



מצגת משקיעים

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ | מרץ 2024

הבהרה משפטית

המידע הנכלל במצגת זו מבוסס על המידע שנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 כפי שפורסם ביום 26 במרס 2024 (אסמכתא מס': 2024-01-026401) (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 מוזוהרים 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.



מכתב שנתי למשקיעים*

לכבוד בעלי מניות אדגר,

אנו מסכמים שנה של המשך צמיחה ושיפור משמעותי בפרמטרים התפעוליים.

הכנסות החברה בשנת 2023 הסתכמו לכ-320.8 מיליוני ש"ח, עליה של כ-14.7% לעומת אשתקד.

ה-NOI בשנת 2023 עלה בכ-12.5% לעומת אשתקד והסתכם לכ-286 מיליוני ש"ח.

ה-FFO לבעלי המניות עלה בשנת 2023 בכ-15% לעומת אשתקד והסתכם לכ-134.1 מיליוני ש"ח.

הרווח הכולל לבעלי המניות בשנת 2023 הוכפל והסתכם לכ-121.3 מיליוני ש"ח.

פעילות השבחה - מאמצנו להרחבת היקף הזכויות בקרקעות ובמבנים באזור Liberty Village בטורונטו, קנדה נשאו פרי ואושר הסדר השימוש האפשרי בזכויות הבנייה כך שיכלול גם שימוש למגורים בהיקף של עד 55%, ובכך הצלחנו להציף ערך רב. אזור זה הוא בעל פוטנציאל עצום להמשך פיתוח והשבחה, והחברה תמקד מאמצים למקסם את הפוטנציאל הקיים.

הנכס Bloor 120 (חלק החברה 50%) הממוקם ברחוב בלור בטורונטו, קנדה נמצא במיקום מרכזי ומבוקש למשרדים ולמגורים, ביחד עם המגרש הסמוך

שרכשנו בשנת 2023 נפעל למצות בצורה המקסימלית קבלת זכויות בנייה נוספות בנכס בשילוב המגרש. לצורך כך, שכרנו יחד עם השותפים שלנו בנכס, צוות של יועצים שיעזור לנו לבחון כיצד וכמה שטחים נוספים ניתן להוסיף.

בנכס Burnhamthrope 350 (חלק החברה 50%) הממוקם במיססגואה, ליד טורונטו, אנו פועלים להרחיב ולממש זכויות בנייה על גבי מגרש חניה בגודל של כ-8 דונם הצמוד לבניין המשרדים ובמקביל אנחנו בוחנים, קידום עסקה לניצול זכויות מגורים במסגרתה תמורת הקרקע תקבל החברה תגמול ממכירת הדירות.

ה-Brain Embassy - מותג החברה להשכרה במודל של חללי עבודה משותפים אשר מספק פתרונות גמישים להשכרת משרדים ומתאים את עצמו לעולם העבודה ההיברידי, ממשיך להוכיח את עצמו ואנו חווים ביקושים גבוהים למוצר זה. השכרת השטחים במודל ה-Brain Embassy עוזרת לנו לשמור ולהגדיל את שיעור התפוסה בנכסים שלנו. מניסיוננו, שטחים מסוג זה מושכרים כמעט במלואם תוך מספר חודשים מיום הפתיחה. נכון לסוף שנת 2023 יש לנו כ-30,000 מ"ר Brain Embassy בפולין, בלגיה ובישראל. בתחילת שנת 2024, פתחנו מתחם Brain Embassy נוסף בפארק אפק בראש העין בהיקף של כ-2,000 מ"ר ובשנת 2024 אנו צפויים להגדיל את המתחמים בפולין בעוד כ-10,000 מ"ר נוספים.



מכתב שנתי למשקיעים (המשך)*



בוורשה, פולין לחברה זכויות בנייה בשלושה נכסים. באדגר פארק ווסט כ-13,000 מ"ר למשרדים או למגורים להשכרה, באדגר פלאזה כ-13,000 מ"ר למשרדים או מגורים להשכרה ובאדגר ביט כ-7,000 מ"ר למגורים, משרדים או מגורים להשכרה. כיום בוורשה קיים מחסור בדירות למגורים ומחירי המגורים במגמת עלייה. השכירות למ"ר, בגין מגורים, לרוב גבוהה יותר מאשר משרדים. אנו נבחן את השימוש הטוב ביותר לכל מיקום ונמצה את הזכויות בעתיד בהתאם למדיניות והיקף הפיתוח המתאים לחברה.

החברה תפרסם בקרוב דו"ח ESG שיפרט את הפעולות השונות הננקטות בנושא זה. בין היתר, פיתחנו ורכשנו תוכנה המנהלת טעינה של רכבים חשמליים. אנו מציעים טעינה של רכבים חשמליים במספר בניינים שלנו ובכוונתנו לפרוס שירות זה ברוב המוחלט של הנכסים. כמו כן נבחן אפשרויות להציע שירותים אלה לחברות אחרות.

בברכה,

ליאת מנור
סמנכ"ל כספים

רועי גדיש
מנכ"ל

דורון שנידמן
יו"ר הדירקטוריון

התפוסה הכוללת בשטחים להשכרה של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, עומדת על כ-86%. בישראל ובבלגיה התפוסה גבוהה ולהערכתנו, החשיפה לסיום חוזים במהלך השנה הקרובה נמוכה. בפולין, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, התפוסה עמדה על כ-80% וליום פרסום הדוחות הכספיים עלתה לרמה של כ-82%. להערכתנו, המשך גידול שטחי ה-Brain Embassy ביחד עם שיעור חשיפה נמוך לסיום חוזים במשך שנת 2024 והיצע הולך וקטן של שטחים פנויים בוורשה ישפיעו לטובה על שיעורי התפוסה.

בטורונטו, קנדה העבודה ההיברידית פוגעת בביקוש למשרדים. למרות זאת, שיעור התפוסה כולל חוזים חתומים ליום פרסום הדוחות הכספיים, עומד על כ-87%, עלייה משיעור של כ-85% ליום 31 בדצמבר 2023. אנו נבחן הקמת מתחם Brain Embassy גם בטריטוריה זו.

בקריית אריה שבפתח תקווה ברח' אפעל 33, נבנים בימים אלה יסודות ושטחי המרתפים של פרויקט Adgar Hub. שלב היסודות והמרתפים צפוי להימשך עד סוף שנת 2024. בשלב זה, החברה טרם החליטה על המשך הפרויקט מעבר לבניית היסודות והמרתפים. המשך הפרויקט והיקפו תלויים במצב השוק ובמידה ונצליח לחתום על הסכם שכירות עם דייר מוביל. עד היום השקענו בפרויקט, לא כולל רכישת הקרקע, סך של 118 מיליוני ש"ח ונותר להשקיע סך של כ-62 מיליוני ש"ח עד סיום שלב היסודות.

* מידע צופה פני עתיד – ראו שקף 2



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

התחייבות לסביבה ירוקה

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

אסטרטגיה דינאמית למימוש הזדמנויות

תזמון מימושים וניצול הזדמנויות השקעה חדשות למיקסום הערך בתיק הנכסים

מעקב צמוד אחר התפתחות מגמות ושינויים בשוק

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

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.

