נובמבר 2026



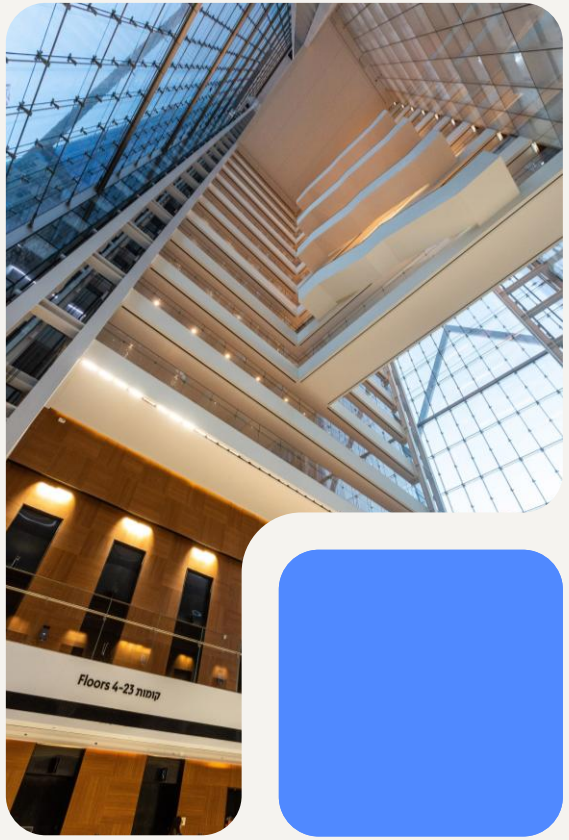




Building Long Term Value

מצגת לשוק ההון





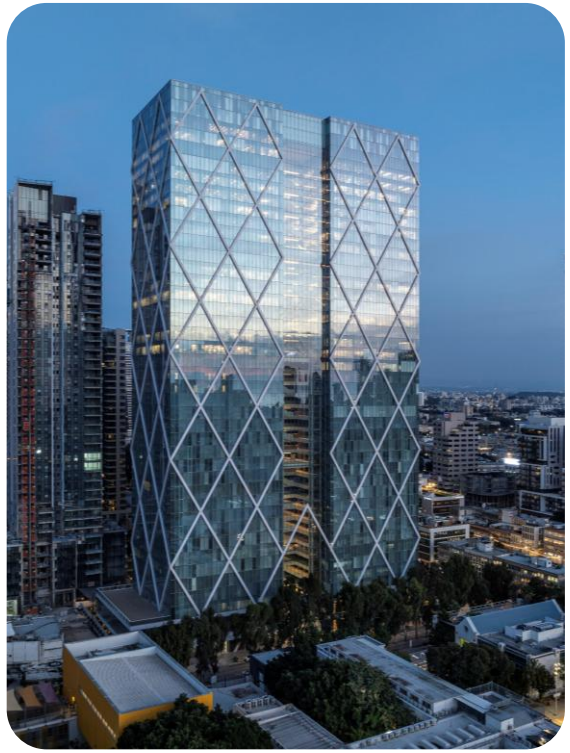
הבהרה משפטית

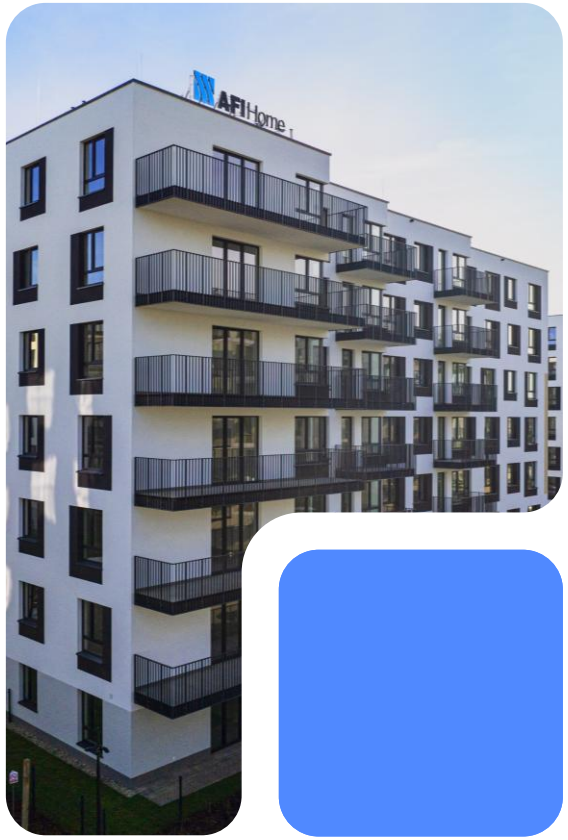
- מצגת זו הוכנה על ידי אפי נכסים בע"מ ("החברה") כמצגת אודות החברה.
- מצגת זו אינה מיועדת להחליף את הצורך בעיון בדיווחים הפומביים שפרסמה החברה לציבור, ובכלל זה, הדוח התקופתי לשנת 2025 אשר פורסם ביום 8 למרץ 2026, הדוחות הרבעונים שהאחרון בהם פורסם ביום 12 לנובמבר 2026, ותשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 8.2.2026. זאת, בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה.
- המידע הנכלל במצגת אינו מהווה יעוץ, המלצה, חוות דעת או הצעה באשר לכדאיות השקעה ואינו בא במקום בדיקה עצמאית וייעוץ בהתאם לנתונים המיוחדים של כל משקיע.
- במצגת כלולים הערכות, תחזיות, ותכניות ומידע אחר המתייחסים לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, המהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968. העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס מידע זה הינם עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, לרבות משאים ומתנים לתאריך הדוח (אשר אין כל וודאות אשר יבשילו לכדי הסכמים מחייבים) מועדי השלמה צפויים של הפרויקטים שבהקמה, עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של תחומי הפעילות בהם פועלות היום החברה באזורי פעילותה, ועובדות ונתונים מאקרו כלכליים, והכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו.
- המידע צופה פני עתיד הכלול במצגת זו מבוסס, במידה מהותית, בנוסף לאינפורמציה הקיימת בחברה, על ציפיות והערכות נוכחיות של החברה לגבי התפתחויות עתידיות בכל אחד מהפרמטרים האמורים, ועל השתלבותם של ההתפתחויות כאמור אלה באלה, כמו גם על פרסומים שונים ועל הנחיות הרשויות במדינות הפעילות של החברה (הידועות למועד זה). לחברה אין כל ודאות כי ציפיותיה והערכותיה אכן יתממשו (כולן או חלקן), בין היתר עקב התממשותו או אי התממשותו (בצורה מלאה או חלקית) של מידע צופה פני עתיד כאמור (לרבות התקשרות עתידית בהסכם מחייב כלשהו), אשר יכול שישפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ושאינם בשליטת החברה בלבד.
- להסרת ספק הובהר, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן את המידע הכלול במצגת. אין לראות במצגת זו משום הצעה או הזמנה לרכוש ניירות ערך.

תוכן העניינים

אסטרטגיה	04
אפי בקצרה	05
פורטפוליו בצמיחה	10
הצלחה תפעולית	12
נתונים פיננסים	20
פרויקטים בהקמה	26
נספחים	32

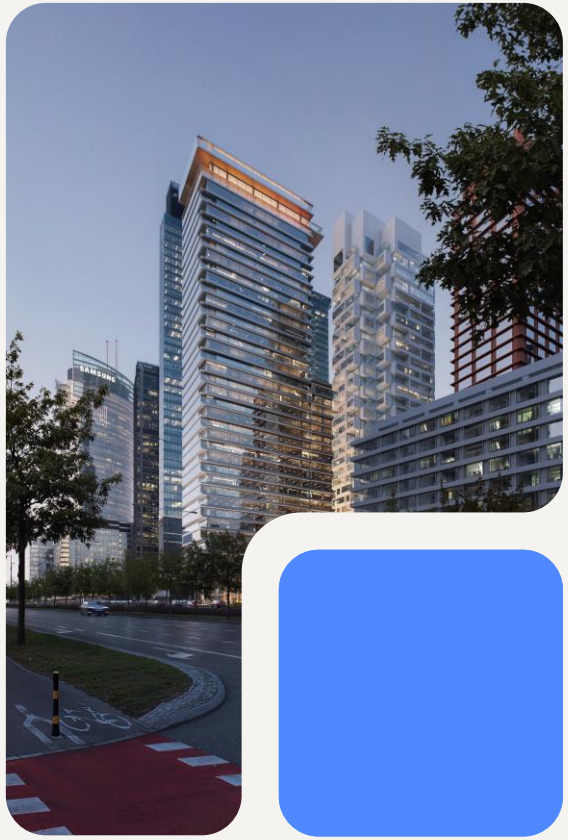












אסטרטגיה

- התמקדות בנדל"ן מניב, בעיקר בתחומי המשרדים, המסחר ודיור להשכרה, לצד הרחבת פעילות הדיור למכירה.
- צמיחה באמצעות רכישת נכסים מניבים, השבחת נכסים קיימים, וכן ייזום ופיתוח פרויקטים חדשים.
- המשך מיקוד במדינות הפעילות של הקבוצה, תוך בחינת כניסה לשווקים נוספים במקרים של הזדמנויות עסקיות ייחודיות.
- שמירה על יחסי מינוף הולמים תוך מימוש נכסים שהגיעו למיצוי פוטנציאל והגדלת הון לפי צורך, במקביל להגדלת שיעור הנכסים הלא משועבדים באמצעות החלפת מימונים מובטחים במימונים או גיוסי חוב ללא בטוחות.
- טיוב הפורטפוליו הקיים על ידי מימוש נכסים שאינם בליבת הפעילות העסקית או נכסים בעלי פוטנציאל השבחה נמוך.



אפי בקצרה

ממשיכים לצמוח בקצב גבוה

שווי נכסים מניבים

18,664 מ' ₪

↑7%

ביחס לסוף 2025

GLA חלק חברה

1,563 אלפי מ"ר

↑12%

ביחס לסוף 2025

מלאי דירות להשכרה בהקמה והפעלה[1]

כ-5,100 יח"ד

↑16%

ביחס לסוף 2025

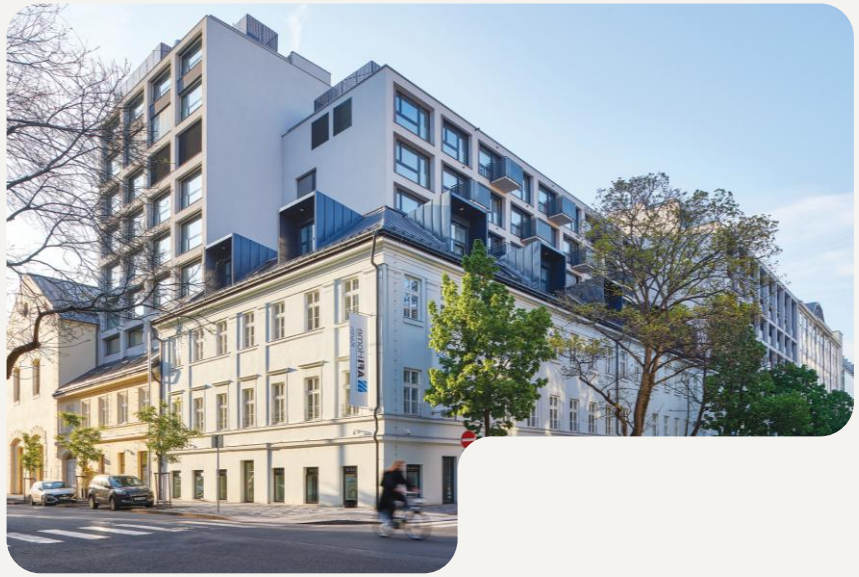
תפוסה[2]

95%

+1.5% ביחס לסוף 2025

מגורים למכירה בתכנון והקמה

5,799 יח"ד



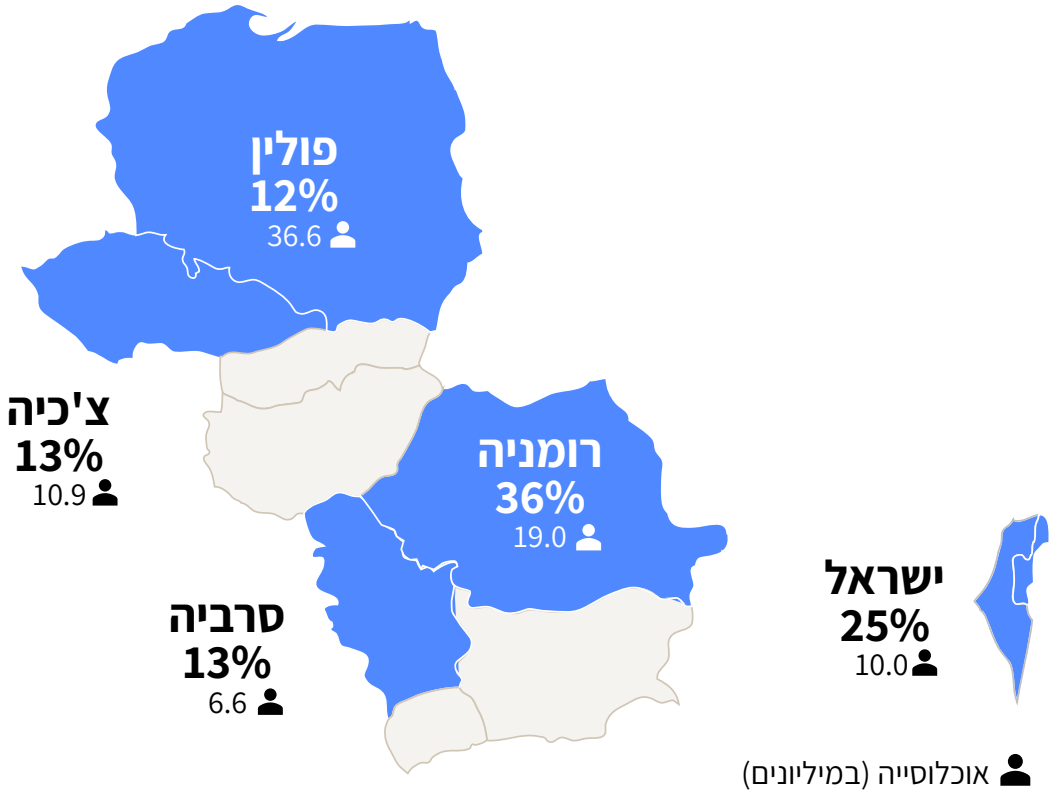
	1-9/26	
NOI חלק חברה	843 מ' ₪	↑ 5%
NOI חלק חברה (נכסים זהים)	795 מ' ₪	↑ 10%
AFFO חלק חברה	392 מ' ₪	↑ 9%

אחוז שינוי ביחס לתקופה מקבילה אשתקד

(1) ללא הפרויקט AFI Home Skyline בבלגרד, סרביה אשר הדירות בפרויקט זה יימכרו בהדרגה. (2) בנטרול AFI Home North A ברומניה אשר נפתח במהלך הרבעון השלישי של 2026

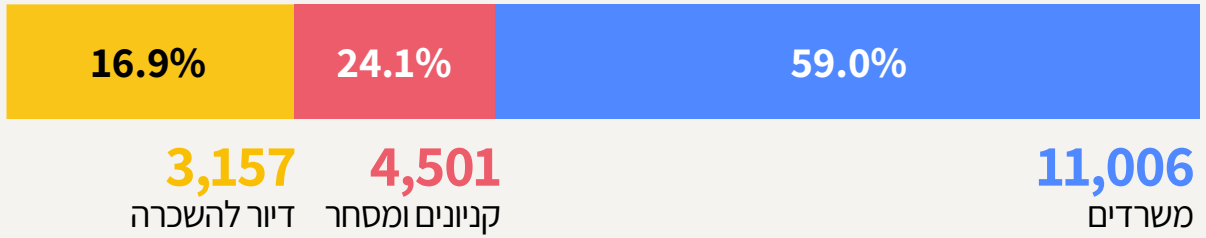
נוכחות חזקה בישראל ומדינות CEE

בתחומי משרדים, קניונים ומסחר ומגורים להשכרה. פורטפוליו מגוון עם נכסים באיכות גבוהה.



