ADGAR

מצגת משקיעים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ

נובמבר 2023

הבהרה משפטית

המידע הנכלל במצגת זו מבוסס על המידע שנכלל בדוח הרבעוני ליום 30 בספטמבר 2023 ובדוח התקופתי של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 כפי שפורסמו ביום 21 בנובמבר 2023 וביום 19 במרס, 2023 (אסמכתאות מס':-2023-01-105343 מס':2023-01-024253, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) וכן על מצגות ודיווחים מיידיים 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.

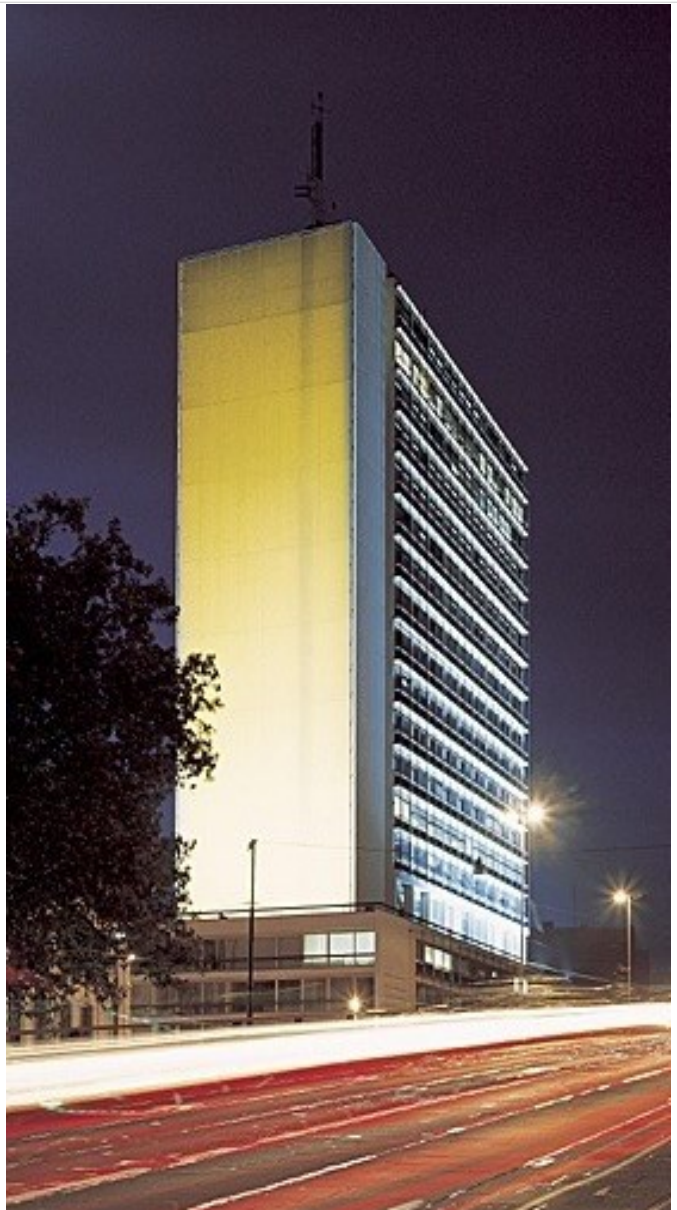
המצגת אינה מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, ונועדה אך ורק למסירת מידע למשקיעים.

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.



אסטרטגיה

ADGAR
INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

בחירת שוק

התמקדות בערי מטרופולין מרכזיות בשווקים הנהנים מצמיחה כלכלית לאורך זמן.

רכישת נכסים

בקרבה לצירי תחבורה מרכזיים, מעוגני שוכרים איכותיים בחוזים ארוכי טווח שישמרו על שיעורי תפוסה גבוהים וישיגו שכירות יציבה גם בעת שינוי במחזורים הכלכליים.

הקמת מערך ניהול אקטיבי

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

חדשנות

מעקב צמוד אחר התפתחות מגמות ושינויים בשוק. מתן פתרונות שכירות מגוונים (Brain Embassy) וערך מוסף לדיירים (דאטה סנטר בנכסים).

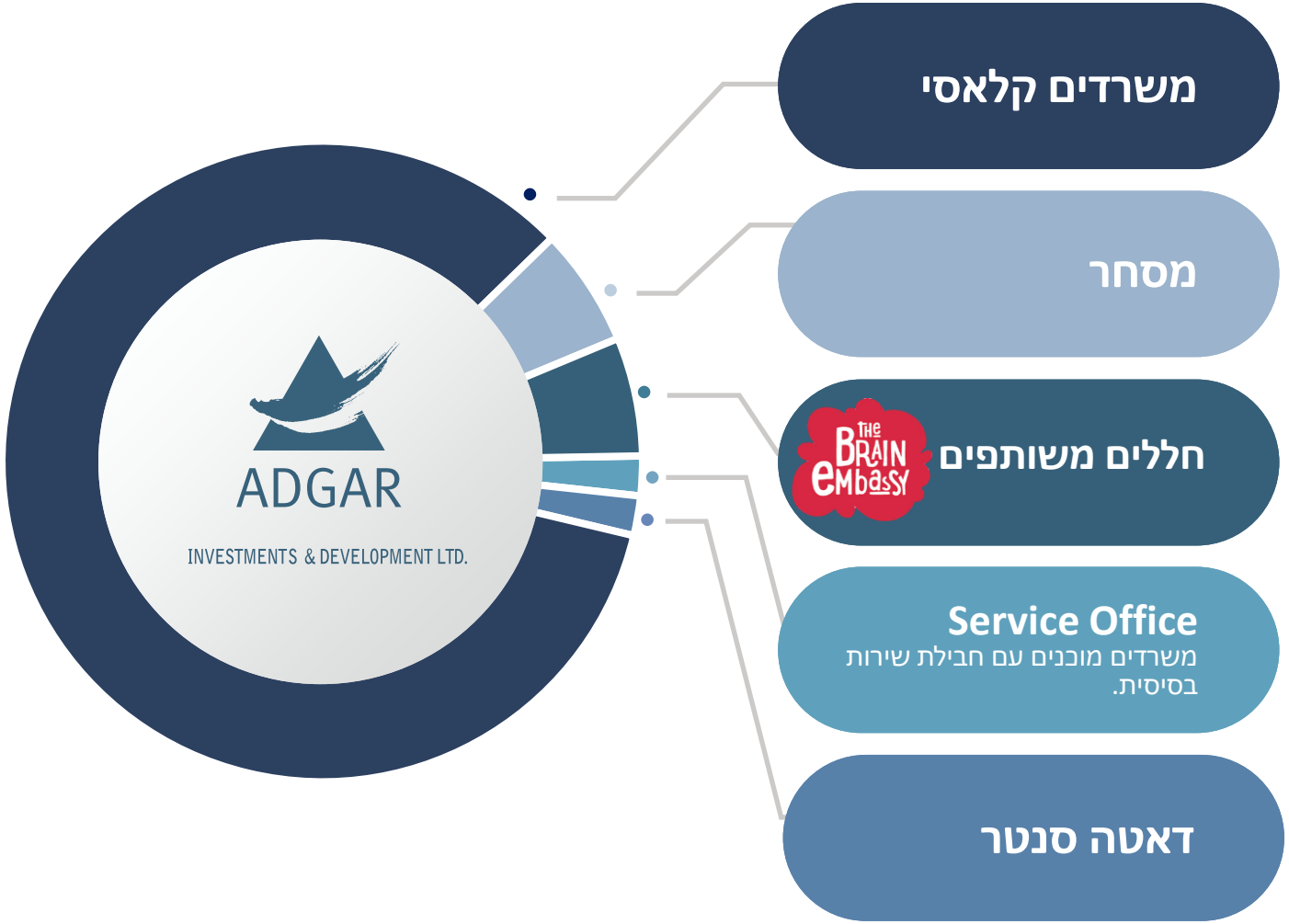
תזמון החלטות השקעה

לתזמן מימושים או לנצל הזדמנויות נוספות להשקעה לצורך מיקסום הערך בתיק הנכסים.

שמירה על איכות הסביבה

השקעת מאמצים להתאמת הבניינים לתקן ה"ירוק" בכל מדינה, על מנת שהבניינים שלנו יפעלו באופן יעיל וימזערו את השפעתם על הסביבה.

המוצרים שלנו



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

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

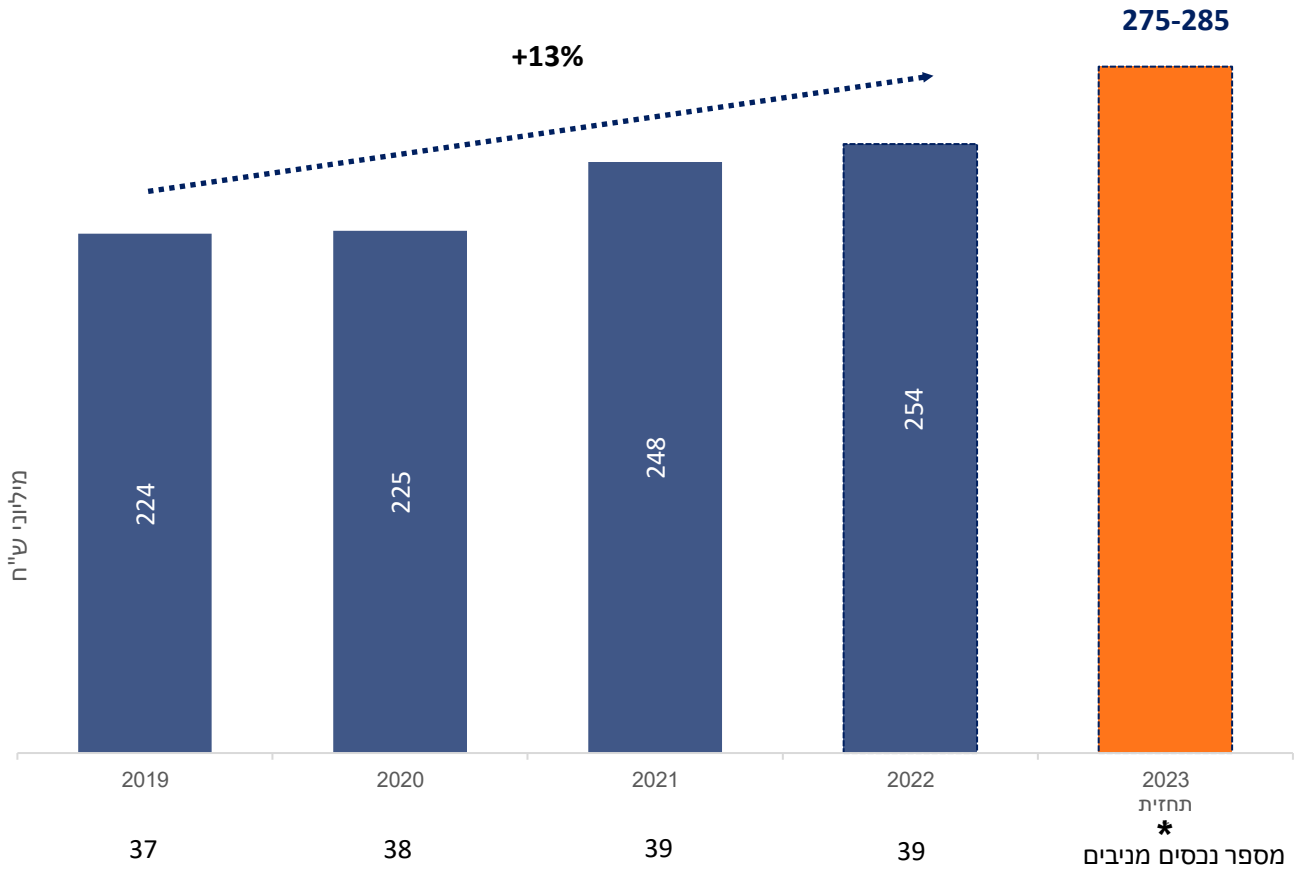
תיקי הנכסים של החברה - חלוקה גיאוגרפית 30.9.2023

מדינה	ישראל	קנדה	פולין	בלגיה	סה"כ
מיקוד תיק נכסים	תל-אביב	טורונטו	ורשה	אנטוורפן	
מספר נכסים (כולל נכס בהקמה) (1)	6	22	9	3	40
סך שטח מנוהל (באלפי מ"ר)	110	278	138	27	553
חלק אדגר (באלפי מ"ר)	97	159	138	27	421
שיעור תפוסה (לפי חוזים חתומים 30.9.23)	94%	89%	80%	94%	87%
שווי נדל"ן להשקעה (במיליוני ש"ח)	1,849	1,503	1,161	264	4,777
שווי קרקעות (במיליוני ש"ח)	-	74	60	-	134
שווי נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)	174	-	-	-	174
שיעורי היוון (בעיקר)	6%-6.75%	6.45% (בממוצע)	8%-8.1%	6.6%-7.1%	

(1) נכס מניב יכול לכלול גם מתחם הכולל מספר בניינים. סך הכל מספר הבניינים הינו 51 (לא כולל נכס בהקמה).

