דוח לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

פרק א' עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2025

פרק ב' דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2026

פרק ג' דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2026

פרק ד' דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)

פרק ה' הערכות שווי



פרק א'

עדכון תיאור עסקי התאגיד

לדוח התקופתי
לשנת 2025

פרק א \ עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2025 של אפי נכסים בע"מ (להלן: "החברה")

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מידע מהותי בהכרח.

העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 9.3.2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-020583) (להלן: "**הדוח התקופתי**").

בכל מקרה של סתירה בין האמור בחלק א' לדוח רבעוני זה לבין האמור בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי, יגבר האמור בדוח רבעוני זה.

בדוח רבעוני זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת.

עדכונים לחלק השלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

1. **לסעיף 1.3.1 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי – השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה**

ביום 16.9.2026 הנפיקה החברה 430,832 מניות רגילות של החברה במסגרת הקצאה פרטית לעובדים ונושאי משרה בחברה ובחברות בת שלה כאמור בדוח המשלים מיום 27.7.2026 (אסמכתא: 2026-01-070662, "**הדוח המשלים**"), ובכלל זאת הנפיקה 63,358 מניות רגילות של החברה למר אבי ברזילי, מנכ"ל החברה, והכל בהתאם לתנאים המפורטים בדוח המשלים, לרבות בכל הנוגע להעמדת ערבות על ידי החברה להבטחת ההלוואות שנטלו הניצעים לצורך רכישת המניות כאמור (אשר הניצעים לא יהיו רשאים למכור ו/או להעבירן במשך תקופה של עד 48 חודשים). המידע הנכלל בדוח המשלים, מובא בזאת על דרך ההפניה.

2. **לסעיף 3.1.2.5(ב)(2) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי – פרויקט הקריה המחוזית ירושלים**

במהלך חודש ספטמבר 2026 קיבלה החברה תעודת השלמה זמנית הכוללת תנאים ומטלות להשלמה לפרויקט, בתוקף מיום 1.8.2026, ובהתאם החברה צפויה להתחיל ולקבל את התשלומים הרבעונים מהמזמינה.

3. לסעיף 3.1.2.6(ב) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן יובא מידע בדבר "נדל"ן להשקעה מהותי מאוד" של הקבוצה בישראל: פרויקט לנדמרק תל אביב (בניין A):

(נתונים לפי חלק הקבוצה בנכס - 50%)	נתונים לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום			
	30.09.2026	30.06.2026	31.3.2026	31.12.2025
	באלפי ש"ח			
שווי הנכס (אלפי ש"ח)	2,090,435	2,093,200	2,037,329	2,019,000
NOI בתקופה (אלפי ש"ח)	29,725	28,426	28,300	105,492
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (באלפי ש"ח)	34,737	34,737	-	226,819
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)	100%	100%	100%	100%
שיעור תשואה בפועל (ב-%) במונחים שנתיים	5.7%	5.4%	5.6%	5.2%
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח למ"ר)	177	172	170	170
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח למ"ר)	-	240	180	176

לסעיף 3.1.2.6(ד) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן יובא מידע בדבר נכס "נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד" של הקבוצה בישראל: פרויקט לנדמרק תל אביב (בניין B):

(נתונים לפי חלק הקבוצה בנכס - 50%)	נתונים לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום			
	30.09.2026	30.06.2026	31.3.2026	31.12.2025
	באלפי ש"ח			
סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)	384,000	371,000	354,000	335,000
שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)	433,584	531,800	476,363	458,500
רווחי שערוך בתקופה (באלפי ש"ח)	53,055	53,055	-	91,379
שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (ב-%) [1]	99%	99%	48%	-
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח למ"ר)	166	166	165	-

לתאריך הדוח הושכרו כ- 99% משטחי המשרדים לפרטים בדבר התקשרותן של החברה ומליסרון בע"מ (השותפה של החברה בפרויקט לנדמרק) בהסכמי שכירות ביחס לבניין B בפרויקט ראו את הדיווחים המיידים שפרסמה החברה ביום 11.3.2026 (אסמכתא: 2026-01-021582) וביום 14.4.2026 (אסמכתא: 2026-01-034157). המידע הנכלל בדיווחים המיידים הנ"ל מובא בזאת על דרך ההפניה.

4. לסעיף 3.1.2.6(א)(12) ולסעיף 3.1.2.7(13) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן נתונים אודות נכסים מניבים של הקבוצה בישראל ובאירופה שהינם בשלבי הקמה (באלפי ש"ח):

הפרויקט	שיעור אחזקה	סוג הפרויקט	שטח להשכרה (במ"ר)	שטח שהושכר (במ"ר)	הכנסות שכירות לשנה על בסיס חוזים שנחתמו	יתרה בספרים ליום 30.09.2026 (1)	עלויות צפויות להשלמת הפרויקט	מועד השלמה צפוי (2)	יתרת אשראי ליום 30.09.2026
אירפורט סיטי בניין 3 מערב בלגרד, סרביה	100%	משרדים	13,203	-	-	102,518	19,152	Q4 2026	-
אירפורט סיטי בניין 2 מערב בלגרד, סרביה	100%	משרדים	23,643	-	-	158,817	81,081	Q1 2027	-
אפי זמאי נורת' בניין C	96%	משרדים	26,074	-	-	117,115	32,035	Q4 2026	-
אפי הום נורת', בניין B בוקרשט, רומניה	100%	דירות להשכרה	9,109	-	-	27,755	86,270	Q3 2028	-
אפי סנטרל טאוור בוקרשט, רומניה	100%	משרדים	28,927	-	-	138,570	227,421	Q1 2028	-
אפי ברשוב בניין 2 בוקרשט, רומניה	100%	משרדים	11,542	-	-	36,778	52,295	Q3 2027	-
אפי הום סטרסניצ'ה פראג, צ'כיה	100%	משרדים	24,490	-	-	147,353	215,082	phase 1: Q2 2028 phase 2: 2029	-
אפי הום קוליובה, ורוצלב, פולין	100%	משרדים	20,487	-	-	57,002	161,037	Q1 2029	-
אפי טאוור בניין A1 ורשה, פולין	70%	משרדים	38,450	19,926	6,698	149,043	440,365	Q4 2028	-
טוואר‌ווה 22, בניין E1 ורשה, פולין	70%	משרדים	8,806	-	-	43,177	80,929	Q1 2028	-
לנדמארק, תל אביב שלב ב' (3)	50%	משרדים	24,391	24,036	60,171	577,334	165,511	2026	-
בניין נוסף בפארק וייצמן	60%	משרדים	22,000	-	-	149,320	125,811	2027	121,123

(1) היתרה בספרים כוללת שערוכים שהתבצעו עד ליום 30.9.2026.
(2) המידע המפורט לעיל הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה לתאריך הדוח.
(3) לפרטים בנוגע להשכרת יתרת שטחי המשרדים, ראו סעיף 1 לעיל.

5. לסעיף 3.2.2(ב) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן טבלאות בדבר מלאי דירות למגורים ליום 30.9.2026 שבנייתם הושלמה ואשר טרם נמכרו על ידי החברה (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט	מועד סיום הקמת הפרויקט	דירות שנמכרו עד ליום 31.12.2025 (במצטבר)	דירות שנמכרו עד ליום 30.09.2026 (במצטבר)	דירות שטרם נמכרו ליום 30.09.2026	דירות שנמכרו ולא נמסרו נכון ליום 30.09.2026	עלות בספרים של דירות נכון ליום 30.09.2026	דירות שנמכרו לאחר יום 30.09.2026 ועד ליום 30.10.2026
Trebu Home, Phase 4 ריגה, לטביה	Q4 2024	30	49	104	3	53,107	2
סה"כ		**30**	**49**	**104**	**3**	**53,107**	**2**

6. לסעיפים 3.1.2.5(ג) ו- 3.2.2(ג)(1) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן ריכוז נתונים על פרויקטים למגורים שהקבוצה מבצעת ליום 30.9.2026 (נתונים לפי 100%):

שם ומיקום הפרויקט	שיעור החזקה	מס' יח"ד	שיעור השלמה של הפרויקט	מועד תחילת הפרויקט	מועד סיום צפוי [1]	מס' יח"ד מכורות ליום 31.12.2025	מס' יח"ד מכורות ליום 30.09.2026	מס' יח"ד שנמכרו לאחר יום 30.09.2026 ועד ליום 30.10.2026
T22 A2 ורשה, פולין	70%	185	9.4%	Q4 2025	Q4 2028	-	-	-
לנדמארק, תל אביב (בניין B)	50%	116	58%	2023	Q3 2027	-	15	3
סה"כ		**301**				**-**	**15**	**3**

(1) המידע המפורט לעיל הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה לתאריך הדוח.

7. לסעיף 3.2.1.7(א)(3) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי – רכישות ומכירות של נכסים מניבים

לפרטים בדבר התקשרותה של אפי אירופה בהסכם לרכישת חברה קפריסאית המחזיקה בחברה סרבית בבעלות מלאה המחזיקה מקרקעין בבלגרד, סרביה בשטח כולל של כ- 75 אלפי מ"ר ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2026, הנכללים בדוח רבעוני זה.

8. לסעיף 3.1.2.7(16) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן יובא מידע בדבר "נדל"ן להשקעה מהותי מאוד" של הקבוצה באירופה: קניון קוטרוצ'ן ברומניה

(נתונים לפי 100%. חלק הקבוצה בנכס - כ- 98.6%)	נתונים לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום			
	30.09.2026	30.06.2026	31.3.2026	31.12.2025
	באלפי אירו			
שווי הנכס (אלפי אירו)	681,523	625,530	625,484	625,065
NOI בתקופה (אלפי אירו)	12,596	12,986	12,401	50,479
רווחי שערוך בתקופה (באלפי אירו)	55,092	-	-	32,042
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)	100%	100%	100%	100%
שיעור תשואה בפועל (ב-%) במונחים שנתיים	7.4%	8.3%	7.9%	8.1%
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (באירו למ"ר)	45.2	45.2	45.4	45.5
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו למ"ר)	- (1)	93.9	95.7	72.9

(1) לא נחתמו חוזים חדשים בתקופה.

9. לסעיף 3.1.2.7(18) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - גילוי לעניין פרויקט איירפורט סיטי בלגרד

	נתונים לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום			
	30.09.2026	30.06.2026	31.3.2026	31.12.2025
	באלפי אירו			
שווי הנכס (אלפי אירו)	364,900	338,796	338,347	338,268
NOI בתקופה (אלפי אירו)	7,099	7,088	6,851	27,531
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (באלפי אירו)	25,129	(23)	(427)	27,896
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)	98%	97%	98%	98%
שיעור תשואה בפועל (ב-%) במונחים שנתיים	7.8%	8.4%	8.1%	8.1%
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (באירו למ"ר)	17.1	17.7	16.9	16.9
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו למ"ר)	16.7	16.6	16.9	16.4

להלן יובאו פרטים בקשר עם פרויקט איירפורט סיטי בלגרד, וזאת בשים לב לשעבודים שיצרו החברה וחברות בת שלה בקשר עם פרויקט זה להבטחת התחייבותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה, כאמור בסעיף 3.1.2.7(18) לפרק תיאור עסקי החברה הנכלל בדוח התקופתי.

יצוין, כי במסגרת ביאור 6 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2026, הנכללים בדוח רבעוני זה, כללה החברה תמצית של הדוחות הכספיים של החברה המחזיקה בפרויקט איירפורט סיטי בלגרד (הכוללת תמצית מאזן, דוח רווח והפסד ותזרים מזומנים).

10. לסעיף 1.3.10 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי – יעדים ואסטרטגיה בתחומי הפעילות של החברה

לפרטים בדבר בחינת האפשרות להרחבת פעילות החברה להונגריה, בתחומי הפעילות של החברה, ראו את הדוח המיידי שפרסמה החברה ביום 14.9.2026 (אסמכתא: 2026-01-085490). המידע הנכלל בדוח המיידי מובא בזאת על דרך ההפניה.

11. לסעיף 3.2.3.3(ב) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי – עסקת פורט 7

במהלך הרבעון השני של שנת 2026 הושלמה העסקה לרכישת מלוא האחזקות בחמש חברות יעודיות המחזיקות בפרויקט המשרדים פורט 7 בפראג, וזאת לאחר השלמת התנאים שנקבעו ותשלום יתרת התמורה.

לסעיף 3.2.3.3(ב) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי

ביום 8.7.2026 הושלמה עסקה לפיה אפי אירופה רכשה את מלוא (100%) אחזקותיה של חברה המאוגדת ברומניה (אשר אינה קשורה לחברה ו/או לבעלת השליטה בה) בשמונה חברות ייעודיות המאוגדות ברומניה (להלן: "חברות הנכסים") שבבעלותן שישה מרכזי קניות מסחריים פתוחים (נכסי ריטייל פארק) ברומניה, הכוללים בסך הכל שטחי מסחר להשכרה, ברוטו, של כ- 126 אלפי מ"ר (GLA), וכ- 4,600 מקומות חניה, וזאת לאחר התקיימותם של התנאים המתלים שנקבעו, והשלמת תשלום התמורה למוכרת והעמדת הלוואות בעלים לחברות הנכסים בסך כולל של כ- 282 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידי שפרסמה החברה ביום 25.5.2026 (אסמכתא: 2026-01-047608) ואת הדוח המיידי שפרסמה החברה ביום 8.7.2026 (אסמכתא: 2026-01-064881). המידע הנכלל בדיווחים המיידים מובא בזאת על דרך ההפניה.

12. לסעיף 1.13 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי

ביום 31.5.2026 השלימה החברה את הנפקתן של 800 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יח') במסגרת הנפקתה של סדרה חדשה של אגרות חוב וביום 17.9.2026 השלימה את הרחבת הסדרה במסגרת הנפקה לציבור של 422,256,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה יח') נוספות.

כמו כן, ביום 1.6.2026 השלימה החברה את הנפקתן של 450 מיליון ש"ח ניירות ערך מסחריים במסגרת הנפקתה של סדרה חדשה של ניירות ערך מסחריים (נע"מ 6).

13. לסעיף 4.4.16(ב) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי (מסגרות אשראי)

ביום 30.6.2026 פרעה החברה את מלוא סכום האשראי נשוא מסגרות האשראי בקשר עם שלבים א' ו- ב' בפרויקט לנדמרק ובאותו מועד הסתיים מועדן של מסגרות האשראי כאמור.

יצוין, כי לתאריך הדוח לחברה ולשותפה של החברה בפרויקט לנדמרק קיימת מסגרת אשראי מסוג הסדר שוברים ללא ליווי פיננסי להעמדת ערבויות חוק מכר ביחס למכירת הדירות בפרויקט.

לפרטים בדבר התקשרותה של אפי אירופה במסגרות להעמדת אשראים עם תאגידים בנקאיים בישראל, ראו ביאורים 5 יא' יג' ו- טו' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2026, הנכללים בדוח רבעוני זה.

14. לסעיף 4.4.22.3 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי

להלן פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה:

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	הלוואה שנטלו אפי אירופה וחברה בת רומנית בה היא מחזיקה (במישרין ובעקיפין) ב-98.6% מהון המניות ("**אפי קוטרוצ'ן**") בקשר עם פרויקט קניון קוטרוצ'ן ובניין המשרדים אפי לופט בבוקרשט רומניה בסך כולל של 372 מיליון אירו, למשך תקופה של 5 שנים. **<u>יתרת ההלוואה ליום 30.9.2026–</u>** **<u>363.6 מיליון אירו</u>**	מספר תאגידים בנקאיים זרים	**<u>מועדי פירעון ההלוואה (קרן וריבית)</u>** <u>קרן</u> באופן שוטף אחת לרבעון - סה"כ 3% מיתרת הקרן המקורית לשנה. <u>ריבית</u> באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: ריבית משתנה במרווח של 2.4% מעל לריבית היוריבור 3 חודשים. מועד סופי לפירעון ההלוואה – 15.12.2030.	א. היחס בין יתרת ההלוואה לשווי השוק של נכסי אפי קוטרוצ'ן (LTV) לא יעלה בשנה הראשונה על 65% (להלן: "**ה-LTV המקסימלי**"), ובכל שנה יירד ה-LTV המקסימלי ב-1.5%. ליום 30.9.2026 עומד ה- LTV על כ-51%. ב. יחס ההכנסות התזרימיות לכלל תשלומי שירות החוב (DSCR) יהיה גבוה מ-110% ביחס לשנה שלפני מועד הבדיקה הרלוונטי ו-120% ביחס לשנה שאחריו (להלן: "**ה-DSCR המינימלי**"). אם יחס ה-DSCR ביחס לשנה הקרובה יהיה נמוך מ-130%, יחולו מגבלות בקשר עם העברות כספים מאפי קוטרוצ'ן. ליום 30.9.2026, יחס ה- DSCR לשנה הקרובה עומד על כ- 155.5%[1]. ג. ההון העצמי של אפי אירופה (כהגדרת מונח זה בהסכם ההלוואה) לא יפחת מסך של 1.2 מיליארד אירו. ליום 30.9.2026 עומד ההון העצמי על כ-2.6 מיליארד אירו. ד. היחס בין ההון העצמי של אפי אירופה (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) לסך הנכסים של אפי אירופה לא יפחת מ- 40%; ליום 30.9.2026, היחס עומד על 51%. ה. היחס בין החוב של אפי אירופה לצדדים שלישיים (כהגדרת מונח זה בהסכם ההלוואה) ל- CAP כהגדרתם בהסכם, לא יעלה על 50%. ליום 30.9.2026, היחס עומד על 40%. בהסכם ההלוואה נקבע כי במקרה של העמדת ההלוואה לפירעון מיידי, אפי אירופה לא תהיה רשאית להעביר כספים לחברה (לרבות בקשר עם פירעון ההלוואות שהחברה העמידה לה) וזאת עד לסילוק מלא של החוב כלפי המלווים.	להבטחת פירעון ההלוואה (קרן וריבית) יהיו רשומים לטובת המלווים, בין השאר, שעבודים על מניות אפי קוטרוצ'ן ועל כל נכסיה, לרבות משכנתא על קניון קוטרוצ'ן, וכן שעבוד על הלוואה שתעמיד אפי קוטרוצ'ן לאפי אירופה.

[1] בהסכם ההלוואה נקבעו מנגנונים לפיהם חברות הבת יהיו רשאיות לתקן חריגות מסוימות משיעורי ההתניות הפיננסיות הנ"ל.

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
3	**<u>ליום 30.9.2026 – 657.7 מיליון ש"ח</u>**	אגרות חוב (סדרה יב') הרשומות למסחר בבורסה	**<u>מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית)</u>** <u>קרן</u> עומדת לפירעון ב- 13 תשלומים חצי שנתיים לא שווים, אשר ישולמו, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2021; (ב) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2022; (ג) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2022; (ד) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2023; (ה) 1.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2023; (ו) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2024; (ז) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2024; (ח) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2025; (ט) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2025; (י) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2026; (יא) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2026; (יב) 2.5% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 במרץ 2027 ו- (יג) 75% מקרן אגרות החוב (סדרה יב') תשולם ביום 15 בספטמבר 2027. <u>ריבית</u> באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל 15 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2027 ובכל 15 במרץ של כל אחת מהשנים 2022 עד 2027 כולל. שיעור הריבית: 2.3% לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו.	לפרטים ראו סעיף 4.5 לפרק א' לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי. **על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.9.2026 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.4 לדוח הדירקטוריון.**	לפרטים בדבר הבטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') וכן בדבר התחייבויות נוספות שנטלה על עצמה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'), ראו סעיף 4.4.8 לדוח התקופתי. המידע מובא בזאת על דרך ההפניה.
4	**<u>ליום 30.9.2026 – כ- 806.7 מיליון ש"ח</u>**	אגרות חוב (סדרה טז') הרשומות למסחר בבורסה	**<u>מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית)</u>** <u>קרן</u> עומדת לפירעון ב-5 תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו לפי החלוקה כדלקמן: (א) 12.5% מקרן אגרות החוב (סדרה טז') תשולם ביום 30.9.2030; (ב) 12.5% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה טז') תשולם ביום 30.9.2031; (ג) 25% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה טז') תשולם ביום 30.9.2032; (ד) 25% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה טז') תשולם ביום 30.9.2033; ו- (ה) 25% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה טז') תשולם ביום 30.9.2033. <u>ריבית</u> באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל יום 30 למרץ ו- 30 לספטמבר של השנים 2025 עד 2034. שיעור	לפרטים ראו סעיף 4.6 לפרק א' לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי. **על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.9.2026 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.5 לדוח הדירקטוריון.**	אין

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			הריבית: 4.02% צמוד למדד המחירים לצרכן.		
5	**<u>ליום 30.9.2026 – כ- 1,000 מיליון ש"ח</u>**	אגרות חוב (סדרה יז') הרשומות למסחר בבורסה	**<u>מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית)</u>** <u>קרן</u> עומדת לפירעון ב-6 תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו לפי החלוקה כדלקמן: (א) 10% מקרן אגרות החוב (סדרה יז') תשולם ביום 30.3.2028; (ב) 5% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יז') תשולם ביום 30.3.2029; (ג) 27.5% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יז') תשולם ביום 30.3.2030; (ד) 27.5% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יז') תשולם ביום 30.3.2031; (ה) 15% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יז') תשולם ביום 30.3.2032; ו- 15% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יז') תשולם ביום 30.3.2033. <u>ריבית</u> באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל יום 30 למרץ של השנים 2026 עד 2033 ובכל יום 30 לספטמבר של השנים 2025 עד 2032. שיעור הריבית: 5.5% שקלי.	לפרטים ראו סעיף 4.6 לפרק א' לדוח הדירקטוריון לדוח התקופתי. המידע מובא בזאת על דרך ההפניה. **על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.9.2026 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.5 לדוח הדירקטוריון.**	
6	**<u>ליום 30.9.2026 – כ- 1,222.2 מיליון ש"ח</u>**	אגרות חוב (סדרה יח') הרשומות למסחר בבורסה	**מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית)** <u>קרן</u> עומדת לפירעון ב-6 תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו לפי החלוקה כדלקמן: (א) 10% מקרן אגרות החוב (סדרה יח') תשולם ביום 30 בנובמבר 2029; (ב) 15% מקרן אגרות החוב (סדרה יח') תשולם ביום 30 בנובמבר 2030; (ג) 15% מקרן אגרות החוב (סדרה יח') תשולם ביום 30 בנובמבר 2031; (ד) 20% מקרן אגרות החוב (סדרה יח') תשולם ביום 30 בנובמבר 2032; (ה) 20% מקרן אגרות החוב (סדרה יח') תשולם ביום 30 בנובמבר 2033; ו- (ו) 20% מקרן אגרות החוב (סדרה יח') תשולם ביום 30 בנובמבר 2034. <u>ריבית</u> באופן שוטף אחת לחצי שנה, ב- 30 במאי של כל אחת מהשנים 2027 עד 2034 (כולל) וב- 30 בנובמבר של כל אחת מהשנים 2026 עד 2034 (כולל). שיעור הריבית: 4.48% שקלי.	**על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.9.2026 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.5 לדוח הדירקטוריון.**	

לפרטים אודות אגרות החוב הסחירות של החברה, אשר ביחס אליהן קיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה של העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים של החברה (לרבות במקרה של העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת), ראו דוח הדירקטוריון, הנכלל בדוח רבעוני זה.

יצוין כי ליום 30.9.2026 לחברה קיימות הלוואות ומסגרות אשראי בישראל בהיקף כולל של כ- 2,446 מיליון ש"ח (מבלי לקחת בחשבון את ההלוואות והאשראים המפורטים בטבלה לעיל), אשר כל אחת מהן אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור "התניית הפרה צולבת" עלולות להיות מועמדות לפירעון מיידי בעת העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב או בשל העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים של החברה (בישראל).

כמו כן, יצוין כי ליום 30.9.2026 לקבוצת החברה קיימות הלוואות באירופה בהיקף כולל של כ- 3,248 מיליון ש"ח (מבלי לקחת בחשבון את ההלוואות והאשראים המפורטים בטבלה לעיל) אשר כל אחת מהן אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור "התניית הפרה צולבת" עלולות להיות מועמדות לפירעון מיידי בעת העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים של אפי אירופה.

15. לתקנה 22 לפרק הפרטים הנוספים (עסקאות עם בעלת השליטה)

<u>עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות</u>

ביום 22.7.2026 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורן של ועדת הביקורת ושל דירקטוריון החברה) את התקשרות החברה בהסדר תיחום פעילות בין החברה לבין ביג מרכזי קניות בע"מ, בעלת השליטה בחברה, והכל כמפורט בדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 14.6.2026 (אסמכתא: 2026-01-055996). המידע הנכלל בדוח זימון האסיפה מובא בזאת על דרך ההפניה.

16. למצבת התחייבויות של החברה ליום 30.9.2026 לפי מועדי פירעון ראו **תז126** שפרסמה החברה ביום 12.11.2026. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

AFI

פרק ב'

דוח הדירקטוריון

ינואר-ספטמבר 2026



11 בנובמבר 2026

פרק ב | דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

חלק ראשון
הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

דוח זה נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 8.3.2026 (מספר אסמכתא: 2026-01-020583) (להלן: "**הדוח התקופתי**"). בדוח זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת.

1 כללי

החברה פעילה בתחום הנדל"ן המניב מאז היווסדה בשנת 1971. החברה פועלת, בעצמה ובאמצעות חברות הקבוצה, ברכישה, בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבנים למשרדים, מסחר ודיור להשכרה באירופה ובישראל. החברה מקיימת את פעילותה בישראל, צ'כיה, רומניה, סרביה, פולין, בולגריה ולטביה.

1.1 תחומי הפעילות של החברה

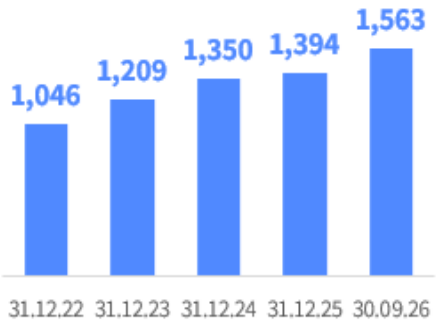
לחברה שני תחומי פעילות כמפורט להלן:

תחום הנכסים המניבים בישראל ותחום הנכסים המניבים באירופה.

