



דוח לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025

פרק א' עדכון תיאור עסקי התאגיד
לדוח התקופתי לשנת 2024

פרק ב' דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה
שנסתיימה ביום 30 ביוני 2025

פרק ג' דוחות כספיים ליום 30 ביוני 2025

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



החברה משתתפת באבלין הכבד של משפחות
הנרצחים, חיילי צה"ל וכוחות הביטחון שנפלו
במערכה, ומייחלת להחלמתם ושיקומם של
הפצועים, ולשובם בשלום של כל החטופים, חיילי
צה"ל וכוחות הביטחון.

פרק א'
עדכון תיאור
עסקי התאגיד
לדוח התקופתי
לשנת 2024



פרק א \ עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2024 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 2024 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 2024 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 10.3.2025 (מס' אסמכתא: 015934-01-2025) (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 תיחס 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 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי -

ביום 6.7.2025 פרסמה ביג מרכזי קניות בע"מ, בעלת השליטה בחברה ("ביג"), דוח מידי לפיו ביום 3.7.2025 היא התקשרה עם גוף מוסדי בעסקה מותנית לרכישת מניות, לפיה הגוף המוסדי ירכוש מניות של החברה המוחזקות על ידי ביג.

רכישת המניות מותנת במימוש של לפחות 85% מכתבי אופציה (סדרה 3) ("כתבי האופציה") שהנפיקה החברה בחודש נובמבר 2024 ("התנאי המתלה"). עם ובכפוף להתקיימות התנאי המתלה, הגוף המוסדי ירכוש מביג מניות של החברה המוחזקות על ידה ולכל הפחות 850 אלף מניות, במחיר של 186 ש"ח לכל מניה, באופן שלאחר רכישת המניות כאמור על ידי הגוף המוסדי, ירד שיעור ההחזקה של ביג בחברה ל-79.9%.

עוד צוין על ידי ביג כי אם עד לתום המועד האחרון למימוש כתבי האופציה לא יתקיים התנאי המתלה, ההסכם עם הגוף המוסדי יבוטל.

לתאריך הדוח, מומשו בסך הכל 569,244 כתבי אופציה (סדרה 3) כנגד הנפקת מניות של החברה בתמורה כוללת של כ- 97 מיליון ש"ח.

2. 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 (בנין A)

נתונים לשנה/שלושה חודשים שהסתיימו ביום			(נתונים לפי 100%. חלק הקבוצה בנכס - כ- 50%)
31.12.2024	31.03.2025	30.06.2025	
באלפי ש"ח			
1,722,500	1,798,357	1,840,500	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
63,352	25,104	26,310	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
113,672	-	43,689	רווחי (הפסדי) שערור בתקופה (באלפי ש"ח)
90%	94%	97%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
5.2%	5.6%	5.7%	שיעור תשואה בפועל (ב-%) במונחים שנתיים
163	164	165	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח למ"ר)
162	180	183	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח למ"ר)

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 (בנין B)

נתונים לשנה/שלושה חודשים שהסתיימו ביום			(נתונים לפי 100%. חלק הקבוצה בנכס - כ- 50%)
31.12.2024	31.03.2025	30.06.2025	
באלפי ש"ח			
264,000	279,000	295,000	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
293,000	306,652	340,500	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
10,990	-	14,002	רווחי שערור בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	-	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (ב-%) ⁽¹⁾
-	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח למ"ר)

3. 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 30.6.2025 ⁽¹⁾	עלויות צפויות להשלמת הפרויקט	מועד השלמה צפוי ⁽²⁾	יתרת אשראי ליום 30.6.2025
אירפורט סיטי בניין מערב בלגרד,	100%	משרדים	13,108	-	-	86,265	41,959	Q4 2026	-
אפי הום לוזרובה ורשה, פולין	100%	דירות להשכרה	24,150	4,154	2,998	320,363	3,602	Q3 2025	-
אפי הום נורת', בניין A בוקרשט, רומניה	100%	דירות להשכרה	10,691	-	-	120,919	17,757	Q4 2025	-
אפי סנטרל טאוור בוקרשט, רומניה	100%	משרדים	27,405	-	-	119,206	249,522	Q4 2027	-
אפי ברשוב בניין 2 בוקרשט, רומניה	100%	משרדים	11,757	-	-	19,436	84,064	Q2 2026	-
לנדמארק, תל אביב שלב ב'	50%	משרדים	23,159	-	-	340,500	204,502	2026	178,634
בניין נוסף בפארק וייצמן	60%	משרדים	22,000	-	-	73,140	201,998	2027	44,772

(1) היתרה בספרים כוללת שערורים שהתבצעו עד ליום 30.6.2025.

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

4. לסעיף 3.2.2(ב) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן טבלאות בדבר מלאי דירות למגורים ליום 30.6.2025 שבנייתם הושלמה ואשר טרם נמכרו על ידי החברה (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט	מועד סיום הקמת הפרויקט	דירות שנמכרו עד ליום 31.12.2024 (במצטבר)	דירות שנמכרו עד ליום 30.6.2025 (במצטבר)	דירות שטרם נמכרו ליום 30.6.2025	דירות שנמכרו ולא נמסרו נכון ליום 30.6.2025	עלות בספרים של דירות נכון ליום 30.6.2025	דירות שנמכרו לאחר יום 30.6.2025 ועד ליום 4.8.2025
Lagera, Phase 2, stages 2-3 סופיה, בולגריה	Q4 2023	109	110	3	-	257	1
Trebu Home, Phase 4 ריגה, לטביה	Q4 2024	12	13	140	-	71,639	3
סה"כ		121	123	143	-	71,896	4

5. לסעיף 3.2.2(ג)(1) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן ריכוז נתונים על פרויקטים למגורים שהקבוצה מבצעת ליום 30.06.2025

שם ומיקום הפרויקט	מס' יח"ד	שיעור השלמה של הפרויקט	מועד תחילת הפרויקט	מועד סיום צפוי ⁽¹⁾	מס' יח"ד מכורות ליום 31.12.2024	מס' יח"ד מכורות ליום 30.6.2025	מס' יח"ד שנמכרו לאחר יום 30.6.2025 ועד ליום 04.8.2025
Lagera, Phase 3 (2) סופיה, בולגריה	41	93%	Q4 2023	Q3 2025	36	41	-
סה"כ	41				36	41	1

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

(2) כולל 2 יחידות מסחר.

6. 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: קניין קוטרוצ'ן ברומניה

נתונים לשנה / שלושה חודשים שהסתיימו ביום			(נתונים לפי 100% . חלק הקבוצה בנכס - כ- 98.6%)
31.12.2024	31.3.2025	30.06.2025	
באלפי אירו			
⁽¹⁾ 591,116	⁽¹⁾ 591,472	⁽¹⁾ 591,472	שווי הנכס (אלפי אירו)
48,438	⁽¹⁾ 11,680	⁽¹⁾ 12,524	NOI בתקופה (אלפי אירו)
45,549	-	-	רווחי שערך בתקופה (באלפי אירו)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
8.2%	7.9%	8.5%	שיעור תשואה בפועל (ב-%) במונחים שנתיים
44.1	43.6	44.7	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (באירו למ"ר)
37.2	80.2	45.4	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו למ"ר)

1) ללא קומת המשרדים שהחברה השלימה את הקמתה בסוף שנת 2024 ולתאריך הדוח טרם החל אכלוסה.

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

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.

נתונים לשנה / שלושה חודשים שהסתיימו ביום			
31.12.2024	31.3.2025	30.06.2025	
באלפי אירו			
307,594	308,153	308,280	שווי הנכס (אלפי אירו)
25,935	6,794	6,940	NOI בתקופה (אלפי אירו)
1,963	(709)	165	רווחי (הפסדי) שערך בתקופה (באלפי אירו)
97%	98%	98%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
8.4%	8.8%	9.0%	שיעור תשואה בפועל (ב-%) במונחים שנתיים
15.9	16.4	16.8	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (באירו למ"ר)
15.6	16.2	16.3	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה

יצוין, כי במסגרת ביאור 6 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2025, 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).

8. לסעיף 1.13 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי

ביום 23.4.2025 השלימה החברה הנפקה לציבור של 300,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') (סדרה חדשה), בתמורה לסך של 300 מיליון ש"ח וביום 24.6.2025 השלימה החברה הנפקה לציבור של 110,000,000 ש"ח ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה 5) (סדרה חדשה) בתמורה לסך של 110 מיליון ש"ח.

9. לסעיף 1.13 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי

במהלך חודש אפריל 2025, אפי אירופה התקשרה עם תאגיד בנקאי בהסכם מסגרת לתקופה של 7 שנים לקבלת הלוואות בסכום של 120 מיליון אירו (כ- 480 מיליון ש"ח) (עם אפשרות להגדלת סכום המסגרת לעד 150 מיליון אירו). ההלוואות יהיו מובטחות, בין היתר, בשעבוד על מספר נכסי נדל"ן להשקעה של חברות בנות של אפי אירופה. ההלוואות נשוא הסכם המסגרת יישאו ריבית שנתית בשיעור של יוריבור 3 חודשים בתוספת מרווח שנקבע בין הצדדים.

10. לסעיף 1.13 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי

במהלך חודש יולי 2025, התקשרו שלוש חברות בת רומניות (בעקיפין) של החברה, בהסכם מימון לקבלת הלוואה מבנק למימון מחדש בקשר עם מספר פרויקטים של משרדים להשכרה בבוקרשט, רומניה, בסכום של עד 120 מיליון אירו (כ- 475 מיליון ש"ח). ההלוואה תשא ריבית שנתית בשיעור של יוריבור 3 חודשים בתוספת מרווח שנקבע בין הצדדים.