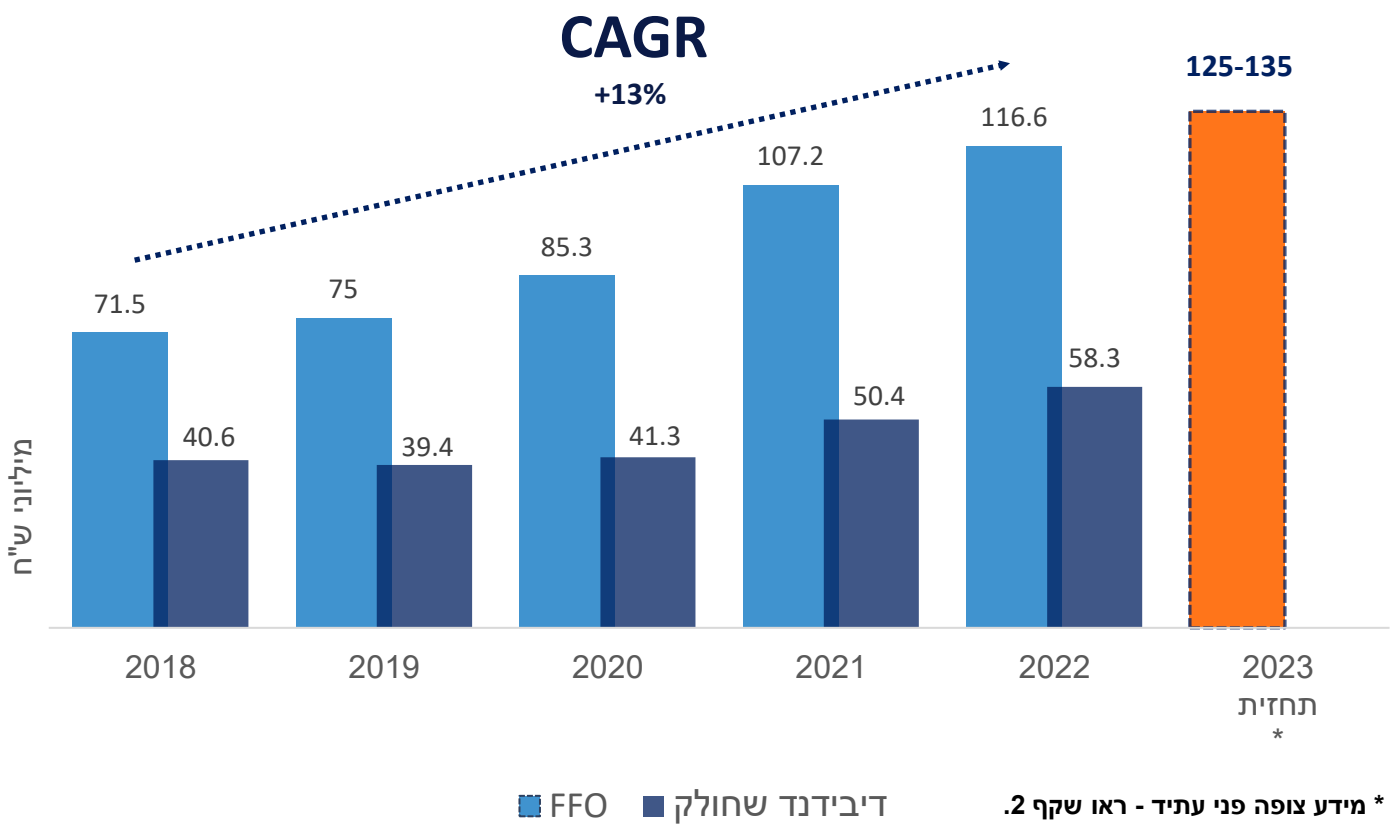
המשך צמיחה ב-NOI

התפתחות ה- NOI על פני השנים



* מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.

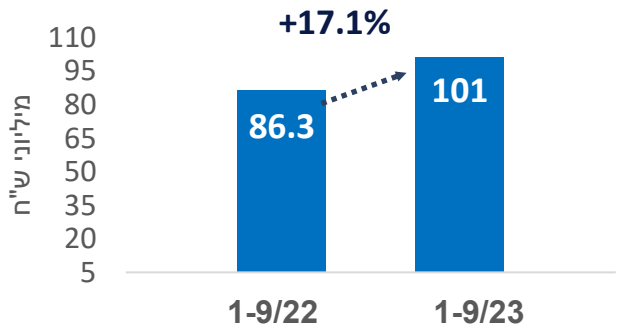
צמיחה מתמשכת ב-FFO הריאלי (גישת הנהלה) (1)



* מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.

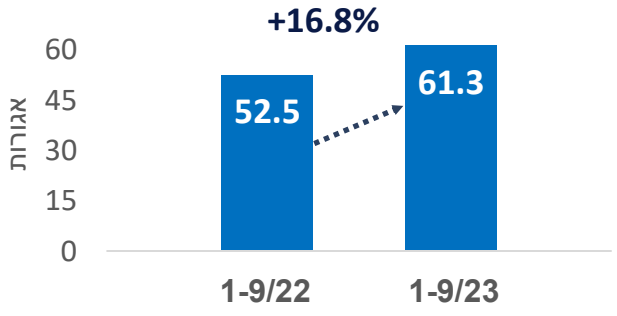
FFO

השוואה מול תקופה מקבילה אשתקד



FFO למניה

השוואה מול תקופה מקבילה אשתקד



(1) לפרטים בדבר תוצאות FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו שקף 27 - נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים.

תחזיות החברה *

התחזית מבוססת על פי שערי החליפין ליום 30.9.23, הנחות החברה בקשר עם חידוש חוזים ושיווק השטחים הפנויים (כולל פרוייקט באכלוס) וחידוש הלוואות בשיעורי ריבית המבוססים על תנאי השוק הנוכחיים.
התחזית נעשתה בהתבסס על הפרמטרים הכלכליים הידועים למועד הפרסום וההנחה שלא תהא הרעה משמעותית בסביבה הכלכלית שעלולה להשפיע על הסביבה העסקית בה פועלת החברה.

	תחזית 2023	בפועל 2022
	במיליוני ש"ח	
NOI	**275-285**	254.3
FFO ריאלי (גישת החברה)	**125-135**	116.6 (1)

להערכת החברה, שנת 2023 תסתיים בטווח העליון של התחזית האמורה.

*** מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.**

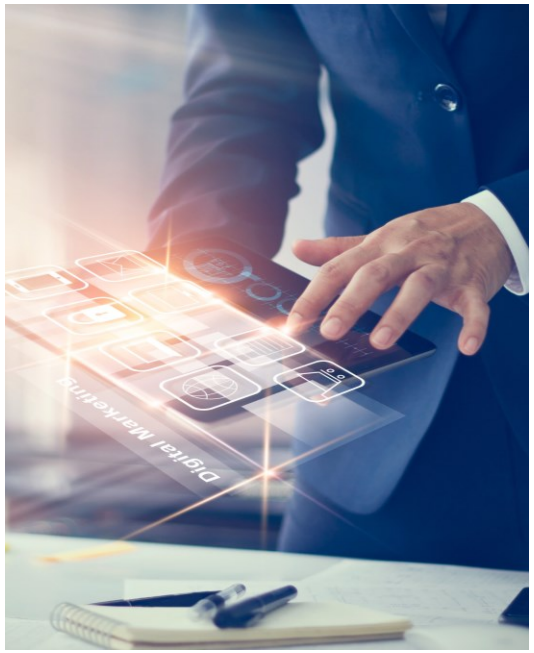
(1) לפרטים בדבר תוצאות FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו שקף 27- נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים.

גמישות פיננסית 30.9.2023

- אגרות החוב בדירוג A2.il עם אופק יציב.
- יתרת מזומנים בסך של כ-302 מיליוני ש"ח.
- נכסים לא משועבדים בסך של כ-477 מיליוני ש"ח.
- מסגרת אשראי בלתי מנוצלת בסך של 578 מיליוני ש"ח.

ניהול הסיכון לכיסוי החוב בעת מצבי לחץ

להערכת החברה, מיקום תיקי הנכסים בערי מטרופולין מרכזיות המהוות בחירה ראשונה מצד העסקים, תמהיל הנכסים המעוגן בשוכרים חזקים הנהנים מביקושים קשיחים, מגוון האפשרויות להשכרת נכסים, לצד חוזים ארוכי טווח, מאפשר לחברה תזרים מזומנים יציב אשר ביחד עם LTV נמוך ברמת הנכסים, מקנה לחברה את הביטחון כי יתרת ההון יציבה ומספקת לכיסוי החוב התאגידי - אגרות החוב. (*)



פילוח כלכלי למבנה המאזני ליום 30.9.2023

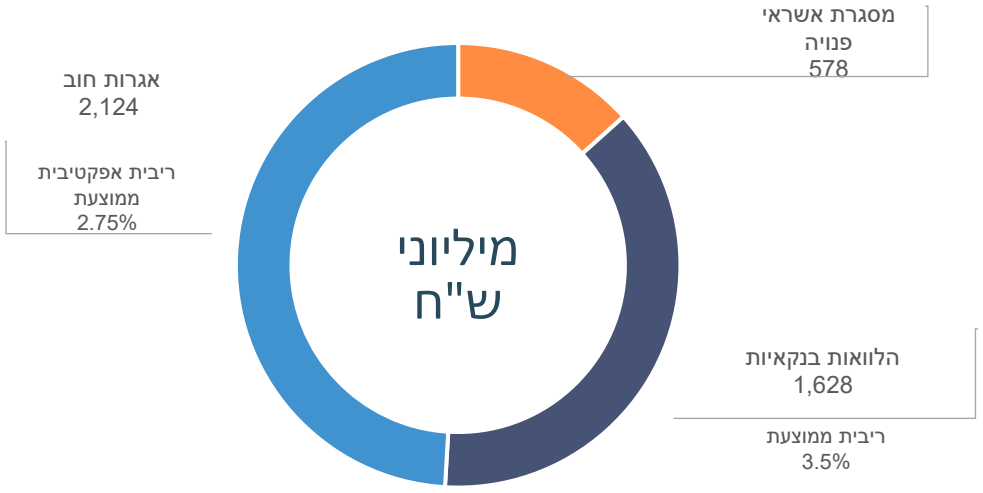
	במיליוני ש"ח
שווי נכסי, נטו	
ישראל	1,739
קנדה	809
פולין	750
בלגיה	172
	3,470
הון חוזר ויתרות אחרות	(12)
מסים נדחים	(251)
סך יתרות משויכות לפעילות	3,207
אגרות חוב	(2,124)
סך מזומנים ושווה מזומנים	302
סך החוב התאגידי, נטו	(1,822)
סך יתרות מאזניות	1,385
בנטרול מסים נדחים	251
EPRA NAV	**1,636**
EPRA NAV למניה (ש"ח)	**9.9**

1.76X

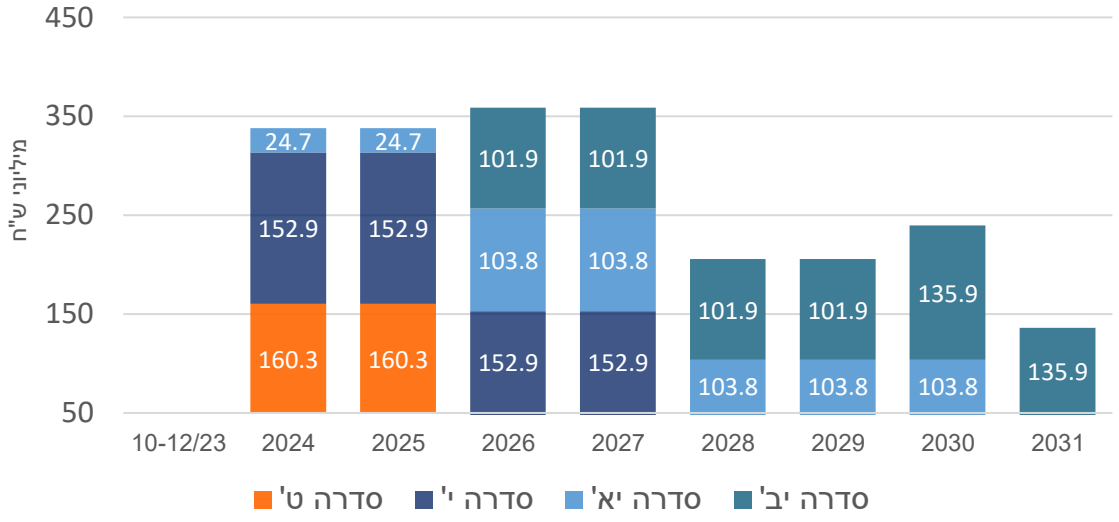
* מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.

