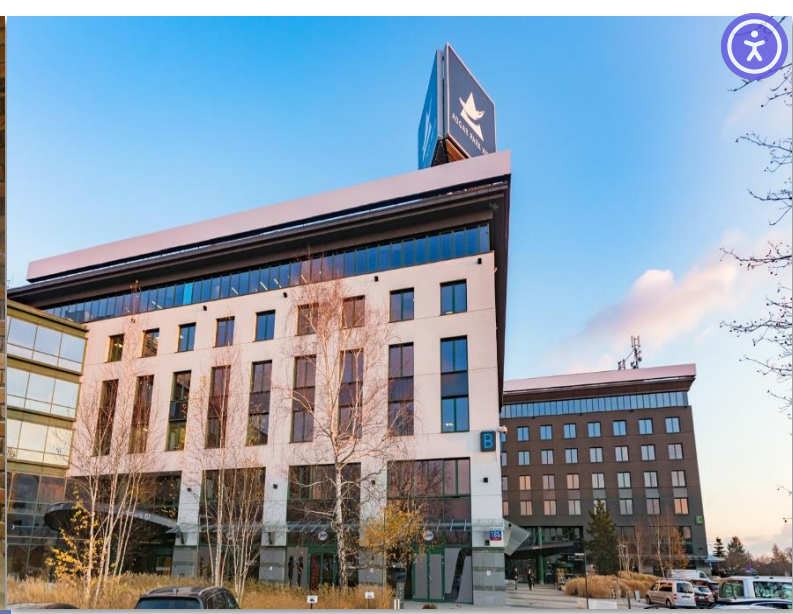




INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

דו"ח רבעוני
ליום 30
ביוני 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.
הערכת שווי מצורפת.	



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

דוח הדירקטוריון סוקר את השינויים העיקריים בפעילות של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ והחברות המאוחדות שלה ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו תאריך (להלן: "החברה" או "אדגר", "תקופת הדוח", "הרבעון המדווח" ו-"הדוח", בהתאמה). הדוח נערך מתוך הנחה שבפני הקוראים והקוראות מצוי גם הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, אשר פורסם ביום 24 במרס 2026 (אסמכתא מס': 026616-01-2026) (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 30 ביוני 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 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 30 ביוני 2026					
מדינה	ישראל	פולין	קנדה	בלגיה	סה"כ
מיקוד תיק נכסים	בעיקר תל-אביב	ורשה	בעיקר טורונטו	אנטוורפן	
מספר נכסים (1)	4	9	22	3	38
מספר נכסים בהקמה	1	-	-	-	1
סך שטח מנוהל (באלפי מ"ר)	98	138	278	27	541
חלק אדגר (באלפי מ"ר)	85	138	159	27	409
שיעור תפוסה (לפי חוזים חתומים)	96%	86%	78%	85%	85%
סך שווי נכסי נקי (במיליוני ש"ח)	1,896	740	769	159	3,564
שיעור מסך שווי נכסי נקי	53%	21%	22%	4%	100%
מספר שוכרים (2)	48	116	301	15	480

(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.

1.1. הסביבה העסקית בה פועלת החברה

המצב הבטחוני

ביום 28 בפברואר 2026 פתחו ישראל וארצות הברית ב- "שאגת הארי" - מבצע צבאי משולב כנגד איראן (להלן: "המבצע" או "מבצע שאגת הארי"). 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.

במהלך חודש אפריל 2026, נכנסה לתוקף הפסקת אש ראשונית בחזית מול איראן במבצע "שאגת הארי" וכן הפסקת אש נפרדת בחזית הלבנונית. נכון למועד פרסום הדוח, הפסקות האש עדיין בתוקף, ואף נחתם מזכר הבנות בין ארה"ב לבין איראן בחודש יוני 2026, אולם זה לא יושם בשלב זה והמצב הביטחוני במזרח התיכון מוסיף להיות מתוח ונפיץ.

מתוקף פעילותה, החברה חשופה לגורמי הסיכון השונים הנובעים מהמצב הגאופוליטי אשר עלולים להוביל, בין היתר, לירידה 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-60% מההכנסות של החברה נובעות מפעילותה מחוץ לישראל, בעוד שפחות מכ-1% מההכנסות של החברה נובעות מפעילות השכרת נכסים מסחריים בישראל, ומשכך, השפעת המצב הביטחוני, 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 המצב הביטחוני על כלכלת המשק הישראלי ועל החברה.

המידע האמור לעיל בסעיף זה בנוגע להערכות החברה על השלכות המבצע על פעילותה הינו "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשל"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, היקפו 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 המתרחשות 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

הוועדה המוניתרית הפחיתה את הריבית בשתי החלטות רצופות, ב-25 במאי וב-6 ביולי, 2026, בשיעור של 0.25% בכל אחת ונכון למועד פרסום הדוח, ריבית בנק ישראל הינה בשיעור של 3.5%.

ההחלטה של הוועדה המוניתרית התקבלה על רקע המשך ההתאוששות המתונה בפעילות הכלכלית, התמתנות בסביבת האינפלציה והפחתה מסוימת במתיחות הגאופוליטית הגלובלית. עוד צוין בוועדה, כי מזכר ההבנות שנחתם בין ארצות הברית לאיראן בחודש יוני 2026, הוביל לירידה במחירי האנרגיה ולהתמתנות במתיחות הגאופוליטית הגלובלית, אולם עקב קריסת המגעים בין ארצות הברית לאיראן, רמת אי-הוודאות נותרה גבוהה. במקביל, נחתם מזכר הבנות בין ישראל ללבנון, אף שהמתיחות בגזרה הצפונית נמשכה והמשיכה להשפיע על הפעילות הכלכלית.

האינפלציה נותרה בסביבת מרכז יעד האינפלציה. בחודשים אפריל ומאי עמדה האינפלציה השנתית בשיעור של 1.9% ובנק ישראל העריך כי בחודשים הקרובים היא צפויה לרדת מעט ולהיות בסביבת מרכז היעד. במקביל, השקל נחלש בתקופה שקדמה להחלטת יולי, תוך תנודתיות גבוהה: מאז החלטת הריבית הקודמת, השקל פוחת ב-3.1% מול הדולר וב-1.5% מול האירו.

ליום 30 ביוני 2026, לחברה, בישראל, אגרות חוב והלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן ("המדד") בסך כולל של כ-2,461 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-1,777 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 שמשמשים 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

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

להשפיע גם על השווי ההוגן של הנכסים לאורך זמן. בנוסף, ליום 30 ביוני 2026, לחברה עסקאות הגנה על עליית מדד המחירים לצרכן בסך כולל של כ-750 מיליוני ש"ח.

ההלוואות ואגרות החוב של החברה בישראל צמודות למדד המחירים לצרכן בתוספת ריבית 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 30 ביוני 2026, ראו סעיפים 1.2 ו-1.7 להלן.

פולין

שיעור האינפלציה השנתי בפולין ביוני 2026 ירד ל-3.0%. 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 ירד ל-2.8% ביוני 2026, לעומת 3.2% במאי 2026, אך נותר מעל השיעור של 2.0% שנרשם ביוני 2025. השינויים באינפלציה נובעים בעיקר מהשינויים במחירי האנרגיה. למעט כ-20% מהשטחים להשכרה בפולין שמשמשים כחללי עבודה משותפים תחת מותג החברה Brain Embassy, יתרת השטחים מושכרים בחוזים צמודי מדד. כ-48% 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 ההלוואות ומועד סיומן ראו סעיף 1.3 להלן.

קנדה

הכלכלה הקנדית נכנסת למחצית השנייה של שנת 2026 על רקע התאוששות הדרגתית בפעילות הכלכלית. האינפלציה עלתה במהלך החודשים הראשונים של השנה, בעיקר על רקע העלייה במחירי האנרגיה בעקבות המלחמה במזרח התיכון, והגיעה ל-3.2% במאי 2026. עם זאת, ביוני התמתנה האינפלציה ל-2.8%, בין היתר בעקבות האטה בקצב עליית מחירי הדלק. האינפלציה ללא מחירי הדלק נותרה ביוני על 2.2%, קרוב ליעד של 2% של הבנק המרכזי הקנדי. בנוסף, 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.

חוזי השכירות בקנדה אינם צמודים למדד. ההלוואות הינן בריבית קבועה ללא הצמדה. עליית ריבית צפויה להשפיע בעת מיחזור/קבלת הלוואות חדשות. לעניין שיעור הריבית השנתית הממוצעת על ההלוואות ומועד סיומן ראו סעיף 1.4 להלן.

מאז תחילת 2025 חלה הסלמה משמעותית ביחסי הסחר בין ארה"ב לקנדה³. במרס 2025 הטילה ארה"ב מכסים בשיעור של 25% על מגוון סחורות קנדיות ו-10% על מוצרי אנרגיה, ובמהלך 2025 הועלו המכסים על פלדה ואלומיניום ל-50% והוטלו מכסים נוספים על כלי רכב ומוצרים נוספים. קנדה הגיבה במכסי תגמול, אך בספטמבר 2025 הסירה את מרביתם, למעט המכסים על פלדה, אלומיניום וכלי רכב. במהלך 2026 נמשכו המגעים בין המדינות בניסיון להגיע להסדר סחר, אך המשא ומתן לא הבשיל להסכם. לאחר קריסת השיחות באוגוסט, נכנסו ב-22 באוגוסט לתוקף מכסים אמריקאיים נוספים בשיעור של 50% על כ-20 מיליארד דולר של מוצרים קנדיים, המהווים כ-5% מיצוא הסחורות של קנדה לארה"ב. בתגובה הודיעה קנדה על מכסי תגמול בהיקף מקביל על מגוון מוצרים אמריקאיים, שייכנסו לתוקף ב-8 בספטמבר 2026. נכון ל-23 באוגוסט 2026, לא הושג הסכם סחר כולל בין המדינות, והחרפת המחלוקת מגבירה את איהוודאות המסחרית ואת הסיכונים לשרשראות האספקה, להשקעות ולפעילות הכלכלית בשתי המדינות.

בלגיה

שיעור האינפלציה בבלגיה התאפיין בתנודתיות במהלך שנת 2026. על פי מדד המחירים האירופי המתואם (HICP) האינפלציה השנתית עלתה מ-2.2% במרס 2026 ל-4.2% באפריל, בעיקר על רקע עלייה חדה במחירי האנרגיה והדלק. בחודש מאי התמתנה האינפלציה ל-4.0%, וביוני ירדה ל-3.3%. הירידה ביוני נבעה בין היתר מהתמתנות מחירי הדלק, אף שמחירי החשמל והגז המשיכו לתרום לעליית המחירים.

למעט כ-16% מהשטחים להשכרה בבלגיה שמשמשים כחללי עבודה משותפים תחת מותג החברה Brain Embassy, יתרת השטחים מושכרים בחוזים צמודי מדד, ההלוואות הינן בריבית משתנה ומקובעות באמצעות עסקאות IRS לקיבוע הריבית. עליית הריבית צפויה להשפיע בעת מיחזור/קבלת הלוואות חדשות. לעניין שיעור הריבית השנתית הממוצעת על ההלוואות ומועד סיומן ראו סעיף 1.5 להלן.

לחברה חשיפה לשינויים בשיעורי ההיוון שמבוססים, בין היתר, על ריבית חסרת הסיכון. לחברה אין יכולת להעריך את השפעת העלייה בשיעורי הריבית על שיעורי ההיוון בקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה. עלייה של 0.25% בשיעור ההיוון של נכסי החברה בכל המדינות צפויה להקטין את הון החברה בסך כולל של כ-109 מיליוני ש"ח.

³ לקריאה נוספת, ראו עדכונים באתר הבית הלבן - [/https://www.whitehouse.gov](https://www.whitehouse.gov)



1.2. ישראל

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

מספר עובדות על פעילות אדגר בישראל:

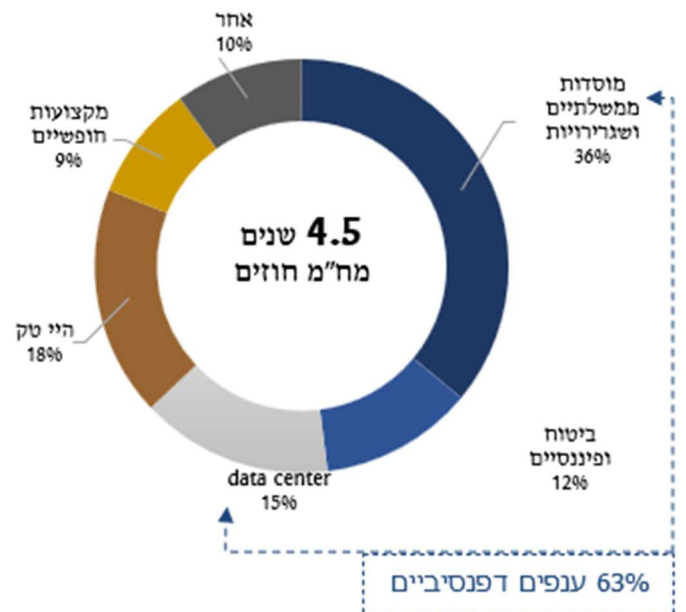
- שיעור התפוסה ליום 30.6.2026 (ע"פ חוזים חתומים) הינו כ-96%.
- כ-76% מה-NOI בתיק נובע ממתחם אדגר 360 בתל אביב
- תקופת השכירות הממוצעת במתחמי החברה בישראל הינה כ-4.5 שנים (לא כולל מתחמי חללים משותפים שה-NOI מהם מהווה כ-5% מסך ה-NOI בישראל).
- כ-63% מהכנסות התיק מקורן בשוכרים דפנסיביים, כגון: משרדי ממשלה, שגרירויות, ביטוח ופיננסיים ו-Data Centers.