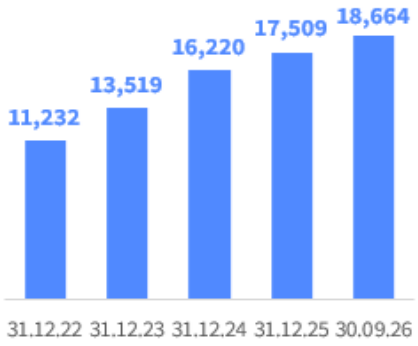
לפרטים אודות תחומי הפעילות ראו סעיפים 3.1 ו- 3.2 לפרק תיאור עסקי החברה הנכלל במסגרת הדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

נתונים עיקריים 2026

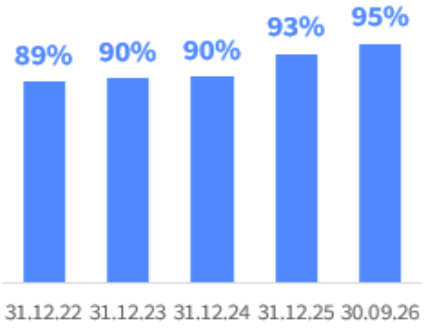
התפתחות שטח נכסים מניבים (אלפי מ"ר)



התפתחות שווי נכסים מניבים (מיליוני ש"ח)

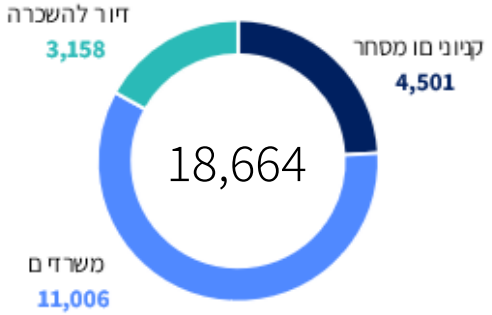


התפתחות תפוסה נכסים מניבים (%)



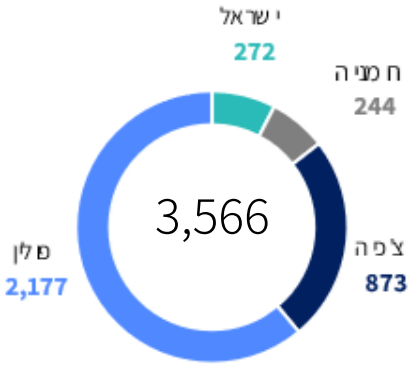
פילוח שווי נכסים מניבים לפי סוג

(מיליוני ש"ח, סוף תקופה)



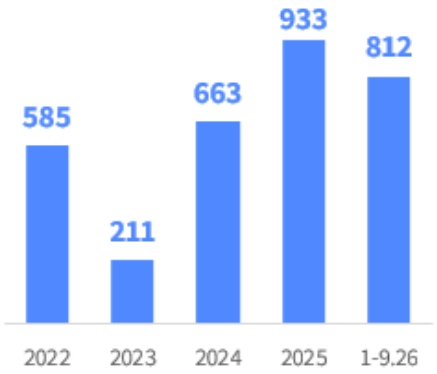
פילוח דירות להשכרה פעילות לפי מדינות

(יח"ד מניבות, סוף תקופה)

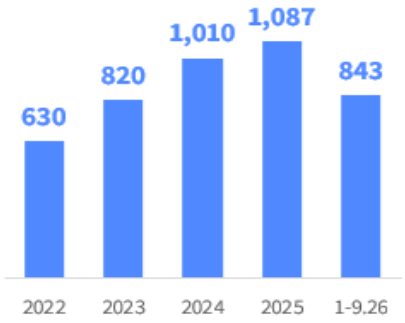


נתונים עיקריים 2026

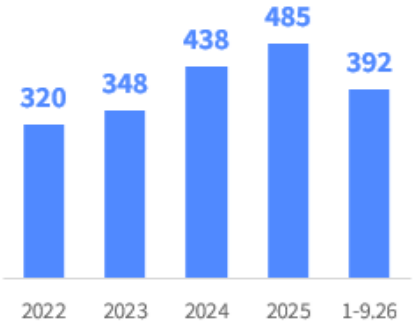
רווח נקי לבעלים (מיליוני ש"ח)



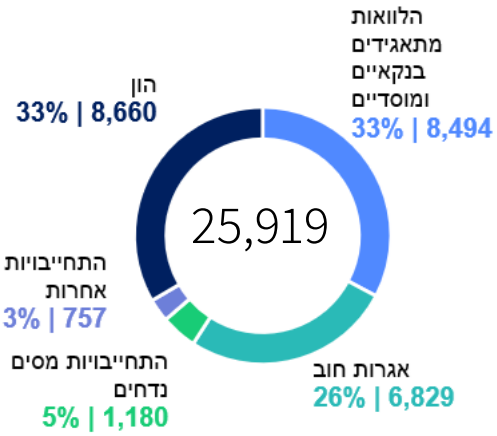
NOI חלק חברה (מיליוני ש"ח)

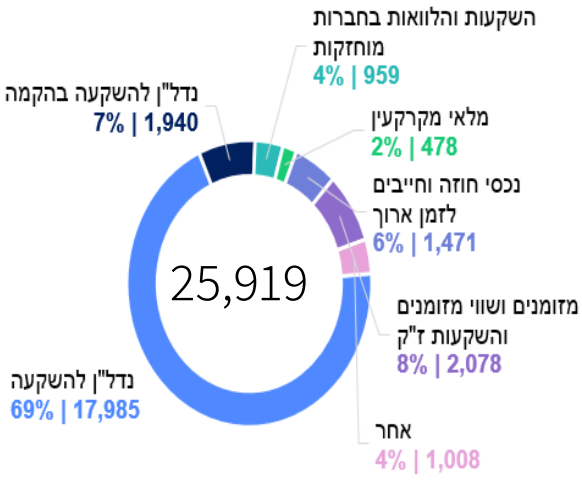


AFFO (מיליוני ש"ח, סוף תקופה)

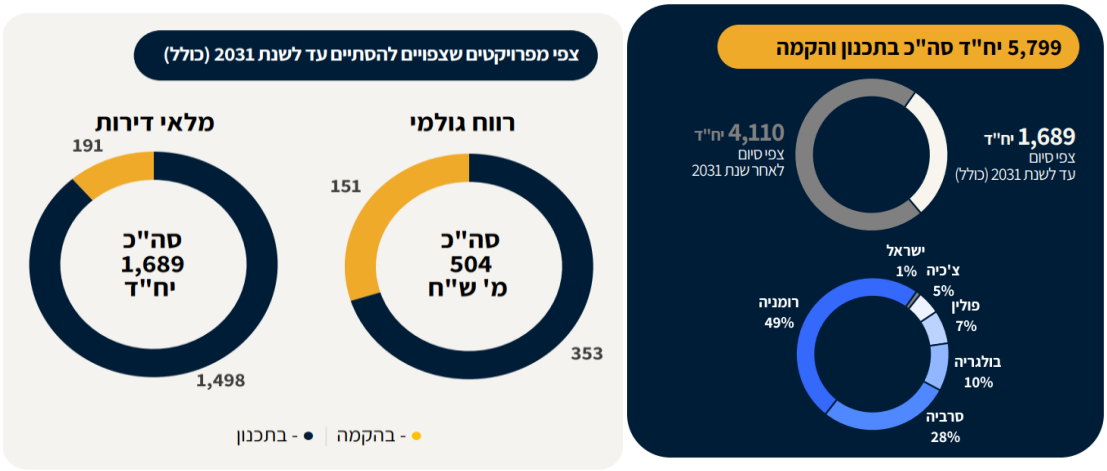


רכיבים עיקריים במאזן (מיליוני ש"ח, סוף תקופה)





מגורים למכירה [חלק החברה][1][2]



* צפי אחוז רווח גולמי ממוצע מהפרויקטים באירופה הצפויים להסתיים עד לשנת 2031 (כולל) הינו כ- 27%[2].

(1) המידע ביחס לפרויקטים שבהקמה ובתכנון (שצפויים להסתיים עד שנת 2031, כולל) כולל 7 פרויקטים (6 באירופה ו- 1 בישראל) בשטח כולל של כ- 153 אלפי מ"ר.

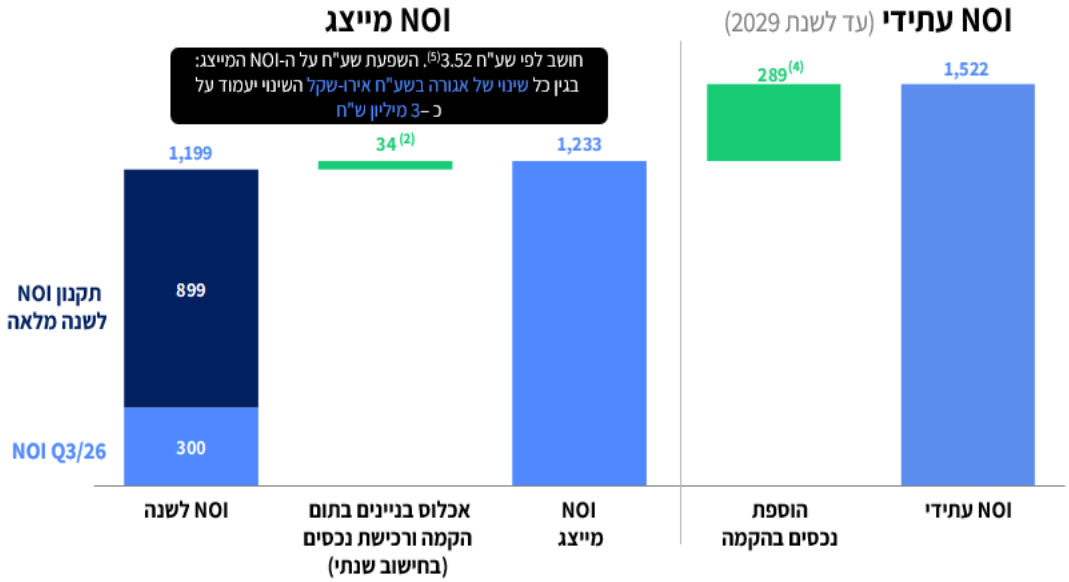
(2) ההנחות בבסיס המידע בדבר הרווח הגולמי וכמות יחידות הדיור מהוות מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, והינן מתבססות, בין היתר, על עלויות בניה בפרויקטים קיימים של החברה במדינות השונות (בחלקן), ועל מחירי המכירה הקיימים בשווקים הרלוונטיים כיום. סך הרווח הגולמי ושיעור הרווח הגולמי בפועל עשויים להיות שונים באופן מהותי מהנתונים המפורטים לעיל, במקרה של קיומן של דרישות רגולטוריות שאינן ידועות למועד זה ו/או ככל וקצב הפרויקטים הקמת הפרויקטים, העלויות להקמתם והערכות החברה השונות, לרבות בקשר עם מחירי המכירה, יהיו שונים מההנחות שנטלה החברה למועד זה.

1.2 להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים של החברה

הרווח הנקי של החברה (מאוחד) בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 הסתכם בסך של כ-816 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי בסך של כ- 614 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הנקי של החברה (מאוחד) בשנת 2025 כולה הסתכם בסך של כ- 937.3 מיליון ש"ח.

(במיליוני ש"ח)	לתשעה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		לשנת
	2026	2025	2026	2025	2025
NOI מהשכרת והפעלת נכסים	824	785	293.1	271.4	1,062.6
רווחים מעסקאות בנייה ומקרקעין, נטו	5.5	5.6	1.5	2.1	9.1
ירידת ערך מלאי	0.9	-	0.9	-	29.9
שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	582.4	450	498.6	408.9	715.8
רווח תפעולי	1,318.8	1,183.8	770.2	688.3	1,666.3
רווח נקי	816	614	512	444	937.3
נתונים לסוף תקופה:					
סה"כ הון	8,660	7,760	8,660	7,760	8,290
סה"כ מאזן	25,919	23,206	25,919	23,206	23,597

1.3 NOI עתידי ומייצג בגין חלק החברה בנכסים קיימים (במיליוני ש"ח) [1] [3]



(3) צפי לקצב של ה-NOI לקראת סוף שנת 2026 על בסיס ההנחות המפורטות לעיל. הנתון אינו מהווה תחזית לשנת 2026.

(4) תקנון הכנסות מנכסים מניבים אשר בנייתם הושלמה ל-90% אחוז תפוסה (ע"ב הערכת שווי אחרונה). כמו כן כולל תקנון הפרויקט AFI Home Skyline בבלגרד, סרביה אשר הדירות בפרויקט זה יימכרו בהדרגה. תקנון הפרויקט BPV בבולגריה אשר החברה התקשרה בהסכם למכירתו ותקנון פרויקט קריה מחוזית אשר התקבלה בו תעודת השלמה זמנית. בנוסף התקנון לוקח בחשבון התאמות נוספות לפי שיקול דעת החברה.

(5) ההנחות בבסיס המידע בדבר ה-NOI המייצג והעתידי לסוף שנת 2026, מהוות מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, אשר עלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, ככל וקצב הקמת הפרויקטים והערכות החברה להשלמתם יהיו שונים מהערכות החברה, ככל ויחולו הפרות חוזיות של שוכרים, יעלו דרישות רגולטוריות וכדומה, ועל כן נתונים אלו בפועל עשויים להיות שונים מהותית מנתונים כאמור.

(6) לפרטים לגבי נכסים מניבים בהקמה ראו סעיף 3 לפרק "עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2025", הנכלל בדוח רבעוני זה.

(7) שע"ח ממוצע בתשעה החודשים הראשונים של 2026.

1.4 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

<u>משרדים, פארק מדע, חניון ודיור להשכרה בישראל</u>

לתאריך הדוח, נכסיה העיקריים של קבוצת החברה בישראל הינם:

פרויקט לנדמארק תל אביב בניין A (50%), פרויקט משרדים פארק ויצמן (60%), חלק ממגדל היובל בתל אביב (50%), פרויקט דיור להשכרה בגליל ים הרצליה (50%), פארק משרדים בהוד השרון (50%), ופרויקט דיור להשכרה בשוהם (50%).

נכסים המצויים בשלבי הקמה - בנין נוסף בפארק ויצמן (60%) ופרויקט לנדמארק תל אביב בניין B (50%) (משרדים ומגורים).

משרדים מסחר ומגורים באירופה

לתאריך הדוח, מחזיקה החברה בפרויקטים של משרדים, מסחר ומגורים להשכרה ולמכירה באירופה, להלן יפורטו עיקרי הנכסים (רשימת הנכסים המניבים המלאה מצורפת כנספח ב' לפרק זה):



צ'כיה

פורט 7 | אפי קארלין (משרדים ומגורים) | אפי ווקוביצ'ה | אבניר | מגדל אפי סיטי | קלאסיק 7 | אפי הום קולבנובה



רומניה

קניון קוטרוצ'ן | קניון ופארק משרדים ברשוב | מרכזים מסחריים אפי סיטי ואפי אראד | אפי פארק | אפי טק | אפי פלוראסקה ביזנס פארק | אפי טימישוארה ביזנס פארק | אפי פארק ואליו



פולין

אפי V קראקוב | בניין T-Mobile בורשה | פרויקט T22 (משרדים ומגורים) | אפי הום Zlota | אפי הום Swedzka

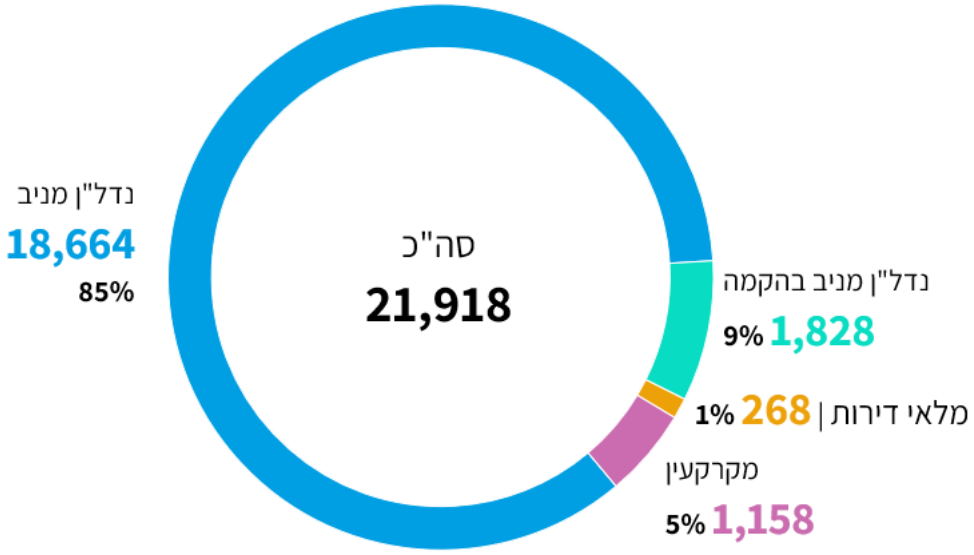


סרביה

פארק עסקים איירפורט סיטי | סקיליין בלגרד | אפי זמאי

1.5 **להלן נתונים עיקריים בדבר נכסי החברה**

א. להלן פילוח נכסי החברה ליום 30.9.2026 (במיליוני ש"ח):



* הרכב נכסים על בסיס חלק החברה כולל בנכסי חברות כלולות.

** פילוח הנכסים שונה מהמיון המאזני. קרקעות המסווגות בדוחות הכספיים כ- "נדל"ן להשקעה בהקמה" או נדל"ן להשקעה" שטרם הוחל בבניה עליהן מוצגות לעיל כמקרקעין. נדל"ן מניב בהקמה כולל פרויקטים המוצגים בדוח הכספי כתשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה במסגרת חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך.

ב. להלן סך הנכסים המניבים של החברה בחלוקה גאוגרפית ליום 30.9.2026:

מדינה	מספר נכסים	שטחי השכרה (אלפי מ"ר)[1]	הכנסות בפועל לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.09.2026 (במיליוני ש"ח)[1]	שווי בספרים ליום [1] 30.09.2026 (במיליוני ש"ח)	שיעור תפוסה ממוצע ליום 30.09.2026
צ'כיה	9	201	88	2,378	97%
רומניה	20	617	333	6,778	95%
סרביה	5	278	132	2,448	95%
פולין	12	203	99	2,329	94%
בולגריה	1	44	7	97	95%
סה"כ אירופה	**47**	**1,343**	**660**	**14,030**	**95%**
ישראל	9	220	193	4,634	91%
סה"כ	**56**	**1,563**	**853**	**18,664**	**95%**

(1) נתונים מוצגים על בסיס חלק החברה וכוללים חברות המוצגות על בסיס אקוויטי.

1.6 נתוני FFO (Funds From Operations) בקשר עם נכסי החברה

ה- FFO הינו מדד מקובל למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב.

ה- FFO כהגדרתו, מבטא רווח (מדווח) נקי בנטרול רווחים והפסדים ממכירת נכסים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים שהוכרו ברווח הכולל, פחת והפחתות שונות, הוצאות והכנסות ממסים נדחים והכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין.

להערכת החברה, פרסום ה- FFO יאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לעומת תקופות קודמות ויגדיל את האחידות וההשוואתיות ביחס לחברות נדל"ן מניב אחרות המפרסמות מדד זה. זאת, על אף העובדה שפעילות ההשקעה בנדל"ן אינה מהווה למעלה מ- 90% מסך הכנסותיה של החברה בתקופות הדיווח.

יצוין, כי החברה כללה בחישוב ה- FFO המאוחד המיוחס לבעלי מניות של החברה את חלקה היחסי ב- FFO של החברות הכלולות/ שליטה משותפת.

יודגש, כי ה- FFO:

א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים;

ב. לא משקף את יתרות המזומנים של החברה והיכולת לחלקם;

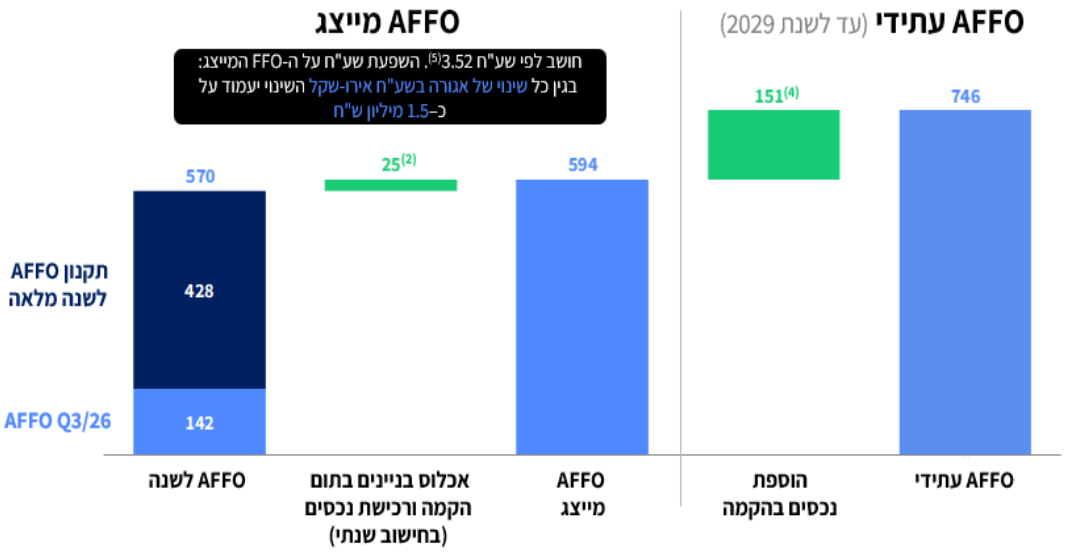
ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

להלן חישוב ה- FFO (במיליוני ש"ח) ביחס לתקופות הדיווח שלהלן:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של שנה שהסתיימה ביום
	30.09.2026	30.09.2025	30.09.2026	30.09.2025	31.12.2025
רווח נקי לתקופה מפעולות נמשכות	816	613.5	512	443.8	937.3
התאמות לרווח:					
רווחים והפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	(582.4)	(450)	(498.6)	(408.9)	(715.8)
ירידת ערך מלאי	0.9	-	0.9	-	29.9
מסים נדחים והשפעת מסים שוטפים מסעיפים לעיל	167	97.5	100	60	186.4
התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני	(19.1)	(42)	(22.4)	(44.8)	(54.1)
FFO לפי גישת הרשות	**382**	**219**	**92.1**	**50.2**	**383.7**
התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב-FFO	(1.7)	(1.4)	(0.6)	(0.5)	(2)
FFO לפי גישת הרשות מיוחס לבעלי מניות	**381**	**218**	**91.5**	**49.7**	**381.7**
התאמות נוספות ל AFFO:					
נטרול (רווח) הפסד מפעילות מגורים למכירה	1.1	(2.1)	0.8	(1)	(2.7)
תשלום מבוסס מניות	13.6	5.2	5	1.7	7
הוצאות/הכנסות בגין הפרשי שער ושינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסים	(109.6)	(17.3)	(4)	(13.9)	(49.7)
הוצאות בגין הצמדה למדד של קרן החוב	85.8	137.2	31.6	73	118.3
פחת והפחתות	5.2	4.7	1.7	2	6.5
הוצאות (הכנסות) אחרות	5.7	(1)	2.9	1.2	1.8
תקבול רבעוני מהסכמי זיכיון	6.7	6	2.3	2	8.1
תיקנון השפעות אחרות	3	9	10.5	5	14.2
FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)	**392**	**359.8**	**142.3**	**119.3**	**485.2**

* התאמות נוספות כוללות התאמות לפי גישת הנהלה זאת על מנת לאמוד באופן נאות יותר את תוצאות פעילות הנדל"ן המניב של החברה. התאמות תיקנון השפעות אחרות בשנים 2025-2026 כוללות הוצאות בגין תוכניות תגמול הוניות לעובדים ונושאי משרה בקבוצת החברה.

FFO עתידי ומייצג (במיליוני ש"ח) ביחס לנכסי החברה הקיימים [1] [3]



(1) צפי לקצב של ה- AFFO לקראת סוף שנת 2026 על בסיס ההנחות המפורטות להלן. הנתון אינו מהווה תחזית לשנת 2026.

(2) תקנון הכנסות מנכסים מניבים אשר בנייתם הושלמה ל-90% אחוז תפוסה (ע"ב הערכת שווי אחרונה). כמו כן כולל תקנון הפרויקט AFI Home Skyline בבלגרד, סרביה אשר הדירות בפרויקט זה יימכרו בהדרגה, תקנון הפרויקט BPV בבולגריה אשר החברה התקשרה בהסכם למכירתו ותקנון פרויקט קריה מחוזית אשר התקבלה בו תעודת השלמה זמנית. בנוסף התקנון לוקח בחשבון התאמות נוספות לפי שיקול דעת החברה.

(3) ההנחות בבסיס המידע בדבר ה- AFFO המייצג והעתידי לסוף שנת 2026, מהוות מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, אשר עלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, ככל וקצב הקמת הפרויקטים והערכות החברה להשלמתם יהיו שונים מהערכות החברה, ככל ויחולו הפרות חוזיות של שוכרים, יעלו דרישות רגולטוריות וכדומה, ועל כן נתונים אלו בפועל עשויים להיות שונים מהותית מנתונים כאמור לעיל.

(4) לפרטים לגבי נכסים מניבים בהקמה ראו סעיף 3 לפרק "עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2025", הנכלל בדוח רבעוני זה. בתחשיב נלקחו בחשבון הערכות בקשר עם שיעורי הריבית הנוגעים לנכסים בהקמה.

(5) שע"ח ממוצע בתשעה החודשים הראשונים של 2026.

2 ניתוח המצב הכספי

2.1 להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי (במיליוני ש"ח):

הסעיף	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025	הערות
נדל"ן להשקעה	17,985	17,093	16,830	הגידול ליום 30.9.2026 לעומת יום 31.12.2025 מהגורמים הבאים: (1) מרכישת מספר חברות בצ'כיה המחזיקות בפרויקט משרדים בפראג אשר שווי החלק המניב בפרויקט בסך של כ- 398 מיליון ש"ח; (2) מרכישת מספר חברות ברומניה המחזיקות בששה מרכזי קניות בסך של כ- 975 מיליון ש"ח; (3) מרווחי שערוך בסך כולל של כ- 506 מיליון ש"ח בהתבסס על הערכות שווי אשר ביצעה החברה למרבית נכסיה בארץ ובאירופה (להלן: "**הערכות השווי**") ברבעון השלישי של שנת 2026 (ראו פירוט בסעיף 3 להלן - נתונים עיקריים מתוך סעיפי דוח רווח או הפסד); (4) מסיווג שביצעה החברה מסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 135 מיליון ש"ח בעקבות השלמת הקמתו של בניין נוסף בפרויקט דיור להשכרה אפי הום נורת' בבוקרשט רומניה במהלך תקופת הדוח; ו- (5) מהשקעות בפרויקטים קיימים באירופה ובישראל בסך כולל של כ- 213 מיליון ש"ח. הגידול קוזז בחלקו בעיקר מהיחלשות מטבע האירו מול השקל בשיעור של כ- 7% במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 (להלן: "**תקופת הדוח**"); אשר השפיעה על מדידת הנדל"ן להשקעה באירופה בסך של כ- 960 מיליון ש"ח. כמו כן ממכירת יח"ד בפרויקט מגורים בסרביה בסך של כ- 34 מיליון ש"ח וכן ממיון נכס בבולגריה לנכס מוחזק למכירה בסך של כ- 104 מיליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה בהקמה	1,940	1,624	1,777	הגידול ליום 30.9.2026 לעומת יום 31.12.2025 נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) מהמשך השקעות נוספות בפרויקטים בבנייה בישראל בסך כולל של כ- 126 מיליון ש"ח ובפרויקטים באירופה בסך כולל של כ- 254 מיליון ש"ח; (2) מרכישת חברות המחזיקות בפרויקט משרדים בפראג וקרקעות הצמודות לו לפיתוח פרויקט לדיור להשכרה בצ'כיה אשר הקרקע לפיתוח, בסך של כ- 35 מיליון ש"ח סווג לנדל"ן להשקעה בהקמה; וכן (3) מרווחי שערוך בסך של כ- 76 מיליון ש"ח בהתבסס על הערכות שווי אשר ביצעה החברה למרבית נכסיה בארץ ובאירופה ברבעון השלישי של שנת 2026. הגידול קוזז בחלקו בעיקר מסיווג שביצעה החברה לסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ- 135 מיליון ש"ח בעקבות השלמת הקמתו של פרויקט באירופה בתקופת הדוח כאמור לעיל, בעקבות החלשותו של מטבע האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 7% בתקופת הדוח אשר השפיעה על מדידת הנדל"ן להשקעה באירופה בסך של כ- 80 מיליון ש"ח וכן מסיווג שביצעה החברה לסעיף נכסים מוחזקים למכירה בסך של כ- 94 מיליון ש"ח בעקבות חתימה על הסכמי מכר של שני נכסים בפולין וכן נכס בבולגריה.
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות	959	861	914	הגידול ליום 30.9.2026 לעומת יום 31.12.2025 נובע בעיקר מחלק החברה ברווחי התאגידים בשליטה משותפת בסך של כ- 34 מיליון ש"ח וכן מהלוואות שניתנו לחברות באירופה במהלך תקופת הדוח בסך כולל של כ- 50 מיליון ש"ח. הגידול קוזז בחלקו מהיחלשות מטבע האירו מול השקל בתקופת הדוח אשר השפיעה על מדידת השווי המאזני של החברות המוחזקות באירופה בסך של כ- 46 מיליון ש"ח וכן מהחזר השקעות ו/או הלוואות בסך של כ- 17 מיליון ש"ח מהתאגידים בשליטה משותפת המחזיקים בפרויקטי מגדל היובל ודיור להשכרה שוהם בישראל.

הסעיף	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025	הערות
נכסי חוזה וחייבים לזמן ארוך	1,471	1,186	1,244	הגידול ליום 30.9.2026 לעומת יום 31.12.2025 נובע בעיקר מעלייה בשווי ההוגן של נכסי עסקאות החלפת מטבע כנגד האירו בסך של כ- 164 מיליון ש"ח בעקבות החלשותו של מטבע האירו לעומת השקל בתקופת הדוח וכן מהמשך השקעות (נטו מתקבולים) בגין נכסי הסכמי זיכיון (BOT). הגידול קוזז בחלקו בעיקר ממיון לזמן קצר של נכסי עסקאות החלפת מטבע כנגד האירו בסך של כ- 87 מיליון ש"ח אשר מועד פרעונן יחול בשנה הקרובה.
חייבים, נכסי חוזה ויתרות חובה לזמן קצר	371	195	217	הגידול ליום 30.9.2026 לעומת יום 31.12.2025 נובע בעיקר ממיון לזמן קצר של נכסי עסקאות החלפת מטבע בסך של כ- 87 מיליון ש"ח אשר מועד פרעונן יחול בשנה הקרובה, וכן מגידול בחייבים בגין דירות שנמכרו בפרויקט לנדמרק תל אביב בסך של כ- 17 מיליון ש"ח שמסירתם צפויה במהלך שנת 2027. הגידול קוזז בחלקו בעיקר משחרור 50 מיליון ש"ח שהופקדו בחשבונות נאמנות כתוצאה ממכירת נכס בישראל.
מזומנים והשקעות לזמן קצר	2,078	1,117	1,730	היתרה כוללת יתרות מזומנים ופקדונות לזמן קצר בבנקים. הגידול ביתרות הנזילות של הקבוצה ליום 30.9.2026 לעומת יום 31.12.2025 נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) הנפקות של אגרות חוב (סדרה יח') של החברה בסך של כ- 1,212 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה); (2) הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יז') של החברה בסך של כ- 742 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה); (3) הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 6) של החברה בסך של כ- 450 מיליון ש"ח; (4) קבלת מספר הלוואות על ידי אפי אירופה בסך של כ- 310 מיליון אירו (כ- 1,060 מיליון ש"ח); (5) תמורה ממכירת מספר פרויקטים באירופה בסך של כ- 125 מיליון ש"ח; וכן (6) מתזרים מפעילות שוטפת. הגידול ביתרות הנזילות של החברה קוזז בחלקו מהגורמים הבאים: (1) מהשלמת רכישת מספר חברות בחודש יוני 2026 המחזיקות בפרויקט משרדים בפראג צ'כיה בתמורה בסך של כ – 126 מיליון אירו (כ- 428 מיליון ש"ח); (2) מהשלמת רכישת מספר חברות בחודש יולי 2026 המחזיקות בששה מרכזים מסחריים ברומניה בתמורה בסך של כ- 282 מיליון אירו (כ- 975 מיליון ש"ח); (3) מפרעון הלוואות בנקאיות המיוחסות לפרויקט לנדמרק בסך של כ- 1,140 מיליון ש"ח; (4) מביצוע תשלומי קרן וריבית בגין אגרות חוב של החברה בתקופת הדוח בסך כולל של כ- 190 מיליון ש"ח; (5) מפרעון סופי של ניירות ערך מסחריים (סדרה 5) של החברה בסך של כ- 110 מיליון ש"ח; (6) מרכישת חברה המחזיקה בקרקע למגורים למכירה בסרביה ותשלום בסך של כ- 25 מיליון אירו (כ- 85 מיליון ש"ח); (7) מתשלומי קרן וריבית שוטפים להלוואות נכסים מניבים; וכן (8) מהמשך השקעות בנדל"ן להשקעה ובהקמה בסך כולל של כ- 560 מיליון ש"ח.

