



מצגת משקיעים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ | אוגוסט 2026



הבהרה משפטית

המידע הנכלל במצגת זו מבוסס על המידע שנכלל בדוח הרבעוני ליום 30 ביוני, 2026 ובדוח התקופתי של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025 כפי שפורסמו ביום 24 באוגוסט, 2026 וביום 24 במרס, 2026 (אסמכתאות מס' 2026-01-079337 ומס' 2026-01-026616) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) וכן על מצגות ודיווחים מידיים קודמים אותם פרסמה החברה ואינו מחליף עיון בדיווחי החברה האמורים.

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

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

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

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

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

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

יובהר כי החברה אינה מתחייבת לעדכן את המידע הכלול במצגת.





אדגר השקעות ופיתוח בע"מ 30.6.2026

תפוסה

85%

שווי נדל"ן

4.7 מיליארד ש"ח

שטח בבעלות

409 אלפי מ"ר

שטח מנוהל

541 אלפי מ"ר

יחס חוב נטו ל-CAP

* 62.1%

FFO

1-6/26

50.7 מיליוני ש"ח

NOI

1-6/26

138.8 מיליוני ש"ח

דיבידנד

25.5 מיליון ש"ח בגין 1-6/26.
מדיניות דיבידנד לשנת 2026,
50% מה-FFO

רווח נקי

1-6/2026

70 מיליוני ש"ח

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



אסטרטגיה

צוות ניהול מקצועי מקומי

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

רכישת נכסים אסטרטגיים

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

בחירת שוק ממוקדת

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

סביבה ירוקה

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

אסטרטגיה דינמית למימוש הזדמנויות

תזמון מימושים וניצול הזדמנויות השקעה חדשות למיקסום הערך בתיק הנכסים

מעקב צמוד אחר התפתחות מגמות ושינויים בשוק

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



תיקי הנכסים של החברה | חלוקה גיאוגרפית 30.6.2026

מדינה	ישראל	פולין	קנדה	בלגיה	סה"כ
מיקוד תיק נכסים	תל-אביב	ורשה	טורונטו	אנטוורפן	
מספר נכסים (כולל נכס בהקמה) (1)	5	9	22	3	39
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 30.6.26)	96%	86%	78%	85%	85%
שווי נדל"ן להשקעה (ללא קרקעות) (במיליוני ש"ח)	1,878	1,049	953	225	4,105
שווי קרקעות וזכויות בנייה (במיליוני ש"ח)	-	55	330	-	385
שווי נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)	237	-	-	-	237
שיעורי היוון (ממוצע)	6.2%	8.6%	6.78%	6.9%	

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





זכויות הבנייה בקרקעות

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

(*) בנוסף, בנכס 120 בלור החברה פועלת לקבלת זכויות נוספות למגורים ו/או משרדים ובכוונתה להגיש תוכנית לאישור בהיקף בטווח של כ-6.106-63.7 אלפי מ"ר (חלק החברה 50%).

(1) מתקן בהספק של 16 מגה וואט.

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





המוצרים שלנו

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

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

משרדים קלאסי

מסחר

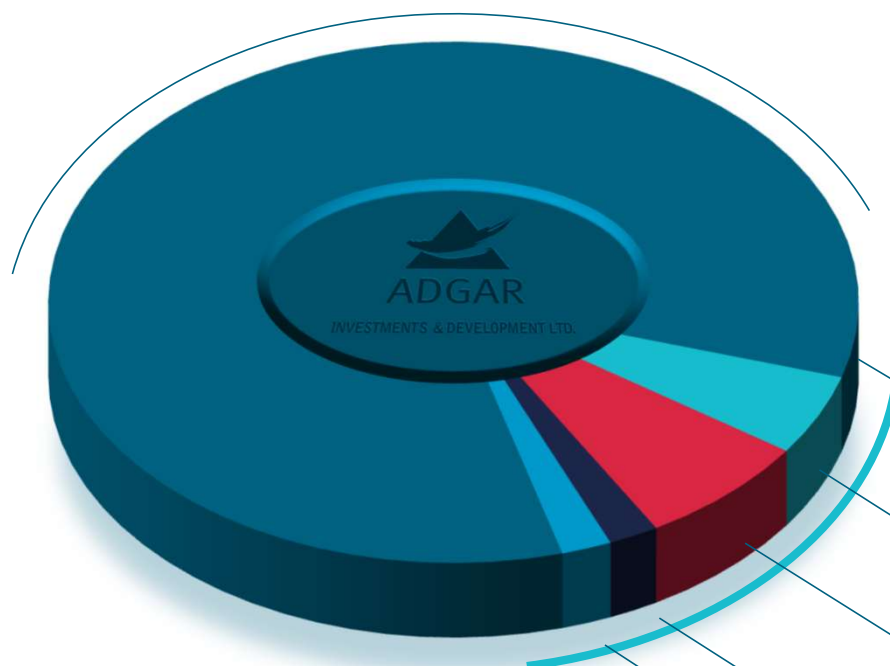


חללים משותפים

Service Office

משרדים מוכנים עם חבילת שירות בסיסית

דאטה סנטר





היתרון האסטרטגי לאדגר כבעלת הנכס



The Brain Embassy

מודל שמשיא ערך לאדגר ולשוכרים כאחד

יתרונות מודל חללי העבודה

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

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

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

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

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

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

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

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





היקף פעילות גלובלי
כולל בשלוש מדינות
מרכזיות

סה"כ שטח
כ-42 אלפי מ"ר

מיקומים נגישים
בצירי תחבורה
מרכזיים



The Brain Embassy

מודל גלובלי מוכח המתרחב לשווקים חדשים

30.6.2026			מדינה	מיקום
מחיר יעד ממוצע למ"ר בניכוי כל ההוצאות			שטח (מ"ר)	המיוחסות (נקודת איזון יזמית)
סך ההכנסה ביחס ליעד (לפי ממוצע רבעון 2/2026)				
84%	110 ש"ח	5,188	ישראל	תל-אביב
52% (1)	65 ש"ח	3,816	ישראל	ראש העין
90%	16 אירו	29,005	פולין	ורשה
72%	12 אירו	4,211	בלגיה	אנטוורפן

(1) בחודש ספטמבר 2025, החל אכלוס הרחבת המתחם בכ-2,000 מ"ר נוספים.

היעד האסטרטגי הבא:
קנדה 🇨🇦

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





Adgar Data Center

תחילת הפעילות

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

הרחבת הפעילות לבניין החברה בראש העין

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

NOI בתפוסה מלאה כ-11 מיליוני ש"ח.

בהמשך *

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

בכוונת החברה להשכיר את השטח ברמת מעטפת או גמר מלא.