מתוך תמהיל השוכרים הדפנסיביים

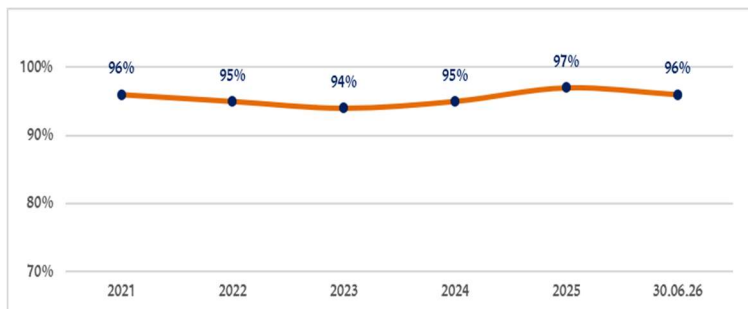
מח"מ שכירות ממוצע	% מהכנסות השכירות	
5.2	28%	משרדי ממשלת ישראל
(*)4.1	8%	שגרירויות אירופאיות
(**)7.6	9%	איי.די.איי. ביטוח ומימון ישיר
7.5	15%	Data Center

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

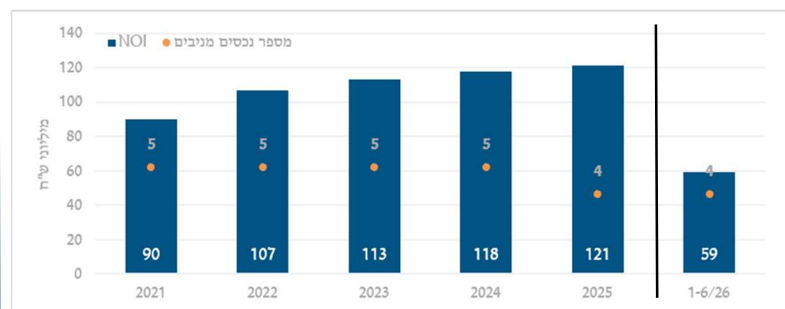
חשיפה ענפית של תיק הנכסים ומשך חיי החוזים



שיעורי תפוסה בישראל ליום 30.6.26 (לפי חוזים חתומים ועל פני השנים (ליום 31.12):



התפתחות ה-NOI בישראל:





ניתוח ה-NOI בישראל:

1-6/2025	1-6/2026	שינוי	
באלפי ש"ח			
60,334	59,318	(1.7%)	NOI מנכסים זהים
375	-		NOI מנכסים שנמכרו
60,709	59,318	(2.3%)	סך NOI מתיק הנכסים

ה-NOI מנכסים זהים, בתקופת הדוח הסתכם בסך של כ-59.3 מיליוני ש"ח, המהווה קיטון בשיעור של כ-1.7% מול התקופה המקבילה אשתקד. הירידה ב-NOI נובעת בעיקר בגין הנכס אדגר 360 כתוצאה מקיטון בהכנסות מחנייה ואירועים בגין המלחמה 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-ואט חשמל.
- בניין משרדים בן 6 קומות בשטח להשכרה של כ-10 אלפי מ"ר, מתוכם כ-4 אלפי מ"ר לצרכי מסחר.
- 350 חניות.

לחברה יש אישור לחיבור חשמל לחוות השרתים בגודל של 16 מגה-ואט ולחיבור המבנה בגודל של 8 מגה-ואט. עלות הבנייה 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 הבנייה, 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	2029	2028	2027	7-12/26	סוג פירעון	ריבית נקובה (ממוצע) (1)	ממוצע מח"מ בשנים	הלוואות שמשתיימות בשנת
במיליוני ש"ח								צמוד מדד		
67.8%	20.8	14.1	-	-	13.7	0.4	פירעונות קרן שוטפים כולל יתרת קרן בסוף התקופה	1.80%	1.4	2027
59.4%	352.9	209.7	185.2	10.0	10.0	4.5		3.85%	2.5	2029
59.9%	373.7	223.8	185.2	10.0	23.7	4.9		3.7%	2.5	

(1) שיעור הריבית הממוצעת ליום 30 ביוני 2026 עלה בכ-0.5% לעומת 30 ביוני 2025.

כחלק מאסטרטגיית ניהול הסיכונים של החברה ולהבטחת מקורות תזרימיים גם בעת משבר כלכלי בשווקים, התקשרה החברה בהסכמים למסגרות אשראי בנקאיות, המובטחות בשעבוד על זכויות החברה בנכס אדגר 360. נכון ליום 30 ביוני 2026, לחברה מסגרת אשראי כוללת ובלתי מנוצלת בסך של 728 מיליוני ש"ח.

לאחר תקופת הדוח, בחודש יולי 2026, החברה שיחררה משעבוד את בניין C בנכס אדגר 360 והקטינה את מסגרת האשראי לסך כולל של 640 מיליוני ש"ח בתנאים להלן:

- סך של 340 מיליוני ש"ח, ניתן לניצול להלוואה לזמן קצר (עד שנה) בשיעור ריבית שנתית מקסימלית של פריים+0.36% או בהלוואה לזמן ארוך (עד 6 שנים) בשיעור ריבית שנתית מקסימלית של ריבית אג"ח ממשלתי צמוד מדד מחירים לצרכן בתוספת של עד 2.24%, שיפער בהיקף שלא יפחת מ-5% בשנה. תוקף המסגרת האמורה עד ליום 31 ביולי 2027.
- סך של 300 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.

לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28 ביולי 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-071364) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

להערכת החברה, גיוון מקורות האשראי הזמינים לחברה ושיעור המינוף הממוצע על תיק הנכסים (LTV) הישראלי שעומד על שיעור של כ-11% (כולל הנכסים שאין בגינם חוב) מאפשרים 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 ופיננסיים וחברות בתחום שירותי הבריאות והתרופות.

מספר דגשים על כלכלת מטרופולין ורשה⁴:

- מעל 5.5 מיליון תושבים חיים במטרופולין וכ-1.86 מיליון בוורשה לבדה.
- השכר הממוצע בוורשה גבוה בשיעור של כ-18% מהשכר הממוצע בפולין.
- שיעור האבטלה בוורשה הינו בשיעור של כ-1.6% (ביחס לשיעור האבטלה בפולין שהינו כ-5.8%).
- בשנים האחרונות קיים ביקוש הולך וגובר לחללי 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 30.6.26 (ע"פ חוזים חתומים) הינו כ-86%.
- כ-41% מתיק הנכסים ממוקמים ברובע העיר מוקטוב שהוא הרובע בעל האוכלוסייה הגדולה ביותר מתוך 18 הרובעים 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-3.7 שנים (לא כולל מתחמי חללים משותפים אשר ה-NOI מהם מהווה כ-21% מה-NOI בפולין).
- כ-42% מההכנסות מקורן בשוכרים דפנסיביים כגון: גופי ממשלה, חברות ביטוח ופיננסיים, חברות פארמה ושירותי בריאות.

פרויקט בתכנון

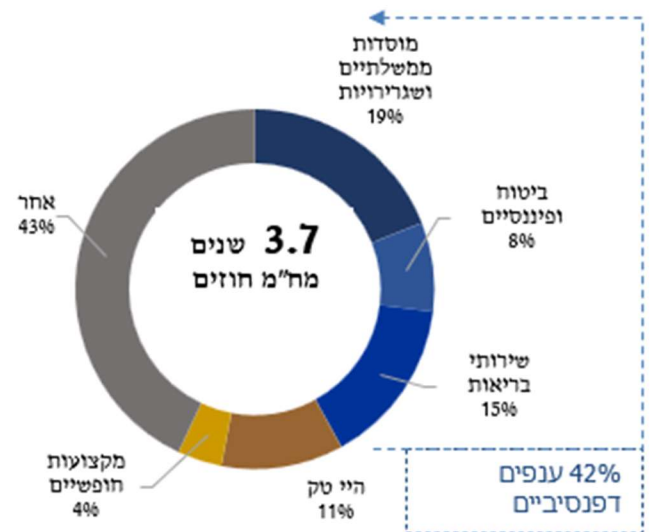
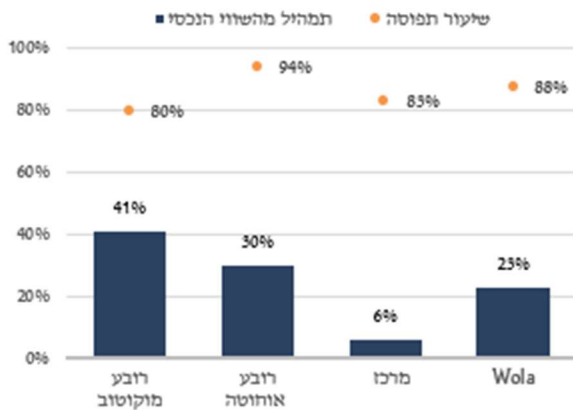
בהמשך לאמור בדוח התקופתי בפרק א' בסעיף 1.1.4.1, החלה החברה לתכנן את פרויקט המגורים להשכרה בקרקע הסמוכה לנכס אדגר פלאזה. החברה בוחנת את האפשרות להגדיל את הפרויקט על ידי הריסת המבנה המשמש כחניון והגדלת היקף הבנייה המתוכנן לכ-18 אלפי מ"ר, מתוכם כ-2.3 אלפי מ"ר לשימוש מסחרי. בשלב ראשון תבנה החברה כ-10 אלפי מ"ר ובשלב שני כ-8 אלפי מ"ר וכ-505 מקומות חנייה. נכון למועד פרסום הדוח, העלות המוערכת של השלב הראשון הינה כ-100-110 מיליוני זלוטי (כ-88-80 מיליוני ש"ח) ושל השלב השני כ-110-120 מיליוני זלוטי (כ-96-88 מיליוני ש"ח). התכנון נעשה בהתאם לתוכנית המתאר של האזור וכפוף לקבלת היתר בנייה. להערכת החברה פיתוח הפרויקט ייתן ערך מוסף למתחם פלאזה באמצעות הפיכתו למתחם עירוב שימושים הכולל: משרדים, מסחר ומגורים.

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



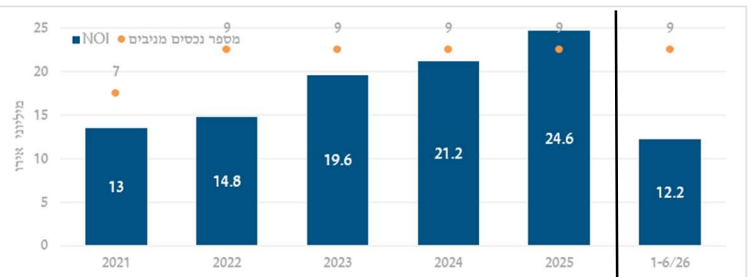
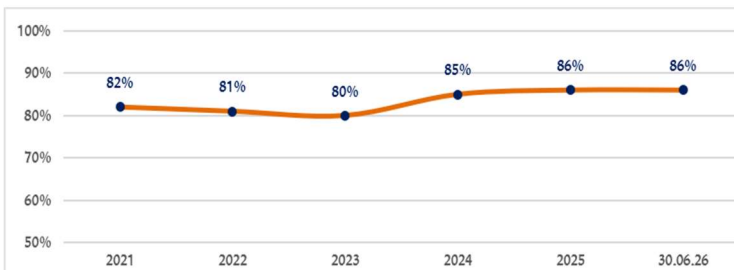
חשיפה ענפית של תיק הנכסים ומשך חיי החוזים

שיך אזורי של שווי הנכסים בוורשה



שיעורי תפוסה בפולין ליום 30.6.26 (לפי חוזים חתומים) ועל פני השנים (ליום 31.12):

התפתחות ה-NOI בפולין:



ניתוח ה-NOI בפולין:

1-6/2025	1-6/2026	שינוי	
באלפי אירו			
12,026	12,217	1.6%	NOI מנכסים זהים
12,026	12,217	1.6%	סך NOI מתיק הנכסים

ה-NOI בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-12.2 מיליון אירו המהווה גידול בשיעור של כ-1.6% 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	7-12/26	סוג פירעון	ריבית נקובה (ממוצע) (1)	ממוצע מח"מ בשנים	הלוואות שמסתיימות בשנת
		במיליוני אירו					פירעונות קרן שוטפים כולל יתרת קרן בסוף התקופה			
40.2%	19.4	7.8		7.4	0.3	0.1		5.7%	1.9	2028
								5.2%	2.6	2029
34.4%	276.2	90.9	81.6	3.7	3.7	1.9		הלוואות במטבע זלוטי		
	מיליוני אירו							7.6%	2.6	2029
		17.4	15.7	0.7	0.7	0.3				
35.4%	72.5	25.7		23.8	1.3	0.6		7.4%	1.9	2028
	מיליוני זלוטי									
34.8%	1,060.7	369.1	289.4	57.0	15.2	7.5	במיליוני ש"ח	5.4%	2.6	

(1) שיעור הריבית הממוצעת ליום 30 ביוני 2026 עלה בכ-0.7% לעומת 30 ביוני 2025. הריבית המוצגת כוללת את שיעור הריבית בעסקאות IRS לקיבוע מרכיב הריבית המשתנה.

ליום 30 ביוני, 2026 לחברה נכסים וקרקעות לא משועבדים בפולין בסך כולל של כ-48 מיליוני ש"ח.

שיעור המינוף הממוצע על תיק הנכסים (LTV) כולל נכסים וקרקעות שאין בגינם חוב הינו כ-33%, אשר להערכת החברה, מאפשרים גמישות פיננסית ויכולת מיחזור הלוואות במועד סיומן בריביות אטרקטיביות למצב השוק.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, בקשר עם הערכות החברה ביחס לנכס בתכנון, שיעור המינוף ויכולת מיחזור, 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) Greater 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 ופיננסיים 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 המרכז הפיננסי השני בגודלו באמריקה הצפונית.
- בחודש יולי 2026, עמד שיעור האבטלה בעיר על 6.8%.
- מטרופולין טורונטו מהווה כ-50% מהתמ"ג של אונטריו, וכ-20% מהתמ"ג של קנדה.