תמהיל החוב 30.9.2023

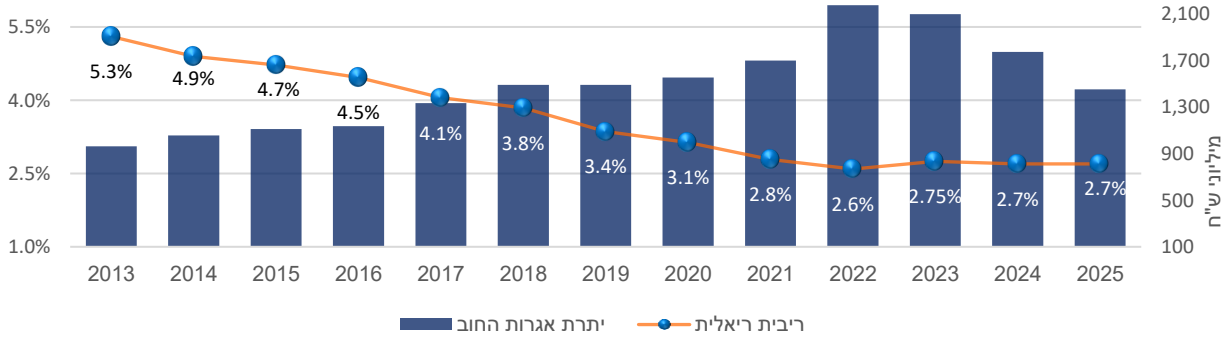
תמהיל החוב



פירעונות קרן אגרות החוב



ריבית ריאלית ממוצעת על אגרות החוב שבמחזור



בחודש אוגוסט 2023, קבעה מידרוג דירוג של A2 באופק יציב להקצאה פרטית למשקיעים מסווגים של אגרות חוב נוספות של החברה בסך של 250 מיליוני ש"ח ע.נ., בדרך של הרחבת אגרות החוב (סדרה יב'), אשר יצאה לפועל באותו החודש, בתמורה נטו בסך של כ-213.2 מיליוני ש"ח. התמורה מגלמת ריבית אפקטיבית שנתית צמודת מדד בשיעור של כ-5.17% (לאחר הוצאות הנפקה). תנאי אגרות החוב האמורות הינם בהתאם לתנאי אגרות החוב (סדרה יב') אשר במחזור.