11. 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 מסוג "נון-ריקורס", בקשר עם הקניונים של החברה ברומניה, שניטלה על ידי שלוש חברות בת של החברה ביום 28.12.2022, למשך תקופה של 3 שנים. יתרת ההלוואה ליום 30.6.2025 - 412 מיליון אירו.	שני תאגידים בנקאיים זרים	מועדי פירעון ההלוואה (קבן וריבית) קבן באופן שוטף אחת לרבעון - סה"כ 3.35% מיתרת הקרן המקורית לשנה. ריבית באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: ריבית משתנה במרווח של 2.65% מעל לריבית היוריבור 3 חודשים. מועד סופי לפירעון ההלוואה - 15.12.2025 (בכפוף לאפשרות הארכה לשנה).	א. היחס בין יתרת ההלוואה לשווי השוק המצרפי של הקניונים ברומניה (LTV) לא יעלה בשנה הראשונה על 65% להלן: "ה-LTV המקסימלי", ובכל שנה יירד ה-LTV המקסימלי ב-1.5% עד ל-60.5% בשנה הרביעית (בכפוף למימוש האופציה להארכת תקופת ההלוואה). על בסיס הערכות השווי שבוצעה לקניונים ברומניה, ליום 30.6.2025 עומד ה-LTV על כ-50%. ב. יחס ההכנסות התזרימיות לכלל תשלומי שירות החוב של חברות הבת (DSCR) יהיה גבוה מ-110% ביחס לשנה החולפת ו-130% ביחס לשנה הקרובה שלאחר מועד הבדיקה הרלוונטי. במידה יוחס ה-DSCR ביחס לשנה הקרובה ירד משיעור של 130%, יחולו על חברות הבת מגבלות בקשר עם העברות כספים לאפי אירופה. ליום 30.6.2025, יחס ה-DSCR לשנה הקרובה עומד על כ-172.8%¹ ויחס ה-DSCR לשנה שחלפה עומד על כ-176.1%. ג. במקרה בו יחס ה-LTV בגין אחד הקניונים ברומניה (דהיינו היחס בין יתרת הלוואה המיוחסת לאותו הקניון ברומניה לבין שווי השוק של הקניון הנ"ל) יעלה על 80% בתקופה של שני מועדי בדיקה רצופים או במקרה שבו יחס ה-DSCR לשנה החולפת בגין אחד הקניונים ברומניה יהיה נמוך מ-100% בשני מועדי בדיקה רצופים, או במקרה שבו יתרת תקופת השכירות הממוצעת על פי הסכמי השכירות בכל הקניונים ברומניה תקטן משנתיים (ליום 30.6.2025 עומד נתון זה על כ-3.9 שנים), יחולו על חברות הבת מגבלות בקשר עם העברות כספים לאפי אירופה, עד לתיקון החריגה כאמור.	להבטחת פירעון ההלוואה (קבן וריבית) ישמשו, בין היתר, כל השעבודים הקיימים הרשומים לטובת המלווים שהעמידו את ההלוואות הקודמות, לרבות כל מניות חברות הבת המוחזקות (במישרין ובעקיפין) על-ידי אפי אירופה, וכן כל נכסיהן של חברות הבת, לרבות משכנתאות על הקניונים ברומניה וכן שעבודים על הלוואות שהעמידו או יעמידו חברות הבת לאפי אירופה, אשר יהיו ניתנים למימוש רק לאחר מימוש כל יתר הבטוחות על ידי המלווים.

¹ בהסכם ההלוואה נקבעו מנגנונים לפיהם חברות הבת יהיו רשאיות לתקן חריגות מסוימות משיעורי ההתניות הפיננסיות הנ"ל (חריגה של עד 5% מיחס ה-LTV המקסימלי, חריגה של עד 5% מיחס ה-DSCR ביחס לשנה החולפת וחריגה של עד 20% מיחס ה-DSCR ביחס לשנה הקרובה).

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
2	יתרת ההלוואה ליום 30.6.2025 – 1,243 מיליון ש"ח.	אגרות חוב (סדרה ח') הרשומות למסחר בבורסה	מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) קרן עומדת לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום 15 לאוקטובר בכל אחת מהשנים 2020, 2024 - 2026, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 15% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם בכל אחד מהימים 15.10.2020; 15.10.2024; ו- 15.10.2025; ו- (ב) 55% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ביום 15.10.2026. ריבית באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל יום 15 לאפריל ו- 15 לאוקטובר של השנים 2018-2026. שיעור הריבית: 2.75% צמוד למדד המחירים לצרכן.	לפרטים ראו סעיף 4.4 לפרק א' לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי. ליום 30.6.2025 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.2 לדוח הדירקטוריון.	

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
3	ליום 30.6.2025 – 707 מיליון ש"ח	אגרות חוב (סדרה יב') הרשומות למסחר בבורסה	מועדי פירעון אגרות החוב (קב"ו ריבית) קב"ו 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. ריבית 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 30.6.2025 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.

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
4	ליום 30.6.2025 - כ- 794 מיליון ש"ח.	אגרות חוב (סדרה יג') הרשומות למסחר בבורסה	<u>מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית)</u> <u>קרן</u> עומדת לפירעון ב-2 תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו לפי החלוקה כדלקמן: (א) 50% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יג') תשולם ביום 30.6.2028 ו- (ב) 50% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יג') תשולם ביום 30.6.2029. <u>ריבית</u> באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל יום 30 ליוני ו- 31 לדצמבר של השנים 2022- 2029. שיעור הריבית: 1.09% צמוד למדד המחירים לצרכן.	לפרטים ראו סעיף 4.4 לפרק א' לדוח הדירקטוריון, הנכלל בדוח התקופתי. על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.2025 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.3 לדוח הדירקטוריון.	
5	ליום 30.6.2025 - כ- 828 מיליון ש"ח.	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 הריבית: 4.02% צמוד למדד המחירים לצרכן.	לפרטים ראו סעיף 4.6 לפרק א' לדוח הדירקטוריון, הנכלל בדוח התקופתי. על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.2025 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.5 לדוח הדירקטוריון.	

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
6	מסגרות אשראי בהיקף כולל של 820 מיליון ש"ח בקשר עם פרויקט פארק ויצמן. ליום 30.6.2025 - 45 מיליון ש"ח לפרטים בקשר עם הסכם המסגרת והסכם ליווי הבניה ראו סעיף 4.4.17 (א) לדוח התקופתי. המידע מובא בזאת על דרך ההפניה.	מספר תאגידים פיננסיים בישראל	קרב תקופת מסגרת האשראי הינה עד לתום 24 חודשים ממועד התקשרות בהסכם המסגרת (יום 28.12.2023). תקופת מסגרת האשראי לליווי הבניה הינה עד למועד סיום הבניה. ריבית כל הלוואה מכוח מסגרת האשראי תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לגבוה מבין: (א) ריבית הפריים בתוספת מרווח של 1%; ו- (ב) ריבית הפריים בניכוי מרווח של 1% ובתוספת מרווח האג"ח ברוטו של אחת מסדרות אגרות החוב של החברה במועד המשיכה. כל הלוואה מכוח הסכם הליווי תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לגבוה מבין: (א) ריבית הפריים בתוספת מרווח של 1.15%; ו- (ב) ריבית הפריים בניכוי מרווח של 1% ובתוספת מרווח האג"ח ברוטו של אחת מסדרות אגרות החוב של החברה במועד המשיכה.	א. ה- NOI השנתי בפארק המדע (להלן: "ה-NOI המינימלי") לא יפחת מסך של 60 מיליון ש"ח. ליום 30.6.2025 סכום ה- NOI המינימלי עומד על כ- 70 מיליון ש"ח. ב. היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות שהועמדו מכח הסכם המסגרת ו/או הסכם הליווי; לבין (ב) השווי המצרפי של זכויות החברה בפארק המדע בהתאם להערכת השווי האחרונה, בתוספת סך הסכומים שהשקיעה החברה במסגרת הקמת הבניין הנוסף לאחר מועד עריכת הערכת השווי (להלן: "יחס ה- LTV"), לא יעלה על 70%. ליום 30.6.2025 עומד יחס ה- LTV על 3.9%. ג. היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי נשוא הסכם המסגרת ושל האשראי נשוא הסכם הליווי חלקי ה- NOI השנתי לא יעלה על 11.5 (להלן: "יחס המכפיל"). ליום 30.6.2025 עומד יחס המכפיל על 0.64.	להבטחת התחייבויותיה של החברה על פי הסכם המסגרת ועל פי הסכם הליווי, ישמשו השעבודים שגרשמו לטובת הגופים המממנים במסגרת הסכם המסגרת הקודם והסכם הליווי הקודם, בין היתר, שעבודים קבועים על זכויותיה/חלקה של החברה בפארק המדע (חלקה של החברה בפארק המדע הינו 60%), בדמי השכירות הנובעים מפארק המדע ובזכויות הביטוח.

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
7	מסגרת אשראי בקשר עם בניין A בפרויקט לנדמרק בהיקף של 1 מיליארד ש"ח ("מסגרת שלב א'). וכן מסגרת אשראי בקשר עם בניין B בפרויקט לנדמרק בהיקף של 370 מיליון ש"ח ("מסגרת שלב ב'). יתרת ההלוואות ליום 30.6.2025 עומדת על 1,155 מיליון ש"ח.	תאגיד בנקאי בישראל	<u>קב</u> כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי נשוא מסגרת שלב א' תפרע עד ליום 30.6.2026. בתחילת כל רבעון החל מיום 31.3.2025 תקטן מסגרת האשראי הנ"ל בסכום של 9 מיליון ש"ח, סכום אשר יפרע על ידי החברה ממקורותיה העצמאיים. <u>ריבית</u> כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי נשוא מסגרת שלב א' תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת ההלוואה, בתוספת מרווח של 0.35%. כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי נשוא מסגרת שלב ב' תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת ההלוואה, בתוספת מרווח של 0.7%.	א. שיעור ההון העצמי של החברה (מאוחד) מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ- 20%. ליום 30.6.2025 עומד על 32%. ב. שיעור ההון העצמי של החברה (סולו) מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים סולו) לא יפחת מ- 40%. ליום 30.6.2025 עומד על 47%. ג. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (מאוחד) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים המאוחדים) לא יעלה בכל עת על - 75%. ליום 30.6.2025 עומד על 60%. ד. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (סולו) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים סולו) לא יעלה בכל עת על - 60%. ליום 30.6.2025 עומד על 50%.	להבטחת התחייבויותיה של החברה על פי הסכם האשראי, ישמשו, בין היתר, השעבודים שנרשמו לטובת הבנק במסגרת ההסכמים הקודמים, לרבות שעבודים קבועים על זכויותיה/חלקה של החברה בפרויקט (חלקה של החברה בפרויקט הינו 50%), על חלקה של החברה בדמי השכירות הנובעים מהפרויקט, ועל זכויותיה על פי הסכם השיתוף עם מליסרון בע"מ (השותפה של החברה בפרויקט).