מספר דגשים על פעילות אדגר בטורונטו:

- שיעור תפוסה ליום 30.6.26 (ע"פ חוזים חתומים) הינו כ-78% והחברה נמצאת במשא ומתן מתקדם להשכרת כ-2.8% נוספים.
- תקופת השכירות הממוצעת בנכסים הינה כ-4.1 שנים.
- כ-24% מההכנסות מקורן בשוכרים דפנסיביים, כגון: גופי ממשלה, ביטוח ופיננסיים, 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 כ-300 שוכרים בתמהיל ענפי נרחב.

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



תיק הנכסים בליברטי וילג' (Liberty Village):

בחודש דצמבר 2023 אושר הסדר בין מועצת העיר טורונטו, קנדה לבין חברת הבת בקנדה להרחבת השימוש האפשרי בזכויות בנייה בקרקעות ובמבנים של חברת הבת (יחד עם שותף) באזור Liberty Village בטורונטו, קנדה, כך שזכות יכלול גם שימוש למגורים, וזאת בהיקף של עד 55% מסך הזכויות (בנוסף לשימוש למשרדים ומסחר). יובהר, כי האפשרות לניצול זכויות עם הרחבת השימוש למגורים בהתאם לאישור כאמור כפופה לפרסומה של תכנית בניין עיר מפורטת ומעודכנת ולתנאים נוספים כמקובל באישורים מעין אלו. תוכנית הפיתוח העירונית אושרה על ידי מוסדות התכנון העירוניים ועומדת בפני אישור מועצת העיר. להערכת החברה ההליך צפוי להסתיים עד סוף השנה. 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 באזור 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 בנייה ותשאף להגדיל את היקף הזכויות לרבות החלק המיועד למגורים.

במהלך שנת 2022 הפקיע מחוז אונטריו את הנכסים Atlantic 2 ו-Fraser 7 הממוקמים ב-Liberty Village שהיו בבעלות החברה ביחד עם שותף מקומי (חלק החברה 50%) לטובת עבודת פיתוח אזורי והקמת קו רכבת תחתית חדש שיעבור מ-Liberty Village, דרך מרכז העיר טורונטו וצפונה עד לצומת כביש Don Mills ושרדרת Eglinton East.

בגין הנכס Atlantic 2 התקבל בשנת 2022 פיצוי בסך של כ-39.8 מיליוני דולר קנדי ולאחר תהליך ערעור, בשנת 2024 התקבל פיצוי נוסף בסך של כ-21.8 מיליוני דולר קנדי כך שסך הפיצוי הכולל שהתקבל הינו כ-61.6 מיליוני דולר קנדי (כ-162.5 מיליוני ש"ח) שהינו כ-31.8 מיליוני דולר קנדי (כ-83 מיליוני ש"ח) מעל השווי בספרים טרם ההפקעה (חלק החברה 50%).

בגין הנכס Fraser 7 התקבל בשנת 2023 פיצוי כולל בסך של כ-20 מיליוני דולר קנדי (כ-52 מיליוני ש"ח) שהינו כ-5 מיליוני דולר קנדי (כ-12.9 מיליוני ש"ח) מעל השווי בספרים טרם ההפקעה (חלק החברה 50%). החברה ערערה על גובה הפיצוי ובינואר 2026 בהמשך לסיכום סופי מסוף חודש דצמבר 2025, התקבל פיצוי נוסף בסך של כ-57.4 מיליוני דולר קנדי (לפי ש"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 ש"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': 008872-01-2026 ו-011421-01-2026) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

Burnhamthorpe 350

בהמשך לאמור בדוח התקופתי בפרק א' בסעיף 1.1.4.2 לגבי זכויות החברה בקרקע בשטח כולל של כ-8 דונם (חלק החברה 50%) בצמוד לבניין המשרדים של החברה בעיר מיסאסגואה אשר ממוקמת בחלקו המערבי של GTA (אזור טורונטו הגדולה). החברה, ביחד עם השותף בנכס, בוחנת כשלב ראשון קידום עסקה משותפת להקמת מגדל מגורים להשכרה במתחם בהיקף של כ-50 אלפי מ"ר בנוי.

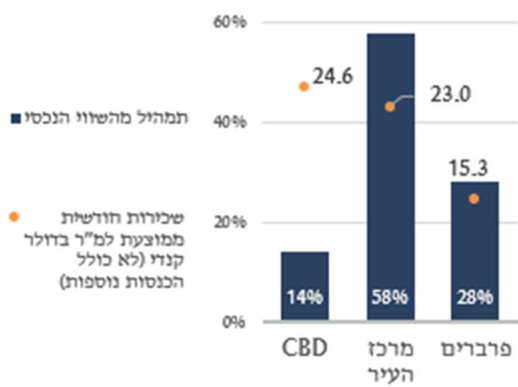
Bloor 120 בטורונטו

בנכס Bloor 120 בטורונטו, קנדה פועלת החברה לקבלת זכויות בנייה נוספות למגורים ו/או משרדים שייבנו בסמוך למבנה הקיים או במסגרת הרחבתו. 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 אלפי מ"ר ל-106.6 אלפי מ"ר (חלק החברה 50%).

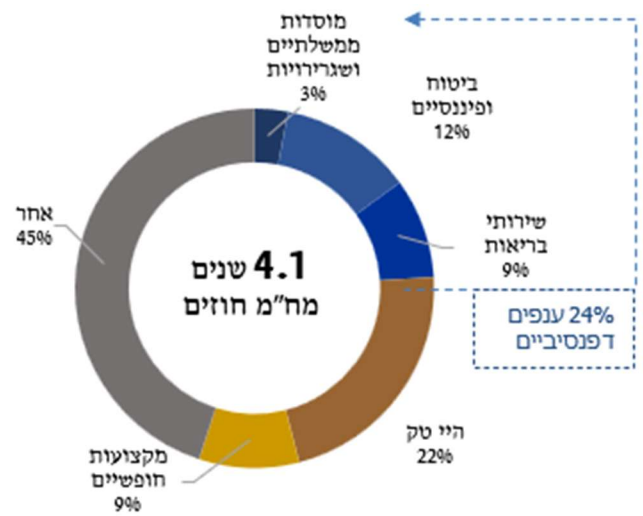
המידע הכלול בסעיף זה לעיל, לרבות בקשר עם עבודות הפיתוח על-ידי מחוז אונטריו בקנדה, קבלת זכויות בנייה נוספות, כוונת החברה לממש זכויות, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה אף באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה.



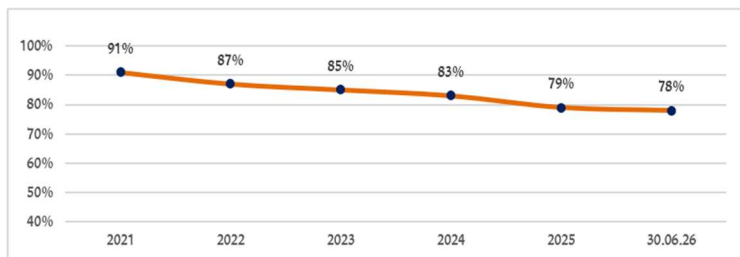
שיוך אזורי של שווי הנכסים ב-GTA:



חשיפה ענפית של תיק הנכסים ומשך חיי החוזים

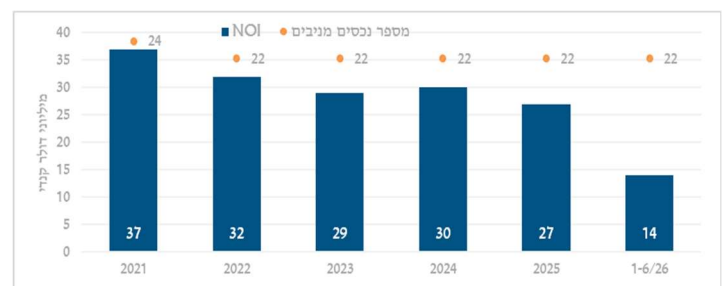


שיעורי תפוסה בקנדה ליום 30.6.26 (לפי חוזים חתומים) ועל פני השנים (ליום 31.12):



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

התפתחות ה-NOI בקנדה:



ניתוח ה-NOI בקנדה:

1-6/2025	1-6/2026	השינוי	
באלפי דולר קנדי			
14,067	13,517	(3.9%)	NOI מנכסים זהים
14,067	13,517	(3.9%)	סך NOI מתיק הנכסים

ה-NOI בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-13.5 מיליון דולר קנדי, המהווה קיטון בשיעור של כ-3.9% ביחס לתקופה המקבילה. הירידה נובעת בעיקר מקיטון בתפוסה הממוצעת.



תמהיל החוב הבנקאי המשויך לתיק הנכסים בקנדה

ממוצע LTV	שווי בטוחה	סך החוב	2031-2033	2030	2029	2028	2027	7-12/26	סוג פירעון	ריבית נקובה (ממוצע) (1)	ממוצע מח"מ בשנים	הלוואות שמסתיימות בשנת
במיליוני דולר קנדי									פירעונות קרן שוטפים כולל יתרת קרן בסוף התקופה			
46.1%	51.4	23.7	-	-	-	-	-	23.7		7.0%	0.3	2026
45.7%	212.1	97	-	-	-	-	95.8	1.2		5.2%	1.0	2027
37.3%	110.6	41.3	-	-	-	38.8	1.7	0.8		4.9%	1.7	2028
44.6%	14.8	6.6	-	-	5.9	0.3	0.3	0.1		5.1%	2.7	2029
57.6%	94.2	54.3	-	48.2	1.8	1.8	1.7	0.8		3.5%	3.4	2030
25.5%	91.3	23.3	20.4	0.7	0.7	0.6	0.6	0.3		5.3%	4.9	2031-2033
42.9%	574.4	246.2	20.4	48.9	8.4	41.5	100.1	26.9		5.0%	2.0	
	1,201.5	515.1	42.7	102.3	17.6	86.8	209.4	56.3	מיליוני ש"ח			

(1) שיעור הריבית הממוצעת ליום 30 ביוני 2026 עלה בכ-0.2% לעומת 30 ביוני 2025.

כחלק מאסטרטגיית ניהול הסיכונים, החברה פועלת כדי:

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

ליום 30 ביוני, 2026 לחברה נכסים וקרקעות לא משועבדים בקנדה בסך כולל של כ-83 מיליוני ש"ח. שיעור המינוף הממוצע על תיק הנכסים (LTV) כולל נכסים וקרקעות שאין בגינם חוב, עומד על כ-40% אשר להערכת החברה, מאפשרים גמישות פיננסית, יכולת מיחזור הלוואות במועד סיומן, וקבלת תוספת מימון על מנת להרחיב ולפתח את תיק הנכסים.

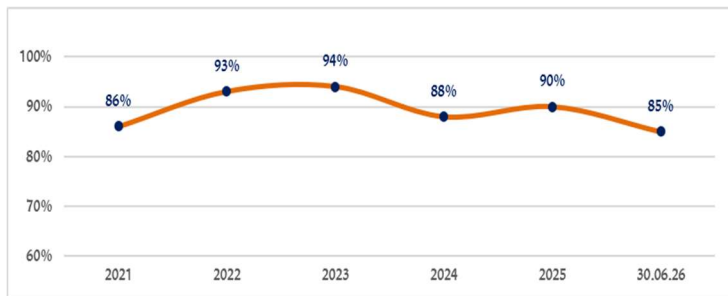
המידע הכלול בסעיף זה לעיל, בקשר עם הערכות החברה ביחס ליכולת מיחזור חוב, הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך), אשר התממשותו אינה ודאית ועשויה להיות שונה אף באופן מהותי, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה, כגון: שערי מטבעות, המצב הכלכלי העולמי, והשלמת פיתוח הנכסים, אכלוסם וכן תנאי 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 ופיננסיים, חברות היי-טק ועוד. כלכלת אנטוורפן מוטת סחר בינלאומי, וזאת בעיקר לאור נמל אנטוורפן שהינו השני בגודלו באירופה המהווה ציר גישה מרכזי לכניסה ויציאת סחורות ליבשת וממנה.

שיעורי תפוסה בבלגיה ליום 30.6.2026 (לפי חוזים חתומים) ועל פני השנים (ליום 31.12):

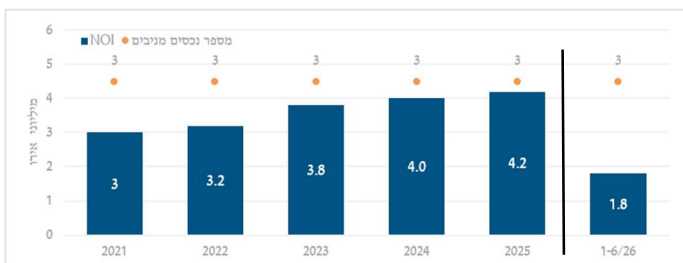


חשיפה ענפית של תיק הנכסים ומשך חיי החוזים:



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

התפתחות ה-NOI בבלגיה:



ניתוח ה-NOI בבלגיה:

1-6/2025	1-6/2026	שינוי	
באלפי אירו			
1,925	1,821	(5.4%)	NOI מנכסים זהים
1,925	1,821	(5.4%)	סך ה-NOI מתיק הנכסים

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

תמהיל החוב הבנקאי המשוך לתיק הנכסים בבלגיה

ממוצע LTV	שוי בטוחה	סך החוב	2027	7-12/26	סוג פירעון	ריבית נקובה (ממוצע) (1)	ממוצע מח"מ בשנים	הלוואות שמסתיימות בשנת
			במיליוני אירו					
39.1%	23.6	9.2	-	9.2	פירעונות קרן שוטפים כולל יתרת קרן בסוף התקופה	1.92%	0.5	2026
25.5%	39.9	10.2	10.0	0.2		4.15%	0.7	2027
30.6%	63.5	19.4	10.0	9.4		3.1%	0.6	
	215.5	65.9	34.0	31.9	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:

מדינה		ישראל		פולין	בלגיה
מיקום המתחם		תל-אביב	ראש העין	ורשה	אנטוורפן
בשטח כולל (מ"ר)		5,188	3,816	29,005	4,211
עלות אחזקה ותפעול חודשית ממוצעת במתחם (נקודת איזון תפעולית)		673	393	577	99
מחיר יעד ממוצע למ"ר		ש"ח למ"ר 110	ש"ח למ"ר 65	אירו למ"ר 16	אירו למ"ר 12
סך הכנסה חודשית הנדרשת לצורך עמידה ביעד ממוצע הכנסות ברוטו לחודש ברבעון 2 לשנת 2026		1,244	641	1,041	149
סך הכנסה ביחס לדמי שכירות הנדרשים לעמידה ביעד		84%	52%	90%	72%

1.7. ניתוח פעילות החברה בכללותה

ריכוז נתונים עיקריים בתיקי הנכסים של החברה ליום 30.6.2026:

תיק הנכסים	אזור עיקרי	מספר נכסים מניבים	שטח השכרה באלפי מ"ר (חלק החברה)	שיעור תפוסה ממוצע 1-6/26	דמי שכירות חודשי ממוצע למ"ר (לא כולל הכנסות נוספות)	משך תקופת שכירות משוקלת בשנים	% דפנסיבי בתיק	NOI 1-6/26 (מיליוני ש"ח)	תשואת NOI (1) 1-6/26 (משונת)	שיעור משוקלל תשואה (1) בתפוסה מלאה	מח"מ חוב בנקאי משוקלל (שנים)	ריבית אפקטיבית משוקללת
ישראל	Tel-Aviv	4	85	96%	96 ש"ח (3)	4.5	63%	59.3	6.3%	6.7%	2.5	3.7% (2)
פולין	Warsaw	9	138	85%	Eur 15	3.7	42%	43.3	7.9%	9.5%	2.6	5.4%
קנדה	Toronto	22	159	76%	Cad 20	4.1	24%	29.7	5.3%	8.1%	2.0	5.0%
בלגיה	Antwerp	3	27	86%	Eur 14	2.0	28%	6.4	5.5%	7.3%	0.6	3.1%
סך הכל		38	409	84%		4.0	45%	138.7	6.5%	7.9%	2.2	4.8%

(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 30 ביוני 2026, לחברה אגרות חוב צמודות מדד, בסך כולל של כ-2,234 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 30 ביוני 2026

סדרת אג"ח	מח"מ בשנים	ריבית קופון האג"ח	ריבית אפקטיבית (ממוצע)	סוג פירעון	7-12/26	2027	2028	2029	2030	2031-2034	סך הכל
סדרה י'	0.7	2.85%	2.48%	פירעונות קרו	163.9	163.9	-	-	-	-	327.8
סדרה יא'	2.2	2.45%	2.19%		-	111.3	111.3	111.3	111.3	-	445.2
סדרה יב'	2.9	0.43%	3.06%		-	109.2	109.2	109.2	109.2	145.6	618.8
סדרה יג'	4.6	4.79%	4.09%		-	-	84.2	105.3	84.2	568.4	842.1
	3.1	2.8%	3.20%		163.9	384.4	304.7	325.8	341.1	714.0	2,233.9

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 מיידיים 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).

פילוח כלכלי של המבנה המאזני ליום 30.6.2026:

הון עצמי מיוחס	מסים נדחים	הון חוזר ויתרות אחרות	שווי נכסי, נטו	חוב ברוטו מובטח	שווי נדל"ן ⁷	
			במיליוני ש"ח	LTV	במיליוני ש"ח	
			תמהיל			ישראל
			53%	11%	2,120	
			21%	33%	1,109	פולין
			22%	40%	1,284	קנדה
			4%	29%	225	בלגיה
3,398	(290)	124	3,564	25%	4,738	סך יתרות משויכות לפעילות
						חוב תאגידי
(2,237)			(2,237)		(2,237)	אגרות חוב
389			389		389	סך מזומנים ושווי מזומנים
(1,848)			(1,848)		(1,848)	סך חוב תאגידי נטו
1,550	(290)	124	1,716	64%	4,738	סך יתרות מאזניות
290	290					בנטרול מסים נדחים
1,840						EPRA NAV (*)
9.7						EPRA NAV למניה (ש"ח)

1.84X

(*) 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 מסים 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 בשווכרים חזקים הנהנים מביקושים קשיחים, מגוון אפשרויות להשכרת נכסים, לצד חוזים ארוכי טווח, מאפשרים 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 30 ביוני 2026, לחברה יתרת מזומנים בסך כולל של כ-389 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-378 מיליוני ש"ח.

לאחר תקופת הדוח, החל מיום 28 ביולי 2026 החברה שיחררה משעבוד את בניין C בנכס אדגר 360 והקטינה את מסגרות האשראי לסך כולל של כ-640 מיליוני ש"ח. המסגרות לא מנוצלות וזמינות למשיכה. לאחר העדכון האמור, לחברה נכסים וקרקעות לא משועבדים בסך כולל של כ-738 מיליוני ש"ח, לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 לעיל.

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 כוללם עשויה להיות השפעה על הערכות החברה האמורות.

⁷ כולל משרדי החברה המוצגים ברכוש קבוע.



(Net Operating Income) NOI

Q2-2025	Q2-2026	השינוי	1-6/2025	1-6/2026	השינוי	
באלפי ש"ח			באלפי ש"ח			
76,156	67,436	(11.4%)	151,031	138,750	(8.1%)	NOI מנכסים זהים
-	-		375	-		NOI מנכסים שנמכרו
76,156	67,436	(11.4%)	151,406	138,750	(8.4%)	סך NOI מתיק הנכסים

ה-NOI מנכסים זהים בתקופת הדוח, הסתכם לסך של כ-138.7 מיליוני ש"ח המהווה קיטון בשיעור של כ-8.1% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. ירידת שערי החליפין הממוצעים של האירו והדולר הקנדי, לעומת הש"ח, מול התקופה המקבילה אשתקד, בשיעור של כ-9.9% וכ-13.7%, בהתאמה, גרמה לקיטון של כ-10.4 מיליוני ש"ח. בנטרול השפעת שערי החליפין כאמור, הקיטון ב-NOI מול התקופה המקבילה, הינו בשיעור של כ-1.4% ונובע בעיקר מקיטון בשיעור התפוסה הממוצע בקנדה וירידה בהכנסות מאדגר 360.

ה-NOI מנכסים זהים ברבעון המדווח, הסתכם לסך של כ-67.4 מיליוני ש"ח המהווה קיטון בשיעור של כ-11.4% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. ירידת שערי החליפין הממוצעים של האירו והדולר הקנדי, לעומת הש"ח, מול התקופה המקבילה אשתקד, בשיעור של כ-15.5% וכ-17.8%, בהתאמה, גרמה לקיטון של כ-7.5 מיליוני ש"ח. בנטרול השפעת שערי החליפין כאמור, הקיטון ב-NOI מול התקופה המקבילה, הינו בשיעור של כ-1.6%.

התפתחות ה-NOI על פני השנים:



(Funds From Operations) FFO

Q2-2025	Q2-2026	השינוי	1-6/2025	1-6/2026	השינוי	
באלפי ש"ח			באלפי ש"ח			
(1,556)	(10,414)		23,877	19,132		FFO לפי הגדרת רשות ניירות ערך
31,878	32,574		37,449	30,898		<u>התאמות לחישוב לפי גישת החברה:</u>
-	684		22	731		הפרשי הצמדה למדד ושערי חליפין
						תשלום מבוסס מניות
30,322	22,844	(24.7%)	61,348	50,761	(17.3%)	FFO ריאלי לבעלי המניות-גישת החברה

ה-FFO בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-50.7 מיליוני ש"ח המהווה קיטון של כ-17.3% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בשערי החליפין גרמה לירידה בסך של כ-5 מיליוני ש"ח בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, ירידה נוספת ב-FFO הינה בעיקר כתוצאה מהקיטון ב-NOI והפסקת היות עלויות המימון בגין נכס בהקמה שעבודות הבנייה בשלב התת קרקעי הסתיימו והחברה פועלת לקבלת היתר לשלב א' של הפרויקט (ראו סעיף 1.2 לעיל).

ה-FFO ברבעון המדווח הסתכם לסך של כ-22.8 מיליוני ש"ח המהווה קיטון של כ-24.7% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד. הירידה בשערי החליפין גרמה לירידה בסך של כ-4 מיליוני ש"ח בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד, ירידה נוספת ב-FFO הינה בעיקר כתוצאה מהקיטון ב-NOI והפסקת היות עלויות 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 30 ביוני 2026.
- החברה מעדכנת את התחזיות בעיקר בגין הירידה בשערי החליפין הממוצעים של הדולר הקנדי והאירו אל מול הש"ח, כדלקמן:

תחזית מעודכנת 2026	תחזית קודמת 2026	בפועל 2025	
במיליוני ש"ח			
275-285	290-300	298.7	תחזית NOI
100-110	110-120	119.9	תחזית FFO ריאלי לבעלי המניות

1.9. פוטנציאל השבחה לנכסי החברה

החברה פועלת באופן שוטף לשיפור והגדלת זכויות הבנייה בנכסים ובקרקעות שבבעלותה. פיתוח נכסים אלו והגדלת זכויות הבנייה בהתאמה, תורמים 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 הבנייה 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 הבנייה מבוסס על הערכות שמאי.

המידע הכלול בסעיפים 1.8 ו-1.9 לעיל, בדבר תחזית 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). 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) אשר שולם בחודש יוני, 2026. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 19 במאי 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-046389) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). לאחר תקופת הדוח, ביום 24 באוגוסט 2026 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות הדיבידנד של החברה, חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של כ-11.5 מיליוני ש"ח (המהווה כ-6.1 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. של מניה).

2. אירועים נוספים בתקופת הדוח ולאחריו

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 ("אופציות" ו-"מניות רגילות", בהתאמה) וכן 508,660 יחידות מניה חסומות לא רשומות למסחר, שיוקצו לנושאי משרה בכירה בחברה ובחברת הבת בקנדה, ולעובדים נוספים בחברה. בהמשך לכך, ביום 11 במאי 2026 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה (לאחר אישור הדירקטוריון את ההקצאה כאמור) הקצאה של 1,220,000 אופציות למנכ"ל החברה מר רועי גדיש, כאשר ההקצאה בוצעה ביום 15 ביוני 2026. לפרטים אודות ההקצאה ואישור האסיפה כאמור, ראו כמפורט בדיווחים המיידיים מימים 5 במאי 2026, 6 במאי 2026, 11 במאי 2026 ו-15 ביוני 2026 (אסמכתאות מס': 2026-01-041624, 2026-01-041626, 2026-01-041938, 2026-01-043556, 2026-01-056329 ו-2026-01-056327) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

2.4. ביום 11 במאי 2026, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בין היתר, את הנושאים הבאים: (1) מתן מחדש וללא שינוי של כתב התחייבות לשיפוי לדירקטור מר משה (מוקי) שנידמן, הנמנה על בעלי השליטה בחברה; (2) חידוש כהונתו של מר שי ברורמן כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה נוספת (כהונה שנייה) של 3 שנים, החל מיום 1 במאי, 2026, וכן אישור תנאי כהונתו. לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי מיום 11 במאי 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-043566) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

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



3. ניתוח הדוח על המצב הכספי

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2025	2026	2025
	באלפי ש"ח		
מזומנים	388,625	368,266	422,235
נכסים שוטפים	600,625	503,864	641,428
נדל"ן להשקעה	4,490,479	4,872,646	4,739,528
נדל"ן להשקעה בהקמה	237,245	234,522	236,000
סך נכסים בלתי שוטפים	4,770,415	5,183,677	5,046,566
התחייבויות שוטפות	773,555	1,025,356	850,350
התחייבויות לזמן ארוך	3,048,261	3,242,926	3,230,725
סה"כ הון החברה	1,549,224	1,419,259	1,606,919
סך המאזן	5,371,040	5,687,541	5,687,994

3.1. נכסים שוטפים

הירידה בנכסים השוטפים לעומת 31 בדצמבר 2025 נובעת בעיקר מקיטון במזומנים ושווי מזומנים. (ראו סעיף 6 להלן - נתונים מתוך הדוחות על תזרימי מזומנים), ומקיטון בחייבים בגין קבלת הפיצוי בקנדה (ראו סעיף 1.4 לעיל).

3.2. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

בתקופת הדוח השקיעה החברה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה סך כולל של כ-28.7 מיליוני ש"ח בעיקר בגין התאמות לדיירים. כמו כן, נרשם שערך חיובי בסך כולל של כ-12.1 מיליוני ש"ח (כ-10.2 מיליוני ש"ח בפולין וכ-1.9 מיליוני ש"ח בישראל). בתקופת הדוח, ירד שער החליפין של האירו, לעומת הש"ח, בשיעור של כ-9.4% וירד שער החליפין של הדולר הקנדי, לעומת הש"ח, בשיעור של כ-10.1%. שינויים אלו גרמו לירידה בסך כולל של כ-281 מיליוני ש"ח בסעיף זה.

3.3. התחייבויות שוטפות

הירידה בהתחייבויות השוטפות לעומת 31 בדצמבר 2025, נובעת בעיקר מפירעון הלוואה בסך של כ-148 מיליוני ש"ח. מנגד, מויין לסעיף חלויות שוטפות סך של כ-105 מיליוני ש"ח בגין הלוואות שמסתיימות ב-12 החודשים שלאחר תקופת הדוח. מתוך חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך בסך כולל של כ-292 מיליוני ש"ח, סך כולל של כ-242 מיליוני ש"ח הינו הלוואות מיועדות למיחזור 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-105 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-31 מיליוני ש"ח. הירידה קוזה בחלקה 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-90 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 24 באוגוסט 2026 אשר מצורף לדוח רבעוני זה על דרך ההפניה.

3.6. הון החברה

בתקופת הדוח, חל קיטון בהון החברה בסך של כ-57.7 מיליוני ש"ח.

הקיטון נבע בעיקר מחלוקת דיבידנד בסך 34 מיליוני ש"ח ומהפסד כולל בסך של כ-24.4 מיליוני ש"ח המורכב מרווח נקי בסך של כ-69.9 מיליוני ש"ח ומהפסד כולל אחר בסך של כ-94.3 מיליוני ש"ח.