ישראל

ADGAR
INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

72%

משווי התיק הנכסי
מקורו במתחם
אדגר 360

61%

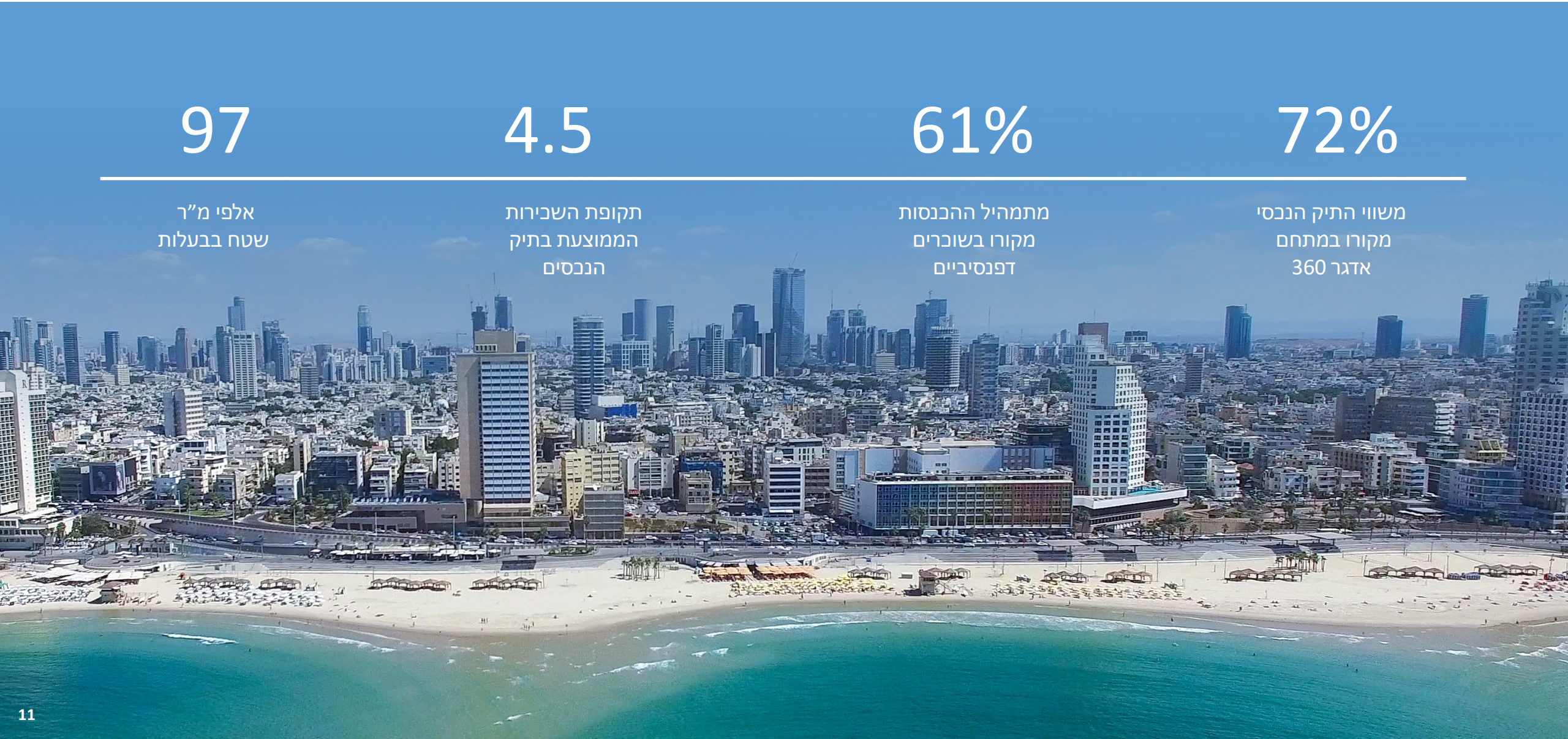
מתמהיל ההכנסות
מקורו בשוכרים
דפנסיביים

4.5

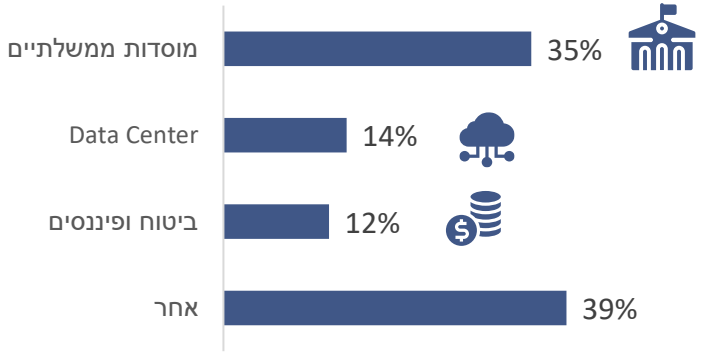
תקופת השכירות
הממוצעת בתיק
הנכסים

97

אלפי מ"ר
שטח בבעלות



תיק הנכסים בישראל, מדדים תפעוליים 30.9.2023



61%
מתמהיל הכנסות מקורם משוכרים דפנסיביים

תקופת שכירות ממוצעת
4.5 שנים

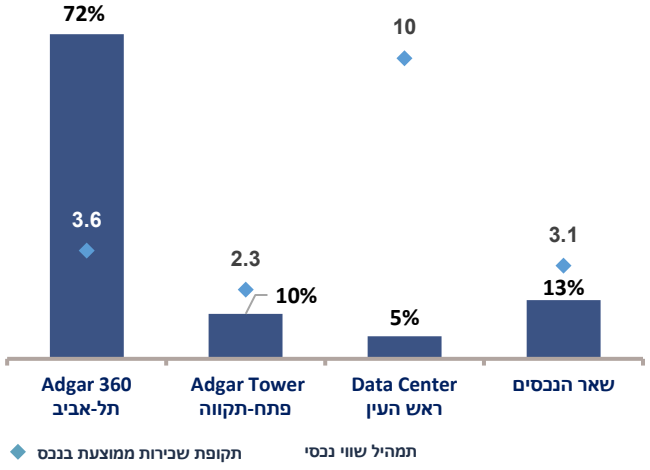
94%
שיעור תפוסה

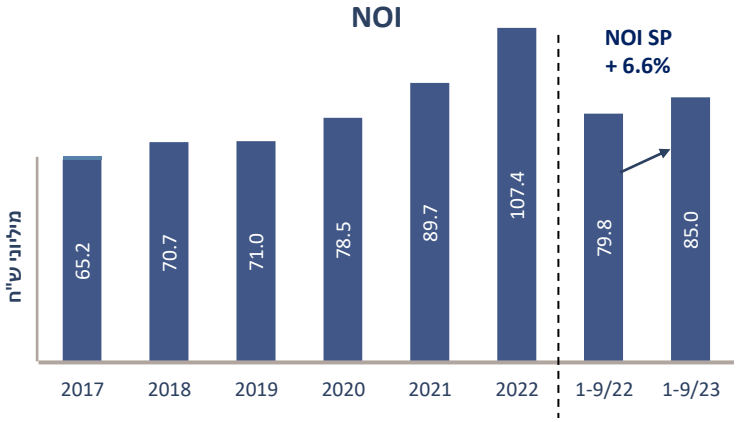
19%
חשיפה ענפית להיי-טק

110 אלפי מ"ר
סה"כ שטח מנוהל

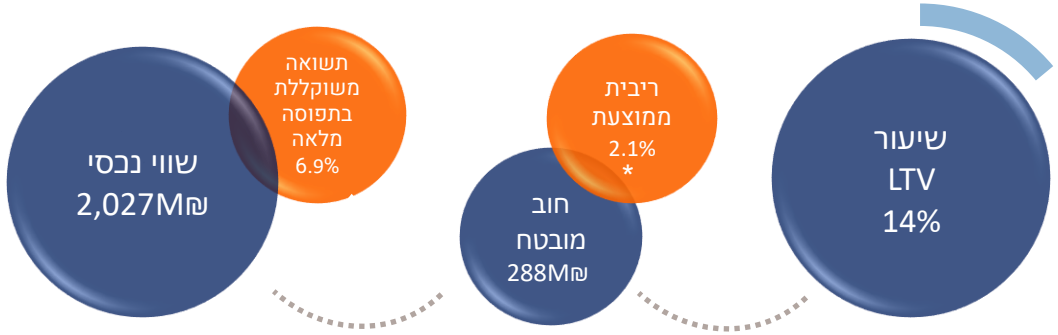
97 אלפי מ"ר
סה"כ שטח בבעלות

מס' שוכרים
48

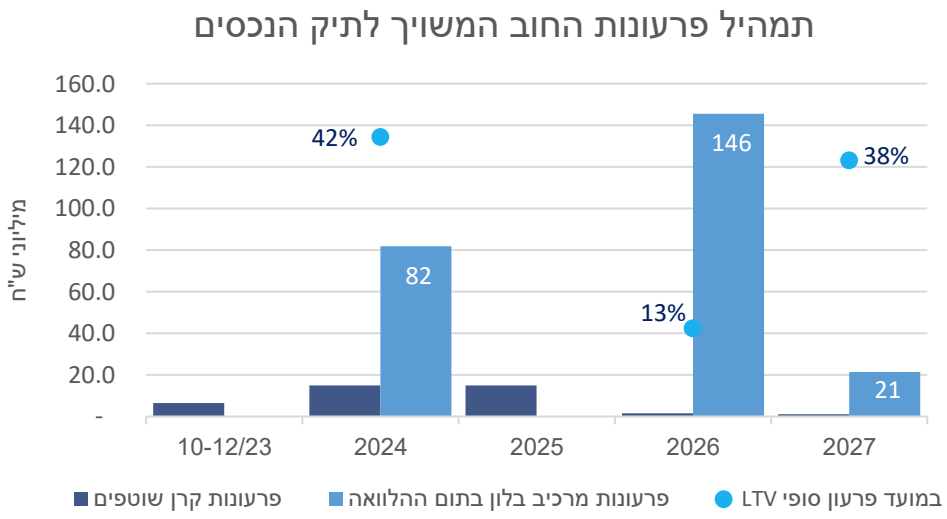




תיק הנכסים בישראל, מדדים פיננסים 30.9.2023



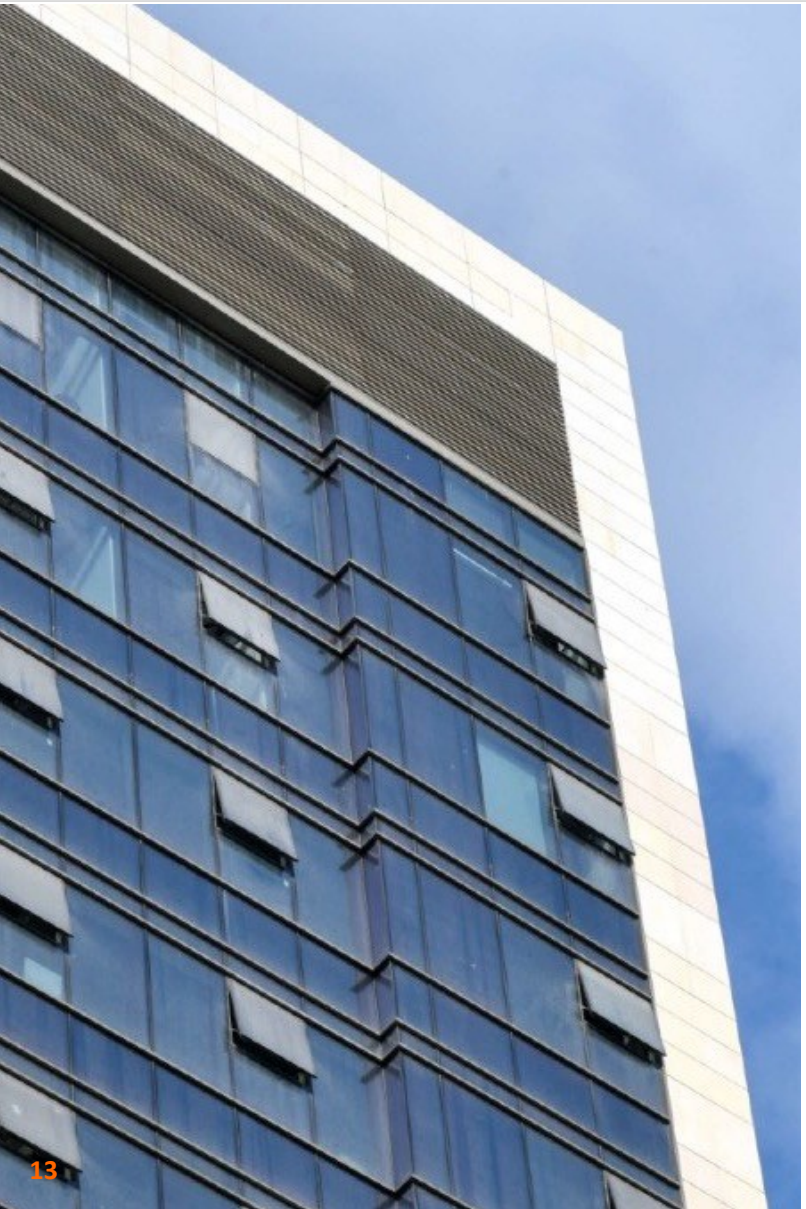
* הלוואות צמודות למדד כנגד הכנסות צמודות מדד.



פעילות בתיק הנכסים:

- מתחם חללי עבודה בנכס אדגר 360 בת"א, תחת מותג החברה Brain Embassy בשטח של כ-5 אלפי מ"ר בישראל אשר זוכה להצלחה.

*** מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.**



מתחם אדגר 360 - תל אביב, נתונים ליום 30.9.2023

ADGAR
INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

Brain Embassy

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

52%

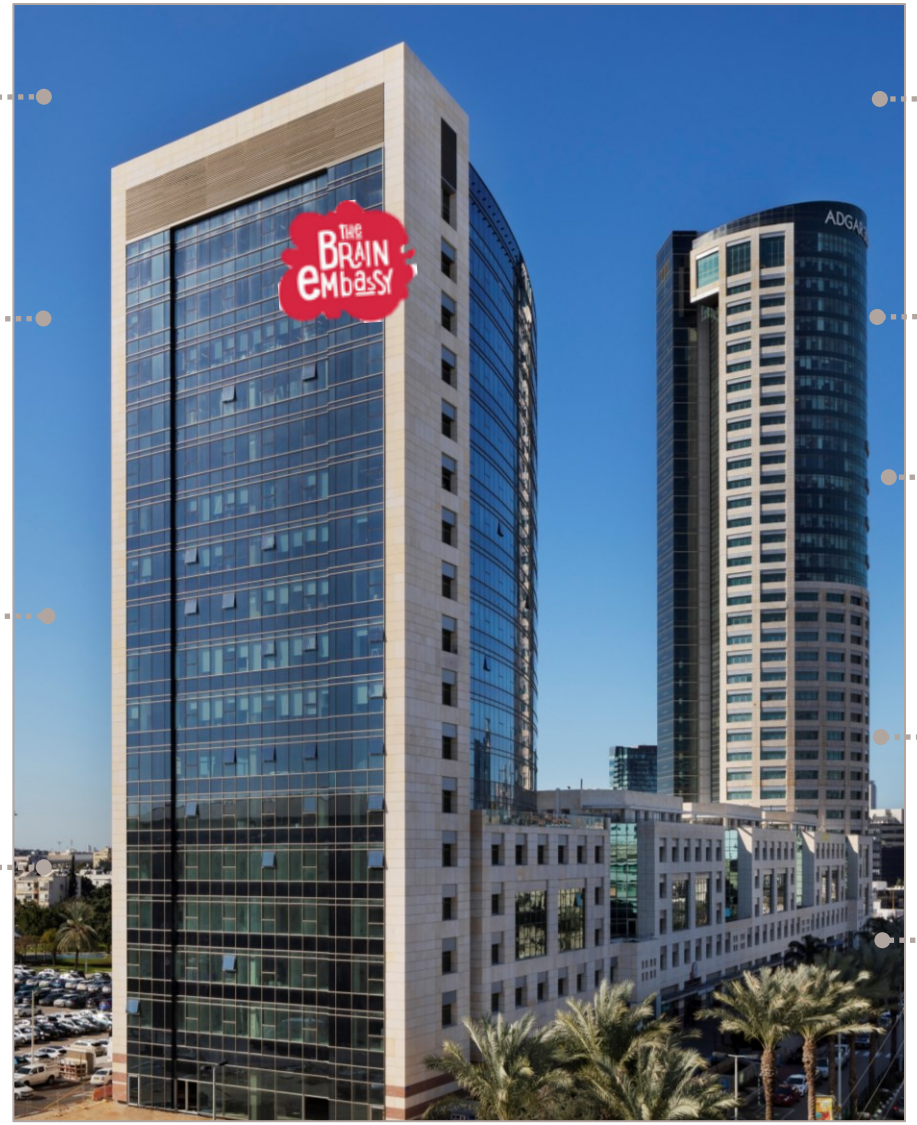
מתמהיל הכנסות המתחם נובע משוכרים
דפנסיביים: משרדי ממשלה ושגרירויות

3.6 שנים

תקופת השכירות הממוצעת
במתחם (לא כולל שטחי ה- Brain)

מימון בנקאי - LTV

הלוואה בשיעור LTV של כ-12%
בנוסף, מסגרות אשראי מאושרות ובלתי
מנוצלות בסך 578 מיליוני ש"ח.



64 אלפי מ"ר - 97% מושכר

שטח המתחם הכולל להשכרה
עם 1,011 מקומות חניה

שווי של כ-1.45 מיליארד ש"ח

NOI* שנתי 92 מיליוני ש"ח

ה- NOI הצפוי באכלוס מלא*.
שיעור תשואה ממוצע של כ-6.3%
NOI לרבעון 3 לשנת 2023 כ-21.3 מיליוני ש"ח.
(תפוסה ממוצעת כ- 95%).

96 ש"ח דמי שכירות למ"ר
(בממוצע)

(לא כולל הכנסות נוספות ולא כולל Brain)
משרדי ממשלה כ- 84 ש"ח למ"ר (בממוצע)

Data Center

Data Center לרווחת הדיירים במתחם

* מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.

טורונטו, קנדה

ADGAR
INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

TOP 10

מרכזי העסקים
הגדולים בעולם

38% כ-

מהחברות הפועלות
בקנדה בוחרות למקם את
מטותיהן בעיר

#2

מהווה את מרכז
העסקים השני בגודלו
בצפון אמריקה

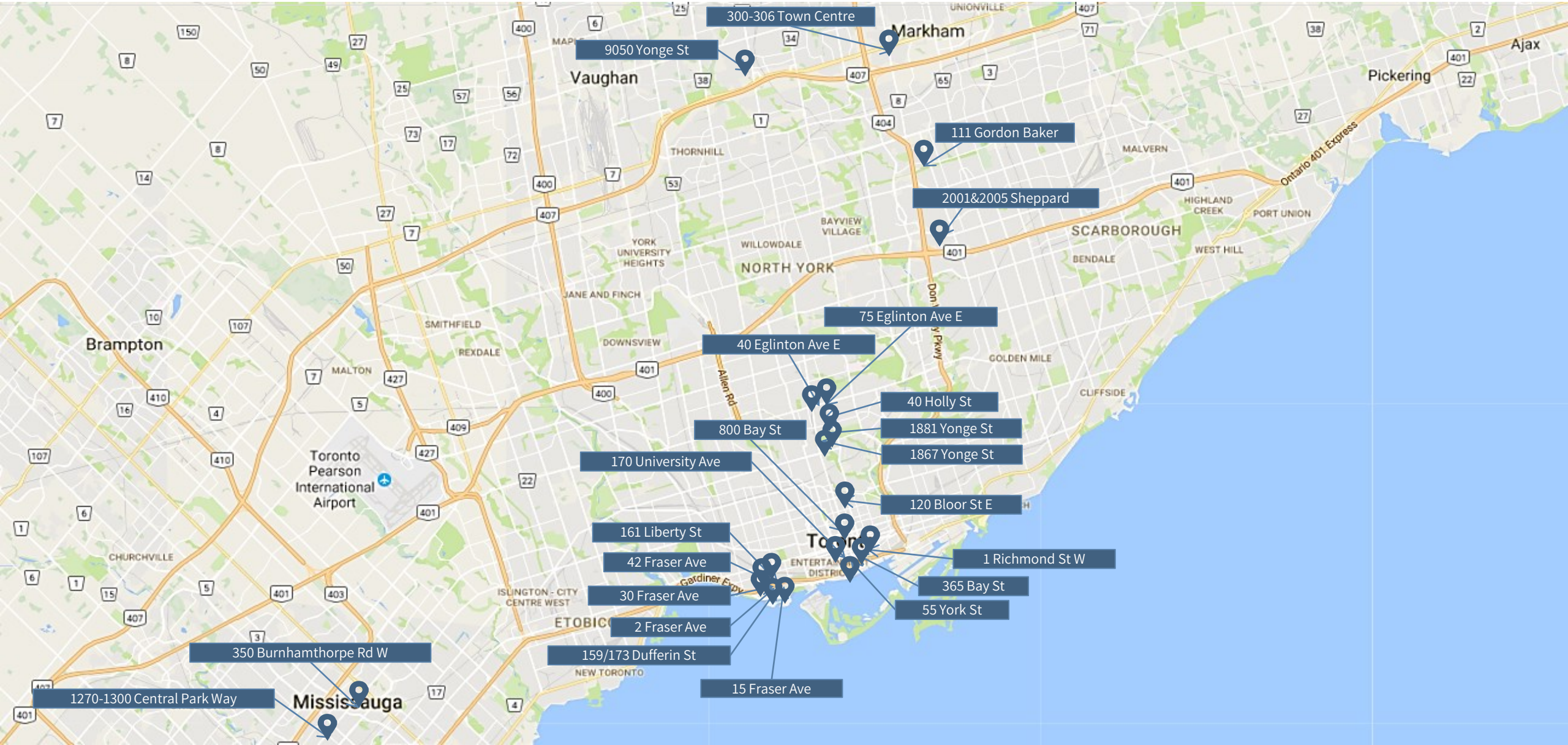
20% כ-

תמ"ג שמייצרת העיר
מכלכלת המדינה
כולה

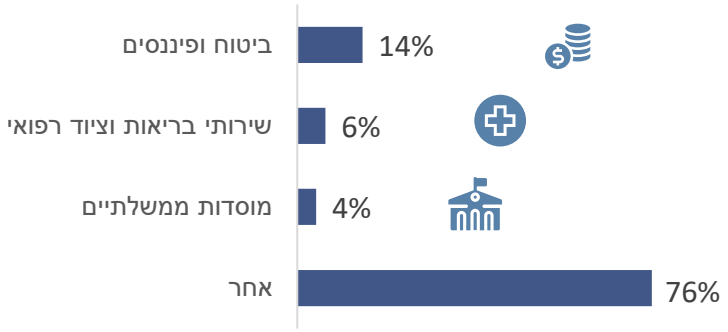
https://torontoglobal.ca/Discover-Toronto-region/Toronto-region-quick-facts
https://www.toronto.ca/city-government/data-research-maps/toronto-progress-portal/world-rankings-for-toronto/

מפת הנכסים של החברה בטורונטו, קנדה

ADGAR
INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.