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 30.6.2025 לחברה קיימות הלוואות ומסגרות אשראי בישראל בהיקף כולל של כ- 1,144 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 30.6.2025 לקבוצת החברה קיימות הלוואות באירופה בהיקף כולל של כ- 1,642 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.

12. לתקנה 22(2) לפרק הפרטים הנוספים הנכלל בדוח התקופתי

ביום 22.4.2025 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול המעודכנת של החברה.

13. למצבת התחייבויות של החברה ליום 30.6.2025 לפי מועדי פירעון ראו **ת126** שפרסמה החברה ביום 13.5.2025. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

פרק ב'
דוח הדירקטוריון
ינואר-יוני 2025



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 2024 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 11.3.2025 (מספר אסמכתא: 2025-01-015934) (להלן: "הדוח התקופתי"). בדוח זה תיחס 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 לתעשייה, משרדים, 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.

1.2 מלחמת "חרבות ברזל"

לפרטים בדבר השפעה אפשרית על פעילות החברה בקשר עם מלחמת "חרבות ברזל" ראו סעיף 2.3.2 לפרק תיאור עסקי החברה, הנכלל במסגרת הדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.3 השפעת האינפלציה, ועליית הריבית על פעילות החברה בישראל ובמדינות הפעילות הנוספות של החברה

לפרטים בדבר השפעת האינפלציה ועליית הריבית על פעילות החברה בישראל ובמדינות הפעילות של החברה באירופה בשנת 2024 ראו בסעיף 2.3.3 הנכלל בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

ישראל

מדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") עלה בשיעור של 3.3% ב- 12 החודשים האחרונים (לפי מדד חודש יוני 2025). בשנת 2024 כולה עלה המדד בשיעור של 3.4%.

להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה בישראל (מאוחד), ליום 30.6.2025 לעומת יום 31.12.2024 (במיליוני ש"ח):

31.12.2024	30.6.2025	סוג אשראי
4,045	3,847	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) שהינן צמודות למדד - ריבית קבועה
1,349	1,578	הלוואות ואגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) שאינן צמודות למדד - ריבית קבועה
567	581	אשראי בנקאי צמוד מדד - ריבית קבועה
2,257	2,206	אשראי בנקאי שקלי - ריבית משתנה

מדינות הפעילות העיקריות של החברה באירופה (רומניה, סרביה, צ'כיה ופולין)

במהלך החציון הראשון של שנת 2025 נמשכה התמתנות מגמת עליית האינפלציה במדינות הפעילות של החברה במזרח אירופה (רומניה, סרביה, צ'כיה ופולין) (להלן: "מדינות הפעילות").

במהלך החציון הראשון של שנת 2025 הבנק המרכזי האירופי (ECB) המשיך בהפחתת הריבית עד לשיעור של 2.15%.

במהלך החציון הראשון של שנת 2025 ריבית היוורבור 3 חודשים המשיכה במגמת הירידה, וליום 30.6.2025 היא עמדה על שיעור של כ- 1.94%. ריבית יורו קבועה (IRS), בסמוך לתאריך הדוח על המצב הכספי הינה כ- 2.36%.

להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה במדינות הפעילות באירופה (מאוחד), ליום 30.6.2025 לעומת יום 31.12.2024 (במיליוני אירו):

31.12.2024	30.6.2025	סוג אשראי
603	664	אשראי בנקאי - ריבית קבועה (IRS)
613	645	אשראי בנקאי - ריבית משתנה ^(*)

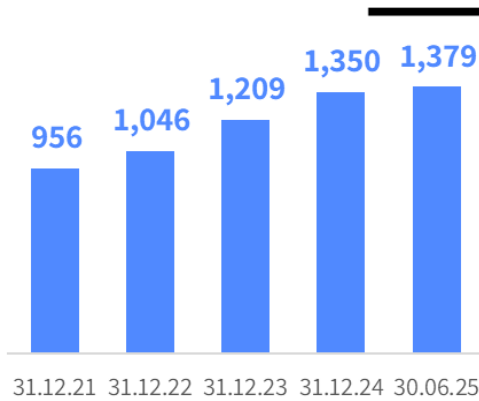
(*) מתוכם כ- 361 מיליון אירו עם תקרת ריבית (CAP).

לפרטים נוספים, לרבות בקשר עם ניתוחי רגישות להשפעת שינויים במדד ובריביות על התחייבויות החברה ראו ביאור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024, הנכללים בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, במקרה של שינוי המגמה באופן משמעותי, על פעילותה ותוצאותיה של החברה.

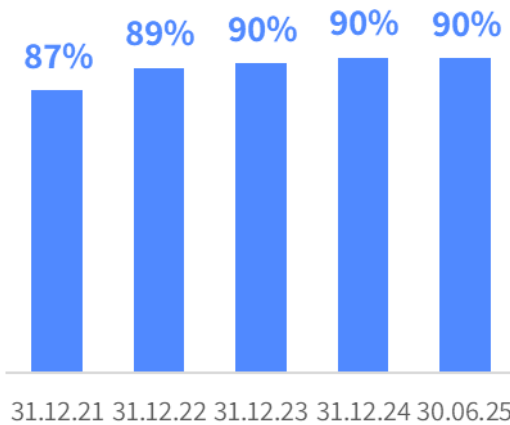
הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של ההתפתחויות הכלכליות במדינות הפעילות של החברה, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה על פי הנחיות הרשויות הרלוונטיות במדינות הפעילות לתאריך הדוח. מובהר כי אין כל ודאות כי ההערכות האמורות לעיל יתממשו, כולן או חלקן, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה.

התפתחות שטח נכסים מניבים (אלפי מ"ר)

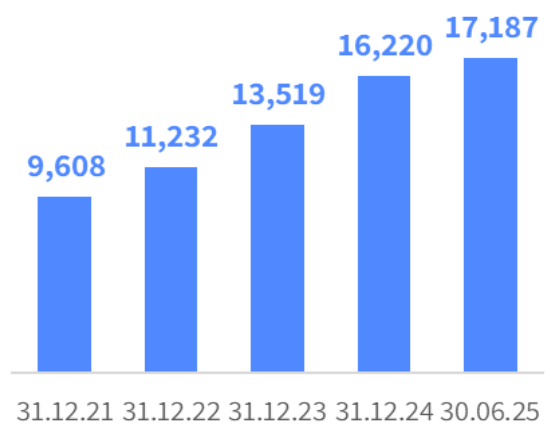


נתונים עיקריים 2025

התפתחות תפוסה נכסים מניבים (%)



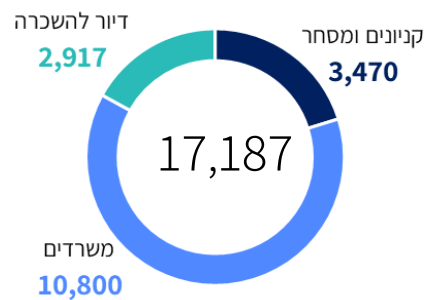
התפתחות שווי נכסים מניבים (מיליוני ש"ח)



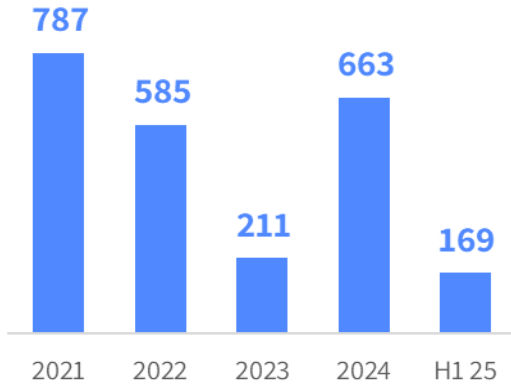
פילוח דירות להשכרה פעילות לפי מדינות (יח"ד, סוף תקופה)



פילוח שווי נכסים מניבים לפי סוג (מיליוני ש"ח, סוף תקופה)

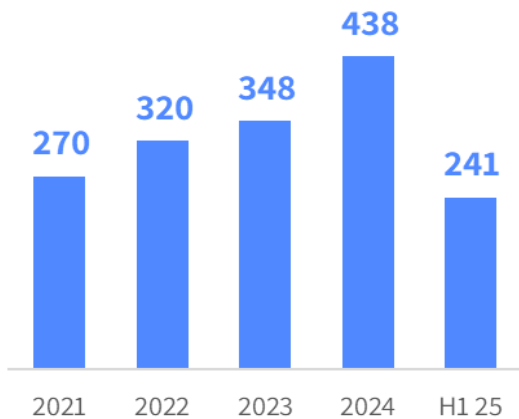


רווח נקי לבעלים (מיליוני ש"ח)

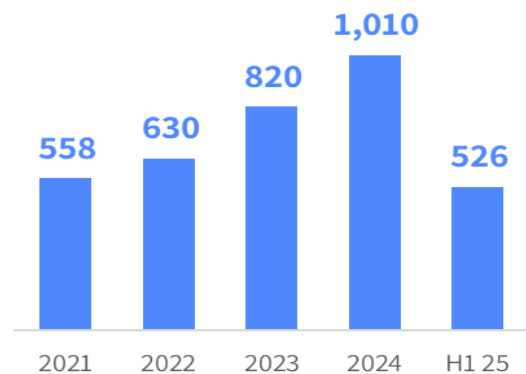


נתונים עיקריים 2025

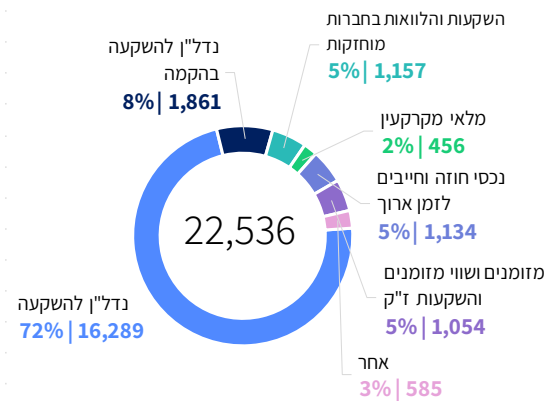
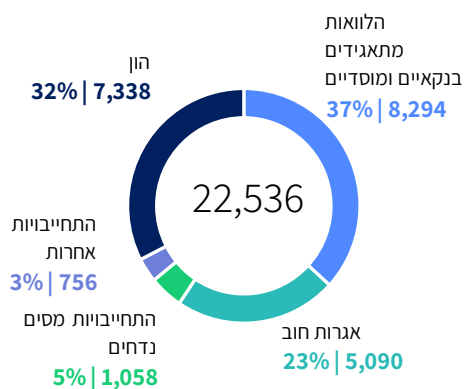
AFFO (מיליוני ש"ח, סוף תקופה)