הרווח הנקי הושפע מהכנסות מימון נטו לאחר מס של כ-50.3 מיליוני ש"ח שרשמה החברה בגין שערך חיובי של עסקאות הגנה על שערי החליפין. השפעת שערי החליפין על ההפסד הכולל האחר הינה הפסד של כ-96.4 מיליוני ש"ח (לאחר קיזוז בגין רווח מעסקאות גידור שערי חליפין נטו בסך 62.4 מיליוני ש"ח).



4. תוצאות הפעילות

להלן תוצאות הפעילות במאוחד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	מבוקר	
338,283	85,872	77,466	170,685	158,600	הכנסות
4,599	19,019	10,155	22,239	12,139	הכנסות מהשכרת נכסים
66,825	-	-	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
409,707	104,891	87,621	192,924	170,739	רווח מהפקעת נכס
					הוצאות
51,532	12,751	12,788	25,236	25,541	אחזקת נכסים, נטו
55,796	13,703	13,961	26,588	26,992	הנהלה וכלליות
107,328	26,454	26,749	51,824	52,533	
302,379	78,437	60,872	141,100	118,206	רווח לפני מימון
58,985	22,127	50,758	5,023	73,953	הכנסות מימון
(201,342)	(65,520)	(69,385)	(112,303)	(100,051)	הוצאות מימון
(142,357)	(43,393)	(18,627)	(107,280)	(26,098)	הוצאות מימון, נטו
160,022	35,044	42,245	33,820	92,108	רווח לפני מסים על הכנסה
(31,917)	(9,357)	(7,285)	(11,161)	(22,225)	מסים על ההכנסה
128,105	25,687	34,960	22,659	69,883	רווח נקי
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
-	-	-	-	80	הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע
(1,329)	(3,394)	(1,738)	(2,895)	2,010	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור שערי ריבית, נטו
34,372	20,862	43,433	(3,093)	62,402	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור שערי חליפין, נטו
(76,632)	(52,573)	(115,013)	7,102	(158,801)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(43,589)	(35,105)	(73,318)	1,114	(94,309)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
84,516	(9,418)	(38,358)	23,773	(24,426)	סה"כ רווח (הפסד) כולל



כללי

ההפסד הכולל בתקופת הדוח, בסך של כ-24.4 מיליוני ש"ח הושפע מהפסד בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים בסך של כ-158.8 מיליוני ש"ח ומרווח נטו בגין עסקאות גידור בסך של כ-62.4 מיליוני ש"ח. בנוסף, נרשמו הכנסות מימון נטו לאחר מס בסך של כ-50.3 מיליוני ש"ח בגין רווח מעסקאות הגנה על שערי החליפין שאינן מהוות גידור חשבונאי.

ההפסד הכולל ברבעון המדווח, בסך של כ-38.4 מיליוני ש"ח הושפע מהפסד בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים בסך של כ-115 מיליוני ש"ח ומרווח נטו בגין עסקאות גידור בסך של כ-43.4 מיליוני ש"ח. בנוסף, נרשמו הכנסות מימון נטו לאחר מס בסך של כ-36.3 מיליוני ש"ח בגין רווח מעסקאות הגנה על שערי החליפין שאינן מהוות גידור חשבונאי.

כמו כן, 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-9.9% והירידה בשער החליפין הממוצע של הדולר הקנדי, לעומת הש"ח, בשיעור של כ-13.7% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד הביאו לירידה בסעיף זה בסך של כ-12 מיליוני ש"ח בתקופת הדוח. בנטרול השפעת שערי החליפין, חלה ירידה בהכנסות מהשכרת נכסים, בסך של כ-0.1 מיליוני ש"ח. הירידה נובעת בעיקר כתוצאה מנכס שנמכר בישראל בשנה קודמת. ברבעון השני של שנת 2026, נרשמה ירידה בהכנסות מהשכרת נכסים בסך של כ-8.4 מיליוני ש"ח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד. הירידה נובעת בעיקר בגין ירידת שער החליפין הממוצע של האירו אל מול הש"ח בשיעור של כ-15.5% וירידת שער החליפין הממוצע של הדולר הקנדי אל מול הש"ח בשיעור של כ-17.8% אשר הביאו לירידה של כ-8.9 מיליוני ש"ח.

4.2. עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה

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

במחצית הראשונה של שנת 2026, בוצעו על ידי מערכי שווי חיצוניים, בלתי תלויים, הערכות שווי למרבית הנכסים בפולין ולנכס אדגר 360 בתל-אביב. (לפרטים נוספים לגבי הערכות שווי מהותיות/מהותיות מאוד שבוצעו בתקופת הדוח, ראו נספח ג' להלן).

להלן הסיבות העיקריות לשינוי בשווי הנכסים ליום 30 ביוני 2026, ביחס ליום 31 בדצמבר 2025 (במיליוני ש"ח):

הסיבות העיקריות לשערוך	שערוך		מדינה
	Q2	Q1	
עליית מדד בקיזוז ירידה בגין עליית שיעור ההיוון בגין שטח שמתפנה.	1.9	-	ישראל
עלייה בתפוסה ובשכירות למ"ר בקיזוז עלייה בהשקעות.	8.3	1.9	פולין
	10.2	1.9	סה"כ

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

4.3. הוצאות אחזקת נכסים, נטו

הוצאות אחזקת נכסים, בתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ-25.5 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של כ-25.2 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. העלייה נובעת בעיקר מהירידה בתפוסה הממוצעת בקנדה. ברבעון השני של שנת 2026, הסתכמו הוצאות אחזקת נכסים בסך של כ-12.8 מיליוני ש"ח, ללא שינוי בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד.

4.4. הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות, בתקופת הדוח, הסתכמו לסך של כ-27 מיליוני ש"ח, בהשוואה לסך של כ-26.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. סך של כ-3.5 מיליוני ש"ח מתוך הוצאות ההנהלה והכלליות בתקופת הדוח, מיוחסות לפעילות החללים המשותפים תחת מותג החברה Brain Embassy. ברבעון השני של שנת 2026, נרשמה עלייה בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ-0.3 מיליון ש"ח בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד בעיקר בגין עלייה בהוצאות השכר.

4.5. הוצאות מימון, נטו

בתקופת הדוח, ירדו הוצאות המימון נטו של החברה בסך של כ-81.2 מיליוני ש"ח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, וזאת בעיקר כתוצאה מהגורמים הנ"ל:

- בגין הפרשי שער ועסקאות הגנה על שערי החליפין, נרשמה החברה הכנסות מימון בסך של כ-62.4 מיליוני ש"ח, לעומת הוצאות מימון בסך של כ-3.6 מיליוני ש"ח, בתקופה המקבילה אשתקד.
- בגין המדד (כולל השפעת עסקאות הגנה על המדד) נרשמו הוצאות מימון בסך של כ-29.5 מיליוני ש"ח, לעומת הוצאות מימון בסך של כ-42.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

ברבעון השני של שנת 2026, נרשמה ירידה בהוצאות המימון נטו בסך של כ-24.8 מיליוני ש"ח בהשוואה לתקופה מקבילה אשתקד וזאת בעיקר כתוצאה מהגורמים להלן:

- בגין מדד (כולל השפעת עסקאות הגנה על המדד) נרשמו הוצאות מימון בסך של כ-34 מיליוני ש"ח, לעומת הוצאות מימון בסך של כ-30 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.
- בגין הפרשי שער ועסקאות הגנה על שערי החליפין, נרשמו הכנסות מימון בסך של כ-45 מיליוני ש"ח בהשוואה להכנסות מימון בסך של כ-17.7 מיליוני ש"ח, בתקופה מקבילה אשתקד.

4.6. רווח (הפסד) כולל אחר

ההפסד הכולל האחר בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-94.3 מיליוני ש"ח, בהשוואה לרווח כולל אחר בסך של כ-1.1 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. ההפסד הכולל האחר, בתקופת הדוח, הושפע בעיקר מהפסד בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים בסך של כ-158.8 מיליוני ש"ח ומרווח נטו בגין עסקאות גידור בסך של כ-62.4 מיליוני ש"ח. (בנוסף, נרשמו הכנסות מימון נטו לאחר מס בסך של כ-50.3 מיליוני ש"ח בגין רווח מעסקאות הגנה על שערי החליפין שאינן מהוות גידור חשבונאי).

ברבעון השני של שנת 2026 נרשם הפסד כולל אחר בסך של כ-73.3 מיליוני ש"ח, בהשוואה להפסד כולל אחר בסך של כ-35.1 מיליוני ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד. ההפסד הכולל האחר הושפע בעיקר מהפסד בגין התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים בסך של כ-115 מיליוני ש"ח ומרווח נטו בגין עסקאות גידור בסך של כ-43.4 מיליוני ש"ח. (בנוסף, נרשמו הכנסות מימון נטו לאחר מס בסך של כ-36.3 מיליוני ש"ח בגין רווח מעסקאות הגנה על שערי החליפין שאינן מהוות גידור חשבונאי).



5. מידע נוסף לגבי נכס מהותי מאוד

אדגר 360

1-12/2025	1-3/2026	4-6/2026	
1,504,990	1,506,048	1,508,530	שווי הנכס לסוף התקופה (באלפי ש"ח)
92,255	22,853	22,310	NOI בתקופה (באלפי ש"ח)
18,143	-	1,940	רווחי שיעור בתקופה (באלפי ש"ח)
99%	98%	97%	שיעור שיווק לתום התקופה (לפי חוזים חתומים)
98%	98%	97%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (לפי אכלוס בפועל)
62,565	62,640	62,256	שטחים מושכרים בפועל (במ"ר)
96,905	24,345	23,752	סך הכל הכנסות (באלפי ש"ח)
6.1%	6.1%	5.9%	שיעור תשואה בפועל
35	34	34	מספר שוכרים לסוף התקופה (לא כולל Brain Embassy)
128.3	129.6	127.2	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (חודשי, בש"ח) (*)
120.2	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	1-6/25	1-6/26	תזרים מזומנים חיובי (שלילי)
באלפי ש"ח			
137,252	69,991	70,343	פעילות שוטפת
32,256	26,377	125,311	פעילות השקעה
80,558	94,606	(214,925)	פעילות מימון
250,066	190,974	(19,271)	סה"כ

לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת בסך של כ-70.3 מיליוני ש"ח.

בתקופת הדוח, לחברה תזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה בסך של כ-125.3 מיליוני ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות השקעה, בסך של כ-26.4 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-43.8 מיליוני ש"ח. בגין פירעון עסקאות הגנה ופקדונות, התקבלה תמורה נטו בסך של כ-70.7 מיליוני ש"ח ובסך של כ-32.9 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

בתקופת הדוח, לחברה תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של כ-214.9 מיליוני ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שנבע מפעילות מימון בסך של כ-94.6 מיליוני ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. פעילות המימון הושפעה בעיקר מהנפקה 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-183.4 מיליוני ש"ח, מפירעונות קרן של אגרות חוב בסך כולל של כ-217.8 מיליוני ש"ח ומדיבדנד ששולם לבעלי המניות בסך של 34 מיליוני ש"ח.

7. נזילות

ליום 30 ביוני 2026, לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-173 מיליוני ש"ח. על אף הון חוזר שלילי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, דירקטוריון החברה קבע, כי אין חשש סביר ליכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן של התחייבויות 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 מיחזור 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-242 מיליוני ש"ח, הינו אשראי למיחזור ומרביתו נובע מהלוואות מגופים פיננסיים, שכנגדם קיימים שעבודים ראשוניים בדרגה על נדל"ן מניב, עם שיעור מימון ברובו נמוך מ-57%. להערכת דירקטוריון החברה, על פי ניסיון העבר, החברה תוכל למחזר הלוואות מסוג זה בסמוך למועד הפירעון ואף לקבל תוספת מימון בגינן. בנוסף, נכון למועד פרסום הדוח, לחברה מסגרות אשראי מאושרות ולא מנוצלות בסך כולל של 640 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 ודאות כי הנחות והערכות אלו תתממשנה באופן חלקי או מלא, הואיל והינן תלויות בגורמים חיצוניים ומאקרו 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 1 באפריל, 2026 פרעה החברה הלוואה בישראל שהגיעה מועד סיומה, בסך של כ-148.2 מיליוני ש"ח.

לאחר תקופת הדוח, ביום 28 ביולי 2026 עדכנה החברה את מסגרות האשראי המאושרות והבלתי מנוצלות לסך כולל של 640 מיליוני ש"ח (חלף 728 מיליוני ש"ח) לפרטים נוספים ראו סעיף 1.2 לעיל.

ליום 30 ביוני 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 מחויבת החברה, ראו נספח ב' להלן.



9. עודף נכסים על התחייבויות במט"ח במאזן המאוחד ליום 30 ביוני 2026:

מיליוני זלוטי	מיליוני דולר קנדי	מיליוני אירו	
66 (15)	566 (209)	352 (121)	נכסים לא כספיים, נטו התחייבויות כספיות, נטו
51	357	231	עודף נכסים, נטו

החברה נוקטת מדיניות של צמצום והגנה מפני שינויים בשערי המטבע הזר (להלן: "החשיפה המטבעית"), על ידי התאמת המטבע אליו צמוד המימון בחו"ל למטבע אליו צמודות ההכנסות מהנכס הנרכש. יחד עם זאת, נוצרת חשיפה מטבעית, עקב המימון שניתן על ידי החברה באמצעות ההון העצמי או באמצעות אשראי שקלי, וכן כתוצאה מהגידול בהון בחברות הבנות בחו"ל הנובע מהרווחיות השוטפת.

על מנת לצמצם את החשיפה המטבעית כאמור, מבצעת החברה עסקאות הגנה על המט"ח באמצעות עסקאות פורוורד ועסקאות צילינדר.