SLA



מודל פיננסי



טכנולוגיה והנדסה



מתקנים גלובליים

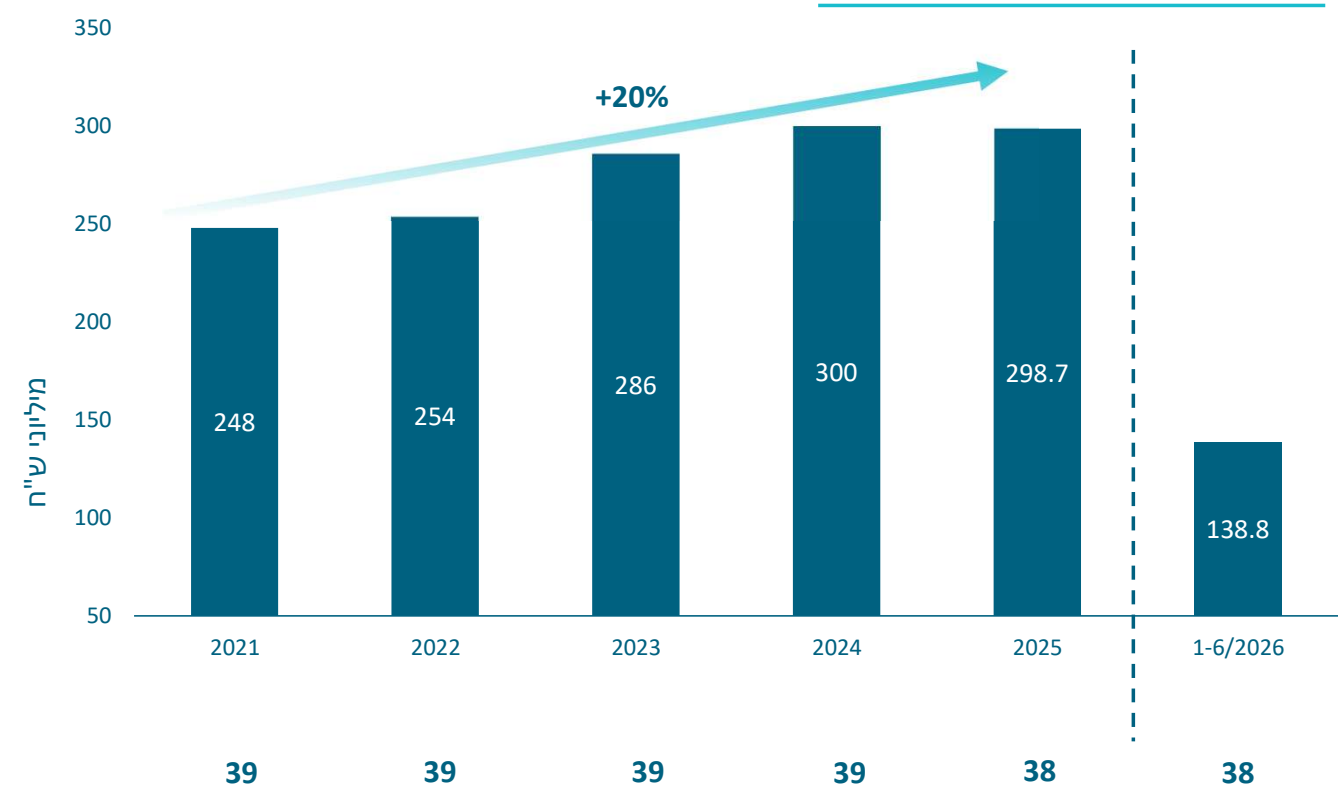


פריסה גלובלית



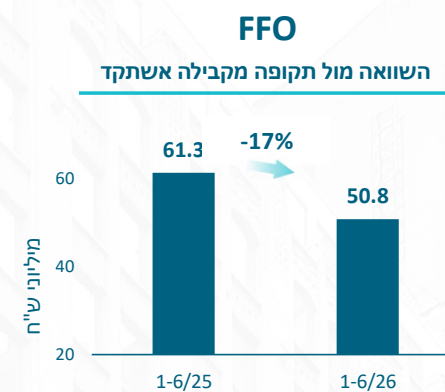
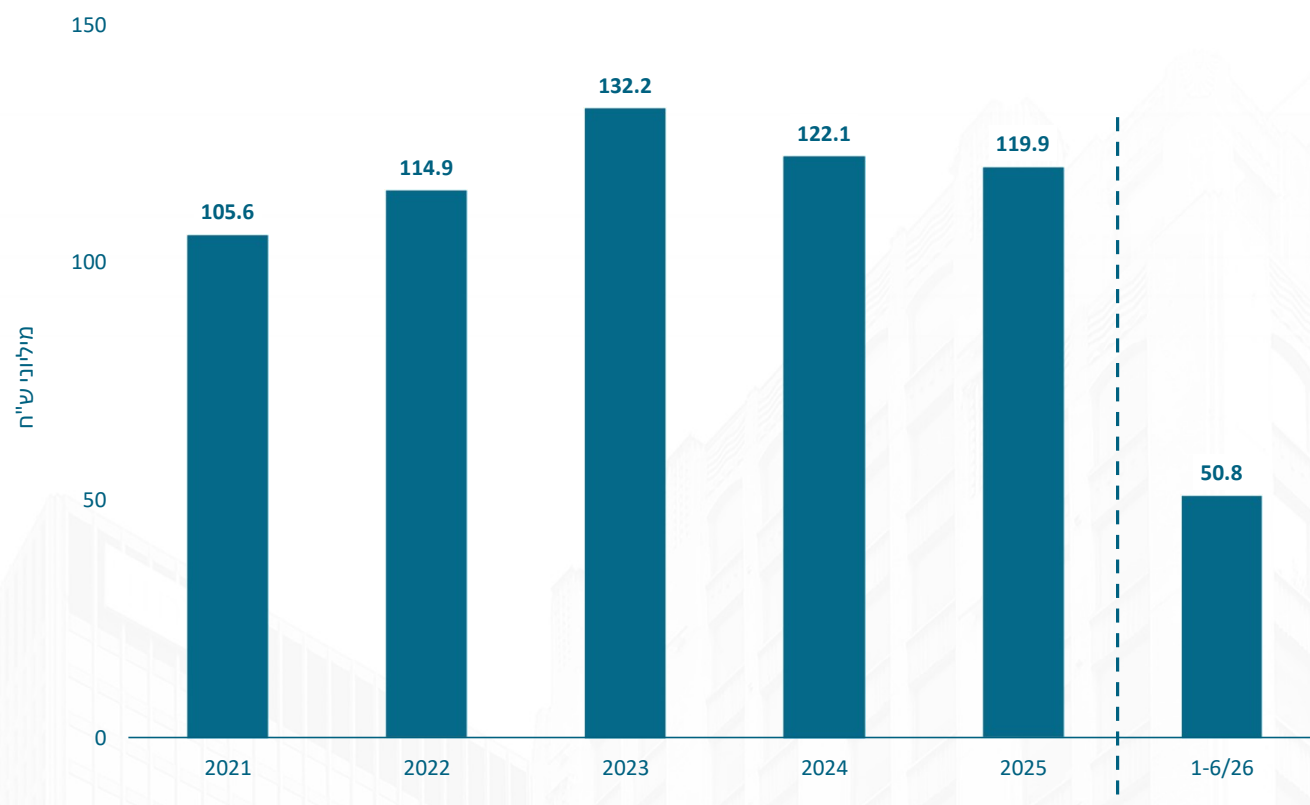


התפתחות ה- NOI על פני השנים





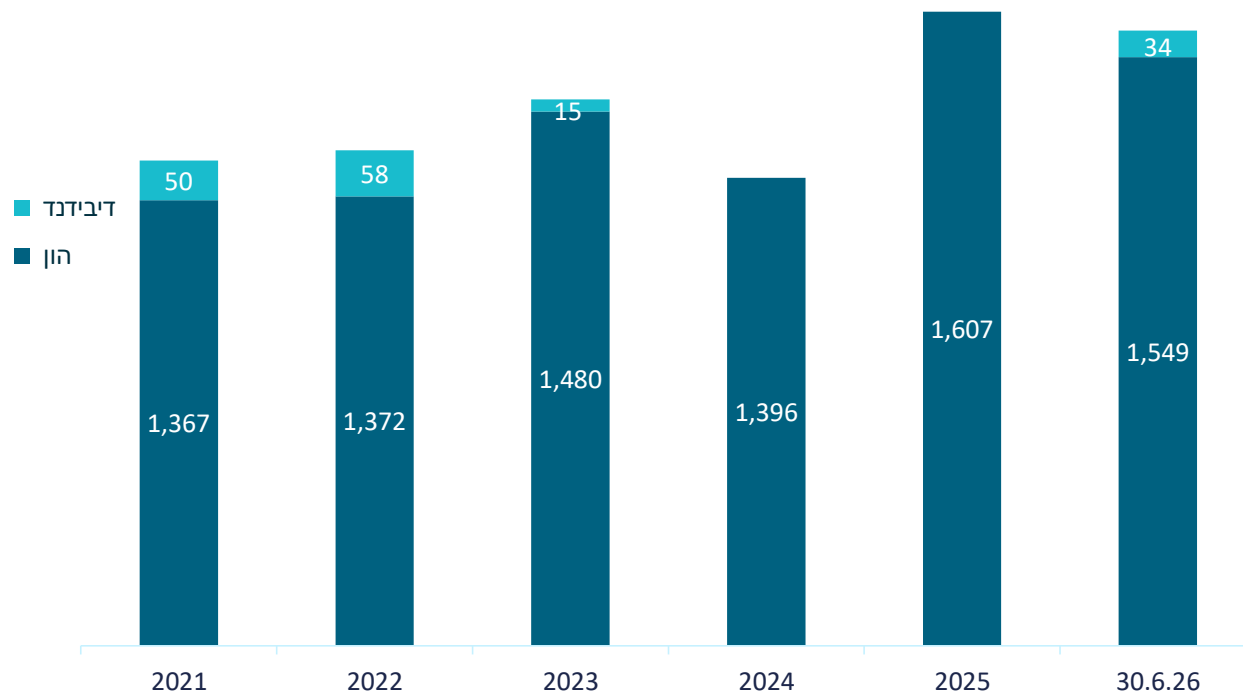
FFO ריאלי (גישת הנהלה)⁽¹⁾



(1) לפרטים בדבר תוצאות FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו שקף 41 - נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים.



התפתחות ההון העצמי (במיליוני ש"ח)





גמישות פיננסית | 30.6.2026

פילוח כלכלי למבנה המאזני ליום 30.6.26

במיליוני ש"ח	
3,564	שווי נכסי, נטו
124	הון חוזר ויתרות אחרות
(290)	מסים נדחים
3,398	סך יתרות משויכות לפעילות
1.84 X	
(2,237)	אגרות חוב
389	סך מזומנים ושווה מזומנים
(1,848)	סך החוב התאגידי, נטו
1,550	סך יתרות מאזניות
290	בנטרול מסים נדחים
1,840	EPRA NAV
9.7	EPRA NAV למניה (ש"ח)

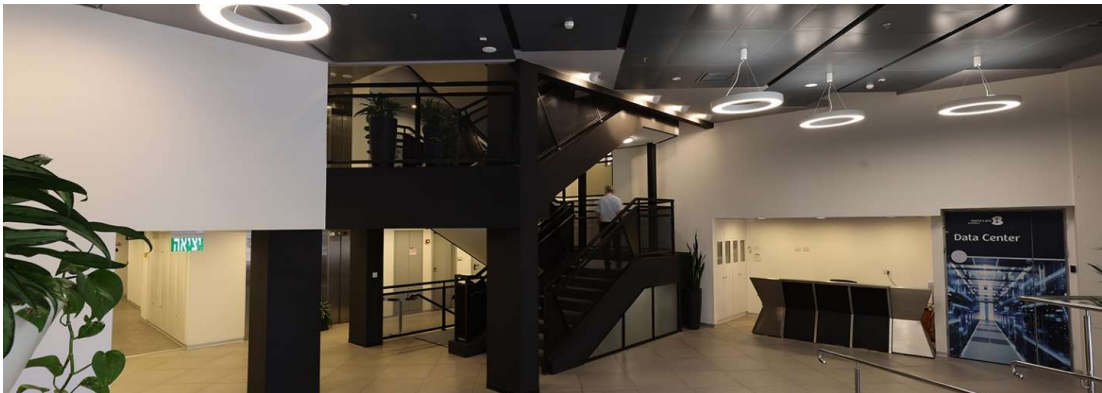
אגרות החוב בדירוג A2.il עם אופק יציב.

יתרת מזומנים בסך של כ-389 מיליוני ש"ח.

נכסים לא משועבדים בסך של 378 מיליוני ש"ח. *

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

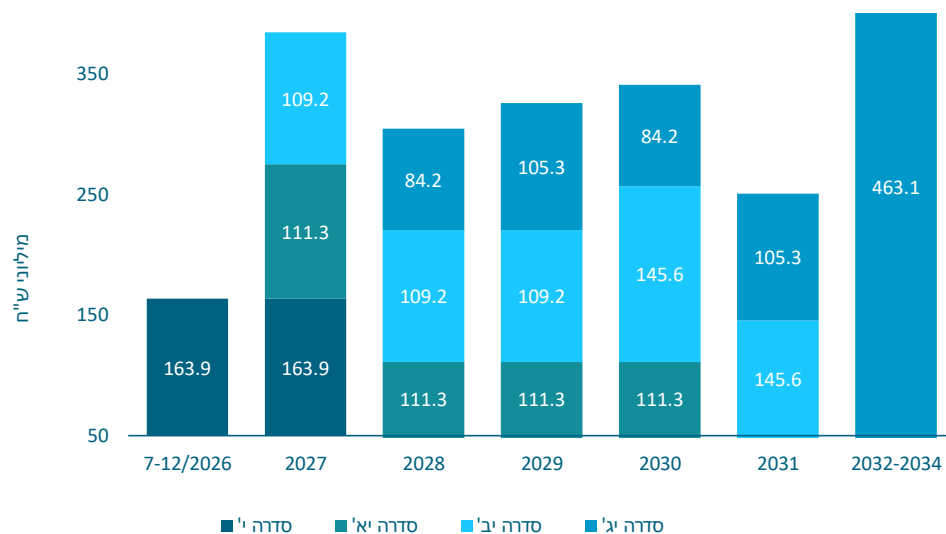
* החל מחודש יולי 2026, החברה שיחררה משעבוד את בניין C בנכס אדגר 360 והקטינה את מסגרת האשראי לסך כולל של 640 מיליוני ש"ח. המסגרת לא מנוצלת וזמינה למשיכה. כמו כן, לאחר העדכון כאמור לחברה נכסים וקרקעות לא משועבדים בסך כולל של כ-738 מיליוני ש"ח.