NOI חלק חברה (מיליוני ש"ח)



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

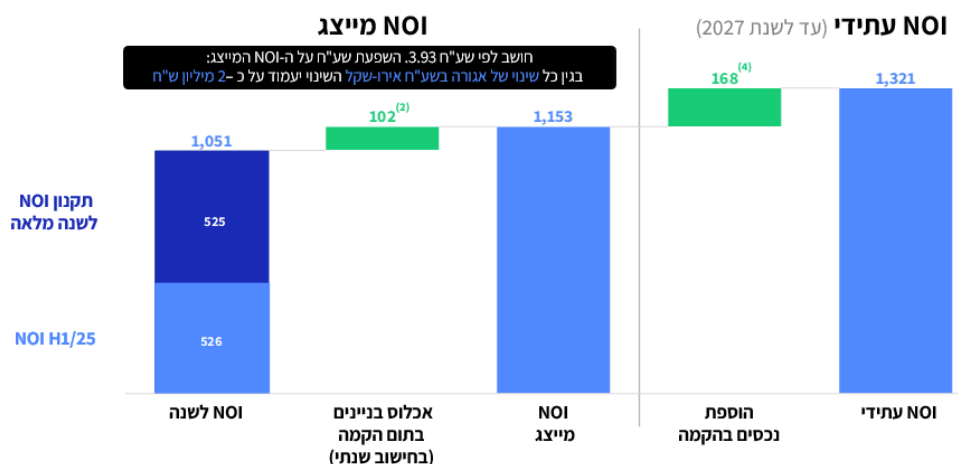


1.4 להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים של החברה

הרווח של החברה (מאוחד) בששת החודשים הראשונים של שנת 2025 הסתכם בסך של כ- 169.7 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי בסך של כ- 132.3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הנקי של החברה (מאוחד) בשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30.6.2025 הסתכם בסך של כ- 114.7 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי בסך של כ- 72.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הנקי של החברה (מאוחד) בשנת 2024 כולה הסתכם בסך של כ- 669.9 מיליון ש"ח.

לשישה חודשים		לשלושה חודשים		במיליוני ש"ח
שנסתיימו ביום 30 ביוני	שנסתיימו ביום 30 ביוני	שנסתיימו ביום 30 ביוני	שנסתיימו ביום 30 ביוני	
2025	2024	2025	2024	
513.6	451.5	269.9	240.9	NO מהשכרת והפעלת נכסים
3.5	3.2	2.6	2.2	זוחים מעסקאות בנייה ומקרקעין, נטו
41	31.6	58.5	47.8	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
495.5	430.6	294.9	257.6	יזום תפעולי
170	132.3	114.7	72.9	יזום נקי
תזנים לסוף תקופה:				
7,338	6,772	7,338	6,772	זה"כ הון
22,536	20,433	22,536	20,433	זה"כ מאזן

1.5 **סמל עתידי ומייצג בגין חלק החברה בנכסים קיימים (במיליוני ש"ח) ⁽¹⁾ ⁽³⁾**



- (1) צפי לקצב של ה-100 לקראת סוף שנת 2025 על בסיס ההנחות המפורטות לעיל. הנתון אינו מהווה תחזית לשנת 2025.
- (2) תקנון הכנסות מנכסים מניבים אשר בנייתם הושלמה ל-90 אחוז תפוסה (ע"ב הערכת שווי האחרונה). בנוסף התקנון לוקח בחשבון התאמות נוספות לפי שיקול דעת החברה.
- (3) ההנחות בבסיס המידע בדבר ה-100 המייצג והעתידי לסוף שנת 2025, ובדבר השלמת הפרויקטים בהקמה מהוות מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 332 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, יחולו עיכובים שאינם תלויים בחברה (כגון בעקבות השפעת מלחמת חרבות ברזל), יעלו דרישות רגולטוריות וכדומה, ועל כן נתונים אלו בפועל עשויים להיות שונים מהותית מנתונים כאמור לעיל. לפרטים לגבי נכסים מניבים בהקמה ראו סעיף 3 לפרק "עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024", הנכלל בדוח רבעוני זה.
- (4) הנתון אינו כולל את הפרויקט ACB Business Avenue Hotel.

1.6 נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד

משרדים, פארק מדע, חניון ודיוור להשכרה בישראל

לתאריך הדוח, נכסיה העיקריים של קבוצת החברה בישראל הינם:

פרויקט לנדמארק תל אביב בניין A (50%), פרויקט משרדים פארק ויצמן (60%), מגדל היוכל בתל אביב (50%), מגדל קונקורד בבני ברק, פרויקט דיוור להשכרה בגליל ים הרצליה (50%), פארק משרדים בהוד השרון (50%) בניין משרד המשפטים בירושלים (BOT), ופרויקט דיוור להשכרה בשוהם (50%).

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

משרדים ומסחר באירופה

לתאריך הדוח, מחזיקה החברה בפרויקטים של משרדים, מסחר ומגורים להשכרה באירופה, וכן פרויקטים למגורים או קרקעות לפרויקטים למגורים למכירה בפולין, בולגריה ולטביה. עיקרי הנכסים הינם (רשימת הנכסים המניבים המלאה מצורפת כנספח ב' לפרק זה):



רומניה

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



צ'כיה

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



סרביה

פארק עסקים איירפורט סיטי | סקילין בלגרד (משרדים ומגורים להשכרה)

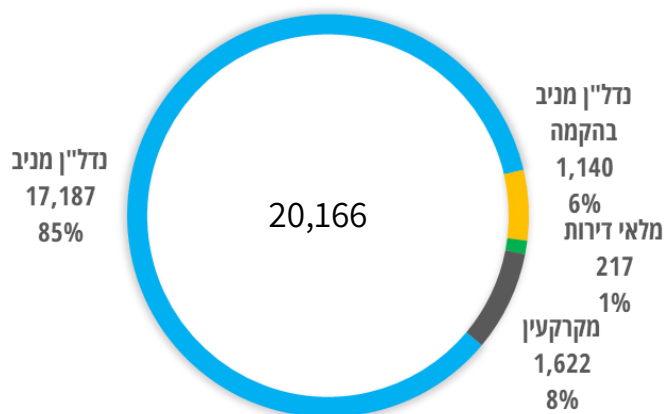


פולין

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

1.7 להלן נתונים עיקריים בדבר נכסי החברה

א. להלן פילוח נכסי החברה ליום 30.6.2025 (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 30.6.2025:

מדינה	מספר נכסים	שטחי השכרה (אלפי מ"ר) ⁽¹⁾	שישה חודשים שהסתיימה ביום 30.6.2025 (במיליוני ש"ח) ⁽¹⁾	שווי בספרים ליום 30.6.2025 (במיליוני ש"ח)	שיעור תפוסה ממוצע ליום 30.6.2025
צ'כיה	9	170	63	2,185	96%
רומניה	14	476	221	5,865	92%
סרביה	5	280	87	2,409	92%
פולין	11	167	39	1,961	76%
בולגריה	1	44	5	103	86%
סה"כ אירופה	40	1,137	414	12,524	90%
ישראל	10	241	128	4,664	90%
סה"כ	50	1,379	542	17,187	90%

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

1.8 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 ההון 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:

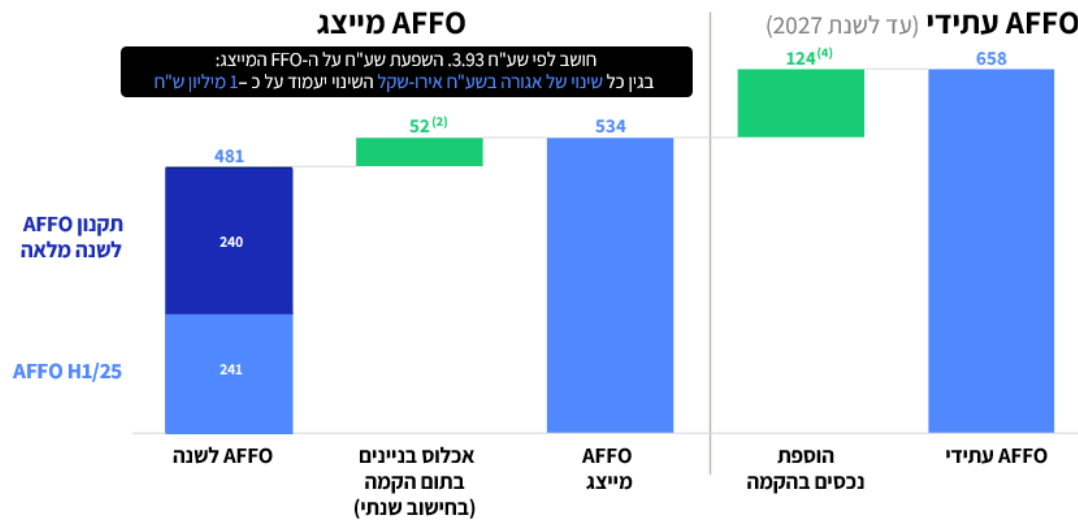
- א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים;
- ב. לא משקף את יתרות המזומנים של החברה והיכולת לחלקם;
- ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

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

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום	
31.12.2024	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2025	
669.9	72.9	114.7	132.3	169.7	רווח נקי לתקופה מפעולות נמשכות
התאמות לרווח:					
(420.2)	(47.8)	(58.5)	(31.6)	(41.0)	רווחים והפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	-	ירידת ערך מלאי
135.3	12.8	30.0	20.4	37	מסים נדחים והשפעת מסים שוטפים מסעיפים לעיל
(123.8)	0.4	0.7	2.5	2.8	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
261.2	38.3	86.9	123.6	168.9	FFO לפי גישת הרשות
(2.2)	(0.6)	(0.5)	(1.1)	(0.9)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
259.0	37.7	86.4	122.5	168.0	FFO לפי גישת הרשות מיוחס לבעלי מניות
התאמות נוספות ל-AFFO:					
(2.8)	0.6	(1.1)	2.0	(1.1)	נטרול (רווח) הפסד מפעילות מגורים למכירה
7.0	1.8	1.7	3.5	3.5	תשלום מבוסס מניות
29.4	9.5	(17.9)	1.2	(3.4)	הוצאות/הכנסות בגין הפרשי שער ושינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
129.7	55.9	51.9	69.5	64.2	הוצאות בגין הצמדה למדד של קרן החוב
5.9	1.3	1.5	2.9	2.7	פחת והפחתות
(11.3)	(2)	0.1	(5.6)	(2.2)	הוצאות (הכנסות) אחרות
8.5	1.4	2.0	5	4	תקבול רבעוני מהסכמי זיכיון
12.9	1.4	4.5	2	5.0	תיקון השפעות אחרות
438.3	107.6	129.1	203	240.7	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)