נכון ליום 30 ביוני 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-115.2 מיליוני אירו ועסקאות הגנה מסוג פורוורד בסך של כ-109 מיליוני אירו.
- בגין החשיפה לשינוי בשער החליפין של הדולר הקנדי/ש"ח, על עודף נכסים בסך של כ-357 מיליוני דולר קנדי, קיימות עסקאות הגנה מסוג צילינדר בסך של כ-188 מיליוני דולר קנדי ועסקאות הגנה מסוג פורוורד בסך של כ-166.4 מיליוני דולר קנדי.

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

להלן המודל המשמש את דירקטוריון החברה להגבלת החשיפה המטבעית בחברה:

א. VAR (Value at Risk): השפעת הסכום בסיכון (מבוסס על השינויים בשערי החליפין בתקופה של כשנתיים האחרונות בפרקי זמן קבועים של 10 ימי מסחר, בהתחשב במקדם המתאם בין המטבעות, ותוך יישום הסתברות של 99.75%), לא תביא לכדי ירידה של יחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים) של החברה מתחת לשיעור של 23%. נכון ליום 30 ביוני 2026 הסכום בסיכון בפועל, על בסיס המודל שאומץ, הסתכם בסך של כ-88 מיליוני ש"ח. השפעת הסכום בסיכון תביא ליחס הון למאזן (בניכוי מזומנים), של כ-29.8% ובהתחשב בהגנות הקיימות תביא ליחס של כ-31.3%.

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 תביא לכדי ירידה של יחס ההון למאזן (בניכוי מזומנים) מתחת לשיעור של 20%. נכון ליום 30 ביוני 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 עלייה בשער החליפין של הדולר הקנדי, ביחס לש"ח, בשיעור של כ-3.4% ועלייה בשער החליפין של האירו, ביחס לש"ח, בשיעור של כ-2.9%. 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 גידול בסך של כ-14 מיליוני ש"ח.

רועי גדיש
מנכ"ל

דורון שנידמן
יו"ר הדירקטוריון

24 באוגוסט, 2026



נספח א' - דוח בסיסי הצמדה

30 ביוני 2026

באלפי ש"ח

ממד	אירו	דולר	דולר קנדי	זלוטי	ללא הצמדה	פריטים לא כספיים	סה"כ
-	8,786	44	102,649	15,038	262,108	-	388,625
-	8,830	-	1,586	-	8,084	-	18,500
-	12,383	-	-	7,980	10,487	-	30,850
-	1,942	-	176	-	6,512	-	8,630
89	4,342	-	6,917	-	-	-	11,348
-	-	-	123	-	-	-	123
41	80,074	-	74,237	303	-	-	154,655
130	116,357	44	185,688	23,321	287,191	-	612,731

רכוש

מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות בגין עסקי נדל"ן
פיקדונות
חייבים ויתרות חובה
מסים שוטפים
הלוואות
נגזרים

יתרות חובה לא כספיות

מסים נדחים
הוצאות מראש
נדל"ן להשקעה
נדל"ן בהקמה
רכוש קבוע
נכסים בלתי מוחשיים

-	-	-	-	-	-	2,115	2,115
-	-	-	-	-	-	8,043	8,043
-	-	-	-	-	-	4,490,479	4,490,479
-	-	-	-	-	-	237,245	237,245
-	-	-	-	-	-	17,587	17,587
-	-	-	-	-	-	2,840	2,840
-	-	-	-	-	-	4,758,309	4,758,309

130	116,357	44	185,688	23,321	287,191	4,758,309	5,371,040
------------	----------------	-----------	----------------	---------------	----------------	------------------	------------------

סה"כ נכסים

התחייבויות

ספקים
נגזרים
התחייבויות אחרות
זכאים ויתרות זכות
מסים לשלם
הלוואות מבנקים ואחרים
אגרות חוב

-	8,978	-	2,127	-	3,601	-	14,706
7,390	272	-	-	120	-	-	7,782
1,407	14,236	-	5,989	-	-	-	21,632
2,084	24,117	-	25,778	676	13,545	-	66,200
50	30	-	-	-	-	-	80
223,659	401,343	-	515,585	34,071	-	-	1,174,658
2,237,037	-	-	-	-	-	-	2,237,037
2,471,627	448,976	-	549,479	34,867	17,146	-	3,522,095

יתרות זכות לא כספיות

הכנסות מראש
מסים נדחים

-	-	-	-	-	-	7,179	7,179
-	-	-	-	-	-	292,542	292,542
-	-	-	-	-	-	299,721	299,721

2,471,627	448,976	-	549,479	34,867	17,146	299,721	3,821,816
------------------	----------------	----------	----------------	---------------	---------------	----------------	------------------

סה"כ התחייבויות



נספח ב' - אגרות החוב שבמחזור

להלן פרטים באשר לאגרות החוב שהחברה הנפיקה ואשר נמצאות במחזור נכון ליום 30 ביוני 2026 (סדרות י"ג הינן מהותיות לחברה) :

שווי נקוב														מועדי תשלום				זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	הערב לתשלום ההתחייבות
סדרה	מועדי הנפקה	ההנפקה	במועד	לתאריך המאזן	מוערך מחדש	ריבית שנצברה	סך הכל שווי בספרים ⁹	שווי בורסאי 30.6.26	שיעור הריבית הנקובה	קרן	ריבית	בסיס הצמדה קרן וריבית							
אלפי ש"ח																			
י'	מרס 2018	183,420	271,490	327,822	3,114	331,617	329,508	שנתית קבועה בשיעור של 2.85%	ביום 1 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל)	ביום 1 בספטמבר 2018 ובימים 1 במרס ו-1 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2027 (כולל)	צמוד למדד שפורסם בחודש מרס 2018								
	אפריל 2018	36,580																	
	מאי 2019	198,726																	
	דצמבר 2019	260,000																	
י"א	דצמבר 2020	150,000	373,800	445,111	2,726	449,867	446,018	שנתית קבועה בשיעור של 2.45%	ביום 31 במרס בכל אחת מהשנים 2022 עד 2030 (כולל)	בימים 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																	
י"ב	ינואר 2022	250,000	531,250	618,992	665	577,993	582,941	שנתית קבועה בשיעור של 0.43%	ביום 31 במרס בכל אחת מהשנים 2026 עד 2031 (כולל)	בימים 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																	
י"ג	יוני 2024	250,000	799,705	842,010	9,680	877,559	923,099	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 03-6389200, פקס 03-6389222. אשת הקשר - עו"ד מיכל אבטליון-ראשונה.

אגרות החוב של החברה אינן ניתנות להמרה.

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

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

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



פירוט אמות מידה פיננסיות לאגרות החוב והלוואות מהותיות:

אגרות החוב סדרות י' עד יג'				
נושא אמת המידה	אמות מידה לסנקציית ריבית	אמות מידה לפירעון מלא	בפועל 30.6.2026	בפועל 31.12.2025
סך ההון	לא יפחת מ-730 מ' ש"ח, 875 מ' ש"ח, 920 מ' ש"ח ו-1,070 מ' ש"ח בסדרות י'-יג', בהתאמה.	לא יפחת לתקופה של 2 רבעונים רצופים מ-630 מ' ש"ח, 780 מ' ש"ח, 820 מ' ש"ח ו-920 מ' ש"ח, בסדרות י' - יג', בהתאמה.	1,549.2- מיליון ש"ח	1,606.9- מיליון ש"ח
יחס הון למאזן בניכוי מזומנים ופקדונות	לא יפחת מ-22% בסדרה י'. ולא יפחת מ-23% בסדרות יא'-יג'.	לא יפחת לתקופה של 2 רבעונים רצופים מ-19% בסדרה י'. ולא יפחת מ-20% בסדרות יא'-יג'.	31.2%-	30.8%-
יחס חוב מאוחד נטו ל- NOI מותאם	לא יעלה על 15.	לא יעלה, במשך שני רבעונים רצופים, על 18 בסדרות י'-יב' ועל 17 בסדרה יג'.	9.7-	9.7-
דירוג אגרות החוב	לא יפחת מ-A3 בסדרות י' -יא' ולא יפחת מ-A2 בסדרות יב'-יג'.	לא יפחת מ-Baa3	A2 (אופק יציב)	A2 (אופק יציב)
אמות מידה לחלוקת דיבידנד (1)				
חוב מאוחד נטו ל-CAP (חוב מאוחד נטו + הון)	לא יעלה על 76%, 75%, 74% ו-73% בסדרות י' - יג' בהתאמה.		66.1%-	66%-
הון לאחר החלוקה	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.		1,549.2- מיליון ש"ח	1,606.9- מיליון ש"ח
דיבידנד בשנה קלנדרית	הדיבידנד בכל שנה קלנדרית, בתקופת הסדרה, לא יעלה על הסך הכולל של ה- FFO הריאלי השנתי והתמורה מממוש נכסים העולה על עלות רכישתם.		בתקופת הדוח, שולמו 34 מיליוני ש"ח דיבידנד.	-

(1) לאחר תקופת הדוח, בחודש אוגוסט 2026, הוכרז דיבידנד בסך 11.5 מיליוני ש"ח. יחס חוב מאוחד נטו ל-CAP לאחר החלוקה כאמור, הינו כ-66.3% וההון לאחר החלוקה הינו כ-1,537.7 מיליון ש"ח.

אמות מידה פיננסיות והעמידה בהן ביחס ליתרת האשראי בסך של כ-98 מיליוני אירו שניתן לנכסים בפולין (אחריות צולבת), למעט הנכסים צ'יסקייגו ו-BMW:

נושא אמת המידה	אמות המידה	30.6.2026	31.12.2025
ממוצע משוקלל של אורך החוזים (WALT)	לא יפחת מ-24 חודשים.	53-	54-
יחס בין יתרה בלתי מסולקת לכלל ההלוואות לבין שווי נכסים (LTV)	לא יעלה על 50% (ויפחת ב-2.5% לאחר שנה ראשונה ולאחר מכן יפחת ב-1.5% בכל שנה). קיימת תקופת ריפוי של 6 חודשים עד לפירעון חלקי. בשיעור מעל 50%, פירעון חלקי מיידי ללא תקופת ריפוי, עד לעמידה מחודשת באמת המידה.	36%-	38%-
שיעור תפוסה ממוצע בכל הנכסים (כולל חוזים בינברתיים)	לא יפחת מ-75%. קיימת תקופת ריפוי של 12 חודשים.	90%-	91%-
יחס הכיסוי ב-12 חודשים האחרונים (על בסיס חוזים שנחתמו) (DSCR)	לא יפחת מ-1.3. קיימת תקופת ריפוי של 6 חודשים עד לפירעון חלקי. ביחס הנמוך מ-1.2 פירעון חלקי מיידי ללא תקופת ריפוי. במקרה שלא יבוצע פירעון חלקי, עד לעמידה מחודשת באמת המידה, המלווה רשאי לדרוש פירעון מלא.	2.21-	2.33-
יחס הכיסוי ב-6 חודשים הקרובים (על בסיס חוזים שנחתמו) (DSCR)		2.19-	2.03-



נספח ג' - הערכות שווי מהותיות/מהותיות מאוד

- א. לפרטים בדבר הערכת שווי מהותית מאוד לנכס אדגר 360 בתל-אביב, שבוצעה בחודש יוני 2026, ראו את הערכת השווי המצורפת לדוח זה.
ב. פרטים בדבר הערכות שווי מהותיות/מהותיות מאוד שבוצעו ברבעון השני לשנת 2026:

זיהוי נושא ההערכה	אדגר 360	Adgar Park West
עיתוי ההערכה	30.6.26	30.6.26
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	1,506,590 אלפי ש"ח	94,252 אלפי אירו
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	1,508,530 אלפי ש"ח	96,230 אלפי אירו
מעריך השווי	גרינברג אולפין ושות'	Jones Lang LaSalle ¹⁰
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה או העולים על היקפים אלה	לפרטים בדבר השכלתו של מעריך השווי, ראו הערכת השווי (המצורפת)	אחת מחברות השמאים הגדולות בעולם, למיטב ידיעת החברה למעריך השווי ניסיון מתאים בביצוע הערכת השווי
תלות במזמין ההערכה	אין	אין
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי	כן	כן
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	היוון דמי השכירות לגבי החוזים הקיימים והיוון לפי דמי השכירות הראויים בשטחים הפנויים. נעשתה ביקורת בשיטת ההשוואה.	DCF היוון תזרים מזומנים ל-10 שנים לפי Discount yield ולאחר מכן היוון לאינסוף מבוסס על השנה האחת עשרה לפי Exit yield. קרקעות סמוכות לפי שיטת ההשוואה
שיעור ההיוון	משרדים - 6.25% למעט חוזים של משרדי ממשלה ושגרירות גרמניה לפי 5.5% חניון - 6.25% מסחרי - 6.75% משרדים ומסחר פנוי 7.25%-7.75%	Discount yield-8.75% Exit yield- 8.5%
שכ"ד מיצג	משרדים מושכרים בחלק הישן - 91 ש"ח למ"ר. משרדים מושכרים בתוספת בניין A- ובבניין C לפי 106 ש"ח בממוצע למ"ר. משרד פנוי לפי 90 ש"ח למ"ר מחסנים פנויים לפי 15 ש"ח למ"ר	לפי 13 אירו לחודש בממוצע למ"ר ו-6 חודשים שכירות חינם. שטחים פנויים אכלוס לאחר 12 חודשים. מסחר 6-13 אירו למ"ר. מחסנים 8 אירו למ"ר. 80 אירו לחנייה תת קרקעית. 50 אירו לחנייה חיצונית. שווי לקרקע לפי 391 אירו לבונה. NOI מייצג 7,647 אלפי אירו. NOI בפועל 3,790, 1-6/2026, (משונת 7,580 אלפי אירו), ההפרש בין ה-NOI המייצג לבין ה-NOI בפועל נובע משיעור התפוסה בנכס, וכן משוכר ממשלתי ששוכר כ-30% מהשטחים להשכרה בדמי שכירות נמוכים ביחס לשוק.
מחירים ששימשו לבסיס ההשוואה	משרדים: 79-160 ש"ח למ"ר. מסחרי: 109-150 ש"ח למ"ר חנייה: 735-1270 ש"ח למקום לחודש.	11.25-16 אירו למ"ר
מספר בסיסי ההשוואה	4 למשרדים וחנייה, 3 למסחר	24 עסקאות שכירות

¹⁰ החברה מקבלת שירותי תיווך וניהול נכסים ממחלקות נפרדות של הפירמה שמבצעת את הערכת השווי.



אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2026

בלתי מבוקרים



אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

דוחות כספיים ביניים מאוחדים ליום 30 ביוני, 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
7-9	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
10-11	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
12-18	באורים לדוחות הכספיים ביניים מאוחדים



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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ החברה והחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או ההפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות ביניים של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-49.1% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני, 2026 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-59.6% וכ-59.5% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
24 באוגוסט, 2026



ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

נכסים שוטפים

422,235	368,266	388,625	מזומנים ושווי מזומנים
18,059	18,733	18,500	לקוחות
18,474	19,956	12,348	פקדונות
99,521	22,795	16,673	חייבים ויתרות חובה
170	173	123	הלוואות
5,539	8,616	11,348	מסים לקבל
77,430	65,325	153,008	נגזרים
641,428	503,864	600,625	

נכסים לא שוטפים

50,353	54,395	18,502	פקדונות
874	735	1,647	נגזרים
13,836	14,535	17,587	רכוש קבוע, נטו
4,739,528	4,872,646	4,490,479	נדל"ן להשקעה
236,000	234,522	237,245	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,842	2,326	2,840	נכסים בלתי מוחשיים
3,133	4,518	2,115	מסים נדחים
5,046,566	5,183,677	4,770,415	
5,687,994	5,687,541	5,371,040	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2025	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	

התחייבויות שוטפות

354,509	357,857	291,837	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
382,074	549,957	388,909	חלויות שוטפות של אגרות חוב
23,747	19,946	14,706	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
3,191	1,833	80	מסים לשלם
82,419	82,783	73,379	זכאים ויתרות זכות
4,410	12,980	4,644	נגזרים
850,350	1,025,356	773,555	

התחייבויות לא שוטפות

1,106,527	1,195,663	882,821	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומגופים פיננסים אחרים
1,819,214	1,743,044	1,848,128	אגרות חוב
4,729	6,494	3,138	נגזרים
-	50	-	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
20,300	20,747	21,632	התחייבויות אחרות
279,955	276,928	292,542	מסים נדחים
3,230,725	3,242,926	3,048,261	

הון

232,588	208,514	232,588	הון מניות
689,491	592,048	696,879	פרמיה על מניות
15,011	8,045	10,444	קרנות אחרות
(455,644)	(409,375)	(552,043)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
1,125,473	1,020,027	1,161,356	יתרת רווח
1,606,919	1,419,259	1,549,224	סך הכל הון
5,687,994	5,687,541	5,371,040	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

24 באוגוסט, 2026

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



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
הכנסות					
338,283	85,872	77,466	170,685	158,600	הכנסות מהשכרת נכסים
4,599	19,019	10,155	22,239	12,139	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
66,825	-	-	-	-	בהקמה, נטו
					רווח מהפקעת נכס
409,707	104,891	87,621	192,924	170,739	
הוצאות					
51,532	12,751	12,788	25,236	25,541	אחזקת נכסים, נטו
55,796	13,703	13,961	26,588	26,992	הנהלה וכלליות
107,328	26,454	26,749	51,824	52,533	
302,379	78,437	60,872	141,100	118,206	רווח לפני מימון
58,985	22,127	50,758	5,023	73,953	הכנסות מימון
(201,342)	(65,520)	(69,385)	(112,303)	(100,051)	הוצאות מימון
(142,357)	(43,393)	(18,627)	(107,280)	(26,098)	הוצאות מימון, נטו
160,022	35,044	42,245	33,820	92,108	רווח לפני מיסים על הכנסה
(31,917)	(9,357)	(7,285)	(11,161)	(22,225)	מיסים על ההכנסה
128,105	25,687	34,960	22,659	69,883	רווח נקי
רווח נקי למניה (בש"ח)					
0.74	0.16	0.19	0.14	0.37	רווח נקי בסיסי ומדולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
128,105	25,687	34,960	22,659	69,883	רווח נקי
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					<u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u>
-	-	-	-	80	הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
					<u>סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>
(1,329)	(3,394)	(1,738)	(2,895)	2,010	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור שערי ריבית, נטו
34,372	20,862	43,433	(3,093)	62,402	רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור שערי חליפין, נטו
(76,632)	(52,573)	(115,013)	7,102	(158,801)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(43,589)	(35,105)	(73,318)	1,114	(94,389)	סה"כ סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
(43,589)	(35,105)	(73,318)	1,114	(94,309)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
84,516	(9,418)	(38,358)	23,773	(24,426)	סה"כ רווח (הפסד) כולל

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות אחרות	דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ הון
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
232,588	689,491	15,011	(455,644)	1,125,473	1,606,919
-	-	-	-	69,883	69,883
-	-	2,090	(96,399)	-	(94,309)
-	-	2,090	(96,399)	69,883	(24,426)
-	7,388	(6,657)	-	-	731
-	-	-	-	(34,000)	(34,000)
232,588	696,879	10,444	(552,043)	1,161,356	1,549,224
יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)					
רווח נקי					
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר					
סה"כ רווח (הפסד) כולל					
תשלום מבוסס מניות					
דיבידנד מוכרז לבעלי מניות החברה					
יתרה ליום 30 ביוני, 2026					
הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות אחרות	דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ הון
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
208,514	592,048	10,918	(413,384)	997,368	1,395,464
-	-	-	-	22,659	22,659
-	-	(2,895)	4,009	-	1,114
-	-	(2,895)	4,009	22,659	23,773
-	-	22	-	-	22
208,514	592,048	8,045	(409,375)	1,020,027	1,419,259
יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)					
רווח נקי					
סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר					
סה"כ רווח (הפסד) כולל					
תשלום מבוסס מניות					
יתרה ליום 30 ביוני, 2025					

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
232,588	696,879	11,498	(480,463)	1,140,396	1,600,898
-	-	-	-	34,960	34,960
-	-	(1,738)	(71,580)	-	(73,318)
-	-	(1,738)	(71,580)	34,960	(38,358)
-	-	684	-	-	684
-	-	-	-	(14,000)	(14,000)
232,588	696,879	10,444	(552,043)	1,161,356	1,549,224

יתרה ליום 1 באפריל, 2026

רווח נקי

סה"כ הפסד כולל אחר

סה"כ הפסד כולל

תשלום מבוסס מניות

דיבידנד מוכרז לבעלי מניות החברה

יתרה ליום 30 ביוני, 2026

הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
208,514	592,048	11,439	(377,664)	994,340	1,428,677
-	-	-	-	25,687	25,687
-	-	(3,394)	(31,711)	-	(35,105)
-	-	(3,394)	(31,711)	25,687	(9,418)
208,514	592,048	8,045	(409,375)	1,020,027	1,419,259

יתרה ליום 1 באפריל, 2025

רווח נקי

סה"כ הפסד כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

יתרה ליום 30 ביוני, 2025



הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות אחרות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	יתרת רווח	סה"כ
מבוקר					
אלפי ש"ח					
208,514	592,048	10,918	(413,384)	997,368	1,395,464
-	-	-	-	128,105	128,105
-	-	(1,329)	(42,260)	-	(43,589)
-	-	(1,329)	(42,260)	128,105	84,516
24,074	97,443	5,400	-	-	126,917
-	-	22	-	-	22
232,588	689,491	15,011	(455,644)	1,125,473	1,606,919

יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)

רווח נקי

סה"כ הפסד כולל אחר

סה"כ רווח (הפסד) כולל

הנפקת הון מניות וכתבי אופציה

תשלום מבוסס מניות

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 30 ביוני 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

128,105	25,687	34,960	22,659	69,883	רווח נקי
---------	--------	--------	--------	--------	----------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי
מזומנים מפעילות שוטפת:

(50)	-	-	-	-	התאמות לסעיפי רווח או הפסד: שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו הוצאות מימון, נטו הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו פחת והפחתות מסים על ההכנסה עלות תשלום מבוסס מניות
(4,599)	(19,019)	(10,155)	(22,239)	(12,139)	
142,357	43,393	18,627	107,280	26,098	
26	-	(66)	(1)	(66)	
13,948	3,530	3,326	6,922	6,786	
31,917	9,357	7,285	11,161	22,225	
22	-	684	22	731	

183,621	37,261	19,701	103,145	43,635	
---------	--------	--------	---------	--------	--

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(4)	5,306	(3,118)	687	(1,851)	ירידה (עלייה) בלקוחות
(65,448)	595	3,075	(1,802)	1,866	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(9)	5,369	569	661	939	
8,754	(5,148)	4,472	487	4,341	
(56,707)	6,122	4,998	33	5,295	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה
עבור:

(128,825)	(26,217)	(30,466)	(62,173)	(60,299)	ריבית ששולמה
17,740	4,212	3,624	8,263	22,086	ריבית שהתקבלה
(9,334)	(1,427)	(1,540)	(4,588)	(10,549)	מסים ששולמו
2,652	1,724	0	2,652	292	מסים שהתקבלו

(117,767)	(21,708)	(28,382)	(55,846)	(48,470)	
-----------	----------	----------	----------	----------	--

137,252	47,362	31,277	69,991	70,343	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
---------	--------	--------	--------	--------	---------------------------------



דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(8,687)	(8,471)	27,057	(10,011)	32,941
47,000	-	-	46,500	65,728
(496)	-	-	-	(588)
(7,975)	(3,629)	(1,457)	(4,974)	(2,760)
87,716	1,754	54,474	27,063	73,482
(85,219)	(25,958)	(18,108)	(42,610)	(40,613)
(17,631)	(4,396)	(1,074)	(10,832)	(1,207)
(1,466)	(567)	(1,465)	(912)	(1,779)
131	-	315	2	315
(5,639)	(1,347)	-	(3,118)	-
(987)	(113)	(88)	(250)	(248)
25,484	-	-	25,484	-
25	22	17	35	40
32,256	(42,705)	59,671	26,377	125,311
-	-	-	-	148,200
-	-	(148,200)	-	(148,200)
(73,641)	(15,740)	(17,646)	(42,550)	(183,428)
(424)	(105)	(102)	(210)	(209)
126,917	-	(34,000)	-	(34,000)
2,852	345	-	2,225	-
(43)	-	(1,065)	-	(1,065)
(356,105)	-	-	(25,660)	(217,777)
381,002	-	(66)	160,801	221,554
80,558	(15,500)	(201,079)	94,606	(214,925)
(3,094)	(2,754)	(11,789)	2,029	(14,339)
246,972	(13,597)	(121,920)	193,003	(33,610)
175,263	381,863	510,545	175,263	422,235
422,235	368,266	388,625	368,266	388,625
14,075	14,679	9,898	14,679	9,898

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

פרעון (הפקדה) בפקדונות, נטו
תמורה מממוש 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 מממוש 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 (ששימשו
לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

קבלת אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
פרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות לזמן ארוך
פרעון התחייבות בגין חכירה
דיבידנד ששולם
הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
תמורה מעסקאות 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

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה
(א) פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים

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

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.



באור 1: - כללי

א. דוחות כספיים אלה נערכו במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות כספיים אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם. (להלן הדוחות הכספיים השנתיים).

ב. ליום 30 ביוני 2026, לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ-173 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, נכון למועד פרסום הדוח, לחברה מסגרות אשראי מאושרות ובלתי מנוצלות בסך של 640 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 תנודתיות משמעותית במחירי האנרגיה, לרבות מחירי הנפט ותנודתיות בשערי מטבע חוץ. בחודש אפריל 2026 הוכרזה הפסקת אש מול איראן אשר הביאה לירידה משמעותית בהיקף הלחימה ובחודש יוני נחתם מזכר הבנות בין ארצות הברית לאיראן שנועד להוות בסיס להסכם סיום הלחימה. כמו כן, נחתם הסכם מסגרת בין ישראל ולבנון בתיווכה של ארצות הברית במטרה להגיע להסדרה באזור. עם זאת, רמת אי הודאות והמתיחות הגאופוליטית נותרה גבוהה, ואף בחודש יולי 2026 היו מספר תקיפות הדדיות ביעדים באיראן ובבסיסים אמריקאים במזרח התיכון, אם כי בעצימות נמוכה יותר.