שווי נכסים מניבים - חלק חברה

18,664 מ' ₪



מקור נתוני אוכלוסייה: World Bank 2024

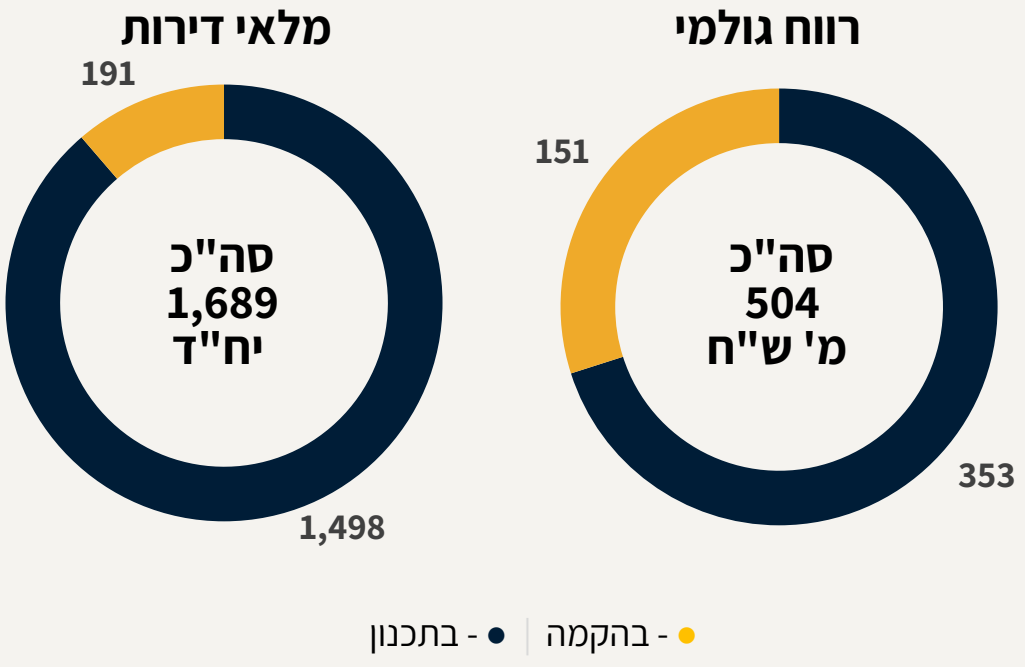
* בנוסף קיימת פעילות בבולגריה ולטביה בעיקר בתחום המגורים למכירה

מגורים למכירה[1] [חלק חברה]

5,799 יח"ד סה"כ בתכנון והקמה



צפי מפרויקטים שצפויים להסתיים עד לשנת 2031 (כולל)



צפי אחוז רווח גולמי ממוצע באירופה

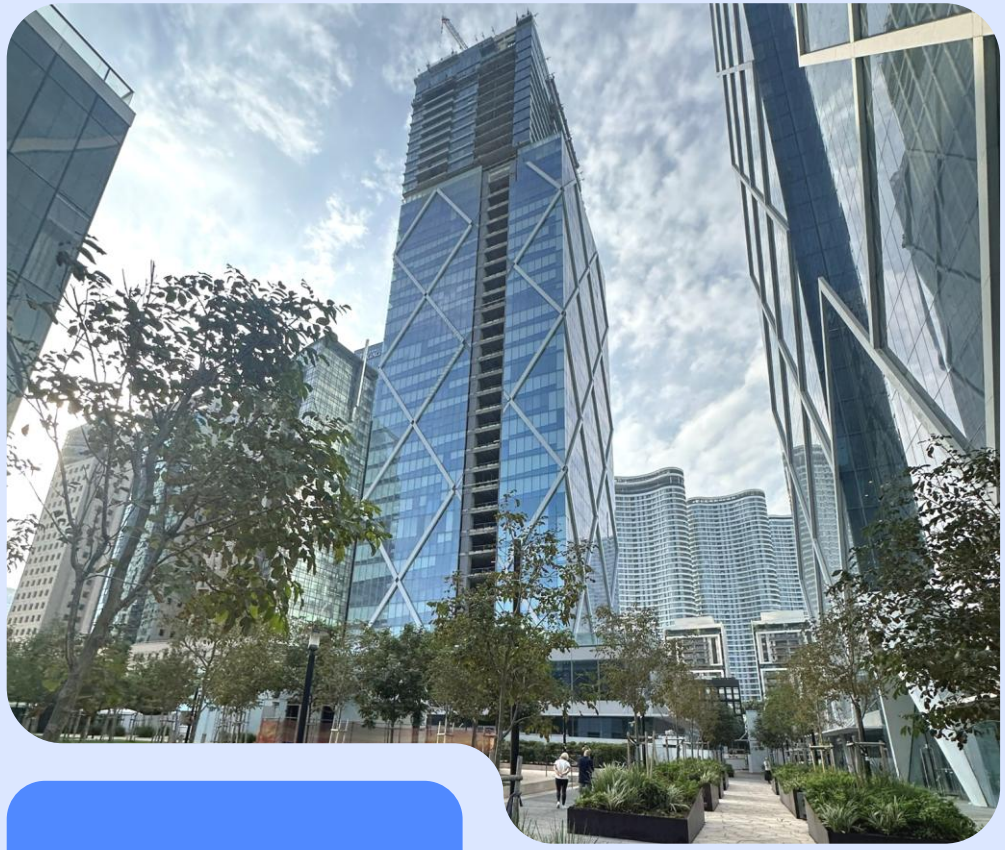
27%



- בנוסף החברה מוכרת את הדירות בפרויקט Skyline Home (סה"כ 147 יח"ד שמתוכם נמכרו 24 יח"ד) אשר מסווג בספרי החברה כנדל"ן מניב.

(1) 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 הנחות שביצעה החברה בקשר לעלויות 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 דרישות רגולטוריות ו/או ככל וקצב הקמת הפרויקטים, העלויות להקמתם והערכות החברה השונות, לרבות בקשר עם מחירי המכירה, יהיו שונים מהנחות שנטלה החברה למועד זה.

התפתחויות ב-2026



דיור להשכרה

- תחילת הקמה של שלב חדש בפרויקט AFI Home North בבוקרשט, רומניה (שלב B, 102 יח"ד)
- תחילת הקמה של פרויקט AFI Home Kolejowa בורוצלב, פולין (600 יח"ד)
- Skyline Home בבלגרד, סרביה - הסבת הפרויקט מדיור להשכרה למגורים למכירה

משרדים

- התקשרות בהסכם למכירת פרויקט המשרדים בבולגריה תמורת סך של כ- 35 מיליון אירו
- תחילת הקמה של כ-9 אלף מ"ר (חלק חברה) בורשה, פולין בפרויקט T22 (AFI Duo A)
- חתימה עם PwC על הסכם שכירות של כ-20 אלף מ"ר בפרויקט AFI Tower (T22 A1) בורשה, פולין
- לנדמרק B - הושלמה השכרת מלוא שטחי המשרדים כ-47.5 אלף מ"ר
- Port 7 - השלמת הרכישה של פרויקט המשרדים Port 7 בפראג, צ'כיה (כ-40 אלף מ"ר)
- קריה מחוזית בירושלים (BOT) - התקבלה תעודת השלמה זמנית

מסחר

- החברה השלימה רכישת פורטפוליו של 6 מרכזים מסחריים ברומניה (כ-126 אלף מ"ר)

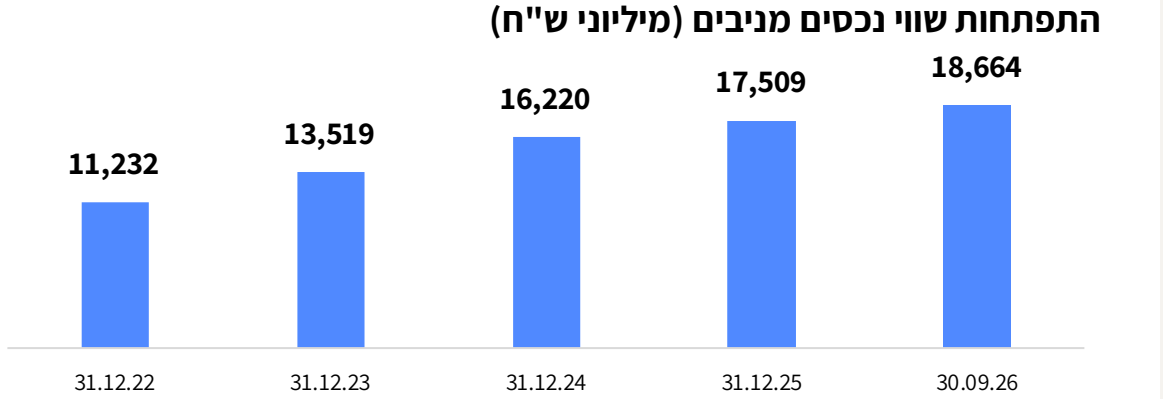


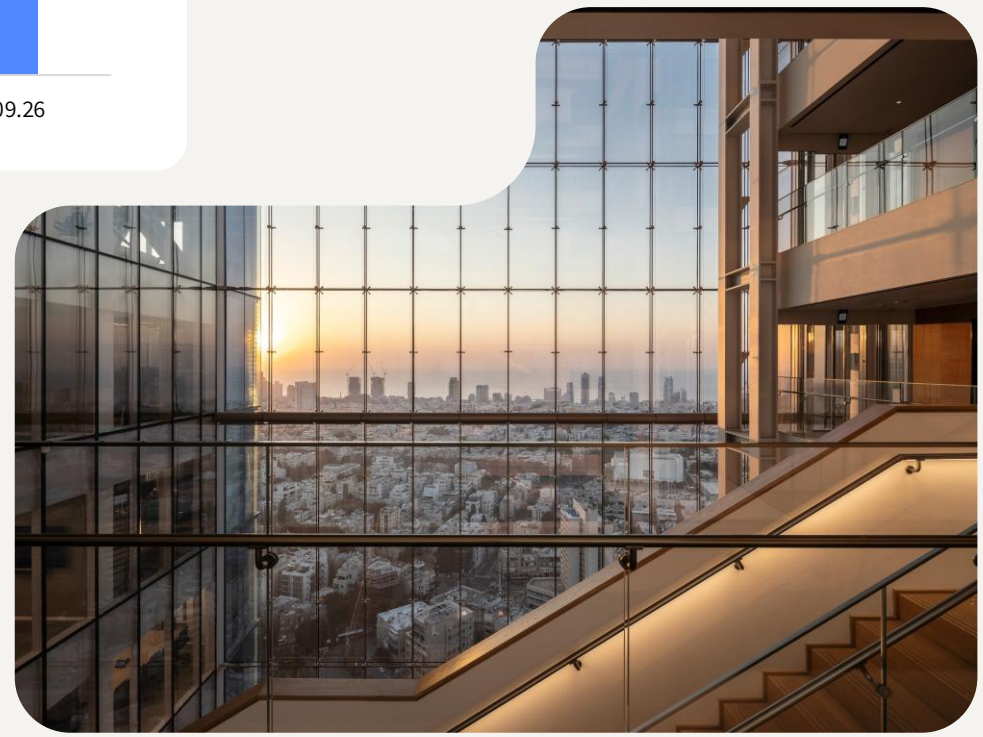
פורטפוליו בצמיחה

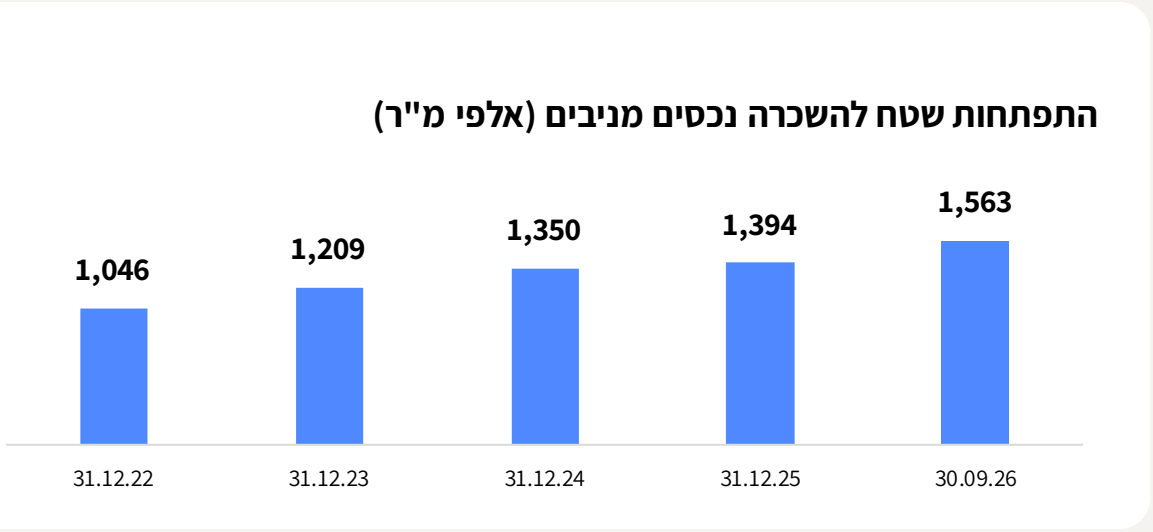
אסטרטגיה

גידול עקבי בפורטפוליו









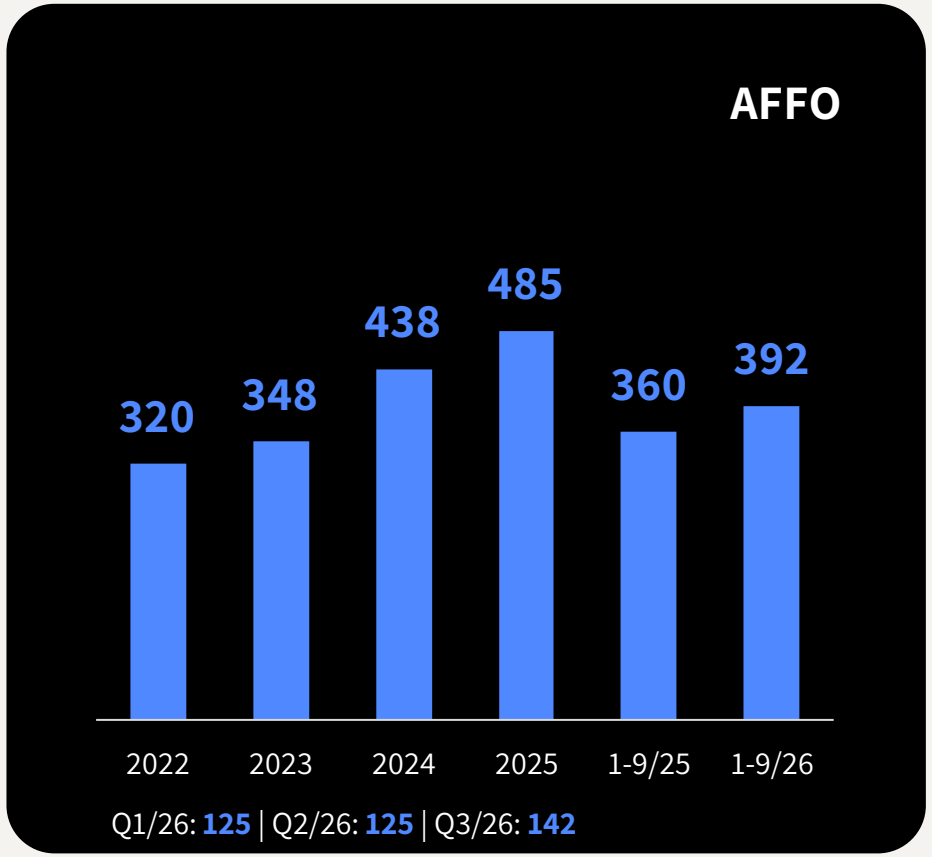


הצלחה תפעולית

שיפור עקבי בתוצאות [מיליוני ש"ח]