תמהיל החוב | 30.6.2026

פירעונות קרן אגרות החוב



אגרות חוב | 2,237

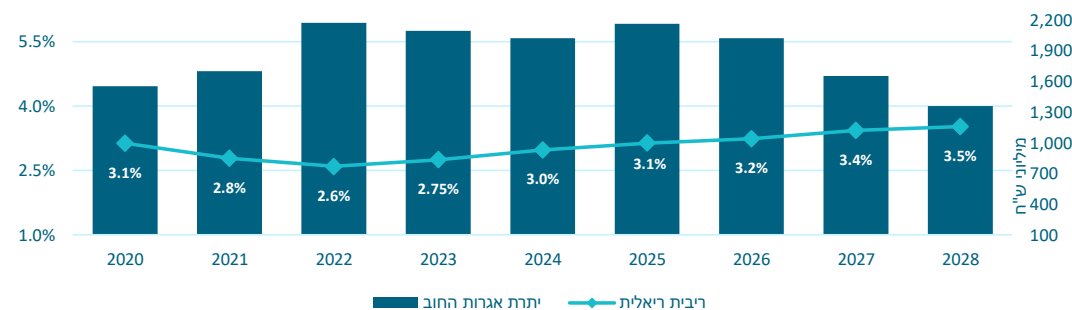
ריבית אפקטיבית ממוצעת | 3.2%

מסגרת אשראי פנויה | * 728



* החל מחודש יולי 2026 החברה שיחררה משעבוד את בניין C בנכס אדגר 360 והקטינה את מסגרת אשראי לסך כולל של 640 מיליוני ש"ח. המסגרת לא מנוצלת וזמינה למשיכה.

ריבית ריאלית ממוצעת על אגרות החוב שבמחזור





* תחזיות החברה

התחזית מבוססת על פי שערי החליפין ליום 30.6.2026, הנחות החברה בקשר עם חידוש חוזים ושיווק השטחים הפנויים וחידוש הלוואות בשיעורי ריבית המבוססים על תנאי השוק הנוכחיים. התחזית נעשתה בהתבסס על הפרמטרים הכלכליים הידועים למועד הפרסום וההנחה שלא תהא הרעה משמעותית בסביבה הכלכלית שעלולה להשפיע על הסביבה העסקית בה פועלת החברה.

החברה מעדכנת את התחזיות בעיקר בגין הירידה בשערי החליפין הממוצעים של הדולר הקנדי והאירו אל מול הש"ח, כדלקמן:

תחזית קודמת 2026 במיליוני ש"ח	תחזית מעודכנת 2026 במיליוני ש"ח	תחזית מעודכנת 2026 במיליוני ש"ח	
בפועל 2025 במיליוני ש"ח	290-300	275-285	NOI
298.7	110-120	100-110	FFO ריאלי (גישת החברה) (1)
119.9			

(1) לפרטים בדבר תוצאות FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו שקף 41 נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים.

* מידע צופה פני עתיד – ראו שקף 2



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

מתמהיל ההכנסות מקורו
בשוכרים דפנסיביים **63%**

מספר
שוכרים **48**

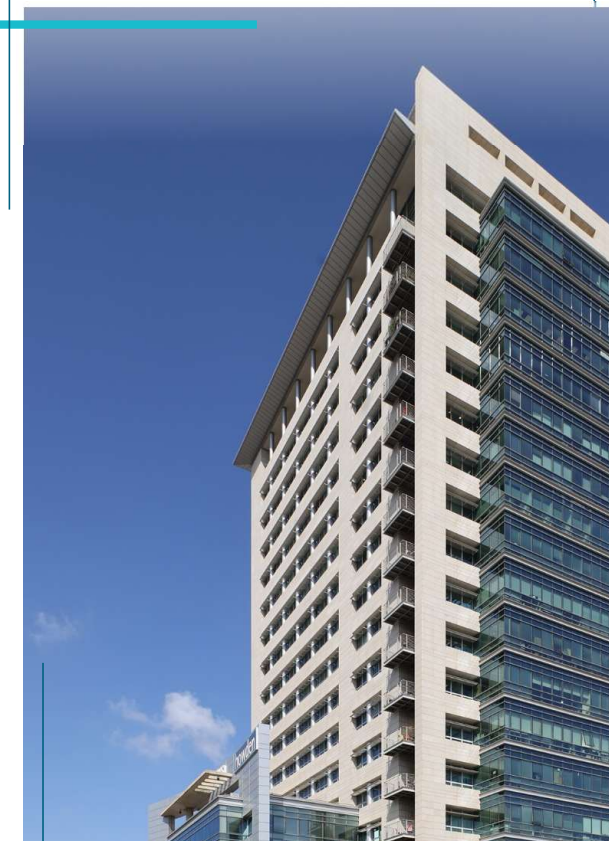
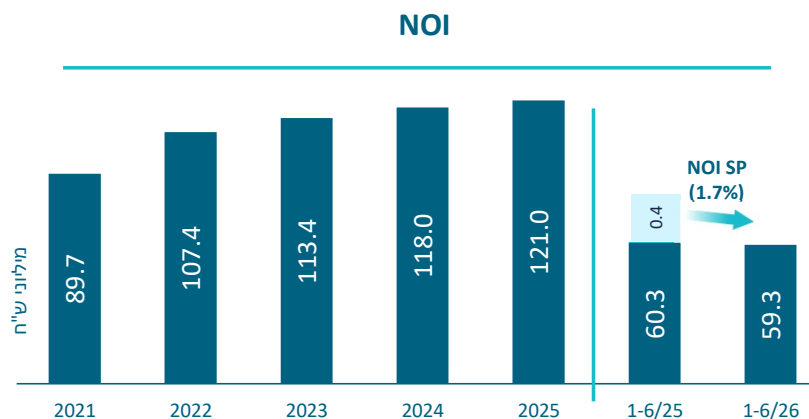
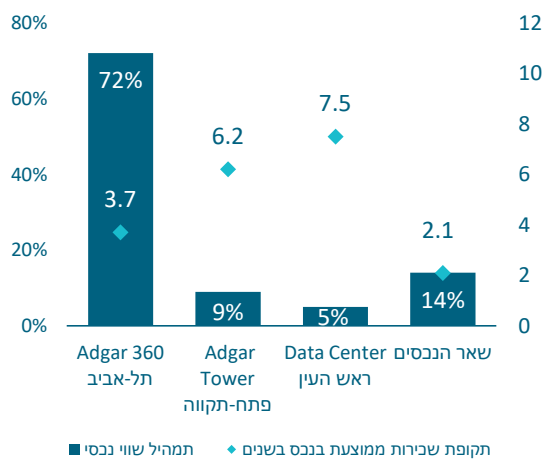
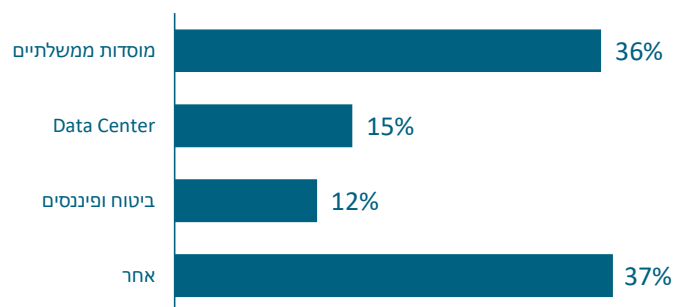
תקופת השכירות
הממוצעת
בתיק הנכסים **4.5**
שנים

אלפי מ"ר
שטח מנוהל **98**

אלפי מ"ר
שטח בבעלות **85**



תיק הנכסים בישראל, מדדים תפעוליים | 30.6.2026





מתחם אדגר 360, תל אביב | נתונים ליום 30.6.2026

Brain Embassy

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

53%

מתמהיל הכנסות המתחם נובע
משוכרים דפנסיביים:
משרדי ממשלה ושגרירויות

3.7 שנים

תקופת השכירות הממוצעת במתחם
לא כולל שטחי ה-Brain

מסגרות אשראי

מסגרות אשראי מאושרות כנגד שעבוד
הנכס בסך 728 מיליוני ש"ח. בחודש יולי
2026, שחרור משעבוד ביניין C
והקטנת המסגרת ל-640 מיליוני ש"ח.

64 אלפי מ"ר - 97% מושכר

שטח המתחם הכולל להשכרה עם
1,011 מקומות חניה

שווי של כ-1.5 מיליארד ש"ח

NOI * 95 מיליוני ש"ח שנתי

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

100 ש"ח דמי שכירות למ"ר (בממוצע)

(לא כולל הכנסות נוספות ולא כולל Brain)
משרדי ממשלה כ-91 ש"ח למ"ר (בממוצע)

Data Center

Data Center לרווחת הדיירים במתחם

* מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.

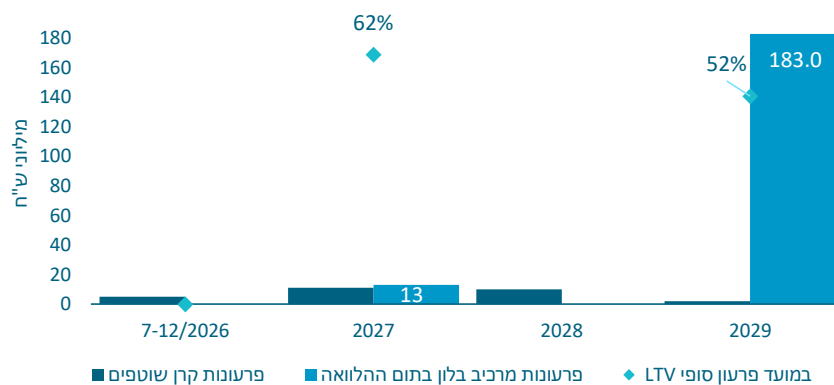




תיק הנכסים בישראל, מדדים פיננסיים | 30.6.2026



תמהיל פרעונות החוב המשויך לתיק הנכסים



* מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.

שווי נכסי
2,120
מיליוני ש"ח

תשואה משוקללת בתפוסה מלאה
6.7%

שיעור LTV
11%

חוב מובטח
224
מיליוני ש"ח

ריבית ממוצעת
3.7%

* הלוואות צמודות למדד כנגד הכנסות צמודות מדד.



פרויקט Adgar Hub - מנדל"ן מסורתי לתשתיות טכנולוגיה



רחוב אפעל 33 פתח-תקווה - הדמיה



גשר המחבר את תחנת אם המושבות לאפעל 33

Data Center תת קרקעי
בהספק של 16 מגה-וואט

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

לחברה יש אישור לחיבור חשמל לחוות
השרתים בגודל של 16 מגה-וואט ולחיבור
המבנה בגודל של 8 מגה-וואט.