משרדים קלאסי

מסחר

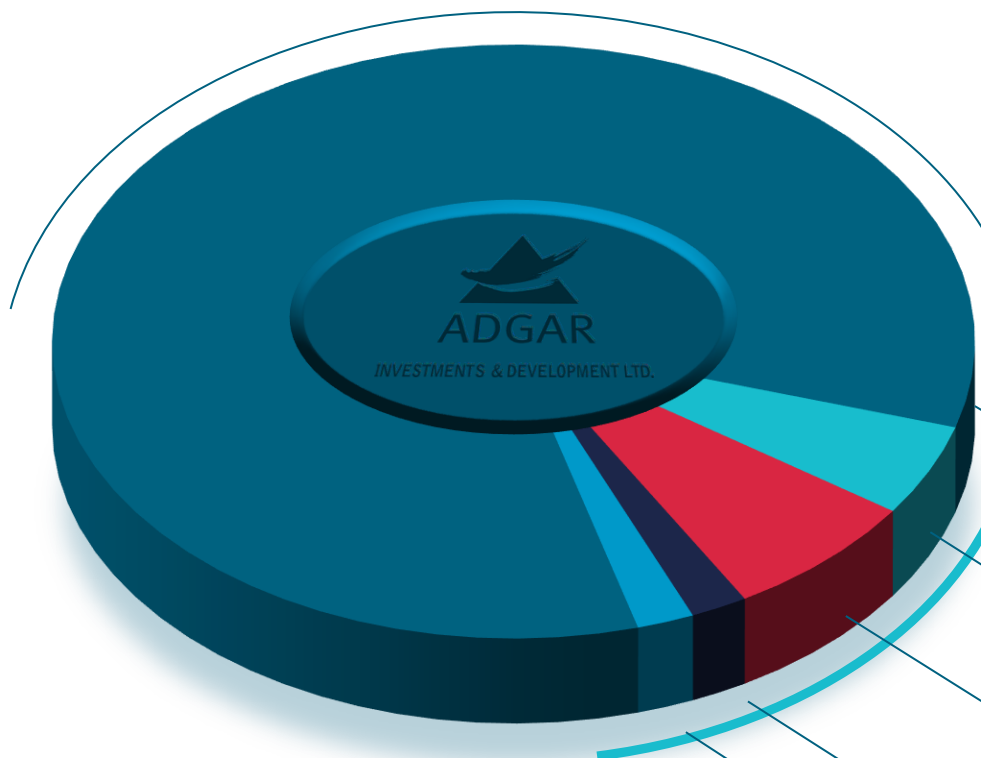


חללים משותפים

Service Office

משרדים מוכנים עם חבילת שירות בסיסית

דאטה סנטר



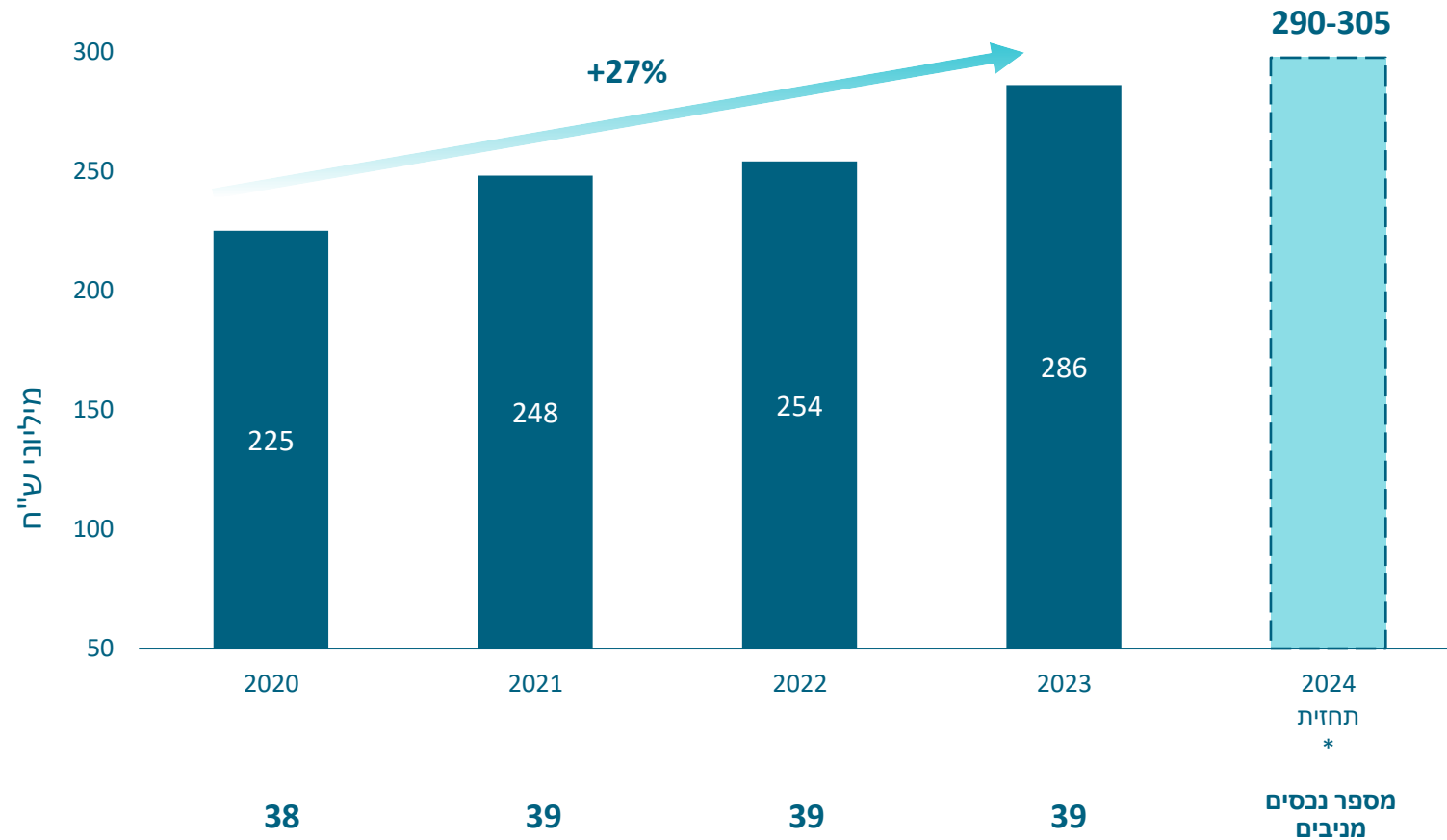
תיקי הנכסים של החברה | חלוקה גיאוגרפית 31.12.2023

סה"כ	בלגיה	פולין	קנדה	ישראל	מדינה
	אנטוורפן	ורשה	טורונטו	תל-אביב	מיקוד תיק נכסים
40	3	9	22	6	מספר נכסים (כולל נכס בהקמה) (1)
553	27	138	278	110	סך שטח מנוהל (באלפי מ"ר)
421	27	138	159	97	חלק אדגר (באלפי מ"ר)
86%	94%	80%	85%	94%	שיעור תפוסה (לפי חוזים חתומים 31.12.23)
4,500	250	1,160	1,239	1,851	שווי נדל"ן להשקעה (במיליוני ש"ח)
498	-	56	442	-	שווי קרקעות (במיליוני ש"ח)
168	-	-	-	168	שווי נדל"ן בהקמה (במיליוני ש"ח)
	7%	8.2%	6.81%	6.2%	שיעורי היוון (ממוצע)

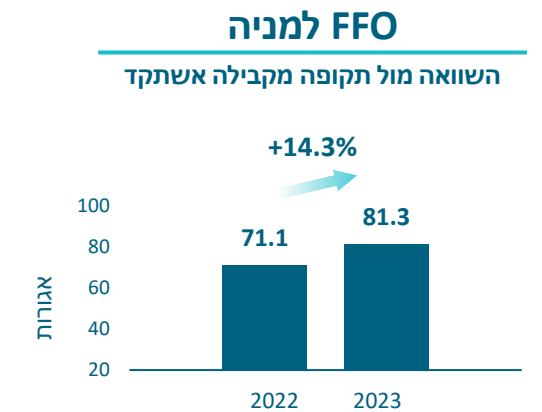
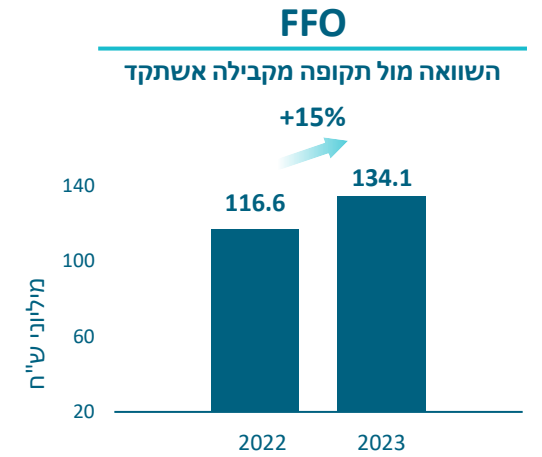
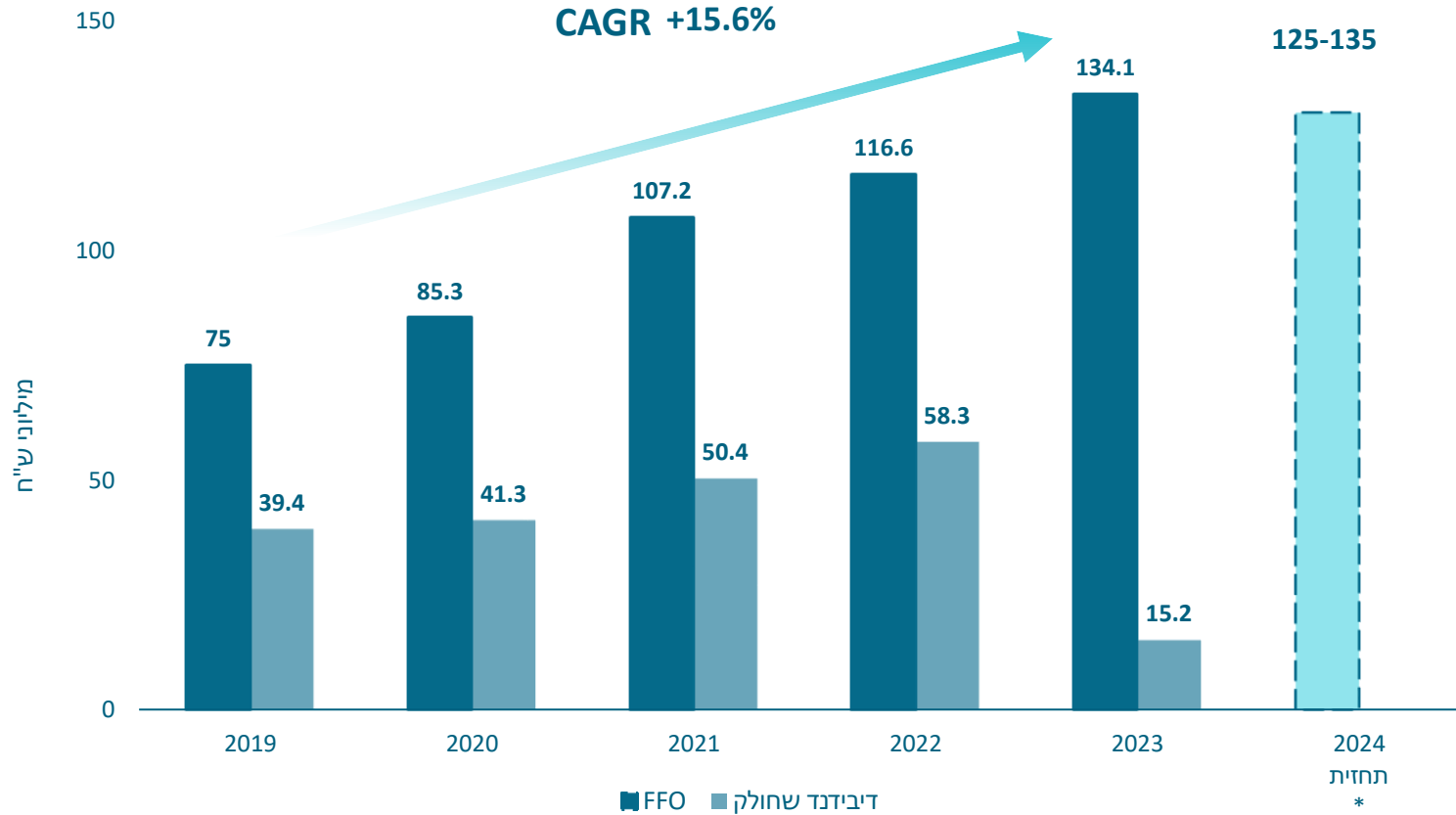
(1) נכס יכול לכלול גם מתחם הכולל מספר בניינים. סך הכל מספר הבניינים הינו 51 (לא כולל נכס בהקמה).