תיק הנכסים טורונטו, מדדים תפעוליים 30.9.2023



24%

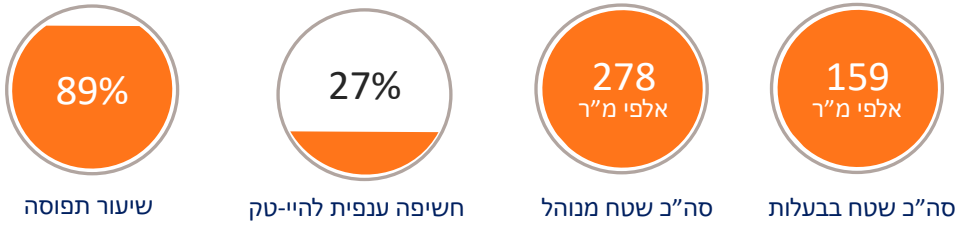
מתמהיל הכנסות מקורם משוכרים דפנסיביים

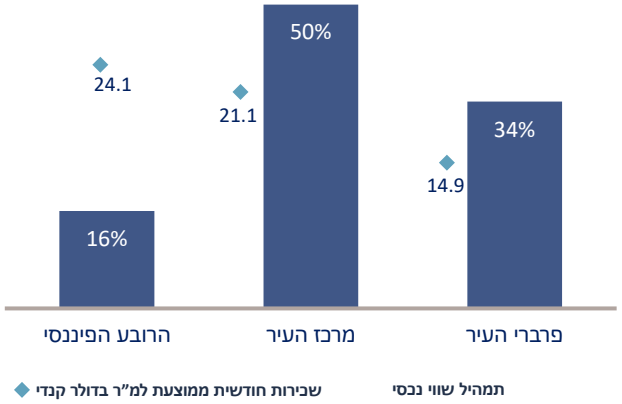
תקופת שכירות ממוצעת

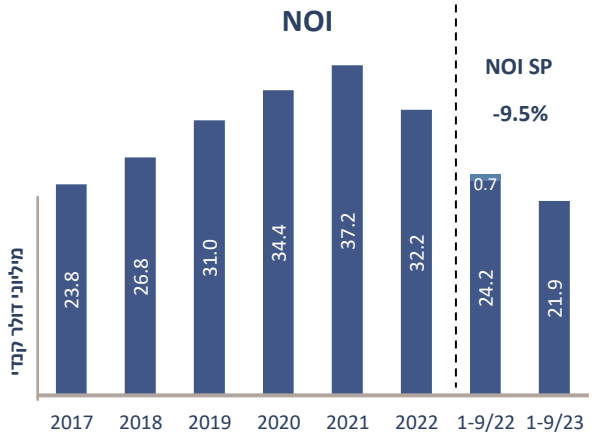
3.7 שנים

מס' שוכרים

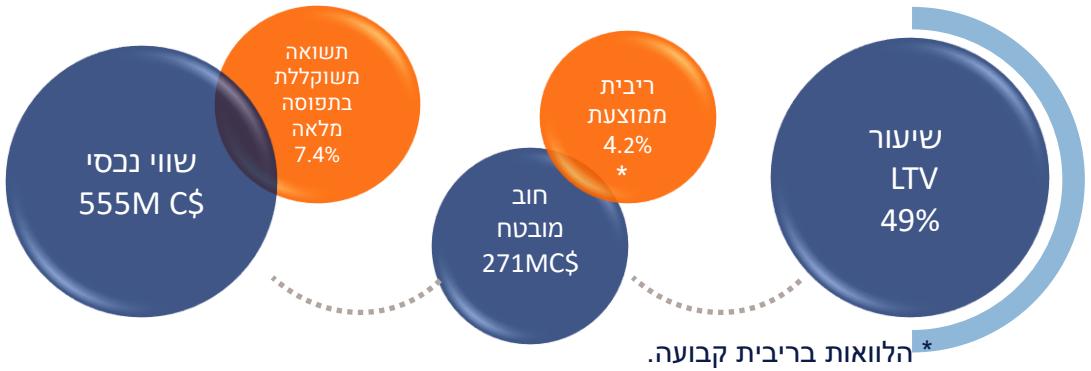
313





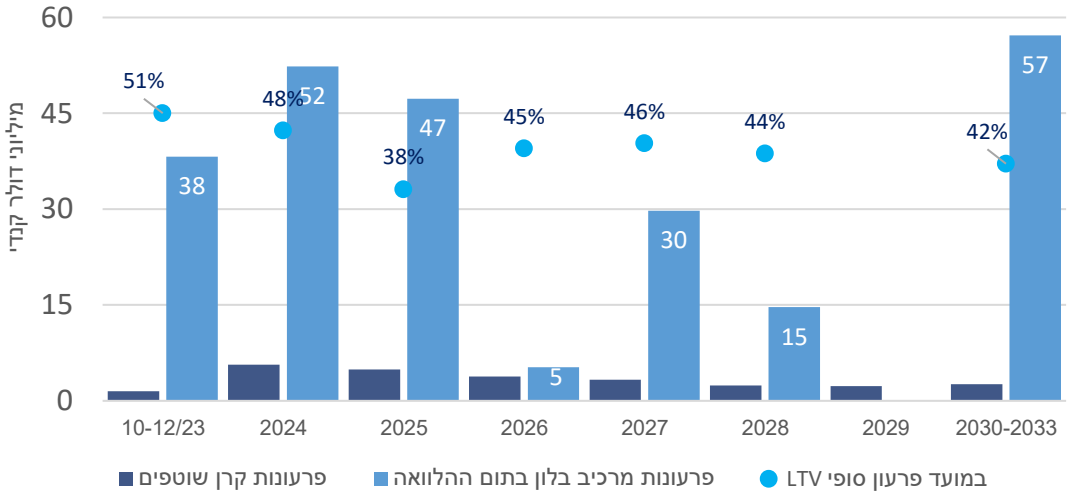


תיק הנכסים טורונטו, מדדים פיננסים 30.9.2023



* הלוואות בריבית קבועה.

תמהיל פרעונות החוב המשויך לתיק הנכסים



פעילות בתיק הנכסים:

- במהלך המחצית השנייה של שנת 2022 הפקיע מחוז אונטריו בקנדה את הנכסים 2Atlantic ו-7Fraser הממוקמים ב- Liberty Village שהיו בבעלות החברה ביחד עם שותף מקומי (חלק החברה 50%), לטובת עבודת פיתוח אזורי והקמת קו רכבת. בגין הפקעת הנכס 2Atlantic התקבל פיצוי בסך של כ-39.8 מיליוני דולר קנדי (חלק החברה 50%), אשר היווה כ-10 מיליוני דולר קנדי מעל שווי הנכס (חלק החברה 50%), בגין הנכס 7Fraser התקבל פיצוי בסך של כ-20 מיליוני דולר קנדי (חלק החברה 50%) אשר היווה כ-5 מיליוני דולר קנדי מעל שווי הנכס (חלק החברה 50%). החברה מימשה את זכותה לקבל את הפיצוי ובמקביל לחלוק על גובה סכום הפיצוי, התהליך מול המחוז הינו מתמשך ולא ניתן לקבוע את לוח הזמנים ליישוב המחלוקת.

*** מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.**

ורשה, פולין

ADGAR
INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

1.5%

שיעור האבטלה בעיר

x2

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

#18

בכוח הקנייה מבין כלל הערים באיחוד האירופי

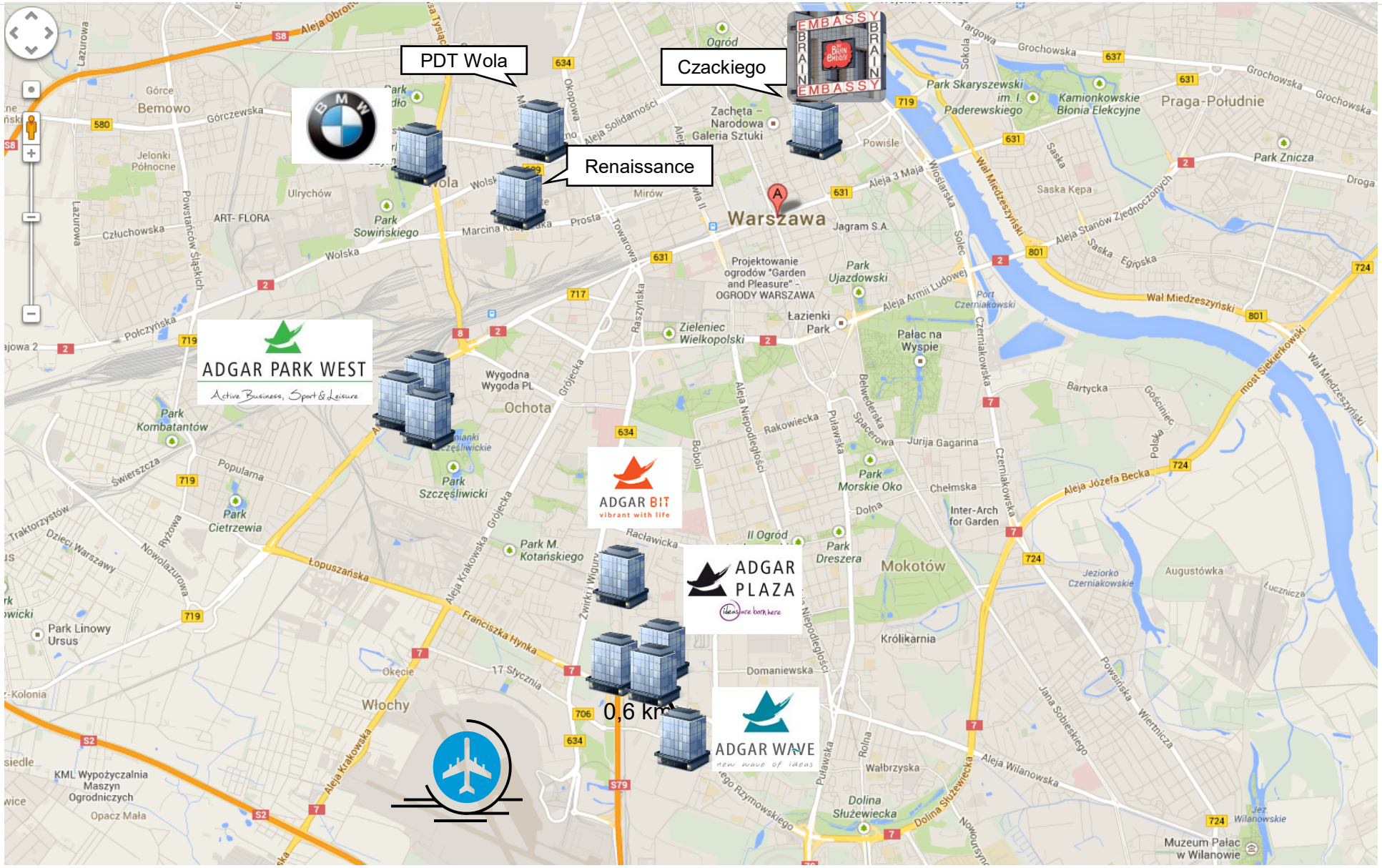
כ- 18%

תמ"ג שמייצרת העיר מכלכלת המדינה כולה

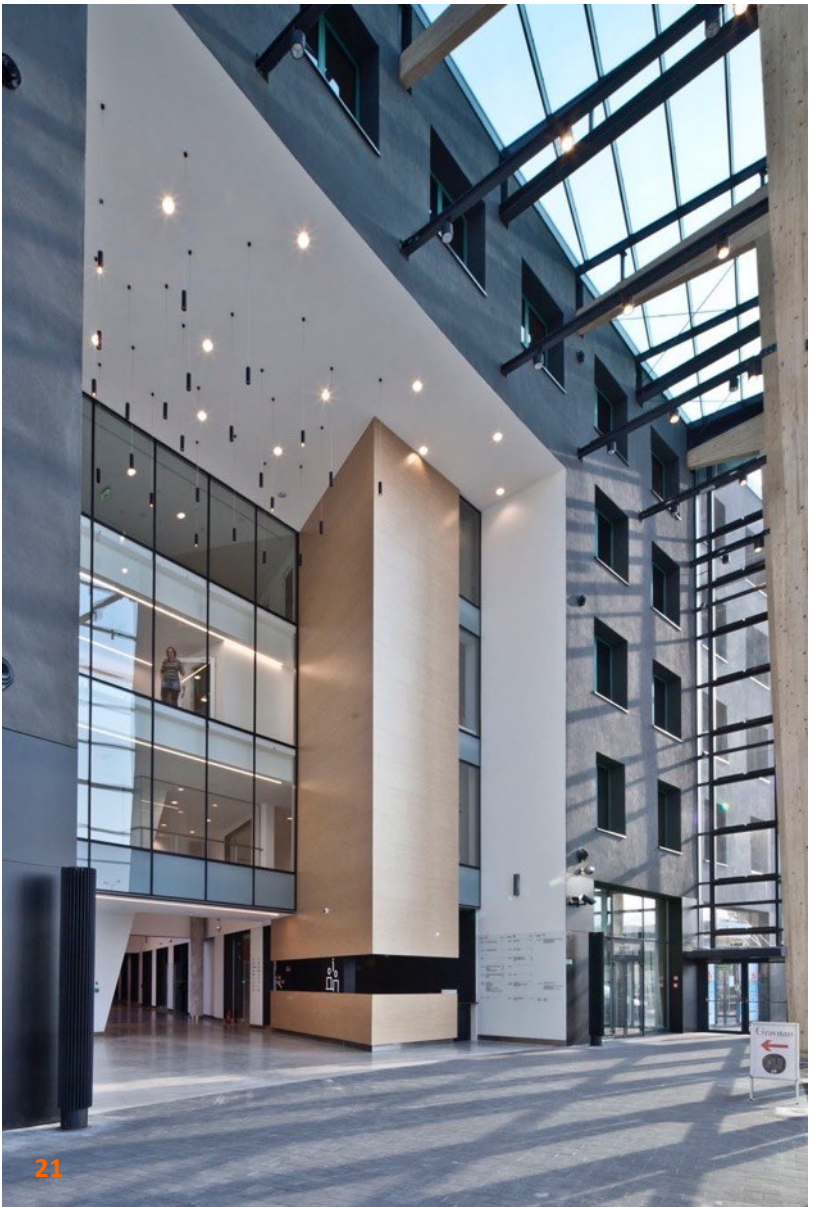
https://stat.gov.pl
https://www.statista.com/statistics/1086018/poland-gdp-per-capita-by-regions/

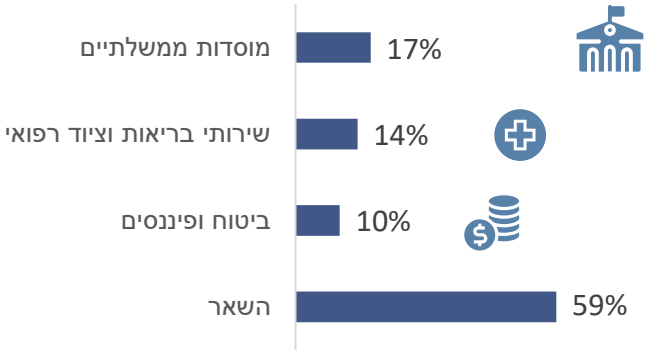
נכסי החברה בוורשה, פולין

ADGAR
INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.


PDT Wola
Czackiego
Renaissance
ADGAR PARK WEST
Active Business, Sport & Leisure
ADGAR BIT
vibrant with life
ADGAR PLAZA
ideas are born here
ADGAR WAVE
new wave of ideas
0,6 km
Warszawa
Praga-Południe
Mokotów
Ochota
Włochy
Wola
Bemowo
Żoliborz
Powiśle
Śródmieście
Łazienki Park
Park Ujazdowski
Park Morskie Oko
Park Dreszera
Park Sowińskiego
Park Szczęśliwicki
Park Kombatantów
Park Cietrzewia
Park Linowy Ursus
Park Znicza
Park Skaryszewski im. I. Paderewskiego
Kamionkowskie Błonia Elekcyjne
Pałac na Wyspie
Królikarnia
Muzeum Pałac w Wilanowie
Jezioro Czerniakowskie
Jez. Wilanowskie
Zachęta – Narodowa Galeria Sztuki
Projektowanie ogrodów "Garden and Pleasure" - OGRODY WARSZAWA
Jagram S.A.
Inter-Arch for Garden
Port Czerniakowski
Aleja Armii Ludowej
Aleja 3 Maja
Aleja Stanów Zjednoczonych
Aleja Józefa Becka
Aleja Wilanowska
Wał Miedzeszyński
Aleja Krakowska
Aleja Niepodległości
Aleja Solidarności
Wolska
Grójecka
Puławska
Czerniakowska
Grochowska
Saska
Saska Kępa
Bartycka
Gościniec
Polska
Jurija Gagarina
Chełmska
Dolna
Domaniewska
Wałbrzyska
Dolina Służewiecka
Dolina Służewiecka
Rakowiecka
Racławicka
Franciszka Hynka
Łopuszańska
17 Stycznia
Okęcie
Opacz Mała
KML Wypożyczalnia Maszyn Ogrodniczych
Jana Sobieskiego
Powsińska
Wiertnicza
Augustówka
Łucznicza
Belwederska
Spacerowa
Boboli
Raszyńska
Towarowa
Mirów
Prosta
Marcina Kasprzaka
Ulrychów
Jelonki Północne
Górce
Górczewska
Człuchowska
Powstańców Śląskich
Połczyńska
Świerszcza
Popularna
Ryżowa
Nowolazurowa
Traktorzystów
Dzieci Warszawy
Lazurowa
Aleja Obrońców Tysiąca
Okopowa
Ogród
Il Ogród
Zielieniec Wielkopolski
Wygodna Wygoda PL
Grójecka
Aleja Krakowska
Park M. Kotańskiego
Żwirki i Wigury
Aleja Niepodległości
Puławska
Rolna
Wałbrzyska
Aleja Krakowska
Nowoursynowska
Dolina Służewiecka
Aleja Wilanowska
Wał Miedzeszyński
Most Siekierkowski
Targowa
Sokołowska
Solec
Włościańska
Aleja Solidarności
Aleja Niepodległości
Aleja Krakowska
Aleja Wilanowska
Aleja Józefa Becka
Aleja Armii Ludowej
Aleja 3 Maja
Aleja Stanów Zjednoczonych
Wał Miedzeszyński
Wał Miedzeszyński
Most Siekierkowski
Grochowska
Grochowska
Grochowska
Droga
Egipska
Saska
Saska Kępa
Czerniakowska
Czerniakowska
Czerniakowska
Puławska
Puławska
Puław

תיק הנכסים בוורשה, מדדים תפעוליים 30.9.2023

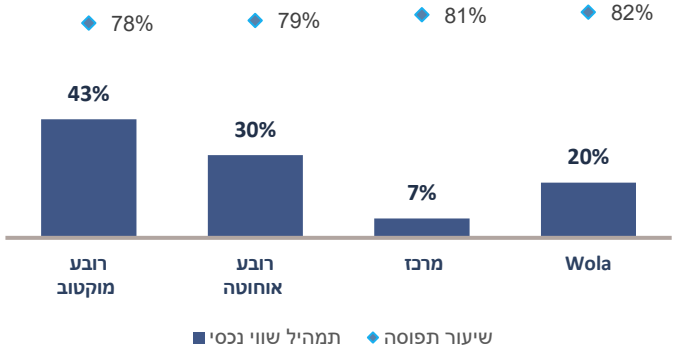


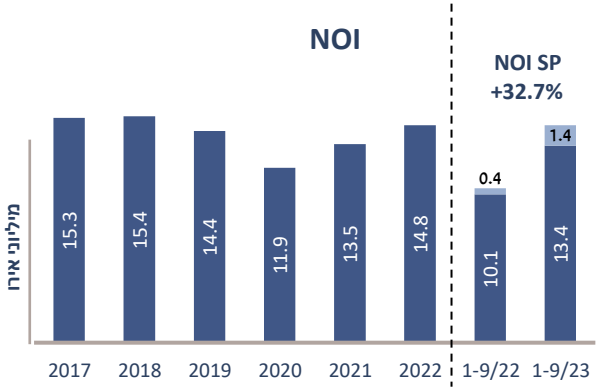


41%
מתמהיל הכנסות מקורם משוכרים דפנסיביים

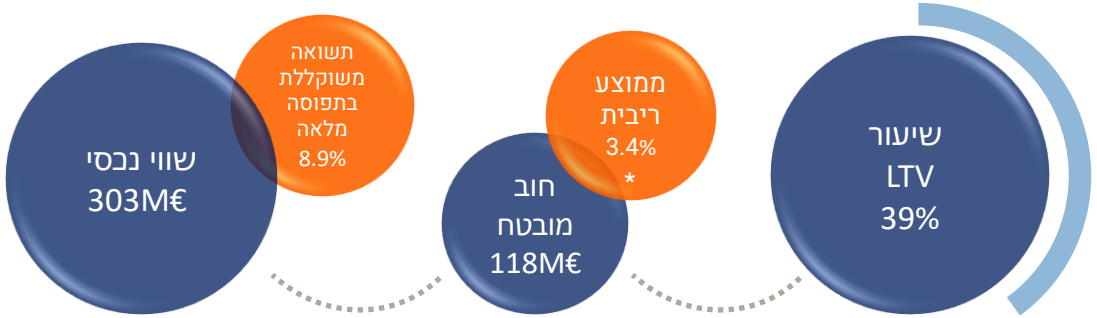
תקופת שכירות ממוצעת
3.7 שנים

מס' שוכרים
106



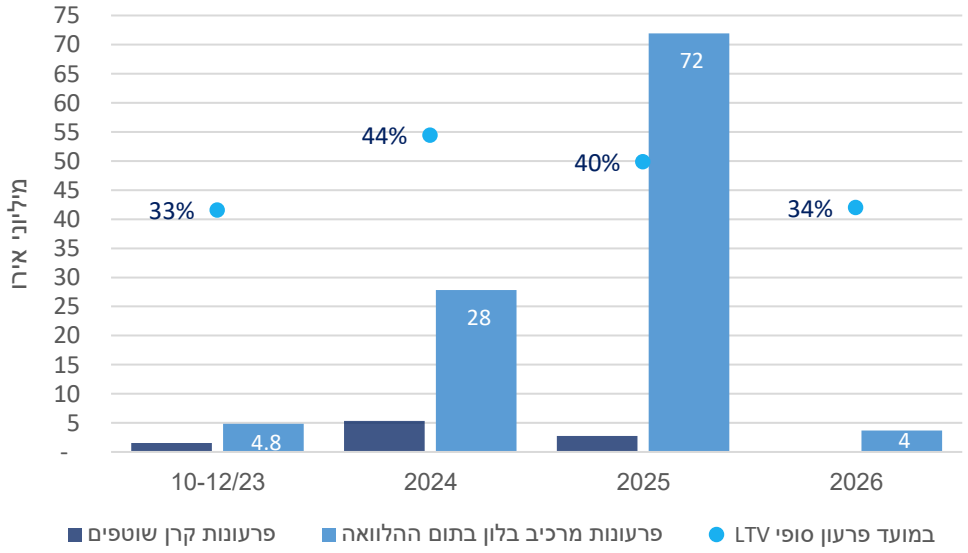


תיק הנכסים בוורשה, מדדים פיננסיים 30.9.2023



* הלוואות בריבית קבועה כנגד הכנסות צמודות מדד.

תמהיל פרעונות החוב המשויך לתיק הנכסים



* כ- 8% מסך החוב הינו הלוואות במטבע זלוטי פולני (תורגם לאירו לפי 1 אירו = 4.63 זלוטי)

פעילות בתיק הנכסים:

- מתחמי חללי עבודה במספר נכסים, תחת מותג החברה Brain Embassy בשטח של כ-21 אלפי מ"ר אשר זוכה להצלחה.
- בחודש יולי 2022, השלימה חברת הבת בפולין את ההסכם לרכישת נכס באזור מרכז העסקים ברובע וולה בוורשה, פולין, בתמורה לסך של כ-32.5 מיליוני אירו (כ-118 מיליוני ש"ח). הנכס כולל כ-18 אלפי מ"ר משרדים להשכרה ו-263 מקומות חנייה.

אנטוורפן, בלגיה

ADGAR
INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

60% כ-

מכוח הקנייה
באירופה כולה נמצא
ברדיוס של 500 ק"מ
מסביב העיר

50% כ-

מהיהלומים המלוטשים
לייצור תכשיטים בעולם
עוברים דרך העיר

#2

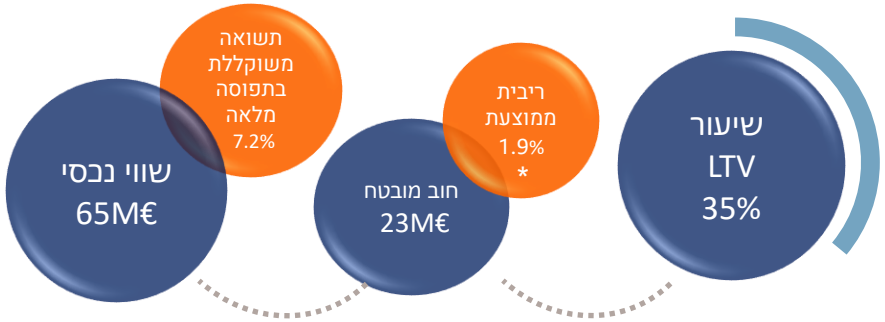
הנמל השני בגודלו
באירופה וה-11 בגודלו
בעולם

30 כ-

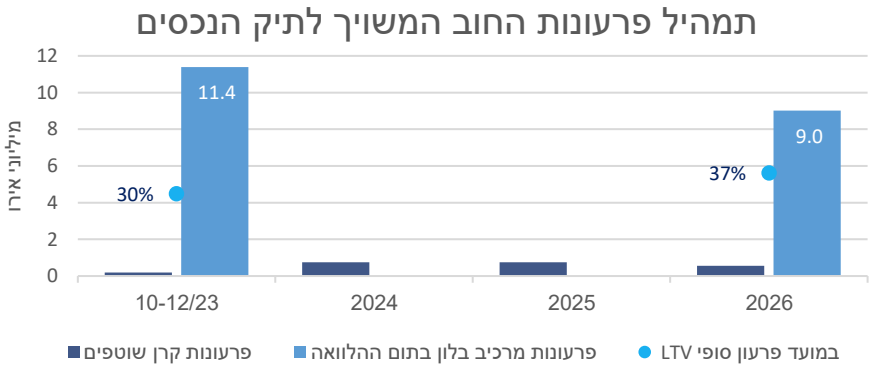
חברות בינלאומיות הפועלות
בתעשיית תזקיקי הנפט
והכימיקלים מיקמו את
מטותיהן בעיר

https://businessinantwerp.eu/facts-figures-0

תיק הנכסים באנטוורפן, מדדים תפעוליים ופיננסים 30.9.2023

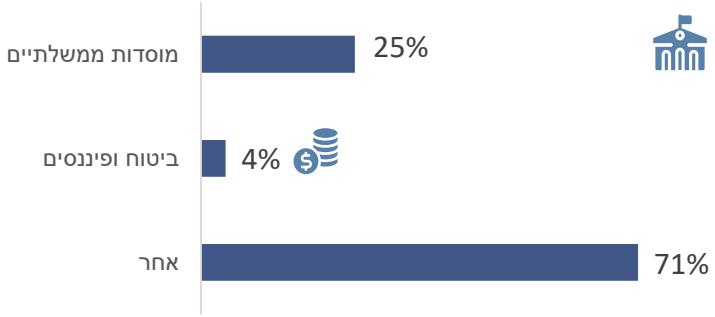


* הלוואות בריבית קבועה כנגד הכנסות צמודות מדד.