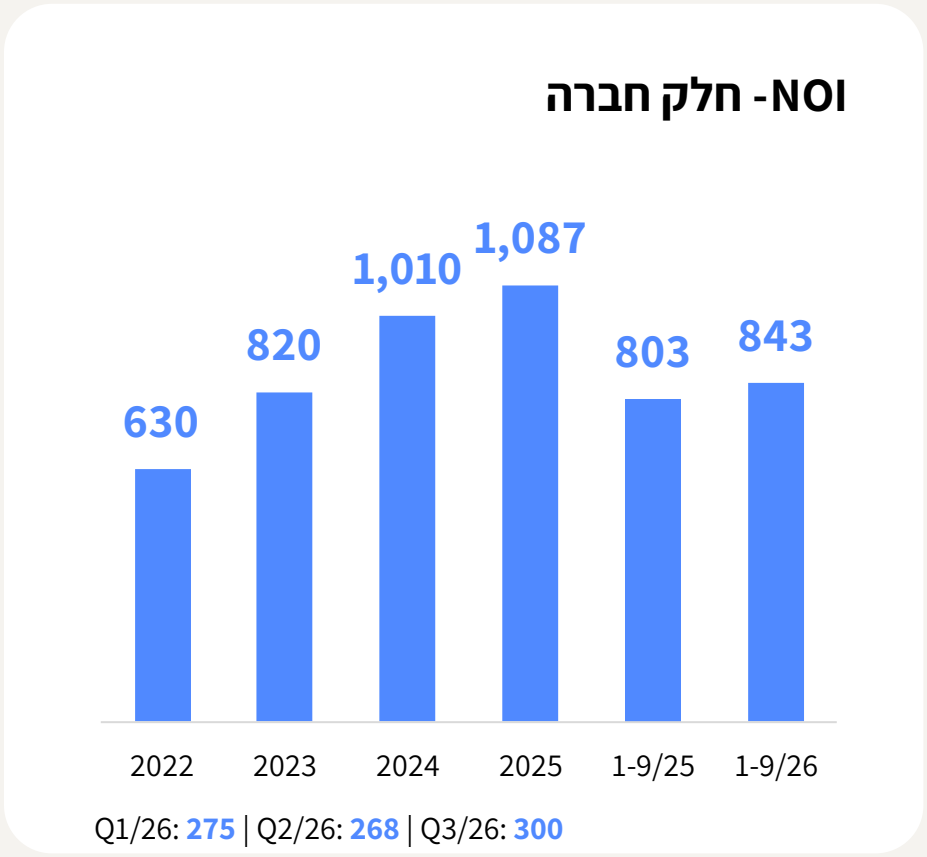
כתוצאה מניהול פורטפוליו אפקטיבי לצד פיתוח נכסים חדשים וביצוע רכישות ממוקדות





Q1/26: **125** | Q2/26: **125** | Q3/26: **142**

| Q3/25: **119**



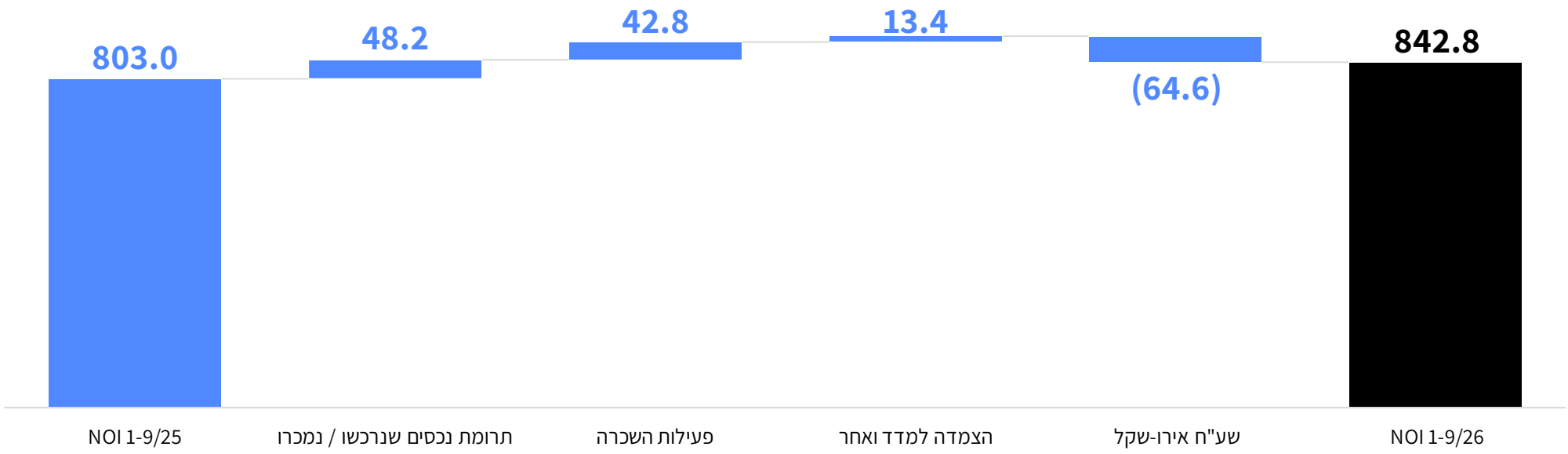
Q1/26: **275** | Q2/26: **268** | Q3/26: **300**

| Q3/25: **277**

EUR-NIS: 1-12/25: 3.89 | 1-9/26: 3.52

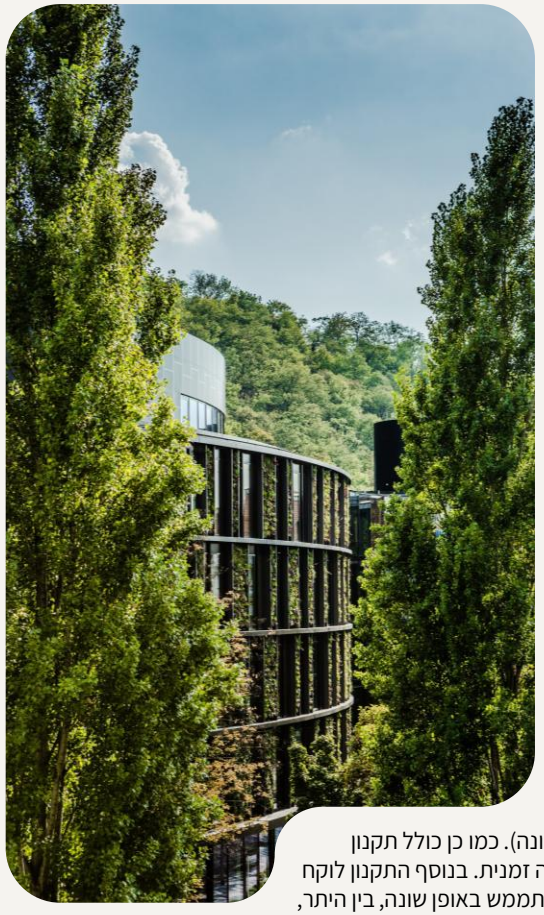
הרכב השינוי ב-NOI [חלק חברה, מיליוני ש"ח]

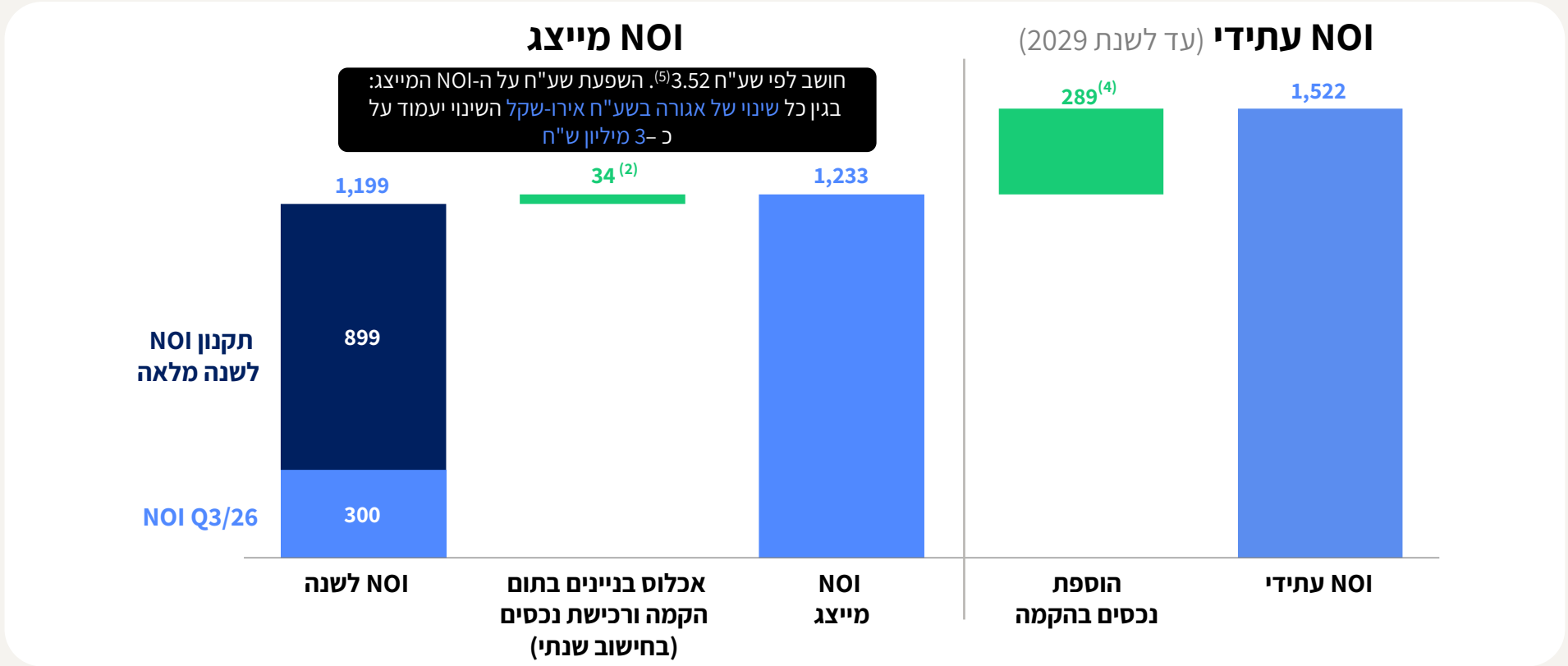
↑ 5%



מבט לעתיד- פוטנציאל NOI(1)(3)

במיליוני ש"ח, הנתונים על בסיס חלק החברה



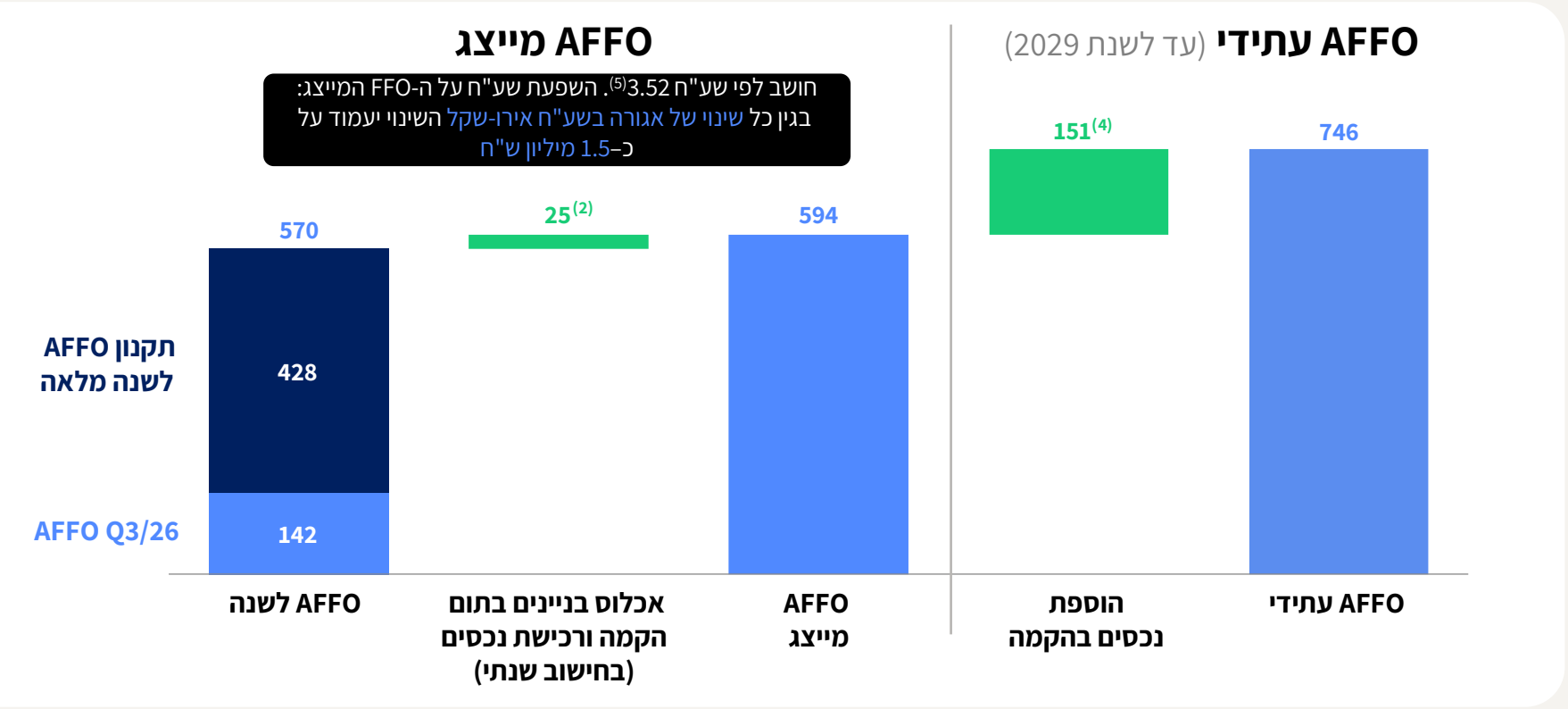


(1) צפי לקצב של ה- NOI לקראת סוף שנת 2026 על בסיס ההנחות המפורטות להלן. הנתון אינו מהווה תחזית לשנת 2026. (2) תקנון הכנסות מנכסים מניבים אשר בנייתם הושלמה ל-90% אחוז תפוסה (ע"ב הערכת שווי אחרונה). כמו כן כולל תקנון הפרויקט AFI Home Skyline בבלגרד, סרביה אשר הדירות בפרויקט זה יימכרו בהדרגה, תקנון הפרויקט 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-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. (4) פירוט בפרק פרויקטים בהקמה. (5) שע"ח ממוצע בתשעה החודשים הראשונים של 2026.