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

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

* לעניין מידע צופה פני עתיד ראו שקף 2.



ורשה, פולין

שיעור האבטלה
בעיר ורשה כ- **1.6%**

מספר
שוכרים **116**

תקופת השכירות
הממוצעת
בתיק הנכסים **3.7**
שנים

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

מתמהיל הכנסות
מקורם משוכרים
דפנסיביים **42%**

<https://stat.gov.pl>

<https://www.statista.com/statistics/1086018/poland-gdp-per-capita-by-regions/>



ורשה: פוטנציאל השבחה וצמיחה לאור היצע מוגבל בשוק המשרדים

MARKETBEAT WARSAW OFFICES Q2 2026

MARKET FUNDAMENTALS

	YoY change	12-month forecast
8.5% Warsaw Vacancy Rate	▼	▼

	YoY change	12-month forecast
€24-29 Prime Headline Rents	▲	▲

	YoY change	12-month forecast
5.75% Prime Office Yields in Warsaw	►	►

Source: Cushman & Wakefield

ECONOMIC INDICATORS

	YoY change	12-month forecast
1,106,300 Warsaw Employment	▼	►

	YoY change	12-month forecast
1.6% Warsaw Unemployment Rate	▲	►

	YoY change	12-month forecast
5.9% Poland Unemployment Rate	▲	►

Source: Statistics Poland (GUS), proprietary estimates, May 2026

סקירת שוק ורשה, רבעון 2 2026:

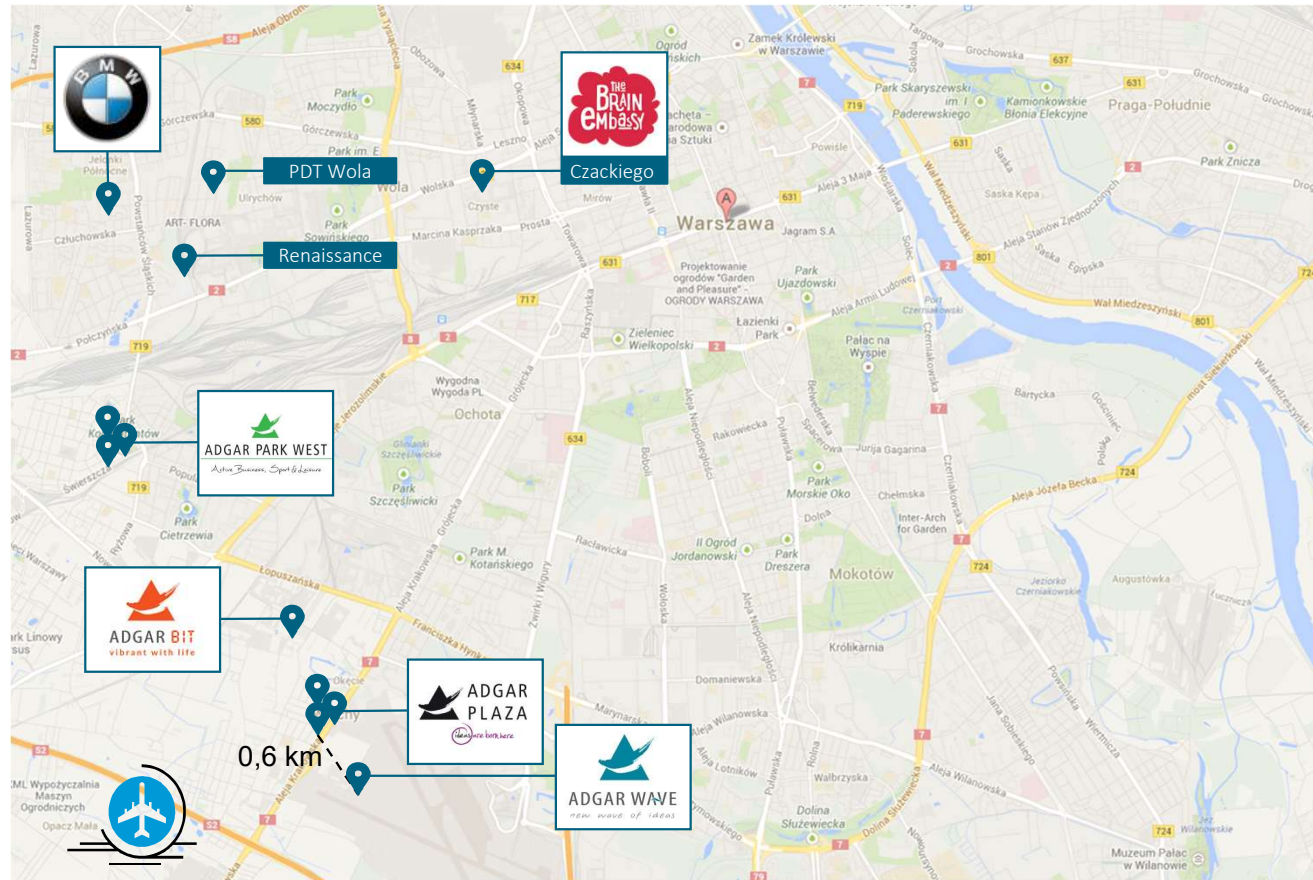
- **התאוששות בביקושים:** המחצית הראשונה של 2026 נחתמה עם היקף **עסקאות השכרה של כ-417 אלפי מ"ר** (תוצאת המחצית השלישית הגבוהה אי פעם), כאשר **Q2 הציג האצה ניכרת בפעילות**.
- **צניחה בהיצע החדש:** שוק המשרדים בוורשה מאופיין בירידה משמעותית בהתחלות בנייה. בשנת 2026 **צפויים להתווסף כ-49 אלפי מ"ר בלבד** לכלל העיר ופחות מ-75 אלפי מ"ר ב-2027. כ-130 אלפי מ"ר בלבד נמצאים בבנייה – היקף הפיתוח הנמוך ביותר מאז אמצע שנות ה-90.
- **ירידה בשיעור השטחים הפנויים** בוורשה ל-8.5% (ירידה של 1.0% ברבעון ו-2.3% בחישוב שנתי). אזורי Central Zone **בירידה חדה של 3.0% שנתית, עד 4.8% במיקומים נבחרים**.
- **עליית דמי שכירות: המחסור בהיצע** איכותי במרכז העיר דוחף את מחירי השכירות בוורשה כלפי מעלה, לרמה של 24–29 יורו למ"ר לחודש בבנייני פריים.
- **Net Absorption:** השוק מאופיין בספיגה חיובית חזקה המעידה על כך שקצב השכרת השטחים גבוה משמעותית מקצב פינוי שטחים קיימים.
- **יתרון לבניינים קיימים:** בשל המחסור בבנייה חדשה בנייני משרדים קיימים שעוברים שיפוץ ושדרוג נהנים משיפור בתחרותיות וביכולת שימור שוכרים.
- **שיעור אבטלה נמוך במיוחד:** ורשה מציגה שוק עבודה חזק עם שיעור אבטלה של 1.6% בלבד לעומת 5.9% בכל פולין.
- **מגמת שינוי ייעוד למגורים:** הסבת בנייני משרדים ישנים למגורים באזורי מפתח מצמצמת את מלאי המשרדים הכללי בשוק. מגמה זו תומכת בעליית ערך הנכסים שנותרו לשימוש משרדי.

מקור נתוני שוק: Cushman & Wakefield ו-Savills רבעון 2 2026





נכסי החברה בוורשה, פולין





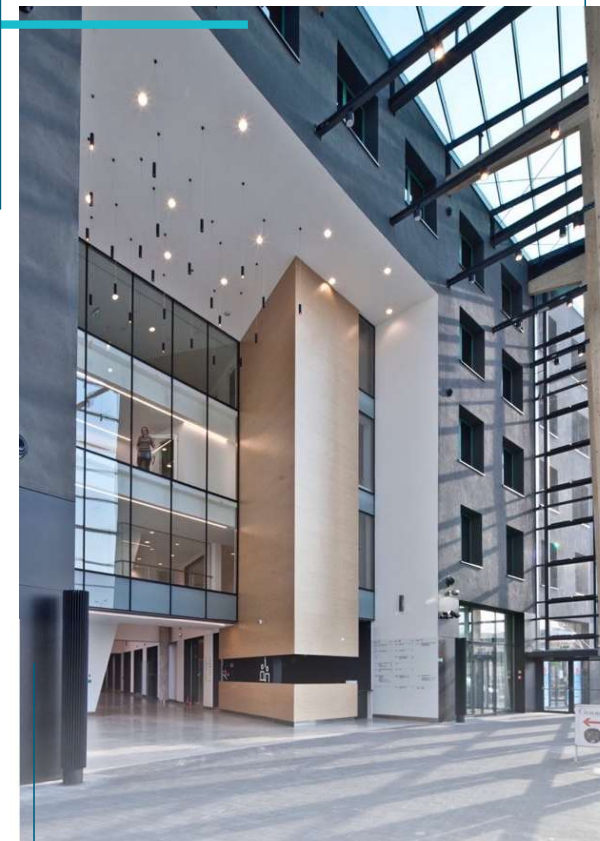
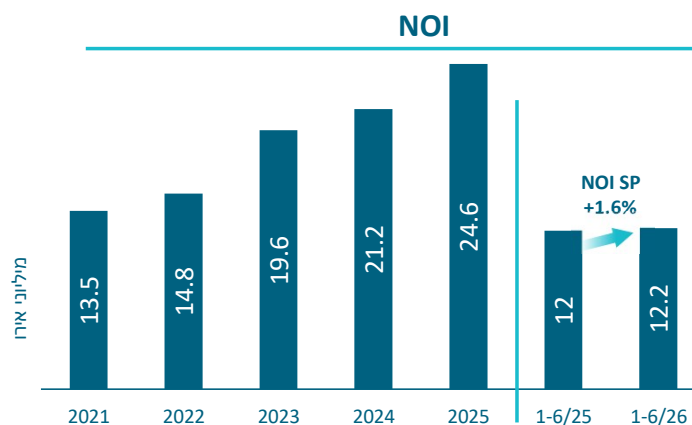
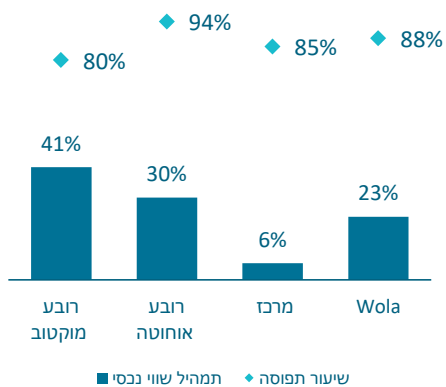
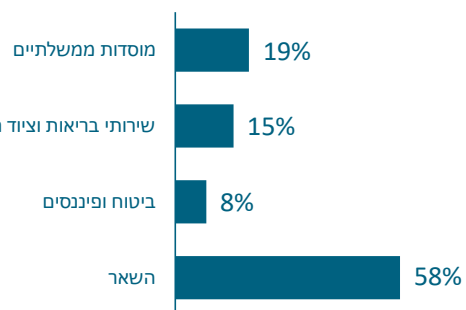
תיק הנכסים בוורשה, מדדים תפעוליים | 30.6.2026