פעילות בתיק הנכסים:

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



29%

מתמהיל הכנסות מקורם משוכרים דפנסיביים

תקופת שכירות ממוצעת

2.2 שנים

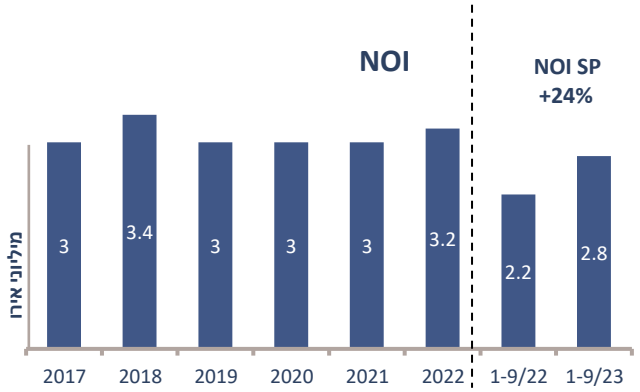
מס' שוכרים

17

שיעור תפוסה

חשיפה ענפית להיי-טק

סה"כ שטח מנוהל ובבעלות



The Brain Embassy

בשנים האחרונות התוודענו לשינוי עולמי במגמת הביקוש להשכרת שטחי משרדים. כחלק מתהליך גלובליזציה עולמי ולנוכח תרבות השיתוף, המודל המסורתי של שכירות לא תמיד עולה בקנה אחד עם צרכי השוכרים.

בקהילת העבודה נוצר צורך לגמישות: איך, מתי, עם מי ואיפה לעבוד ואילו בקרב קהילת העסקים הקטנים והבינוניים נוצר צורך בגמישות להתאמת מבנה עלויות התקורה והיקף העובדים למחזור עסקיהן בהתאם לקצב הצמיחה בפעילות העסקית.

עסקים מכל הגדלים צריכים גמישות בהתאמת גודל חלל העבודה וטווח זמני השכירות כך שיתאימו לקצב הצמיחה של פעילותן.

זמינות
גמישות
משרדי בוטיק

מדינה	נכס	30.9.2023		
		שטח (אלפי מ"ר)	מחיר שוק למ"ר חלף שכירות (נקודת איזון יזמית)	סך ההכנסה ביחס לדמי שכירות בהשכרה רגילה (לפי ממוצע רבעון 3/2023)
ישראל	אדגר 360	5.1	110 ש"ח	86%
פולין	APW	6.1	13 אירו	104%
פולין	Mokotov	9.1	12 אירו	87%
פולין	Wola	1.8	20 אירו	87%
פולין	Czackiego	4	23 אירו	94%
בלגיה	Theater	4.2	12 אירו	94%
		30.3		

Adgar Data Center

ADGAR
INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

SLA

מודל פיננסי

טכנולוגיה והנדסה

מתקנים גלובליים

פריסה גלובלית

תחילת הפעילות

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

הרחבת הפעילות לבניין החברה בראש העין

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

NOI בתפוסה מלאה כ-10 מיליוני ש"ח.

בהמשך *

בכוונת החברה להרחיב את הפעילות גם לחלק מהמרתף בפרוייקט Adgar Hub ברח' אפעל 33 בפתח-תקווה.

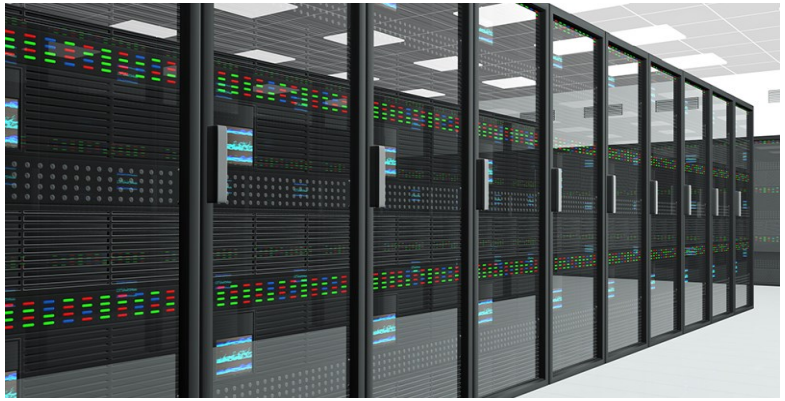
* מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.

נתונים עיקריים – דוחות כספיים 30.9.2023

נתונים ליום	30.9.2023	30.9.2022	31.12.2022
		במיליוני ש"ח	
מזומנים	302.2	338.7	456.9
נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה	5,085.3	4,636.4	4,755.4
סך הנכסים	5,607.5	5,312	5,461.7
התחייבויות שוטפות	1,124.3	690.6	786.7
התחייבויות לזמן ארוך	3,098.4	3,217.0	3,302.5
הון	**1,384.8**	**1,404.4**	**1,372.5**
נתונים לתקופה	**1-9/2023**	**1-9/2022**	**1-12/2022**
הכנסות מהשכרת נכסים	238.3	206.9	279.7
רווח כולל	**26.4**	**77.2**	**59.2**
EBITDA	176.0	155.7	208.1
NOI	**213.7**	**189.1**	**254.3**
FFO לפי הגדרת הרשות	29.6	(7.5)	11.3
התאמות בגין הפרשי הצמדה למדד ושערי חליפין	71.4	93.8	105.3
FFO ריאלי (גישת החברה)	**101.0**	**86.3**	**116.6**

מנועי צמיחה

ADGAR
INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.