המשך צמיחה ב-NOI

התפתחות ה-NOI על פני השנים



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



(1) לפרטים בדבר תוצאות FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו שקף 30 - נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים. * מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.

תחזיות החברה *

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

התחזית מבוססת על פי שערי החליפין ליום 31.12.23, הנחות החברה בקשר עם חידוש חוזים ושיווק השטחים הפנויים (כולל פרויקט באבלוס) וחידוש הלוואות בשיעורי ריבית המבוססים על תנאי השוק הנוכחיים.

תחזית 2023 במיליוני ש"ח	בפועל 2023 במיליוני ש"ח
275-285	286
125-135	134.1

תחזית 2024 במיליוני ש"ח	
290-305	NOI
125-135	FFO ריאלי (גישת החברה) (1)

* מידע צופה פני עתיד – ראו שקף 2

(1) לפרטים בדבר תוצאות FFO לפי גישת רשות ניירות ערך ראו שקף 30 נתונים עיקריים מהדוחות הכספיים.

גמישות פיננסית | 31.12.2023

פילוח כלכלי למבנה המאזני ליום 31.12.2023

במיליוני ש"ח	
3,596	שווי נכסי, נטו
46	הון חוזר ויתרות אחרות
(282)	מסים נדחים
3,360	סך יתרות משויכות לפעילות
(2,132)	אגרות חוב
252	סך מזומנים ושווה מזומנים
(1,880)	סך החוב התאגידי, נטו
1,480	סך יתרות מאזניות
282	בנטרול מסים נדחים
1,762	EPRA NAV
10.7	EPRA NAV למניה (ש"ח)

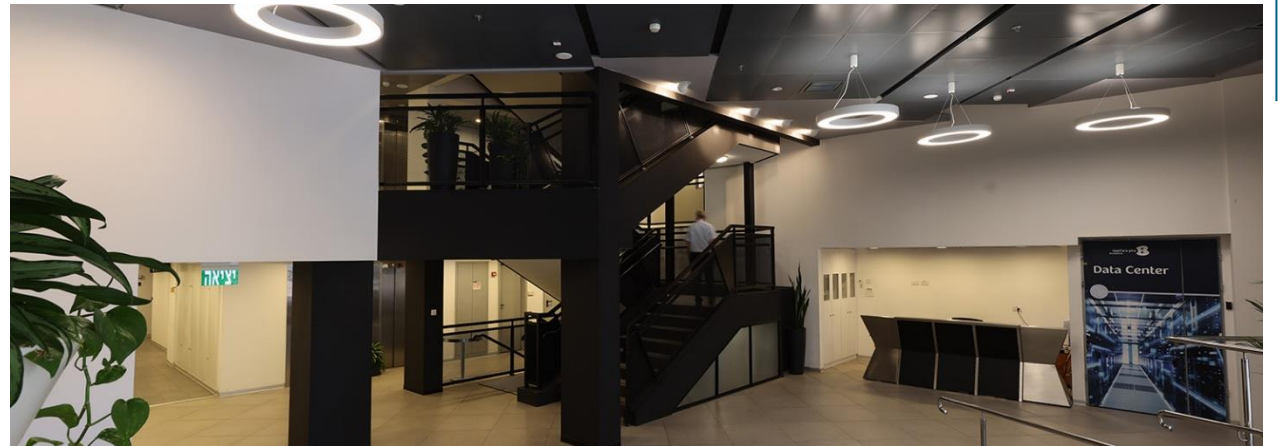
1.79X

| אגרות החוב בדירוג A2.ii עם אופק יציב.

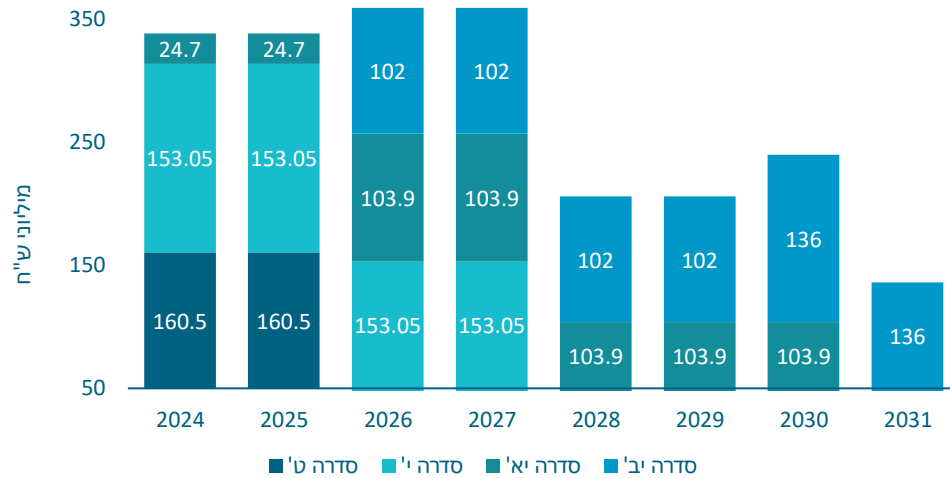
| יתרת מזומנים בסך של כ-252 מיליוני ש"ח.

| נכסים לא משועבדים בסך של כ-382 מיליוני ש"ח.

| מסגרת אשראי בלתי מנוצלת בסך של 698 מיליוני ש"ח.



פירעונות קרן אגרות החוב



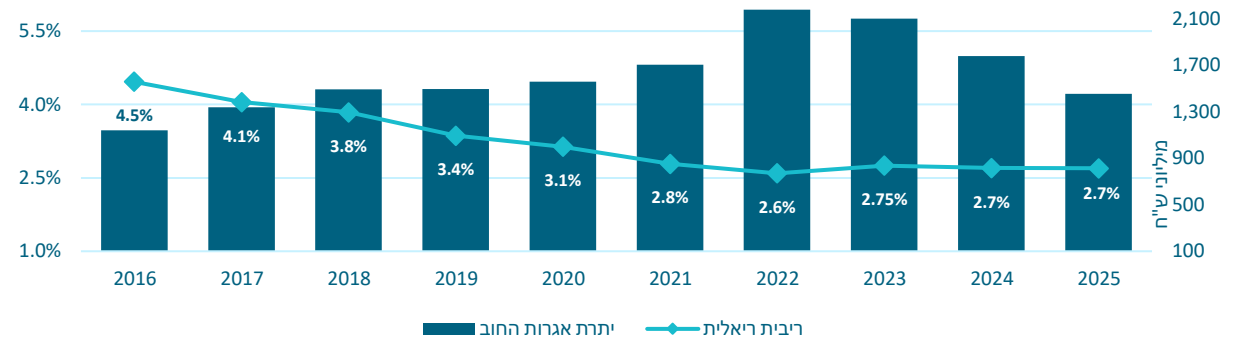
אגרות חוב | 2,132

ריבית אפקטיבית ממוצעת | 2.75%

מסגרת אשראי פנויה | 698



ריבית ריאלית ממוצעת על אגרות החוב שבמחזור



בחודש דצמבר 2023, אישרה מידרוג את הדירוג A2 עם אופק יציב לאגרות החוב של החברה שבמחזור (סדרות ט'-יב').

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

מתמהיל ההכנסות מקורו
בשוכרים דפנסיביים **61%**

מספר
שוכרים **46**

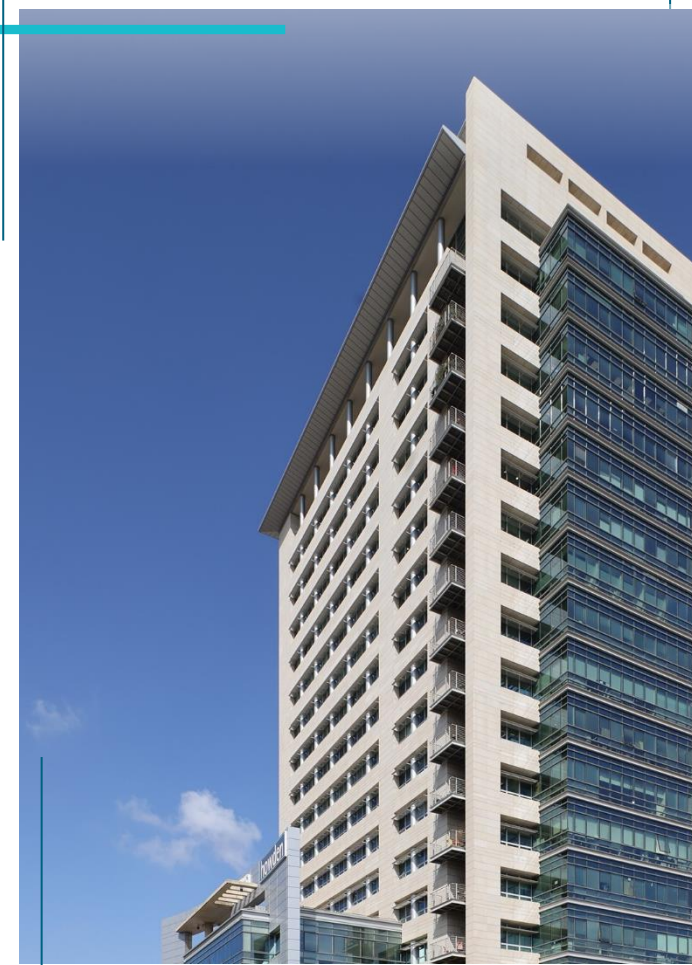
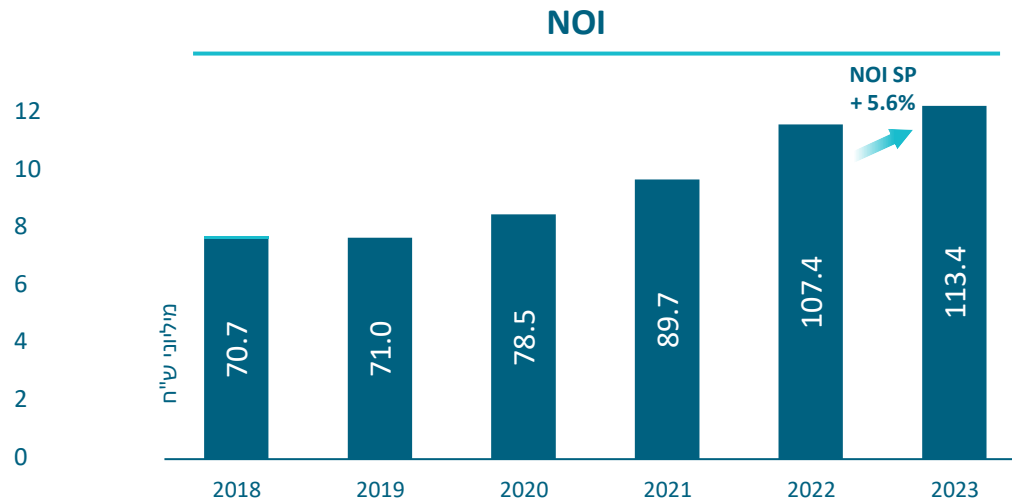
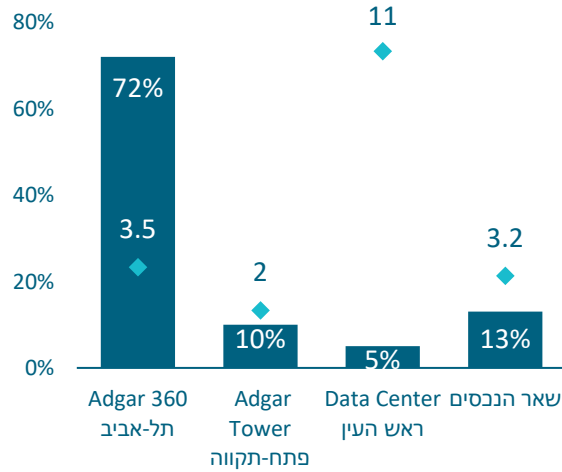
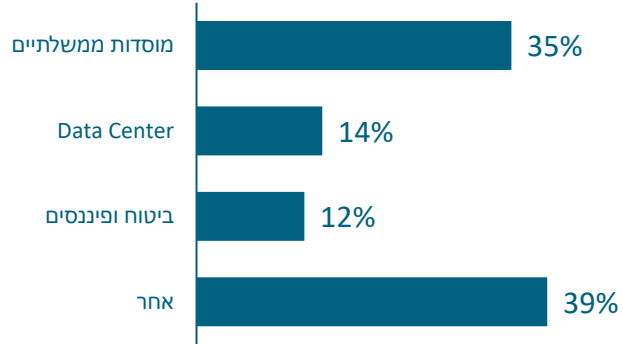
תקופת השכירות
הממוצעת
בתיק הנכסים **4.3**
שנים

אלפי מ"ר
שטח מנוהל **110**

אלפי מ"ר
שטח בבעלות **97**



תיק הנכסים בישראל, מדדים תפעוליים | 31.12.2023

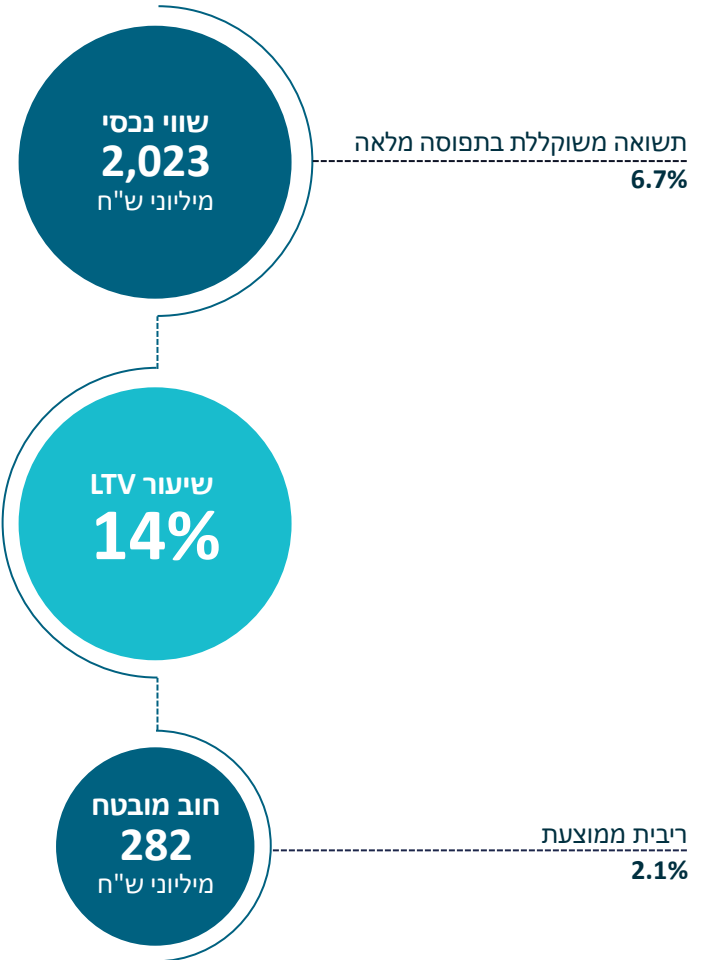
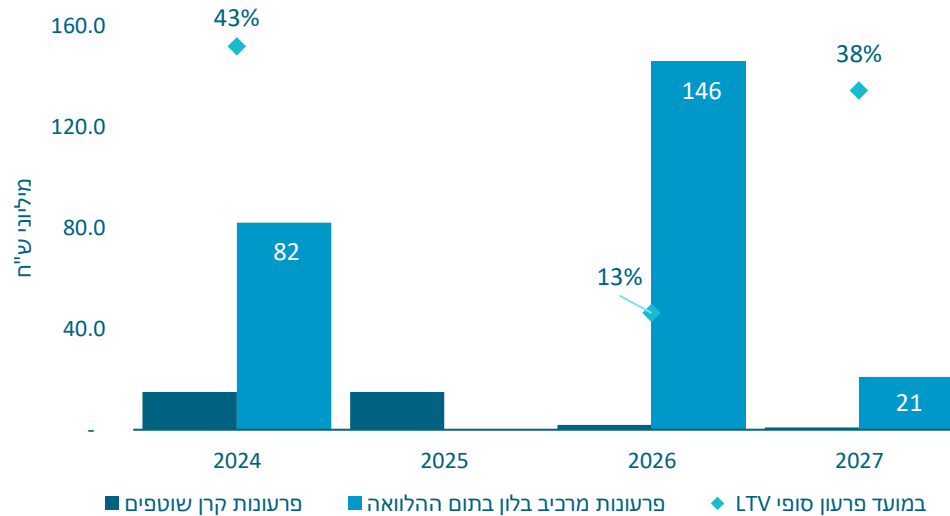


תיק הנכסים בישראל, מדדים פיננסיים | 31.12.2023

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. בנוסף, בחודש דצמבר 2023 הושלמו כ-2 אלפי מ"ר בנכס בראש העין והחלו פעולות השיווק.

תמהיל פרעונות החוב המשויך לתיק הנכסים



* מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.

* הלוואות צמודות למדד כנגד הכנסות צמודות מדד.



מתחם אדגר 360, תל אביב | נתונים ליום 31.12.2023

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

3.5 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 698 מיליוני ש"ח.

64 אלפי מ"ר - 97% מושכר

שטח המתחם הכולל להשכרה עם
1,011 מקומות חניה

שווי של כ-1.46 מיליארד ש"ח

NOI * 92 מיליוני ש"ח שנתי

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

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.



מרכזי העסקים
הגדולים בעולם **TOP 10**

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

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

מתמהיל הכנסות מקורם
משוכרים דפנסיביים **24%**

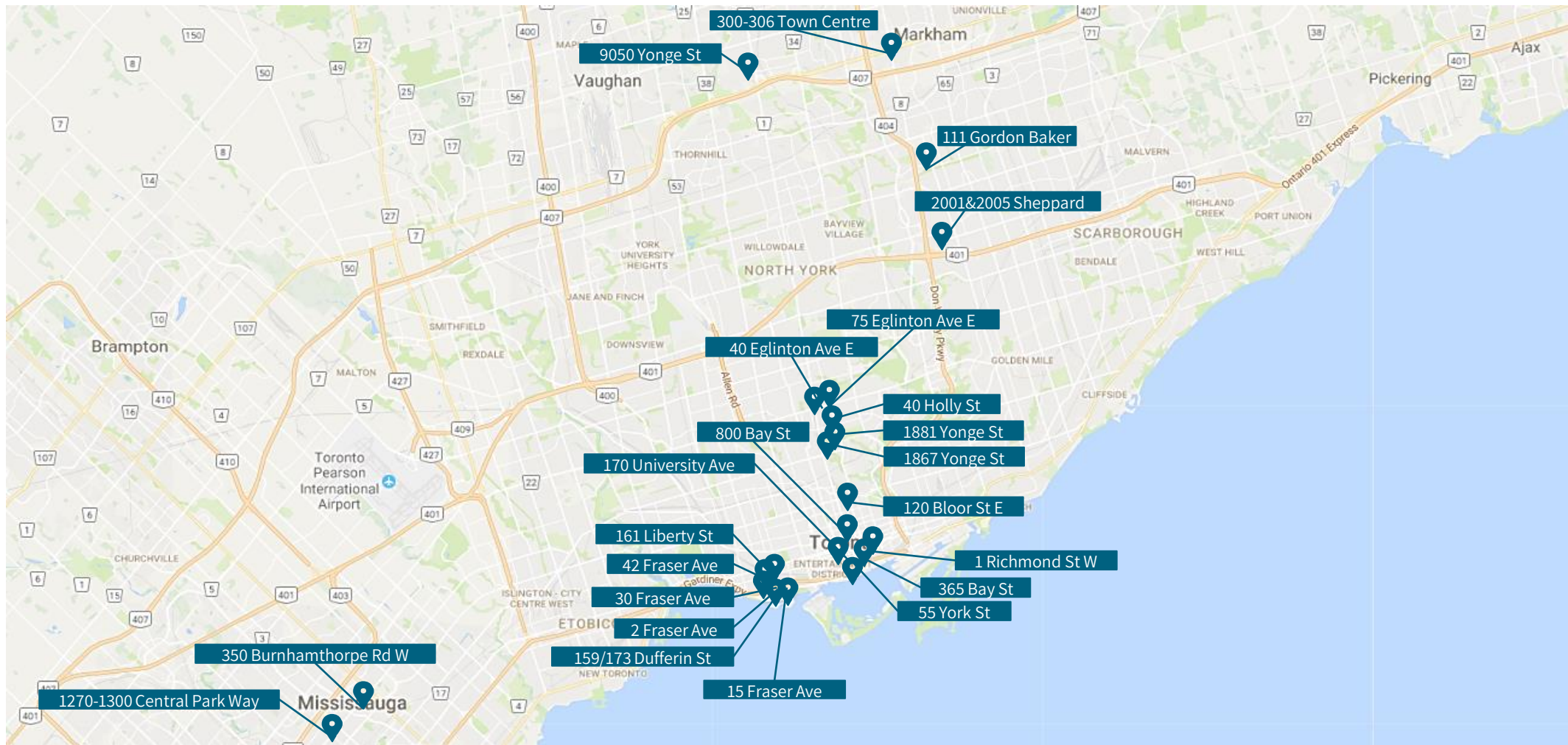
מספר
שוכרים **301**

תקופת השכירות
הממוצעת **4**
שנים

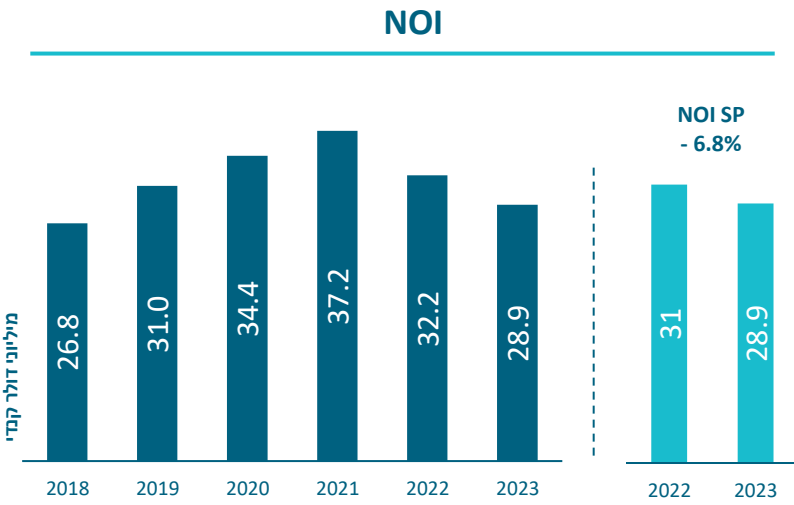
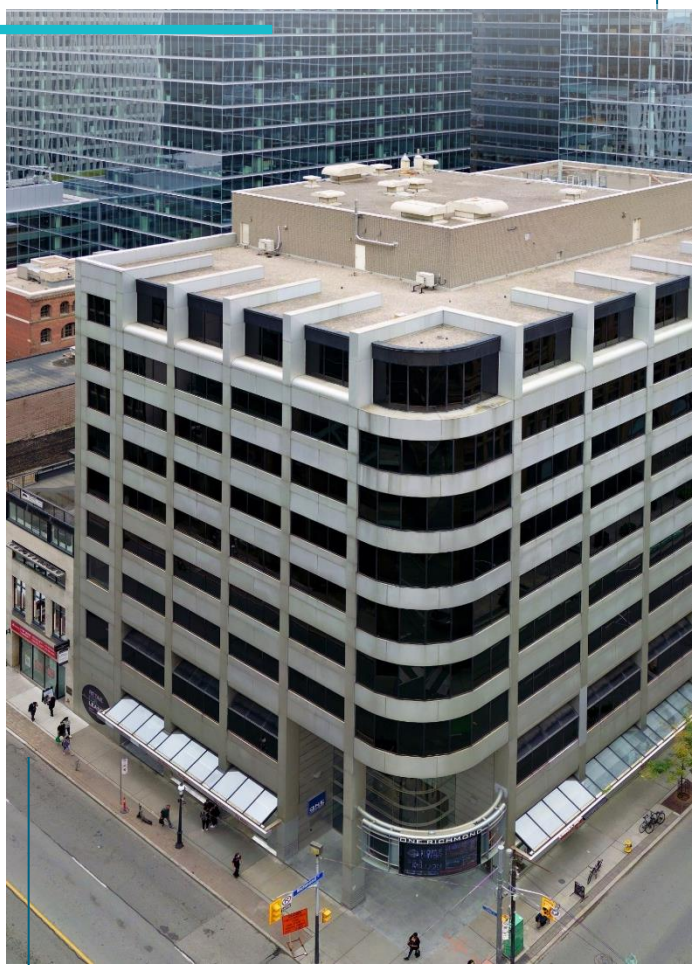
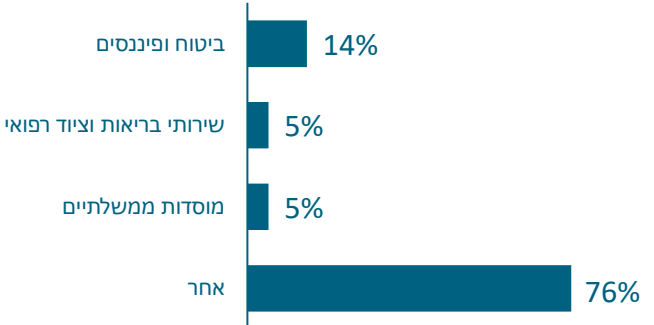
אלפי מ"ר
שטח מנוהל **278**

אלפי מ"ר
שטח בבעלות **159**

מפת הנכסים של החברה בטורונטו, קנדה



תיק הנכסים טורונטו, מדדים תפעוליים | 31.12.2023

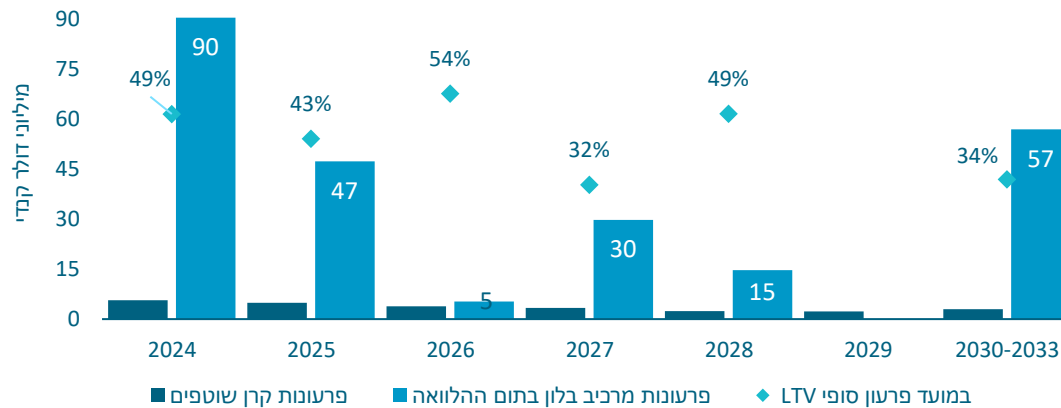


תיק הנכסים טורונטו, מדדים פיננסיים | 31.12.2023

פעילות בתיק הנכסים:

בחודש אוגוסט 2022, הפקיע מחוז אונטריו בקנדה, את הנכס (2 Atlantic) הממוקם ב-Liberty Village שהיה בבעלות החברה ביחד עם שותף מקומי (חלק החברה 50%) לטובת עבודת פיתוח איזורי והקמת קו רכבת. בגין הפקעת הנכס התקבל פיצוי בסך של כ-39.8 מיליוני דולר קנדי (כ-103 מיליוני ש"ח) (חלק החברה 50%), אשר היווה כ-10 מיליוני דולר קנדי (כ-25.8 מיליוני ש"ח) מעל שווי הנכס (חלק החברה 50%); החברה מימשה את זכותה לקבל את הפיצוי ובמקביל לחלוק על גובה סכום הפיצוי. ביום 6 בפברואר 2024 חתמו הצדדים על הסכם סופי אשר התבסס על הסכמה עקרונית בין הצדדים מחודש דצמבר 2023, לקבלת פיצוי נוסף בסך של כ-21.8 מיליוני דולר קנדי (כ-59.5 מיליוני ש"ח) (חלק החברה 50%) בתוספת ריבית.

תמהיל פרעונות החוב המשויך לתיק הנכסים



שווי נכסי
614
מיליוני דולר קנדי

תשואה משוקללת בתפוסה מלאה
7.5%

שיעור LTV
44%

חוב מובטח
270
מיליוני דולר קנדי

ריבית ממוצעת
***4.6%**

שיעור האבטלה
בעיר ורשה נמוך מ- **2%**

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

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

מספר
שוכרים **103**

תקופת השכירות
הממוצעת
בתיק הנכסים **4**
שנים

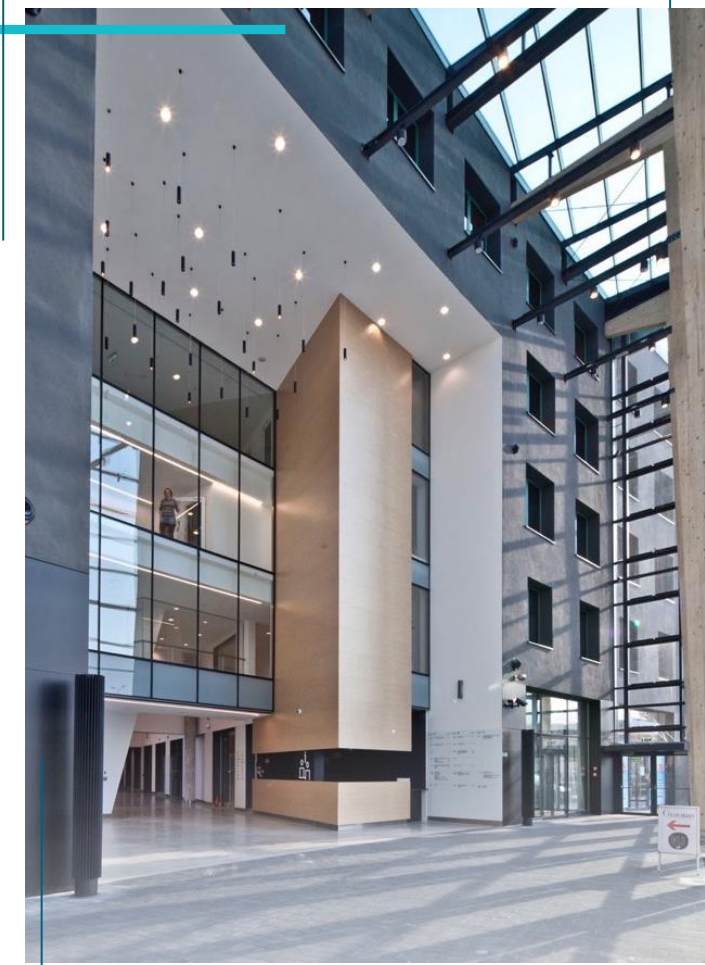
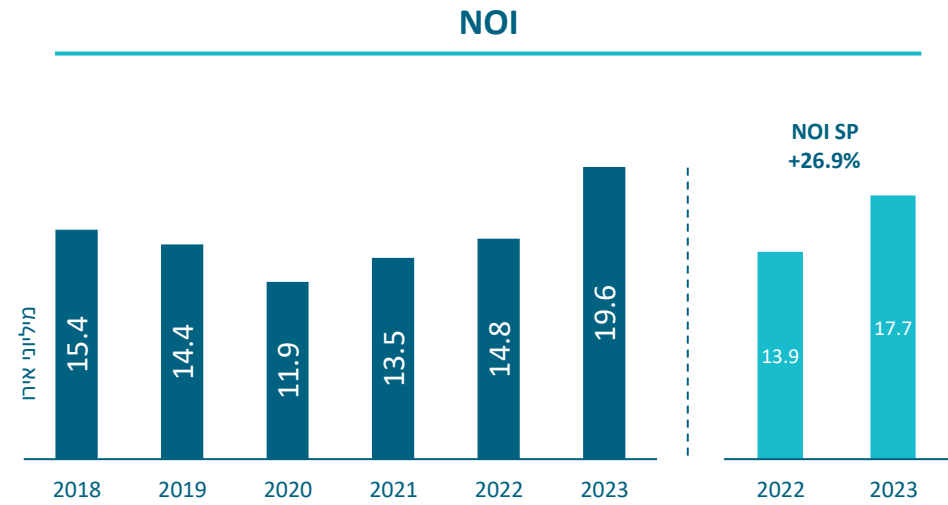
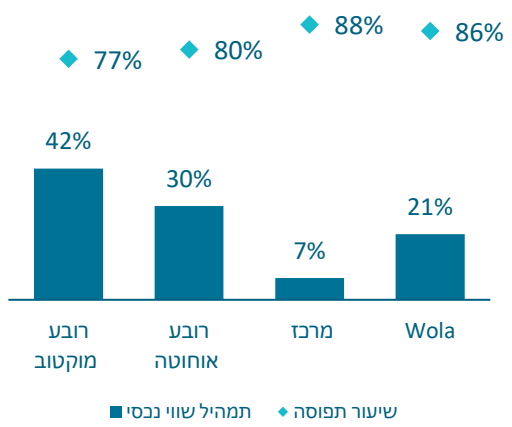
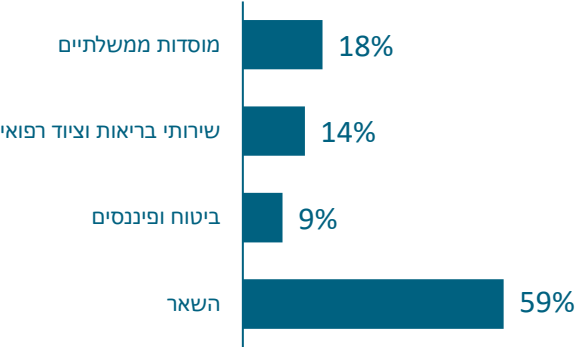
אלפי מ"ר
סה"כ שטח
מנוהל ובעלות **138**

מתמהיל הכנסות
מקורם משוכרים
דפנסיביים **41%**

נכסי החברה בוורשה, פולין



תיק הנכסים בוורשה, מדדים תפעוליים | 31.12.2023

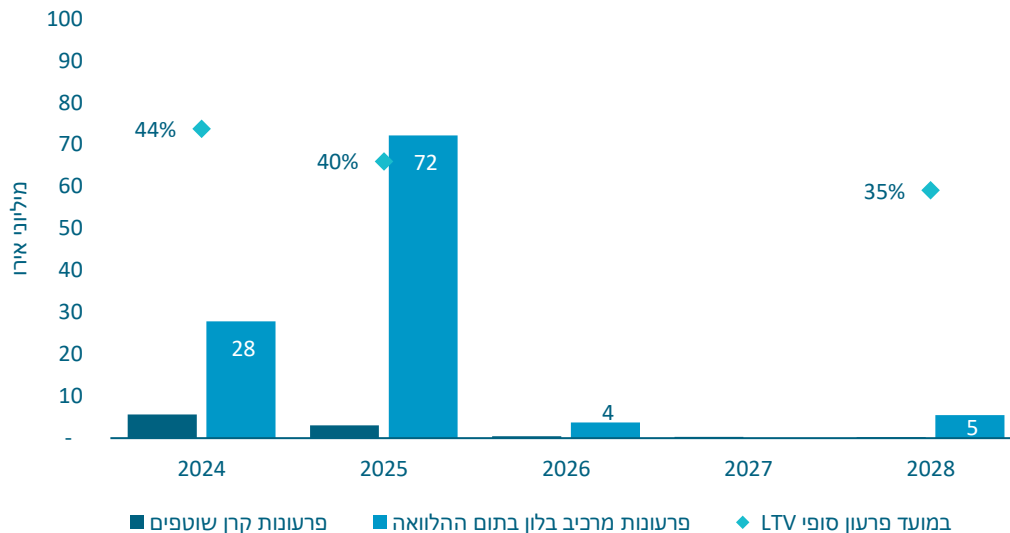


תיק הנכסים בוורשה, מדדים פיננסיים | 31.12.2023

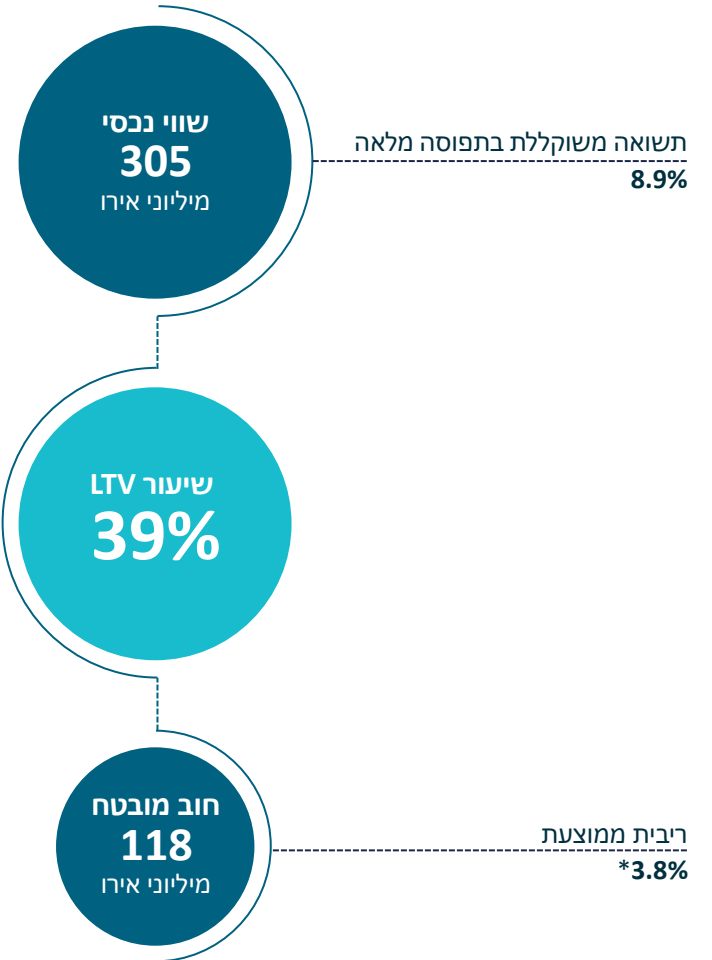
פעילות בתיק הנכסים:

מתחמי חללי עבודה במספר נכסים, תחת מותג החברה Brain Embassy בשטח של כ-21 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 = 4.34 זלוטי)



* הלוואות בריבית קבועה כנגד הכנסות צמודות מדד.



#2 הנמל השני בגודלו באירופה וה-11 בגודלו בעולם

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

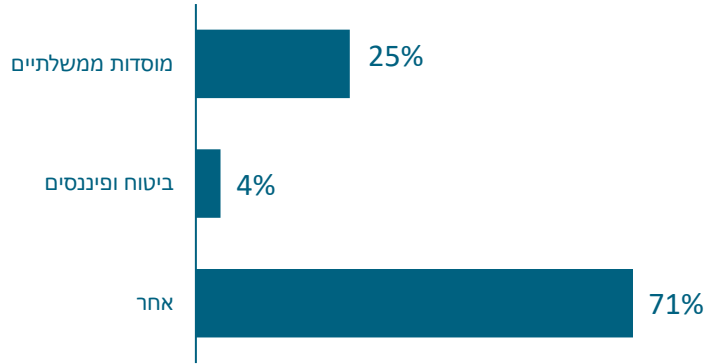
מספר שוכרים 17

2.5 תקופת השכירות הממוצעת בתיק הנכסים שנים

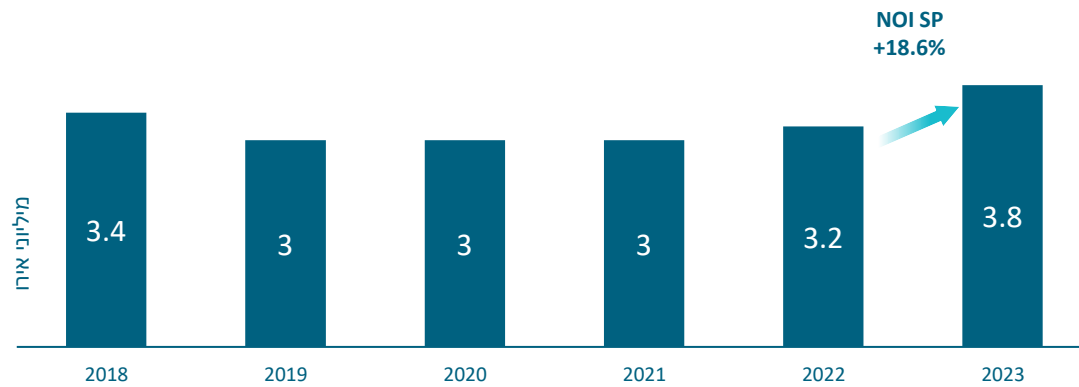
27 אלפי מ"ר סה"כ שטח מנוהל ובעלות

29% מתמהיל הכנסות מקורם משוכרים דפנסיביים

תיק הנכסים באנטוורפן, מדדים תפעוליים | 31.12.2023



NOI

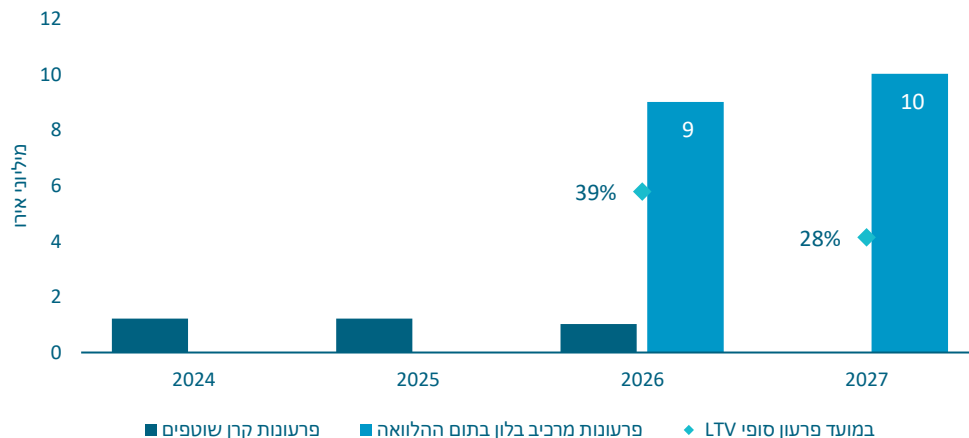


תיק הנכסים באנטוורפן, מדדים פיננסיים | 31.12.2023

פעילות בתיק הנכסים:

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

תמהיל פרעונות החוב המשויך לתיק הנכסים



שווי נכסי
62
מיליוני אירו

תשואה משוקללת בתפוסה מלאה
7.5%

שיעור LTV
36%

חוב מובטח
22
מיליוני אירו

ריבית ממוצעת
*3.1%

* הלוואות בריבית קבועה כנגד הכנסות צמודות מדד.





The Brain Embassy

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.

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

31.12.2023			מדינה	כנס
סך ההכנסה ביחס לדמי שכירות בהשכרה רגילה (לפי ממוצע רבעון 4/2023)	מחיר שוק למ"ר חלף שכירות (נקודת איזון יזמית)	שטח (אלפי מ"ר)		
86%	110 ש"ח	5.1	אדגר 360	ישראל
107%	14 אירו	6	APW	פולין
90%	13 אירו	9.1	Mokotov	פולין
96%	20 אירו	1.8	Wola	פולין
105%	23 אירו	4	Czackiego	פולין
91%	12 אירו	4.2	Theater	בלגיה

30.2

בנוסף, בחודש דצמבר הושלמו כ-2 אלפי מ"ר בנכס בראש העין והחלו פעולות השיווק. לנוכח הגידול בביקושים בפולין החלה החברה בתכנון וביצוע של כ-10 אלפי מ"ר נוספים שצפויים להיות מושלמים עד סוף שנת 2024.*
* מידע צופה פני עתיד - ראו שקף 2.





SLA



מודל פיננסי



טכנולוגיה והנדסה



מתקנים גלובליים



פריסה גלובלית



Adgar Data Center

תחילת הפעילות

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

הרחבת הפעילות לבניין החברה בראש העין

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

NOI בתפוסה מלאה כ-10 מיליוני ש"ח.

בהמשך *

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

נתונים עיקריים | דוחות כספיים 31.12.2023

נתונים ליום	31.12.2023 במיליוני ש"ח	31.12.2022 במיליוני ש"ח
מזומנים	252.4	456.9
נדל"ן להשקעה ונדל"ן בהקמה	5,166.6	4,755.4
סך הנכסים	5,654.6	5,461.7
התחייבויות שוטפות	1,005.1	786.7
התחייבויות לזמן ארוך	3,169.6	3,302.5
הון	1,479.9	1,372.5
נתונים לתקופה	2023	2022
הכנסות מהשכרת נכסים	320.8	279.7
רווח כולל	121.3	59.2
EBITDA	233.2	208.1
NOI	286	254.3
FFO לפי הגדרת הרשות לניירות ערך	58.3	11.3
התאמות בגין הפרשי הצמדה למדד ושערי חליפין	75.8	105.3
FFO ריאלי (גישת החברה)	134.1	116.6



פרויקטים בפיתוח



The Brain Embassy



Data Center



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-38.8	כ-64	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-104.1	כ-123.9	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.



הדמיה

פרוייקט Adgar Hub*

ברחוב אפעל 33 פתח-תקווה

החברה סיימה את עבודות החפירה והדיפון ומתקדמת עם הקמת החניון התת קרקעי כתשתית לפרוייקט משרדים עתידי של כ-65 אלפי מ"ר. בכוונת החברה ליעד חלק מהשטחים התת קרקעיים לצרכי דאטה סנטר. העלות הכוללת להשלמת הקומות התת קרקעיות הכוללות חניון ודאטה סנטר מוערכת בסך של 180 מיליוני ש"ח (לא כולל השלמת הקמת הדאטה סנטר ומערכות הדרושות להפעלת החניון), מתוכה השקיעה החברה סך של 118 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 פוטנציאליים.

* רח' אפעל 33 - הסביבה *

גשר שמחבר את תחנת אם המושבות לאפעל 33



Liberty Village Portfolio

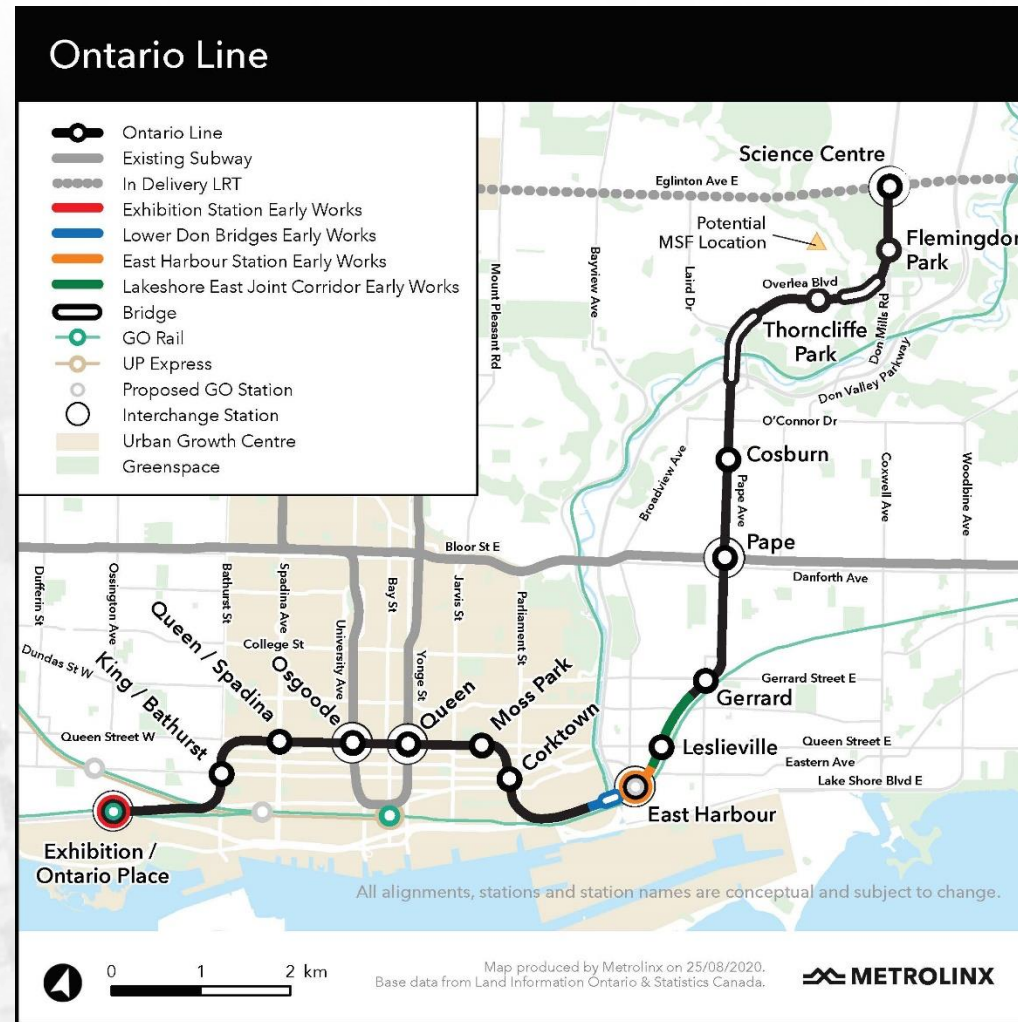


ביום 13 בדצמבר 2023 אושר הסדר בין מועצת העיר טורונטו, קנדה לבין חברת הבת בקנדה להרחבת השימוש האפשרי בזכויות בניה בקרקעות ובמבנים של חברת הבת (יחד עם שותף) באזור Village Liberty בטורונטו, קנדה, כך שבעת יכלול גם שימוש למגורים, וזאת בהיקף של עד 55% מסך הזכויות (בנוסף לשימוש למשרדים ומסחר) וביום 26 בינואר 2024 התקבל אישור מאת וועדת הערר של פרובינציית אונטריו, קנדה להסדר האמור.

יובהר, כי האפשרות לניצול זכויות עם הרחבת השימוש למגורים בהתאם לאישור כאמור כפופה לפרסומה של תכנית בנין עיר מפורטת ומעודכנת ותנאים נוספים כמקובל באישורים מעין אלו. להערכת החברה, תכנית בנין עיר כאמור צפויה להתקבל בתוך כשמונה עשר חודשים.

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). כתוצאה מכך, רשמה החברה ל-31 בדצמבר 2023, עליית ערך בסך כ-243 מיליוני ש"ח.

* תוואי קו אונטריו המתוכנן



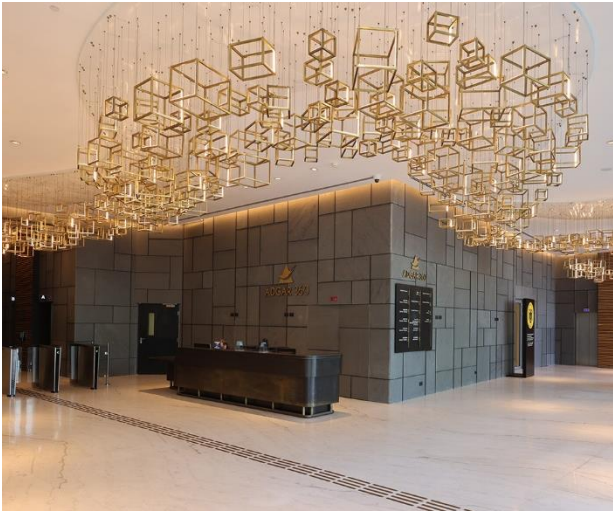
Liberty Village & Metrolinx



All preliminary concepts are before the City of Toronto for review. Images are not final and subject to further approvals and consultations.

All preliminary concepts are before the City of Toronto for review. Images are not final and subject to further approvals and consultations.

All preliminary concepts are before the City of Toronto for review. Images are not final and subject to further approvals and consultations.



תודה רבה

אדגר השקעות ופיתוח בע"מ | מרץ 2024