מבט לעתיד- פוטנציאל AFFO[1][3]

במיליוני ש"ח, הנתונים על בסיס חלק החברה





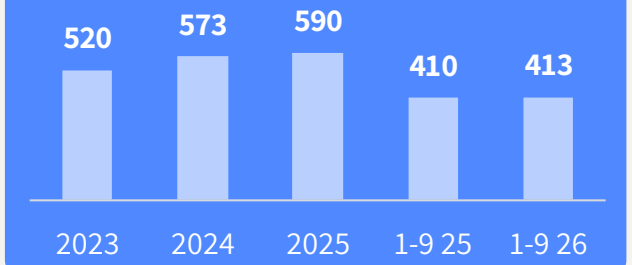
(1) צפי לקצב של ה- AFFO לקראת סוף שנת 2026 על בסיס ההנחות המפורטות להלן. הנתון אינו מהווה תחזית לשנת 2026. (2) תקנון הכנסות מנכסים מניבים אשר בנייתם הושלמה ל-90% אחוז תפוסה (ע"ב הערכת שווי אחרונה). כמו כן כולל תקנון הפרויקט AFI Home Skyline בבלגרד, סרביה אשר הדירות בפרויקט זה יימכרו בהדרגה, תקנון הפרויקט 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. (4) פירוט בפרק פרויקטים בהקמה. בתחשיב נלקחו בחשבון הערכות בקשר עם שיעורי הריבית הנוגעים לנכסים בהקמה. (5) שע"ח ממוצע בתשעה החודשים הראשונים של 2026.

תחום הקניונים [אפי קוטרוצ'ן, אפי בראשוב ואפי פלויישט]

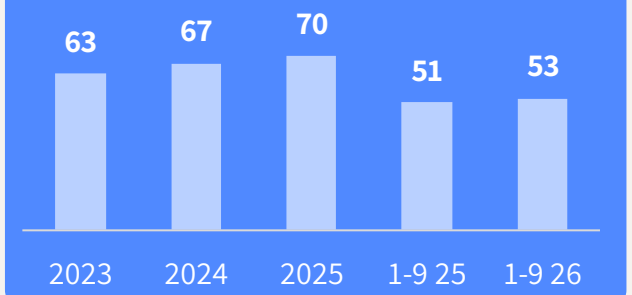
ניהול באופן קפדני ויעיל על ידי צוות מקומי ברומניה ושמירה על כ-100% תפוסה



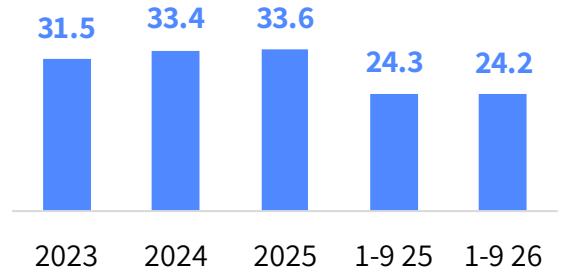
פדיון (מיליוני אירו)



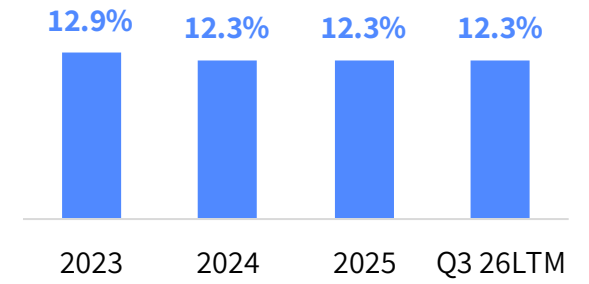
NOI חלק חברה (מיליוני אירו)



תנועת מבקרים (מיליונים)

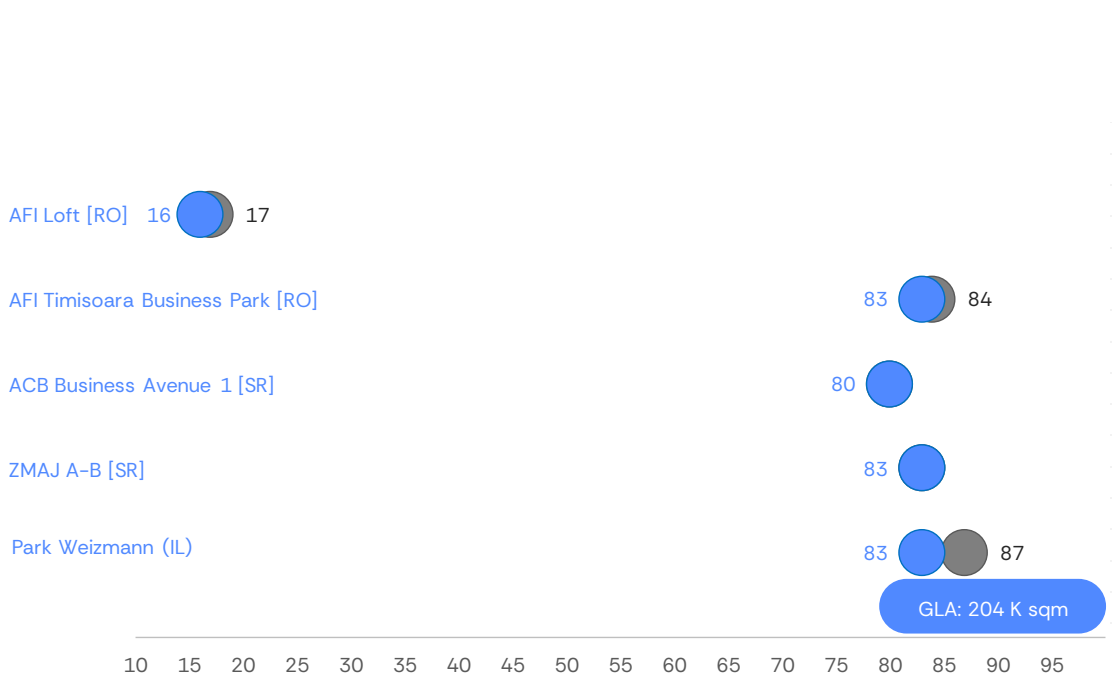


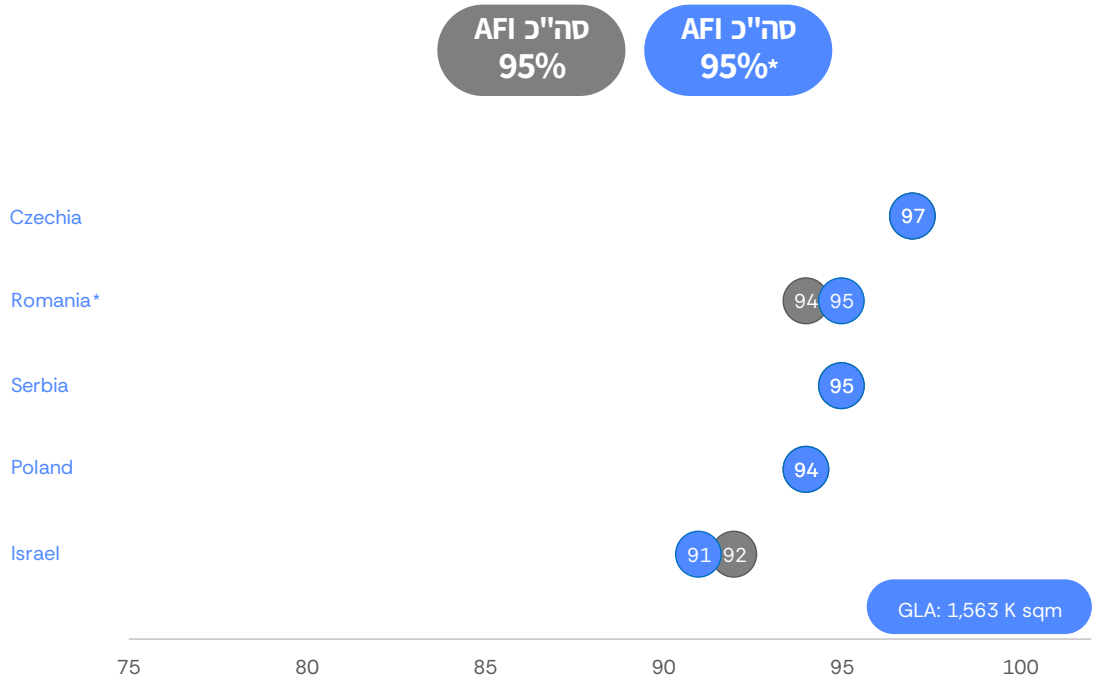
עומס כולל דמי ניהול



תפוסה [30.09.26 מול 30.06.26, %]

30.09.26 - ● | 30.06.26 - ● | אם אין שינוי מופיע ערך אחד בלבד





- ACB Business Avenue 1 – מתנהל מו"מ על כ-7%
- ZMAJ A-B– לאחר תאריך המאזן כ-3% הושכרו ומתנהל מו"מ על כ-4%

* בנטרול AFI Home North A ברומניה אשר נפתח במהלך הרבעון השלישי של 2026 ** אין וודאות כי המשאים ומתנים יבשילו לכדי הסכמים מחייבים

השותפים התורמים להצלחתנו

משרדים



מסחר





נתונים פיננסים

תמצית רוה"ס ומאזן [מיליוני ש"ח]



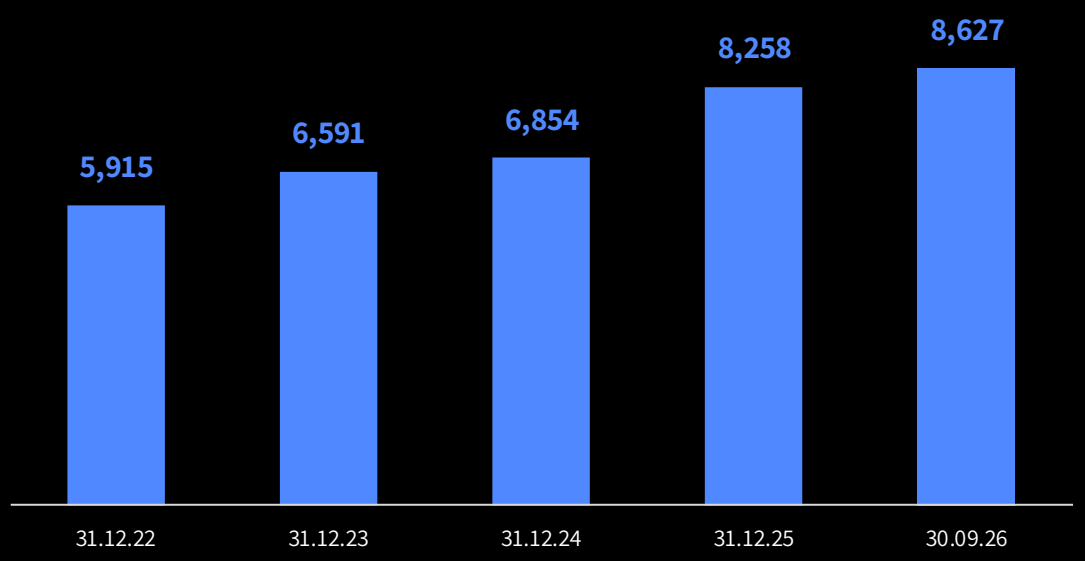
מאזן	30.09.26	31.12.25
מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר	2,078	1,730
שווי נכסים מניבים (חלק חברה)	18,664	17,509
התחייבויות פיננסיות	15,318	13,458
הון לבעלי מניות	8,627	8,258

רוה"ס	1-9/26	% שינוי*
NOI חלק חברה	843	+5%
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות	812	+33%

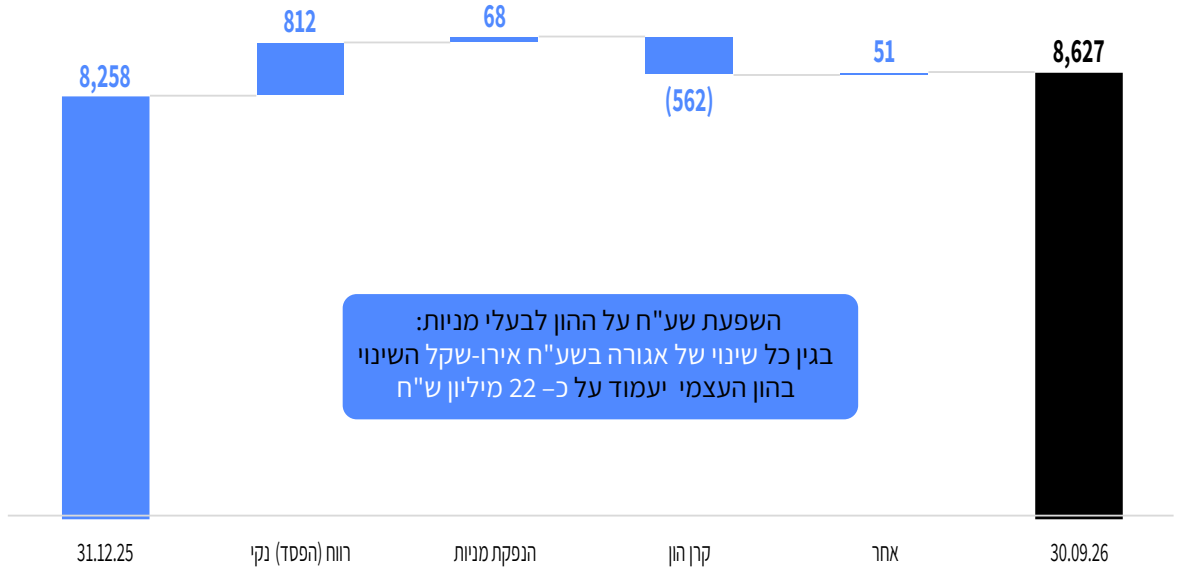
* אחוז שינוי ביחס לתקופה מקבילה אשתקד

התפתחות הון [מיליוני ש"ח]

התפתחות הון על פני שנים



שינוי בהון בתשעה חודשים ראשונים של 2026



נזילות ומבנה חוב מאוחד

מספקים יציבות ותומכים בצמיחת החברה

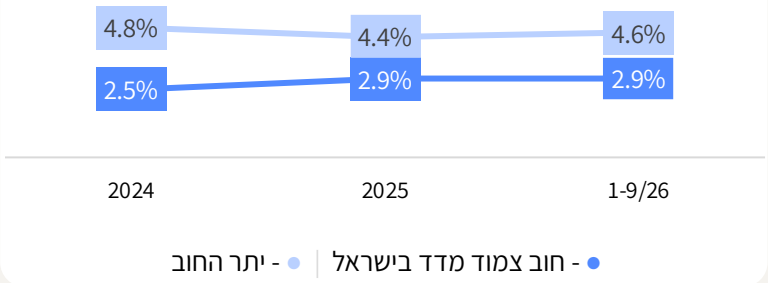
דירוג

- מעלות S&P — חיובי **ilA+**
- מדרוג (Moody's) — יציב **A1.il**

נזילות

סה"כ מזומנים	**2,078** מיליוני ש"ח
מסגרות אשראי חתומות	**930** מיליוני ש"ח
נכסים לא משועבדים (כ-66% מתוכם נכסים מניבים)	**7,571** מיליוני ש"ח

ריבית משוקללת ממוצעת



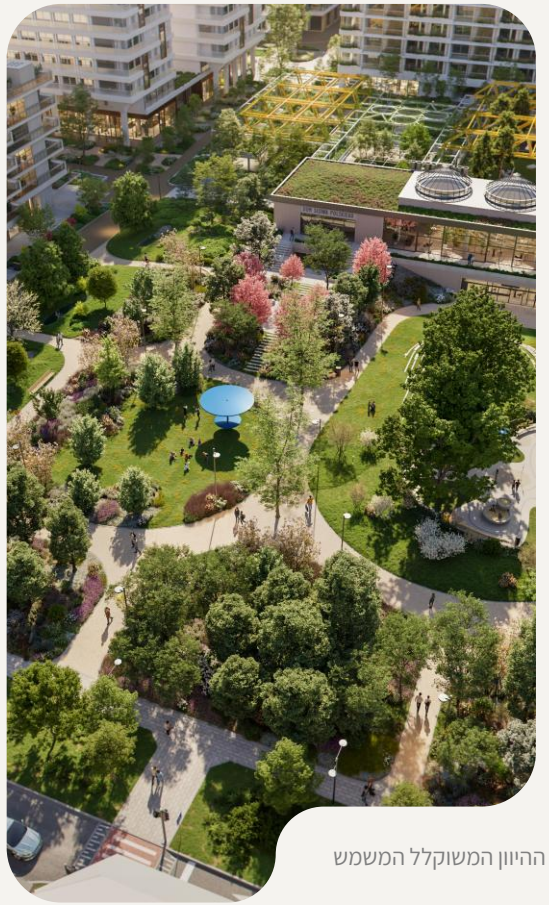


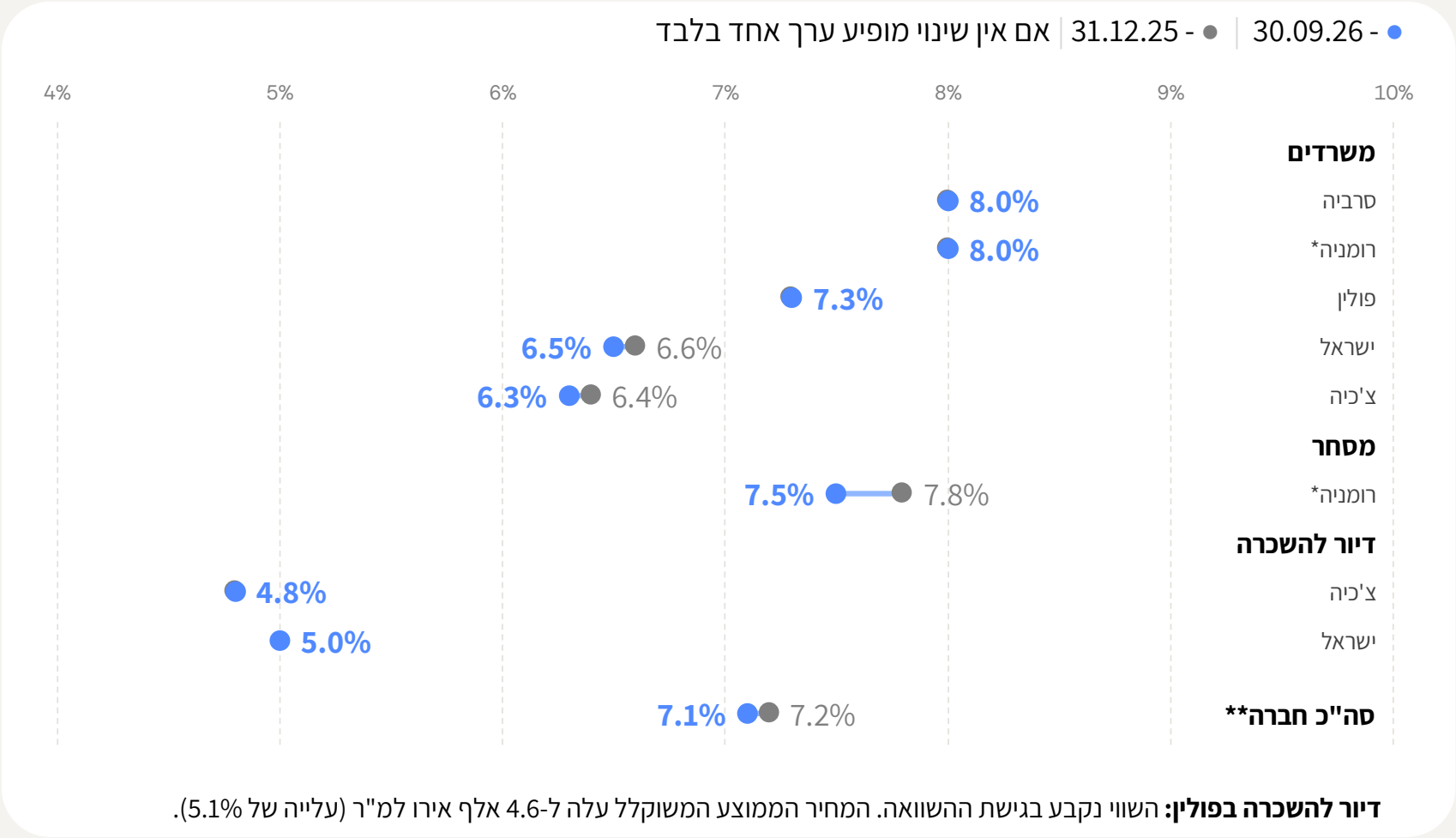
70%

מהחוב עם ריבית קבועה או מגודרת

הרכב החוב (במיליוני ש"ח)	
אג"ח צמוד מדד (ח', יג', יד', טו' וטז')	3,707
אג"ח שקלי (י', יב', יז') - SWAP לאירו וסדרה יח'	3,122
חוב בנקאי בישראל (כולל חוב BOT, נע"מ ומסגרות)	1,743
הלוואה ממוסדיים לאפי אירופה	1,298
חוב בנקאי באירופה (Non-recourse, מגובה בנכסים)	5,449
סה"כ	**15,318**

שיעורי ההיוון בנדל"ן להשקעה [אחוזים]





דיור להשכרה בפולין: השווי נקבע בגישת ההשוואה. המחיר הממוצע המשוקלל עלה ל-4.6 אלף אירו למ"ר (עלייה של 5.1%).

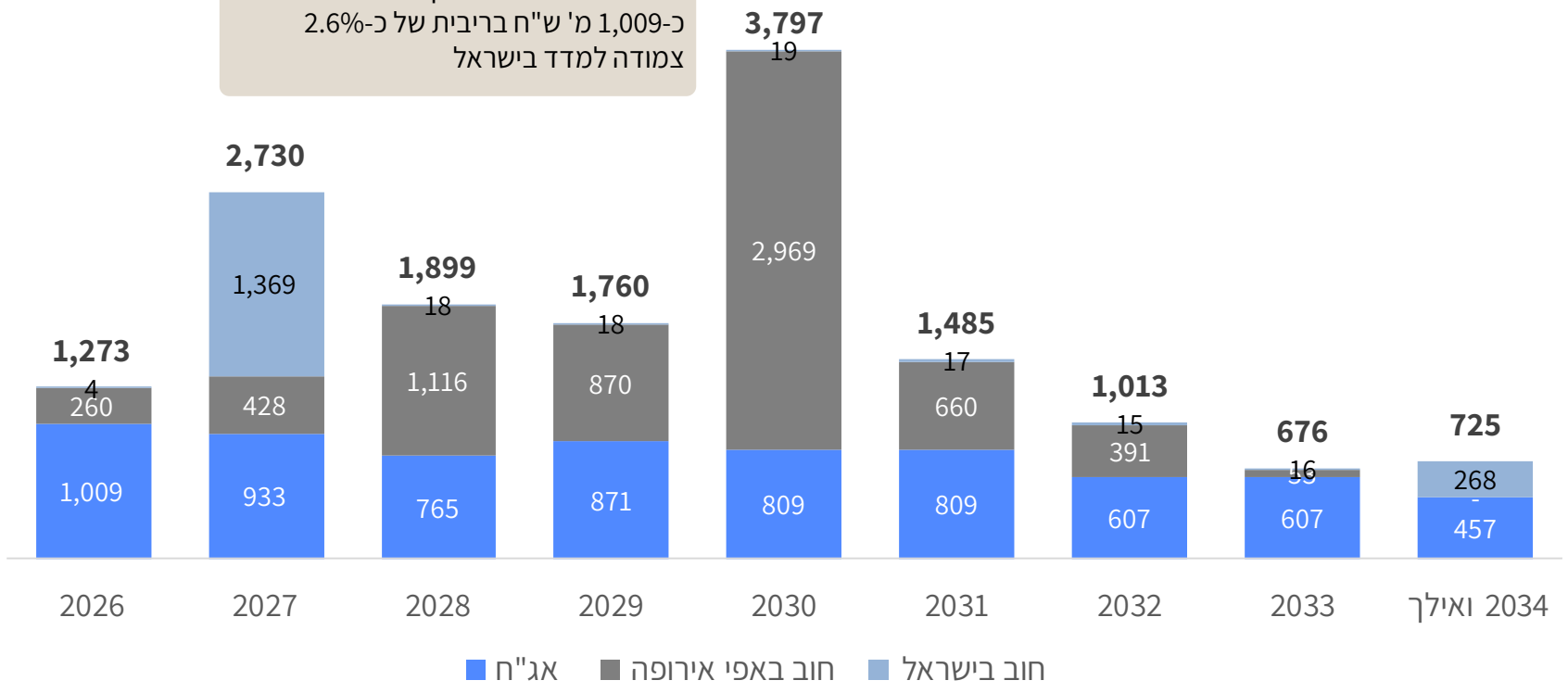
(*) שיעור היוון ממוצע משוקלל המוצג בשנת 2026 בקשר לנכסים ברומניה נגזר מתוצאת שיטת היוון תזרימי מזומנים וחושב על ידי שמאים חיצוניים. שיעור היוון זה מהווה את המדד המקביל ביותר לשיעור ההיוון המשוקלל המשמש בהערכות שווי לפי שיטת היוון ההכנסות (investment method). נכון ליום 31 בדצמבר 2025 הנכסים ברומניה הוערכו לפי שיטת היוון ההכנסות ושיעור ההיוון המשוקלל הוא השיעור שיושם לאותו מועד.
(**) ממוצע משוקלל לפי שווי של נכסים המוערכים בשיטת היוון ההכנסות או היוון תזרימי מזומנים. לא כולל נכסים המוערכים בגישת ההשוואה, נכסים מוחזקים למכירה ונכסים שלא הוערכו ב-2026.

פריסת חוב מאוחד [קרן בלבד, נכון ל-30.09.26, מיליוני ש"ח]



מח"מ: כ-3.0 שנים

חוב* שמועד פרעונו ב-2026:
כ-210 מ' ש"ח בריבית קבועה של כ-4.7%
כ-1,009 מ' ש"ח בריבית של כ-2.6%
צמודה למדד בישראל



* הפירוט שלעיל בקשר עם החוב שמועד פרעונו ב-2026 אינו כולל מסגרות אשראי, נע"מ וחוב בגין נכסים בהקמה



פרויקטים בהקמה

המידע בדבר מועד סיום הקמת הפרויקטים ובדבר צפי הכנסות השכירות השנתי בנכסים המניבים בהקמה, הינו מידע צופה פני עתיד אשר עלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, לאור קצב הקמת הפרויקטים והערכות החברה להשלמתם, הפרות, חוזיות, דרישות רגולטוריות וכדומה למועד זה, אין כל וודאות כי המשאים ומתנים בקשר עם הפרויקטים השונים יבשילו לכדי הסכמים מחייבים. נתוני צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה הינם תחת הנחה, אשר אין וודאות שתתממש, להתקשרות בהסכמי שכירות ביחס ל-100% משטחי הפרויקטים.

מבט לעתיד

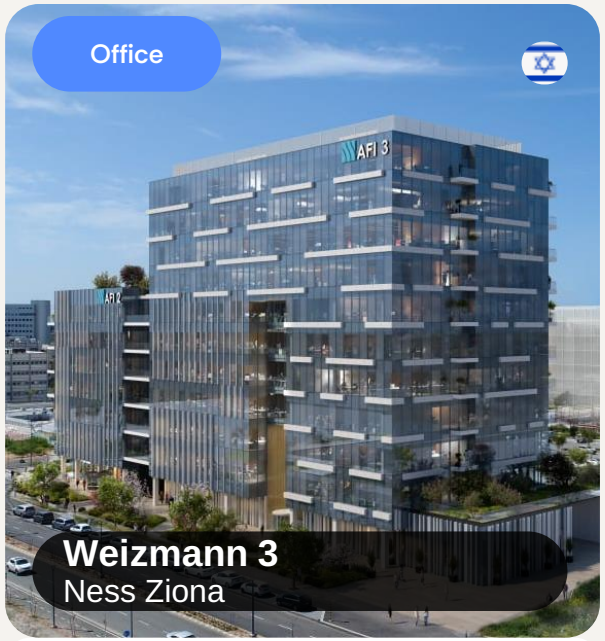
פרויקטים בהקמה

279 אלף מ"ר

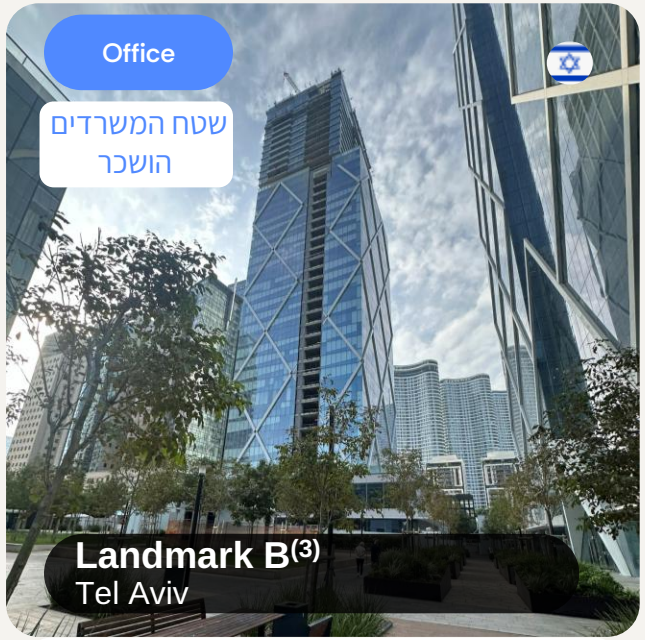
משרדים ודיור להשכרה בהקמה

289 מיליון ש"ח

הכנסות שכירות בתפוסה מלאה



שיעור החזקת החברה בנכס	60%
שטח להשכרה (GLA)[2]	22,027
שווי בספרים נכון ל- 30.09.26 (מיליוני ש"ח)[1][2]	149.3
עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)[2]	125.8
צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)[2]	22.2
מועד השלמה	2027

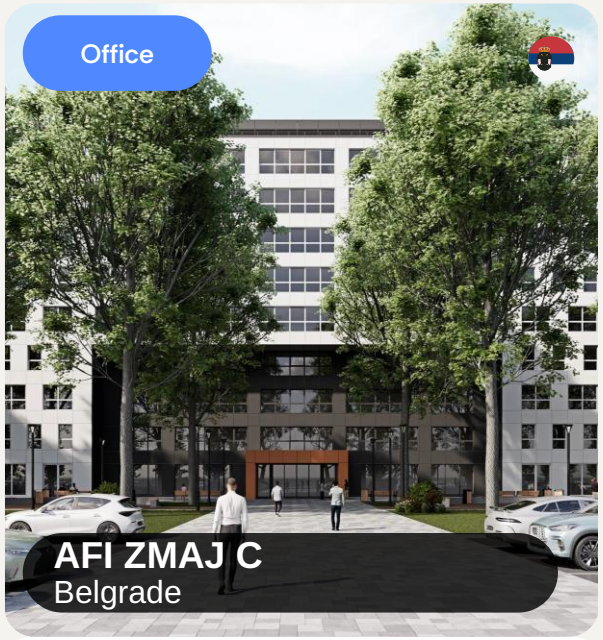


שיעור החזקת החברה בנכס	50%
שטח להשכרה (GLA)[2]	24,400
שווי בספרים נכון ל- 30.09.26 (מיליוני ש"ח)[1][2]	577.3
עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)[2]	165.5
צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)[2]	53.0
מועד השלמה	2026

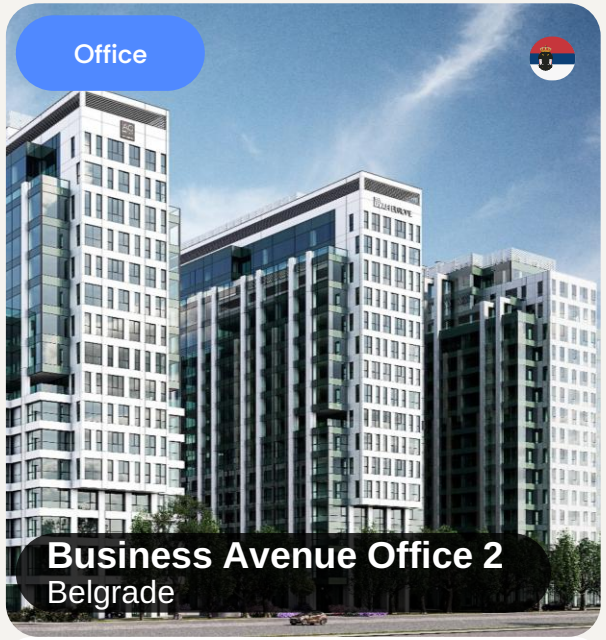
(1) היתרה בספרים כוללת שערוכים ככל שהתבצעו עד למועד הדוח על המצב הכספי. (2) חלק חברה (3) הפרויקט כולל בנוסף למשרדים גם 116 יח"ד (במונחי 100%)למכירה אשר מתוכן נמכרו 19 יח"ד נכון לסמוך למועד פרסום הדוח הכספי

מבט לעתיד [המשך]

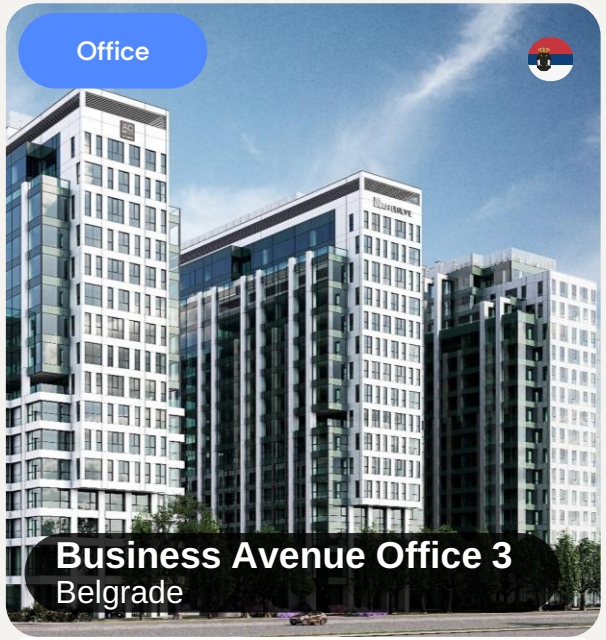
פרויקטים בהקמה



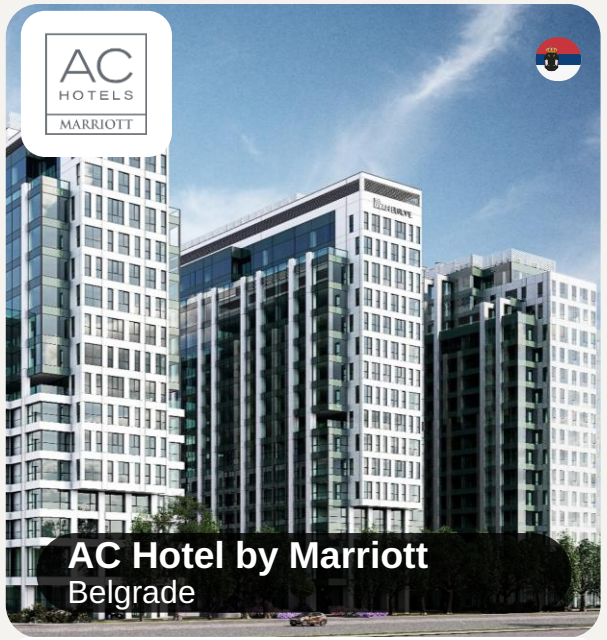
שיעור החזקת החברה בנכס	96%
שטח להשכרה (GLA)[2]	25,031
שווי בספרים נכון ל- 30.09.26 (מיליוני ש"ח)[1][2]	112.4
עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)	30.8
צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)[2]	14.0
מועד השלמה	Q4 2026



שיעור החזקת החברה בנכס	100%
שטח להשכרה (GLA)	23,643
שווי בספרים נכון ל- 30.09.26 (מיליוני ש"ח)[1]	158.8
עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)	81.1
צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)	20.7
מועד השלמה	Q1 2027



שיעור החזקת החברה בנכס	100%
שטח להשכרה (GLA)	13,203
שווי בספרים נכון ל- 30.09.26 (מיליוני ש"ח)[1]	102.5
עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)	19.2
צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)	10.9
מועד השלמה	Q4 2026

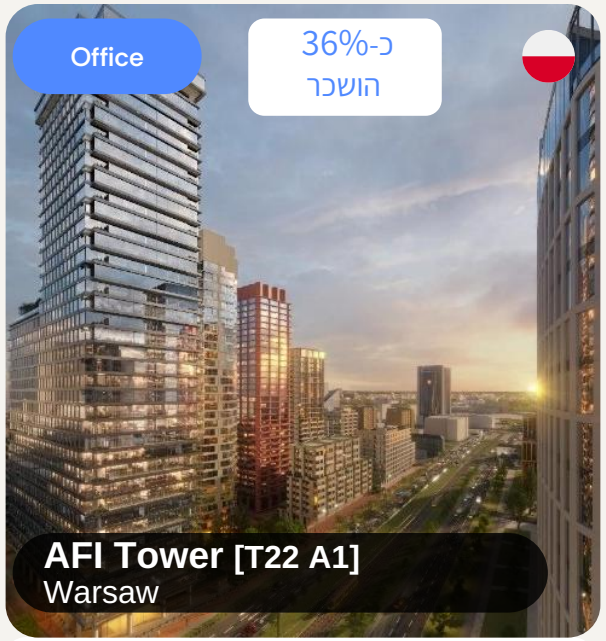


שיעור החזקת החברה בנכס	100%
שטח להשכרה (GLA)	11,222
שווי בספרים נכון ל- 30.09.26 (מיליוני ש"ח)[1]	128.1
עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)	-
רווח תפעולי (מיליוני ש"ח)	11.1
מועד השלמה	Q4 2026

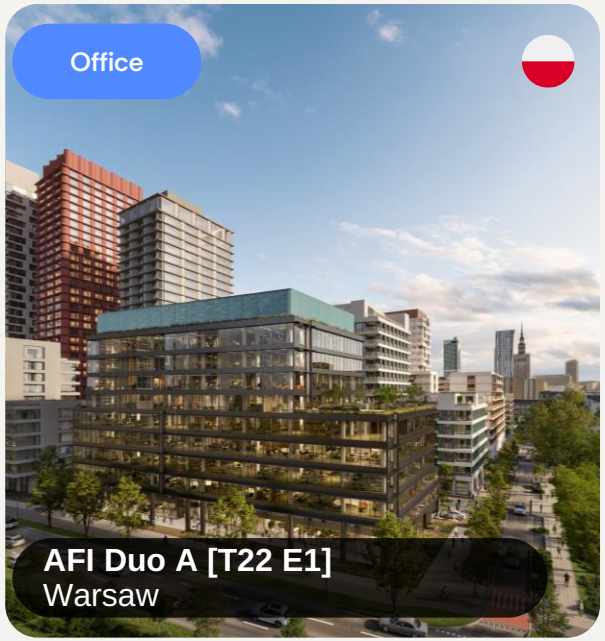
(1) היתרה בספרים כוללת שערוכים ככל שהתבצעו עד למועד הדוח על המצב הכספי. (2) חלק חברה

מבט לעתיד [המשך]

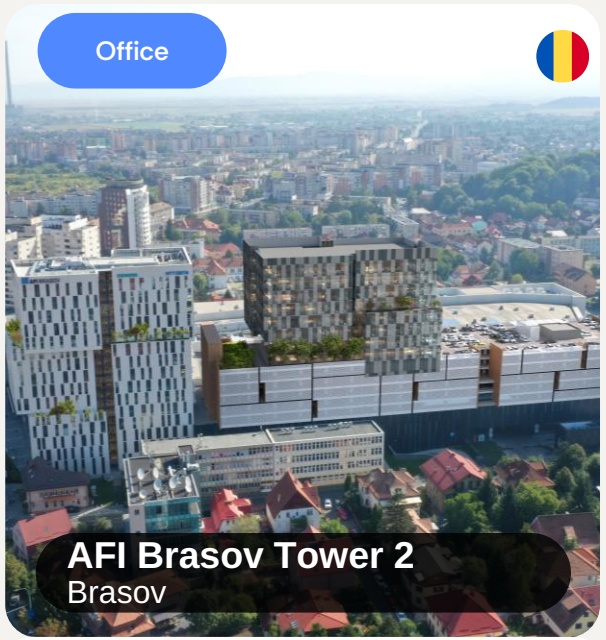
פרויקטים בהקמה



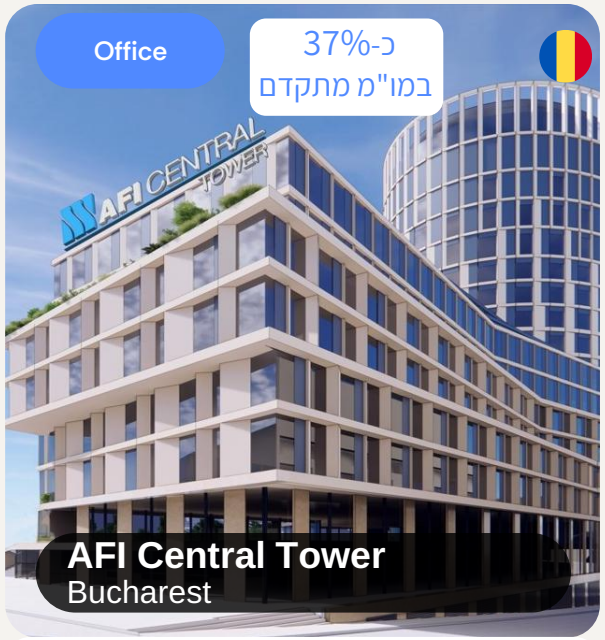
שיעור החזקת החברה בנכס	70%
שטח להשכרה (GLA)[2]	38,450
שווי בספרים נכון ל- 30.09.26 (מיליוני ש"ח)[1][2]	149.0
עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)[2]	440.4
צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)[2]	40.0
מועד השלמה	Q4 2028



שיעור החזקת החברה בנכס	70%
שטח להשכרה (GLA)[2]	8,806
שווי בספרים נכון ל- 30.09.26 (מיליוני ש"ח)[1][2]	43.2
עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)[2]	80.9
צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)[2]	10.6
מועד השלמה	Q1 2028



שיעור החזקת החברה בנכס	100%
שטח להשכרה (GLA)	11,542
שווי בספרים נכון ל- 30.09.26 (מיליוני ש"ח)[1]	36.8
עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)	52.3
צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)	7.9
מועד השלמה	Q3 2027

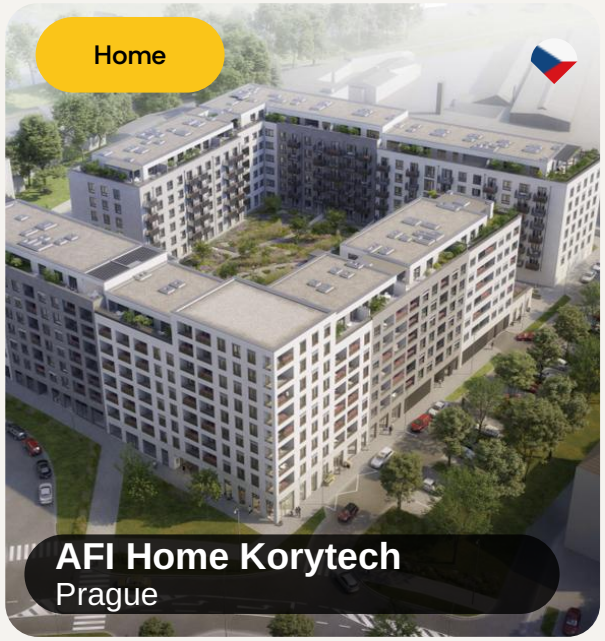


שיעור החזקת החברה בנכס	100%
שטח להשכרה (GLA)	28,927
שווי בספרים נכון ל- 30.09.26 (מיליוני ש"ח)[1]	138.6
עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)	227.4
צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)	32.5
מועד השלמה	Q1 2028

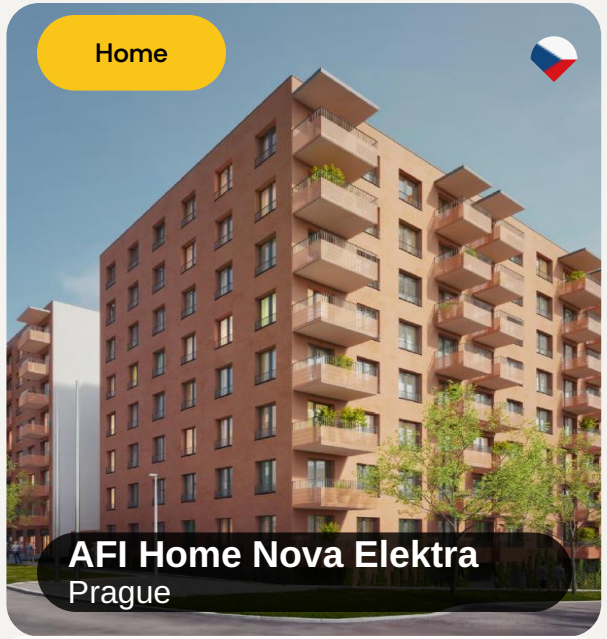
(1) היתרה בספרים כוללת שערוכים ככל שהתבצעו עד למועד הדוח על המצב הכספי. (2) חלק חברה

מבט לעתיד [המשך]

פרויקטים בהקמה

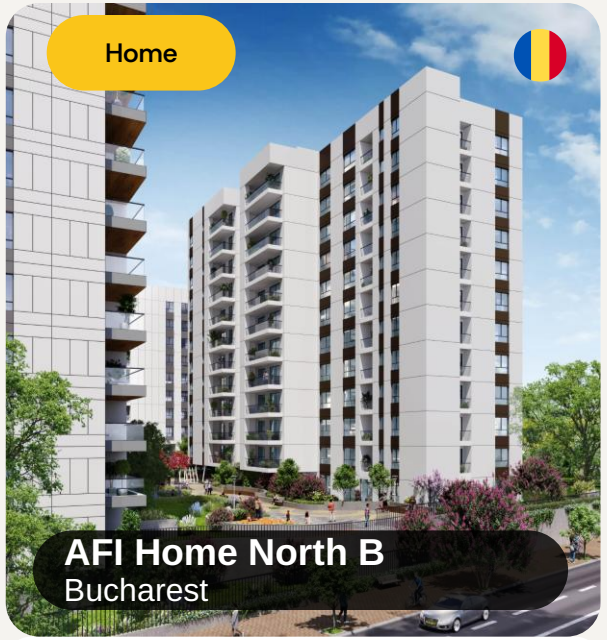


שיעור החזקת החברה בנכס	100%
שטח להשכרה (519 יח"ד)	24,490
שווי בספרים נכון ל- 30.09.26 (מיליוני ש"ח)[1]	147.4
עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)	215.1
צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)	25.3
מועד השלמה	phase 1: Q2 2028 phase 2: 2029

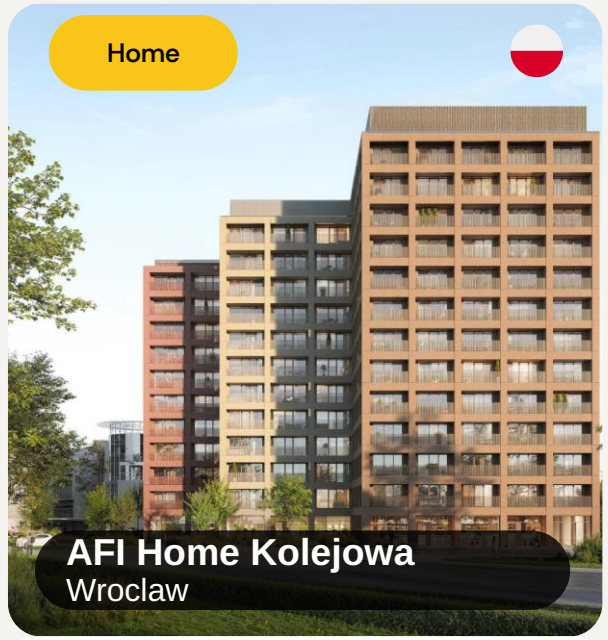


שיעור החזקת החברה בנכס	100%
שטח להשכרה (291 יח"ד)	17,569
שווי בספרים נכון ל- 30.09.26 (מיליוני ש"ח)[1]	(*)
עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)	270.1
צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)	17.8
מועד השלמה	Q2 2027

* מלוא התמורה תשולם בשלב קבלת הפרויקט כך שעד למועד המסירה לפרויקט לא יהיה שווי בספרים



שיעור החזקת החברה בנכס	100%
שטח להשכרה (102 יח"ד)	9,109
שווי בספרים נכון ל- 30.09.26 (מיליוני ש"ח)[1]	27.8
עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)	86.3
צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)	6.9
מועד השלמה	Q3 2028

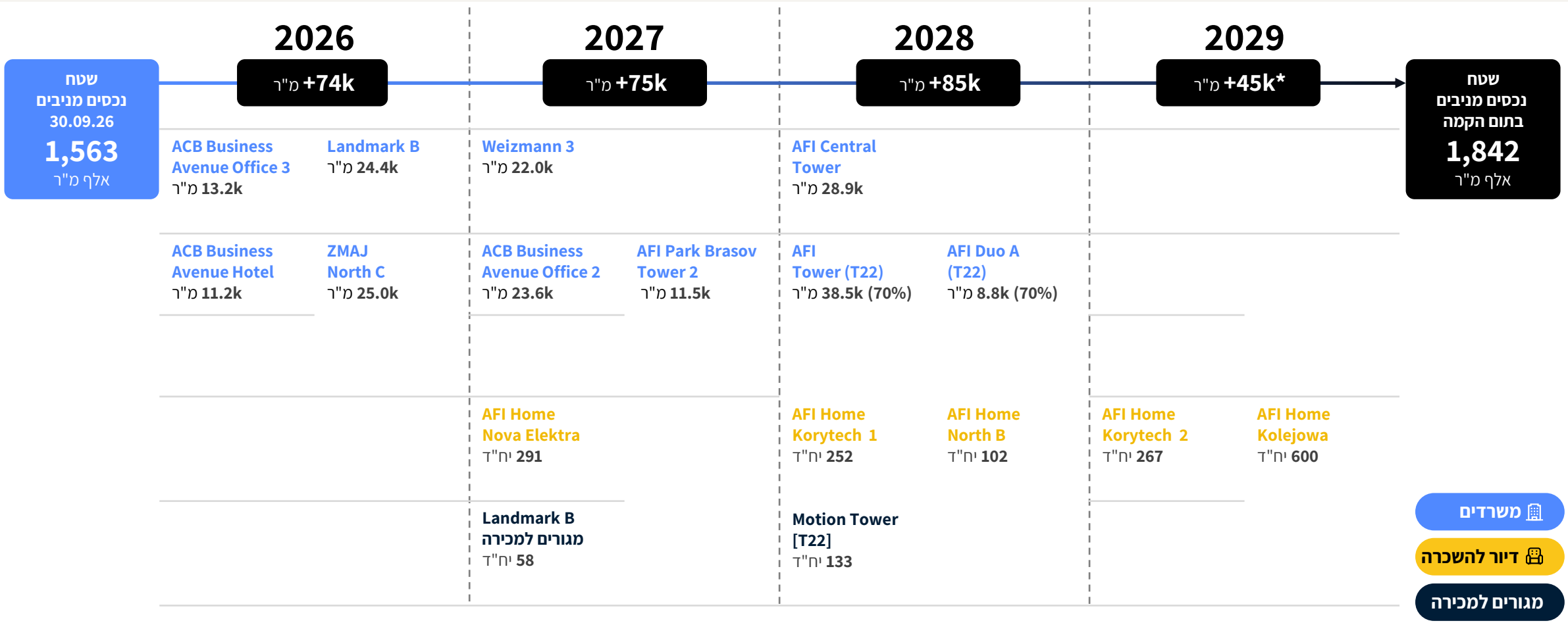


שיעור החזקת החברה בנכס	100%
שטח להשכרה (600 יח"ד)	20,487
שווי בספרים נכון ל- 30.09.26 (מיליוני ש"ח)[1]	57.0
עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)	161.0
צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)	16.4
מועד השלמה	Q1 2029

(1) היתרה בספרים כוללת שערוכים ככל שהתבצעו עד למועד הדוח על המצב הכספי. (2) חלק חברה

AFI

צפי סיום הקמה [הנתונים במונחי חלק חברה]



* השטח כולל את שני השלבים ביחד של הפרויקט AFI Home Korytech



נספחים

נכסים מניבים בהקמה באירופה

שם הפרויקט	שיעור החזקת החברה בפרויקט	ארץ	עיר	סוג	שטח להשכרה (GLA) [1]	שווי בספרים [1][2] (באלפי ש"ח) נכון ליום 30.09.26	עלויות צפויות להשלמה [1]	מועד השלמה	סה"כ הכנסות שכירות צפויות בתפוסה מלאה [1]	כמות יח"ד להשכרה [1]
ACB Business Avenue Office 2	100%	סרביה	בלגרד	משרדים	23,643	158,817	81,081	Q1 2027	20,709	-
ACB Business Avenue Office 3	100%	סרביה	בלגרד	משרדים	13,203	102,518	19,152	Q4 2026	10,947	-
ACB Business Avenue Hotel	100%	סרביה	בלגרד	מלון	11,222	128,056	-	Q4 2026	** 11,062	-
Zmaj North [C]	96%	סרביה	בלגרד	משרדים	25,031	112,431	30,753	Q4 2026	13,975	-
AFI Duo A (T22 E1)	70%	פולין	ורשה	משרדים	8,806	43,177	80,929	Q1 2028	10,643	-
AFI Tower (T22 A1)	70%	פולין	ורשה	משרדים	38,450	149,043	440,365	Q4 2028	40,041	-
AFI Central Tower	100%	רומניה	בוקרשט	משרדים	28,927	138,570	227,421	Q1 2028	32,517	-
AFI Brasov Tower 2	100%	רומניה	בראשוב	משרדים	11,542	36,778	52,295	Q3 2027	7,857	-
AFI Home Kolejowa	100%	פולין	ורוצלב	דיור להשכרה	20,487	57,002	161,037	Q1 2029	16,427	600
AFI Home North B	100%	רומניה	בוקרשט	דיור להשכרה	9,109	27,755	86,270	Q3 2028	6,940	102
AFI Home V Korytech	100%	צ'כיה	פראג	דיור להשכרה	24,490	147,353	215,082	phase 1: Q2 2028 phase 2: 2029	25,303	519
AFI Home Nova Elektra	100%	צ'כיה	פראג	דיור להשכרה	17,569	(*)	270,058	Q2 2027	17,814	291
סה"כ					**232,479**	**1,101,500**	**1,664,443**		**214,235**	**1,512**

* החברה תשלם את מלוא התמורה בשלב קבלת הפרויקט כך שעד למועד המסירה לפרויקט לא יהיה שווי בספרים.
** רווח תפעולי

(1) חלק חברה (2) היתרה בספרים כוללת שערוכים ככל שהתבצעו עד למועד הדוח על המצב הכספי.

נכסים מניבים בהקמה בישראל

שם הפרויקט	שיעור החזקת החברה בפרויקט	ארץ	עיר	שטח באלפי מ"ר [1]	שווי בספרים[1][2] נכון ל-30.09.26	עלויות צפויות להשלמה[1]	מועד השלמה	סה"כ הכנסות שכירות צפויות בתפוסה מלאה[1]
לנדמארק B (3)	50%	ישראל	תל אביב	24.4	577	166	2026	53.0
ויצמן 3	60%	ישראל	נס ציונה	22.0	149	126	2027	22.2
סה"כ				**46.4**	**727**	**291**		**75.2**

(1) חלק חברה (2) היתרה בספרים כוללת שערוכים ככל שהתבצעו עד למועד הדוח על המצב הכספי. (3) בנוסף לחלק המניב כולל גם 116 דירות למכירה (במונחי 100%).

נדל"ן מניב בישראל

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**	
מכירה 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.

נדל"ן מניב באירופה

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 השנתיות ושטח מוצגים לפי שיעור האחזקה בנכס.
(2) הנכס נרכש ב-30.06.26

נדל"ן מניב באירופה

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 השנתיות ושטח מוצגים לפי שיעור האחזקה בנכס.
(2) הנכסים נרכשו ב-08.07.26

נדל"ן מניב באירופה

דיור להשכרה (AFI Home)

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	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**

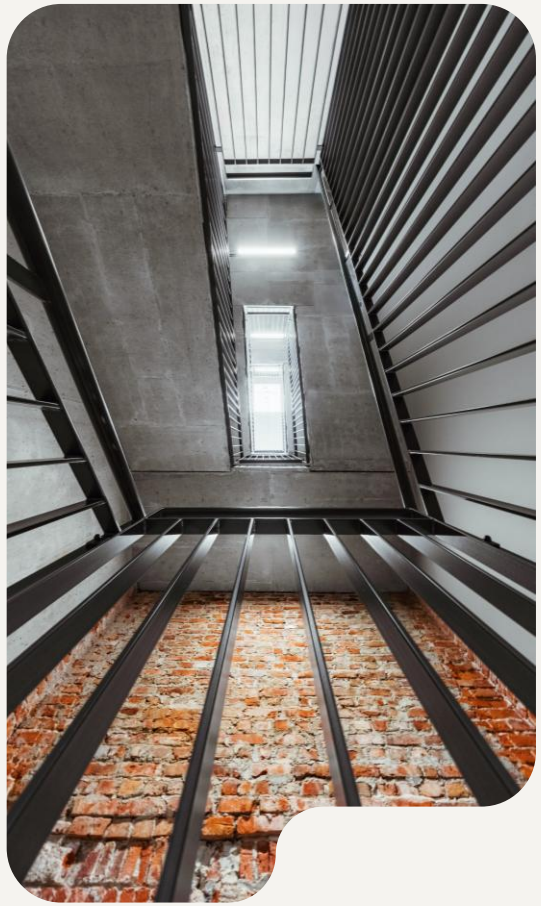
(1) שווי בספרים, הכנסות שנתיות, שטח וכמות יח"ד מוצגים לפי שיעור האחזקה בנכס.
(2) הפרויקט הסתיים ברבעון השלישי של 2026

FFO ו-AFFO

במיליוני ש"ח

	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**

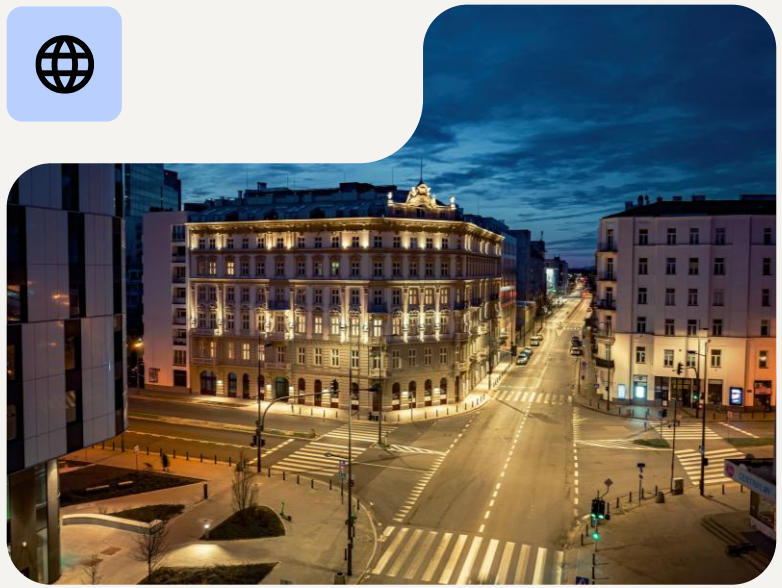
פילוח NOI [חלק חברה, במיליוני ש"ח]



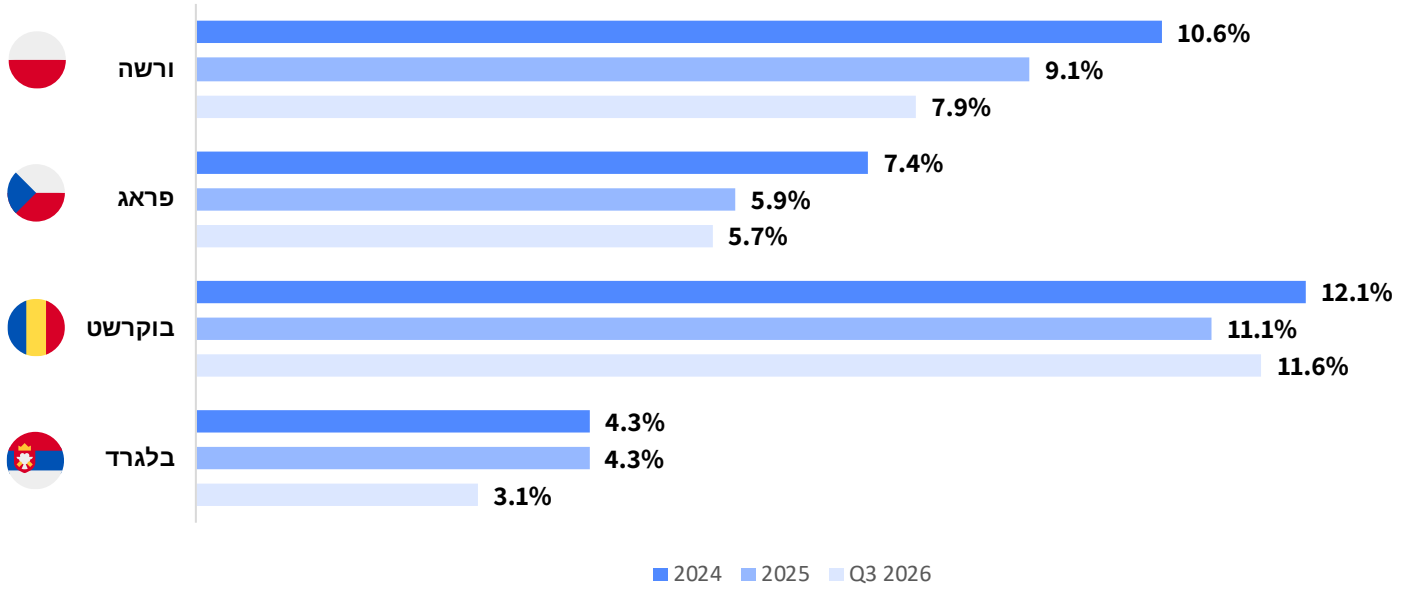
אזור	משרדים ואחר	מסחר	דיור להשכרה	סה"כ	אחוז מסך NOI
רומניה	121	212	2	**336**	39.8%
ישראל	174	-	16	**190**	22.6%
סרביה	127	3	3	**133**	15.8%
צכיה	58	-	27	**86**	10.2%
פולין	50		42	**92**	10.9%
בולגריה	7	-	-	**7**	0.8%
סה"כ	**537**	**215**	**90**	**843**	100.0%
אחוז מסך NOI	63.8%	25.5%	10.7%	100.0%	

מדינות הפעילות (בעיקר CEE)

עליה בתפוסות בשטחי משרדים בערי הבירה - חזרה למשרדים



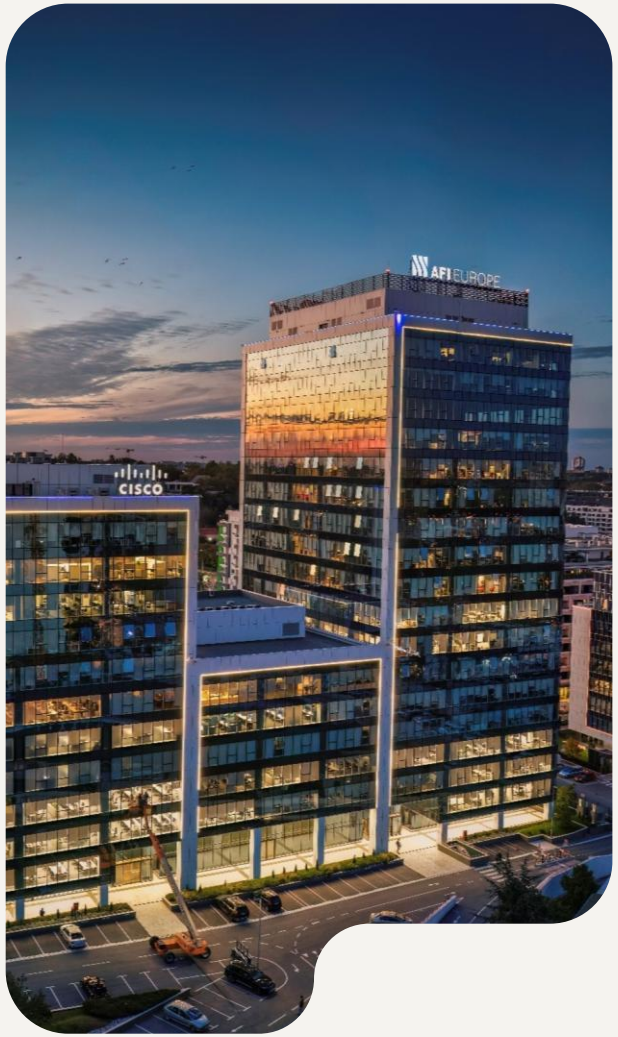
שיעור שטחי משרדים פנויים (סוף תקופה)



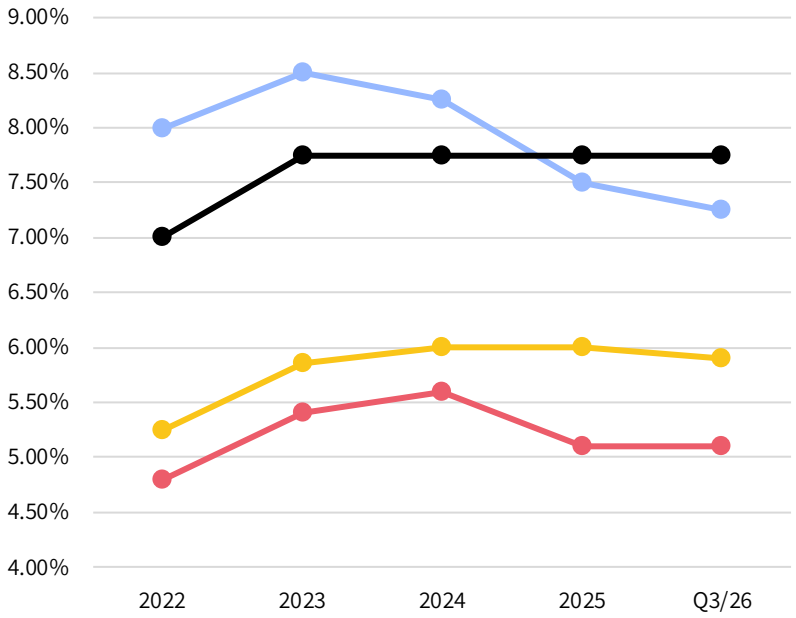
מקור: CBRE

מדינות הפעילות המשך

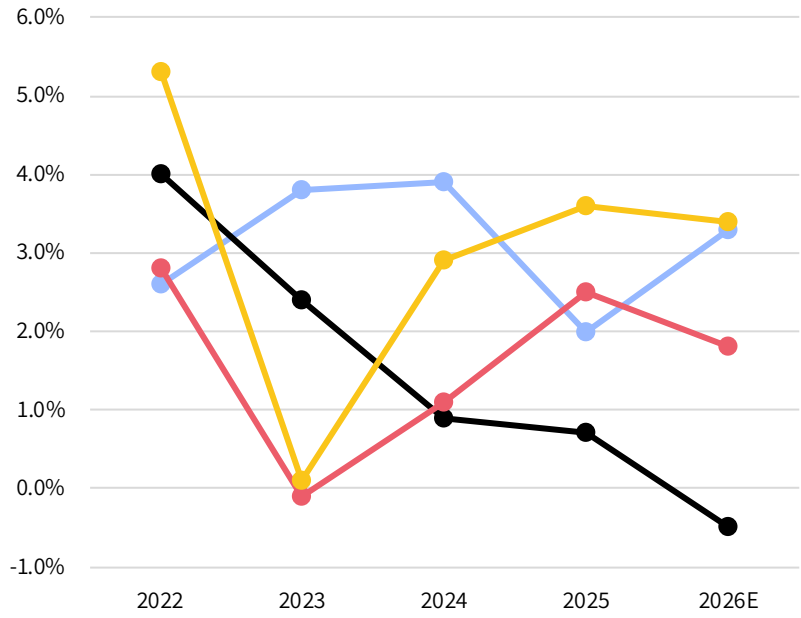
התייצבות בתשואות משרדים פריים בצ'כיה, רומניה ופולין, ירידת תשואות בסרביה



תשואות משרדים פריים



שיעור צמיחה בתמ"ג הריאלי

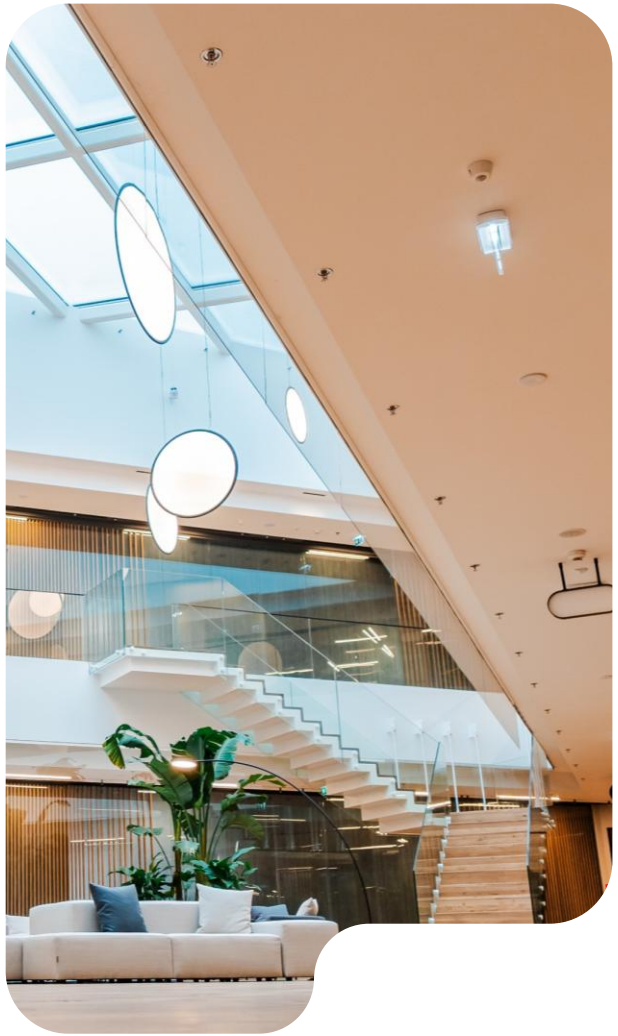


סרביה - | רומניה - | צ'כיה - | פולין -

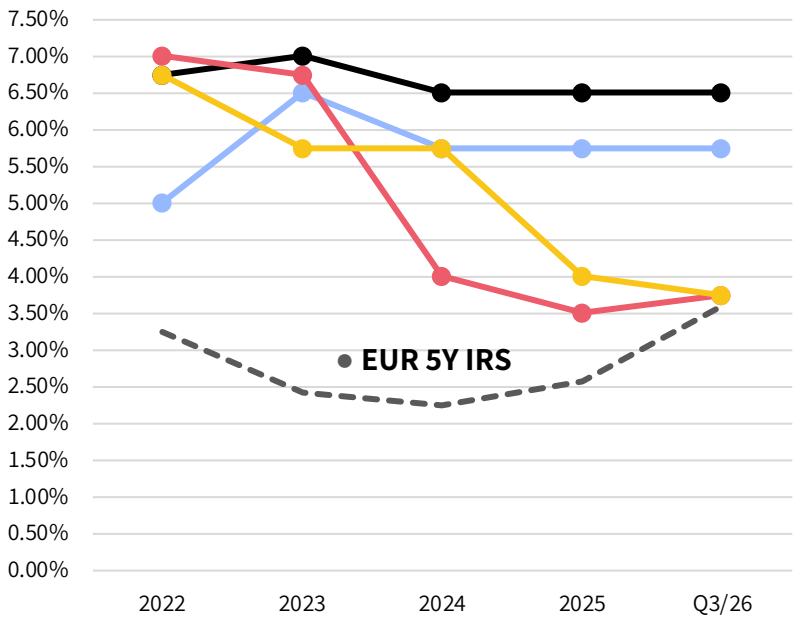
מקור: IMF, CBRE

מדינות הפעילות המשך

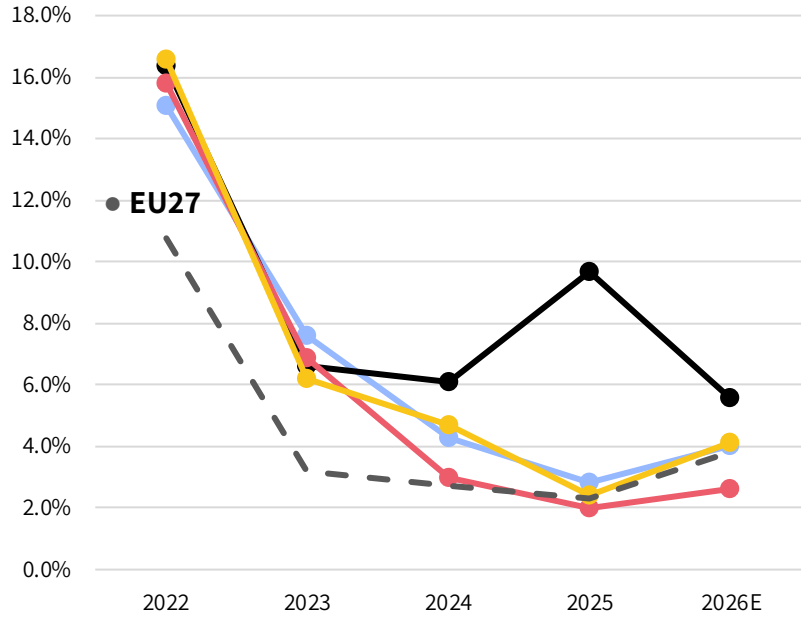
ירידה בשיעור האינפלציה לצד ירידה בריבית בנקים מרכזיים בצ'כיה ופולין



ריבית בנק מרכזי (סוף תקופה)



שיעור אינפלציה (סוף תקופה)





מקור: IMF, אתרי בנקים מרכזיים, עלות גידור אירובור (6M) מאתר Erste Group.