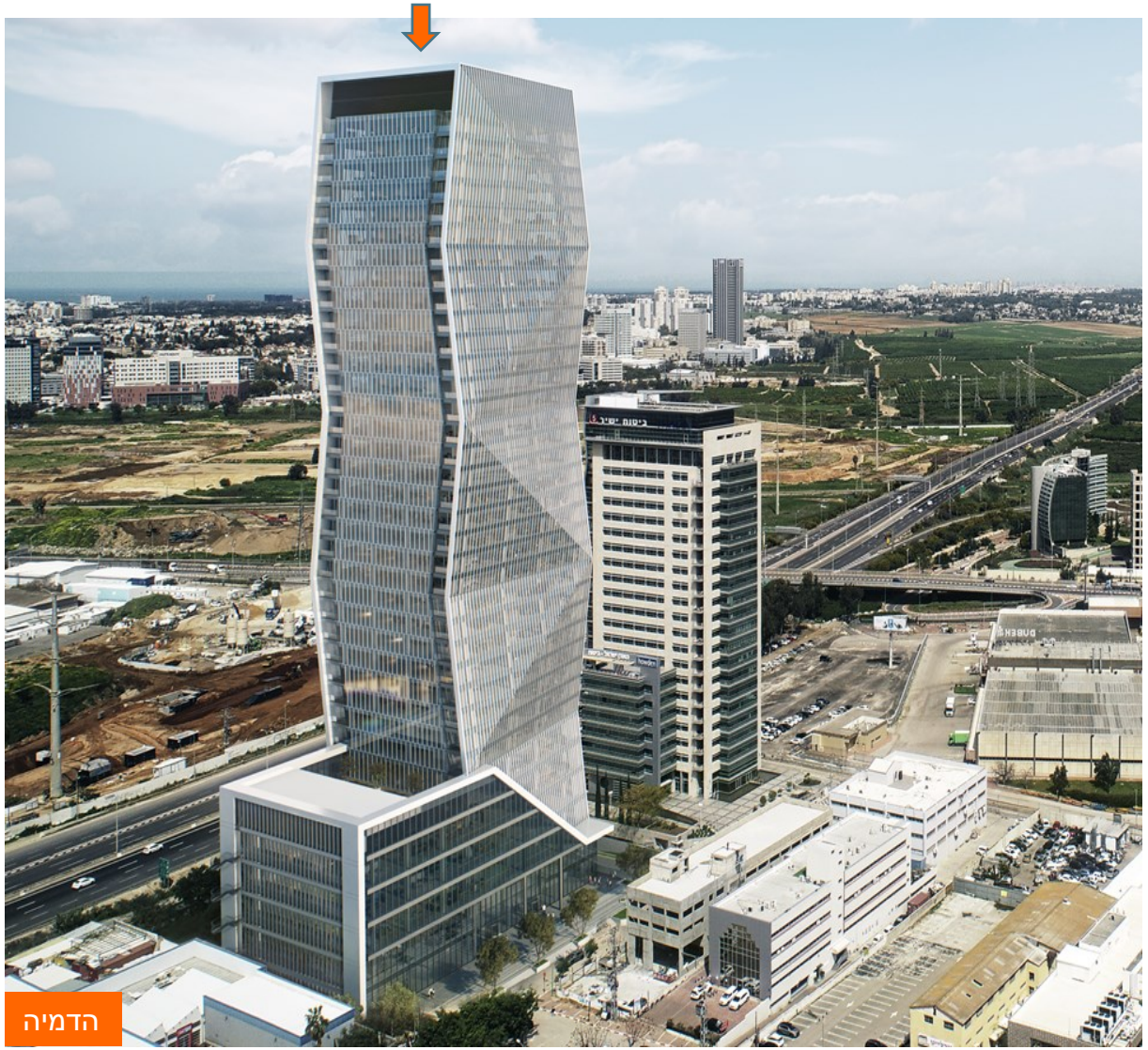
ADGAR

The Brain Embassy

Data Center

פרויקטים בפיתוח

פרוייקט Adgar Hub* ברחוב אפעל 33 פתח-תקווה

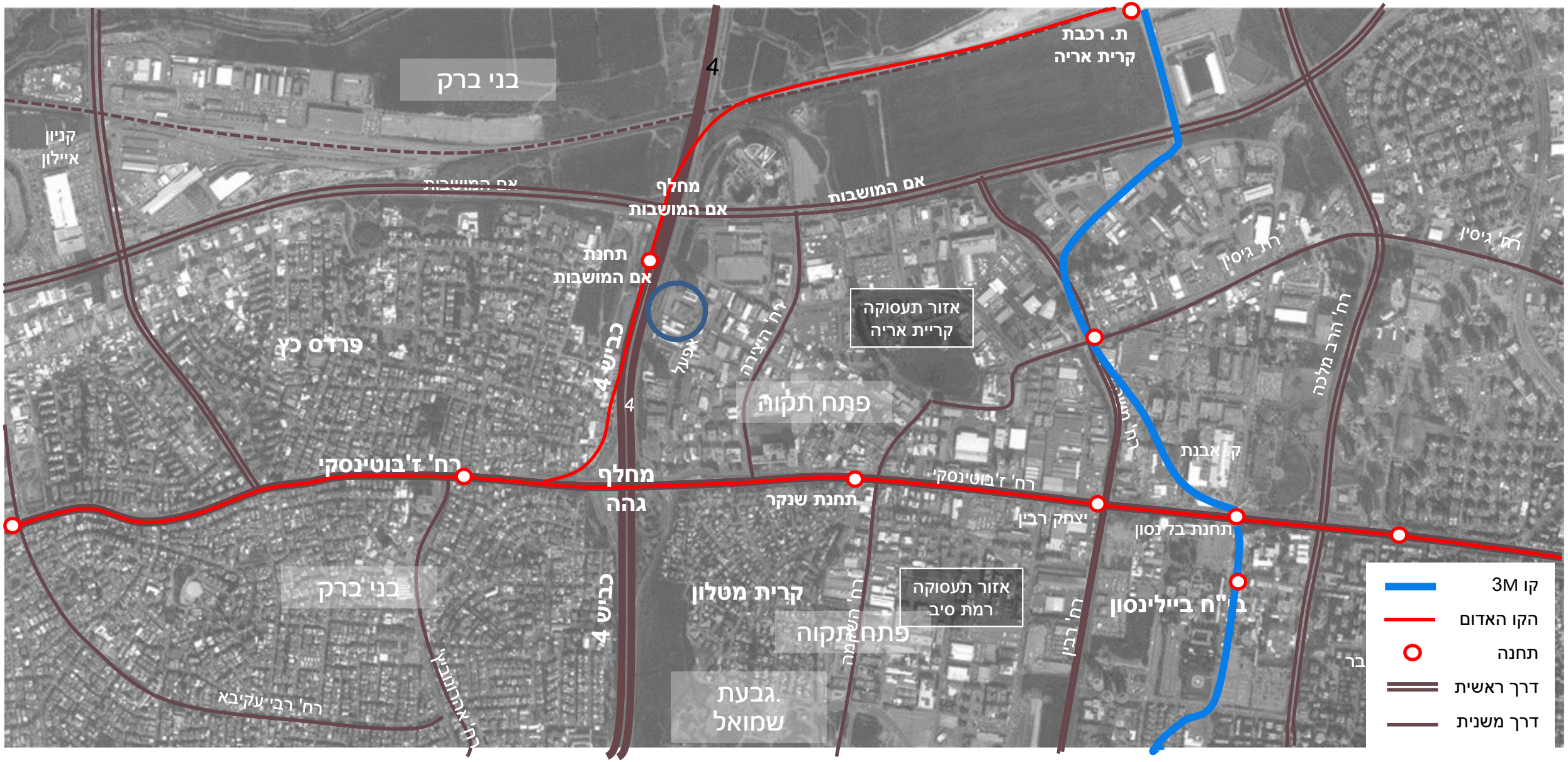


החברה סיימה את עבודות החפירה והדיפון ומתקדמת עם הקמת החניון התת קרקעי כתשתית לפרויקט משרדים עתידי של כ-65 אלפי מ"ר. בבוונת החברה ליעד חלק מהשטחים התת קרקעיים לצרכי דאטה סנטר. העלות הכוללת להשלמת הקומות התת קרקעיות הכוללות חניון ודאטה סנטר מוערכת בסך של כ-165 מיליוני ש"ח (לא כולל השלמת הקמת הדאטה סנטר ומערכות הדרושות להפעלת החניון), מתוכה השקיעה החברה סך של כ-108 מיליוני ש"ח.

החברה טרם החליטה על עיתוי הקמת השלב הראשון של הפרוייקט הכולל בניין משרדים עם שטח להשכרה של כ-38 אלפי מ"ר ותמשיך לבחון את הנושא בהתאם לתנאי השוק והתקשרות עם לקוחות פוטנציאלים.

*** לעניין מידע צופה פני עתיד ראו שקף 2.**

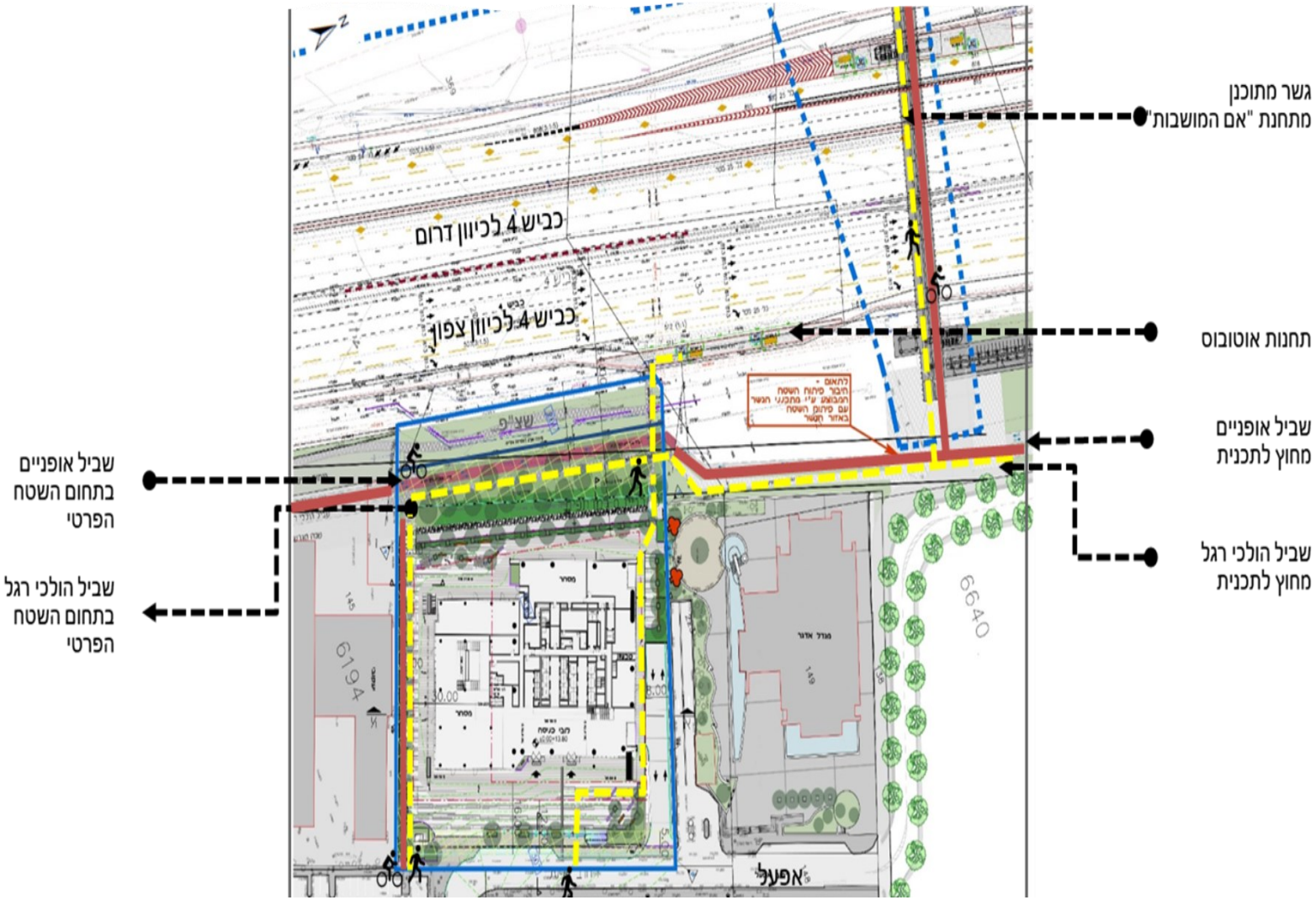
מיקום | סביבה רחוקה



רח' אפעל 33 - הסביבה *

ADGAR
INVESTMENTS & DEVELOPMENT LTD.

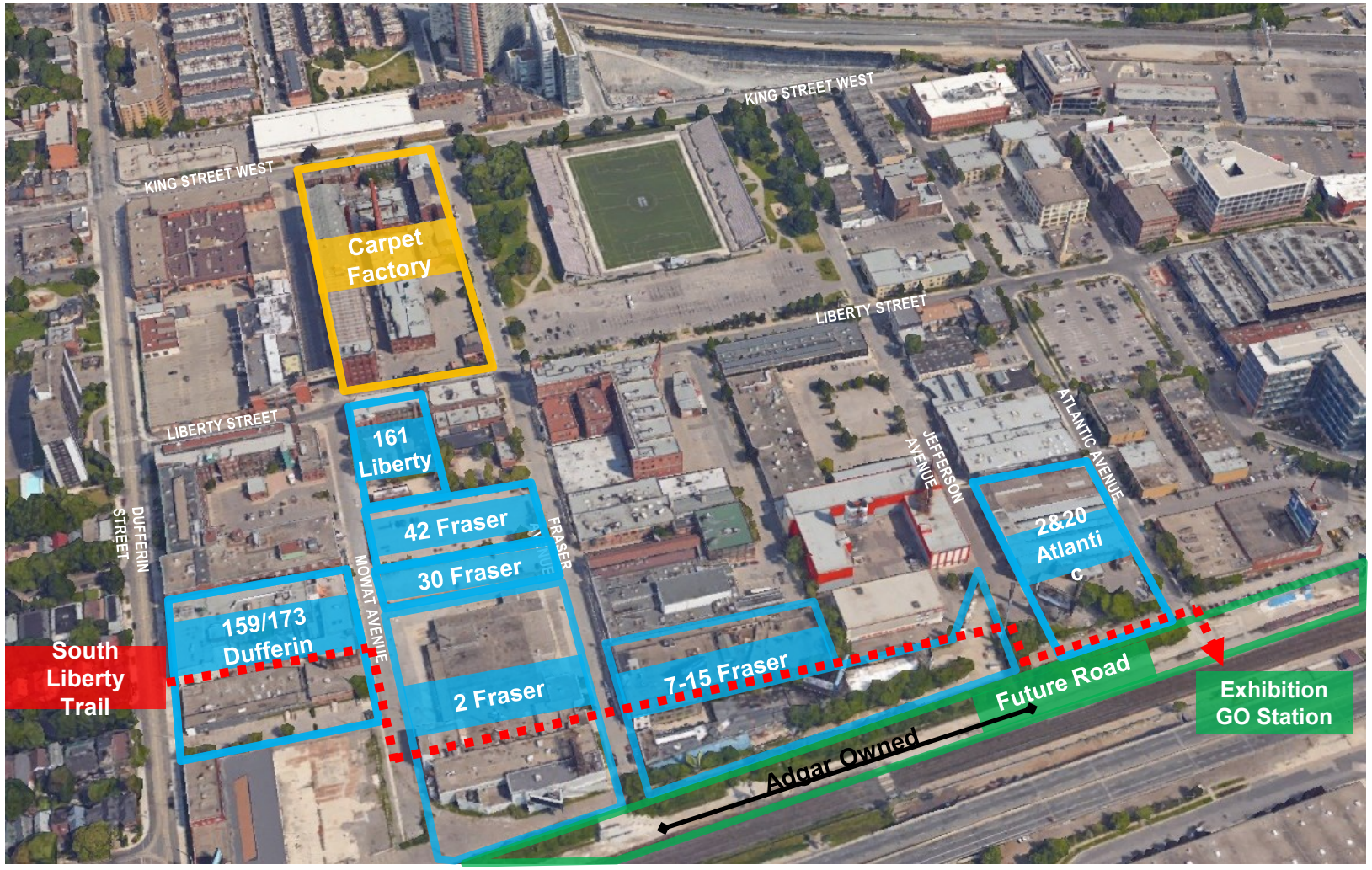
גשר שמחבר את תחנת אם המושבות לאפעל 33



*) לעניין מידע צופה פני עתיד ראו שקף 2.

Liberty Village Portfolio

ADGAR



למיטב ידיעת החברה, מחוז אונטריו מבצע השקעות משמעותיות בתשתיות באזור טורונטו רבתי. אחד מהפרויקטים הללו הוא קו אונטריו, שיהיה קו רכבת תחתית חדש שיעבור מ-Liberty Village, דרך מרכז העיר טורונטו וצפונה עד לצומת כביש Don Millsושדרת Eglinton East. כחלק מתהליך זה, מחוז אונטריו החל בתהליך ההפקעה של נכסים לצורך הקמת קו הרכבת התחתית.

החברה, יחד עם שותף מקומי, מחזיקה בקרקעות ובבניינים באזור Liberty Village בטורונטו, קנדה, המשמשים כיום כבנייני משרדים וחניונים. שטח הקרקע כ-32.6 דונם (חלק החברה כ-20.5 דונם). בשטח זה קיימים מבנים לשימוש, בעיקר כמשרדים, בשטח להשכרה של כ-32 אלפי מ"ר (חלק החברה כ-22 אלפי מ"ר) וכ-6 דונם קרקע פנויה (חלק החברה כ-3 דונם). השימוש המותר בשטח הינו למשרדים ומסחר. החברה ממשיכה לפעול יחד עם השותף המקומי, להשגת זכויות בהיקף גדול משמעותית ביחס לזכויות המנוצלות כיום ולהרחבת השימושים גם למגורים בנוסף למשרדים ומסחר.

*) לעניין מידע צופה פני עתיד ראו שקף 2.

תוואי קו אונטריו המתוכנן *

*) לעניין מידע צופה פני עתיד ראו שקף 2.

Liberty Village & Metrolinx

Source: Province of Ontario.

Liberty Village Portfolio

ADGAR

159/173 Dufferin St

15 Fraser Ave

161 Liberty

2 Fraser Ave

ייעוד מחדש של
האזור הנוכחי
לשימוש מעורב של
מגורים ותעסוקה

ADGAR

תודה