הסעיף	30.9.2026	30.9.2025	31.12.2025	הערות
התחייבויות שוטפות	3,897	3,776	4,217	הירידה ביתרות ההתחייבויות השוטפות ליום 30.9.2026 לעומת יום 31.12.2025 נובעת בעיקר מהסיבות שלהלן: (1) מפרעון הלוואות בנקאיות המיוחסות לפרויקט לנדמרק בסך של כ- 1,140 מיליון ש"ח; (2) מפרעון ניירות ערך מסחריים (סדרה 5) של החברה בסך של כ- 110 מיליון ש"ח; (3) מפרעון הלוואות בנקאיות המיוחסות לפרויקט בהוד השרון בסך של כ- 210 מיליון ש"ח; (4) ממיון לזמן ארוך בעקבות מימון מחדש של הלוואות המיוחסות לפרויקט משרדים בצ'כיה בסך של כ- 120 מיליון ש"ח; (5) מפירעון תשלומי קרן חלקיים בגין אגרות חוב (סדרה יב') של החברה בסך כולל של כ- 42 מיליון ש"ח; וכן (6) השפעת החלשות מטבע האירו בתקופת הדוח על מדידת ההתחייבויות השוטפות באירופה. הירידה קוזזה בחלקה כתוצאה מהנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 6) של החברה בסך של כ- 450 מיליון ש"ח וממיון חלויות שוטפות בגין אגרות חוב (סדרות י' ו- יב') של החברה בסך כולל של כ- 720 מיליון ש"ח.
התחייבויות שאינן שוטפות	13,362	11,670	11,091	הגידול ליום 30.9.2026 לעומת יום 31.12.2025 נובע בעיקר מהגורמים שלהלן: (1) הנפקות של אגרות חוב (סדרה יח') של החברה בסך כולל של כ- 1,206 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה); (2) הנפקת אגרות חוב (סדרה יז') של החברה בסך של כ- 742 מיליון ש"ח , נטו (בניכוי הוצאות הנפקה); (3) המשך משיכת הלוואות בסך של כ- 310 מיליון אירו (כ- 1,060 מיליון ש"ח) על ידי אפי אירופה. הגידול קוזז בחלקו בעקבות השפעת היחלשות מטבע האירו על מדידת ההתחייבויות הלא שוטפות באירופה וכן חלויות שוטפות של הלוואות בנקאיות.
הון המיוחס לבעלים של החברה	8,627	7,729	8,258	הגידול בהון המיוחס לבעלי המניות של החברה ליום 30.9.2026 לעומת יום 31.12.2025 נובע בעיקר מרווח המיוחס לבעלי המניות של החברה במהלך התקופה בסך של כ- 812 מיליון ש"ח, מהנפקה פרטית של מניות בסך של כ- 68 מיליון ש"ח וכן מעליה בקרן הון מגידור ריבית משתנה לקבועה בסך של כ- 38 מיליון ש"ח. הגידול קוזז בחלקו מהשפעת החלשותו של מטבע האירו לעומת השקל, בשיעור של כ- 7%, בתקופת הדוח, על קרן מהפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, בסך של כ- 562 מיליון ש"ח.

2.2 לפרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות והערכות שווי מהותיות מאד של נכסי נדל"ן להשקעה ונכסי נדל"ן להשקעה בהקמה אשר שימשו את החברה לצורך הדוחות הכספיים ליום 30.9.2026, ראו **בנספח א'** לדוח הדירקטוריון.

3 להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי דוח רווח והפסד (במיליוני ש"ח)

הסעיף	1-9/26	1-9/25	7-9/26	7-9/25	לשנת 2025	הערות
הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו	823.5	785	293.1	271.4	1,062.6	הגידול בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נובע בעיקר מגידול בתוצאות בנכסים קיימים בסך של כ- 55 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד וכן בגין גידול בתוצאות בסך של כ- 63 מיליון ש"ח בגין פרויקטים חדשים באירופה (אשר לא הניבו בתקופה המקבילה אשתקד). הגידול קוזז בחלקו בעקבות מכירת נכסים אשר הניבו סך של כ- 15 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וכן מהשפעת ירידה בשיעור של כ- 10% בשער החליפין הממוצע בין תקופת הדוח לתקופה המקבילה אשתקד של מטבע האירו לעומת השקל אשר משפיעה על מדידת סך הכנסות מהשכרת נכסים באירופה בסך של כ- 65 מיליון ש"ח.
רווחים מעסקאות בניה ומקרקעין	5.5	5.6	1.5	2.1	9.1	הרווחים מעסקאות בניה ומקרקעין בתקופת הדוח נובעים בעיקר משני פרויקטים, פרויקט לנדמרק (חלק המגורים) (חלק החברה - 50%) אשר הקמתו צפויה להסתיים במהלך שנת 2027 ופרויקט בבולגריה אשר נמכרו בו כלל הדירות בפרויקט והחלו להימסר במהלך הרבעון השלישי של שנת 2026.
עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	506.5	466.1	478.1	437.4	654.2	העלייה בשווי ההוגן בתקופת הדוח נובעת מגידול בשווי הנכסים כפי שנכללו בהערכות השווי. העיקריים שבהם שערוך חיובי של כ- 190 מיליון ש"ח מקניון קוטרוצ'ן ברומניה, כ- 55 מיליון ש"ח מקניון בראשוב ברומניה , כ- 83 מיליון ש"ח בפרויקט המשרדים אירפורט סיטי בלגרד בסרביה וכן כ- 35 מיליון ש"ח בגין שלב א' בפרויקט לנדמרק בתל אביב. העלייה בשווי ההוגן בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 נובעת מגידול בשווי הנכסים כפי שנכללו בהערכות השווי. העיקריים שבהם שערוך חיובי של כ- 120 מיליון ש"ח מקניון קוטרוצ'ן ברומניה, שערוך חיובי של כ- 165 מיליון ש"ח בפרויקט המשרדים אירפורט סיטי בלגרד בסרביה כולל בניין נוסף, אירפורט סיטי איסט גייט שהושלם במהלך התקופה וכן כ- 44 מיליון ש"ח בגין שלב א' בפרויקט לנדמרק בתל אביב.

הסעיף	1-9/26	1-9/25	7-9/26	7-9/25	לשנת 2025	הערות
עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	75.9	(16.2)	20.4	(28.4)	61.6	העלייה בשווי ההוגן בתקופת הדוח נבעה בעיקר משערוך שלב ב' בפרויקט לנדמרק בסך של כ- 53 מיליון ש"ח עם השלמת השכרת המשרדים והתקדמות הקמת הפרויקט ושערוך של כ- 19 מיליון ש"ח בגין פרויקטים בהקמה בסרביה. הירידה בשווי ההוגן בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 נבעה בעיקר משערוכים שליליים בסך של כ- 27 מיליון ש"ח בגין פרויקטים בהקמה ברומניה מנגד נרשם שערוך חיובי בקשר לשלב ב' בפרויקט לנדמרק, תל אביב בסך של כ- 14 מיליון ש"ח.
ירידת ערך מלאי	(0.9)	-	(0.9)	-	(29.9)	--
הוצאות מכירה ושיווק	(11.7)	(11.5)	(3.3)	(3.9)	(18.2)	--
הוצאות הנהלה וכלליות	(112.3)	(92.1)	(42.8)	(33.7)	(134.5)	--
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	(5.6)	(0.9)	(2.8)	(1.2)	(1.8)	--
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי השווי המאזני, נטו ממס	33.7	45.4	26.7	44.5	62	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בתקופת הדוח כלל רווח של כ- 13 מיליון ש"ח מהפרויקטים בשליטה משותפת בישראל וכן רווח של כ- 21 מיליון ש"ח מפרויקט בשליטה משותפת בפולין . בתקופה של 12 חודשים של שנת 2025 הרווח עמד על סך של כ- 62 מיליון ש"ח מתוכם חלק החברה ברווחי החברה הפולנית עמד על סך של כ- 36 מיליון ש"ח ובנוסף רווח של כ- 26 מיליון ש"ח מהפרויקטים בישראל.
רווח תפעולי	**1,318.8**	**1,183.8**	**770.1**	**688.2**	**1,666.2**	

הסעיף	1-9/26	1-9/25	7-9/26	7-9/25	לשנת 2025	הערות
הוצאות מימון, נטו	(300.7)	(433.2)	(147.4)	(169.5)	(491.3)	הקיטון בהוצאות המימון, נטו, בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) כתוצאה מעלייה בשווי הוגן של עסקאות החלפת מטבע אירו/ש"ח כתוצאה מהחלשות האירו ליום 30.9.2026 לעומת עליה מתונה יותר בשווי הוגן בתקופה המקבילה אשתקד; הקיטון קוזז בחלקו כתוצאה מהשפעות שע"ח על יתרות הנכסים הפיננסים באירו של החברה; (2) מעלייה מתונה יותר במדד המחירים בתקופה בשיעור של 2.1% לעומת עלייה של 3% בתקופה המקבילה אשתקד אשר השפיעה על ההלוואות ואגרות החוב צמודות המדד של החברה. (3) מהחלשותו של שער החליפין הממוצע של מטבע האירו לעומת השקל בתקופת הדוח בשיעור של כ- 10% לעומת שער החליפין הממוצע בתקופה המקבילה אשתקד, אשר משפיעה על מדידת סך הוצאות המימון באירופה. הקיטון קוזז בחלקו מגידול ביתרות האג"ח וביתרת ההלוואות באירופה וכן שיעור הריבית המשוקללת בהלוואות באירופה אשר הביא לגידול ריאלי בהוצאות המימון של החברה.
מסים על ההכנסה	(202)	(137)	(110.7)	(74.8)	(237.6)	בתקופת הדוח שיעור המס האפקטיבי ביחס לרווח לפני מס עומד על כ- 21%. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2025 שיעור המס האפקטיבי ביחס לרווח לפני מס עמד על כ- 19%.
רווח נקי לתקופה	**816**	**613.5**	**511.9**	**443.7**	**937.3**	

להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי דוח תזרים מזומנים (במיליוני ש"ח)

הסעיף	1-9/26	1-9/25	7-9/26	7-9/25	לשנת 2025	הערות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	658	633	273	250	846	הגידול בתזרים המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בתקופת הדוח לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול ברווח הגולמי מהשכרת והפעלת נכסים בסך של כ- 38 מיליון ש"ח בשל שיפור בתוצאות הפעילות של הנכסים הקיימים וכן תוספת נכסים שנרכשו או הושלמו ומנגד השפעת החלשותו של מטבע האירו על הרווח הגולמי מהשכרת והפעלת נכסים באירופה.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(2,033)	(861)	(1,276)	(171)	(900)	עיקר התזרים בתקופת הדוח שימש לרכישת חברות המחזיקות במרכזים מסחריים ברומניה בסך של כ- 975 מיליון ש"ח וחברות בצ'כיה המחזיקות בפרויקט משרדים בפראג בסך של כ- 428 מיליון ש"ח. כמו כן להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 508 מיליון ש"ח כולל רכישת נכסים. מנגד תקבולים ממימוש נדל"ן מניב וממכירת חברה בצ'כיה בסך של כ- 125 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 660 מיליון ש"ח כולל רכישת נכסים, וכן לרכישת 30% מהחברה הפולנית שאוחדה לראשונה (נטו ממזומנים בחברה) בסך של כ- 86 מיליון ש"ח.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	1,778	(4)	983.7	(12.2)	476.8	בתקופת הדוח המזומנים שנבעו מפעילות מימון כוללים בעיקר תזרים מגיוס אגרות חוב (גיוס והרחבת סדרה אג"ח יח' והרחבת סדרה אג"ח יז') בסך כולל של כ- 1,954 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה), הנפקת סדרת נע"מ 6 בסך של כ- 450 מיליון ש"ח וכן מהלוואות שנטלה החברה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים בסך כולל של כ- 1,395 מיליון ש"ח. מנגד מעבר לפרעונות ריבית שוטפים, פרעה החברה הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים בסך כולל של כ- 1,507 מיליון ש"ח מתוכן בעיקר הלוואות המיוחסות לפרויקט לנדמרק בסך של כ- 1,140 מיליון ש"ח, וכן פרעה תשלומי אגרות חוב (קרן) בסך כולל של כ- 42 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד המזומנים שנבעו מפעילות מימון כוללים בעיקר תזרים מגיוס אגרות חוב בסך של כ- 298 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה), גיוס נע"מ בסך של 110 מיליון ש"ח, תקבולים ממימוש כתבי אופציות למניות החברה בסך של כ- 116 מיליון ש"ח וכן מהלוואות שנטלה החברה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים בסך של כ- 1,400 מיליון ש"ח, מנגד מעבר לפרעונות ריבית שוטפים, פרעה החברה מסגרות אשראי בישראל בסך של כ- 210 מיליון ש"ח, הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים בסך של כ- 800 מיליון ש"ח, נע"מ בסך של 164 מיליון ש"ח וכן פרעה תשלומי אגרות חוב (קרן) בסך כולל של כ- 363 מיליון ש"ח.

4 מקורות מימון ונזילות

סעיף	נתונים ליום 30.09.2026		נתונים ליום 30.09.2025		נתונים ליום 31.12.2025	
	מיליוני ש"ח	אחוז מסך המאזן	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	אחוז מסך המאזן
הון	8,660	33%	7,760	33%	8,290	35%
התחייבויות לזמן ארוך	13,362	52%	11,670	50%	11,091	47%
התחייבויות שוטפות	3,897	15%	3,776	16%	4,217	18%
סה"כ	**25,919**	**100%**	**23,206**	**100%**	**23,597**	**100%**

4.1 **להלן מבנה החוב הפיננסי של החברה ליום 30.9.2026 (במיליוני ש"ח):**

	סכום החוב	שיעור אחוז מהחוב
אגרות חוב (סדרות ח', י' ו-יב' עד יח')	6,829	44.6%
ניירות ערך מסחריים (נע"מ)	775.7	5.1%
הלוואות ממוסדות פיננסים בישראל (מגובה בנכסים)	967	6.3%
הלוואת בנקים ומוסדיים לאפי אירופה	1,298	8.5%
הלוואות מבנקים באירופה (מגובה בנכסים) (Non-Recourse)	5,449	35.6%
סה"כ חוב	**15,318**	**100%**

פרטים בקשר עם אגרות החוב של החברה

4.2 **אגרות חוב (סדרה ח')**

לפרטים בדבר ההתניות הפיננסיות בהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה ובדבר התחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') (לרבות בקשר עם התניות פיננסיות לחלוקת דיבידנד), ראו סעיף 4.3 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

ליום 30.9.2026 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ח'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

	ליום 30.09.2026
החוב (סולו) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))	8,412,421
החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))	13,519,026
סך ההון והחוב (סולו) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))	17,357,262
סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))	23,345,166
יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) לא יעלה על 60%	48%
יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%	58%
יחס ההון העצמי (סולו) של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 40%	49%
יחס ההון העצמי (מאוחד) של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות לא יפחת משיעור של 20%	33%
העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה או הלוואה אחרת של החברה בסכום העולה על 150 מיליון ש"ח או אם הלוואות מצטברות של החברה, שהינן בסכום העולה על 200 מיליון ש"ח, ודרישה כאמור לא בוטלה תוך 15 ימים ממועד העמדה לפירעון מיידי	לא התקיים
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים	לא התקיים

4.3 אגרות חוב (סדרות י' ו- יג')

לפרטים בדבר ההתניות הפיננסיות בהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות י' ו- יג') של החברה ובדבר התחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות י' ו- יג') (לרבות בקשר עם התניות פיננסיות לחלוקת דיבידנד), ראו סעיף 4.4 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

ליום 30.9.2026 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרות י' ו- יג'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

	ליום 30.09.2026
החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטרי הנאמנות (סדרות י' ו- יג'), להלן: "**שטרי הנאמנות**")	13,335,093
סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטרי הנאמנות (סדרות י' ו- יג'))	23,161,233
יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%	58%
יחס ההון העצמי של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לא יפחת משיעור של 40%	49%
יחס ההון העצמי של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לא יפחת משיעור של 22%	33%
העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה או הלוואה אחרת של החברה בסכום העולה על 150 מיליון ש"ח או על סכום השווה ל- 10% מסך המאזן המאוחד של החברה, לפי הנמוך מביניהם או אם הלוואות מצטברות של החברה, שהינן בסכום העולה על 200 מיליון ש"ח, ודרישה כאמור לא בוטלה תוך 10 ימים ממועד העמדה לפירעון מיידי	לא התקיים
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים	לא התקיים

4.4 אגרות חוב (סדרה יב')

לפרטים בדבר ההתניות הפיננסיות בהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה ובדבר התחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') (לרבות בקשר עם התניות פיננסיות לחלוקת דיבידנד), ראו סעיף 4.5 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

ליום 30.9.2026 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה יב'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

	ליום 30.09.2026
החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יב'))	13,335,093
סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יב'))	23,161,233
יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%	58%
יחס ההון העצמי (סולו) של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 40%	49%
יחס ההון העצמי (מאוחד) של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות לא יפחת משיעור של 22%	33%
יחס החוב נטו לבטוחות לא יעלה על 75%	52%
החוב נטו (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות (סדרה יב'))	658,309
שווי הבטוחות (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות (סדרה יב'))	1,268,100
העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה או הלוואה אחרת של החברה בסכום העולה על 150 מיליון ש"ח או על סכום השווה ל- 10% מסך המאזן המאוחד של החברה, לפי הנמוך מביניהם או אם הלוואות מצטברות של החברה, שהינן בסכום העולה על 200 מיליון ש"ח, ודרישה כאמור לא בוטלה תוך 10 ימים ממועד העמדה לפירעון מיידי	לא התקיים
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים	לא התקיים

4.5 אגרות חוב (סדרות יד' עד יח') ונע"מ (סדרה 6)

לפרטים בדבר ההתניות הפיננסיות בהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות יד' עד יז') של החברה ובדבר התחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות יד' עד יז') (לרבות בקשר עם התניות פיננסיות לחלוקת דיבידנד), ראו סעיף 4.6 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

יצוין כי ביום 1.6.2026 השלימה החברה את הנפקתה של סדרת אגרות החוב (סדרה יח') (סדרה חדשה), אשר במסגרתה החברה התחייבה לעמוד בהתניות פיננסיות זהות להתניות הפיננסיות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות יד' עד יז') וכן בהתחייבויות נוספות בדומה להתחייבויות המפורטות בסעיף 4.6 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

ליום 30.9.2026 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרות יד' עד יח') ובתנאי נע"מ (סדרה 6), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

	ליום 30.09.2026
החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטרי הנאמנות (סדרות יד' עד יח'), להלן: "**שטרי הנאמנות**")	13,335,093
סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטרי הנאמנות (סדרות יד' עד יח'))	23,161,233
יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%	58%
יחס ההון העצמי של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לא יפחת משיעור של 22%	33%
העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה או הלוואה אחרת של החברה בסכום העולה על 150 מיליון ש"ח או על סכום השווה ל- 10% מסך המאזן המאוחד של החברה, לפי הנמוך מביניהם או אם הלוואות מצטברות של החברה, שהינן בסכום העולה על 200 מיליון ש"ח, ודרישה כאמור לא בוטלה תוך 10 ימים ממועד העמדה לפירעון מיידי	לא התקיים
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים	לא התקיים

חלק שני
היבטי ממשל תאגידי

5 מדיניות תרומות

החברה תורמת, באופן קבוע, לקהילה, הן בדרך של ארגון פעילויות משותפות עם גופים שונים והן בדרך של תרומה ישירה לאוכלוסיות מוחלשות. סך התרומות לקהילה, בארץ ובחו"ל, לתקופת הדוח מסתכם בכ- 2,098 אלפי ש"ח.

6 הדירקטוריון והנהלת החברה

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 התקיימו 17 ישיבות של הדירקטוריון וועדותיו והתקבלו 4 החלטות בכתב.

ביום 19.2.2026 סיים מר דניאל ברנשטיין את כהונתו כדירקטור חיצוני בחברה, לאחר כהונה של 9 שנים.

חלק שלישי

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

7 אירועים מהותיים בתקופת הדוח

7.1 לפרטים בדבר אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח, ראו פרק "עדכון לפרק עדכון תיאור עסקי התאגיד", הנכלל בדוח רבעוני זה.

8 אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו פרק "עדכון לפרק תיאור עסקי החברה" וביאור 7 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2026, הנכללים בדוח רבעוני זה.

9 דיון במצב הנזילות

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, בהתקיים סימני האזהרה כהגדרתם בתקנות, על תאגיד מדווח לצרף דוח תזרים חזוי ובו פירוט ההתחייבויות הקיימות והצפויות של התאגיד במהלך השנתיים שלאחר מועד פרסום הדוח הכספי (להלן: "**דוח תזרים חזוי**"). אחד מסימני האזהרה האמורים הוא הון חוזר שלילי או תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, היה ודירקטוריון התאגיד לא קבע כי אין בכך כדי להצביע על בעיית נזילות.

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה, תזרים המזומנים של החברה מפעילות שוטפת בשנת 2025 ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2026 היה חיובי. כמו כן לחברה גרעון בהון חוזר (מאוחד) ליום 30.9.2026 בסך של כ- 993 מיליון ש"ח, וכן גרעון בהון חוזר (סולו) ליום 30.9.2026 בסך של כ- 645 מיליון ש"ח.

לאור זאת, בחן דירקטוריון החברה, האם יש בהון החוזר השלילי כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה.

לאחר דיון בנושא שערך דירקטוריון החברה, לדעת דירקטוריון החברה, אין בהון החוזר השלילי כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה, זאת בשים לב, בין היתר, לפעולות בהן נקטה ונוקטת החברה במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר, כמפורט להלן.

עיקר הגירעון בהון חוזר של החברה ליום 30.9.2026 נובע מסיווג חלויות שוטפות בסך של כ- 1,008 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ח') אשר נפרעו בחודש אוקטובר 2026, מסיווג חלויות שוטפות בסך של כ- 651 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה יב') אשר צפויות להיפרע בחודש ספטמבר 2027, מהסכמי מימון בקשר

עם נכסים מניבים באירופה ובישראל בסך של כ- 210 מיליון ש"ח וכ- 121 מיליון ש"ח בהתאמה אשר צפויים להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים, וכן מניירות ערך מסחריים בסך של כ- 776 מיליון ש"ח שתאריך פרעונן קטן מ- 12 חודשים. לתאריך הדוח, החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת על ידי פעולות שונות.

ליום 30.9.2026 לחברה היו קיימות מסגרות אשראי אשר חלקן מובטחות כנגד נכסים מניבים בישראל בסך כולל של כ- 930 מיליון ש"ח, אשר נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי לא מנוצלות (סך של כ- 320 מיליון ש"ח מתוך מסגרות האשראי הלא מנוצלות עומד כנגד ניירות ערך מסחריים). החזקת מסגרות האשראי נובעת ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלף העמדת הלוואות לזמן ארוך כנגד שמירת מזומנים ופקדונות.

בכוונת החברה להתקשר בהסכמי מימון חדשים או לפעול לגיוס חוב ציבורי או פרטי ביחס להלוואות שהועמדו לה בגין נכסים מניבים באירופה כאמור לעיל. להערכת הנהלת החברה היא תתקשר בהסכמי מימון חדשים לזמן ארוך עוד קודם למועדי הפירעון הסופיים של כל ההלוואות בסכומים שלא יפחתו מיתרת ההתחייבויות, כפי שיסוכמו עם הגופים המממנים כאמור, וזאת בשים לב לעובדה שקבוצת החברה ממשיכה להתקשר באופן שוטף בהסכמי הלוואות חדשים או הארכות של הסכמים קיימים עם תאגידים פיננסים, ולאור העובדה שהחברה מקיימת משאים ומתנים בשלבים שונים עם גופים פיננסים שונים אשר להם קיימת מערכת יחסים ארוכת שנים עם החברה.

בהתבסס על האמור לעיל ובשים לב לתזרים המזומנים החזוי שהוצג לחברי הדירקטוריון, לדעת דירקטוריון החברה, אין בהון החוזר השלילי (סולו) ובהון החוזר השלילי (מאוחד) כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה, ועל כן לא מתקיימים סימני אזהרה בחברה.

האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד. ההנחות והאומדנים של החברה בדבר התקשרויות בהסכמי מימון חדשים ובדבר ביצועה של הרחבת סדרות אגרות חוב, מבוססים על הנתונים שבידי החברה לתאריך דוח תקופתי זה, ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות, הערכות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת. במידה וההנחות, הערכות והאומדנים של החברה כאמור לא יתממשו במלואם או בחלקם, עלול לחול שינוי מהותי לרעה בנזילות החברה.

חלק רביעי

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

10 פרטים בדבר תעודות התחייבויות של החברה המוחזקות בידי הציבור לתאריך הדוח:

סדרה	מועדי הפקדת הכספים	שווי נקוב במועד ההנפקה המקורי (מיליוני ש"ח)	שווי נקוב (במיליוני ש"ח) ליום 30.09.2026	שיעור ריבית (%)	סוג הצמדה (קרן וריבית)	מס' תשלומים לפירעון הקרן	מועד פירעון אחרון	מועדי תשלום הריבית	יתרת אג"ח לשלם ליום 30.09.2026, לרבות הצמדה	ערך האג"ח בספרים ליום 30.09.2026	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 30.09.2026	דירוג מידרוג/ מעלות
ח'	נובמבר 2017, אפריל 2018, ספטמבר 2020 אוקטובר 2020 ומאי 2023	764.6	829.8	2.57	צמוד מדד	4 תשלומים שנתיים	15.10.26	תשלום חצי שנתי החל מאפריל 2018	1,009	1,008.4	11.9	**A+ / A1**
י'	אוקטובר 2019 וספטמבר 2020	247.1	240.3	3.25	שקלי, לא צמוד	5 תשלומים שנתיים לא שווים	30.3.29	תשלום חצי שנתי החל ממרץ 2020	240.3	239.4	-	**A+ / A1**
יב'	מרץ 2021, ינואר 2024	610.8	657.7	2.3	שקלי, לא צמוד	13 תשלומים חצי שנתיים לא שווים	15.9.27	תשלום חצי שנתי החל מספטמבר 2021	657.7	652	0.6	**A+ / A1**
יג'	יולי 2021, נובמבר 2021, מאי 2023 ומאי 2024	350	711.7	1.09	צמוד מדד	2 תשלומים שנתיים שווים	30.6.29	תשלום חצי שנתי החל מדצמבר 2021	845.5	826.9	2.3	**A+ / A1**
יד'	פברואר 2022 ומאי 2024	350	596.4	1.54	צמוד מדד	4 תשלומים שנתיים לא שווים	30.3.31	תשלום חצי שנתי החל מספטמבר 2022	698	676.3	-	**A+ / A1**
טו'	ספטמבר 2023	316.5	316.5	4	צמוד מדד	3 תשלומים שנתיים לא שווים	15.10.29	תשלום חצי שנתי החל מאפריל 2024	344	343.0	6.3	**A+ / A1**
טז'	ספטמבר 2024 ונובמבר 2024	350	806.7	4.02	צמוד מדד	5 תשלומים שנתיים לא שווים	30.9.34	תשלום חצי שנתי החל ממרץ 2025	850.3	852	-	**A+**
יז'	אפריל 2025 וינואר 2026	300	1,000	5.5	שקלי, לא צמוד	6 תשלומים שנתיים לא שווים	30.3.33	תשלום חצי שנתי החל מספטמבר 2025	1,000	1,024.8	-	**A+**
יח'	מאי 2026 וספטמבר 2026	800	1,222	4.5	שקלי, לא צמוד	6 תשלומים שנתיים לא שווים	30.11.34	תשלום חצי שנתי החל נובמבר 2026	1,222	1,206.5	18.3	**A+**
נע"מ 6	מאי 2026	450	450	בנק ישראל +0.27%	שקלי, לא צמוד	תשלום אחד	28.5.27	28.5.27	455.7	455.7	5.7	**P1**

<u>באשר לאגרות החוב המפורטות בטבלה דלעיל, יצוין כדלקמן:</u>

א. <u>דירוג אגרות החוב</u>

לפרטים בדבר השינויים שחלו בדירוג אגרות החוב של החברה ראו בטבלה שלהלן:

הסדרה	שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	הדירוג הקובע לתאריך הדוח	דירוגים נוספים בין מועד הנפקת הסדרה לבין תאריך הדוח
ח'	מידרוג/ מעלות	A3 אופק הדירוג יציב	A1 אופק הדירוג יציב / +A אופק חיוב	אפריל 2026 - A1 אופק הדירוג יציב / ספטמבר 2026 - +A אופק דירוג חיובי לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2025, ראו הדוח התקופתי לשנת 2025 שפורסם ביום 9.3.2026. המידע הנכלל בדוח התקופתי הנ"ל מובא בזאת על דרך ההפניה.
ו'	מידרוג/ מעלות	A3 אופק הדירוג חיובי	A1 אופק הדירוג יציב / +A אופק חיוב	אפריל 2026 - A1 אופק הדירוג יציב / ספטמבר 2026 - +A אופק דירוג חיובי לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2025, ראו הדוח התקופתי לשנת 2025 שפורסם ביום 9.3.2026. המידע הנכלל בדוח התקופתי הנ"ל מובא בזאת על דרך ההפניה.
יב'	מידרוג/ מעלות	A2 אופק הדירוג יציב / +A אופק יציב	A1 אופק הדירוג יציב / +A אופק חיוב	אפריל 2026 - A1 אופק הדירוג יציב / ספטמבר 2026 - +A אופק דירוג חיובי לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2025, ראו הדוח התקופתי לשנת 2025 שפורסם ביום 9.3.2026. המידע הנכלל בדוח התקופתי הנ"ל מובא בזאת על דרך ההפניה.
יג'	מידרוג/ מעלות	A2 אופק הדירוג יציב / +A אופק יציב	A1 אופק הדירוג יציב / +A אופק חיוב	אפריל 2026 - A1 אופק הדירוג יציב / ספטמבר 2026 - +A אופק דירוג חיובי לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2025, ראו הדוח התקופתי לשנת 2025 שפורסם ביום 9.3.2026. המידע הנכלל בדוח התקופתי הנ"ל מובא בזאת על דרך ההפניה.
יד'	מידרוג/ מעלות	A2 אופק הדירוג יציב / +A אופק יציב	A1 אופק הדירוג יציב / +A אופק חיוב	אפריל 2026 - A1 אופק הדירוג יציב / ספטמבר 2026 - +A אופק דירוג חיובי לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2025, ראו הדוח התקופתי לשנת 2025 שפורסם ביום 9.3.2026. המידע הנכלל בדוח התקופתי הנ"ל מובא בזאת על דרך ההפניה.
טו'	מידרוג/ מעלות	A2 אופק הדירוג יציב / +A אופק יציב	A1 אופק הדירוג יציב / +A אופק חיוב	אפריל 2026 - A1 אופק דירוג יציב / ספטמבר 2026 - +A אופק דירוג חיובי לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2025, ראו הדוח התקופתי לשנת 2025 שפורסם ביום 9.3.2026. המידע הנכלל בדוח התקופתי הנ"ל מובא בזאת על דרך ההפניה.
טז'	מעלות	+A אופק יציב	A1 +A אופק חיוב	ספטמבר 2026 - +A אופק דירוג חיובי. לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2025, ראו הדוח התקופתי לשנת 2025 שפורסם ביום 9.3.2026. המידע הנכלל בדוח התקופתי הנ"ל מובא בזאת על דרך ההפניה.
יז'	מידרוג	A1 אופק יציבי	A1 אופק הדירוג יציב	אפריל 2026 - A1 אופק דירוג יציב. לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2025, ראו הדוח התקופתי לשנת 2025 שפורסם ביום 9.3.2026. המידע הנכלל בדוח התקופתי הנ"ל מובא בזאת על דרך ההפניה.
יח'	מעלות	A1 +A אופק חיוב	A1 +A אופק חיוב	ספטמבר 2026 - +A אופק דירוג חיובי. לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2025, ראו הדוח התקופתי לשנת 2025 שפורסם ביום 9.3.2026. המידע הנכלל בדוח התקופתי הנ"ל מובא בזאת על דרך ההפניה.