שיעור תפוסה **86%**



חשיפה ענפית להיי-טק **11%**



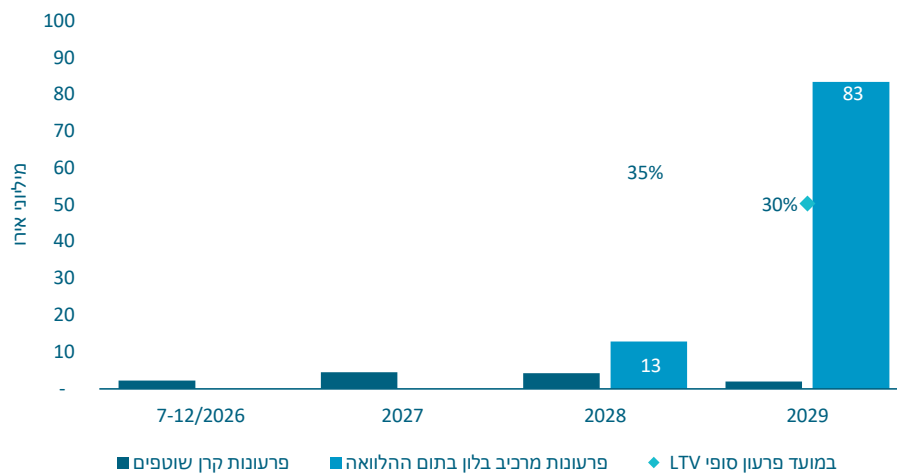


תיק הנכסים בוורשה, מדדים פיננסיים | 30.6.2026

פעילות בתיק הנכסים:

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

תמהיל פרעונות החוב המשויך לתיק הנכסים



* כ- 9% מסך החוב הינו הלוואות במטבע זלוטי פולני (תורגם לאירו לפי 1 אירו = 4.29 זלוטי)

שווי נכסי
327
מיליוני אירו

תשואה משוקללת בתפוסה מלאה
9.5%

שיעור LTV
33%

חוב מובטח
109
מיליוני אירו

ריבית ממוצעת
5.4%*

* הלוואות בריבית קבועה כנגד הכנסות צמודות מדד.





* פרויקט בתכנון

פרויקט המגורים להשכרה בקרקע הסמוכה לנכס אדגר פלאזה.

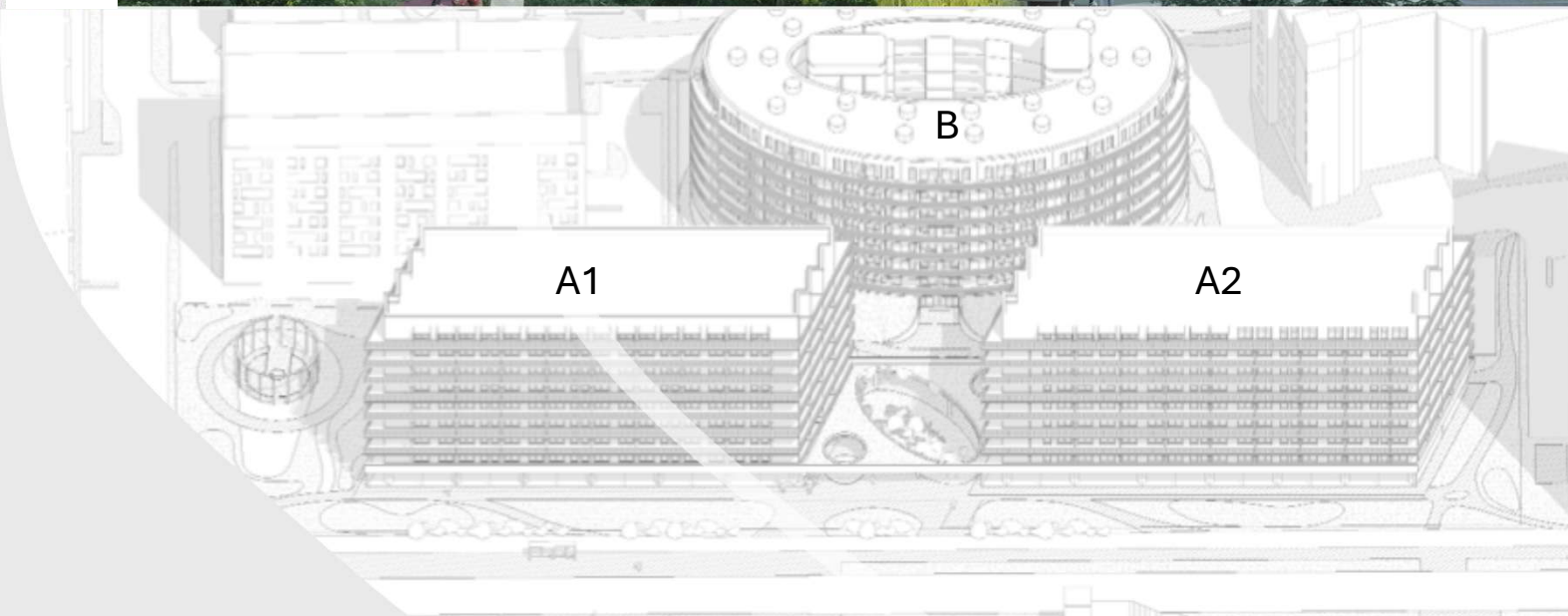
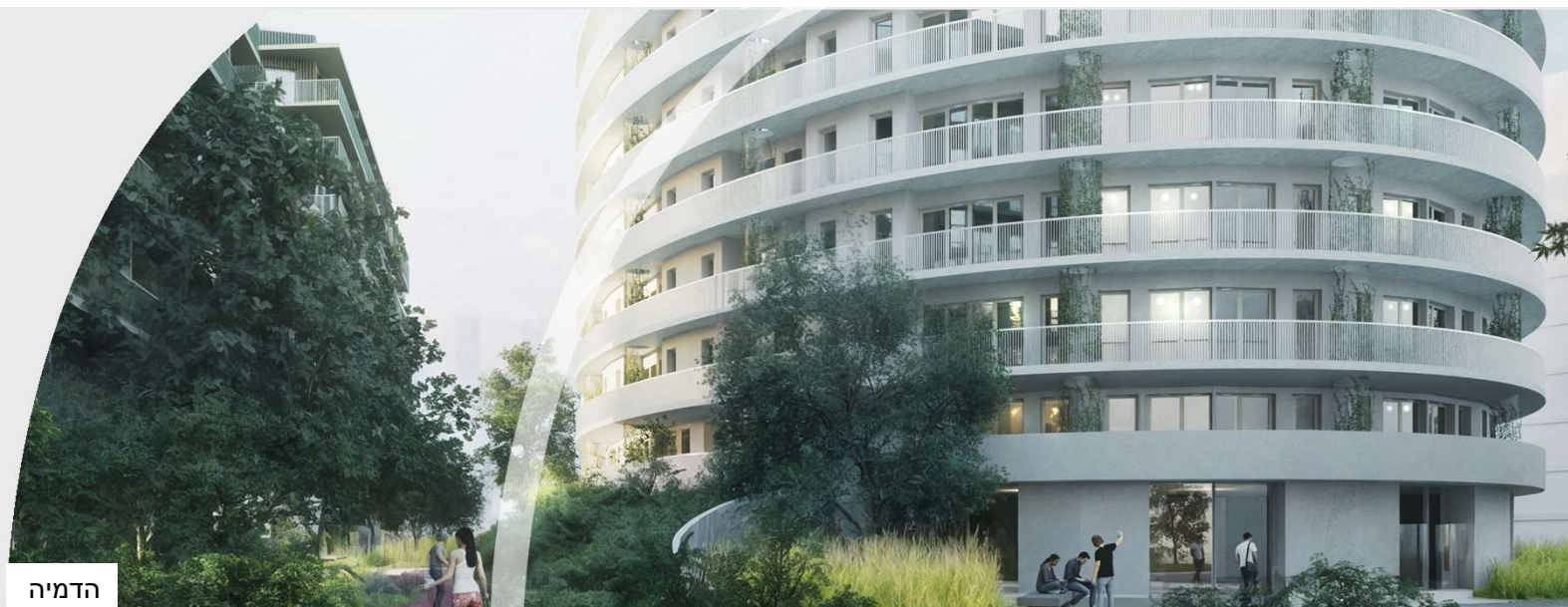
החברה בוחנת את האפשרות להגדיל את הפרויקט על ידי הריסת המבנה המשמש כחניון והגדלת היקף הבנייה המתוכנן לכ-18 אלפי מ"ר, מתוכם כ-2.3 אלפי מ"ר לשימוש מסחרי.

בשלב ראשון תבנה החברה כ-10 אלפי מ"ר ובשלב שני כ-8 אלפי מ"ר וכ-505 מקומות חנייה. נכון להיום, העלות המוערכת של השלב הראשון הינה כ-110-100 מיליוני זלוטי (כ-88-80 מיליוני ש"ח) ושל השלב השני כ-120-110 מיליוני זלוטי (כ-96-88 מיליוני ש"ח).

התכנון נעשה בהתאם לתכנית המתאר של האזור ובכפוף לקבלת היתר בנייה.

להערכת החברה פיתוח הפרויקט ייתן ערך מוסף למתחם המשרדים של פלאזה באמצעות הפיכתו למתחם מעורב שימושים הכולל: משרדים, מסחר ומגורים.

* מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.