* התאמות נוספות כוללות התאמות לפי גישת הנהלה זאת על מנת לאמוד באופן נאות יותר את תוצאות פעילות הנדל"ן המניב של החברה. התאמות תיקון השפעות אחרות בשנים 2024-2025 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-FFO לקראת סוף שנת 2025 על בסיס ההנחות המפורטות לעיל, כאשר ה-FFO העתידי מתייחס עד לשנת 2027. הנתון אינו מהווה תחזית לשנת 2025.
- (2) תקנון הכנסות מנכסים מניבים אשר בנייתם הושלמה ל-90% אחוז תפוסה (ע"ב הערכת שווי האחרונה). בנוסף התקנון לוקח בחשבון התאמות נוספות לפי שיקול דעת החברה.
- (3) ההנחות בבסיס המידע בדבר ה-FFO מייצג והעתידי לסוף שנת 2025, 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) לפרטים לגבי נכסים מניבים בהקמה ראו סעיף 3 לפרק "עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024", הנכלל בדוח רבעוני זה. בנוסף כולל את ה-FFO מפרויקט BOT הקריה המחוזית בירושלים ומפרויקט ACB Business Avenue Hotel. בתחשיב נלקחו בחשבון הערכות בקשר עם שיעורי הריבית הנוגעים לנכסים בהקמה.

2 ניתוח המצב הכספי

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

הסעיף	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024	הערות
נדל"ן להשקעה	16,288.6	14,708.3	15,344.8	הגידול ליום 30.6.2025 לעומת יום 31.12.2024 נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) מסיווג שביצעה החברה מסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 262 מיליון ש"ח בעקבות השלמת הקמתם של פרויקטים באירופה במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025 (להלן: "תקופת הדוח") - בניין בפרויקט דיור להשכרה אפי הום נורת' בבוקרשט רומניה (כ- 64 מיליון ש"ח) ובניין נוסף בפרויקט אירפורט סיטי בלגרד בסרביה (כ- 198 מיליון ש"ח); (2) מהשקעות בפרויקטים קיימים באירופה ובישראל בסך כולל של כ- 160 מיליון ש"ח; (3) מרווחי שערך בסך כולל של כ- 30 מיליון ש"ח שנרשמו בעיקר משלב א' בפרויקט לנדמרק בהתבסס על הערכת שווי אשר בוצעה לנכס זה בקיזוז השקעות והתאמות שוכרים שביצעה החברה בפרויקטים במהלך התקופה; וכן (4) מהתחזקות של מטבע האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 4% בתקופת הדוח אשר השפיעה על מדידת הנדל"ן להשקעה באירופה בסך של כ- 493 מיליון ש"ח.
נדל"ן להשקעה בהקמה	1,861	1,517.9	1,750	הגידול ליום 30.6.2025 לעומת יום 31.12.2024 נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) מהמשך השקעות נוספות בפרויקטים בבנייה בישראל בסך כולל של כ- 50 מיליון ש"ח ובפרויקטים באירופה בסך כולל של כ- 150 מיליון ש"ח; (2) מרכישת מקרקעין בפראג צ'כיה בסך של כ- 100 מיליון ש"ח המיועדים להקמת פרויקט דיור להשכרה; וכן (3) מהתחזקות של מטבע האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 4% בתקופת הדוח אשר השפיעה על מדידת הנדל"ן להשקעה באירופה בסך של כ- 58 מיליון ש"ח.
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות	1,157.2	927.5	969.2	הגידול ליום 30.6.2025 לעומת יום 31.12.2024 נובע בעיקר מהלוואות שניתנו (בניכוי החזרים) לחברת מחצית היובל בע"מ, חברה המוחזקת בשליטה משותפת (חלק החברה - 50%) (להלן: "מחצית היובל") בסך של כ- 144 מיליון ש"ח, מהלוואות נוספות לחברה הפולנית המחזיקה בפרויקט בוורשה (חלק החברה - 70%) בסך של כ- 9 מיליון ש"ח וכן מהתחזקות של מטבע האירו לעומת השקל בתקופת הדוח אשר השפיעה על מדידת השווי המאזני של החברה הפולנית המחזיקה בפרויקט בוורשה בסך של כ- 26 מיליון ש"ח.
נכסי חוזה וחייבים לזמן ארוך	1,133.7	1,393.7	1,105.5	הגידול ליום 30.6.2025 לעומת יום 31.12.2024 נובע בעיקר מגידול בגין נכסי הסכמי זיכיון (BOT) בסך של כ- 50 מיליון ש"ח בעקבות השקעות נוספות בהקמת הפרויקטים, נטו, מתקבולים, וכן מריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגינם; הגידול קוזז בחלקו כתוצאה בעיקר מירידה בשווי ההוגן של עסקאות גידור השקל - אירו בסך של כ- 20 מיליון ש"ח בעקבות התחזקות של מטבע האירו לעומת השקל בתקופת הדוח.
חייבים, נכסי חוזה ויתרות חובה לזמן קצר	206.4	271.3	158	הגידול ליום 30.6.2025 לעומת יום 31.12.2024 נובע בעיקר גידול בהוצאות מראש בחברות באירופה בסך של כ- 32 מיליון ש"ח בעיקר כתוצאה מתשלום מראש של מיסי רכוש שנתיים.
מזומנים	1,053.8	788.3	1,315.2	היתרה כוללת יתרות מזומנים ופקדונות לזמן קצר בבנקים. הקיטון ביתרות הנזילות של הקבוצה ליום 30.6.2025 לעומת

הסעיף	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024	הערות
והשקעות לזמן קצר	יום 31.12.2024 נובע בעיקר מהגורמים הבאים:			
	(1) ביצוע תשלומי קרן וריבית בגין אגרות חוב של החברה בסך כולל של כ- 407 מיליון ש"ח; (2) מהחזר הלוואות, נטו, שנמשכו ממסגרות אשראי של החברה בסך כולל של כ- 210 מיליון ש"ח; (3) מתשלומי קרן שוטפים להלוואות נכסים מניבים בסך כולל של כ- 90 מיליון ש"ח; (4) מהלוואות למחצית היובל, נטו מהחזרים (חברה מוחזקת בשליטה משותפת) בסך של כ- 144 מיליון ש"ח; (5) מהשלמת רכישת מקרקעין בצ'כיה בסך של כ- 100 מיליון ש"ח; וכן (6) מהמשך השקעות בנדל"ן להשקעה ובהקמה בסך כולל של כ- 350 מיליון ש"ח.			
התחייבויות שוטפות	הקיטון ביתרות הנזילות של החברה קוזז בחלקו מהגורמים הבאים:			
	(1) הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה יז') של החברה בסך כולל של כ- 298 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה); (2) הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 5) של החברה בסך של 110 מיליון ש"ח; (3) המשך קבלת הלוואות המיוחסות לפרויקט דיור להשכרה בפולין בסך של כ- 80 מיליון אירו (כ- 314 מיליון ש"ח); (4) קבלת הלוואות על ידי אפי אירופה בסך של כ- 22 מיליון אירו (כ- 86 מיליון ש"ח); (5) קבלת הלוואה המיוחסת להקמת פרויקט משרדים בסרביה בסך של כ- 18 מיליון אירו (כ- 70 מיליון ש"ח); וכן (6) מתזרים מפעילות שוטפת.			
התחייבויות לא	הגידול ליום 30.6.2025 לעומת יום 31.12.2024 נובע בעיקר מהגורמים הבאים:			
	(1) מיון לזמן קצר של יתרת ההלוואות המיוחסות לפרויקט לנדמארק בסך של 1,155 מיליון ש"ח שמועד פרעון צפוי לחול בשנה הקרובה; (2) מיון לזמן קצר של יתרת ההלוואה שמיוחסת לפרויקט אפי אווניר בצ'כיה בסך של כ- 143 מיליון ש"ח שמועד פרעונה צפוי לחול בשנה הקרובה; (3) הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 5) של החברה שמועד פרעון צפוי לחול בשנה הקרובה בסך של 110 מיליון ש"ח; וכן (4) מהשפעת התחזקות מטבע האירו בתקופת הדוח על מדידת התחייבויות השוטפות באירופה.			
התחייבויות לא	הגידול קוזז בחלקו בעיקר מהגורמים הבאים:			
	(1) בעקבות פירעון תשלומי קרן חלקיים בגין אגרות חוב (סדרות י', יא' ו- יב') של החברה בסך כולל של כ- 342 מיליון ש"ח; (2) פרעון הלוואות שנמשכו ממסגרות אשראי של החברה בסך של כ- 210 מיליון ש"ח.			
התחייבויות לא	11,222.8	11,008.7	11,370.1	הקיטון ליום 30.6.2025 לעומת יום 31.12.2024 נובע בעיקר מהסיבות שלהלן:

הסעיף	30.6.2025	30.6.2024	31.12.2024	הערות
שוטפות	(1) מיון לזמן קצר של יתרת ההלוואות המיוחסות לפרויקט לנדמארק בסך של 1,155 מיליון ש"ח שמועד פרעון צפוי לחול בשנה הקרובה;			
	(2) מיון לזמן קצר של יתרת ההלוואה שמיוחסת לפרויקט אפי אווניר בצ'כיה בסך של כ- 143 מיליון ש"ח שמועד פרעונה צפוי לחול בשנה הקרובה;			
	(3) פרעונות שוטפים של הלוואות לנכסים מניבים (המוצגות בהתחייבויות לא שוטפות) בסך כולל של כ- 78 מיליון ש"ח.			
	הקיטון קוזז בחלקו בעקבות:			
	(1) הנפקת אגרות חוב (סדרה יז') של החברה בסך של כ- 298 מיליון ש"ח , נטו (בניכוי הוצאות הנפקה);			
הון המיוחס לבעלים של החברה	(2) משיכת הלוואות חדשות המיוחסות לפרויקטי דיור להשכרה בפולין בסך של כ- 80 מיליון אירו (כ- 314 מיליון ש"ח) ;			
	(3) משיכת הלוואות בסך של כ- 22 מיליון אירו (כ- 86 מיליון ש"ח) על ידי אפי אירופה;			
	(4) משיכת הלוואה המיוחסת להקמת פרויקט משרדים בסרביה בסך של כ- 18 מיליון אירו (כ- 70 מיליון ש"ח); וכן			
	(5) מהשפעת מטבע האירו על מדידת ההתחייבויות הלא שוטפות באירופה.			
	7,308.1	6,746.5	6,853.6	הגידול ליום 30.6.2025 לעומת יום 31.12.2024 נובע בעיקר מרווח המיוחס לבעלי המניות של החברה במהלך התקופה בסך של כ- 169 מיליון ש"ח וכן מהשפעת התחזקותו של מטבע האירו לעומת השקל, בשיעור של כ- 4%, בתקופת הדוח, על קרן מהפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, בסך של כ- 309 מיליון ש"ח. הגידול קוזז בחלקו מירידה בקרן הון מגידור ריבית משתנה לקבועה בסך של כ- 27 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 30.6.2025, ראו **בנספח א'** לדוח הדירקטוריון.