ב. לפרטים נוספים בקשר עם דירוג אגרות החוב, ראו את דוח הדירקטוריון ליום 31.12.2025, אשר נכלל בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

ג. לתאריך הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות מכוח שטרי הנאמנות.

ד. <u>פרטי הנאמנים של סדרות אגרות החוב המפורטות לעיל</u>:

סדרה	שם חברת הנאמנות	שם האחראי מטעם חברת הנאמנות	פרטי התקשרות
ח'	הרמטיק (1975) נאמנות בע"מ	מר דן אבנון ו/או מרב עופר – אורן	03-5274867
י', יב', יד'-יח'	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	מר אורי לזר	03-6237777
יג'	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	מר יוסי רזניק	03-6389200

ה. לפרטים בדבר אפשרות לפדיון מוקדם ביוזמת החברה של אגרות החוב (סדרות ח', י' ו- יב' עד יז') של החברה ראו פרק ד' סעיף 8.9 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי. הוראות שטר הנאמנות (סדרה יח') לעניין האמור בסעיף זה הינן זהות להוראות שטר הנאמנות (סדרה יז'). לפרטים ראו פרק ד' סעיף 8.9 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי. המידע הנכלל לעיל מובא בזאת על דרך ההפניה.

ו. לפרטים בדבר ההתחייבות החברה לשעבוד שלילי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ח', י' ו- יב' עד יז') של החברה ראו פרק ד' סעיף 8.10 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי. הוראות שטר הנאמנות (סדרה יח') לעניין האמור בסעיף זה הינן זהות להוראות שטר הנאמנות (סדרה יז'). לפרטים ראו פרק ד' סעיף 8.9 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי. המידע הנכלל לעיל מובא בזאת על דרך ההפניה

ז. לפרטים בדבר הבטוחות שהעמידה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') ראו סעיף 3.2.1.8(17) לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי.

כלל המידע הנכלל בדוח רבעוני זה על ידי ההפניה לדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

<u>עובדי החברה</u>

הדירקטוריון מביע את הערכתו להנהלת החברה, להנהלות חברות הבת של החברה ולצוות העובדים כולו על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.

איתן בר זאב	**אבי ברזילי**
יו"ר הדירקטוריון	**מנכ"ל החברה**

תאריך: 11.11.2026

נספח א'

להלן פרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות מאד של נכסי נדל"ן להשקעה ובקשר עם הערכות שווי מהותיות של נכסי נדל"ן להשקעה ששימשו את החברה לדוחותיה הכספיים ליום 30.9.2026:

הערכות שווי שבוצעו לנכסים בישראל

הנכס המוערך	שווי הוגן (באלפי ש"ח)		זיהוי המעריך	מודל הערכה לפיו פעל מעריך השווי	ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי
	שווי הנכסים ליום 30.09.2026	שווי הנכסים ליום 31.12.2025			
מבנים בפארק ויצמן בנס ציונה	1,040,230	1,154,344	דברת אולפינר, שותפה במשרד שמאי מקרקעין גרינברג אולפינר ושות'. שמאית מקרקעין משנת 1992. לשמאית ניתן כתב שיפוי. למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.	היוון הכנסות	שיעור היוון לשטחים מושכרים 6.5%-7.25% שיעור היוון לשטחים פנויים 7.5%-8.25% תזרים מייצג לצורך הערכת השווי (לפי חלק החברה 60%) 72,086 אלפי ש"ח.
פרויקט Landmark, תל אביב (חלק החברה – 50%) [1]	2,643,069	2,493,383	רענן דוד, שותף במשרד שמאי מקרקעין ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'. שמאי מקרקעין משנת 2005. לשמאי ניתן כתב שיפוי. למיטב ידיעת החברה השמאי הינו בעל ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.	בניין A - היוון הכנסות בניין B - שיטת החילוץ	**בניין A וחניון- (100%)** שיעור היוון משוקלל שטחי משרדים מושכרים כ- 5.94% חניון 6.5% מסחר 6.5% תזרים מייצג לצורך הערכת השווי כ- 251 מיליון ש"ח. **בניין B-** שיעור היוון משוקלל משרדים 6.25% מסחר 6.5% תזרים מייצג בניין B כ- 101 מיליון ש"ח יתרת עלויות ההקמה כ- 363 מיליון ש"ח מקדם דחייה סיכון ואי וודאות לבניין B כ- 0.9

(1) כולל את בניין A והחניון שמוצגים בדוחות בסעיף נדל"ן להשקעה וכן את בניין B שמוצג בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה, השינוי נובע גם מהעלות השוטפת שהושקעה בתקופה.

הערכות שווי שבוצעו לנכסים באירופה[1]

הנכס המוערך	שווי הוגן (באלפי ש"ח)		זיהוי המעריך	מודל הערכה לפיו פעל מעריך השווי	ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי
	שווי הנכסים ליום 30.09.2026	שווי הנכסים ליום 31.12.2025			
אירפורט סיטי בלגרד, סרביה	1,268,100	1,266,983	Nebojsa Nesovanovic MRICS, שמאי מוסמך במשרד CBRE. לשמאי לא ניתן כתב שיפוי. למיטב ידיעת החברה השמאי הינו בעל ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.	היוון הכנסות	שיעור היוון - בעיקר 7.76%-8.02% תזרים מייצג לצורך הערכת השווי - 30,650 אלפי אירו.
קניון קוטרוצן, רומניה	2,368,429	2,341,181	Raluca Buciuc, MRICS, שמאית מוסמכת במשרד COLLIERS Romania [(1)]. לשמאית לא ניתן כתב שיפוי. למיטב ידיעת החברה, השמאית הינה בעלת ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.	היוון תזרימי מזומנים	שיעור ניכיון 9.26% שיעור היוון לתום תקופה 7.26% שיעור היוון 7.39% תזרים מייצג לצורך הערכת השווי - 52,026 אלפי אירו;

לפרטים נוספים בקשר עם הערכות השווי המפורטות לעיל ראו ביאור 2 ה' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2026, הנכללים בדוח רבעוני זה. כל הערכות השווי המפורטות לעיל נערכו בקשר עם הדוחות הכספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30.9.2026 למעט עדכון להערכת השווי בקשר עם פרויקט Landmark תל אביב שנערכה ליום 30.6.2026.

עדכון להערכת השווי בקשר עם פרויקט Landmark תל אביב שבוצעה ליום 31.12.2025 נערך ליום 30.6.2026 וצורף לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2026, כפי שפורסמו ביום 11.8.2026 (אסמכתא: 2026-01-075410), המידע הנכלל בדוחות ליום 30.6.2026, מובא בזאת על דרך ההפניה.

בקשר להערכת השווי שבוצעה בקשר עם פרויקט Landmark תל אביב, יצוין כי, על אף שחלפו למעלה מ- 90 ימים ממועד עריכת הערכת השווי הנ"ל, החברה בדעה כי לא חלו שינויים אשר יש בהם בכדי לשנות את מסקנות הערכת השווי.

הערכת השווי בקשר עם קניון קוטרוצ'ן ברומניה העולה כדי הגדרת "הערכת שווי מהותית מאוד" מצורפת לדוח רבעוני זה. כמו כן הערכת שווי בקשר עם פרויקט אירפורט סיטי בלגרד בסרביה מצורפת לדוח רבעוני זה.

[1] ליום 30.9.2026 משרד Colliers ברומניה (להלן: "**מעריך השווי**") ביצע הערכות שווי לחלק מהותי מאוד מנכסי החברה ברומניה בשווי כולל של כ- 6.1 מיליארד ש"ח ולפיכך נחשב כמעריך שווי מהותי מאד. החברה בחרה להתקשר עם מעריך השווי בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנכסים המניבים ברומניה, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי ההוגן של נכסי החברה במדינה זו. פרטי ההתקשרות עם מעריך השווי, החלים על כל נכסי החברה המוערכים על ידיו, בהתאם לסעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, מפורטים בהערכת השווי לקניון קוטרוצ'ן, שצורפה לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.9.2026.

נספח ב'

להלן רשימת נכסי נדל"ן להשקעה של החברה בישראל ובאירופה ליום 30.9.2026 :

ישראל:

שם הנכס	מיקום	סוג הנכס	סה"כ שטח להשכרה [1]	שיעור החזקת החברה בנכס	שווי בספרים נכון ליום 30.09.26 (אלפי ש"ח) [1]	הכנסות בפועל 1-9/26 (אלפי ש"ח)[1]	שיעורי תפוסה 30.09.26
קרית ויצמן	נס ציונה	פארק מדע	83,745	60%	1,020,770	48,928	83%
לנדמארק A	תל אביב	משרדים	51,856	50%	2,090,435	84,457	100%
פארק נווה נאמן	הוד השרון	משרדים	24,810	50%	297,420	15,269	89%
קומות 33-35 במגדל היובל	תל אביב	משרדים	3,102	50%	76,200	3,052	100%
אוויה	יהוד	משרדים	2,724	40%	32,700	1,626	86%
דיור להשכרה גליל ים (273 יח"ד)	הרצליה	דיור להשכרה	10,945	50%	404,000	8,785	100%
סה"כ נכסים			**177,182**		**3,921,525**	**162,116**	
חכירה תפעולית (BOT)							
חניון הברזל (540 מקומות חניה)	תל אביב	חניון BOT	17,515	100%	30,240	7,183	-
חברות אקוויטי							
מגדל היובל	תל אביב	משרדים	10,731	50%	337,500	15,694	98%
דיור להשכרה שוהם (271 יח"ד)	שוהם	דיור להשכרה	14,427	50%	345,150	8,203	100%
סה"כ נכסים בחברות אקוויטי			**25,158**		**682,650**	**23,897**	
סה"כ נכסים כולל חברות אקוויטי			**219,855**		**4,634,415**	**193,196**	**91%**

1. שווי בספרים, הכנסות השנתיות ושטח מוצגים לפי שיעור האחזקה בנכס.

אירופה (משרדים):

שם הנכס	ארץ	עיר	סוג	סה"כ שטח להשכרה [1]	שיעור החזקת החברה בנכס	שווי בספרים נכון ליום 30.09.26 (אלפי ש"ח)[1]	הכנסות בפועל 1-9 2026 (אלפי ש"ח)[1]	שיעורי תפוסה ליום 30.09.26
AFI Loft	רומניה	בוקרשט	משרדים	15,958	99%	98,134	1,162	16%
AFI Park 1-5	רומניה	בוקרשט	משרדים	71,338	100%	610,457	35,037	98%
AFI Tech Park 1-2	רומניה	בוקרשט	משרדים	48,358	100%	294,346	18,857	100%
AFI Victoriei Plaza	רומניה	בוקרשט	משרדים	8,303	100%	150,580	9,327	100%
AFI Floreasca Business Park	רומניה	בוקרשט	משרדים	39,224	100%	363,492	18,562	90%
AFI Lakeview	רומניה	בוקרשט	משרדים	26,587	100%	221,593	13,121	100%
AFI Timisoara Business Park	רומניה	טימישוארה	משרדים	48,921	100%	278,725	18,344	83%
AFI Park Brasov	רומניה	בראשוב	משרדים	16,568	100%	109,775	6,895	100%
Airport City Belgrade	סרביה	בלגרד	משרדים	167,701	100%	1,520,052	84,913	95%
Business Garden	סרביה	בלגרד	משרדים	14,355	100%	131,711	7,809	99%
AFI Skyline	סרביה	בלגרד	מסחר ומשרדים	38,106	100%	395,130	24,811	99%
ZMAJ A-B	סרביה	בלגרד	משרדים	29,513	96%	170,146	7,959	83%
Classic 7 (1-3)	צ'כיה	פראג	משרדים	33,457	100%	337,060	16,380	100%
AFI Karlin	צ'כיה	פראג	משרדים	22,717	100%	306,269	11,949	100%
AFI Vokovice	צ'כיה	פראג	משרדים	15,396	100%	202,847	8,581	97%
AFI Avenir	צ'כיה	פראג	משרדים	25,739	100%	215,428	9,999	83%
AFI City Tower	צ'כיה	פראג	משרדים	17,219	100%	161,562	6,733	100%
AFI Port7(2)	צ'כיה	פראג	משרדים	39,984	100%	414,664	6,532	98%
AFI V Krakow	פולין	קראקוב	משרדים	25,220	100%	210,076	10,876	95%
T-Mobile Building	פולין	ורשה	משרדים	43,068	100%	278,746	18,762	88%
Office House (T22 B)	פולין	ורשה	משרדים	32,979	100%	552,835	21,166	100%
Business Park Varna	בולגריה	ורנה	משרדים	44,066	100%	97,427	7,247	95%
סה"כ במאזן המאוחד				**824,777**		**7,121,055**	**365,021**	**93%**

1. שווי בספרים, הכנסות שנתיות ושטח מוצגים לפי שיעור האחזקה בנכס.
2. הנכס נרכש ב-30.06.26.

אירופה (קניונים ומסחר):

שם הנכס	ארץ	עיר	סוג	סה"כ שטח להשכרה (1)	שיעור החזקת החברה בנכס	שווי בספרים נכון ליום 30.09.26 (אלפי ש"ח)(1)	הכנסות בפועל 1-9 2026 (אלפי ש"ח)(1)	שיעורי תפוסה ליום 30.09.26
AFI Cotroceni	רומניה	בוקרשט	קניון	86,992	99%	2,334,797	123,897	100%
AFI Palace Ploiesti	רומניה	פלויישט	קניון	33,883	100%	260,643	18,273	99%
AFI Brasov Mall	רומניה	בראשוב	קניון	43,726	100%	608,007	37,018	100%
AFI Arad	רומניה	אראד	מסחר	30,482	100%	185,183	11,512	100%
AFI Value Prahova(2)	רומניה	פלויישט	מסחר	25,234	100%	215,386	3,664	98%
AFI Value Zalau(2)	רומניה	זלאו	מסחר	19,391	100%	195,761	2,921	100%
AFI Value Baia Mare(2)	רומניה	באיה מארה	מסחר	25,790	100%	174,055	2,911	98%
AFI Value Roman(2)	רומניה	רומאן	מסחר	22,363	100%	195,678	3,206	99%
AFI Value Sepsi(2)	רומניה	ספסי	מסחר	16,986	100%	136,023	2,126	95%
AFI Value Barlad(2)	רומניה	בירלאד	מסחר	16,566	100%	116,968	2,034	96%
AFI City Commercial Center	רומניה	בוקרשט	מסחר	4,075	100%	30,081	1,893	100%
Roda Mega	סרביה	בלגרד	מסחר	16,272	96%	48,042	3,295	100%
סה"כ במאזן המאוחד				**341,760**		**4,500,624**	**212,750**	**99%**

1. שווי בספרים, הכנסות שנתיות ושטח מוצגים לפי שיעור האחזקה בנכס.
2. הנכס נרכש ב-30.06.26.

אירופה (מגורים להשכרה):

שם הנכס	ארץ	עיר	סוג	סה"כ שטח להשכרה (1)	שיעור החזקת החברה בנכס	שווי בספרים נכון ליום 30.09.26 (אלפי ש"ח)(1)	הכנסות בפועל 2026 1-9 (אלפי ש"ח)(1)	שיעורי תפוסה ליום 30.09.26	כמות יח"ד(1)
AFI Home Kolbenova D+E	צ'כיה	פראג	דיור להשכרה	16,688	100%	231,277	9,034	98%	313
AFI Home Kolbenova F+G	צ'כיה	פראג	דיור להשכרה	16,508	100%	233,290	8,967	97%	327
AFI Home Karlin	צ'כיה	פראג	דיור להשכרה	10,380	100%	217,374	7,754	97%	172
AFI Home Trebesin	צ'כיה	פראג	דיור להשכרה	3,328	100%	57,755	2,052	95%	61
AFI Home Dajwor	פולין	קראקוב	דיור להשכרה	1,315	100%	25,084	724	96%	23
AFI Home Bagry	פולין	קראקוב	דיור להשכרה	3,929	100%	37,917	1,942	93%	132
AFI Home Europejskie	פולין	קראקוב	דיור להשכרה	8,007	100%	83,848	4,069	95%	219
AFI Home Zlota 83	פולין	ורשה	דיור להשכרה	7,921	100%	168,096	5,361	91%	146
AFI Home MetroPark	פולין	ורשה	דיור להשכרה	7,239	100%	104,025	4,631	97%	226
AFI Home Czyzewskiego	פולין	קראקוב	דיור להשכרה	13,000	100%	143,324	5,549	91%	311
AFI Home Dluga	פולין	ורוצלב	דיור להשכרה	10,243	100%	129,194	4,755	96%	232
AFI Home Metro Swedzka	פולין	ורשה	דיור להשכרה	25,667	100%	313,797	10,417	94%	371
AFI Home Metro Zachod	פולין	ורשה	דיור להשכרה	24,150	100%	281,602	10,941	99%	517
AFI Home North C	רומניה	בוקרשט	דיור להשכרה	5,052	100%	64,124	2,404	87%	80
AFI Home North A (2)	רומניה	בוקרשט	דיור להשכרה	10,815	100%	134,581	11	6%	164
סה"כ במאזן המאוחד				**164,242**		**2,225,288**	**78,609**	**90% / 95% ללא North A**	**3,294**

1. שווי בספרים, הכנסות שנתיות ושטח מוצגים לפי שיעור האחזקה בנכס.
2. הנכס נרכש ב-30.06.26.



פרק ג'
דוחות כספיים

<u>אפי נכסים בע"מ</u>

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

<u>ליום 30 בספטמבר, 2026</u>

<u>(בלתי מבוקרים)</u>

אפי נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 בספטמבר, 2026

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואי החשבון	2
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	3
דוחות תמציתיים מאוחדים על רווח או הפסד	5
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל	6
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	7
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	12
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים	15

- - - - - - - - - - - - - - - - - -

Shape the future
with confidence

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אפי נכסים בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת אפי נכסים בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - החברה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר, 2026 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "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 מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, 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, 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב,
11 בנובמבר, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים שאינם שוטפים			
נדל"ן להשקעה	17,984,742	17,093,070	16,830,271
נדל"ן להשקעה בהקמה	1,940,476	1,623,599	1,776,544
רכוש קבוע, נטו	168,458	100,198	103,382
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות	959,183	860,581	914,414
נכסי חוזה וחייבים לזמן ארוך	1,471,042	1,185,982	1,243,810
נכסי מסים נדחים	13,585	11,918	16,128
מלאי מקרקעין	478,153	451,972	417,368
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	23,015,639	21,327,320	21,301,917
נכסים שוטפים			
מלאי בניינים למכירה	199,923	233,322	224,484
לקוחות	99,969	84,510	93,347
נכסי מסים שוטפים	9,196	10,812	10,626
חייבים, נכסי חוזה ויתרות חובה	371,156	194,652	216,864
השקעות לזמן קצר	73,600	102,174	87,113
מזומנים ושווי מזומנים	2,004,580	1,015,158	1,643,045
	2,758,424	1,640,628	2,275,479
נכסים המוחזקים למכירה, נטו	145,430	238,243	20,012
סה"כ נכסים שוטפים	2,903,854	1,878,871	2,295,491
סה"כ נכסים	25,919,493	23,206,191	23,597,408

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
<u>הון</u>			
הון מניות	69,752	66,626	69,321
פרמיה על מניות	3,764,814	3,214,310	3,697,245
קרנות הון	(1,705,607)	(934,373)	(1,183,590)
תקבולים על חשבון אופציות	-	29,755	-
יתרת עודפים	6,498,475	5,352,764	5,675,386
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	8,627,434	7,729,082	8,258,362
זכויות שאינן מקנות שליטה	32,695	31,123	31,159
סה"כ הון	8,660,129	7,760,205	8,289,521
<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	6,928,155	5,569,390	6,001,660
אגרות חוב	5,100,509	4,816,138	3,815,800
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	150,608	191,889	145,557
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	3,166	2,109	2,673
התחייבויות מסים נדחים	1,179,595	1,090,304	1,124,924
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	13,362,033	11,669,830	11,090,614
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	1,566,324	2,823,522	2,618,106
חלויות שוטפות של אגרות חוב	1,728,200	311,825	1,026,728
ספקים, זכאים ויתרות זכות	582,647	598,860	553,125
הפרשות	8,650	28,822	8,650
התחייבויות בגין מסים שוטפים	11,510	13,127	10,664
סה"כ התחייבויות שוטפות	3,897,331	3,776,156	4,217,273
סה"כ הון והתחייבויות	25,919,493	23,206,191	23,597,408

איתן בר זאב - יו"ר הדירקטוריון	אבי ברזילי - מנכ"ל	ענת דפנה – סמנכ"לית כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 11 בנובמבר, 2026

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות מהשכרת נכסים	831,487	801,193	295,072	273,427	1,086,536
הכנסות מאחזקת וניהול נכסים	303,884	285,094	112,148	101,279	383,774
הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים	(311,863)	(301,270)	(114,098)	(103,302)	(407,664)
רווח גולמי מהשכרת והפעלת נכסים	823,508	785,017	293,122	271,404	1,062,646
הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין	34,885	27,605	11,218	7,971	36,021
הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין	(29,408)	(21,986)	(9,727)	(5,881)	(26,921)
ירידת ערך מלאי	(924)	-	(924)	-	(29,930)
רווח (הפסד) גולמי מעסקאות בניה ומקרקעין	4,553	5,619	567	2,090	(20,830)
הכנסות מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT	66,118	45,652	26,905	11,115	80,864
הוצאות בגין עבודות הקמה של פרוייקטי BOT	(61,719)	(45,225)	(26,731)	(10,899)	(79,746)
רווח גולמי מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT	4,399	427	174	216	1,118
סה"כ רווח גולמי	832,460	791,063	293,863	273,710	1,042,934
עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	506,495	466,176	478,144	437,375	654,203
עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	75,898	(16,213)	20,445	(28,446)	61,564
הוצאות מכירה ושיווק	(11,733)	(11,554)	(3,356)	(3,965)	(18,169)
הוצאות הנהלה וכלליות	(112,301)	(92,111)	(42,814)	(33,738)	(134,459)
הכנסות אחרות	9,931	9,072	1,147	120	10,461
הוצאות אחרות	(15,623)	(8,087)	(4,029)	(1,361)	(12,296)
חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס	33,708	45,469	26,768	44,581	62,030
רווח תפעולי	1,318,835	1,183,815	770,168	688,276	1,666,268
הוצאות מימון	(623,136)	(546,011)	(170,120)	(186,367)	(645,126)
הכנסות מימון	322,342	112,794	22,668	16,777	153,777
הוצאות מימון, נטו	(300,794)	(433,217)	(147,452)	(169,590)	(491,349)
רווח לפני מסים על ההכנסה	1,018,041	750,598	622,716	518,686	1,174,919
מסים על ההכנסה	(202,074)	(137,077)	(110,736)	(74,896)	(237,639)
רווח נקי לתקופה	815,967	613,521	511,980	443,790	937,280
מיוחס ל:					
בעלים של החברה	812,310	610,676	508,493	441,652	933,298
זכויות שאינן מקנות שליטה	3,657	2,845	3,487	2,138	3,982
	815,967	613,521	511,980	443,790	937,280
רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.נ. המיוחס לבעלים של החברה:					
רווח בסיסי למניה (בש"ח)	19.60	15.97	12.26	11.44	24.08
רווח מדולל למניה (בש"ח)	19.60	15.83	12.26	11.35	23.83

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
רווח נקי לתקופה	815,967	613,521	511,980	443,790	937,280
רווח (הפסד) כולל אחר:					
סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:					
רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס	38,330	(17,376)	31,689	9,441	(13,237)
מימוש קרן הון מהפרשי תרגום בגין חברות מוחזקות שפורקו או נמכרו	(924)	-	(924)	-	-
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס	(564,629)	162,744	158,403	(147,355)	(93,456)
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	(527,223)	145,368	189,168	(137,914)	(106,693)
סה"כ רווח כולל לתקופה	288,744	758,889	701,148	305,876	830,587
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:					
בעלים של החברה	287,398	755,462	697,045	304,322	827,124
זכויות שאינן מקנות שליטה	1,346	3,427	4,103	1,554	3,463
	288,744	758,889	701,148	305,876	830,587

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2026

	מיוחס לבעלי מניות של החברה									
	הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר										
	אלפי ש"ח										
יתרה ליום 1 בינואר, 2026 (מבוקר)	69,321	3,697,245	-	(4,798)	20,544	(1,168,284)	(31,052)	5,675,386	8,258,362	31,159	8,289,521
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	812,310	812,310	3,657	815,967
רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס	-	-	-	38,330	-	-	-	-	38,330	-	38,330
מימוש קרן הון מהפרשי תרגום בגין חברות מוחזקות שפורקו או נמכרו	-	-	-	-	-	(924)	-	-	(924)	-	(924)
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס	-	-	-	-	-	(562,318)	-	-	(562,318)	(2,311)	(564,629)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	-	38,330	-	(563,242)	-	812,310	287,398	1,346	288,744
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	2,895	-	-	10,779	13,674	-	13,674
הנפקת מניות וכתבי אופציות	431	67,569	-	-	-	-	-	-	68,000	-	68,000
תמורה ממכירת זכויות בחברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	190	190
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2026	69,752	3,764,814	-	33,532	23,439	(1,731,526)	(31,052)	6,498,475	8,627,434	32,695	8,660,129

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025

	מיוחס לבעלי מניות של החברה									
	הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר										
	אלפי ש"ח										
יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)	65,942	3,091,234	37,300	8,439	13,572	(1,075,347)	(29,653)	4,742,088	6,853,575	29,566	6,883,141
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	610,676	610,676	2,845	613,521
הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס	-	-	-	(17,376)	-	-	-	-	(17,376)	-	(17,376)
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס	-	-	-	-	-	162,162	-	-	162,162	582	162,744
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	-	(17,376)	-	162,162	-	610,676	755,462	3,427	758,889
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	5,229	-	-	-	5,229	-	5,229
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	(1,399)	-	(1,399)	(1,870)	(3,269)
מימוש כתבי אופציות למניות	684	123,076	(7,545)	-	-	-	-	-	116,215	-	116,215
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	66,626	3,214,310	29,755	(8,937)	18,801	(913,185)	(31,052)	5,352,764	7,729,082	31,123	7,760,205

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2026									
	מיוחס לבעלי מניות של החברה									
	הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר										
	אלפי ש"ח										
יתרה ליום 1 ביולי, 2026	69,321	3,697,245	-	1,843	22,474	(1,888,389)	(31,052)	5,985,915	7,857,357	28,402	7,885,759
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	508,493	508,493	3,487	511,980
רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס	-	-	-	31,689	-	-	-	-	31,689	-	31,689
מימוש קרן הון מהפרשי תרגום בגין חברות מוחזקות שפורקו או נמכרו	-	-	-	-	-	(924)	-	-	(924)	-	(924)
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס	-	-	-	-	-	157,787	-	-	157,787	616	158,403
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	31,689	-	156,863	-	508,493	697,045	4,103	701,148
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	965	-	-	4,067	5,032	-	5,032
הנפקת מניות וכתבי אופציות	431	67,569	-	-	-	-	-	-	68,000	-	68,000
תמורה ממכירת זכויות בחברות מאוחדות לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	190	190
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2026	69,752	3,764,814	-	33,532	23,439	(1,731,526)	(31,052)	6,498,475	8,627,434	32,695	8,660,129

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025									
	מיוחס לבעלי מניות של החברה									
	הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	בלתי מבוקר										
	אלפי ש"ח										
יתרה ליום 1 ביולי, 2025	65,950	3,092,621	37,215	(18,378)	17,058	(766,414)	(31,052)	4,911,112	7,308,112	29,569	7,337,681
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	-	-	-	441,652	441,652	2,138	443,790
הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס	-	-	-	9,441	-	-	-	-	9,441	-	9,441
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס	-	-	-	-	-	(146,771)	-	-	(146,771)	(584)	(147,355)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה	-	-	-	9,441	-	(146,771)	-	441,652	304,322	1,554	305,876
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	1,743	-	-	-	1,743	-	1,743
מימוש כתבי אופציות למניות	676	121,689	(7,460)	-	-	-	-	-	114,905	-	114,905
יתרה ליום 30 בספטמבר, 2025	66,626	3,214,310	29,755	(8,937)	18,801	(913,185)	(31,052)	5,352,764	7,729,082	31,123	7,760,205