טורונטו, קנדה

מרכזי העסקים
הגדולים בעולם

TOP 10

מהווה את מרכז העסקים
השני בגודלו בצפון אמריקה

#2

תמ"ג שמייצרת העיר
מכלכלת המדינה כולה

20% כ-

מתמהיל הכנסות מקורם
משוכרים דפנסיביים

24%

מספר
שוכרים

301

תקופת השכירות
הממוצעת

4.1

שנים

אלפי מ"ר
שטח מנוהל

278

אלפי מ"ר
שטח בבעלות

159





שוק המשרדים בטורונטו: התאוששות מתמשכת ועלייה בביקושים

MARKETBEAT TORONTO OFFICE Q2 2026

MARKET FUNDAMENTALS

	YOY Chg	Outlook
14.9% Vacancy Rate	▼	▼
2.7 MSF YTD Net Absorption, SF	▲	▲
\$53.42 Asking Rent, PSF (Overall, All Property Classes)	▲	▲

ECONOMIC INDICATORS

	YOY Chg	Outlook
3.7M GTA Employment	—	▼
7.6% GTA Unemployment Rate	▼	▲
6.6% Canada Unemployment Rate	▼	▲

Source: Statistics Canada

סקירת שוק טורונטו, רבעון 2 2026:

- **שיעור שטחים פנויים** - ירידה ל-14.9% ברמת ה-GTA (טורונטו רבתי); במרכז העיר (Downtown) נרשמה צניחה נוספת ל-13.6% – הרמה הנמוכה ביותר מזה 3.5 שנים (מאז רבעון 4, 2022).
- **דמי שכירות מבוקשים** - ממוצע של CAD 53.42 ל-SF לכלל סוגי הנכסים ב-GTA; בנכסי פריים Class A במרכז העיר 75.52 CAD ל-SF (שכירות מלאה), גרעין הפיננסי CAD 82.00 ל-SF. שכ"ד נטו בנכסי עילית Class AAA במרכז העיר זינק לממוצע של CAD 56.41 ל-SF.
- **Net Absorption (ספיגה נטו)** - המחצית הראשונה של 2026 ננעלה עם ספיגה חיובית יוצאת דופן של כ-2.73 מיליון SF – נתון חסר תקדים שעקף בחצי שנה בלבד את סך הספיגה של 2025 כולה (2.4 מיליון SF); ברבעון השני לבדו נרשמה ספיגה של כ-2.27 מיליון SF.
- **יציבות ב-Leasing Activity** - היקף עסקאות ההשכרה בחצי הראשון של 2026 שומר על מומנטום יציב והגיע ל-5.2 מיליון SF קצב חזק הדומה לקצב של המחצית הראשונה של 2025 שעמד על 5.1 מיליון SF, דבר המעיד על חזרה לתנאי שוק נורמליים ובריאים.

מקור נתוני שוק: Cushman & Wakefield MarketBeat – Toronto Office Q2 2026



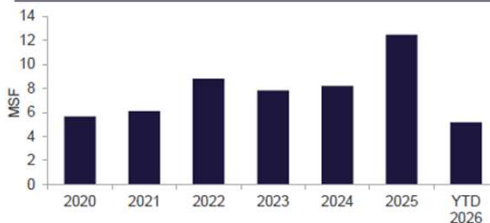
שוק המשרדים בטורונטו - המשך (רבעון 2 2026)

MARKETBEAT

SUBLET VACANCY: DOWNTOWN VS. SUBURBS



NEW LEASING ACTIVITY TRENDS (GTA ALL CLASSES)



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



סקירת שוק טורונטו, רבעון 2 2026 (המשך):

- **שיעורי התפוסה בדאונטאון / אזורי פריים:** שיעור הפנויות בדאונטאון ירד לרמה של 13.6%. הביקוש מתרכז בנכסי הפריים, כאשר שיעור הפנויות בנכסי Class AAA בדאונטאון צנח ל-4.5% בלבד במרחק נגיעה מרמות טרום-המשבר. אזור ה- Downtown Fringe הכולל את אזור המערב/ליברטי וילג' מציג שיעור פנויות של 15.0%, אך נהנה מספיגה חיובית עוצמתית של כ-1.4 מיליון SF ברבעון השני לבדו.
- **צמצום דרמטי בהיצע שטחי משנה -** שיעור שטחי הסאב-לט בדאונטאון צנח ל-1.9% בלבד מהשוק, שפל של 6 שנים המהווה רק 13.8% מסך הפנויות. צמצום של 1.1 מיליון SF מאז השנה שעברה בשטחי הפריים Class A ו-AAA מותיר שוכרים ללא אלטרנטיבות זולות לטווח קצר ומאלץ אותם לפנות לנכסי שכירות ישירה.
- **בלימה כמעט מוחלטת בבנייה החדשה Under Construction -** היקף הבנייה הפעילה ב- GTA כולה צנח ל- 342,061 SF בלבד. בעקבות אכלוס והשלמת פרויקט ענק בהיקף 1.4 מיליון SF. נפח הבנייה בדאונטאון עומד על 140,000 SF בלבד. במחצית השנייה של 2026 צפויים להתווסף רק כ-834 אלף SF בדאונטאון, מה שמבטיח תמיכה חזקה בביקוש ובמחירי השכירות בבניינים קיימים ומשודרגים.

מקור נתוני שוק: Cushman & Wakefield

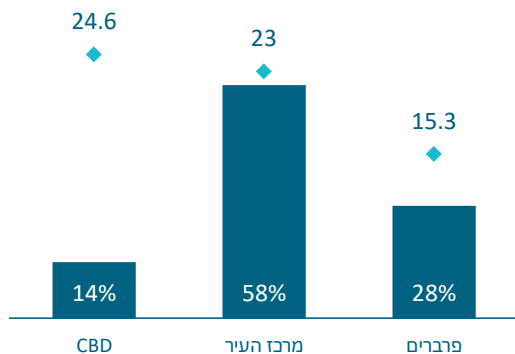
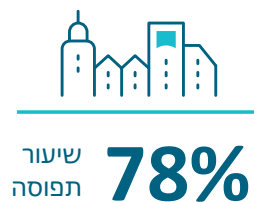
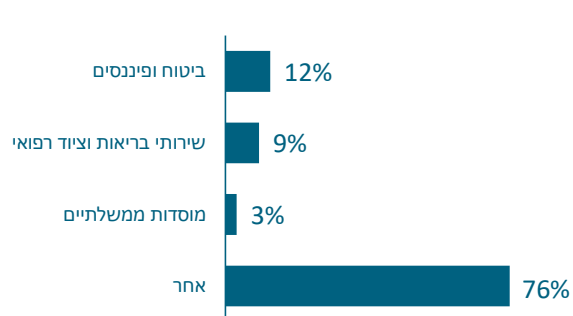


מפת הנכסים של החברה בטורונטו, קנדה



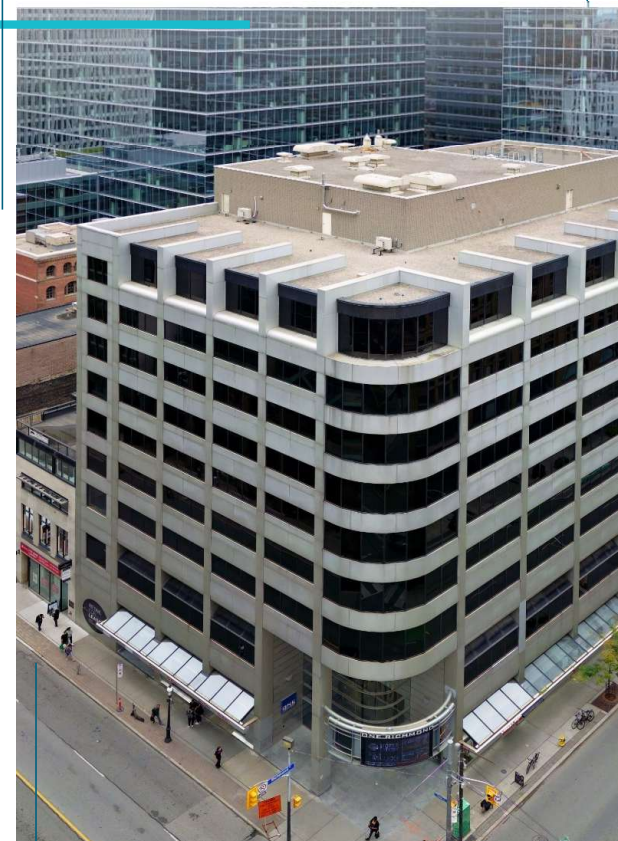
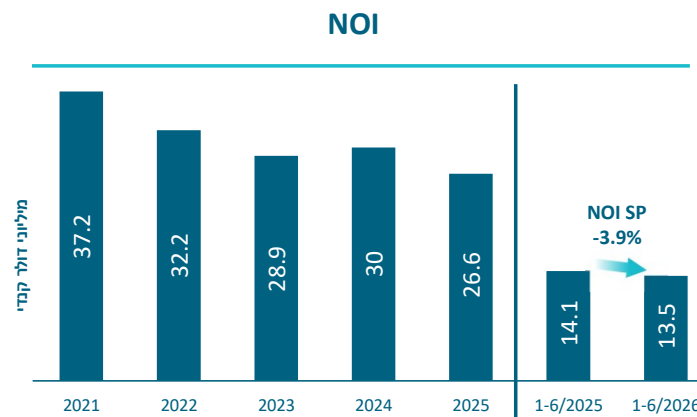


תיק הנכסים טורונטו, מדדים תפעוליים | 30.6.2026



■ תמהיל שווי נכסי

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





תיק הנכסים טורונטו, מדדים פיננסיים | 30.6.2026

פעילות בתיק הנכסים:

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

שווי נכסי
614
מיליוני דולר קנדי

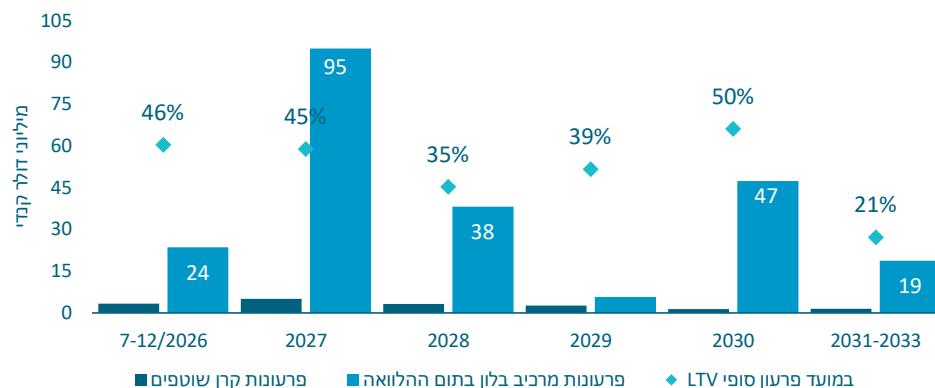
תשואה משוקללת בתפוסה מלאה
8.1%

שיעור LTV
40%

חוב מובטח
246
מיליוני דולר קנדי

ריבית ממוצעת
5.0%*

תמהיל פרעונות החוב המשויך לתיק הנכסים

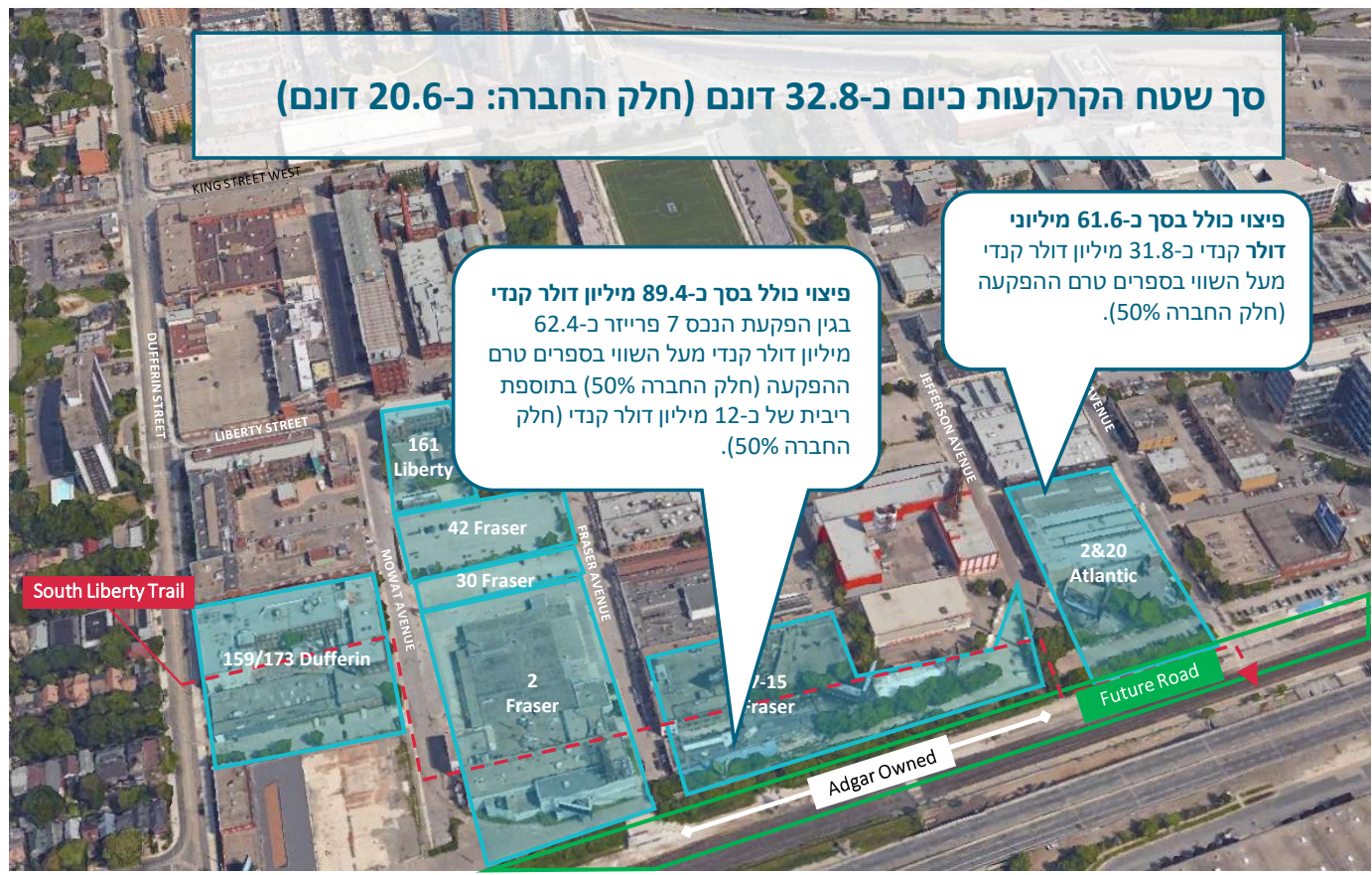


* הלוואות בריבית קבועה.



Liberty Village

מנכס מניב למנוע צמיחה – תוספת זכויות בנייה *



האופק התכנוני הופך למציאות כלכלית:

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

לו"ז: תוכנית המתאר העירונית אושרה על ידי מוסדות התכנון העירוניים ועומדת בפני אישור מועצת העיר. להערכת החברה ההליך צפוי להסתיים עד סוף השנה *

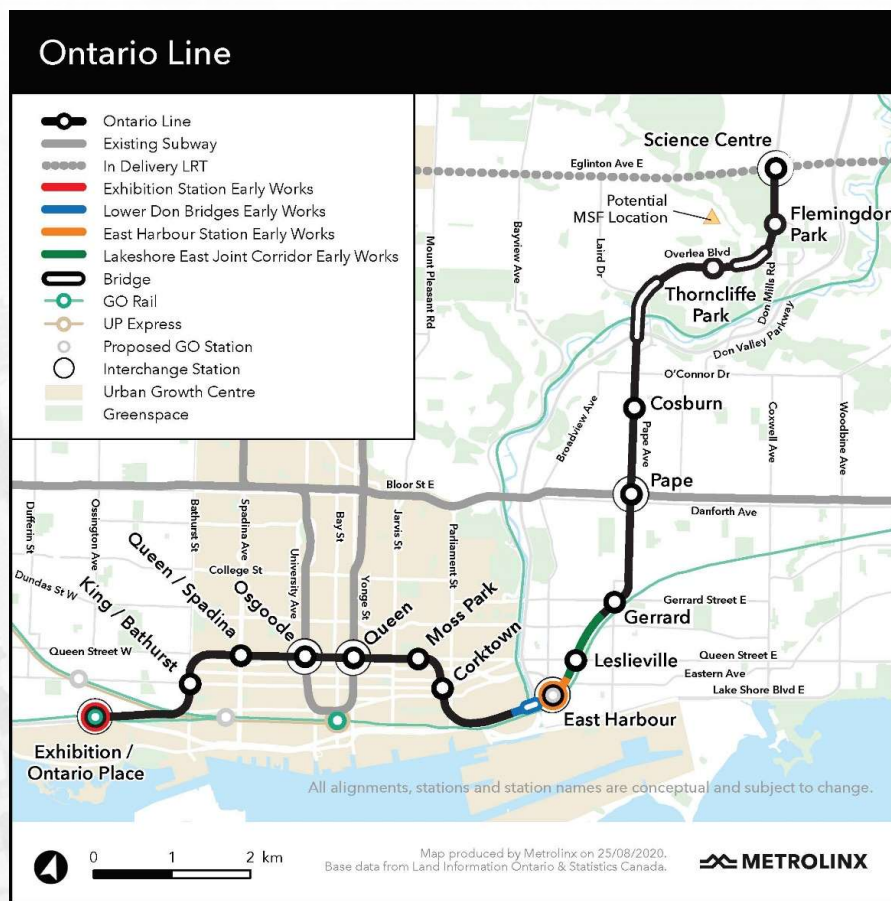
זכויות הבנייה **: כ-196 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-121 אלפי מ"ר) מתוכם כ-117 אלפי מ"ר למגורים (חלק החברה 74 אלפי מ"ר).

פוטנציאל השבחה: אדגר פועלת להגדלת זכויות הבנייה מעבר לאמור.

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



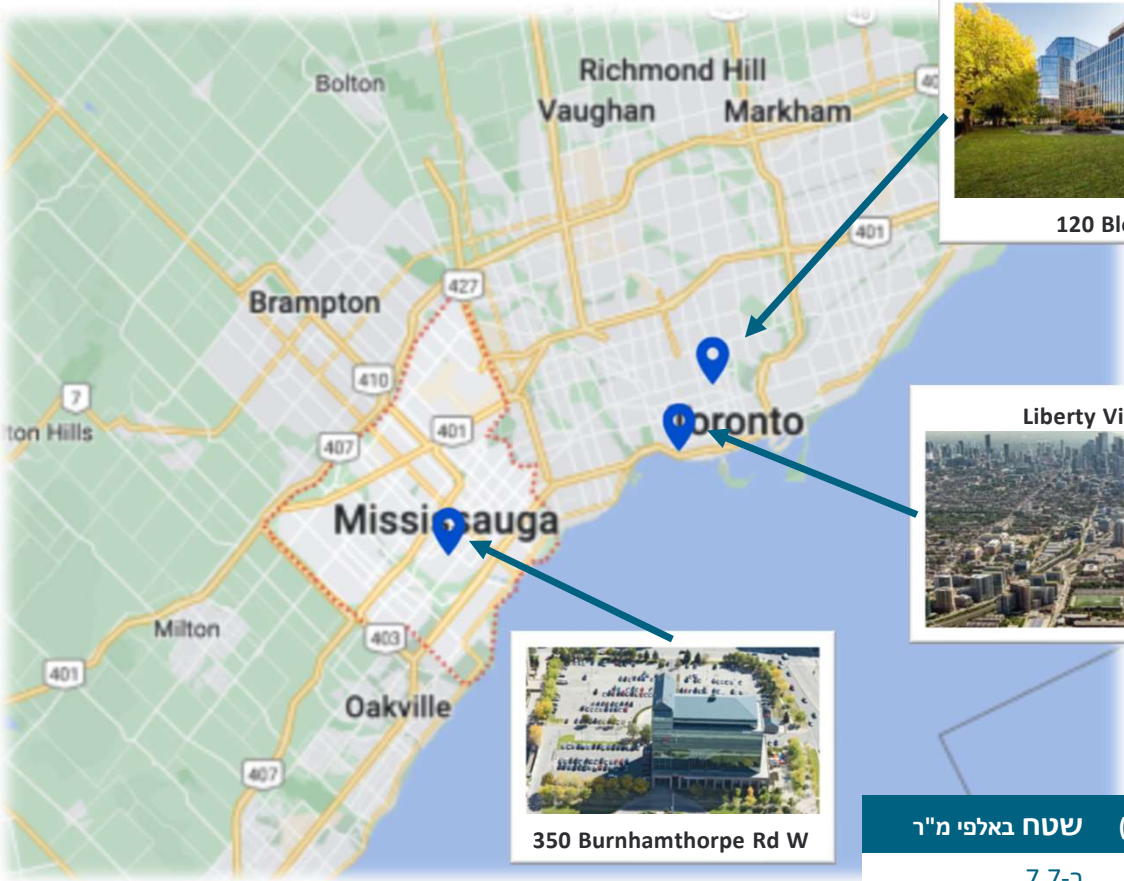
תוואי קו אונטריו המתוכנן *



* מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.