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

הסעיף	1-6/25	1-6/24	4-6/25	4-6/24	לשנת 2024	הערות
הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו	513.6	451.5	269.9	240.9	965.9	הגידול בששת החודשים הראשונים של שנת 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בתוצאות בסך של כ- 44 מיליון ש"ח בגין פרויקטים חדשים בישראל ובאירופה (אשר לא הניבו הכנסות לאורך כל התקופה המקבילה אשתקד) מתוכם גידול של כ- 34 מיליון ש"ח בגין בניין A בפרויקט לנדמרק בתל אביב, וכן בגין גידול בתוצאות בנכסים קיימים בסך של כ- 24 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה אשתקד. הגידול קוזז בחלקו כתוצאה מהשפעת שינוי בשער החליפין בין התקופה הנוכחית לתקופת המקבילה אשתקד אשר השפיעה על מדידת סך הכנסות מהשכרת נכסים באירופה בסך של כ- 6 מיליון ש"ח.
רווחים מעסקאות בניה ומקרקעין	3.5	3.2	2.6	2.2	11.1	הרווחים מעסקאות בניה ומקרקעין בששת החודשים הראשונים של שנת 2025 נובעים מפרויקט בהקמה בבולגריה אשר ההכנסה בגינו מוכרת לאורך זמן ההקמה (נמכרו כלל הדירות בפרויקט - 39 דירות) אשר הקמתו החלה בסוף שנת 2023 וצפוי להימסר במהלך המחצית השנייה של שנת 2025.
עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	28.8	31.6	46.3	47.8	401	העלייה בשווי ההוגן במחצית הראשונה של שנת 2025 נובעת בעיקר משערוך חיובי בסך של כ- 44 מיליון ש"ח בגין שלב א' בפרויקט לנדמרק בתל אביב. העלייה קוזזה חלקית משערוך שלילי בסך של כ- 17 מיליון ש"ח בגין נכס בישראל וכן מהשקעות והתאמות שוכרים שביצעה החברה בפרויקטים במהלך התקופה. העלייה בשווי ההוגן במחצית הראשונה של שנת 2024 נובעת בעקבות שערוך חיובי בסך של כ- 55 מיליון ש"ח בגין שלב א' בפרויקט לנדמרק בתל אביב אשר בנייתו הושלמה במהלך תקופת הדוח, וכן משערוך חיובי בסך של כ- 11 מיליון ש"ח בגין נכס דיור להשכרה בצ'כיה שהושלמה בנייתו במהלך תקופת הדוח. העלייה קוזזה חלקית מהשקעות והתאמות שוכרים שביצעה החברה בפרויקטים במהלך התקופה.
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	12.2	-	12.2	-	19.3	העלייה בשווי ההוגן במחצית הראשונה של שנת 2025 נבעה בעיקר משערוך שלב ב' בפרויקט לנדמרק, תל אביב בסך של כ- 14 מיליון ש"ח עם התקדמות הקמתו. מנגד נרשם שערוך שלילי של כ- 2 מיליון ש"ח בגין עלויות רכישה של נכס חדש בצ'כיה.
הוצאות מכירה ושיווק	(7.6)	(12.5)	(4.5)	(8.1)	(19.8)	בעיקר הוצאות שיווק בגין השכרת שטחים בפועל, שיווק מכירת דירות באירופה וכן מעלויות פרסום.

הסעיף	1-6/25	1-6/24	4-6/25	4-6/24	לשנת 2024	הערות
הוצאות הנהלה וכלליות	(58.4)	(50.6)	(32.6)	(25.6)	(120.3)	הגידול במחצית הראשונה של שנת 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בפעילות החברה באירופה.
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	2.2	5.6	(0.1)	2.1	11.3	ההכנסות (הוצאות) האחרות במחצית הראשונה של שנת 2025 כוללות בעיקר רווח ממכירת חניות בפרויקט מגורים להשכרה בפולין. ההכנסות (הוצאות) האחרות במחצית הראשונה של שנת 2024 כוללות בעיקר הכנסות חד פעמיות מהחזרי מס רכוש בגין נכס ברומניה בסך של כ- 6 מיליון ש"ח.
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי השווי המאזני, נטו ממס	0.9	1.2	0.8	(2)	132.7	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני במחצית הראשונה של שנת 2025 כלל רווח של כ- 4 מיליון ש"ח מהתאגידים בשליטה משותפת המחזיקים בפרויקטי מגדל היוכל ודור להשכרה שוהם בישראל אשר קוזז מחלק החברה בהפסדים בסך של כ- 3 מיליון ש"ח מחברה פולנית (חלק החברה - 70%) אשר מצויה בשלב אכלוס השלב הראשון בפרויקט. בשנת 2024 חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נבע בעיקר משערוך חיובי בהתבסס על הערכות שווי של הפרויקט בהקמה בפולין כך שחלק החברה ברווחי החברה הפולנית בשנת 2024 כולה עמד על סך של כ- 96 מיליון ש"ח. יתרת הרווחים נבעו מהתאגידים המוחזקים בישראל כאמור לעיל.
רווח תפעולי	495.5	430.6	294.9	257.6	1,402.3	
הוצאות מימון, נטו	(263.6)	(250.1)	(137.6)	(157.8)	(545.7)	הגידול בהוצאות המימון, נטו, במחצית הראשונה של שנת 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר כתוצאה מגידול ביתרות האג"ח ושיעור הריבית המשוקללת אשר הביא לגידול ריאלי בהוצאות המימון של החברה וכן כתוצאה מהשלמת פרויקטי נדל"ן מניב וביניהם פרויקט לנדמרק במהלך שנת 2024 אשר כתוצאה מכך הסתיים רישום היוון מימון בגין הקמתם. הגידול קוזז בחלקו כתוצאה מעליית מדד המחירים לצרכן מתונה יותר בתקופת הדוח בשיעור של 1.6% לעומת עלייה של 1.9% בתקופה המקבילה אשתקד וכן משער חליפין הממוצע בתקופה המקבילה אשתקד, אשר השפיע על מדידת הוצאות המימון המיוחסים להתחייבויות החברה באירו.
מיסים על ההכנסה	(62.2)	(48.2)	(42.7)	(26.8)	(186.7)	במחצית הראשונה של שנת 2025 שיעור המס האפקטיבי ביחס לרווח לפני מס עומד על כ- 27%, בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.
רווח נקי לתקופה	169.7	132.3	114.7	72.9	669.9	

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

הסעיף	1-6/25	1-6/24	4-6/25	4-6/24	לשנת 2024	הערות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	382.6	378.6	197.3	235.1	793.8	הגידול בתזרים המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת במחצית הראשונה של שנת 2025 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול ברווח הגולמי מהשכרת והפעלת נכסים בסך של כ- 62 מיליון ש"ח בתקופת הדוח בשל שיפור בתוצאות הפעילות של הנכסים הקיימים וכן בעקבות תוספת נכסים שהושלמו או נרכשו, בקיזוז התזרים ממסירת דירות בפרויקט בבולגריה בתקופה המקבילה אשתקד אשר משפיעה על התנועה בהון החוזר וכן גידול בתשלומי מס שוטפים בתקופת הדוח בסך של כ- 7 מיליון ש"ח.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(689.3)	(599)	(244.6)	(346.2)	(1,468.9)	עיקר התזרים במחצית הראשונה של שנת 2025 שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 460 מיליון ש"ח כולל רכישת נכסים, וכן להעמדת הלוואות נוספות (נטו מהחזרים) למחצית היובל בסך של כ- 144 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 496 מיליון ש"ח, השקעה בנכסי BOT, נטו מתקבולים סך של כ- 83 מיליון ש"ח וכן להעמדת הלוואות נוספות לחברה הפולנית המחזיקה בפרויקט בהקמה בוורשה בסך של כ- 30 מיליון ש"ח.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	8.4	379.1	200.1	164.1	1,422.9	במחצית הראשונה של שנת 2025 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 וכן מהלוואות שנטלה החברה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים בסך של כ- 420 מיליון ש"ח, מנגד מעבר לפרעונות קרן וריבית שוטפים, פרעה החברה מסגרות אשראי בישראל בסך של כ- 210 מיליון ש"ח וכן פרעה תשלומי אגרות חוב (קרן) בסך כולל של כ- 342 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד המזומנים שנבעו מפעילות מימון כוללים בעיקר תזרים מגיוס אגרות חוב בסך של כ- 598 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה) וכן מהלוואות שנטלה החברה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים בסך של כ- 547 מיליון ש"ח. מנגד מעבר לפרעונות קרן וריבית שוטפים, פרעה החברה מסגרות אשראי בסך של כ- 170 מיליון ש"ח וכן פרעה תשלומי אגרות חוב בסך כולל של כ- 334 מיליון ש"ח.