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025										
	מיוחס לבעלי מניות של החברה										
	הון מניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון אופציות למניות	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	מבוקר										
	אלפי ש"ח										
יתרה ליום 1 בינואר, 2025	65,942	3,091,234	37,300	8,439	13,572	(1,075,347)	(29,653)	4,742,088	6,853,575	29,566	6,883,141
רווח נקי לשנה	-	-	-	-	-	-	-	933,298	933,298	3,982	937,280
הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס	-	-	-	(13,237)	-	-	-	-	(13,237)	-	(13,237)
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס	-	-	-	-	-	(92,937)	-	-	(92,937)	(519)	(93,456)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה	-	-	-	(13,237)	-	(92,937)	-	933,298	827,124	3,463	830,587
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	6,972	-	-	-	6,972	-	6,972
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	(1,399)	-	(1,399)	(1,870)	(3,269)
מימוש כתבי אופציות למניות	3,379	606,011	(37,300)	-	-	-	-	-	572,090	-	572,090
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2025	69,321	3,697,245	-	(4,798)	20,544	(1,168,284)	(31,052)	5,675,386	8,258,362	31,159	8,289,521

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>					
רווח נקי לתקופה	815,967	613,521	511,980	443,790	937,280
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:					
חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(33,708)	(45,469)	(26,768)	(44,581)	(62,030)
פחת והפחתות	5,235	4,738	1,734	2,003	6,518
ירידת ערך מלאי	924	-	924	-	29,930
רווח הון ממימוש נכסים	(2,912)	-	-	-	-
הוצאות מימון שהוכרו בדוח רווח או הפסד, נטו	300,794	433,217	147,452	169,590	491,349
הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח או הפסד	202,074	137,077	110,736	74,896	237,639
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(506,495)	(466,176)	(478,144)	(437,375)	(654,203)
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(75,898)	16,213	(20,445)	28,446	(61,564)
עלות תשלום מבוסס מניות	13,674	5,229	5,032	1,743	6,972
שינוי בהטבות לעובדים לזמן ארוך	498	(3,639)	18	22	(3,039)
	(95,814)	81,190	(259,461)	(205,256)	(8,428)
שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
שינוי במלאי מקרקעין	(6,933)	(6,983)	(3,392)	(2,220)	(11,083)
שינוי בחייבים ויתרות חובה	(42,334)	(19,909)	13,192	27,478	3,234
שינוי בלקוחות	(5,641)	2,483	(13,010)	(10,982)	(9,686)
שינוי במלאי בניינים למכירה	19,552	(14,986)	2,557	(14,248)	(15,077)
שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות ובהפרשות	10,558	20,912	33,660	23,533	4,257
	(24,798)	(18,483)	33,007	23,561	(28,355)
מסים על הכנסה ששולמו, נטו	(37,244)	(43,140)	(12,945)	(11,677)	(54,590)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	658,111	633,088	272,581	250,418	845,907

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>					
השקעות והלוואות לחברות כלולות, נטו	(33,549)	(36,954)	(12,813)	114,966	(82,962)
מסים ששולמו המיוחסים לפעילות השקעה	-	(31,677)	-	-	(31,677)
תקבולים נטו ממימוש/על חשבון מכירת חברות מוחזקות	25,129	-	2,693	-	-
ריבית שנתקבלה	48,172	23,393	9,654	10,426	30,698
השקעה בנדל"ן להשקעה ומקדמות בגין רכישת נדל"ן להשקעה	(209,867)	(169,340)	(62,201)	(49,711)	(299,927)
השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה	(297,902)	(491,840)	(136,928)	(151,891)	(583,515)
תקבול בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך	29,075	22,124	1,096	16,956	50,855
רכישה והשקעות ברכוש קבוע	(75,039)	(23,362)	(34,371)	(9,220)	(31,234)
רכישות חברות שאוחדו לראשונה, נטו ממזומן שנרכש (ראו נספח א')	(1,488,708)	(86,294)	(975,454)	(86,294)	(86,294)
השקעה בנכס חוזה לזמן ארוך בגין הסכם זיכיון	(62,184)	(45,320)	(11,817)	(7,106)	(86,219)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	99,416	-	15,564	-	203,655
פרעון (השקעות ב) פקדונות, נטו	(67,679)	(21,617)	(71,858)	(9,622)	16,958
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(2,033,136)	(860,887)	(1,276,435)	(171,496)	(899,662)
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>					
תמורה ממכירת זכויות בחברות מאוחדות (מכירת זכויות למיעוט)	190	-	190	-	-
הנפקת הון מניות ואופציות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)	68,000	-	68,000	-	-
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	334,809	(272,332)	(100,316)	(167,978)	(275,682)
פרעון התחייבויות לזמן ארוך	(1,507,369)	(807,914)	(286,389)	(659,008)	(2,588,266)
פרעון אגרות חוב	(42,431)	(363,107)	(21,215)	(21,216)	(633,995)
ריבית ששולמה	(425,142)	(376,134)	(142,982)	(150,303)	(512,887)
תמורה ממימוש כתבי אופציות למניות	-	116,215	-	114,905	572,090
רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות	-	(3,269)	-	-	(14,928)
קבלת הלוואות לזמן ארוך	1,395,389	1,405,245	1,047,828	871,400	3,632,967
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)	1,954,113	297,548	418,628	-	297,548
מזומנים נטו שנבעו (שימשו ל) מפעילות מימון	1,777,559	(3,748)	983,744	(12,200)	476,847
השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(39,404)	7,220	37,327	(14,893)	(18,532)
יתרת מזומנים לנכס שסווג למוחזק למכירה	(1,595)	-	(1,595)	-	(1,000)
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	402,534	(231,547)	(20,110)	66,722	423,092
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	1,643,045	1,239,485	1,988,958	963,329	1,239,485
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	2,004,580	1,015,158	2,004,580	1,015,158	1,643,045

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
(א) רכישת חברות שאוחדו לראשונה, נטו ממזומנים שנרכשו					
נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:					
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	4,431	(6,261)	3,001	(6,261)	(6,261)
נדל"ן להשקעה	1,375,575	469,855	977,275	469,855	469,855
נדל"ן להשקעה בהקמה	35,303	-	-	-	-
מלאי	85,455	-	-	-	-
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות	-	(212,762)	-	(212,762)	(212,762)
מסים שוטפים	219	-	219	-	-
מסים נדחים	-	-	-	-	-
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים	-	(163,234)	-	(163,234)	(163,234)
התחייבויות לא שוטפות	(12,275)	-	(5,041)	-	-
התחייבויות החברה למוכר בגין רכישת החברה המאוחדת	-	(1,304)	-	(1,304)	(1,304)
	1,488,708	86,294	975,454	86,294	86,294

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1:- כללי

א. אפי נכסים בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2026, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת. הקבוצה עוסקת בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבנים מניבים בארץ ובחו"ל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. החברה הינה חברה בשליטה של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן- "ביג") המחזיקה בכ- 79.9% מההון המונפק והנפרע של החברה.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 8 במרץ 2026 (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").

ג. השפעות מבצע שאגת הארי על הפעילות העסקית של החברה

ביום 28 בפברואר 2026, החל מבצע "שאגת הארי" בתקיפה משולבת של מדינת ישראל וארצות הברית נגד איראן. בתגובה לכך איראן החלה בירי אל עבר ישראל וכן אל עבר מטרות אמריקאיות ואזרחיות במדינות המפרץ הפרסי ובמזרח התיכון ובכללן איחוד האמירויות וסעודיה. בנוסף, נפתחה חזית מול ארגון חיזבאללה וישראל פעלה בלבנון. התקיפות לעבר ישראל הסתיימו בעיקרן במהלך אפריל 2026 כאשר במהלך יוני 2026 נחתמו מזכרי הבנות בין ארצות הברית ואיראן לגבי הסכם לסיום הלחימה.

בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של התחדשות הלחימה או הסלמה בחזיתות השונות, על פעילות המשק בכללותו או על פעילותה של החברה ועל תוצאותיה, אך להערכת החברה, החשיפה של החברה למשבר המתמשך הינה נמוכה לאור איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה.

ד. לתאריך הדוח הכספי, לחברה גרעון בהון החוזר במאוחד בסך של כ- 993 מיליון ש"ח וגירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 645 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון בהון החוזר נובע מסיווג חלויות שוטפות בסך של כ- 1,008 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ח') אשר נפרעו בחודש אוקטובר 2026, מסיווג חלויות שוטפות בסך של כ- 651 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה יב') אשר צפויות להיפרע בחודש ספטמבר 2027, מהסכמי מימון שניתנו בגין נכסים מניבים באירופה ובישראל בסך של כ- 210 מיליון ש"ח וכ- 121 מיליון ש"ח בהתאמה אשר צפויים להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים, וכן מניירות ערך מסחריים בסך של כ- 776 מיליון ש"ח.

החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת על ידי מספר פעולות:

(1) לחברה קיימות מסגרות אשראי לזמן קצר אשר חלקן מובטחות כנגד נכסים מניבים בישראל בסך של כ- 930 מיליון ש"ח, אשר מתוכן, נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, אין מסגרות מנוצלות (מתוך מסגרות האשראי הלא מנוצלות, סך של כ- 320 מיליון ש"ח עומדות כנגד ניירות ערך מסחריים). החזקת מסגרות האשראי נובעת ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלף העמדת הלוואות לזמן ארוך כנגד שמירת מזומנים ופקדונות.

(2) התקשרות בהסכמי מימון חדשים של מספר הלוואות שניתנו בגין נכסים מניבים באירופה אשר צפויים להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים והמרתם להלוואות לזמן ארוך בגינם החלה החברה במגעים עם הגורמים המממנים וצופה כי היא תתקשר בהסכמים חדשים לפני מועד הפירעון הסופי.

(3) החזר כספים באמצעות מימונם מחדש של נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה.

(4) במידת הצורך גיוס הון או אגרות חוב.

בהתאם לכך, להערכת הנהלת החברה פעולות אלו בתוספת התזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות במועדן.

ה. לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים צורף הדוח הכספי של חברת הבת אפי אירופה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן- "IAS 34")

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאלו שיושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים.

ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ג. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים אושרו לפרסום על ידי הדירקטוריון ביום 11 בנובמבר 2026.

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי).

(3) להלן נתונים על שער החליפין של מטבעות חוץ ומדד המחירים לצרכן (לפי בסיס 2002):

	שער החליפין היציג של			מדד בישראל	
	האירו	קורונה צ'כית	זלוטי פולני	מדד ידוע	מדד בגין
	(ש"ח ל-1 אירו)	(ש"ח ל-1 קורונה)	(ש"ח ל-1 זלוטי)	נקודות	נקודות
תאריך הדוחות הכספיים:					
ליום 30 בספטמבר 2026	3.4752	0.142	0.796	149.74	149.03
ליום 30 בספטמבר 2025	3.8807	0.159	0.909	147.47	146.63
ליום 31 בדצמבר 2025	3.7455	0.155	0.887	146.63	146.63
שיעורי השינוי:	%	%	%	%	%
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה:					
ליום 30 בספטמבר 2026	(7.2)	(8)	(10.3)	2.1	1.6
ליום 30 בספטמבר 2025	2.2	5.7	2.5	3	2.6
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:					
ליום 30 בספטמבר 2026	2.4	1.6	0.7	1	1.3
ליום 30 בספטמבר 2025	(1.9)	(0.2)	(2.5)	1.4	0.5
לשנה שהסתיימה:					
ביום 31 בדצמבר 2025	(1.3)	2.5	-	2.4	2.6

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשוויו ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס.

במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו, את התקדמות הבניה ושינויים אחרים בשוק הנדל"ן הרלוונטי כגון מחירי השכירות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, ליום 30 בספטמבר 2026, עבור מרבית מנכסי החברה התבססה החברה על הערכות שווי שבוצעו לאותו מועד על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו, וכן בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים (רמה 3).

בעקבות זאת החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 רווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של 506,495 אלפי ש"ח ו-478,144 אלפי ש"ח, בהתאמה, וכן רווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו בסך של 75,898 אלפי ש"ח ו- 20,445 אלפי ש"ח, בהתאמה.

<u>פרטים בדבר מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה</u>

השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה נקבע על בסיס הערכות שווי המבוצעות, בהתאם למאפייני הנכס ולשיטות ההערכה המקובלות בשוק הרלוונטי, באמצעות שיטת היוון ההכנסות, מודל היוון תזרימי מזומנים (DCF) או גישת ההשוואה, לפי העניין.

הנתונים העיקריים שאינם ניתנים לצפייה והמשמשים בקביעת השווי ההוגן משתנים בהתאם לשיטת ההערכה שיושמה. לפיכך, נתונים המשמשים בשיטות הערכה שונות אינם בהכרח בני השוואה. כך, שיעור ההיוון המשמש בשיטת היוון ההכנסות אינו בר-השוואה באופן ישיר לשיעור הניכיון המשמש במודל DCF. במודל DCF מובאות בחשבון באופן מפורש הנחות בדבר התפתחות דמי השכירות במסגרת תזרימי המזומנים החזויים, בעוד שבשיטת היוון ההכנסות הנחות אלה מגולמות בשיעור ההיוון.

בשנת 2026 הוערכו נכסי המשרדים והמסחר ברומניה באמצעות מודל היוון תזרימי המזומנים (DCF), ואילו נכסי הדיור להשכרה הוערכו באמצעות גישת ההשוואה. הנתונים ליום 31 בדצמבר 2025 משקפים את שיטת ההערכה ששימשה לקביעת השווי ההוגן באותו מועד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים (המשך)

מדינה	שימוש בנכס	שיטת הערכה	נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 31 בדצמבר 2025
צ'כיה	משרדים	שיטת היוון ההכנסות	שיעור היוון ממוצע משוקלל (%)	6.3	6.4
	דיור להשכרה	שיטת היוון ההכנסות	שיעור היוון ממוצע משוקלל (%)	4.8	4.8
רומניה	משרדים	שיטת היוון תזרימי מזומנים (בשנת 2025: שיטת היוון ההכנסות)	שיעור ניכיון ממוצע משוקלל (%)	9.5	-
			שיעור היוון לתום תקופה, ממוצע משוקלל (%)	7.5	-
			שיעור היוון ממוצע משוקלל (%)	8.0	8.0
	מסחר	שיטת היוון תזרימי מזומנים (בשנת 2025: שיטת היוון ההכנסות)	שיעור ניכיון ממוצע משוקלל (%)	9.4	-
			שיעור היוון לתום תקופה, ממוצע משוקלל (%)	7.4	-
			שיעור היוון ממוצע משוקלל (%)	7.5	7.8
	דיור להשכרה	גישת ההשוואה (בשנת 2025: שיטת היוון ההכנסות)	מחיר למ"ר (אירו)	3,300	-
			שיעור היוון ממוצע משוקלל (%)	-	6.1
סרביה	משרדים	שיטת היוון ההכנסות	שיעור היוון ממוצע משוקלל (%)	8.0	8.0
	מסחר	שיטת היוון ההכנסות	שיעור היוון ממוצע משוקלל (%)	8.0	7.5
	דיור להשכרה	גישת ההשוואה	מחיר למ"ר (אירו)	4,650	4,650
פולין	משרדים	שיטת היוון ההכנסות	שיעור היוון ממוצע משוקלל (%)	7.3	7.3
	דיור להשכרה	גישת ההשוואה	מחיר למ"ר (אירו)	3,460–7,390 (4,640)	3,400–7,200 (4,415)
בולגריה	משרדים	שיטת היוון ההכנסות	שיעור היוון ממוצע משוקלל (%)	- (**)	9.4
ישראל	משרדים	שיטת היוון ההכנסות	שיעור היוון ממוצע משוקלל (%)	6.5	6.6
	דיור להשכרה	שיטת היוון ההכנסות	שיעור היוון ממוצע משוקלל (%)	5	5

(*) שיעור היוון ממוצע משוקלל המוצג בשנת 2026 בקשר לנכסים ברומניה נגזר מתוצאת שיטת היוון תזרימי מזומנים וחושב על ידי שמאים חיצוניים. שיעור היוון זה מהווה את המדד המקביל ביותר לשיעור ההיוון המשוקלל המשמש בהערכות שווי לפי שיטת היוון ההכנסות (investment method). נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הנכסים ברומניה הוערכו לפי שיטת היוון ההכנסות ושיעור ההיוון המשוקלל הוא השיעור שיושם לאותו מועד.
(**) נכון ליום 30 בספטמבר 2026 הנכס בבולגריה מסווג בסעיף נכסים מוחזקים למכירה והשווי ההוגן הועמד על מחיר המכירה הצפוי, בהתאם לא מוצג שיעור היוון משוקלל.

להלן פרטים בדבר מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה:

מדינה	שימוש בנכס	שיטת הערכה	נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	ליום 30 בספטמבר 2026	ליום 31 בדצמבר 2025
רומניה	משרדים	שיטת החילוץ (גישת היוון הכנסות) (בשנת 2025: שיטת החילוץ בגישת היוון ההכנסות)	שיעור ניכיון ממוצע משוקלל (%)	9.1	-
			שיעור היוון לתום תקופה,ממוצע משוקלל (%)	7.1	-
			שיעור היוון ממוצע משוקלל (%)	-	7.6
	דיור להשכרה	שיטת החילוץ בגישת השוואה בשנת 2025: שיטת החילוץ בגישת היוון ההכנסות	מחיר למ"ר (אירו)	3,500	-
			שיעור היוון ממוצע משוקלל (%)	-	5.8
סרביה	משרדים	שיטת החילוץ (גישת היוון ההכנסות)	שיעור היוון ממוצע משוקלל (%)	8.2	8.3
צ'כיה	דיור להשכרה	שיטת החילוץ (גישת היוון ההכנסות)	שיעור היוון ממוצע משוקלל (%)	4.7	-
פולין	דיור להשכרה	שיטת החילוץ (גישת היוון ההכנסות)	שיעור היוון ממוצע משוקלל (%)	6.3	-
		שיטת החילוץ (גישת ההשוואה)	מחיר למ"ר (אירו)	-	4,220–9,370 (8,120)
ישראל	משרדים	שיטת החילוץ (גישת היוון ההכנסות)	שיעור היוון ממוצע משוקלל (%)	6.26	6.52

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בהמשך למפורט בבאור 3 א' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בדבר תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש"), נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה מצויה בהליך בחינת כלל השפעות התקן החדש, לרבות השפעות התיקונים לתקנים אחרים שנכללו במסגרתו, על דוחותיה הכספיים ועל הגילויים הנכללים בהם. בהתבסס על תוצאות הבחינה שבוצעה עד כה, החברה מעריכה כי ההשפעות המהותיות הצפויות של התקן החדש על הדוחות הכספיים המאוחדים הן כדלקמן:

החברה בחנה את הוראות התקן החדש בדבר פעילות עסקית עיקרית מוגדרת והגיעה למסקנה כי בהתבסס על אופי הפעילות העסקית של החברה היא עומדת בהגדרת פעילות עסקית עיקרית של השקעה בנכסי נדל"ן מניב. בהתאם לכך, הכנסות והוצאות בגין הנדל"ן המניב, לרבות רווחים או הפסדים בגין שינויים בשווי הוגן של הנדל"ן האמור, אשר היו מסווגים בקטגוריית השקעה אלמלא מסקנה זו, יסווגו החל ממועד יישום התקן החדש בקטגוריה תפעולית בדומה לרווח התפעולי כיום.

- **סיכומי ביניים-** כיום, החברה מציגה בדוח על הרווח או הפסד סיכום ביניים של רווח (הפסד) גולמי, רווח (הפסד) תפעולי, רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה (הטבת מס) ורווח (הפסד) נקי. לאחר יישום התקן החדש, החברה תמשיך להציג את הסיכומי ביניים כאמור בתוספת רווח (הפסד) לפני מימון ומסים על הכנסה.
- **חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות משותפות -** כיום, החברה מסווגת את חלקה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני כחלק מהרווח התפעולי. לאחר יישום התקן החדש, חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות ועסקאות משותפות יסווג בקטגוריית ההשקעה.
- **חייבים בגין הסדר זיכיון למתן שירות -** כיום, החברה מסווגת הכנסות מימון מחייבים בגין הסדרי זיכיון למתן שירות בסעיף הכנסות מימון. לאחר יישום התקן החדש, הכנסות מימון כאמור לעיל יסווגו ככלל הפעילות בקטגוריה התפעולית.
- **הכנסות מימון ממזומנים ושווי מזומנים, פקדונות והשקעות לזמן קצר ולזמן ארוך -** כיום, החברה מסווגת הכנסות מימון ממזומנים ושווי מזומנים, פקדונות והשקעות לזמן קצר ולזמן ארוך בסעיף הכנסות מימון. לאחר יישום התקן החדש, הכנסות מימון כאמור יסווגו בקטגוריית השקעה.
- **הפרשי שער בגין יתרה כספית בין-חברתית של נכס או התחייבות שאינה חלק מההשקעה נטו בפעילות חוץ -** כיום, החברה מסווגת הכנסות (הוצאות) מהפרשי שער בגין יתרה כספית בין-חברתית של נכס או התחייבות שאינה חלק מההשקעה נטו בפעילות חוץ בסעיף הכנסות (הוצאות) מימון. לאחר יישום התקן החדש, בכוונת החברה לבחור במדיניות חשבונאית לפיה הפרשי השער כאמור יסווגו בקטגוריית השקעה בהתאם לאותה קטגוריה טרם ביטול היתרות הבין חברתיות.
- **רווחים או הפסדים ממכשירים פיננסיים נגזרים המשמשים לניהול סיכונים** - כיום, החברה מסווגת רווחים והפסדים ממכשירים פיננסיים נגזרים המשמשים לצורך גידור סיכוני מטבע ש"ח/אירו הנובעים מהשקעה בחברת הבת המאוחדת אפי אירופה בסעיף הכנסות מימון (הוצאות מימון). לאחר יישום התקן החדש, רווחים או הפסדים משערוך מכשירים נגזרים אלו יסווגו בקטגוריה התפעולית.
- **השפעות על הסיווג בדוח על תזרימי מזומנים-** לאחר יישום התקן החדש, נקודת המוצא להצגת דוח תזרימי מזומנים תהיה הרווח התפעולי בעוד שלפני יישום התיקונים הללו, נקודת המוצא היא הרווח הנקי. כתוצאה מהשינוי יעודכנו פריטי ההתאמות הנדרשים בתזרים מפעילות שוטפת. החברה תסווג תזרימי מזומנים מריבית שהתקבלה ומריבית ששולמה במסגרת פעילות השקעה ופעילות מימון בהתאמה כפי שהיא מסווגת כיום, לפני יישום התקן החדש.
- **מדדי ביצוע ניהוליים-** החברה בוחנת את כלל המדדים המפורסמים על ידה מחוץ לדוחות הכספיים על מנת לקבוע האם הם עונים להגדרת מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה בהתאם להוראות התקן החדש. החברה מעריכה כי היא תידרש לתת גילוי בדבר מדדי הביצוע הבאים: FFO לפי גישת ההנהלה, NOI מאוחד חלק חברה ו- NOI מאוחד חלק חברה מנכסים זהים בתקופה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כמו כן החברה בחנה את השפעת יישום התקן החדש על אמות המידה הפיננסיות שהיא נדרשת לעמוד בהן והגיעה למסקנה שההצגה לפי התקן החדש אינה משפיעה על אמות המידה הפיננסיות של החברה. כמו כן להערכת החברה יישום התקן החדש אינו צפוי להשפיע באופן מהותי על מנגנוני התגמול לנושאי משרה ולעובדים המבוססים על נתונים או על מדדים חשבונאיים.

ההשפעות המתוארות לעיל הינן בהתאם לבחינה שבוצעה נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים. החברה ממשיכה לבחון את ההשפעות האפשריות של יישום התקן החדש והתיקונים הנלווים לו ויתכן כי עד למועד האימוץ לראשונה מסקנות הבחינה יעודנו או ישונו מהמתואר לעיל.

באור 3: - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שווים ההוגן:

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקרוב לשווים ההוגן.

השווי ההוגן של מכשירים פיננסים נסחרים בשוק פעיל (אגרות חוב של החברה סדרות ח', י', יב'- יח'), חושב על פי שערי הסגירה המצוטטים בבורסה לניירות ערך בתל אביב לימים 30 בספטמבר 2026 ו- 2025 ו- 31 בדצמבר 2025, בהתאמה, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר באותו מועד.

השווי ההוגן של מכשירים פיננסים שאינם נסחרים נאמד באמצעות מודלים מקובלים לתמחור, כגון ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהוונים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים, להערכת הנהלת החברה, המשקפת את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי. לפרטים נוספים בקשר למדידה ראו באור 29 ה' לדוחות הכספיים השנתיים.

	ערך בספרים		
	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות פיננסיות:			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	7,702,280	7,725,561	8,163,588
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות	6,868,223	5,152,107	4,872,599

	שווי הוגן		
	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
התחייבויות פיננסיות:			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	7,728,426	7,902,987	8,303,283
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות	6,913,217	5,132,516	4,926,130

באור 3: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות כוללות חוזים להחלפת ריבית המיועדים על ידי הקבוצה לגידור תזרים מזומנים וכן עסקאות החלפת מטבע (Cross Currency Swap) שאינן מיועדות על ידי הקבוצה לגידור תזרימי המזומנים. מכשירים אלו נמדדים כולם בהתאם לרמת מדרג 2 בהיררכית השווי ההוגן, (בהתבסס על נתונים נצפים בקשר לשערי החליפין והריבית שאינם מחירים מצוטטים). המכשירים הפיננסיים הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בהתאם לשווים ההוגן. להלן השווי ההוגן של המכשירים הפיננסים:

	שווי הוגן		
	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכס פיננסי:			
עסקאות החלפת מטבע אירו-ש"ח	301,003	40,453	94,189
חוזים להחלפת ריבית אירו משתנה לריבית אירו קבועה	64,639	9,295	12,450
התחייבות פיננסית:			
חוזים להחלפת ריבית אירו משתנה לריבית אירו קבועה	591	16,432	11,754
חוזים להחלפת ריבית ש"ח משתנה לריבית קבועה צמודת מדד	-	21,143	23,851
עסקאות החלפת מטבע אירו-ש"ח	-	11,413	-

השווי ההוגן נאמד לפי ההפרש המהוון של תזרימי המזומנים שבין הריבית הקבועה שמשלמת החברה והריבית המשתנה הצפויה להתקבל על פי עקום הריבית באותו מועד דיווח ובעסקת החלפת מטבע ההפרש המהוון של תזרימי המזומנים שבין התשלום באירו שהחברה צפויה לשלם והתשלום בש"ח שהחברה צפויה לקבל על פי ההפרש בין שער החליפין הצפוי ביום מימוש החוזה (תוך שימוש בעקומי ריבית יורו ושקל למועד החישוב) לשער שנקבע ביום גיבוש העסקה.