מיקום קרקעות וצבר זכויות בנייה בטורונטו, קנדה



120 Bloor St E

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



Liberty Village

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



350 Burnhamthorpe Rd W

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



Liberty Village

הצפת ערך במעבר לעירוב שימושים

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

ייעוד	זכויות בנייה חלק החברה (אלפי מ"ר) (1)	שווי ל- SF ב-CAD	שווי למ"ר	סה"כ שווי זכויות בנייה
מגורים	74	110	כ-2.5 אלפי ש"ח	כ-183 מיליוני ש"ח
משרדים	47	100	כ-2.3 אלפי ש"ח	כ-106 מיליוני ש"ח
סה"כ (עירוב שימושים)	121	106 (משוקלל)	ממוצע משוקלל	כ-289 מיליוני ש"ח

השלמת הליך התכנון צפוי
במהלך שנת 2026*

פוטנציאל : החברה פועלת
להגדלת זכויות הבנייה





120 Bloor, טורונטו

סטטוס פרויקט ואבני דרך

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

הצעד הבא*: הגשת בקשת פיתוח בהיקף זכויות בנייה בטווח שבין 63.7 אלף מ"ר ל-106.6 אלף מ"ר (חלק החברה 50%).



* מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.

הדמיה





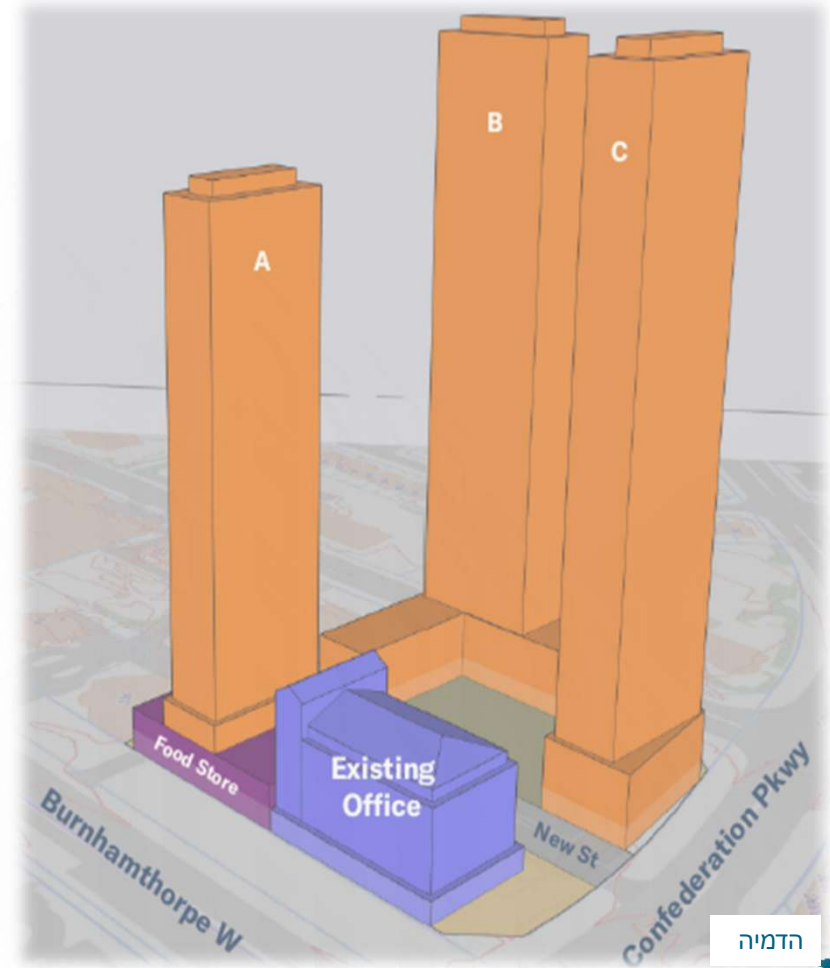
350 Burnhamthorpe Rd W, טורונטו

סטטוס פרויקט ואבני דרך *

קרקע פנוייה בשטח כולל של כ-8 דונם (חלק החברה 50%) החברה ביחד עם השותף בנכס בוחנים כשלב ראשון, קידום עסקה משותפת להקמת מגדל מגורים להשכרה במתחם בהיקף של כ-50 אלפי מ"ר בנוי.



הדמיה



הדמיה

ADGAR * מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.





אנטוורפן, בלגיה

#2 הנמל השני בגודלו באירופה וה-11 בגודלו בעולם

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

מספר שוכרים 15

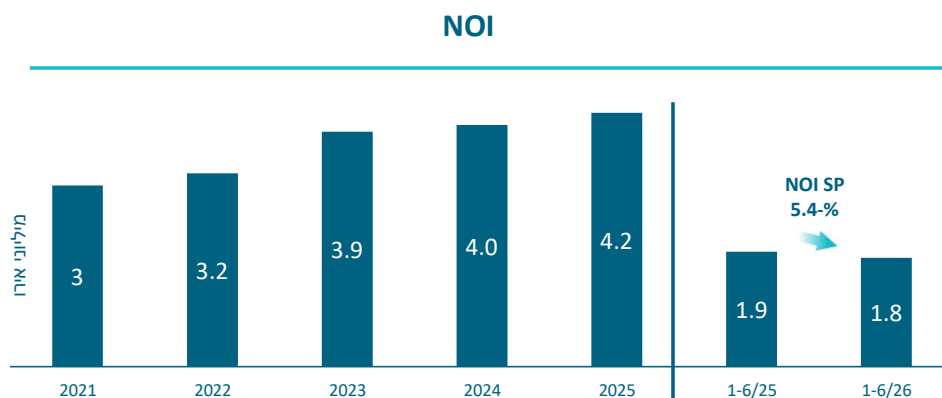
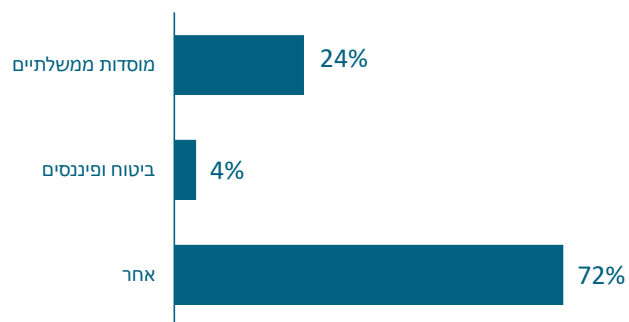
2 שנים תקופת השכירות הממוצעת בתיק הנכסים

27 אלפי מ"ר סה"כ שטח מנוהל ובבעלות

28% מתמהיל הכנסות מקורם משוכרים דפנסיביים

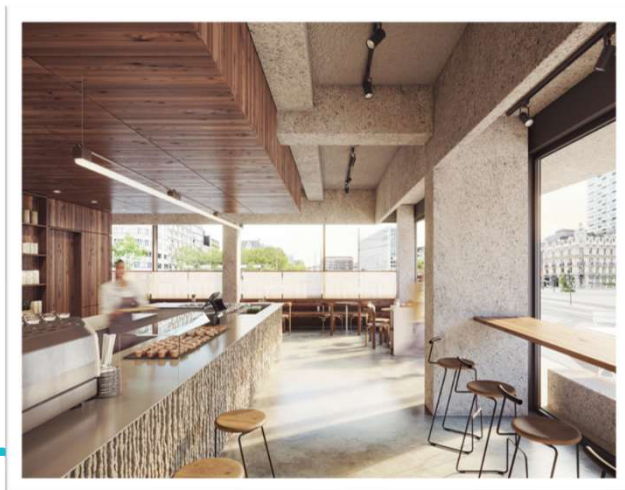


תיק הנכסים באנטוורפן, מדדים תפעוליים | 30.6.2026





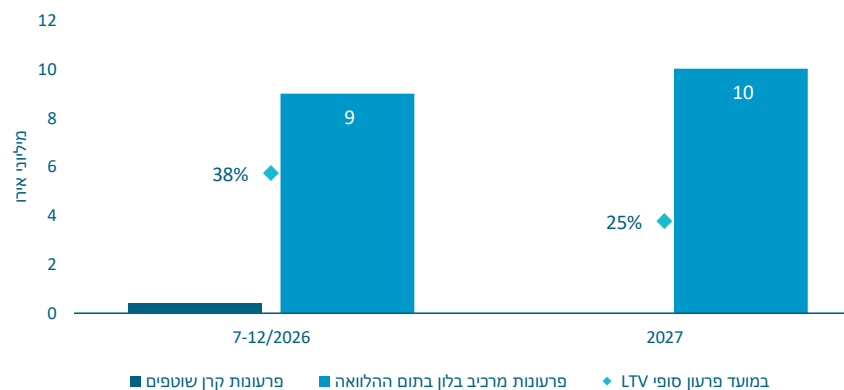
תיק הנכסים באנטוורפן, מדדים פיננסיים | 30.6.2026



פעילות בתיק הנכסים:

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

תמהיל פרעונות החוב המשויך לתיק הנכסים



שווי נכסי
66
מיליוני אירו

תשואה משוקללת בתפוסה מלאה
7.3%

שיעור LTV
29%

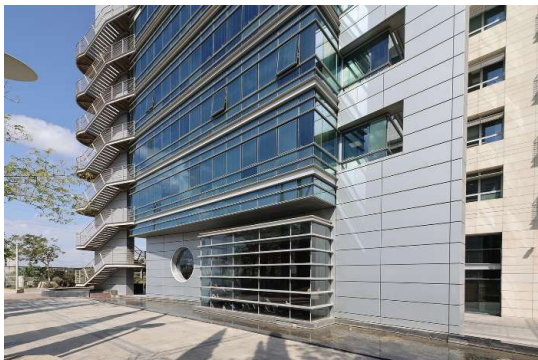
חוב מובטח
19
מיליוני אירו

ריבית ממוצעת
3.1%*



נתונים עיקריים | דוחות כספיים 30.6.2026

נתונים ליום	30.6.2026 במיליוני ש"ח	31.12.2025 במיליוני ש"ח
מזומנים	388.6	422.2
נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה	4,727.7	4,975.5
סך הנכסים	5,371.0	5,688
התחייבויות שוטפות	773.6	850.4
התחייבויות לזמן ארוך	3,048.3	3,230.7
הון	1,549.2	1,606.9
נתונים לתקופה	1-6/2026 במיליוני ש"ח	1-6/2025 במיליוני ש"ח
הכנסות מהשכרת נכסים	158.6	170.7
רווח (הפסד) כולל	(24.4)	23.8
EBITDA	112.9	125.8
NOI	138.8	151.4
FFO לפי הגדרת הרשות לניירות ערך	19.1	23.9
התאמות בגין תשלום מבוסס מניות, הפרשי הצמדה למדד ושערי חליפין	31.6	37.5
FFO ריאלי (גישת החברה)	50.7	61.4



תודה רבה

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