4 מקורות מימון ונזילות

נתונים ליום 31.12.2024		נתונים ליום 30.6.2024		נתונים ליום 30.6.2025		סעיף
מיליוני ש"ח	אחוז מסך המאזן	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	אחוז מסך המאזן	
6,883	32%	6,772	33%	7,338	33%	הון
11,370	53%	11,009	54%	11,223	50%	התחייבויות לזמן ארוך
3,185	15%	2,653	13%	3,975	18%	התחייבויות שוטפות
21,438	100%	20,433	100%	22,536	100%	סה"כ

4.1 להלן מבנה החוב הפיננסי של החברה ליום 30.6.2025 (במיליוני ש"ח):

שיעור אחוז מהחוב	סכום החוב	
38.1%	5,090	אגרות חוב (סדרות ח', י' ו-יב' עד יז')
4.6%	612	נע"מ (ניירות ערך מסחריים)
16.2%	2,162	הלוואות ממוסדות פיננסים בישראל (מגובה בנכסים)
2.5%	335	הלוואות מוסדיים לאפי אירופה בש"ח
38.7%	5,177	הלוואות מבנקים באירופה (מגובה בנכסים) (Non-Recourse)
100%	13,376	סה"כ חוב

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 מובא בזאת על דרך ההפניה.

ליום 30.6.2025 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ח'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 30.6.2025	
7,542,472	החוב (סולו) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))
12,582,316	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))
15,145,468	סך ההון והחוב (סולו) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))
20,967,510	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))
50%	יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) לא יעלה על 60%
60%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
47%	יחס ההון העצמי (סולו) של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 40%
32%	יחס ההון העצמי (מאוחד) של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 20%
לא התקיים	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

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 30.6.2025 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרות י' ו- יג'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 30.6.2025

12,400,142	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטרי הנאמנות (סדרות י' ו-יג'), להלן: "שטרי הנאמנות")
20,785,336	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטרי הנאמנות (סדרות י' ו-יג'))
60%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
47%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לא יפחת משיעור של 40%
32%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לא יפחת משיעור של 22%
לא התקיים	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

אגרות חוב (סדרה יב')

4.4

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 30.6.2025 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה יב'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 30.6.2025

12,400,142	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יב'))
20,785,336	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יב'))
60%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
47%	יחס ההון העצמי (סולו) של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 40%
32%	יחס ההון העצמי (מאוחד) של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 22%
60%	יחס החוב נטו לבטוחות לא יעלה על 75%
726,153	החוב נטו (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות (סדרה יב'))
1,219,310	שווי הבטוחות (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות (סדרה יב'))
לא התקיים	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

4.5 אגרות חוב (סדרות יד' עד יז') ונע"מ (סדרה 5)

לפרטים בדבר ההתניות הפיננסיות בהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרות יד' עד יז') של החברה ובדבר התחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות חוב (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.

ליום 30.6.2025 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות חוב (סדרות יד' עד יז') ובתנאי נע"מ (סדרה 5), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 30.6.2025	
12,400,142	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטרי הנאמנות (סדרות יד' עד יז'), להלן: "שטרי הנאמנות")
20,785,336	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטרי הנאמנות)
60%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
32%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לא יפחת משיעור של 22%
לא התקיים	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

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- 639 אלפי ש"ח.

6 הדירקטוריון והנהלת החברה

במחצית הראשונה של שנת 2025 התקיימו 7 ישיבות של הדירקטוריון וועדותיו והתקבלו 3 החלטות בכתב. ביום 13.5.2025 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר דורון קליין לתפקיד משנה למנכ"ל החברה.

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 8 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2025, הנכללים בדוח רבעוני זה.

9 דיון במצב הנזילות

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), 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 2024 ובששת החודשים הראשונים של שנת 2025 היה חיובי. כמו כן לחברה גרעון בהון חוזר (מאוחד) ליום 30.6.2025 בסך של כ- 2,408 מיליון ש"ח, וכן גרעון בהון חוזר (סולו) ליום 30.6.2025 בסך של כ- 1,562 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 30.6.2025 נובע מהסכמי מימון שניתנו בגין נכסים מניבים באירופה בסך של כ- 800 מיליון ש"ח וכן בקשר להסכם מימון בגין בניין A בפרויקט לנדמרק בסך של כ- 977 מיליון ש"ח אשר צפויים להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים, מסיווג חלויות שוטפות בסך של כ- 266 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ח') של החברה אשר צפויות להיפרע בחודש אוקטובר 2025, וכן מניירות ערך מסחריים (לתקופה הקצרה משנה) בסך של כ- 612 מיליון ש"ח.

לתאריך הדוח, החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת על ידי פעולות שונות.

לחברה קיימות מסגרות אשראי אשר חלקן מובטחות כנגד נכסים מניבים בישראל בסך של כ- 995 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 ביחס להלוואות שהועמדו לה בגין נכסים מניבים באירופה ובישראל 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 פיננסיים, ולאור העובדה שהחברה מקיימת משאים ומתנים בשלבים שונים עם גופים פיננסיים שונים אשר להם קיימת מערכת יחסים ארוכת שנים עם החברה.

עד לתאריך הדוח, החברה התקשרה במספר הסכמי מימון חדשים אשר טרם הועמדו הלוואות מכוחן -

א. בחודש ינואר 2025 חמש חברות בת פולניות (במישרין ובעקיפין) של החברה התקשרו בהסכם מימון לקבלת מימון מבנק בקשר עם מספר פרויקטי דיור להשכרה בפולין בסכום של עד 120 מיליון אירו (כ- 456 מיליון ש"ח) מתוכם נמשכו כ- 80 מיליון אירו לתאריך הדוח.

ב. בחודש אפריל 2025 התקשרה אפי אירופה בהסכם מסגרת לקבלת הלוואות עם תאגיד בנקאי בסכום של 120 מיליון אירו (כאשר בכפוף לתנאים מסוימים תגדל המסגרת לסך של 150 מיליון אירו, כ- 603 מיליון ש"ח) מתוכם נמשכו כ- 22 מיליון אירו לתאריך הדוח.

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.

בנוסף יצוין, כי החברה הנפיקה במהלך נובמבר 2024, סה"כ 3,379,432 כתבי אופציות למניות החברה שכל אחד מהן ניתן למימוש בתמורה לסך של 170 ש"ח למניה רגילה של החברה וזאת עד ליום 20.11.2025. במקרה של מימוש מלא של כתבי האופציות למניות החברה, יוזרם לחברה הון בסך כולל של כ- 575 מיליון ש"ח. עד סמוך לתאריך הדוח מומשו בסך הכל 566,599 כתבי אופציה למניות כנגד תמורה של כ- 96 מיליון ש"ח.

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	מועד הפקדת הכספים	שווי נקוב במועד ההנפקה המקורי (מיליוני ש"ח)	שווי נקוב (במיליוני ש"ח) ליום 30.6.2025	שיעור ריבית (%)	סוג הצמדה (קצ' וריבית)	מס' תשלומים לפירעון הקרן	מועד פירעון אחרון	מועדי תשלום הריבית	יתרת אג"ח לשלם ליום 30.6.2025, לרבות הצמדה	ערך האג"ח בספרים ליום 30.6.2025	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 30.6.2025	דירוג מידרוג/ מעלות
ח'	נובמבר 2017, אפריל 2018, ספטמבר 2020 ואוקטובר 2020 ומאי 2023	764.6	1,064.7	2.57	צמוד מדד	4 תשלומים שנתיים	15.10.26	תשלום חצי שנתי החל מאפריל 2018	1,247.2	1,242.9	6.7	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	238.6	2	A+ / A1
יב'	מרץ 2021, ינואר 2024	610.8	721.3	2.3	שקלי, לא צמוד	13 תשלומים חצי שנתיים לא שווים	15.9.27	תשלום חצי שנתי החל מספטמבר 2021	721.3	706.9	4.8	A+ / A1
יג'	יולי 2021, נובמבר 2021, מאי 2023 ומאי 2024	350	712	1.09	צמוד מדד	2 תשלומים שנתיים שווים	30.6.29	תשלום חצי שנתי החל מדצמבר 2021	821.5	794.1	-	A+ / A1
יד'	פברואר 2022 ומאי 2024	350	596	1.54	צמוד מדד	4 תשלומים שנתיים לא שווים	30.3.31	תשלום חצי שנתי החל מספטמבר 2022	678.4	649.9	2.6	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	334.4	332.6	2.8	A+ / A1
טז'	ספטמבר 2024 ונובמבר 2024	350	807	4.02	צמוד מדד	5 תשלומים שנתיים לא שווים	30.9.34	תשלום חצי שנתי החל ממרץ 2025	826.2	828.1	8.4	A+
ז'	אפריל 2025	300	300	5.5	שקלי, לא צמוד	6 תשלומים שנתיים לא שווים	30.3.33	תשלום חצי שנתי החל מספטמבר 2025	300	297.6	3.1	A1
נע"מ 4	יולי 2024	163.6	163.6	בנק ישראל 0.45%+	שקלי, לא צמוד	תשלום אחד	7.7.25	7.7.25	171.8	171.8	3.1	P1
נע"מ 5	יולי 2024	110	110	בנק ישראל 0.37%+	שקלי, לא צמוד	תשלום אחד	22.6.26	22.6.26	110	110	-	P1