באור 4: - דיווח מגזרי

לתיאור מגזרי הפעילות של החברה, ראו באור 30 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2026							
	צ'כיה	סרביה	רומניה	פולין	אחרות	סה"כ אירופה	ישראל	סה"כ
	בלתי מבוקר							
	אלפי ש"ח							
הכנסות המגזר	124,485	185,386	462,297	144,254	24,583	941,005	305,300	1,246,305
רווח גולמי מגזרי	85,573	133,600	336,645	91,852	8,803	656,473	175,987	832,460
תוצאות המגזר	122,545	267,210	630,586	143,041	15,083	1,178,465	185,365	1,363,830
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו								33,708
הוצאות שלא הוקצו למגזרים								(78,703)
רווח תפעולי								1,318,835
הוצאות מימון								(623,136)
הכנסות מימון								322,342
רווח לפני מסים על ההכנסה								1,018,041
מסים על הכנסה								(202,074)
רווח נקי לתקופה								815,967
מידע נוסף:								
הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים	88,012	132,696	334,975	99,194	7,247	662,124	169,363	831,487
הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין	-	-	-	662	11,442	12,104	22,781	34,885
הכנסות מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT	-	-	-	-	-	-	66,118	66,118
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	37,517	137,161	295,339	55,065	6,784	531,866	50,527	582,393
הפחתת מלאי למחיר מימוש	-	-	(924)	-	-	(924)	-	(924)
	ליום 30 בספטמבר 2026							
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	2,561,323	2,959,418	7,148,042	2,385,548	12,507	15,066,838	4,858,380	19,925,218
מלאי דירות ומקרקעין	127,244	87,109	195,761	33,584	90,628	534,326	143,750	678,076
סך הכל	2,688,567	3,046,527	7,343,803	2,419,132	103,135	15,601,164	5,002,130	20,603,294

באור 4: - <u>דיווח מגזרי</u> (המשך)

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025							
	צ'כיה	סרביה	רומניה	פולין	אחרות	סה"כ אירופה	ישראל	סה"כ
	בלתי מבוקר							
	אלפי ש"ח							
הכנסות המגזר	131,780	183,622	458,007	94,170	38,070	905,649	262,967	1,168,616
רווח גולמי מגזרי	91,274	131,222	338,389	51,551	12,322	624,758	166,305	791,063
תוצאות המגזר	122,850	357,614	482,060	85,053	16,250	1,063,827	142,384	1,206,211
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו								45,469
הוצאות שלא הוקצו למגזרים								(67,865)
רווח תפעולי								1,183,815
הוצאות מימון								(546,011)
הכנסות מימון								112,794
רווח לפני מסים על ההכנסה								750,598
מסים על הכנסה								(137,077)
רווח נקי לתקופה								613,521
מידע נוסף:								
הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים	94,174	132,271	335,532	61,182	7,490	630,649	170,544	801,193
הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין	-	-	-	75	27,530	27,605	-	27,605
הכנסות מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT	-	-	-	-	-	-	45,652	45,652
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	32,256	229,716	146,225	33,718	6,512	448,427	1,536	449,963

	ליום 30 בספטמבר, 2025							
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	2,280,226	2,939,180	6,419,314	2,590,918	141,101	14,370,739	4,345,930	18,716,669
מלאי דירות ומקרקעין	135,141	-	219,562	38,465	142,472	535,640	149,654	685,294
סך הכל	2,415,367	2,939,180	6,638,876	2,629,383	283,573	14,906,379	4,495,584	19,401,963

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2026							
	צ'כיה	סרביה	רומניה	פולין	אחרות	סה"כ אירופה	ישראל	סה"כ
	בלתי מבוקר							
	אלפי ש"ח							
הכנסות המגזר	45,857	63,416	173,374	48,270	6,192	337,109	109,381	446,490
רווח גולמי מגזרי	32,569	46,030	123,865	31,009	2,559	236,032	57,831	293,863
תוצאות המגזר	66,790	179,139	419,843	88,566	7,584	761,922	12,625	774,547
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו								26,768
הוצאות שלא הוקצו למגזרים								(31,147)
רווח תפעולי								770,168
הוצאות מימון								(170,120)
הכנסות מימון								22,668
רווח לפני מסים על ההכנסה								622,716
מסים על הכנסה								(110,736)
רווח נקי לתקופה								511,980
מידע נוסף:								
הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים	33,197	45,665	123,546	33,261	2,558	238,227	56,845	295,072
הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין	-	-	-	513	2,605	3,118	8,100	11,218
הכנסות מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT	-	-	-	-	-	-	26,905	26,905
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	34,248	133,821	296,345	59,593	6,784	530,791	(32,202)	498,589
הפחתת מלאי למחיר מימוש	-	-	(924)	-	-	(924)	-	(924)
	ליום 30 בספטמבר 2026							
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	2,561,323	2,959,418	7,148,042	2,385,548	12,507	15,066,838	4,858,380	19,925,218
מלאי דירות ומקרקעין	127,244	87,109	195,761	33,584	90,628	534,326	143,750	678,076
סך הכל	2,688,567	3,046,527	7,343,803	2,419,132	103,135	15,601,164	5,002,130	20,603,294

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2025							
	צ'כיה	סרביה	רומניה	פולין	אחרות	סה"כ אירופה	ישראל	סה"כ
	בלתי מבוקר							
	אלפי ש"ח							
הכנסות המגזר	43,511	60,302	159,771	32,856	11,262	307,702	86,210	393,912
רווח גולמי מגזרי	30,981	43,978	118,499	19,326	4,361	217,145	56,565	273,710
תוצאות המגזר	56,206	275,409	270,173	46,892	10,139	658,819	10,138	668,957
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו								44,581
הוצאות שלא הוקצו למגזרים								(25,262)
רווח תפעולי								688,276
הוצאות מימון								(186,367)
הכנסות מימון								16,777
רווח לפני מסים על ההכנסה								518,686
מסים על הכנסה								(74,896)
רווח נקי לתקופה								443,790
מידע נוסף:								
הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים	31,622	45,251	113,481	22,590	2,499	215,443	57,984	273,427
הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין	-	-	-	-	7,971	7,971	-	7,971
הכנסות מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT	-	-	-	-	-	-	11,115	11,115
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	25,406	233,049	151,960	29,601	6,512	446,528	(37,599)	408,929
	ליום 30 בספטמבר, 2025							
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	2,280,226	2,939,180	6,419,314	2,590,918	141,101	14,370,739	4,345,930	18,716,669
מלאי דירות ומקרקעין	135,141	-	219,562	38,465	142,472	535,640	149,654	685,294
סך הכל	2,415,367	2,939,180	6,638,876	2,629,383	283,573	14,906,379	4,495,584	19,401,963

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025							
	צ'כיה	סרביה	רומניה	פולין	אחרות	סה"כ אירופה	ישראל	סה"כ
	מבוקר							
	אלפי ש"ח							
הכנסות המגזר	177,769	247,374	616,067	136,061	49,110	1,226,381	371,275	1,597,656
רווח גולמי מגזרי	121,135	175,500	457,081	77,340	(12,259)	818,797	224,137	1,042,934
תוצאות המגזר	167,142	397,517	593,550	107,720	(10,795)	1,255,134	450,260	1,705,394
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו								62,030
הוצאות שלא הוקצו למגזרים								(101,156)
רווח תפעולי								1,666,268
הוצאות מימון								(645,126)
הכנסות מימון								153,777
רווח לפני מסים על ההכנסה								1,174,919
מסים על הכנסה								(237,639)
רווח נקי לשנה								937,280
מידע נוסף:								
הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים	124,865	177,333	454,364	90,557	9,938	857,057	229,479	1,086,536
הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין	868	-	-	74	35,079	36,021	-	36,021
הכנסות מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT	-	-	-	-	-	-	80,864	80,864
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה	46,711	227,207	142,667	30,773	6,511	453,869	261,898	715,767
הפחתת מלאי למחיר מימוש	-	-	-	-	(29,930)	(29,930)	-	(29,930)
	ליום 31 בדצמבר, 2025							
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	2,162,708	2,901,942	6,239,074	2,542,532	136,435	13,982,691	4,624,124	18,606,815
מלאי דירות ומקרקעין	131,834	-	211,932	37,616	105,495	486,877	154,975	641,852
סך הכל	2,294,542	2,901,942	6,451,006	2,580,148	241,930	14,469,568	4,779,099	19,248,667

באור 5: - <u>אירועים מהותיים בתקופת הדיווח</u>

א. ביום 19 בינואר 2026, במסגרת של הצעה לציבור ביצעה החברה הרחבה של אגרות חוב שקליות (סדרה יז') ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 748.3 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 700 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יז'). הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 5.4 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין ההרחבה הינו כ- 4.5% לשנה.

במקביל להרחבת אגרות חוב (סדרה יז') החברה התקשרה במהלך ינואר 2026 עם מספר תאגידים בנקאיים בעסקאות החלפת מטבע (Cross Currency Swap להלן: "עסקאות ההחלפה") בסך של 700 מיליוני ש"ח בתמורה לסך של כ- 188.4 מיליוני אירו (להלן: "סכום הקרן באירו") לפי שער חליפין ממוצע של כ- 3.72 ש"ח ל- 1 אירו. בהתאם לעסקאות ההחלפה החברה תשלם לתאגידים הבנקאיים את סכומי הקרן באירו הנושאים ריבית בשיעור של כ- 5.2% לשנה ומנגד התאגידים הבנקאיים ישלמו לחברה את סכומי הקרן בש"ח הנושאים ריבית בשיעור של 5.5% לשנה בהתאם ללוח סילוקין הזהה ליתרת לוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה יז').

ב. ביום 26 בינואר 2026 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של עד 800,100 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (וזאת מכח תוכנית אופציות של החברה) (ולרבות כתבי אופציה למנכ"ל). בהתאם, ביום 3 במרץ 2026 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת בכובעה כועדת התגמול ואישור דירקטוריון החברה) את עדכון שכרו של מנכ"ל החברה לפיו שכרו החודשי של מנכ"ל החברה יעמוד על 181 אלפי ש"ח (צמוד למדד). בנוסף, באותו המועד אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורים של ועדת הביקורת ושל דירקטוריון החברה) הקצאה של 150 אלף כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה ("כתבי האופציה למנכ"ל"). כתבי האופציה למנכ"ל הוקצו לטובת נאמן במהלך חודש מרץ 2026.

שליש מכמות כתבי האופציה למנכ"ל תהיה ניתנת למימוש כעבור שנתיים מיום ההקצאה (כהגדרתו בתוכנית האופציות), שליש מכמות כתבי האופציה למנכ"ל, תהיה ניתנת למימוש כעבור 3 שנים מיום ההקצאה ושליש מכמות כתבי האופציה למנכ"ל תהיה ניתנת למימוש כעבור 4 שנים מיום ההקצאה. כל מנה תהיה ניתנת למימוש לתקופה של שנה אחת מהמועד שבו תבשיל.

עלות ההטבה הגלומה בכתבי האופציה למנכ"ל, על פי המודל הבינומי בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם, הסתכמה לסך של כ- 7.3 מיליון ש"ח. סכום זה יוכר כהוצאה ברווח והפסד על פני תקופת ההבשלה של כל מנה.

להלן ההנחות העיקריות שהיוו בסיס בחישוב עלות ההטבה:

מחיר מניה (בש"ח)	225.7
מחיר מימוש (בש"ח)	237.12 (לא צמוד)
סטיית תקן שנתית (באחוזים)	30.21%-27.41%
ריבית חסרת סיכון נקבעה בטווח של	3.51%-3.42%
משך החיים הצפוי של כתבי האופציה (בשנים)	2-5

עוד יצוין, כי בהתבסס על אישור הדירקטוריון מיום 26 בינואר 2026, במהלך שנת 2026 הקצתה החברה לטובת נאמן 598,600 כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה בחברה ובחברות בנות שלה, ניתנים למימוש בשלוש מנות ("האופציות"). האופציות יהיו ניתנות למימוש כדלקמן: שליש בתום שנתיים ממועד הענקתן, שליש בתום 3 שנים ממועד הענקתם והשליש הנותרים בתום 4 שנים ממועד הענקתן.

עלות ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור, על פי המודל הבינומי בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם, הסתכמה לסך של כ- 38.4 מיליון ש"ח. סכום זה יוכר כהוצאה ברווח והפסד על פני תקופת ההבשלה של כל מנה.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

להלן ההנחות העיקריות שהיוו בסיס בחישוב עלות ההטבה:

מחיר מניה ביום המסחר שקדם ליום החלטת הדירקטוריון הינו 241.1 ש"ח
מחיר מימוש (בש"ח) 237.12 ש"ח
סטיית תקן שנתית (באחוזים) 30.03%
ריבית חסרת סיכון נקבעה על 3.66%.
משך החיים הצפוי של כתבי האופציה (בשנים) 2-5

ג. ביום 15 בינואר 2026 מכרה אפי אירופה את מלוא החזקותיה בחברה בת צ'כית, המחזיקה בזכויות חכירה על נכס משרדים ומסחר בפראג צ'כיה, תמורת כ- 6.1 מיליון אירו (כ- 22 מיליון ש"ח).

ד. במהלך חודש פברואר 2026 קיבלה החברה מרשות ניירות ערך היתר לפרסום תשקיף מדף להצעת ניירות ערך של החברה. בהתאם החברה פרסמה את תשקיף המדף ביום 8 בפברואר 2026.

ה. ביום 25 בפברואר 2026 חתמה אפי אירופה על הסכם מקדמי למכירת נכס בוורשה, פולין בשם Nowy Swiat בתמורה לסך של כ- 60 מיליון זלוטי (כ- 51 מיליון ש"ח). העסקה הושלמה במהלך חודש יוני 2026 לאחר קבלת מלוא התמורה.

ו. ביום 12 במאי 2026 אפי אירופה התקשרה עם מספר חברות שאינן קשורות לחברה ("המוכרות") בהסכם לרכישת חברה קפריסאית המחזיקה בחברה סרבית בבעלות מלאה המחזיקה מקרקעין בבלגרד, סרביה בשטח כולל של כ- 75 אלפי מ"ר וזאת בתמורה כוללת של כ- 25 מיליון אירו (כ- 85 מיליון ש"ח). בכוונת החברה לפתח על המקרקעין פרויקט מגורים למכירה בשטח בניה כולל של כ- 164 אלפי מ"ר.

ז. ביום 21 במאי 2026 אפי אירופה התקשרה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות (100%) בשמונה חברות המאוגדות ברומניה אשר מחזיקות בשישה מרכזי קניות מסחריים פתוחים ברומניה, בשטח כולל של כ- 126 אלפי מ"ר (להלן: "הפורטפוליו"). שווי הנכסים לצורך חישוב התמורה נקבע על סך של כ- 297.5 מיליון אירו (כ- 1,040 מיליון ש"ח), ולאחר התאמות מחיר מוסכמות, נקבע שהמוכרת זכאית לתמורה כוללת של כ- 282 מיליון אירו (כ- 975 מיליון ש"ח) (להלן: "התמורה"). ביום 8 ביולי 2026 הושלמה העסקה וזאת לאחר שהתמורה שולמה במלואה ע"י מספר חברות בת רומניות בבעלות מלאה של אפי אירופה ("הרוכשות").

הרכישה טופלה כעסקת רכישה של נכסים והתחייבויות לאור העובדה כי אין מדובר בצירוף עסקים בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי- IFRS 3 לאור אי עמידתו של הפרויקט שנרכש בכללותו בהגדרת 'עסק'. על כן התמורה הוקצתה לנכסים והתחייבויות שנרכשו על בסיס השווי ההוגן היחסי של כל אחד מהם במועד הרכישה וכן לא הוכרו מסים נדחים ברכישה.

ח. ביום 26 במאי 2026 חתמה אפי אירופה על הסכם מקדמי למכירת נכס בוורשה, פולין, בתמורה לסך של כ- 30.7 מיליון זלוטי (כ- 24.2 מיליון ש"ח). בהתאם לכך, נכון ליום 30 בספטמבר 2026 הנכס מוצג בסעיף נכסים המוחזקים למכירה. העסקה הושלמה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי לאחר קבלת מלוא התמורה במהלך חודש אוקטובר 2026.

ט. ביום 28 במאי, 2026 נערכו 2 מכרזים ציבוריים, במסגרתם גייסה החברה 800 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 800 מיליון ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה יח') וכן 450 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 450 מיליון ש"ח ע.נ ניירות ערך מסחריים (סדרה 6).

הריבית על אג"ח (סדרה יח') נקבעה בשיעור של 4.48% לשנה, שקלי, לא צמוד. אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 6 תשלומים שנתיים לא שווים שסכומי הקרן שלהן ישולמו לפי החלוקה כדלקמן: א. 10% מיתרת הקרן תשולם ביום 30 בנובמבר 2029. ב. שני תשלומים בסך של 15% מיתרת הקרן, כל אחד, ישולמו ביום 30 בנובמבר 2030 וביום 30 בנובמבר 2031 ו- ג. שלושה תשלומים בסך של 20% מיתרת הקרן, כל אחד, ישולמו ביום 30 בנובמבר 2032 ביום 30 בנובמבר 2033 וביום 30 בנובמבר 2034. שיעור הריבית האפקטיבית הינו כ- 4.6%. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 6.3 מיליון ש"ח.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

הקרן והריבית בגין ניירות הערך המסחריים (סדרה 6) יפרעו יחדיו וישולמו בתשלום יחיד ביום 27 במאי 2027. ניירות הערך המסחריים שקליים, לא צמודים והקרן תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתקופת הריבית בתוספת מרווח של 0.27%.

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') של החברה והנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') (להלן: "הנאמן"), התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

1. יחס הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 22%.

2. יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (כאשר בחישוב ההון ייכללו יתרות המסים הנדחים).

3. כמו כן, התחייבה החברה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי למאזן שיחושב על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ-24% ו/או יחס החוב ל- CAP על בסיס מאוחד יעלה על 70%.

ביום 16 בספטמבר, 2026 ביצעה החברה במסגרת של הצעה לציבור הרחבה של אגרות חוב שקליות (סדרה יח') ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 422.2 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 422.2 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יח'). הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין ההרחבה הינו כ- 4.9% לשנה.

י. ביום 3 ביוני 2026 אפי אירופה וחברה בת סרבית בה היא מחזיקה, שבבעלותה פרויקט סקייליין בבלגרד (להלן יחד: "הלוות") התקשרו בהסכם עם שני תאגידים בנקאיים זרים (להלן: "המלווים") לקבלת הלוואות בסך כולל של כ- 71.2 מיליון אירו, שישמשו בחלקן לפרעון של ההלוואה הקיימת המיוחסת לפרויקט סקייליין (כ- 48 מיליון אירו) (להלן: "ההלוואה").

כל הלוואה תעמוד למשך תקופה של 5 שנים ותישא ריבית שנתית בשיעור של יוריבור 3 חודשים בתוספת מרווח מקובל בשוק. הלוות התחייבו לבצע עסקת גידור לריבית ביחס ל- 70% מסכום ההלוואה למשך תקופת ההלוואה. מדי שנה יפרעו הלוות 3% מקרן ההלוואה (בתשלומים רבעוניים) בצירוף תשלומי הריבית, ואילו יתרת סכום ההלוואה תיפרע במועד הפירעון הסופי. מועד תום תקופת מסגרת האשראי הינו ביום 30 במאי 2031.

להבטחת פירעון ההלוואה (קרן וריבית) יהיו רשומים לטובת המלווים, בין השאר, שעבודים על מניות החברה הבת הסרבית ועל כל נכסיה.

יא. ביום 22 ביוני 2026 התקשרה אפי אירופה בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי בישראל להעמדת מסגרת אשראי בסך של 50 מיליון אירו (כ- 170 מיליון ש"ח). נכון ליום 30 בספטמבר 2026 ההלוואה הועמדה במלואה. ההלוואה שהועמדה נושאת ריבית שנתית בשיעור של יוריבור לשלושה חודשים בתוספת מרווח מקובל בשוק. מועד הפירעון הסופי של ההלוואה הינו ביום 30 ביוני 2029.

יב. בהמשך לאמור בבאור 7 ב' (3) לדוחות הכספיים השנתיים בנוגע להתקשרות אפי אירופה וחברת בת שלה בהסכם לרכישת 100% ממספר חברות המחזיקות בפרויקט משרדים הידוע בשם פורט 7 והקרקעות המיועדות לפיתוח הצמודות לו בפראג צ'כיה, ביום 30 ביוני 2026 העסקה הושלמה ואפי אירופה וחברת הבת שילמו את התמורה בסך של כ- 126 מיליון אירו (כ- 428 מיליון ש"ח).

הרכישה טופלה כעסקת רכישה של נכסים והתחייבויות לאור העובדה כי אין מדובר בצירוף עסקים בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי- IFRS 3 לאור אי עמידתו של הפרויקט שנרכש בכללותו בהגדרת 'עסק'. על כן התמורה הוקצתה לנכסים והתחייבויות שנרכשו על בסיס השווי ההוגן היחסי של כל אחד מהם במועד הרכישה וכן לא הוכרו מסים נדחים ברכישה.

באור 5: - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

יג. ביום 30 ביוני 2026 התקשרה אפי אירופה בהסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי בישראל לקבלת הלוואות בסך של עד 150 מיליון אירו (כ-509 מיליון ש"ח). ליום 30 בספטמבר 2026 מסגרת האשראי נוצלה במלואה. כל הלוואה מכח הסכם המסגרת נושאת ריבית שנתית בשיעור של יוריבור לשלושה חודשים בתוספת מרווח מקובל בשוק. תום תקופת מסגרת האשראי הינו ביום 30 ביוני 2030.

יד. ביום 18 בספטמבר 2026 חתמו ארבע חברות בנות צ'כיות בבעלות מלאה של אפי אירופה, הבעלים והמפעילות של בנייני המשרדים בפראג המוכרים כ-Classic 7 Business Park ו-AFI Vokovice (להלן- "החברות הבנות"), על הסכם תיקון (להלן: "התיקון") להסכם המימון שלהן מיום 4 באוגוסט 2021 (להלן: "הסכם המימון 2021"). במסגרת התיקון הועמדו לחברות הבנות הלוואות חדשות בסך כולל של 86 מיליון אירו (כ-303 מיליון ש"ח). מתוכו שימש סך של 70.3 מיליון אירו (כ-238 מיליון ש"ח) לפירעון ההלוואות הקיימות שנטלו החברות הבנות במסגרת הסכם המימון 2021. ההלוואות החדשות נושאות ריבית שנתית בשיעור של יוריבור לשלושה חודשים בתוספת מרווח מקובל בשוק, ומועד פירעונן הסופי הוא 25 בספטמבר 2029.

טו. ביום 22 בספטמבר 2026 התקשרה אפי אירופה בהסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי בישראל לקבלת הלוואות בסך של עד 100 מיליון אירו (כ- 345 מיליון ש"ח). כל הלוואה שתועמד מכח הסכם המסגרת תישא ריבית שנתית בשיעור של יוריבור לשלושה חודשים בתוספת מרווח מקובל בשוק. מועד תום תקופת מסגרת האשראי הינו ביום 22 בספטמבר 2029, ליום 30 בספטמבר 2026 מסגרת האשראי נוצלה במלואה.

טז. ביום 24 בספטמבר 2026 התקשרה אפי אירופה בהסכם למכירת 100% ממניות חברה בת בולגרית, המחזיקה בפרויקט משרדים בבולגריה (להלן: "החברה הבת") תמורת סך של כ- 35 מיליון אירו (כ- 121 מיליון ש"ח), מתוכם התקבל בידי החברה פיקדון בסך של כמיליון אירו. השלמת העסקה כפופה להתקיימות תנאים מתלים, ובהם קבלת אישור רשות התחרות הבולגרית והשגת מימון בנקאי על ידי הרוכש. השלמת העסקה צפויה עד ליום 18 בדצמבר 2026. בהתאם לכך, החברה שערכה את הפרויקט ורשמה עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך של כ- 2 מיליון אירו (כ- 7.5 מיליון ש"ח). כמו כן נכון ליום 30 בספטמבר 2026 סווגו נכסי החברה הבת לסעיף נכסים המוחזקים למכירה.

יז. בהמשך לאמור בבאור 8 ב' לדוחות הכספיים השנתיים בקשר להקמת מבנה הקריה המחוזית בירושלים על ידי החברה, במהלך חודש ספטמבר 2026 התקבלה תעודת השלמה זמנית הכוללת תנאים ומטלות להשלמה לפרויקט בתוקף מיום 1 באוגוסט 2026 ובהתאם החברה תחל לקבל תשלומים רבעוניים מהמזמינה ממועד זה.

יח. אמות מידה פיננסיות:

נכון ליום 30 בספטמבר 2026, עמדו כל חברות הקבוצה באמות המידה הפיננסיות על פי הסכמי המימון שהן צד להם.

באור 6: - תמצית נתונים של חברת הפרויקט המחזיקה בפרוייקט אירפורט סיטי בלגרד

כללי

במהלך חודש מרץ 2021 החברה פרסמה דוח הצעת מדף לציבור על פיו הוצעו לציבור, בהצעה אחידה, אגרות חוב (סדרה יב') אשר מובטחת בשעבודים שונים בקשר עם פרוייקט אירפורט סיטי בבלגרד, סרביה (להלן: "אירפורט סיטי"). פרוייקט אירפורט סיטי כולל בנייני משרדים בשטח כולל להשכרה של כ- 143 אלפי מ"ר המוחזקים תחת חברת בת בסרביה (AIRPORT CITY D.O.O- להלן: "חברת הפרוייקט") בבעלותה המלאה של INTRASTAR INTERNATIONAL LIMITED שהינה בבעלותה המלאה של אפי אירופה. התמורה בגין אגרות החוב בשנת 2021 שימשה בעיקרה לפירעון הלוואות בנקאיות שהועמדו לקבוצת החברה בגין פרוייקט אירפורט סיטי. לפרטים נוספים בנוגע לגיוס אגרות החוב (סדרה יב'), תנאיה העיקריים (בטוחות, התניות פיננסיות וכיו"ב) והרחבת אג"ח סדרה יב' ראו באורים 17 ה' ו- י' ו- 27 ג' (3) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

להלן תמצית נתוניה הכספיים של חברת הפרוייקט המחזיקה בנכסי פרוייקט אירפורט סיטי בלגרד, כפי שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בתקופות להלן:

א. מידע פיננסי על המצב הכספי של חברת הפרוייקט אירפורט סיטי:

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי אירו		
נכסים שאינם שוטפים			
נדל"ן להשקעה	364,900	337,500	338,268
רכוש קבוע, נטו	1,143	1,287	1,248
השקעות וחייבים לזמן ארוך	93	141	17
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	366,137	338,928	339,533
נכסים שוטפים			
חייבים ויתרות חובה	3,110	2,774	2,818
מזומנים ושווי מזומנים	4,765	4,415	2,527
סה"כ נכסים שוטפים	7,875	7,189	5,345
סה"כ נכסים	374,012	346,117	344,878
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	255,196	217,270	221,336
התחייבויות שאינן שוטפות			
הלוואות מחברות קשורות	70,110	85,980	80,638
התחייבויות מסים נדחים	33,976	29,087	29,382
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	4,324	4,139	3,794
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	108,410	119,206	113,814
התחייבויות שוטפות			
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מחברות קשורות	5,370	5,370	5,370
ספקים, זכאים ויתרות זכות	5,036	4,271	4,358
סה"כ התחייבויות שוטפות	10,406	9,641	9,728
סה"כ הון והתחייבויות	374,012	346,117	344,878

באור 6: - תמצית נתונים של חברת הפרויקט המחזיקה בפרוייקט אירפורט סיטי בלגרד (המשך)

ב. מידע פיננסי על תוצאות הפעילות של חברת הפרוייקט אירפורט סיטי:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי אירו				
תוצאות הפעילות					
הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו	21,038	20,601	7,099	6,867	27,531
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	24,679	28,488	25,129	29,031	27,896
הוצאות הנהלה וכלליות	(3,677)	(1,968)	(1,574)	(627)	(2,776)
הוצאות אחרות, נטו	(203)	(58)	(91)	(108)	(72)
רווח תפעולי	41,838	47,063	30,563	35,163	52,579
הוצאות מימון, נטו	(1,932)	(2,292)	(690)	(719)	(3,102)
רווח לפני מסים על הכנסה	39,906	44,771	29,873	34,444	49,477
מסים על ההכנסה	(6,044)	(6,906)	(4,512)	(5,340)	(7,545)
רווח נקי לתקופה	33,862	37,865	25,360	29,104	41,932

ג. מידע פיננסי על נתוני תזרימי המזומנים של חברת הפרוייקט אירפורט סיטי בלגרד:

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי אירו				
תזרימי מזומנים					
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	15,876	17,645	5,509	6,905	23,183
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(1,157)	(2,112)	(81)	(902)	(3,478)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון (1)	(12,481)	(15,373)	(3,972)	(5,060)	(21,433)
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	2,238	160	1,456	943	(1,728)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	2,527	4,255	3,306	3,472	4,255
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	4,765	4,415	4,765	4,415	2,527

(1) מתוכם מזומנים ששימשו לפרעון הלוואות מהקבוצה, נטו בסך של כ- 12,419 אלפי אירו, כ- 15,314 אלפי אירו וכ- 21,353 אלפי אירו בתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026, 30 בספטמבר 2025 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, בהתאמה.

באור 7: - <u>אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי</u>

ג. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד ליום 6 בנובמבר, 2026, בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, התחזק האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 2.8%. השפעת ההתחזקות הנ"ל המוערכת בגין ההשקעות וההלוואות לאפי אירופה הינה גידול בהון של החברה (בעיקר בגין קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ) בסך של כ- 259 מיליון ש"ח. כמו כן השפעת ההתחזקות הנ"ל על עסקאות החלפת המטבע של החברה מוערכת בהוצאות מימון, נטו בסך של כ- 47 מיליון ש"ח.