נכון למועד פרסום הדוח, למצב הגאופוליטי, לא קיימת השפעה מהותית על פעילות החברה בישראל (כ-60% מההכנסות של החברה הינן מחוץ לישראל). להערכת החברה, ככל שתהיה חזרה למלחמה בעצימות גבוהה לרבות התרחבות לחזיתות נוספות, האמור עלול להוביל לפגיעה במשק הישראלי בכלל ושווק 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

ליום	שער החליפין היציג של			המדד הידוע חודש יוני בנקודות (*)
	זלוטי פולין	דולר קנדי	אירו	
30.6.2026	0.790	2.092	3.395	266.5
30.6.2025	0.932	2.467	3.955	261.4
31.12.2025	0.887	2.328	3.746	263.4
שיעור השינוי בתקופה				
	%	%	%	%
יוני 2026 (6 חודשים)	(10.9)	(10.1)	(9.4)	1.2
יוני 2026 (3 חודשים)	(6.8)	(7.9)	(6.6)	1.3
יוני 2025 (6 חודשים)	5.0	(2.7)	4.2	1.6
יוני 2025 (3 חודשים)	(3.0)	(4.7)	(1.7)	1.3
דצמבר 2025 (12 חודשים)	(0.1)	(8.2)	(1.3)	2.4

(*) 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:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026					
ישראל	פולין	קנדה	בלגיה	סה"כ	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
63,614	53,515	38,799	8,363	164,291	הכנסות מהשכרת נכסים לפני הפחתות
(90)	(166)	(5,435)	-	(5,691)	הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים
<u>63,524</u>	<u>53,349</u>	<u>33,364</u>	<u>8,363</u>	<u>158,600</u>	סה"כ הכנסות
<u>48,476</u>	<u>45,768</u>	<u>19,680</u>	<u>4,282</u>	118,206	תוצאות המגזר
				(26,098)	הוצאות מימון, נטו
				<u>92,108</u>	רווח לפני מסים על ההכנסה
<u>1,940</u>	<u>10,199</u>	-	-	12,139	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו



באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025					
ישראל	פולין	קנדה	בלגיה	סה"כ	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
64,382	58,307	44,575	9,378	176,642	הכנסות מהשכרת נכסים לפני הפחתות
(45)	(189)	(5,723)	-	(5,957)	הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים
64,337	58,118	38,852	9,378	170,685	סה"כ הכנסות
65,441	44,156	25,852	5,651	141,100	תוצאות המגזר
				(107,280)	הוצאות מימון, נטו
				33,820	רווח לפני מסים על ההכנסה
17,049	5,190	-	-	22,239	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026					
ישראל	פולין	קנדה	בלגיה	סה"כ	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
31,640	25,905	18,495	4,184	80,224	הכנסות מהשכרת נכסים לפני הפחתות
(43)	(78)	(2,637)	-	(2,758)	הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים
31,597	25,827	15,858	4,184	77,466	סה"כ הכנסות
24,532	24,775	9,228	2,337	60,872	תוצאות המגזר
				(18,627)	הוצאות מימון, נטו
				42,245	רווח לפני מסים על ההכנסה
1,940	8,215	-	-	10,155	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו



באור 4: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025					
ישראל	פולין	קנדה	בלגיה	סה"כ	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
31,858	30,049	22,038	4,962	88,907	הכנסות מהשכרת נכסים לפני הפחתות
(22)	(98)	(2,915)	-	(3,035)	הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים
31,836	29,951	19,123	4,962	85,872	סה"כ הכנסות
40,771	22,015	12,621	3,030	78,437	תוצאות המגזר
				(43,393)	הוצאות מימון, נטו
				35,044	רווח לפני מסים על ההכנסה
17,049	1,970	-	-	19,019	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025					
ישראל	פולין	קנדה	בלגיה	סה"כ	
אלפי ש"ח					
128,892	116,993	85,629	18,732	350,246	הכנסות מהשכרת נכסים לפני הפחתות
(99)	(370)	(11,494)	-	(11,963)	הפחתת תמריצים נדחים לשוכרים
128,793	116,623	74,135	18,732	338,283	סה"כ הכנסות
97,347	88,300	106,946	9,786	302,379	תוצאות המגזר
				(142,357)	הוצאות מימון, נטו
				160,022	רווח לפני מסים על ההכנסה
1,400	9,517	(3,505)	(2,813)	4,599	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
-	-	66,825	-	66,825	רווח ממכירת/הפקעת נכס



באור 5:- מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן

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

ליום 31 בדצמבר 2025		ליום 30 ביוני 2025		ליום 30 ביוני 2026		התחייבויות פיננסיות:
יתרה		יתרה		יתרה		
בספרים	שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	בספרים	שווי הוגן	
מבוקר		בלתי מבוקר				
		אלפי ש"ח				
965,792	969,355	1,002,941	1,022,617	733,755	739,244	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (1)
2,228,567	2,201,288	2,298,783	2,293,001	2,281,566	2,237,037	אגרות חוב (כולל ריבית לשלם) (2)
3,194,359	3,170,643	3,301,724	3,315,618	3,015,321	2,976,281	

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

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

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

ב. סיווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

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

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

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

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



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 30 ביוני 2026 החברה מחזיקה במכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לפי הסיווגים כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2025			ליום 30 ביוני 2025			ליום 30 ביוני 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	-	-	66,060	-	-	154,655	-
-	9,139	-	-	19,474	-	-	7,782	-

נכסים פיננסיים
הנמדדים בשווי הוגן
נגזרים

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) בדוח התקופתי 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% לכל 1 ש"ח ע.ג. של מניה). הדיבידנד שולם בחודש אפריל, 2026. 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% לכל 1 ש"ח ע.ג. של מניה). הדיבידנד שולם בחודש יוני, 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 שנתיים 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 שנתי 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

ביום 24 באוגוסט 2026, אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות הדיבידנד של החברה, חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של כ-11.5 מיליוני ש"ח (המהווה כ-6.1 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. של מניה).



אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

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

ליום 30 ביוני, 2026

בלתי מבוקרים



אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים המיוחסים לחברה

ליום 30 ביוני, 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 ד'38

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2026 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.



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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) ליום 30 ביוני, 2026 לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי ההתחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של כ-962,712 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני, 2026 ואשר חלקה של החברה ברווחי החברות הנ"ל הסתכם לסך של כ-14,578 וכ-9,211 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידורים, 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 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
24 באוגוסט, 2026



אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 30 ביוני 2025	ליום 30 ביוני 2026	
מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
341,320	276,217	260,595	נכסים שוטפים
14,808	18,876	9,600	מזומנים ושווי מזומנים
2,872	4,770	7,194	פקדונות
10,695	12,063	8,989	לקוחות
34	94	79	חייבים ויתרות חובה
76,604	63,332	151,992	מסים לקבל
			נגזרים
446,333	375,352	438,449	
9	19	9	נכסים לא שוטפים
-	-	41	פקדונות
663,364	682,812	593,004	נגזרים
1,068,610	1,043,040	979,838	הלוואות לחברות מוחזקות
1,871,194	1,868,397	1,878,306	חברות מוחזקות
236,000	234,522	237,245	נדל"ן להשקעה
8,439	8,690	10,747	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,806	2,323	2,789	רכוש קבוע
			נכסים בלתי מוחשיים
3,850,422	3,839,803	3,701,979	
4,296,755	4,215,155	4,140,428	
163,755	169,042	10,415	התחייבויות שוטפות
2,873	1,329	2,899	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
15,656	20,268	16,022	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
382,074	549,957	388,909	זכאים ויתרות זכות
2,806	10,921	4,376	חלות שוטפת של אגרות חוב
			נגזרים
567,164	751,517	422,621	
216,111	219,251	213,244	התחייבויות לא שוטפות
1,819,214	1,743,044	1,848,128	הלוואות מתאגידים בנקאיים
-	50	-	אגרות חוב
4,378	3,636	3,010	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
11	11	1,407	נגזרים
82,958	78,387	102,794	התחייבויות אחרות
			מסים נדחים
2,122,672	2,044,379	2,168,583	
232,588	208,514	232,588	הון
689,491	592,048	696,879	הון המניות
15,011	8,045	10,444	פרמיה על מניות
(455,644)	(409,375)	(552,043)	קרנות אחרות
1,125,473	1,020,027	1,161,356	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
			יתרת רווח
1,606,919	1,419,259	1,549,224	
4,296,755	4,215,155	4,140,428	
המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים ומהמידע הכספי הנפרד.			
24 באוגוסט, 2026			
מנור ליאת	גדיש רועי	שנידמן דורון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"לית כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	



נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2026	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר				
אלפי ש"ח					
					הכנסות
124,235	30,754	30,583	62,046	61,382	הכנסות מהשכרת נכסים
1,400	17,049	1,940	17,049	1,940	עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
125,635	47,803	32,523	79,095	63,322	
					הוצאות
8,074	1,978	2,327	3,673	4,296	הוצאות אחזקה, נטו
24,843	6,189	6,666	12,346	12,673	הנהלה וכלליות
32,917	8,167	8,993	16,019	16,969	
92,718	39,636	23,530	63,076	46,353	רווח לפני הוצאות מימון
68,525 (133,964)	28,090 (47,498)	55,218 (54,486)	16,414 (77,190)	83,333 (69,248)	הכנסות מימון הוצאות מימון
(65,439)	(19,408)	732	(60,776)	14,085	הוצאות מימון, נטו
27,279	20,228	24,262	2,300	60,438	רווח לפני מסים על ההכנסה
(2,623)	(3,693)	(509)	(1,188)	(9,650)	מסים על ההכנסה
24,656	16,535	23,753	1,112	50,788	רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
103,449	9,152	11,207	21,547	19,095	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
128,105	25,687	34,960	22,659	69,883	רווח נקי

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



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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
128,105	25,687	34,960	22,659	69,883	רווח נקי
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת המס):
					סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
					הערכה מחדש בגין שערוך רכוש קבוע
-	-	-	-	80	
					סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
					רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור שערי ריבית, נטו
(1,329)	(3,394)	(1,738)	(2,895)	2,010	
					רווח (הפסד) בגין עסקאות גידור שערי חליפין, נטו
34,372	20,862	43,433	(3,093)	62,402	
					התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(76,632)	(52,573)	(115,013)	7,102	(158,801)	
					סה"כ סכומים שיסווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד
(43,589)	(35,105)	(73,318)	1,114	(94,389)	
					סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
(43,589)	(35,105)	(73,318)	1,114	(94,309)	
					סה"כ רווח (הפסד) כולל
84,516	(9,418)	(38,358)	23,773	(24,426)	

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



נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני		
2025	2025	2026	2025	2026
מבוקר	בלתי מבוקר			
	אלפי ש"ח			

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

128,105	25,687	34,960	22,659	69,883	רווח נקי המיוחס לחברה
					התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:
(103,449)	(9,152)	(11,207)	(21,547)	(19,095)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
1,784	437	520	858	1,019	פחת והפחתות
(1,400)	(17,049)	(1,940)	(17,049)	(1,940)	ירידת ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
65,439	19,408	(732)	60,776	(14,085)	בהקמה, נטו
27	(1)	(66)	(1)	(66)	הוצאות מימון, נטו
2,623	3,693	509	1,188	9,650	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
(50)	-	0	-	-	מסים על הכנסה
22	-	496	19	530	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים
					תשלום מבוסס מניות
(35,004)	(2,664)	(12,420)	24,244	(23,987)	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(264)	2,991	(1,868)	(1,662)	(4,322)	ירידה (עלייה) בלקוחות
2,007	1,204	2,233	118	1,682	ירידה בחייבים ויתרות חובה
2,149	(750)	(510)	60	(461)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני
(3,153)	(8,435)	1,021	(4,374)	(139)	שירותים
					עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
739	(4,990)	876	(5,858)	(3,240)	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה
עבור:

(72,714)	(12,276)	(17,647)	(33,429)	(34,180)	ריבית ששולמה
24,482	4,207	18,162	17,574	22,208	ריבית שהתקבלה
(90)	(30)	(23)	(60)	(45)	מסים ששולמו
(48,322)	(8,099)	492	(15,915)	(12,017)	

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת של
החברה

45,518	9,934	23,908	25,130	30,639	
--------	-------	--------	--------	--------	--

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	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025	ל-6 החודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(19,868)	(3,465)	(605)	(7,244)	(4,586)	<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>
47,000	-	-	46,500	-	השקעות בנדל"ן להשקעה
(496)	-	-	-	-	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
4,825	4,500	3,192	4,500	3,192	מסים ששולמו בגין מכירת נדל"ן
(7,975)	(3,629)	(1,457)	(4,974)	(2,760)	דיבידנד שהתקבל מחברות בנות
87,716	1,754	54,474	27,063	73,482	תשלום בגין עסקאות הגנה
(17,631)	(4,396)	(1,074)	(10,832)	(1,207)	תמורה בגין עסקאות הגנה
(5,639)	(1,347)	-	(3,118)	-	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(921)	(5,000)	-	(5,000)	5,208	היוון ריבית ששולמה לנדל"ן להשקעה בהקמה
(1,222)	(326)	(1,120)	(671)	(1,372)	פדיון (הפקדה) מפיקדונות, נטו
(953)	(113)	(90)	(250)	(228)	רכישת רכוש קבוע
131	2	315	2	315	רכישת נכסים בלתי מוחשיים
(11,184)	(686)	8,710	(11,401)	6,758	תמורה מממוש רכוש קבוע
					מתן הלוואות חברות מוחזקות, נטו
73,783	(12,706)	62,345	34,575	78,802	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
					השקעה של החברה
-	-	(148,200)	-	-	<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>
(34,824)	(5,700)	(2,234)	(23,304)	(158,651)	קבלה (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים
(424)	(105)	(102)	(210)	(209)	בנקאיים, נטו
126,917	-	-	-	-	פרעון הלוואות לזמן ארוך
-	-	(34,000)	-	(34,000)	פרעון התחייבות בגין חכירה
2,852	345	-	2,225	-	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
(43)	-	(1,065)	-	(1,065)	דיבידנד ששולם
(356,105)	-	-	(25,660)	(217,777)	תמורה מפירעון בגין עסקאות הגנה על המדד
381,002	-	(66)	160,801	221,554	תשלום בגין עסקאות הגנה על המדד
					פרעון אגרות חוב
					הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
119,375	(5,460)	(185,667)	113,852	(190,148)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות)
					מימון של החברה
47	(75)	4	63	(18)	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
238,723	(8,307)	(99,410)	173,620	(80,725)	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
102,597	284,524	360,005	102,597	341,320	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</u>
341,320	276,217	260,595	276,217	260,595	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</u>
					<u>(א) פעולות מהותיות שאינן כרוכות בתזרימי</u>
					<u>מזומנים</u>
					רכישת רכוש קבוע, נדל"ן להשקעה ונדל"ן
					להשקעה בהקמה כנגד זכאים, ספקים ונותני
					שירותים
1,275	6,475	2,248	6,475	2,248	

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



באור 1:- כללי

א. מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו 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.

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 לרבות חלוקות דיבידנד, 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 בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנתיימה ביום 31 במרס 2026 (להלן – "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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



הצהרת מנהלים

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

אני, רועי גדיש, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח הרבעוני של אדגר השקעות ופיתוח בע"מ (להלן – התאגיד) לרבעון השני 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 הרבעוני האחרון ליום 31 במרס 2026 לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.

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

רועי גדיש, מנכ"ל

24 באוגוסט 2026



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

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



24 באוגוסט, 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 24 באוגוסט, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 24 באוגוסט, 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2026 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 138 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון