיים

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

בחירת שוק ממוקדת

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

סביבה ירוקה

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

אסטרטגיה דינאמית למימוש הזדמנויות

תזמון מימושים וניצול הזדמנויות השקעה חדשות למיקסום הערך בתיק הנכסים

מעקב צמוד אחר התפתחות מגמות ושינויים בשוק

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

תיקי הנכסים של החברה | חלוקה גיאוגרפית 31.3.2026

סה"כ	בלגיה	קנדה	פולין	ישראל	מדינה
	אנטוורפן	טורונטו	ורשה	תל-אביב	מיקוד תיק נכסים
39	3	22	9	5	מספר נכסים (כולל נכס בהקמה) (1)
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 31.3.26)
4,259	239	1,033	1,111	1,875	שווי נדל"ן להשקעה (ללא קרקעות) (במיליוני ש"ח)
417	-	358	59	-	שווי קרקעות וזכויות בנייה (במיליוני ש"ח)
237	-	-	-	237	שווי נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
	6.9%	6.78%	8.6%	6.2%	שיעורי היוון (ממוצע)

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

זכויות הבנייה בקרקעות

זכויות בנייה בקרקעות באלפי מ"ר (*) (לפי חלק החברה)				שטח בנוי באלפי מ"ר (חלק החברה)		אזור
Data Center	למשרדים/מגורים להשכרה	למשרדים	מגורים/מגורים להשכרה	מ"ר	מ"ר	
4	-	65.3	-	-	-	אפעל 33, פתח-תקווה (1)
-	-	47	74	13.6	13.6	Liberty Village טורונטו, קנדה (2)
-	-	-	53	7.7	7.7	מיסאסאגה, קנדה
-	13.6	-	-	42.7	42.7	אחוטה, ורשה, פולין
-	13	-	6.9	61.7	61.7	מוקוטוב, ורשה, פולין
4	26.6	112.3	133.9	125.7	125.7	סך-הכל

(*) בנוסף, בנכס 120 בלור החברה פועלת לקבלת זכויות נוספות למגורים ו/או משרדים ובכוונתה להגיש תוכנית לאישור בהיקף בטווח של כ-106.6-63.7 אלפי מ"ר (חלק החברה 50%).

(1) מתקן בהספק של 16 מגה וואט.

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

המוצרים שלנו

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

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

משרדים קלאסי

מסחר

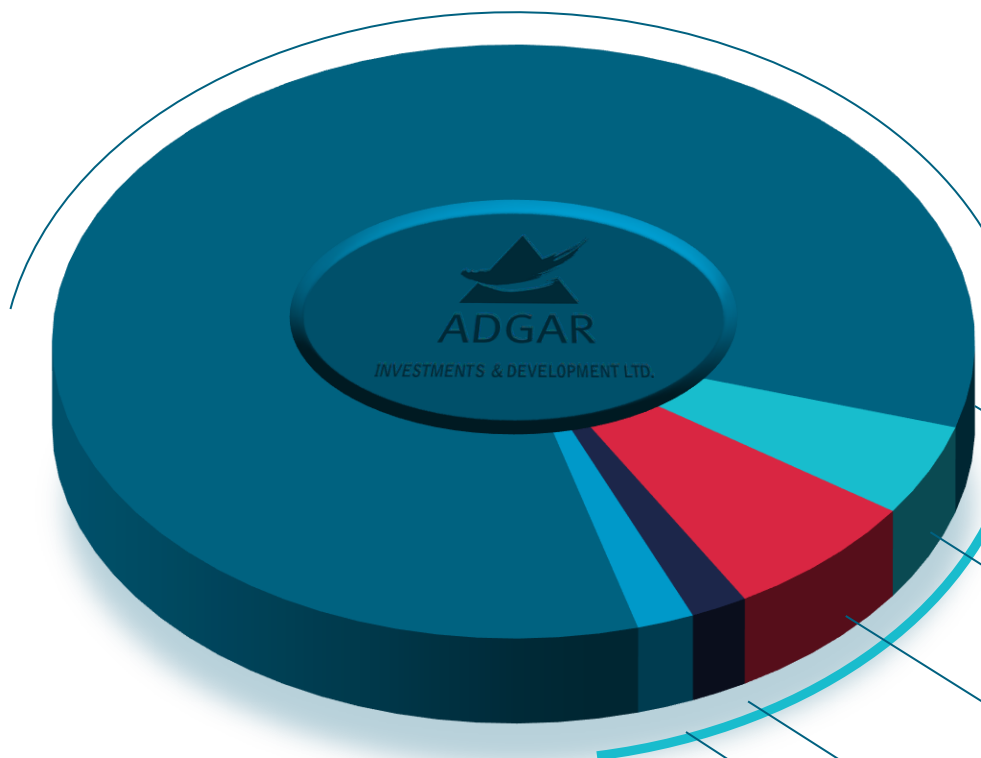


חללים משותפים

Service Office

משרדים מוכנים עם חבילת שירות בסיסית

דאטה סנטר





The Brain Embassy

מודל שמשיא ערך לאדגר ולשוכרים כאחד

היתרון האסטרטגי לאדגר כבעלת הנכס

סינרגיה והשבחת נכסי אדגר: יצירת ערך מוסף שמעלה את האטרקטיביות של הבניין כולו, גם עבור שוכרים מסורתיים.



נכס מניב לטווח ארוך: מעבר מהיר בין שוכרים ללא צורך בהשקעות ספציפיות לדייר.



פרמיית מחיר ותשואה: מיצוב פרימיום עם דמי שכירות גבוהים יותר למ"ר.



אופטימיזציה של שטחים: הגדלת תפוסה וניהול ישיר (ללא מפעיל חיצוני), המבטיחים שליטה מלאה ושיפור הרווח.



יתרונות מודל חללי העבודה

גמישות תפעולית מלאה: מותאם לעידן העבודה ההיברידית. מאפשר להגדיל או לצמצם שטחים בהתאם לצורך.



חויית משתמש הוליסטית: סביבת עבודה מעוררת השראה. עיצוב מתקדם, קהילה עסקית תוססת ושירותים משלימים.



מוצר Plug & Play: משרדים מאובזרים תחזוקה וניהול תחת במעטפת אחת.



נטוורקינג וקהילה: חיבור בין חברות ואנשים במתחם. הזדמנויות עסקיות ושיתופי פעולה.





היקף פעילות גלובלי
כולל בשלוש מדינות
מרכזיות

סה"כ שטח
כ-41 אלפי מ"ר

מיקומים נגישים
בצירי תחבורה
מרכזיים

The Brain Embassy

מודל גלובלי מוכח המתרחב לשווקים חדשים

31.3.2026			מיקום	מדינה
מחיר יעד ממוצע למ"ר בניכוי כל ההוצאות				
סך ההכנסה ביחס ליעד (לפי ממוצע רבעון 1/2026)	המיוחסות (נקודת איזון יזמית)	שטח (מ"ר)		
92%	110 ש"ח	5,188	תל-אביב	ישראל
46%	65 ש"ח	3,816	ראש העין	ישראל
89%	16 אירו	29,005	ורשה	פולין
60%	12 אירו	4,211	אנטוורפן	בלגיה

היעד האסטרטגי הבא:
קנדה 🇨🇦

צמיחה אורגנית: גידול של כ-10 אלפי
מ"ר בשנים 2024-2025





SLA



מודל פיננסי



טכנולוגיה והנדסה



מתקנים גלובליים



פריסה גלובלית

Adgar Data Center

תחילת הפעילות

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

הרחבת הפעילות לבניין החברה בראש העין

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

NOI בתפוסה מלאה כ-10 מיליוני ש"ח.

בהמשך *

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

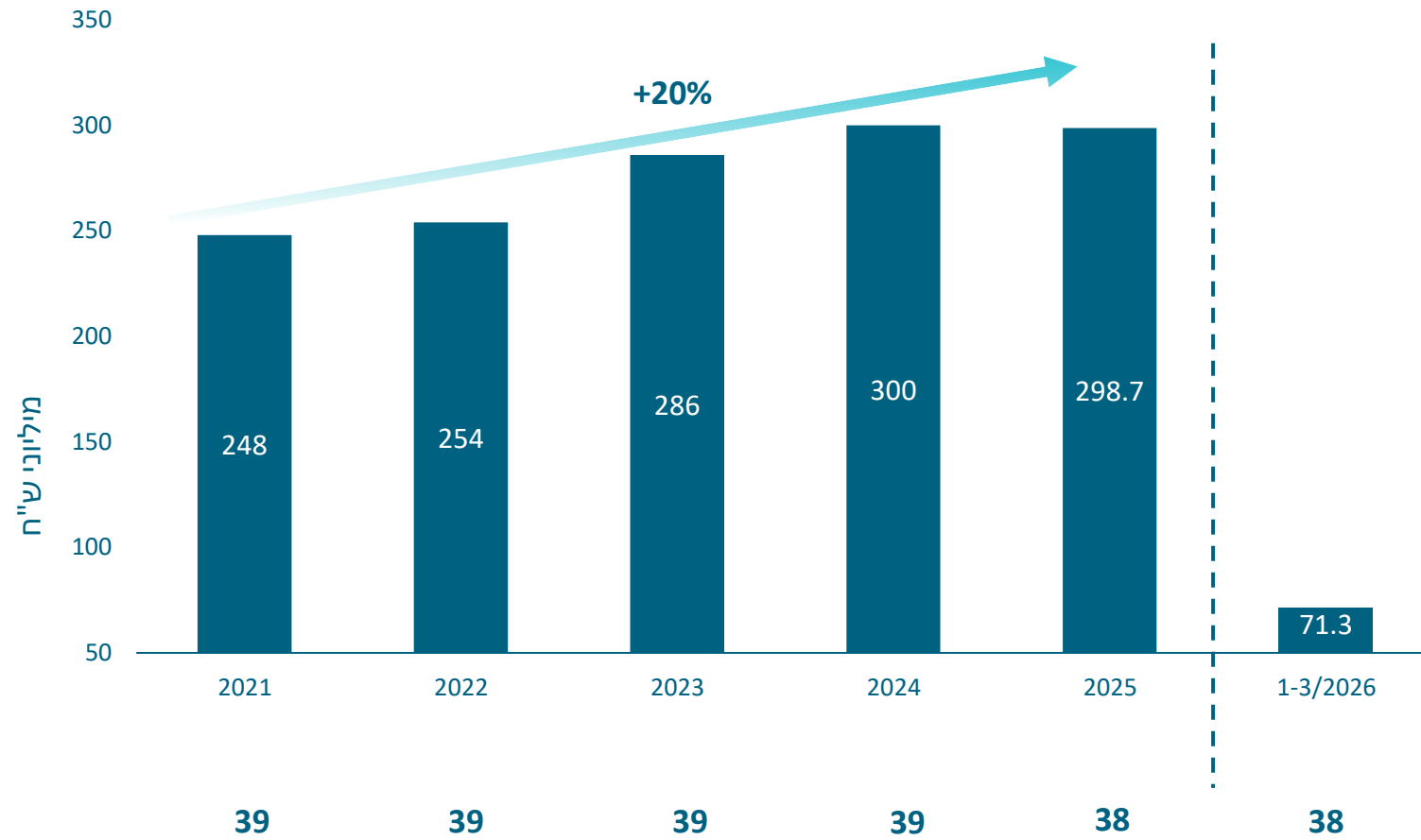
בכוונת החברה להשכיר את השטח ברמת מעטפת או גמר מלא.

* מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.



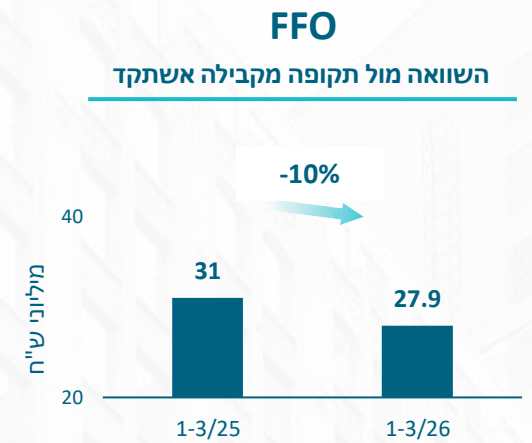
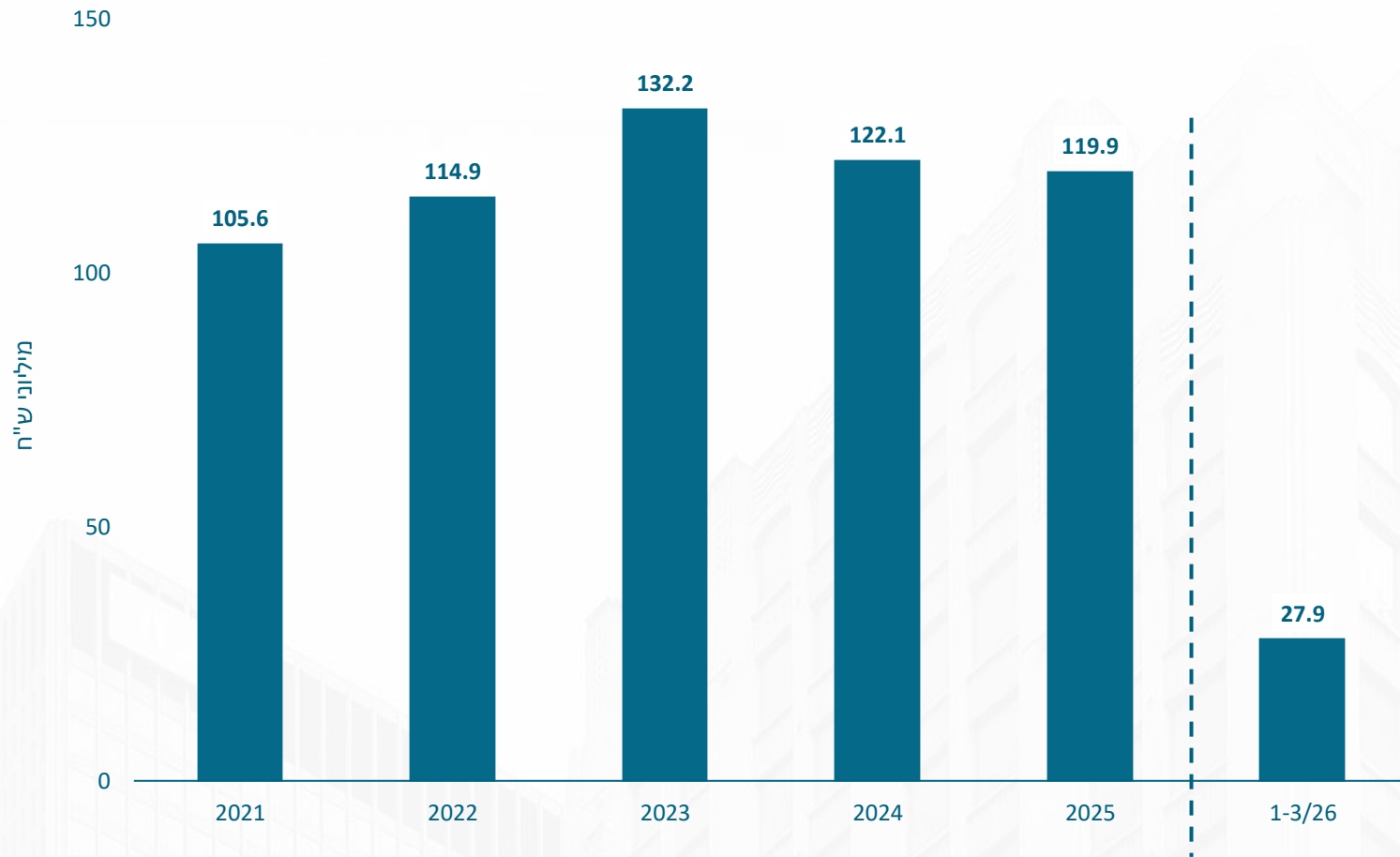
המשך צמיחה ב-NOI

התפתחות ה-NOI על פני השנים



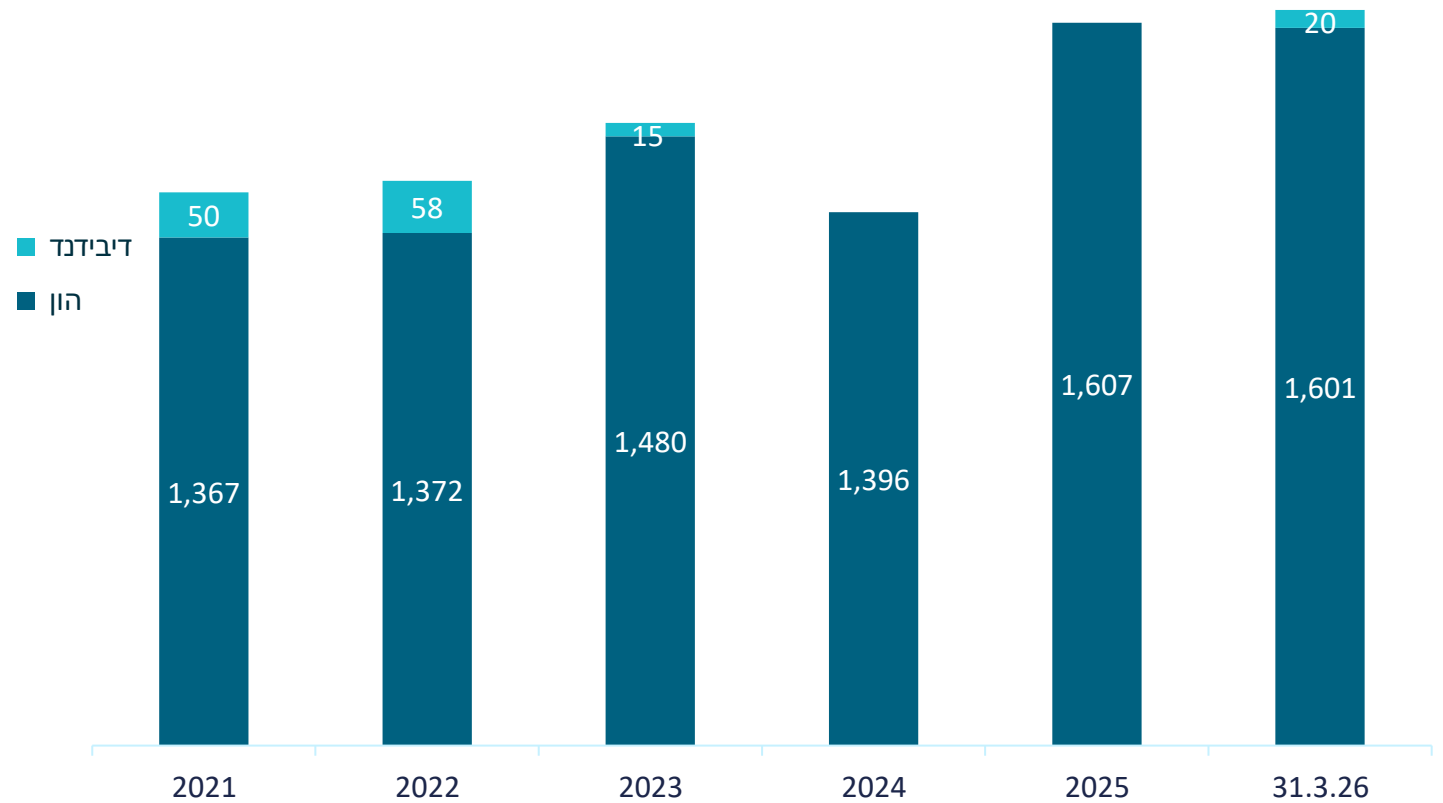
מספר נכסים מניבים

FFO ריאלי (גישת הנהלה) (1)



(1) לפרטים בדבר תוצאות FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו שקף 39 - נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים. * מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.

התפתחות ההון העצמי (במיליוני ש"ח)



גמישות פיננסית | 31.3.2026

פילוח כלכלי למבנה המאזני ליום 31.3.26

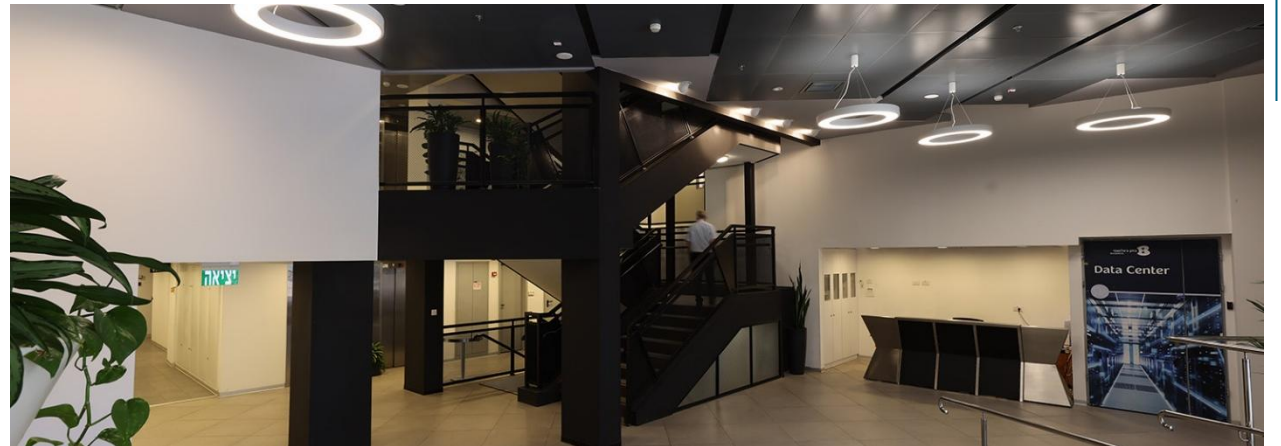
	במיליוני ש"ח	
	3,507	שווי נכסי, נטו
	82	הון חוזר ויתרות אחרות
	(292)	מסים נדחים
	3,297	סך יתרות משויכות לפעילות
1.94 X	(2,207)	אגרות חוב
	511	סך מזומנים ושווה מזומנים
	(1,696)	סך החוב התאגידי, נטו
	1,601	סך יתרות מאזניות
	292	בנטרול מסים נדחים
	1,893	EPRA NAV
	10	EPRA NAV למניה (ש"ח)

| אגרות החוב בדירוג A2.ii עם אופק יציב.

| יתרת מזומנים בסך של כ-511 מיליוני ש"ח.

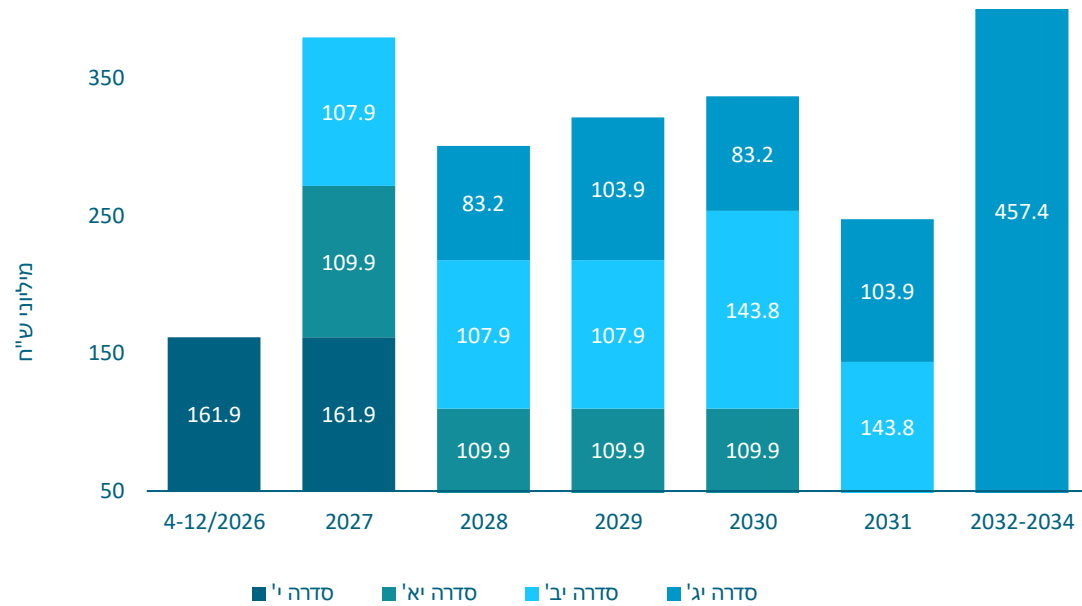
| נכסים לא משועבדים בסך של 389 מיליוני ש"ח.

| מסגרת אשראי בלתי מנוצלת בסך של 728 מיליוני ש"ח.



תמהיל החוב | 31.3.2026

פירעונות קרן אגרות החוב



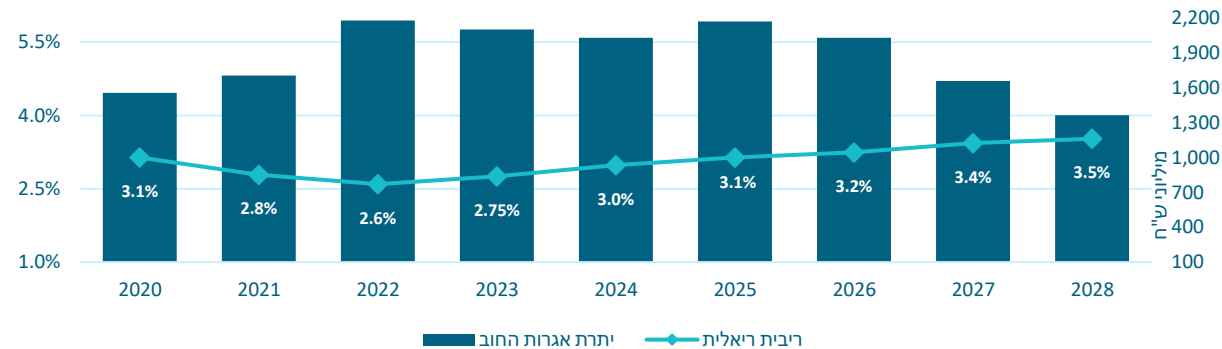
2,207 | אגרות חוב

ריבית אפקטיבית ממוצעת | 3.2%

728 | מסגרת אשראי פנויה



ריבית ריאלית ממוצעת על אגרות החוב שבמחזור



* תחזיות החברה

התחזית מבוססת על פי שערי החליפין ליום 31.3.2026, הנחות החברה בקשר עם חידוש חוזים ושיווק השטחים הפנויים (כולל פרוייקט באכלוס) וחידוש הלוואות בשיעורי ריבית המבוססים על תנאי השוק הנוכחיים.

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

בפועל 2025 במיליוני ש"ח	תחזית 2026 במיליוני ש"ח	
298.7	290-300	NOI
119.9	110-120	FFO ריאלי (גישת החברה) (1)

(1) לפרטים בדבר תוצאות FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו שקף 39 נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים.

* מידע צופה פני עתיד – ראו שקף 2

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

מתמהיל ההכנסות מקורו
בשוכרים דפנסיביים **63%**

מספר
שוכרים **48**

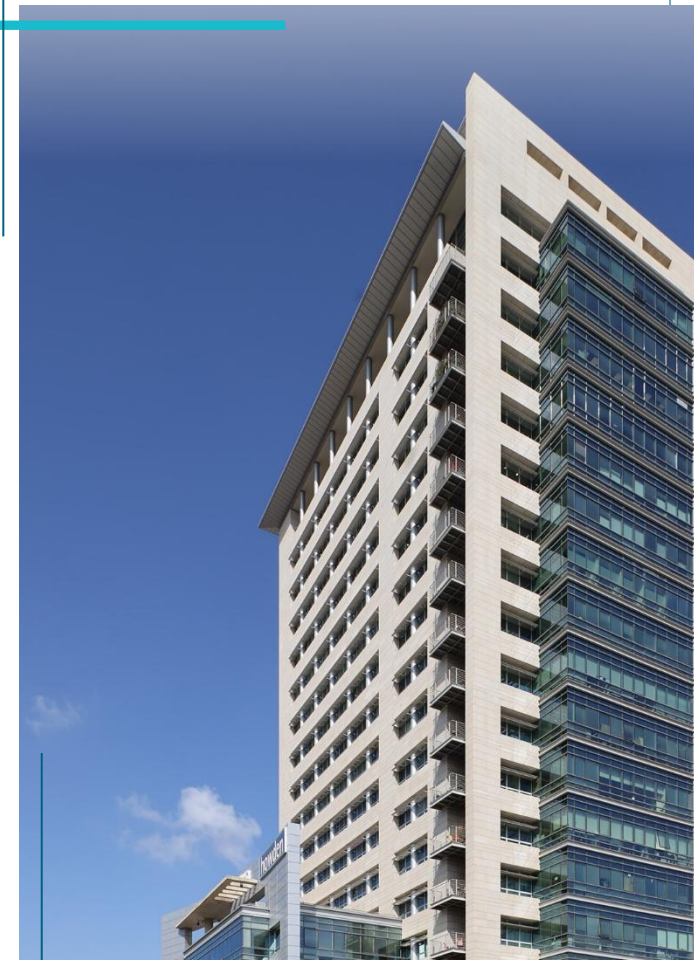
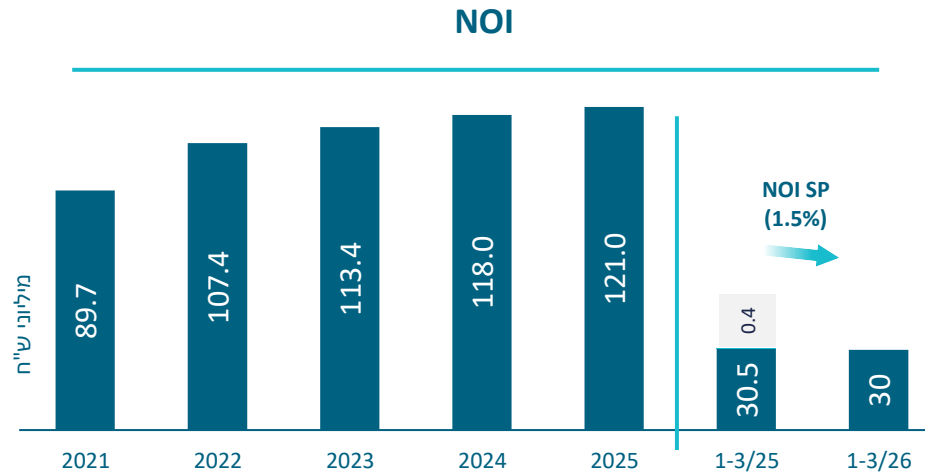
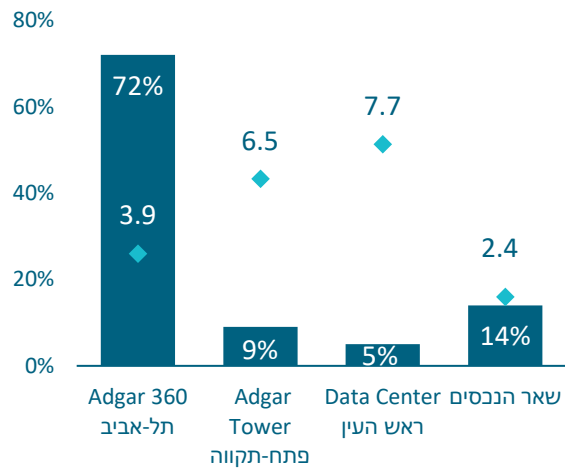
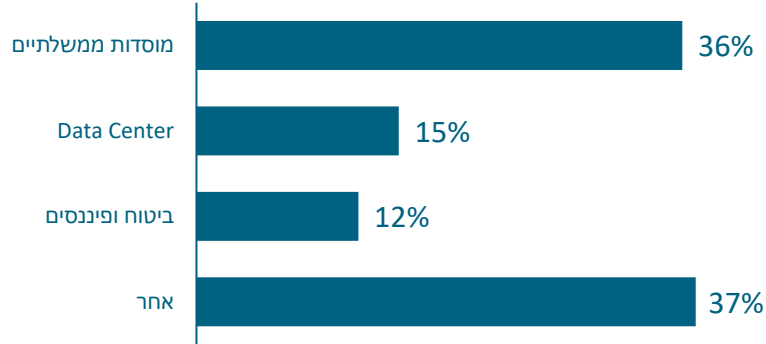
תקופת השכירות
הממוצעת
בתיק הנכסים **4.8**
שנים

אלפי מ"ר
שטח מנוהל **98**

אלפי מ"ר
שטח בבעלות **85**



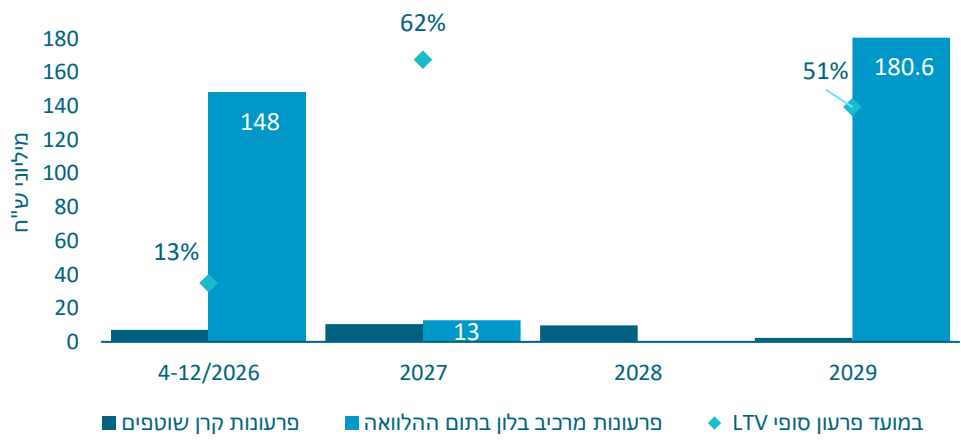
תיק הנכסים בישראל, מדדים תפעוליים | 31.3.2026



תיק הנכסים בישראל, מדדים פיננסיים | 31.3.2026



תמהיל פרעונות החוב המשויך לתיק הנכסים



- שווי נכסי**
2,115
 מיליוני ש"ח
 תשואה משוקללת בתפוסה מלאה
6.8%
- שיעור LTV**
18%
- חוב מובטח**
372
 מיליוני ש"ח
 ריבית ממוצעת
3.7%

* מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.

* הלוואות צמודות למדד כנגד הכנסות צמודות מדד.



מתחם אדגר 360, תל אביב | נתונים ליום 31.3.2026

Brain Embassy

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

53%

מתמחיל הכנסות המתחם נובע
משוכרים דפנסיביים:
משרדי ממשלה ושגרירויות

3.9 שנים

תקופת השכירות הממוצעת במתחם
לא כולל שטחי ה- Brain

מימון בנקאי - LTV

הלוואה בשיעור LTV של כ-10%
שנפרעה ביום 1 באפריל 2026.
בנוסף, מסגרות אשראי מאושרות
ובלתי מנוצלות בסך 728 מיליוני ש"ח.

64 אלפי מ"ר - 98% מושכר

שטח המתחם הכולל להשכרה עם
1,011 מקומות חניה

שווי של כ-1.5 מיליארד ש"ח

NOI * 96 מיליוני ש"ח שנתי

ה- NOI הצפוי באכלוס מלא*.
שיעור תשואה של כ-6.3%

99.2 ש"ח דמי שכירות למ"ר (בממוצע)

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

Data Center

Data Center לרווחת הדיירים במתחם

* מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.



פרוייקט Adgar Hub - מנדל"ן מסורתי לתשתיות טכנולוגיה

רחוב אפעל 33 פתח-תקווה - הדמיה



גשר המחבר את תחנת אם המושבות לאפעל 33

Data Center תת קרקעי
בהספק של 16 מגה-וואט

סטטוס נוכחי: עבודות החפירה
והדיפון הושלמו; בתהליך לקבלת
היתרי בניה לשלב א'.

6 קומות עם שטח להשכרה של כ-10
אלפי מ"ר מתוכם כ-4 אלפי מ"ר
מסחר ו-350 חניות

קונספט אסטרטגי: הרחבת מותג
Brain Embassy לתוך המתחם כדי
לתת מענה לביקוש למשרדים גמישים.

* לעניין מידע צופה פני עתיד ראו שקף 2.

שיעור האבטלה
בעיר ורשה כ- **1.6%**

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

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

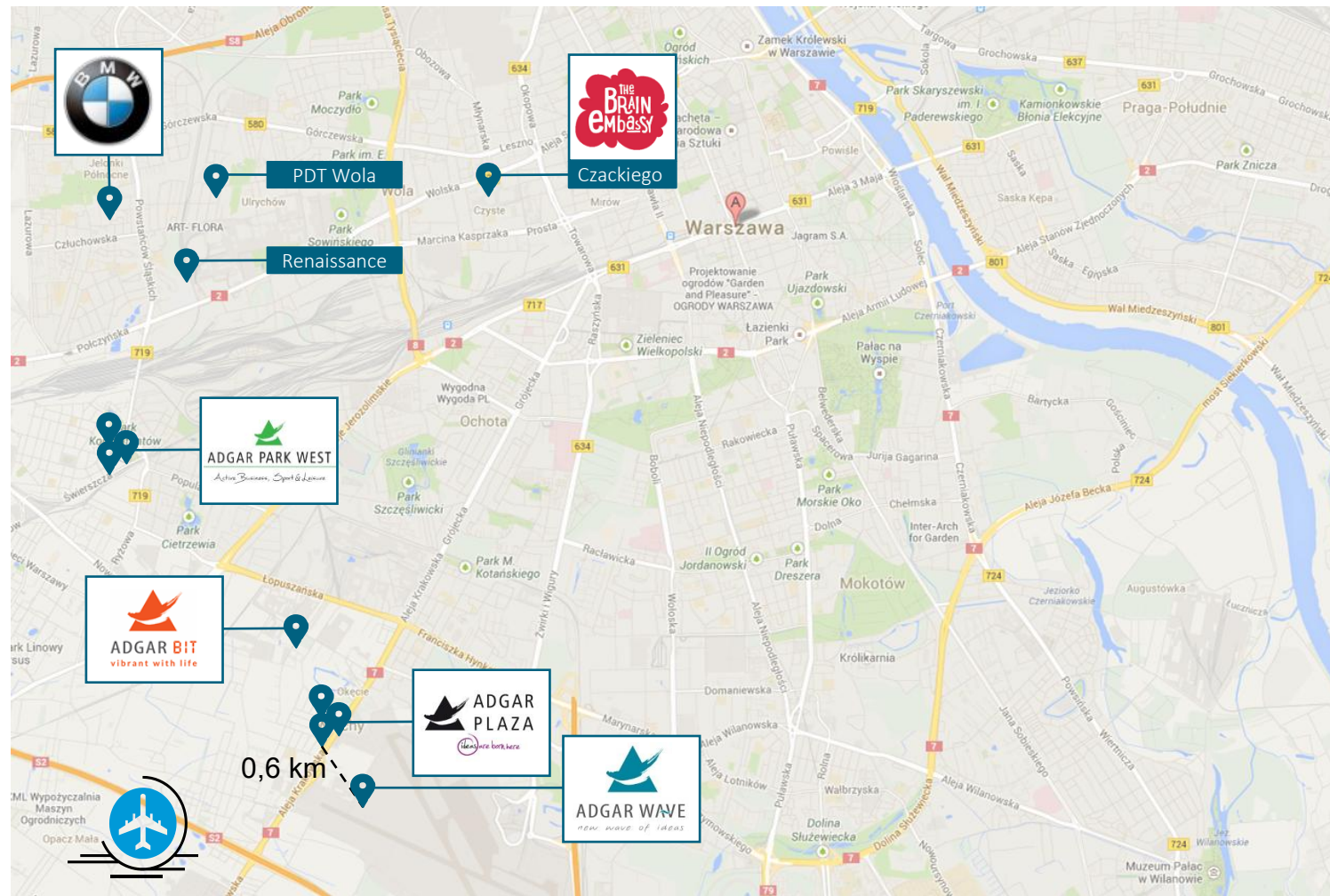
מספר
שוכרים **112**

תקופת השכירות
הממוצעת
בתיק הנכסים **3.6**
שנים

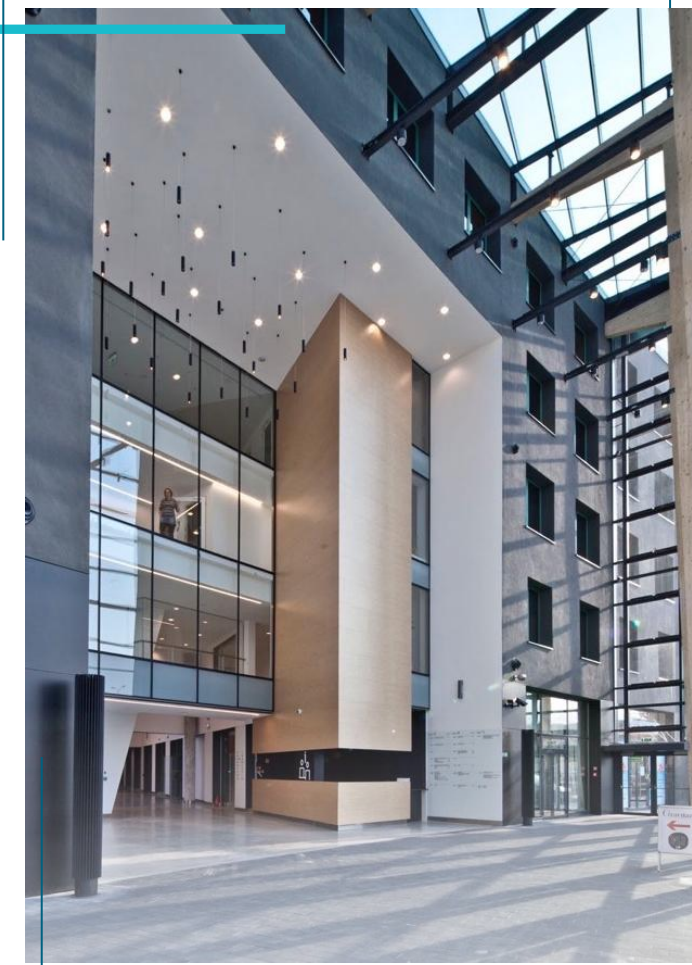
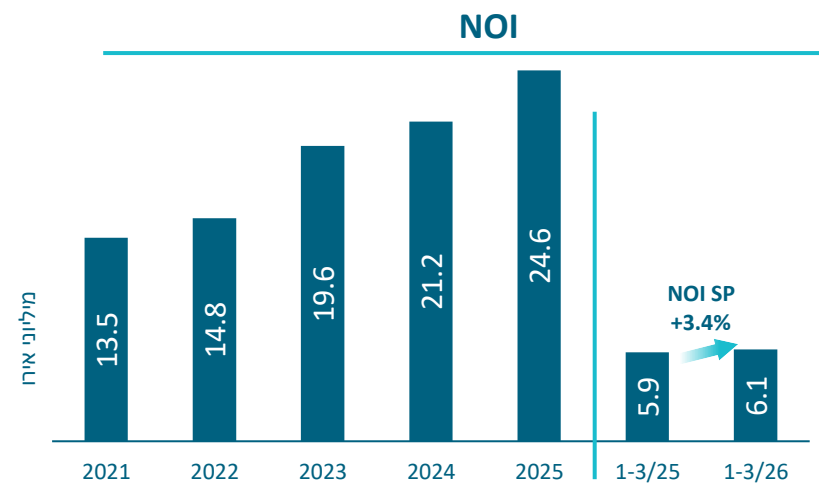
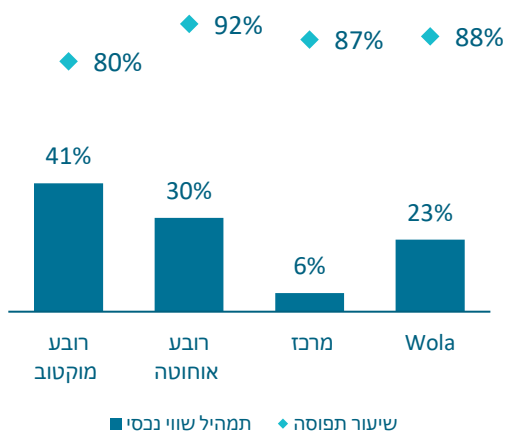
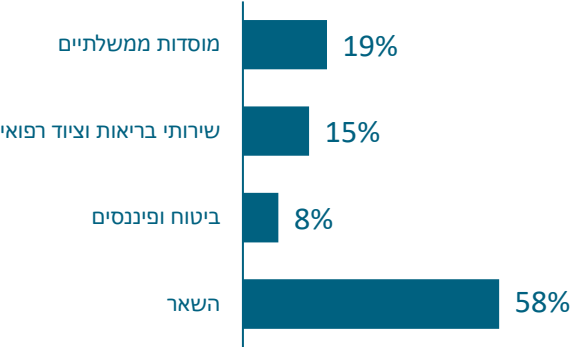
אלפי מ"ר
סה"כ שטח
מנוהל ובעלות **138**

מתמהיל הכנסות
מקורם משוכרים
דפנסיביים **42%**

נכסי החברה בוורשה, פולין



תיק הנכסים בוורשה, מדדים תפעוליים | 31.3.2026

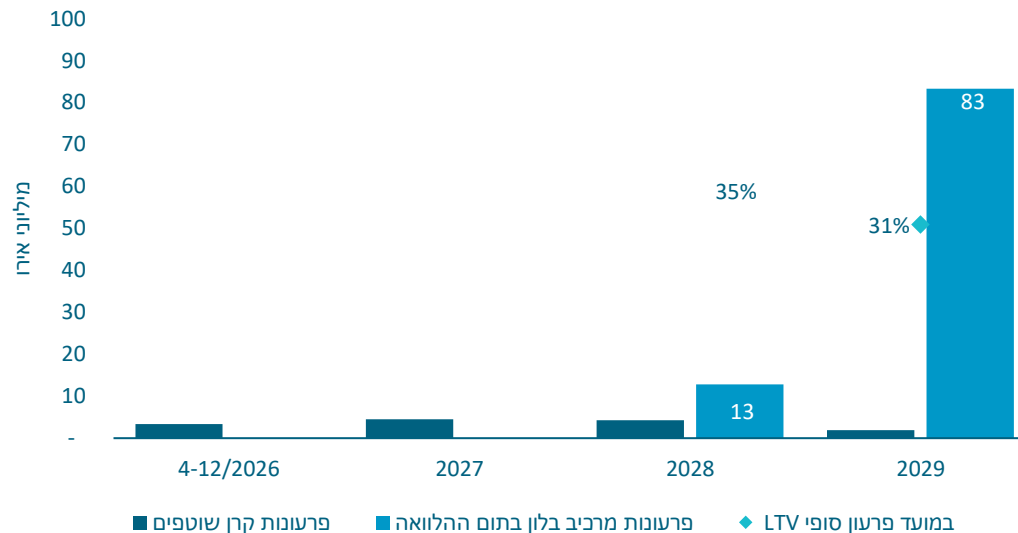


תיק הנכסים בוורשה, מדדים פיננסיים | 31.3.2026

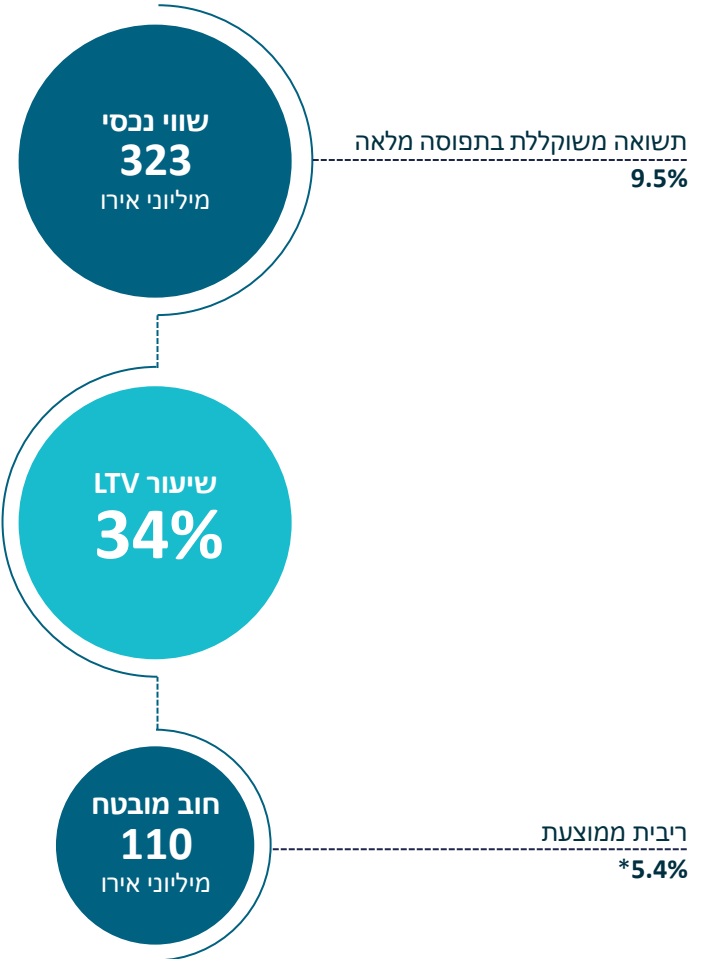
פעילות בתיק הנכסים:

מתחמי חללי עבודה במספר נכסים, תחת מותג החברה Brain Embassy בשטח של כ-29 אלפי מ"ר אשר זוכה להצלחה.

תמהיל פרעונות החוב המשויך לתיק הנכסים



* כ-9% מסך החוב הינו הלוואות במטבע זלוטי פולני (תורגם לאירו לפי 1 אירו = 4.28 זלוטי)



* הלוואות בריבית קבועה כנגד הכנסות צמודות מדד.

מרכזי העסקים
הגדולים בעולם **TOP 10**

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

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

מתמהיל הכנסות מקורם
משוכרים דפנסיביים **24%**

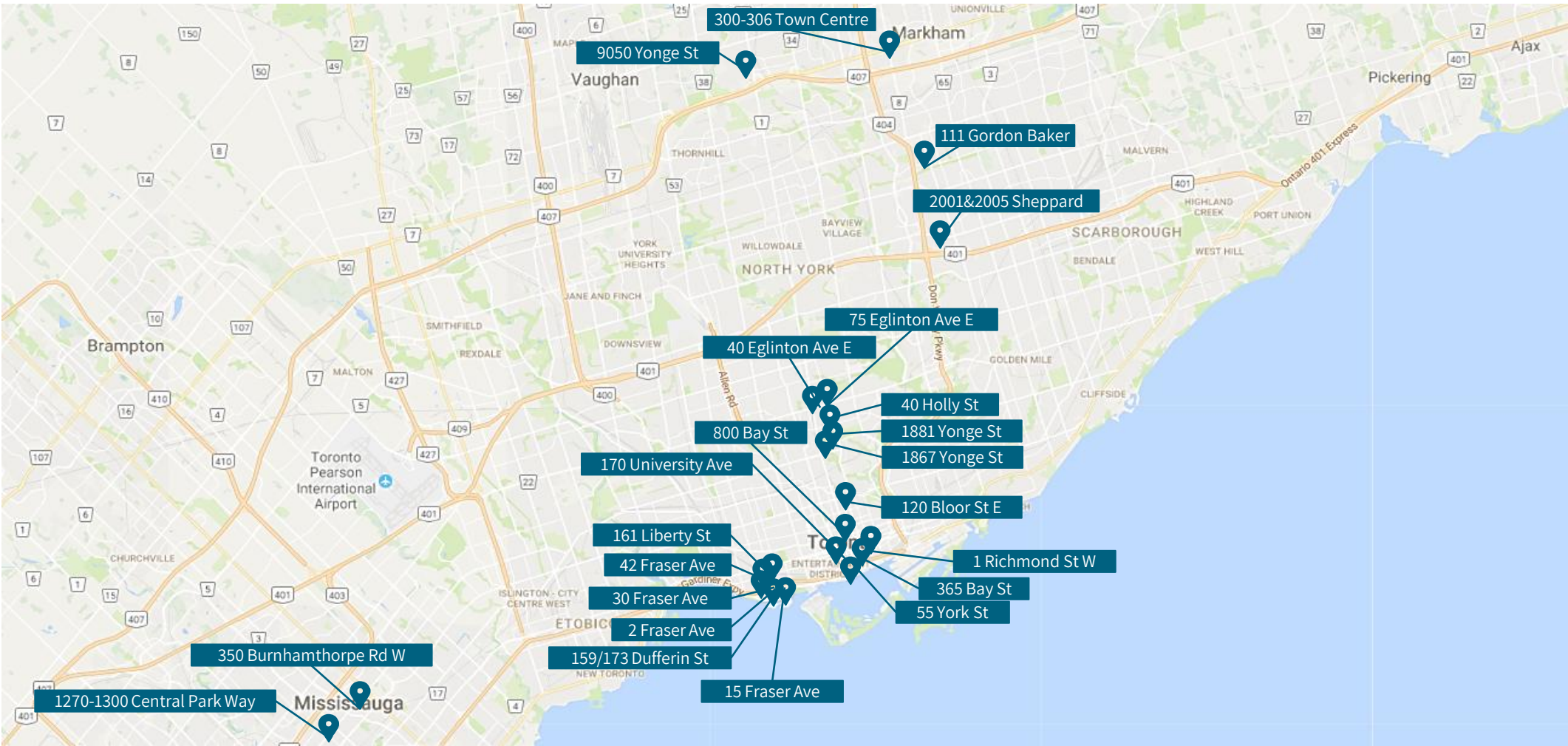
מספר
שוכרים **306**

תקופת השכירות
הממוצעת **4.2**
שנים

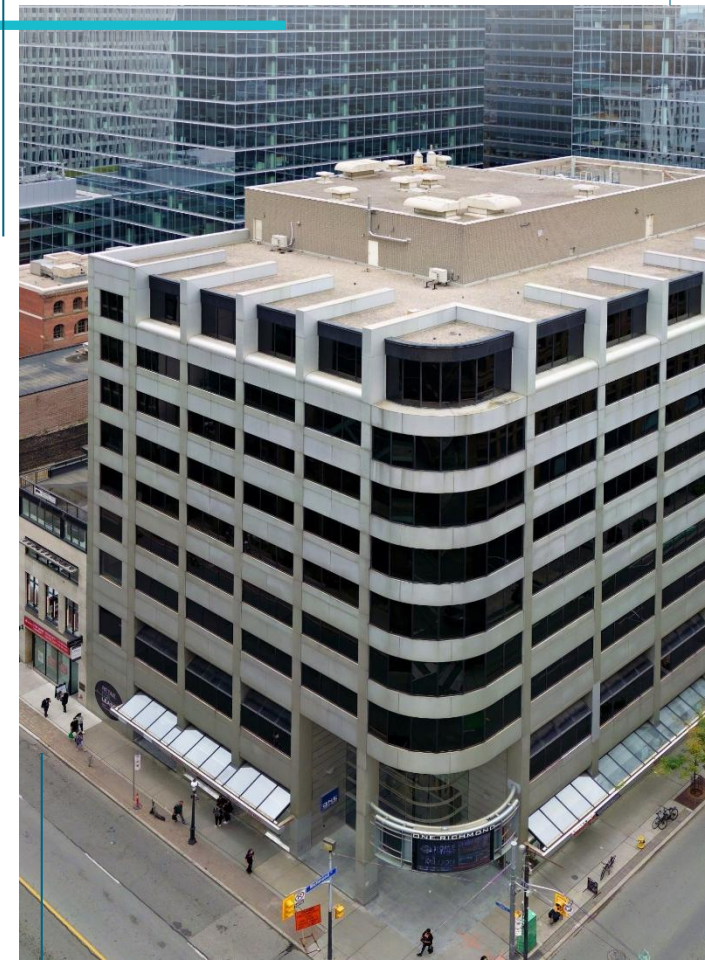
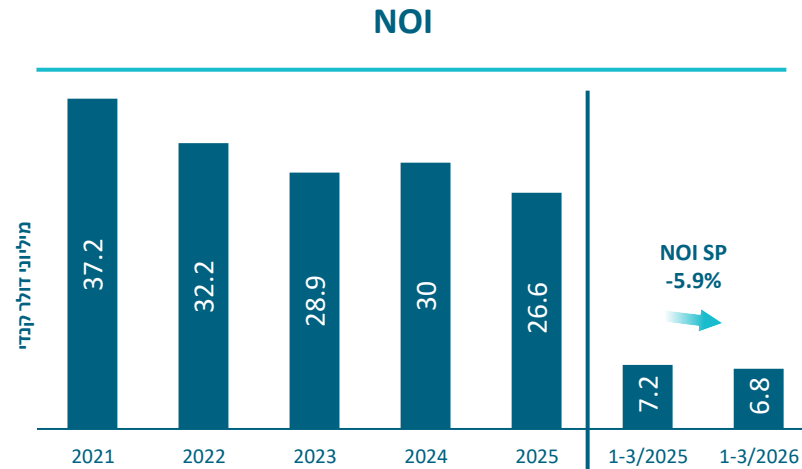
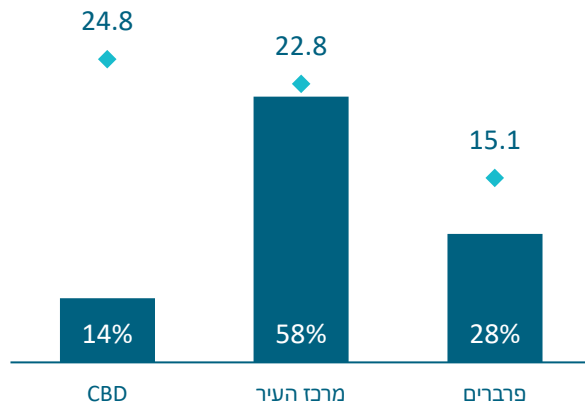
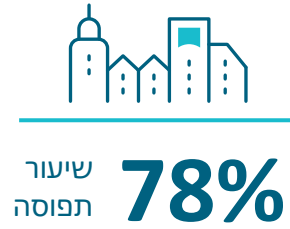
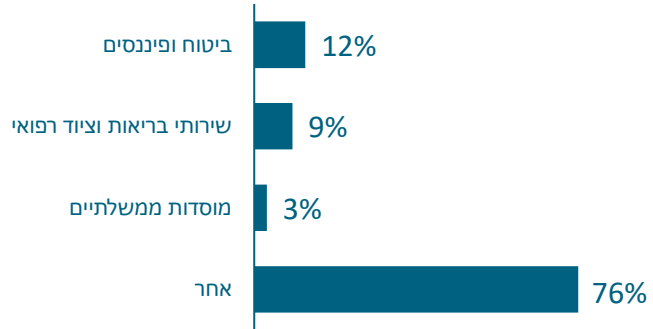
אלפי מ"ר
שטח מנוהל **278**

אלפי מ"ר
שטח בבעלות **159**

מפת הנכסים של החברה בטורונטו, קנדה



תיק הנכסים טורונטו, מדדים תפעוליים | 31.3.2026



■ תמהיל שווי נכסי

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

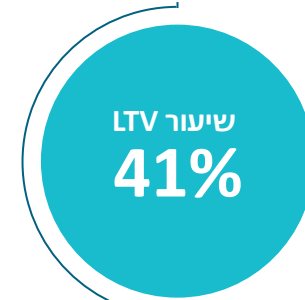
תיק הנכסים טורונטו, מדדים פיננסיים | 31.3.2026

פעילות בתיק הנכסים:

בהמשך לסיכום סופי מסוף חודש דצמבר 2025, ביום 21 בינואר 2026 חתמו חברת הבת בקנדה והרשויות בקנדה על הסכם פשרה סופי למתן פיצוי נוסף כולל ריבית בגין הפקעת הנכס Fraser 7 בסך כולל של כ-69.4 מיליוני דולר קנדי (כ-159 מיליוני ש"ח) (חלק החברה 50%, כ-79.5 מיליוני ש"ח), אשר שולמו בחודש ינואר, 2026

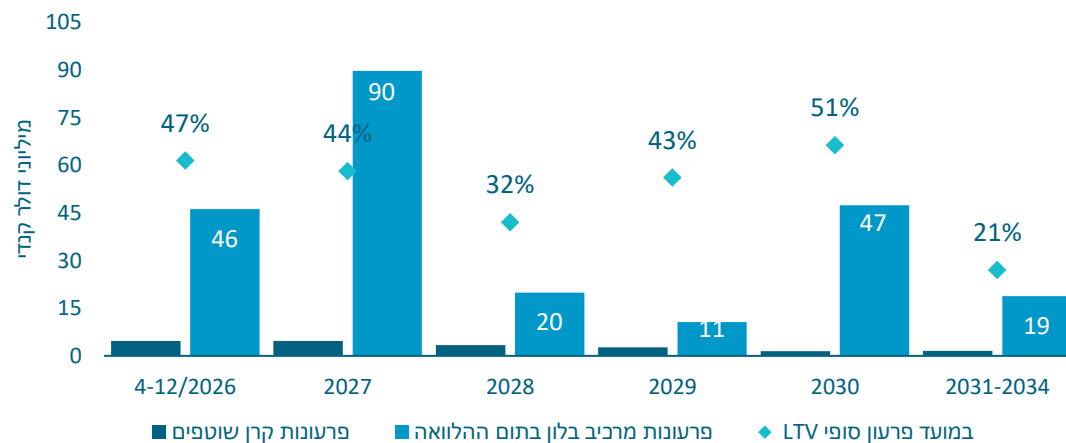


תשואה משוקללת בתפוסה מלאה
8.1%



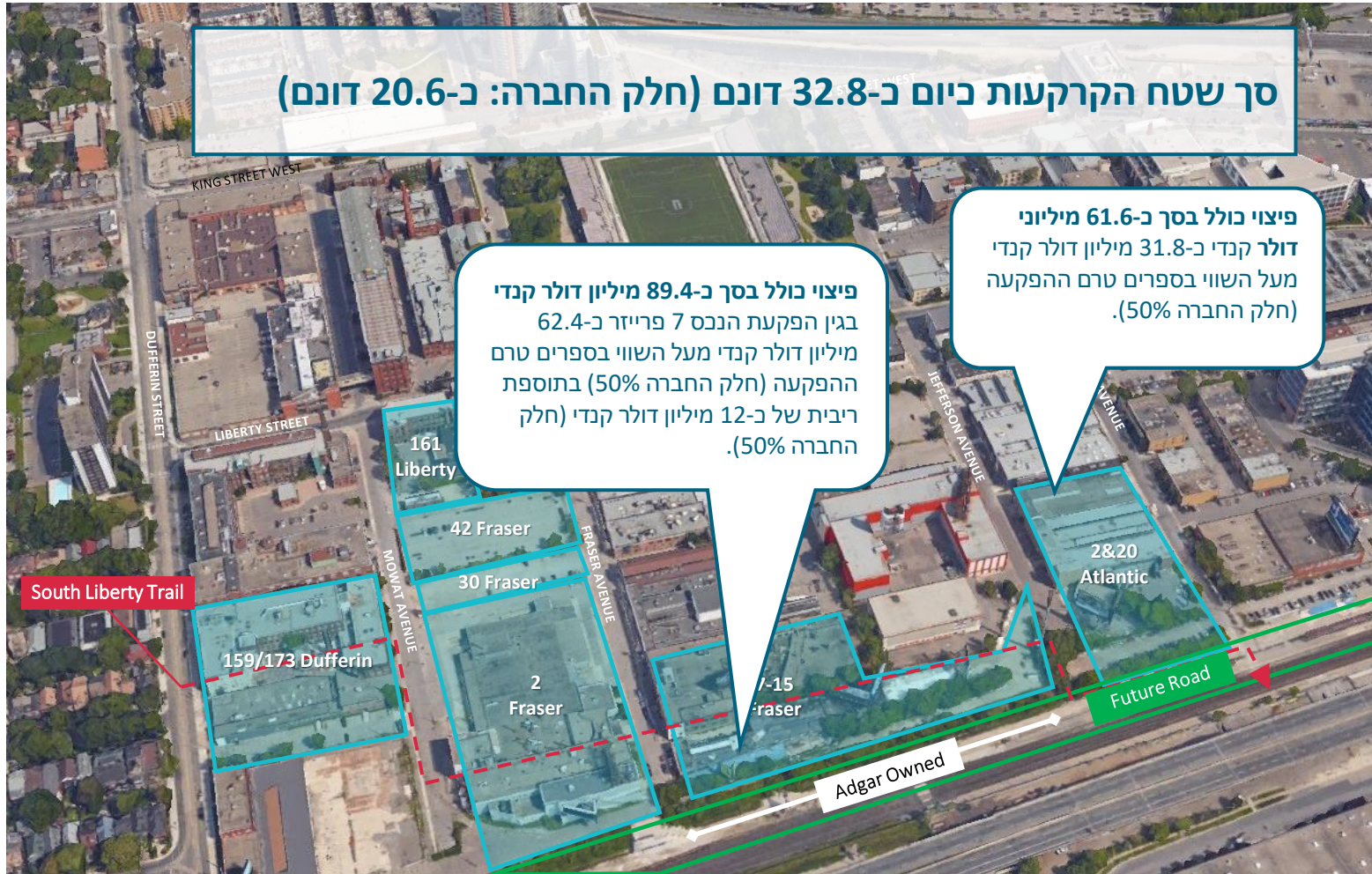
ריבית ממוצעת
*4.9%

תמהיל פרעונות החוב המשויך לתיק הנכסים



Liberty Village

* מנכס מניב למנוע צמיחה – תוספת זכויות בנייה *



האופק התכנוני הופך למציאות כלכלית:

התקבל: אישור מועצת העיר להסבת עד 55% מזכויות הבניה למגורים.

לו"ז: הליך התכנון המפורט צפוי להסתיים במהלך 2026 (בכפוף להתנגדויות).

זכויות הבניה **: כ-196 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-121 אלפי מ"ר) מתוכם כ-117 אלפי מ"ר למגורים (חלק החברה 74 אלפי מ"ר).

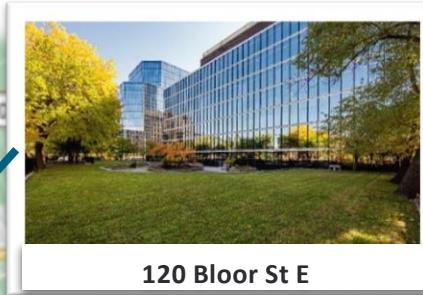
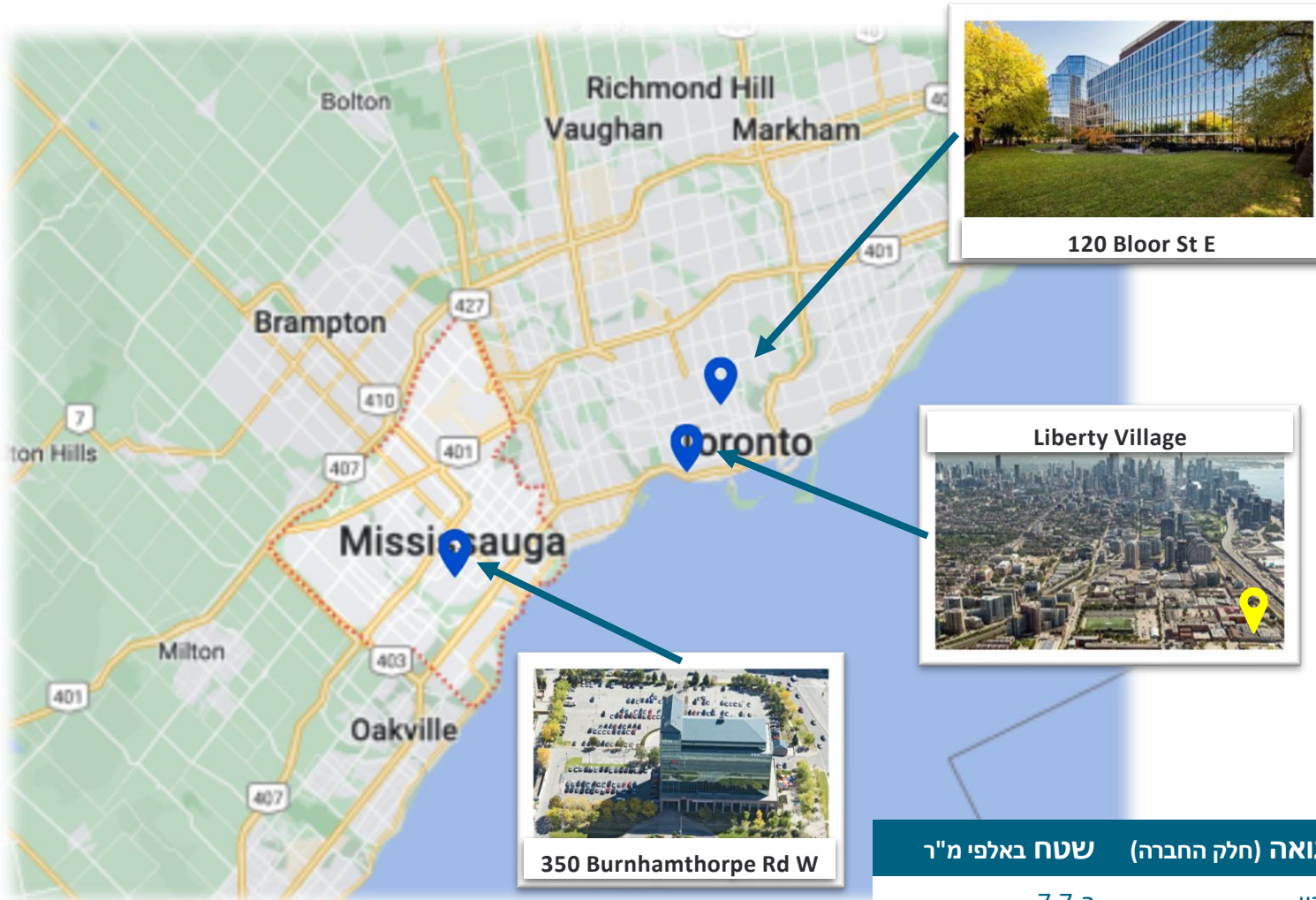
פוטנציאל השבחה: אדגר פועלת להגדלת זכויות הבניה מעבר לאמור, עם דגש על רכיב המגורים הרווחי.

אסטרטגיית יציאה: מימוש הזכויות יבוצע בהתאם לתנאי השוק ולתזמון אופטימלי להשאת ערך לבעלי המניות.

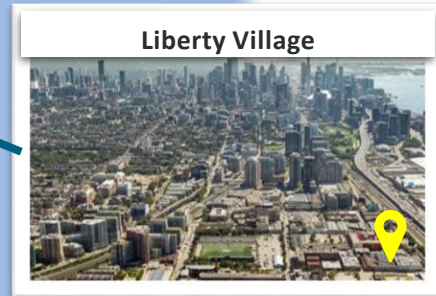
* תוואי קו אונטריו המתוכנן



מיקום קרקעות וצבר זכויות בנייה בטורונטו, קנדה



120 Bloor - הנכס ממוקם באחד הצירים המרכזיים והיוקרתיים ביותר בטורונטו, המאופיין בביקוש גבוה למגורי יוקרה ולמשרדים. החברה פועלת לקידום והגשת תוכנית בהיקף של בין 63.7 - 106.6 אלפי מ"ר (חלק החברה 50%) במטרה להשביח את הנכס ולייצר הצפת ערך עם קבלת האישורים התכנוניים.



ליברטי וילג' (חלק החברה)	שטח באלפי מ"ר
*שטח בנוי	13.6-כ
זכויות עתידיות למגורים	74-כ
זכויות עתידיות למשרדים	47-כ
סה"כ זכויות בנייה	121-כ
זכויות לפי אחוזי בנייה של 670%	



מיססגואה (חלק החברה)	שטח באלפי מ"ר
שטח בנוי	7.7-כ
זכויות עתידיות למגורים	53-כ
סה"כ זכויות בנייה	53-כ

Liberty Village

הצפת ערך במעבר לעירוב שימושים

שווי זכויות בניה לפי הערכת שווי ליום 31.12.25 (חלק החברה)



ייעוד	זכויות בניה חלק החברה (אלפי מ"ר) (1)	שווי ל-SF ב-CAD	שווי למ"ר	סה"כ שווי זכויות בניה
מגורים	74	110	כ-2.7 אלפי ש"ח	כ-201 מיליוני ש"ח
משרדים	47	100	כ-2.5 אלפי ש"ח	כ-115 מיליוני ש"ח
סה"כ (עירוב שימושים)	121	106 (משוקלל)	ממוצע משוקלל	כ-316 מיליוני ש"ח

השלמת הליך התכנון צפוי במהלך שנת 2026



פוטנציאל : החברה פועלת להגדלת זכויות הבנייה

סטטוס פרויקט ואבני דרך

- ✓ **היתכנות:** השלמת בחינת כדאיות ופרוגרמה תכנונית
- ✓ **תיאום עירוני:** קיום פגישות מקדימות מול גורמי תכנון
- ✓ **צוות מומחים:** גיבוש צוות ואישור תוכנית קונספט
- ✓ **סקירות טכניות:** השלמת סקירות טכניות ואיכות הסביבה

הצעד הבא*: הגשת בקשת פיתוח
Development application



350 Burnhamthorpe Rd W, טורונטו

סטטוס פרויקט ואבני דרך

✓**היתכנות:** השלמת הערכת כדאיות כלכלית ופוטנציאל פיתוח.

✓**תיאום רגולטורי:** סיום סבב התייעצויות מול גורמי התכנון בעירייה

✓**ליווי הנדסי:** ביצוע מחקרים טכניים ראשוניים לגיבוש הכיוון התכנוני.

✓**תכנון קונספטואלי:** מידול חלופות למספר מגדלים ובחינת תמהיל שימושים

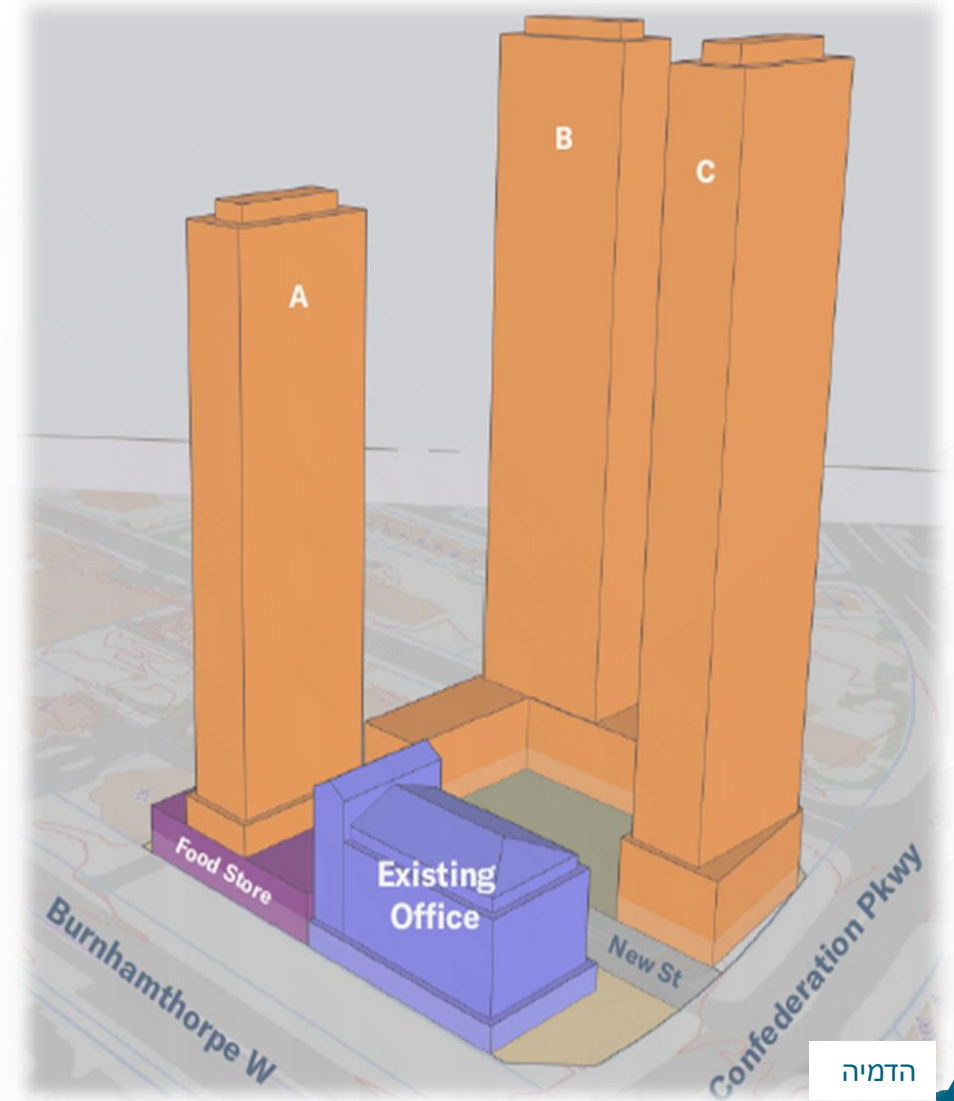
הצעד הבא*:

בחירת שותפים

אנו במגעים עם מספר יזמים לקידום עסקת שותפות בפרוייקט להשכרת דירות בתמורה לקרקע



הדמיה



הדמיה

#2 הנמל השני בגודלו באירופה וה-11 בגודלו בעולם

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

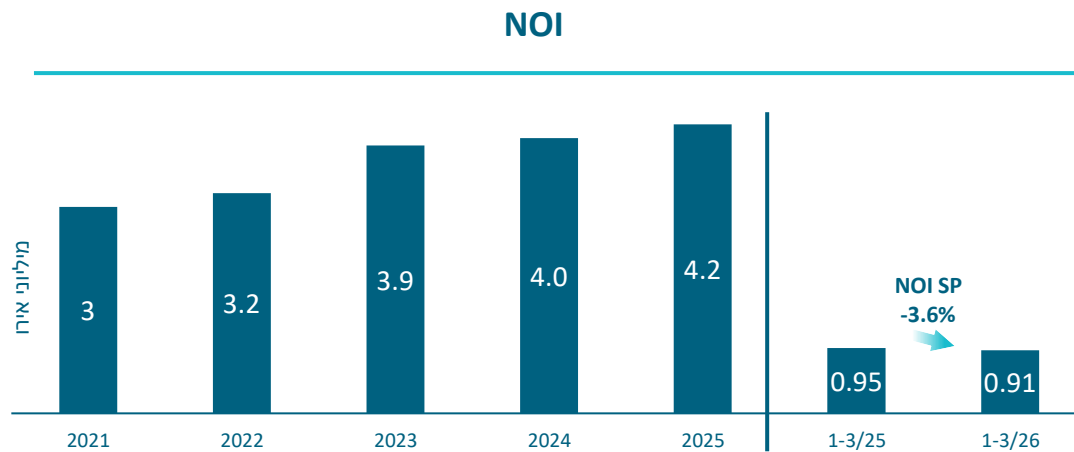
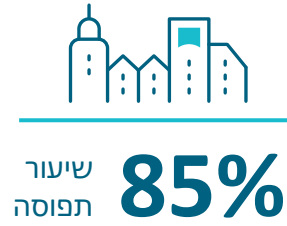
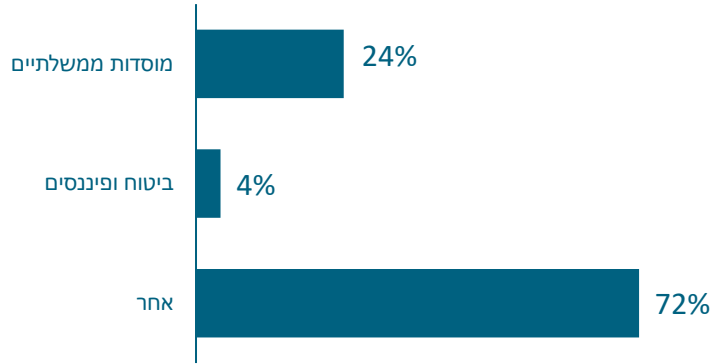
מספר שוכרים 15

2.4 תקופת השכירות הממוצעת בתיק הנכסים שנים

27 אלפי מ"ר סה"כ שטח מנוהל ובעלות

28% מתמהיל הכנסות מקורם משוכרים דפנסיביים

תיק הנכסים באנטוורפן, מדדים תפעוליים | 31.3.2026

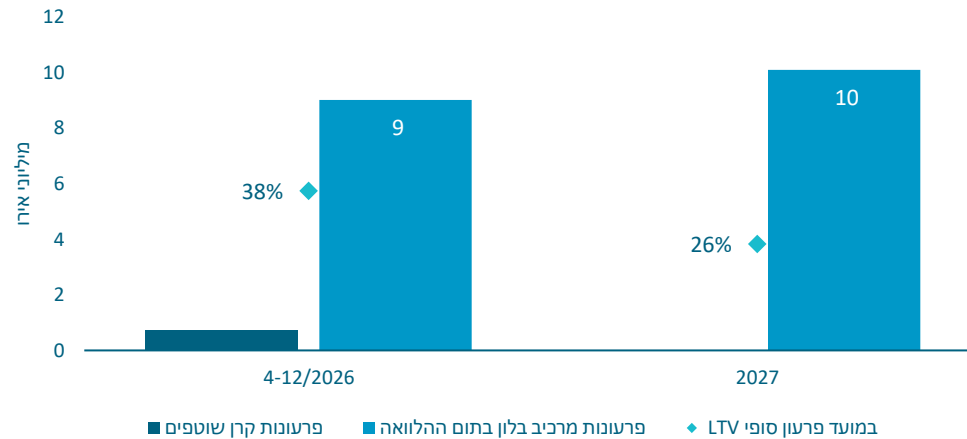


תיק הנכסים באנטוורפן, מדדים פיננסיים | 31.3.2026

פעילות בתיק הנכסים:

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

תמהיל פרעונות החוב המשויך לתיק הנכסים



שווי נכסי
66
מיליוני אירו

תשואה משוקללת בתפוסה מלאה
7.2%

שיעור LTV
30%

חוב מובטח
20
מיליוני אירו

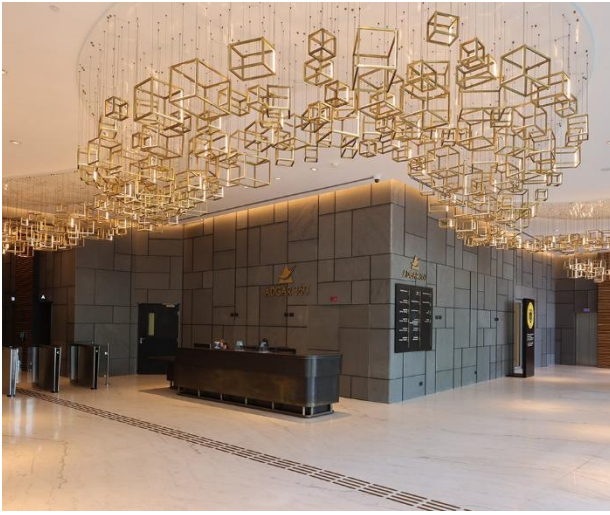
ריבית ממוצעת
***3.1%**

* הלוואות בריבית קבועה כנגד הכנסות צמודות מדד.

נתונים עיקריים | דוחות כספיים 31.3.2026

31.12.2025 במיליוני ש"ח	31.3.2026 במיליוני ש"ח	נתונים ליום
422.2	510.5	מזומנים
4,975.5	4,911.9	נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה
5,688	5,659.9	סך הנכסים
850.4	947.8	התחייבויות שוטפות
3,230.7	3,111.3	התחייבויות לזמן ארוך
(1) 1,606.9	1,600.9	הון
1-3/2025 במיליוני ש"ח	1-3/2026 במיליוני ש"ח	נתונים לתקופה
84.8	81.1	הכנסות מהשכרת נכסים
33.2	13.9	רווח כולל
62.8	58.8	EBITDA
75.3	71.3	NOI
25.4	29.5	FFO לפי הגדרת הרשות לניירות ערך
5.6	(1.6)	התאמות בגין תשלום מבוסס מניות, הפרשי הצמדה למדד ושערי חליפין
31	27.9	FFO ריאלי (גישת החברה)

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



תודה רבה

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