אפי נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 30 בספטמבר 2026

(בלתי מבוקר)

אפי נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 30 בספטמבר 2026

בלתי מבוקר

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים	2
מידע כספי נפרד:	
נתונים על המצב הכספי	3-4
נתונים על הרווח או הפסד	5
נתונים על הרווח הכולל	6
נתונים על תזרימי המזומנים	7-8
מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים	9-11

Shape the future
with confidence

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

לכבוד
בעלי המניות של חברת אפי נכסים בע"מ
רמת השרון

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת אפי נכסים בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד 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 מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב,
11 בנובמבר, 2026

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
נכסים			
נכסים שאינם שוטפים			
נדל"ן להשקעה	3,997,911	3,758,279	3,928,647
נדל"ן להשקעה בהקמה	836,984	564,864	672,690
השקעות בחברות מוחזקות	6,285,980	5,126,549	5,044,651
הלוואות לחברות מוחזקות	3,297,310	4,708,922	4,280,258
הלוואות, נכס חוזה וחייבים לזמן ארוך	889,933	650,654	718,173
רכוש קבוע ורכוש אחר	30,884	32,980	32,397
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	15,339,002	14,842,248	14,676,816
נכסים שוטפים			
מלאי בניינים למכירה	143,750	149,654	154,975
לקוחות	8,745	6,133	3,647
נכסי מסים שוטפים	2,767	-	-
חייבים ויתרות חובה	199,255	30,936	100,817
חברות קשורות וחלויות שוטפות של הלוואות לחברות מוחזקות	378,685	39,868	30,996
מזומנים ושווי מזומנים	1,424,044	509,908	1,124,888
סה"כ נכסים שוטפים	2,157,247	736,499	1,415,323
נכסים המוחזקים למכירה	-	238,243	-
סה"כ נכסים	17,496,249	15,816,990	16,092,139

	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר
	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר		מבוקר
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות והון</u>			
<u>הון</u>			
הון מניות	69,752	66,626	69,321
פרמיה על מניות	3,764,814	3,214,310	3,697,245
קרנות הון	(1,705,607)	(934,373)	(1,183,590)
תקבולים על חשבון אופציות	-	29,755	-
עודפים	6,498,475	5,352,764	5,675,386
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	8,627,434	7,729,082	8,258,362
<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>			
אגרות חוב	5,100,509	4,816,138	3,815,800
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדיים	622,572	625,248	639,544
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	23,000	23,432	24,859
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	3,054	2,067	2,612
התחייבויות מסים נדחים	317,407	267,097	321,697
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	6,066,542	5,733,982	4,804,512
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך	907,639	1,799,272	1,795,219
חלויות שוטפות של אגרות חוב	1,728,200	311,825	1,026,728
חברות קשורות	1,511	1,470	1,468
ספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות	164,923	241,359	205,850
סה"כ התחייבויות שוטפות	2,802,273	2,353,926	3,029,265
סה"כ התחייבויות והון	17,496,249	15,816,990	16,092,139

11 בנובמבר, 2026		
תאריך אישור הדוחות הכספיים	איתן בר זאב - יו"ר הדירקטוריון	אבי ברזילי - מנכ"ל
ענת דפנה – סמנכ"לית כספים		

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
הכנסות מהשכרת נכסים	169,363	170,544	56,845	57,984	229,479
הכנסות מאחזקת וניהול נכסים	38,921	40,916	14,926	15,395	53,438
הוצאות מהפעלת ואחזקת נכסים	(42,559)	(47,565)	(15,967)	(17,626)	(62,518)
רווח גולמי מהשכרת והפעלת נכסים	**165,725**	**163,895**	**55,804**	**55,753**	**220,399**
הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין	22,781	-	8,099	-	-
הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין	(19,736)	-	(7,069)	-	-
רווח גולמי מעסקאות בניה ומקרקעין	**3,045**	**-**	**1,030**	**-**	**-**
הכנסות מעבודות הקמה של פרוייקטי BOT	41,754	24,138	21,013	5,136	38,018
הוצאות בגין עבודות הקמה של פרוייקטי BOT	(41,702)	(24,109)	(20,986)	(5,130)	(37,971)
רווח גולמי מעבודות הקמה	**52**	**29**	**27**	**6**	**47**
רווח גולמי	**168,822**	**163,924**	**56,861**	**55,759**	**220,446**
עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(4,039)	(3,479)	(33,869)	(28,613)	179,553
עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	54,810	5,015	1,755	(8,987)	82,392
הוצאות מכירה ושיווק	(2,072)	(1,109)	(585)	(338)	(2,321)
הנהלה וכלליות	(33,439)	(24,079)	(11,655)	(8,430)	(33,101)
הכנסות אחרות	3,552	-	-	-	-
הוצאות אחרות	(5,474)	(101)	(742)	(15)	(161)
רווח מפעולות רגילות	**182,160**	**140,171**	**11,765**	**9,376**	**446,808**
הוצאות מימון	(382,597)	(348,969)	(93,633)	(124,230)	(388,215)
הכנסות מימון	372,849	230,816	39,866	58,147	313,061
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	**(9,748)**	**(118,153)**	**(53,767)**	**(66,083)**	**(75,154)**
רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון נטו	172,412	22,018	(42,002)	(56,707)	371,654
חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	685,661	591,227	543,644	485,978	652,098
רווח לפני מסים על ההכנסה	858,073	613,245	501,642	429,271	1,023,752
מסים על ההכנסה	(45,763)	(2,569)	6,851	12,381	(90,454)
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	**812,310**	**610,676**	**508,493**	**441,652**	**933,298**

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	812,310	610,676	508,493	441,652	933,298
רווח (הפסד) כולל אחר					
רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס	38,330	(17,376)	31,689	9,441	(13,237)
מימוש קרן מהפרשי תרגום מחברות מוחזקות שפורקו או נמכרו	(924)	-	(924)	-	-
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס	(562,318)	162,162	157,787	(146,771)	(92,937)
רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה	(524,912)	144,786	188,552	(137,330)	(106,174)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה	287,398	755,462	697,045	304,322	827,124

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>					
רווח נקי לתקופה	812,310	610,676	508,493	441,652	933,298
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:					
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	(685,661)	(591,227)	(543,643)	(485,978)	(652,098)
מסים על הכנסה	45,763	2,569	(6,851)	(12,381)	90,454
פחת והפחתות	2,723	1,367	922	905	2,235
עלות תשלום מבוסס מניות	13,674	5,229	5,032	1,743	6,972
הוצאות מימון, נטו	9,748	118,153	53,767	66,083	75,154
מסי הכנסה ששולמו, נטו	(4,503)	(2,465)	(1,733)	(2,043)	(2,504)
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	4,039	3,479	33,869	28,613	(179,553)
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(54,810)	(5,015)	(1,755)	8,987	(82,392)
	(669,027)	(467,910)	(460,392)	(394,071)	(741,732)
שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
שינוי בחייבים ויתרות חובה	(39,438)	(7,689)	(19,513)	5,110	(8,393)
שינוי בלקוחות	(5,098)	(2,763)	(3,582)	132	(277)
שינוי במלאי בניינים למכירה	11,225	(25,682)	(81)	(18,200)	(31,003)
שינוי בספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות	2,720	21,502	12,617	9,752	4,828
שינוי בהטבות לעובדים	442	-	-	-	545
	(30,149)	(14,632)	(10,559)	(3,206)	(34,300)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	113,134	128,134	37,542	44,375	157,266
<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>					
תנועה בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו	(408,707)	72,117	(48,354)	121,178	396,834
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין רכישת נדל"ן להשקעה	(144,716)	(121,941)	(49,036)	(39,989)	(206,575)
ריבית שנתקבלה	42,637	18,034	7,561	8,768	23,337
רכישת רכוש קבוע	(1,442)	(610)	(721)	(133)	(1,851)
השקעה בנכס בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך	(34,440)	(27,323)	(6,276)	(5,018)	(34,434)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	5,499	-	-	-	203,655
פרעונות בפקדונות (השקעה בפקדונות), נטו	(70,308)	2,803	(70,202)	62	2,906
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(611,477)	(56,920)	(167,028)	84,868	383,872

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי מזומנים המיוחסים לחברה

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	2025
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>					
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו	338,959	(263,766)	(100,121)	(163,656)	(263,766)
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	85,364	56,950	22,563	13,960	69,983
פירעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים	(1,361,626)	(35,904)	(209,701)	(12,160)	(47,850)
הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)	1,954,113	297,548	418,628	-	297,548
ריבית ששולמה	(219,936)	(170,186)	(72,424)	(76,581)	(208,263)
פירעון אגרות חוב	(42,431)	(363,107)	(21,215)	(21,216)	(633,995)
הנפקת כתבי אופציות למניות	68,000	-	68,000	-	-
תמורה ממימוש כתבי אופציות למניות	-	116,215	-	114,905	572,090
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	822,443	(362,250)	105,730	(144,748)	(214,253)
השפעת תנועות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים	(24,944)	6,223	6,404	(5,007)	3,282
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	324,100	(291,036)	(23,756)	(15,505)	326,885
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	1,124,888	794,721	1,441,396	530,420	794,721
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	1,424,044	509,908	1,424,044	509,908	1,124,888

מידע נוסף

1. כללי

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970. יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2025 וביחד עם הדוחות המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.

לפרטים בקשר להשפעות מבצע שאגת הארי על הפעילות העסקית של החברה ראו באור 1 ג. לדוחות המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.

(2) הגדרות:

החברה - אפי נכסים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בבאור 1.א. בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

(3) לתאריך הדוח הכספי, לחברה גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 645 מיליון ש"ח. עיקר הגירעון בהון החוזר נובע מסיווג חלויות שוטפות בסך של כ- 1,008 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ח') אשר נפרעו בחודש אוקטובר 2026, מסיווג חלויות שוטפות בסך של כ- 651 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה יב') אשר צפויות להיפרע בחודש ספטמבר 2027, וכן מניירות ערך מסחריים בסך של כ- 776 מיליון ש"ח.

החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת ע"י מספר פעולות:

א. לחברה קיימות מסגרות אשראי אשר חלקן מובטחות כנגד נכסים מניבים בישראל בסך של כ- 930 מיליון ש"ח אשר מתוכן, נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, אין מסגרות מנוצלות (מתוך מסגרות האשראי הלא מנוצלות, סך כ- 320 מיליון ש"ח עומדות כנגד ניירות ערך מסחרים). החזקת מסגרות האשראי נובעת ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלף העמדת הלוואות לזמן ארוך כנגד מזומנים ופקדונות.

ב. החזר הלוואות מאפי אירופה המוצגות בנכסים שאינם שוטפים באמצעות מימונם מחדש של נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה ו/או קבלת מסגרת בגין נכסים לא משועבדים בישראל ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות.

ג. במידת הצורך גיוס הון או אגרות חוב.

בהתאם לכך, להערכת הנהלת החברה פעולות אלו בתוספת התזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת יאפשרו לחברה לפרוע את התחייבויותיה השוטפות במועדן.

(4) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור א (4) לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

לפרטים בקשר לתקנים חדשים אשר ייכנסו לתוקף החל משנת 2027, ובפרט תקן בינלאומי 18 ראו באור 2 ו' לדוחות המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2026.

2. <u>אירועים עיקריים בתקופת הדוח</u>

(1) ביום 19 בינואר 2026, במסגרת של הצעה לציבור ביצעה החברה הרחבה של אגרות חוב שקליות (סדרה יז') ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 748.3 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 700 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יז'). הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 5.4 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין ההרחבה הינו כ- 4.5% לשנה.

במקביל להרחבת אגרות חוב (סדרה יז') החברה התקשרה במהלך ינואר 2026 עם מספר תאגידים בנקאיים בעסקאות החלפת מטבע (Cross Currency Swap להלן: "עסקאות ההחלפה") בסך של 700 מיליוני ש"ח בתמורה לסך של כ- 188.4 מיליוני אירו (להלן: "סכום הקרן באירו") לפי שער חליפין ממוצע של כ- 3.72 ש"ח ל- 1 אירו. בהתאם לעסקאות ההחלפה החברה תשלם לתאגידים הבנקאיים את סכומי הקרן באירו הנושאים ריבית בשיעור של כ- 5.2% לשנה ומנגד התאגידים הבנקאיים ישלמו לחברה את סכומי הקרן בש"ח הנושאים ריבית בשיעור של 5.5% לשנה בהתאם ללוח סילוקין הזהה ליתרת לוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה יז').

(2) ביום 27 בינואר 2026 חברת הבת אפי אירופה הנפיקה שטרי הון לחברה בסך של 140 מיליון אירו אשר שימשו לפירעון חלק מההלוואות לחברה. שטרי ההון הינם באירו, אינם נושאים ריבית, ללא מועד פירעון קבוע מראש אך לא לפני חמש שנים ממועד הנפקתם.

ביום 2 ביולי 2026 הנפיקה חברת הבת אפי אירופה שטרי הון בסך כולל של 115 מיליון אירו. שטרי ההון הינם באירו, אינם נושאים ריבית, ללא מועד פירעון קבוע מראש אך לא לפני חמש שנים ממועד הנפקתם.

(3) בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2026 אפי אירופה ביצעה החזרי הלוואות, נטו מהלוואות חדשות שניתנו, בסך של כ- 121 מיליון אירו (כ- 463 מיליון ש"ח). נכון ליום 30 בספטמבר 2026, יתרת ההלוואה לאפי אירופה הינה בסך של כ- 896 מיליון אירו (כ- 3,114 מיליון ש"ח). ההלוואות הינן באירו ונושאות ריבית בשיעור של M3 Euribor+ 2%.

(4) ביום 26 בינואר 2026 אישר דירקטוריון החברה הקצאה של עד 800,100 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה (וזאת מכח תוכנית אופציות של החברה) (ולרבות כתבי אופציה למנכ"ל). בהתאם, ביום 3 במרץ 2026 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת בכובעה כועדת התגמול ואישור דירקטוריון החברה) את עדכון שכרו של מנכ"ל החברה לפיו שכרו החודשי של מנכ"ל החברה יעמוד על 181 אלפי ש"ח (צמוד למדד). בנוסף, באותו המועד אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורים של ועדת הביקורת ושל דירקטוריון החברה) הקצאה של 150 אלף כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות רגילות של החברה ("כתבי האופציה למנכ"ל). כתבי האופציה למנכ"ל הוקצו לטובת נאמן במהלך חודש מרץ 2026. לפרטים נוספים בנוגע לכתבי האופציה ראו באור 5 ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2026.

(5) במהלך חודש פברואר 2026 קיבלה החברה מרשות ניירות ערך היתר לפרסום תשקיף מדף להצעת ניירות ערך של החברה. בהתאם החברה פרסמה את תשקיף המדף ביום 8 בפברואר 2026.

(6) ביום 28 במאי, 2026 נערכו 2 מכרזים ציבוריים, במסגרתם גייסה החברה 800 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 800 מיליון ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה יח') וכן 450 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 450 מיליון ש"ח ע.נ ניירות ערך מסחריים (סדרה 6).

הריבית על אג"ח (סדרה יח') נקבעה בשיעור של 4.48% לשנה, שקלי, לא צמוד. אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 6 תשלומים שנתיים לא שווים שסכומי הקרן שלהן ישולמו לפי החלוקה כדלקמן: א. 10% מיתרת הקרן תשולם ביום 30 בנובמבר 2029. ב. שני תשלומים בסך של 15% מיתרת הקרן, כל אחד, ישולמו ביום 30 בנובמבר 2030 וביום 30 בנובמבר 2031 ו- ג. שלושה תשלומים בסך של 20% מיתרת הקרן, כל אחד, ישולמו ביום 30 בנובמבר 2032 ביום 30 בנובמבר 2033 וביום 30 בנובמבר 2034. שיעור הריבית האפקטיבית הינו כ- 4.6%. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 6.3 מיליון ש"ח.

2. <u>אירועים עיקריים בתקופת הדוח</u> (המשך)

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') של החברה והנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יח') (להלן: "הנאמן"), התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

1. יחס הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 22%.

2. יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (כאשר בחישוב ההון ייכללו יתרות המסים הנדחים).

3. כמו כן, התחייבה החברה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי למאזן שיחושב על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 24% ו/או יחס החוב ל- CAP על בסיס מאוחד יעלה על 70%.

הקרן והריבית בגין ניירות הערך המסחריים (סדרה 6) יפרעו יחדיו וישולמו בתשלום יחיד ביום 27 במאי 2027. ניירות הערך המסחריים שקליים, לא צמודים והקרן תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתקופת הריבית בתוספת מרווח של 0.27%.

ביום 16 בספטמבר, 2026 ביצעה החברה במסגרת של הצעה לציבור הרחבה של אגרות חוב שקליות (סדרה יח') ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 422.2 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 422.2 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יח'). הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין ההרחבה הינו כ- 4.9% לשנה.

(7) אמות מידה פיננסיות:

נכון ליום 30 בספטמבר 2026, עמדה החברה באמות המידה פיננסיות על פי הסכמי המימון שהינה צד להם.

קוסט פורר גבאי את קסירר
דרך מנחם בגין 144א',
תל-אביב 6492102

טל. +972-3-6232525
פקס +972-3-5622555
ey.com

Shape the future
with confidence

לכבוד
הדירקטוריון של
חברת אפי נכסים בע"מ ("החברה")
רחוב יעל מן 1, רמת השרון

א.ג.נ,

<u>הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף המדף של חברת אפי נכסים בע"מ מחודש פברואר 2026</u>

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בדוחות הצעת מדף על פי תשקיף המדף של חברת אפי נכסים בע"מ מחודש פברואר 2026:

(1) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 11 בנובמבר, 2026 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 11 בנובמבר, 2026 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2026 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

(3) דוח רואה חשבון המבקר מיום 8 במרץ, 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025.

(4) דוח רואה החשבון המבקר מיום 8 במרץ, 2026 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2025.

(5) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 8 במרץ, 2026 על מידע כספי נפרד של החברה לפי לתקנה 9ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל – 1970 ליום 31 בדצמבר 2025, ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2025.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב
11 בנובמבר, 2026

AFI



פרק ד'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית

על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)

פרק ד \ דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אפי נכסים בע"מ (להלן: "**התאגיד**"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אבי ברזילי, מנכ"ל;
2. אנה (ענת) דפנה, סמנכ"לית כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות 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, בקרות 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 לדרישות 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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 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 הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל:

הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, אבי ברזילי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אפי נכסים בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השלישי של שנת 2026 (להלן: "**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת ביניים**");
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 הכספי 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 התקופתי האחרון 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, על פי כל דין.

11 בנובמבר 2026 — אבי ברזילי, מנכ"ל

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2):

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אנה (ענת) דפנה, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אפי נכסים בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לרבעון השלישי של שנת 2026 (להלן: "**הדוחות**" או "**הדוחות לתקופת ביניים**");
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 פיקוחנו 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 התקופתי האחרון 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 וההנהלה 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.

11 בנובמבר 2026 — אנה (ענת) דפנה, סמנכ"לית כספים

AFI Europe N.V.

Unaudited Condensed Consolidated Interim Financial Statements

As at September 30, 2026

Contents

	Page
Review Report on the Condensed Consolidated Interim Financial Information	3
Condensed Consolidated Interim Financial Statements:	
Condensed consolidated interim statement of financial position	4
Condensed consolidated interim statement of profit or loss	5
Condensed consolidated interim statement of comprehensive income	6
Condensed consolidated interim statement of changes in equity	7-8
Condensed consolidated interim statement of cash flows	9-10
Notes to the condensed consolidated interim financial statements	11-24

Kost Forer Gabbay & Kasierer
144 Menachem Begin Road, Building A,
Tel-Aviv 6492102, Israel

Tel: +972-3-6232525
Fax: +972-3-5622555
ey.com

Shape the future
with confidence

Auditors' report on review to the shareholders of AFI Europe N.V.

Introduction

We have reviewed the accompanying financial information of AFI Europe N.V. and its subsidiaries, comprises the interim consolidated statement of financial position as of September 30, 2026 and the related interim consolidated statements of profit or loss, comprehensive income, changes in equity and cash flows for the nine and three months periods then ended. The Company's board of directors and management are responsible for the preparation and presentation of interim information for these periods in accordance with IAS 34, "Interim Financial Reporting". Our responsibility is to express a conclusion on this interim financial information based on our review.

Scope of review

We conducted our review in accordance with Review Standard 2410 (Israel) of the Institute of Certified Public Accountants in Israel, "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity." A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with generally accepted auditing standards in Israel and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim financial information is not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34.

Tel-Aviv, Israel
4 November, 2026

KOST FORER GABBAY & KASIERER
A Member of Ernst & Young Global

Unaudited Condensed Consolidated Interim Statement of Financial Position as at

In thousands of Euros

	September 30, 2026 (Unaudited)	September 30, 2025 (Unaudited)	December 31, 2025 (Audited)
Assets			
Investment in (and loans to) equity accounted investees	139,354	101,863	116,354
Investment property	4,021,857	3,436,182	3,442,063
Investment property under development	313,675	266,949	291,134
Inventory	137,590	116,467	111,432
Property, plant and equipment and right-of-use assets	39,587	17,320	18,951
Deferred tax assets	3,909	3,071	4,306
Trade and other receivables	64,863	47,482	47,292
Total non-current assets	4,720,835	3,989,334	4,031,532
Assets held for sale	41,848	-	5,343
Inventory	16,164	21,560	18,558
Short term investment	21,179	26,329	23,258
Trade and other receivables	71,754	58,910	52,251
Cash and cash equivalents	149,939	122,613	128,926
Total current assets	300,884	229,412	228,336
Total assets	5,021,719	4,218,746	4,259,868
Equity			
Issued capital	930	930	930
Share premium	411,797	411,797	411,797
Capital notes	255,000	-	-
Translation reserve	16,508	23,492	28,021
Hedging reserve, net	9,649	(2,303)	(1,281)
Retained earnings	974,301	770,478	780,898
Equity attributable to owners of the Company	1,668,185	1,204,394	1,220,365
Non-controlling interest	9,408	8,020	8,319
Total equity	1,677,593	1,212,414	1,228,684
Liabilities			
Loans and borrowings	1,756,933	1,238,399	1,385,512
Loans and borrowings from related parties	896,149	1,166,209	1,090,949
Deferred tax liabilities	247,027	211,095	213,397
Other non-current liabilities	35,072	32,017	30,472
Total non-current liabilities	2,935,181	2,647,720	2,720,330
Loans and borrowings	186,437	262,304	217,703
Loans and borrowings from related parties	103,010	5,230	5,230
Trade and other payables	116,186	87,860	85,537
Tax payables	3,312	3,218	2,384
Total current liabilities	408,945	358,612	310,854
Total liabilities	3,344,126	3,006,332	3,031,184
Total equity and liabilities	5,021,719	4,218,746	4,259,868

Director – A. Barzilay

Director – A. Dafna

Amsterdam, November 4, 2026

The accompanying notes are integral part of these condensed consolidated interim financial statements.

Unaudited Condensed Consolidated Interim Statement of Profit or Loss

In thousands of Euros

	For the nine months ended September 30,		For the three months ended September 30,		For the year ended December 31,
	2026	2025	2026	2025	2025
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
Gross rental income	188,130	160,491	68,527	54,838	220,159
Service charge income	72,978	60,650	27,205	21,424	82,931
Service charge expenses	(75,012)	(63,579)	(27,708)	(21,523)	(87,408)
Net rental and related income	186,096	157,562	68,024	54,739	215,682
Proceeds from sale of trading property	3,439	7,025	904	2,029	9,253
Carrying value of trading property sold	(2,748)	(5,595)	(769)	(1,497)	(6,915)
Write-down of inventory to net realizable value	(266)	-	(266)	-	(7,991)
Profit (loss) from disposal of trading property	425	1,430	(131)	532	(5,653)
Gross profit	186,521	158,992	67,893	55,271	210,029
Change in fair value of investment property	147,222	121,003	147,333	120,078	122,337
Change in fair value of investment property under development	6,254	(5,470)	5,403	(5,023)	(5,367)
Administrative expenses	(22,360)	(17,272)	(8,941)	(6,430)	(25,988)
Selling and marketing expenses	(2,745)	(2,658)	(801)	(923)	(4,071)
Other income	2,822	2,309	343	31	2,687
Other expenses	(2,882)	(2,032)	(944)	(343)	(3,120)
Share of profit of companies accounted for at equity, net	5,965	10,071	6,444	10,899	9,220
Operating profit	320,797	264,943	216,730	173,560	305,727
Financial income	14,517	4,171	5,704	(144)	3,920
Financial expenses	(96,494)	(84,046)	(32,402)	(26,068)	(110,336)
Net financing costs	(81,977)	(79,875)	(26,698)	(26,212)	(106,416)
Profit before tax	238,820	185,068	190,032	147,348	199,311
Taxes on income	(44,378)	(34,049)	(33,502)	(22,210)	(37,573)
Profit for the period	194,442	151,019	156,530	125,138	161,738
Attributable to:					
Equity holders of the Company	193,403	150,295	155,539	124,594	160,715
Non-controlling interest	1,039	724	991	544	1,023
Profit for the period	194,442	151,019	156,530	125,138	161,738

The accompanying notes are integral part of these condensed consolidated interim financial statements.

Unaudited Condensed Consolidated Interim Statement of Comprehensive Income

In thousands of Euros

	For the nine months ended September 30,		For the three months ended September 30,		For the year ended December 31,
	2026	2025	2026	2025	2025
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
Profit for the period	194,442	151,019	156,530	125,138	161,738
Other comprehensive income items that after initial recognition in comprehensive income were or will be transferred to profit or loss					
Foreign exchange translation differences from foreign operations	(11,247)	1,537	(5,253)	(2,341)	6,066
Net realization of translation reserves transferred to profit or loss	(266)	-	(266)	-	-
Reserves from hedge accounting, net	10,930	(4,526)	9,106	207	(3,504)
Other comprehensive income (loss) for the period, net of tax	(583)	(2,989)	3,587	(2,134)	2,562
Total comprehensive income for the period	193,859	148,030	160,117	123,004	164,300
Attributed to:					
Equity holders of the Company	192,820	147,306	159,126	122,460	163,277
Non-controlling interest	1,039	724	991	544	1,023
Total comprehensive income for the period	193,859	148,030	160,117	123,004	164,300

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated interim financial statements.

Unaudited Condensed Consolidated Interim Statement of Changes in Equity

In thousands of Euros

	Issued capital	Share premium reserve	Capital notes	Translation reserve	Hedging reserve	Capital reserve from transactions with non-controlling interest	Retained earnings	Equity attributable to owners of the Company	Non-controlling interest	Total equity
Balance at January 1, 2026 (Audited)	930	411,797	-	28,021	(1,281)	(7,064)	787,962	1,220,365	8,319	1,228,684
Profit for the period	-	-	-	-	-	-	193,403	193,403	1,039	194,442
Issue of capital notes	-	-	255,000	-	-	-	-	255,000	-	255,000
Adjustments for translation	-	-	-	(11,247)	-	-	-	(11,247)	-	(11,247)
Net realization of translation reserves transferred to profit and loss	-	-	-	(266)	-	-	-	(266)	-	(266)
Reserve from hedge accounting	-	-	-	-	10,930	-	-	10,930	-	10,930
Sale of shares to non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	-	50	50
Balance at September 30, 2026 (Unaudited)	930	411,797	255,000	16,508	9,649	(7,064)	981,365	1,668,185	9,408	1,677,593
Balance at January 1, 2025 (Audited)	930	411,797	-	21,955	2,223	(6,696)	627,247	1,057,456	7,788	1,065,244
Profit for the period	-	-	-	-	-	-	150,295	150,295	724	151,019
Adjustments for translation	-	-	-	1,537	-	-	-	1,537	-	1,537
Reserve from hedge accounting	-	-	-	-	(4,526)	-	-	(4,526)	-	(4,526)
Acquisition of non-controlling interests	-	-	-	-	-	(368)	-	(368)	(492)	(860)
Balance at September 30, 2025 (Unaudited)	930	411,797	-	23,492	(2,303)	(7,064)	777,542	1,204,394	8,020	1,212,414

The accompanying notes are integral part of these condensed consolidated interim financial statements

Unaudited Condensed Consolidated Interim Statement of Changes in Equity

In thousands of Euros

	Issued capital	Share premium reserve	Capital notes	Translation reserve	Hedging reserve	Capital reserve from transactions with non-controlling interest	Retained earnings	Equity attributable to owners of the Company	Non-controlling interest	Total equity
Balance at July 1, 2026 (Unaudited)	930	411,797	140,000	22,027	543	(7,064)	825,826	1,394,059	8,367	1,402,426
Profit for the period	-	-	-	-	-	-	155,539	155,539	991	156,530
Issue of capital notes	-	-	115,000	-	-	-	-	115,000	-	115,000
Adjustments for translation	-	-	-	(5,253)	-	-	-	(5,253)	-	(5,253)
Net realization of translation reserves transferred to profit and loss	-	-	-	(266)	-	-	-	(266)	-	(266)
Reserve from hedge accounting	-	-	-	-	9,106	-	-	9,106	-	9,106
Sale of shares to non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	-	50	50
Balance at September 30, 2026 (Unaudited)	930	411,797	255,000	16,508	9,649	(7,064)	981,365	1,668,185	9,408	1,677,593
Balance at July 1, 2025 (Unaudited)	930	411,797	-	25,833	(2,510)	(7,064)	652,948	1,081,934	7,476	1,089,410
Profit for the period	-	-	-	-	-	-	124,594	124,594	544	125,138
Adjustments for translation	-	-	-	(2,341)	-	-	-	(2,341)	-	(2,341)
Reserve from hedge accounting	-	-	-	-	207	-	-	207	-	207
Balance at September 30, 2025 (Unaudited)	930	411,797	-	23,492	(2,303)	(7,064)	777,542	1,204,394	8,020	1,212,414
Balance at January 1, 2025 (Audited)	930	411,797	-	21,955	2,223	(6,696)	627,247	1,057,456	7,788	1,065,244
Profit for the year	-	-	-	-	-	-	160,715	160,715	1,023	161,738
Adjustments for translation	-	-	-	6,066	-	-	-	6,066	-	6,066
Reserve from hedge accounting	-	-	-	-	(3,504)	-	-	(3,504)	-	(3,504)
Acquisiton of non-controlling interests	-	-	-	-	-	(368)	-	(368)	(492)	(860)
Balance at December 31, 2025 (Audited)	930	411,797	-	28,021	(1,281)	(7,064)	787,962	1,220,365	8,319	1,228,684

The accompanying notes are integral part of these condensed consolidated interim financial statement

Unaudited Condensed Consolidated Interim Statement of Cash Flows

In thousands of Euros

	For the nine months ended September 30,		For the three months ended September 30,		For the year ended December 31,
	2026	2025	2026	2025	2025
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
Cash flows from operating activities					
Profit for the period	194,442	151,019	156,530	125,138	161,738
Adjustment for:					
Depreciation	713	858	234	280	1,100
Gain from disposable of subsidiary, net	(797)	-	-	-	-
Gain from equity accounted investees	(5,965)	(10,071)	(6,444)	(10,899)	(9,220)
Change in fair value of investment property under development	(6,254)	5,470	(5,403)	5,023	5,367
Change in fair value of investment property	(147,222)	(121,003)	(147,333)	(120,078)	(122,337)
Write-down of inventory to net realizable value	266	-	266	-	7,991
Net finance costs	81,977	79,875	26,698	26,212	106,416
Taxes on income	44,378	34,049	33,502	22,210	37,573
	161,538	140,197	58,050	47,886	188,628
Change in inventories	396	945	(210)	441	1,244
Change in trade and other receivables	(3,337)	(1,403)	2,811	2,354	876
Change in trade and other payables	5,417	(1,737)	7,011	3,364	(2,819)
	164,014	138,002	67,662	54,045	187,929
Income taxes paid	(10,037)	(9,403)	(3,258)	(2,369)	(12,395)
Cash flows from operating activities	153,977	128,599	64,404	51,676	175,534
Cash flows from investing activities					
Investment in and grant of loan to equity accounted investees	(14,269)	(2,981)	(5,022)	(680)	(17,021)
Acquisition of subsidiaries, net of cash acquired (A)	(432,074)	(22,011)	(281,029)	(22,011)	(22,011)
Proceeds from sale of assets, net	26,684	-	4,577	-	-
Proceeds from sale of subsidiaries	7,140	-	1,000	-	-
Repayments (investments) of short term investments, net	747	(6,214)	(462)	(2,465)	3,610
Acquisition of property, plant and equipment	(20,911)	(5,790)	(9,640)	(2,313)	(7,548)
Investment in investment property	(49,553)	(32,630)	(15,432)	(11,385)	(50,460)
Investment in investment property under development (**)	(53,334)	(105,481)	(27,526)	(29,746)	(124,068)
Cash flows used in investing activities	(535,570)	(175,107)	(333,534)	(68,600)	(217,498)
Cash flows from financing activities					
sale of shares to non-controlling interests (Acquisition of non-controlling interests)	50	(860)	50	-	(3,928)
Proceeds from issuance of capital notes	115,000	-	115,000	-	-
Repayment of non-current loans and borrowings (*)	(179,496)	(290,599)	(138,795)	(154,788)	(884,211)
Proceeds from non-current loans and borrowings (*)	524,942	409,589	318,426	207,132	1,035,273
Change in current loans and borrowings, net	(1,179)	(2,180)	(63)	(1,100)	(3,061)
Payment of finance lease liabilities	(154)	(1,404)	(13)	(460)	(2,205)
Interest paid	(55,862)	(49,605)	(19,366)	(17,716)	(74,968)
Cash flows from financing activities	403,301	64,941	275,239	33,068	66,900
Change in cash and cash equivalents	21,708	18,433	6,109	16,144	24,936
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	128,926	104,068	144,409	106,490	104,068
Cash and cash equivalents classified as assets held for sale	(459)	-	(459)	-	(267)
Effect of exchange rate fluctuations on cash held	(236)	112	(120)	(21)	189
Cash and cash equivalents at the end of the period	149,939	122,613	149,939	122,613	128,926

(*) Including loans from related parties.
(**) Including advances for investment properties under development.
The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated interim financial statements.

Unaudited Condensed Consolidated Interim Statement of Cash Flows

In thousands of Euros

	For the nine months ended September 30,		For the three months ended September 30,		For the year ended December 31,
	2026	2025	2026	2025	2025
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
(A) Acquisition of subsidiaries:					
Assets and liabilities at date of acquisition:					
Working capital (excluding cash and cash equivalents)	1,347	(1,931)	927	(1,931)	(1,931)
Deposit for short term	-	333	-	333	333
Investment in associate	-	(38,960)	-	(38,960)	(38,960)
Loan to associate company	-	(15,310)	-	(15,310)	(15,310)
Investment property	398,891	119,849	281,554	119,849	119,849
Investment property under development	10,400	-	-	-	-
Inventory	25,019	-	-	-	-
Loans and borrowings	-	(41,637)	-	(41,637)	(41,637)
Non-current liabilities	(3,583)	(333)	(1,452)	(333)	(333)
	432,074	22,011	281,029	22,011	22,011
(B) Significant non-cash transactions:					
Issue of capital notes against repayment of non-current loans and borrowings from related parties (see Note 4B)	140,000	-	-	-	-

The accompanying notes are an integral part of these condensed consolidated interim financial statements.

Note 1 - General

AFI Europe N.V. (the "**Company**") was incorporated in the Netherlands in 2006 and is domiciled in Amsterdam.

Through its subsidiaries, the Company is an owner, manager and developer of landmark real estate assets in Central and Eastern Europe (CEE), with properties and projects in Czech Republic, Poland, Romania, Serbia, Bulgaria and Latvia, including business parks and office complexes, shopping malls and retail properties, as well as residential and mixed-use developments. In addition, the Company owns an inventory of land for future development.

The condensed consolidated interim financial statements of the Company as at and for the nine and three months ended September 30, 2026 comprises the Company, its subsidiaries (together the "**Group**"), and the Group's interest in associates and jointly controlled entities.

Since its incorporation in 2006, the Company was wholly-owned indirectly by AFI Properties Ltd. ("**AFI Properties**"), an Israeli Company listed on the Tel Aviv Stock Exchange, through its wholly-owned Israeli subsidiary AFI Properties Holdings Ltd. ("**APHL**"); on March 27, 2025 APHL transferred its shares in the Company to AFI Properties for the purpose of simplifying the group's holding structure, and consequently AFI Properties is the Company's direct sole shareholder. AFI Properties is 79.9% owned by Big Shopping Centers Ltd., the ultimate parent of the Company.

As of September 30, 2026, the Group was carrying negative working capital of approx. EUR 108 million primarily due to the maturity of several bank loans classified as current liabilities, with a total outstanding amount of EUR 134 million, and the 2021 Loan from AFI Properties in the amount of EUR 103 million (see below). The Group is actively pursuing refinancing options to secure new loans with extended maturity dates, and management expects to finalize these agreements before the current loans mature.

As of September 30, 2026, the Company owed AFI Properties EUR 995 million under the 2023 Loan (maturing December 31, 2033) and EUR 103 million under the 2021 Loan (maturing September 15, 2027), the latter funded by AFI Properties' bond issuance and secured in favor of the Series 12 Bondholders. In addition, as of that date, the outstanding amount of the capital notes issued to AFI Properties is EUR 255 million (see Notes 4B, 4K).

The consolidated financial statements of the Group as at and for the year ended December 31, 2025 are available upon request from the Company's registered office.

Other aspects of the Group's financial risk management objectives and policies are consistent with that disclosed in the consolidated financial statements as at and for the year ended December 31, 2025.
.

Note 2 – Basis of Preparation

A. Statement of compliance

These interim financial statements have been prepared, in accordance with International Financial Reporting Standard (IFRS) IAS 34, *Interim Financial Reporting*. They do not include all of the information required for full annual financial statements, and should be read in conjunction with the consolidated financial statements of the Group as at and for the year ended December 31, 2025.

B. Use of estimates and judgment

The preparation of interim financial statements in conformity with IFRS requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets and liabilities, income and expense. Actual results may differ from these estimates.

In preparing these interim financial statements, the significant judgments made by management in applying the Group's accounting policies and the key sources of estimation were the same as those that applied to the consolidated financial statements as at and for the year ended December 31, 2025.

C. Valuation processes used by the Group

In accordance with its policy and past practices, the Group periodically examines the values of its investment property, investment property under development, and other real estate properties. Such examination is performed at least once a year for investment property and investment property under development, by independent external appraisers having appropriate professional qualifications and knowledge with respect to the relevant location and the type of property appraised.

In respect of investment property, at each interim period the Group examines the need to update the last fair value valuation preformed, to ensure it represents a reliable value estimation as of the current reporting period. This examination is made by reviewing the changes in the relevant real estate market, the rental contracts, the macro-economic environment, new information in respect of material transactions done in the surrounding area and any other information that may affect the value of the asset.

In respect of investment property under development, at each reporting period the Group examines the actual costs invested in the development, the estimated remaining costs to complete, the construction progress and any other relevant changes in the real estate market.

Note 2 – Basis of Preparation (cont'd)

C. Valuation processes used by the Group (Cont'd)

1. Details regarding fair value measurement of investment property

Investment property is measured at fair value using an income capitalization approach (referred to below as the "investment method"), a discounted cash flow ("DCF") model or, in respect of residential for rent, a comparative approach, depending on the characteristics of the asset and market practice in the relevant jurisdiction. The significant unobservable inputs are disclosed separately for each valuation technique, since the inputs generated by one technique are not comparable to those generated by another. In particular, an equivalent yield derived under the investment method is not comparable to a discount rate derived under a DCF model, as the discount rate is applied to cash flows which explicitly reflect assumptions regarding rental growth, whereas under the investment method rental growth expectations are implicit in the yield.

In 2026, Romanian properties are being valued by external valuers using the DCF model for Offices and Retail assets and the comparative approach in respect of residential for rent. The inputs presented as of December 31, 2025 reflect the valuation technique applied at that date.

Country	Use of the property	Valuation technique	Significant unobservable inputs	As of September 30, 2026	As of December 31, 2025
Czech Republic	Offices	Investment method	Equivalent yield (%)	6.3	6.4
	Residential for rent	Investment method	Equivalent yield (%)	4.8	4.8
Romania	Offices	DCF (2025: Investment method)	Discount rate (%)	9.5	-
			Exit yield (%)	7.5	-
			Equivalent yield (%) (*)	8	8
	Retail	DCF (2025: Investment method)	Discount rate (%)	9.4	-
			Exit yield (%)	7.4	-
			Equivalent yield (%) (*)	7.5	7.8
	Residential for rent	Comparative approach (2025: Investment method)	Price per sqm (EUR)	3,300	-
			Equivalent yield (%)	-	6.1
Serbia	Offices	Investment method	Equivalent yield (%)	8	8
	Retail	Investment method	Equivalent yield (%)	8	7.5
	Residential for rent	Comparative approach	Price per sqm (EUR)	4,650	4,650
Poland	Offices	Investment method	Equivalent yield (%)	7.3	7.3
	Residential for rent	Comparative approach	Price per sqm (EUR)	3,460-7,390 (4,640)	3,400-7,200 (4,415)
Bulgaria	Offices	Investment method	Equivalent yield (%)	- (**)	9.4

Discount rates, exit yields and equivalent yields are presented as weighted averages. Prices per sqm are presented as a range, with the weighted average in brackets.

(*) The equivalent yield disclosed in respect of the Romanian portfolio in 2026 is derived from the outcome of the discounted cash flow model calculated by external valuers. It represents the closest comparable measure to the equivalent yield disclosed in respect of properties valued using the investment method.
As of December 31, 2025, the Romanian portfolio was valued using the investment method, and the equivalent yield presented for that date is the yield applied under that method.

(**) As of September 30, 2026, the property is classified as held for sale and its fair value is based on the expected sale price. accordingly, no equivalent yield is presented.

Note 2 – Basis of Preparation (cont'd)

C. Valuation processes used by the Group (Cont'd)

2. Details regarding fair value measurement of investment property under development

Investment property under development is measured at fair value using a valuation technique appropriate to the nature and stage of development of the relevant asset, including a discounted cash flow ("DCF") model, an income capitalization approach or a comparative approach, as applicable. The significant unobservable inputs disclosed below therefore reflect the valuation technique applied to each category of property under development. The significant unobservable inputs are disclosed separately for each valuation technique, since the inputs generated by one technique are not comparable to those generated by another. In particular, an equivalent yield derived under the investment method is not comparable to a discount rate derived under a DCF model, as the discount rate is applied to cash flows which explicitly reflect assumptions regarding rental growth, whereas under the investment method rental growth expectations are implicit in the yield.

In 2026, Romanian properties are being valued by external valuers using the DCF model for Offices and the comparative approach in respect of residential for rent. The inputs presented as of December 31, 2025 reflect the valuation technique applied at that date.

Country	Use of the property	Valuation technique	Significant unobservable inputs	As of September 30, 2026	As of December 31, 2025
Romania	Offices	Residual method (DCF) (2025: Residual method (Investment approach))	Discount rate (%)	9.1	-
			Exit yield (%)	7.1	-
			Equivalent yield (%)	-	7.6
	Residential for rent	Residual method (Comparative approach). In 2025: Residual method (Investment approach)	Price per sqm (EUR)	3,500	-
			Equivalent yield (%)	-	5.8
Serbia	Offices	Residual method (Investment approach)	Equivalent yield (%)	8.2	8.3
Czech Republic	Residential for rent	Residual method (Investment approach)	Equivalent yield (%)	4.7	-
Poland	Residential for rent	Residual method (Investment approach)	Equivalent yield (%)	6.3	-
		Residual method (Comparative approach)	Price per sqm (EUR)	-	4,220-9,370 (8,120)

Discount rates, exit yields and equivalent yields are presented as weighted averages. Prices per sqm are presented as a range, with the weighted average in brackets.

Note 3 - Significant Accounting Policies

A. The accounting policies applied by the Group in these condensed consolidated interim financial statements are the same as those applied by the Group in its consolidated financial statements as at and for the year ended December 31, 2025.

B. **Effects prior to initial application of IFRS 18, "Presentation and Disclosure in Financial Statements"**
As at the date of approval of these financial statements, the Company is in the process of assessing the effects of International Financial Reporting Standard 18 (the "New Standard") on its financial statements. The Company has examined the provisions of the New Standard and concluded that it has a specified main business activity of investing in income-producing real estate, and accordingly income and expenses in respect of investment property, including changes in its fair value, will be classified in the operating category.

Based on the assessment performed to date, the material expected effects are changes in the classification of certain items in the statement of profit or loss and the presentation of an additional subtotal of profit before financing and income taxes. Currently, the Company classifies its share in profit (loss) of companies accounted for at equity within operating profit.

Following the initial application of the New Standard, such share in profit (loss) will be classified in the investing category. In addition, interest income on short-term bank deposits and interest income on loans granted to others will be presented in the investing category. In the statement of cash flows, interest received will be classified within investing activities, while interest paid will continue to be classified within financing activities.

The Company has assessed the effect of the New Standard on the financial covenants with which it is required to comply and on employee and officer remuneration arrangements and does not expect a material impact in these respects.

Note 4 - Significant Events in the Reported Period

A. On January 15, 2026, the Company sold its 100% ownership interest in a Czech subsidiary, which is the leaseholder of an office and retail property in Prague known as Palace Broadway, for a total consideration of approx. EUR 6.1 million. As a result, as of December 31, 2025, the subsidiary’s assets and liabilities were classified as held for sale, with a net carrying amount of EUR 5.3 million. The difference between the total consideration received and the net assets classified as held for sale due to price adjustments was recognized as other income in the first quarter of 2026.

B. On January 27, 2026, the Company issued capital notes to AFI Properties in an aggregate amount of EUR 140 million. The proceeds from the issuance were used to repay part of the loans previously granted to the Company by AFI Properties. The capital notes are denominated in euros, bear no interest, have no fixed maturity date, and are not repayable prior to five years from their date of issuance. Any repayment thereafter is at the Company’s sole discretion.

C. On February 25, 2026, the Company entered into a preliminary sale and purchase agreement (“PSPA”) for the sale of the Nowy Świat property located in Warsaw, Poland, for total consideration of approximately PLN 60.3 million (approximately EUR 14.1 million). Accordingly, the Company recognized a valuation loss of approx. EUR 1.4 million in respect of investment property under development. The transaction was completed in June 2026 and the consideration was received by the Company.

Note 4 - Significant Events in the Reported Period (cont'd)

D. On May 12, 2026, the Company signed a share purchase agreement with several unrelated sellers pursuant to which it acquired 100% of the shares in a Cypriot company which is the sole shareholder of a Serbian company owning a land area of approximately 75 thousand sqm in Belgrade, Serbia, for a purchase price of approx. EUR 25 million. The Company intends to develop on the land a residential for sale project with a total planned built-up area of approx. 164 thousand sqm.

E. On May 21, 2026, the Company entered into an agreement with a third party for the acquisition of 100% of the ownership interests in eight Romanian SPVs holding six retail park properties in Romania, with total gross leasable area (GLA) of approx. 126 thousand sqm. The aggregate property value used for determining the total transaction consideration is approx. EUR 297.5 million, and after agreed price adjustments and including the refinancing of certain shareholder and bank loans of the acquired entities, the total consideration was approx. EUR 282 million, subject to customary closing price adjustments. The transaction was completed on July 8, 2026. The acquisition of the Property Companies has been treated as a transaction for the purchase of assets and liabilities, considering that this is not business combination according to the International Financial Reporting Standard 3 (IFRS 3). Accordingly, the transaction's consideration was allocated pro rata to the purchased assets and liabilities based on their fair market value as at the date of the acquisition, and without recognizing goodwill and deferred tax liabilities.

F. On May 26, 2026, the Company entered into a preliminary sale and purchase agreement for the sale of its perpetual usufruct right to a property located in Warsaw, Poland. The total consideration is approx. PLN 30.7 million (equivalent to approx. EUR 7.1 million). Accordingly, as of September 30, 2026, the property is presented as assets held for sale, and the Company recognized a valuation profit of approx. EUR 2.3 million in respect of investment property under development. To secure the transaction, the buyer provided a non-refundable deposit of PLN 3 million. The transaction was completed in October 2026 and the consideration was received by the Company.

G. On June 3, 2026 a financing agreement (the "Agreement") was signed by the Company and its Serbian subsidiary that owns and operates the mixed-use project in Belgrade known as Skyline (the "Property", the "Subsidiary", respectively; the Company and the Subsidiary together, the "Borrowers"), in relation to a EUR 71.2 million loan facility (the "Loan") made available in July 2026 to the Company (approx. EUR 23 million) and the Subsidiary (approx. EUR 48 million) by two banks, of which approx. EUR 48 million refinanced a previous loan from the same lenders, secured, inter alia, by mortgages and pledges on the Property. The Loan bears annual interest of 3-month EURIBOR plus an acceptable margin in the market (and the Borrowers undertook to hedge the interest rate in relation to 70% of Loan throughout its term). The Loan's final maturity date is May 30, 2031.

H. On June 22, 2026, the Company entered into a facility agreement with a bank for a EUR 50 million loan, bearing interest at 3-month EURIBOR plus a market-based margin and maturing on June 30, 2029. Upon satisfaction of the applicable conditions precedent, the loan was fully drawn.

I. June 30, 2026, the Company entered into a facility agreement with a bank for a EUR 150 million loan, bearing interest at 3-month EURIBOR plus a market-based margin and maturing on June 30, 2030. Upon satisfaction of the applicable conditions precedent, the loan was fully drawn. In addition, there are three group-level financial covenants related to the Company, by reference to its most recent consolidated financial statements: (i) equity (defined as total equity plus subordinated shareholder loans) must be at least EUR 1.2 billion; (ii) equity-to-total-assets ratio must be at least 40%; and (iii) debt-to-capital ratio must not exceed 50%. Following the fulfillment of various conditions precedent, the loan has been utilized by the Company.

Note 4 - Significant Events in the Reported Period (cont'd)

J. In reference to Note 4(F) in the Company's consolidated financial statements for the year ended December 31, 2025, regarding the acquisition by the Company and its wholly-owned subsidiary, AFI Home B.V., of 100% of ownership inerests in companies holding the Port 7 office complex and adjacent development plots in Prague, Czech Republic, the transaction was completed on June 30, 2026, and the Company and AFI Home B.V. paid the purchase consideration amounted to approx. EUR 127 million. The acquisition of the Property Companies has been treated as a transaction for the purchase of assets and liabilities, considering that this is not business combination according to the International Financial Reporting Standard 3 (IFRS 3). Accordingly, the transaction's consideration was allocated pro rata to the purchased assets and liabilities based on their fair market value as at the date of the acquisition, and without recognizing goodwill and deferred tax liabilities.

K. On July 2, 2026, the Company issued capital notes to AFI Properties in an aggregate amount of EUR 115 million. The capital notes are denominated in euros, bear no interest, have no fixed maturity date, and are not repayable prior to five years from their date of issuance. Any repayment thereafter is at the Company's sole discretion.

L. On September 22, 2026, the Company entered into a facility agreement with a bank for a EUR 100 million loan, bearing interest at 3-month EURIBOR plus a market-based margin and maturing on September 22, 2029. Upon satisfaction of the applicable conditions precedent, the loan was fully drawn.

M. On September 18, 2026 four fully owned Czech subsidiaries of the Company which own and operate the office properties in Prauge known as Classic 7 Business Park and AFI Vokovice (the "Subsidiaries") signed an amendment agreement (the "Amendment") in relation to their facility agreement of August 4, 2021 (the "2021 Facility Agreement"). Pursuant to the Amendment, the Subsidiaries were provided with new loans in an aggregate amount of EUR 86 million, of which an amount of EUR 70.3 million was used to pay-off existing loans borrowed by the Subsidiaries under the 2021 Facility Agreement. The new loans bear annual interest of 3-month EURIBOR plus a market-based margin, and their final maturity date is September 25, 2029.

N. On 24 September 2026 the Company signed an agreement for the sale of 100% of the shares in its Bulgarian subsidiary, which owns and operates the office complex known as Business Park Varna in Bulgaria (the "Subsidiary"), together with the assignment of the Company's shareholder loan to the Subsidiary, for a total consideration of EUR 35 million, subject to customary closing accounts adjustments, of which a EUR 1 million deposit has already been received by the Company. Completion of the transaction is subject to certain conditions precedent, including clearance from the Bulgarian competition authority and the purchaser obtaining bank financing. Completion is expected to occur by 18 December 2026. As a result, as of September 30, 2026, the Company recognized a valuation gain of EUR 2 million from valuating the property based on the sale price. In addition, as of September 30, 2026, the Subsidiary's assets and liabilities were classified as held for sale, with a net carrying amount of EUR 34.8 million.

O. As at September 30, 2026, all companies within the Group complied with the financial covenants set forth in their financing agreements.

Note 5 - Financial Instruments

A. Financial instruments measured at fair value for disclosure purposes only

The carrying amount of certain financial assets and liabilities, including cash and cash equivalents, trade and other receivables, short-term interest-bearing loans and borrowings, loans and borrowings from related parties, trade and other payables are equal or approximate to their fair value.

The fair values of the remaining financial assets and liabilities and their book values as presented in the statement of financial position are as follows:

In thousands of Euros

	September 30, 2026 (Unaudited)		September 30, 2025 (Unaudited)		December 31, 2025 (Audited)	
	Carrying amount	Fair value	Carrying amount	Fair value	Carrying amount	Fair value
Secured bank loans (*)	1,864,276	1,867,836	1,405,159	1,409,774	1,517,081	1,542,074
Corporate loan	73,746	73,878	76,697	74,484	79,513	79,776

(*) Including the current portion of long-term loans and borrowings

B. Fair value hierarchy of financial instruments measured at fair value

The financial instruments measured at fair value on the temporal basis using valuation methodology in accordance with hierarchy fair value levels.

The financial liabilities and assets include interest rate swap contracts ("IRS") and interest cap rate contracts used for hedging and cross currency swap contracts which were not used for accounting hedge. The financial instruments measured in accordance with level 2.
Details on the fair value of the financial instruments are disclosed below:

In thousands of Euros	September 30, 2026 (Unaudited)	September 30, 2025 (Unaudited)	December 31, 2025 (Audited)
Financial assets:			
Cross currency Swap	12,832	-	655
Interest rate swap	12,496	2,277	3,324
Interest cap rate	6,102	118	-
Financial liabilities:			
Cross currency swap	-	2,941	-
Interest rate swap	170	4,234	3,138

Fair value of IRS and interest cap rate is measured on the basis of the capitalization of the difference between the forward price in the contract and the current price for the residual period until redemption using appropriate interest curves used for derivative pricing and based on short-term EURIBOR interest rates and long-term IRS transactions.

Fair value of cross currency swap is measured on the basis of the capitalization of the difference between the payment in Euro currency that the Company is expected to pay and the payment in Israeli Shekels ("ILS") currency that the Company is expected to receive according to the difference between the expected exchange rate on the day of the contract execution (using Euro and ILS interest rate curves for the time of the calculation) and the rate determined on the day the transaction was concluded).

Note 6 - Related Parties

Details of transactions between the Group and other related parties are disclosed below:

In thousands of Euros	September 30, 2026 (Unaudited)	September 30, 2025 (Unaudited)	December 31, 2025 (Audited)
Management fees to AFI Properties	(3,978)	(2,919)	(4,388)
Interest expenses to AFI Properties (*)	(30,650)	(37,079)	(48,702)
Interest income from other related parties, net	824	915	951
	(33,804)	(39,083)	(52,139)
Balance:			
Loans from AFI Properties Group	(999,159)	(1,171,439)	(1,096,179)
Payables to AFI Properties	(5,664)	(2,355)	(2,825)
Loans to associates	23,973	4,717	9,457

(*) Including interest capitalized to investment properties under development and inventory under development.

Note 7 - Operating Segment

The Company has several main geographical areas: Czech Republic, Serbia, Romania, Poland and other regions.

The accounting policies implemented in preparing the segment information correspond with the generally accepted accounting policies applied in the preparation of the Company's condensed consolidated financial statements.

Note 7 - Operating Segment (cont'd)

In thousands of Euros	For the nine months ended at September 30, 2026 (Unaudited)					
	Czech Republic	**Serbia**	**Romania**	**Poland**	**Other regions**	**Total consolidated**
Income from external customers:						
Gross rental income	25,007	37,703	95,177	28,184	2,059	188,130
Proceeds from sale of trading property	-	-	-	188	3,251	3,439
Service charge income	10,139	14,265	35,387	12,302	885	72,978
Other income	224	706	789	313	790	2,822
Total income	35,370	52,674	131,353	40,987	6,985	267,369
Gross profit	24,314	37,960	95,648	26,098	2,501	186,521
Net valuation gains	10,976	39,537	84,970	16,041	1,952	153,476
Write down of inventory to net realized value	-	-	(266)	-	-	(266)
Segment result	35,135	76,488	180,221	41,038	4,310	337,192
Share of gains (losses) of companies accounted for at equity, net	-	-	-	6,012	(47)	5,965
Unallocated expenses						(22,360)
Operating profit						320,797
Net financing costs						(81,977)
Taxes on income						(44,378)
Profit for the period						194,442
Investment property and investment property under development	737,029	851,582	2,056,872	686,449	3,600	4,335,532
Inventory of buildings and land	36,615	25,066	56,331	9,664	26,078	153,754
Total	773,644	876,648	2,113,203	696,113	29,678	4,489,286

Note 7 - Operating Segment (cont'd)

In thousands of Euros	For the nine months ended at September 30, 2025 (Unaudited)					
	Czech Republic	**Serbia**	**Romania**	**Poland**	**Other regions**	**Total consolidated**
Income from external customers:						
Gross rental income	23,966	33,661	85,388	15,570	1,906	160,491
Proceeds from sale of trading property	-	-	-	19	7,006	7,025
Service charge income	9,347	12,500	30,688	7,371	744	60,650
Other income	223	568	480	1,005	33	2,309
Total income	33,536	46,729	116,556	23,965	9,689	230,475
Gross profit	23,228	33,394	86,115	13,119	3,136	158,992
Net valuation gains	8,249	59,227	37,723	8,656	1,678	115,533
Segment result	31,304	91,775	123,188	21,720	4,157	272,144
Share of profit of companies accounted for at equity, net	-	-	-	10,071	-	10,071
Unallocated expenses						(17,272)
Operating profit						264,943
Net financing costs						(79,875)
Taxes on income						(34,049)
Profit for the period						151,019
Investment property and investment property under development	587,581	757,384	1,654,164	667,642	36,360	3,703,131
Inventory of buildings and land	34,824	-	56,578	9,912	36,713	138,027
Total	622,405	757,384	1,710,742	677,554	73,073	3,841,158

Note 7 - Operating Segment (cont'd)

In thousands of Euros	For the three months ended at September 30, 2026 (Unaudited)					
	Czech Republic	**Serbia**	**Romania**	**Poland**	**Other regions**	**Total consolidated**
Income from external customers:						
Gross rental income	9,541	13,147	35,522	9,581	736	68,527
Proceeds from sale of trading property	-	-	-	146	758	904
Service charge income	3,556	5,031	14,133	4,178	307	27,205
Other income	88	82	178	-	(5)	343
Total income	13,185	18,260	49,833	13,905	1,796	96,979
Gross profit	9,359	13,252	35,612	8,931	739	67,893
Net valuation gains	9,855	38,507	85,274	17,148	1,952	152,736
Write down of inventory to net realized value	-	-	(266)	-	-	(266)
Segment result	19,205	51,551	120,780	25,497	2,194	219,227
Share of gains (losses) of companies accounted for at equity, net	-	-	-	6,460	(16)	6,444
Unallocated expenses						(8,941)
Operating profit						216,730
Net financing costs						(26,698)
Taxes on income						(33,502)
Profit for the period						156,530
Investment property and investment property under development	737,029	851,582	2,056,872	686,449	3,600	4,335,532
Inventory of buildings and land	36,615	25,066	56,331	9,664	26,078	153,754
Total	773,644	876,648	2,113,203	696,113	29,678	4,489,286

Note 7 - Operating Segment (cont'd)

In thousands of Euros	For the three months ended at September 30, 2025 (Unaudited)					
	Czech Republic	**Serbia**	**Romania**	**Poland**	**Other regions**	**Total consolidated**
Income from external customers:						
Gross rental income	8,049	11,518	28,885	5,750	636	54,838
Proceeds from sale of trading property	-	-	-	-	2,029	2,029
Service charge income	2,954	4,230	11,437	2,554	249	21,424
Other income	72	(399)	345	59	(46)	31
Total income	11,075	15,349	40,667	8,363	2,868	78,322
Gross profit	7,886	11,194	30,162	4,919	1,110	55,271
Net valuation gains	6,538	60,054	39,158	7,627	1,678	115,055
Segment result	14,378	70,836	69,247	12,028	2,602	169,091
Share of profit of companies accounted for at equity, net	-	-	-	10,899	-	10,899
Unallocated expenses						(6,430)
Operating profit						173,560
Net financing costs						(26,212)
Taxes on income						(22,210)
Profit for the period						125,138
Investment property and investment property under development	587,581	757,384	1,654,164	667,642	36,360	3,703,131
Inventory of buildings and land	34,824	-	56,578	9,912	36,713	138,027
Total	622,405	757,384	1,710,742	677,554	73,073	3,841,158

Note 7 - Operating Segment (cont'd)

In thousands of Euros	For the year ended at December 31, 2025 (Audited)					
	Czech Republic	**Serbia**	**Romania**	**Poland**	**Other regions**	**Total consolidated**
Income from external customers:						
Gross rental income	32,075	45,553	116,716	23,262	2,553	220,159
Proceeds from sale of trading property	223	-	-	19	9,011	9,253
Service charge income	13,060	17,303	41,012	10,514	1,042	82,931
Other income	307	689	526	1,156	9	2,687
Total income	45,665	63,545	158,254	34,951	12,615	315,030
Gross profit	31,117	45,082	117,414	19,867	(3,451)	210,029
Net valuation gains	12,092	58,557	36,773	7,870	1,678	116,970
Write down of inventory to net realized value	-	-	-	-	(7,991)	(7,991)
Segment result	43,028	102,306	152,595	27,636	(3,070)	322,495
Share of profit (loss) of companies accounted for at equity, net	-	-	-	9,224	(4)	9,220
Unallocated expenses						(25,988)
Operating profit						305,727
Net financing costs						(106,416)
Taxes on income						(37,573)
Profit for the period						161,738
Investment property and investment property under development	577,415	774,781	1,665,752	678,823	36,426	3,733,197
Inventory of buildings and land	35,198	-	56,583	10,043	28,166	129,990
Total	612,613	774,781	1,722,335	688,866	64,592	3,863,187