באשר לאגרות החוב המפורטות בטבלה דלעיל, יצוין כדלקמן:**א. דירוג אגרות החוב**

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	מרץ 2025 - A1 אופק הדירוג יציב / פברואר 2025 - A+ אופק דירוג יציב מאי 2024 - A2 אופק הדירוג חיובי / מאי 2025 - A+ אופק דירוג יציב. לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2023, ראו הדוח התקופתי לשנת 2023 שפורסם ביום 19.3.2024. המידע הנכלל בדוח התקופתי הנ"ל מובא בזאת על דרך ההפניה.
י'	מידרוג/ מעלות	A3 אופק הדירוג חיובי	A1 אופק הדירוג יציב	מרץ 2025 - A1 אופק הדירוג יציב / פברואר 2025 - A+ אופק דירוג יציב מאי 2024 - A2 אופק הדירוג חיובי / מאי 2025 - A+ אופק דירוג יציב. לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2023, ראו הדוח התקופתי לשנת 2023 שפורסם ביום 19.3.2024. המידע הנכלל בדוח התקופתי הנ"ל מובא בזאת על דרך ההפניה.
יב'	מידרוג/ מעלות	A2 אופק הדירוג יציב / אופק יציב	A1 אופק הדירוג יציב	מרץ 2025 - A1 אופק הדירוג יציב / פברואר 2025 - A+ אופק דירוג יציב מאי 2024 - A2 אופק הדירוג חיובי / מאי 2025 - A+ אופק דירוג יציב. לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2023, ראו הדוח התקופתי לשנת 2023 שפורסם ביום 19.3.2024. המידע הנכלל בדוח התקופתי הנ"ל מובא בזאת על דרך ההפניה.
יג'	מידרוג/ מעלות	A2 אופק הדירוג יציב / אופק יציב	A1 אופק הדירוג יציב	מרץ 2025 - A1 אופק הדירוג יציב / פברואר 2025 - A+ אופק דירוג יציב מאי 2024 - A2 אופק הדירוג חיובי / מאי 2025 - A+ אופק דירוג יציב. לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2023, ראו הדוח התקופתי לשנת 2023 שפורסם ביום 19.3.2024. המידע הנכלל בדוח התקופתי הנ"ל מובא בזאת על דרך ההפניה.
יד'	מידרוג/ מעלות	A2 אופק הדירוג יציב / אופק יציב	A1 אופק הדירוג יציב	מרץ 2025 - A1 אופק הדירוג יציב / פברואר 2025 - A+ אופק דירוג יציב מאי 2024 - A2 אופק הדירוג חיובי / מאי 2025 - A+ אופק דירוג יציב. לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2023, ראו הדוח התקופתי לשנת 2023 שפורסם ביום 19.3.2024. המידע הנכלל בדוח התקופתי הנ"ל מובא בזאת על דרך ההפניה.
טו'	מידרוג/ מעלות	A2 אופק הדירוג יציב / אופק יציב	A1 אופק הדירוג יציב	מרץ 2025 - A1 אופק הדירוג יציב / פברואר 2025 - A+ אופק דירוג יציב מאי 2024 - A2 אופק הדירוג חיובי / מאי 2025 - A+ אופק דירוג יציב. לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2023, ראו הדוח התקופתי לשנת 2023 שפורסם ביום 19.3.2024. המידע הנכלל בדוח התקופתי הנ"ל מובא בזאת על דרך ההפניה.
טז'	מעלות	A+ אופק יציב	A+ אופק יציב	פברואר 2025 - A+ אופק דירוג יציב נובמבר 2024 - A+ אופק דירוג יציב אוגוסט 2024 - A+ אופק דירוג יציב
יז'	מידרוג	A1 אופק יציב	A1 אופק הדירוג יציב	מרץ 2025 - A1 אופק הדירוג יציב

ב. לפרטים נוספים בקשר עם דירוג אגרות החוב, ראו את דוח הדירקטוריון ליום 31.12.2024, 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. פרטי הנאמנים של סדרות אגרות החוב המפורטות לעיל:

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', טו', טז', יז'	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' ו- י' עד טז') של החברה ראו פרק ד' סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי.

יצוין, כי בהתאם לשטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז'), החברה תהא רשאית לבצע על פי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרה יז') לפדיון מוקדם, בכל עת, ובלבד שחלפו 60 יום ממועד רישום אגרות החוב.

ו. לפרטים בדבר ההתחייבות החברה לשעבוד שלילי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ח' ו- י' עד טז') של החברה ראו פרק ד' סעיף 1.7 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי. לפרטים בדבר התחייבות החברה לשעבוד שלילי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') של החברה, ראו את הפירוט בסעיף 1.7 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי ביחס לאגרות החוב (סדרות טו' ו- טז') היתה להתחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז').

ז. לפרטים בדבר הבטוחות שהעמידה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') ראו סעיף 3.2.1.7 (18) לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי.

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

עובדי החברה

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

אבי ברזילי
מנכ"ל החברה

איתן בר זאב
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 12.8.2025

נספח א'

להלן פרטים בקשר עם הערכת שווי מהותית מאד של נכס נדל"ן להשקעה ובקשר עם הערכות שווי מהותיות של נכסי נדל"ן להשקעה ששימשו את החברה לדוחותיה הכספיים ליום 30.6.2025:

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 30.6.2025	שווי הנכסים ליום 31.12.2024			
מבנים בפארק יוצמן בנס ציונה	1,072,184	1,067,855	דברת אולפיר, שותפה במשרד שמאי מקרקעין גרינברג אולפיר 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%-7.75% שיעור היוון לשטחים פנויים 7.25%-8.75% תזרים מייצג לצורך הערכת השווי (לפי חלק החברה 60%) 73,588 אלפי ש"ח.
TLV Landmark בתל אביב (חלק החברה – 50%) ⁽¹⁾	2,196,883	2,031,383	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 וחנינו: שיעור היוון משוקלל שטחי משרדים מושכרים כ- 6.22% שטחי משרדים פנויים כ- 6.43% חניון 6.75% מסחר 7% תזרים מייצג לצורך הערכת השווי כ- 238.4 מיליון ש"ח. יתרת הקצבים לחוזים חתומים כ- 57.65 מיליון ש"ח. בניין B- שיעור היוון משוקלל משרדים 6.66% מסחר 7% תזרים מייצג בניין B כ- 85.4 מיליון ש"ח יתרת עלויות ההקמה כ- 311 מיליון ש"ח מקדם דחייה סיכון ואי וודאות לבניין B כ- 0.84

(1) כולל את בניין A והחנינו שמוצגים בדוחות בסעיף נדל"ן להשקעה וכן את בניין B שמוצג בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה, השינוי נובע מהעלות השוטפת שהושקעה בתקופה וכן מממוש חלק מהרווח היזמי בהשלמת הבניה.

הערכות שווי שבוצעו לנכסים באירופה¹

הנכס המוערך	שווי הוגן (באלפי ש"ח)		זיהוי המערך	מודל הערכה לפיו פעל מערך השווי	ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי
	שווי הנכסים ליום 30.6.2025	שווי הנכסים ליום 31.12.2024			
אירפורט סיטי בלגרד, סרביה	1,219,309	1,167,750	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 - 8.25%-8.55% בעיקר מייצג לצורך הערכת השווי - 27,020 אלפי אירו.
קניין קוטרוצ'ן, רומניה	2,340,842	2,244,113	Ion Ovidiu, MRICS שמאי מוסמך במשרד CBRE Romania ⁽²⁾ . לשמאי לא ניתן כתב שיפוי. למיטב ידיעת החברה השמאי הינו בעל ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.	היוון הכנסות	שיעור היוון - 7.54% תזרים מייצג לצורך הערכת השווי - 46,939 אלפי אירו;

כל הערכות השווי המפורטות לעיל נערכו בקשר עם הדוחות הכספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30.9.2024 למעט עדכון להערכת השווי בקשר עם פרויקט Landmark תל אביב שנערכה ליום 30.6.2025. עם זאת, על אף שחלפו למעלה מ-90 ימים ממועד עריכת הערכות השווי הנ"ל, החברה בדעה כי לא חלו שינויים אשר יש בהם בכדי לשנות את מסקנות הערכות השווי. לעניין הערכת השווי בקשר עם אפי קוטרוצ'ן (להלן: "הנכס"), אשר הינה הערכת שווי מהותית מאוד, יצוין כי במועד הסמוך לאישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2025, הנהלת החברה בחנה את השינויים שחלו בהנחות המפורטות בהערכת השווי נשוא הנכס. בהתאם לנתונים אשר בידי החברה, לא חל שינוי מהותי בתפוסה בנכס ביחס למועד הערכת השווי נשוא הנכס. כמו כן, לא חל שינוי מהותי בהכנסות מהנכס או בעלויות תפעול הנכס (NOI) בתקופה שמאז הערכת הנכס. בנוסף, למיטב ידיעת החברה, לא נעשתה כל עסקה בתקופה שחלפה ממועד ביצוע הערכת השווי, אשר יש בה כדי לגרור שינוי בריבית ההיוון של הנכס. בשים לב לאמור לעיל, נחה דעתה של הנהלת החברה כי ניתן להסתמך עליה לצורכי הדוחות הכספיים של החברה ליום 30.6.2025.

הערכת השווי של אפי קוטרוצ'ן, רומניה שהינה הערכת שווי מהותית מאד צורפה לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.9.2024 שפורסמו ביום 19.11.2024 (אסמכתא: 2024-01-616985) (להלן: "הדוח הרבעוני ליום 30.9.2024").

יצוין, כי במסגרת שטר הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') החברה התחייבה להזמין הערכת שווי בקשר עם פרויקט אירפורט סיטי בלגרד, סרביה ממערך שווי חיצוני, בלתי תלוי ובעל מוניטין בינלאומי שייבחר על-ידי החברה, לכל הפחות, אחת לשנה ומדי שנה, אשר תצורף לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה. הערכת שווי בקשר עם פרויקט אירפורט סיטי בלגרד צורפה לדוח הרבעוני ליום 30.9.2024. המידע הנכלל בדוח הרבעוני ליום 30.9.2024 מובא בזאת על דרך ההפניה.

¹ ליום 30.9.2024 משרד CBRE ברומניה (להלן: "מערך השווי") ביצע הערכות שווי לכלל נכסי החברה ברומניה בשווי כולל של כ-6,517 מיליארד ש"ח ולפיכך נחשב כמערך שווי מהותי מאד. החברה בחרה להתקשר עם מערך 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 מערך השווי, החלים על כל נכסי החברה המוערכים על ידיו, בהתאם לסעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, מפורטים בהערכת השווי לקניין קוטרוצ'ן, שצורפה לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.9.2024.

נספח ב'

להלן רשימת נכסי נדל"ן להשקעה של החברה בישראל ובאירופה ליום 30.6.2025 :

ישראל:

שם הנכס	מיקום	סוג הנכס	סה"כ שטח להשכרה ⁽¹⁾	שיעור החזקת החברה בנכס	שווי בספרים נכון ליום 30.06.25 ⁽¹⁾ (אלפי ש"ח)	הכנסות בפועל 1-6/25 ⁽¹⁾ (אלפי ש"ח)	שיעורי תפוסה 30.06.25
קרית ויצמן	נס ציונה	פארק מדע	83,610	60%	1,072,184	32,665	88%
לנדמארק A	תל אביב	משרדים	52,472	50%	1,840,500	49,642	97%
פארק נווה נאמן	הוד השרון	משרדים	22,331	50%	295,837	9,907	83%
קונקורד	בני ברק	משרדים	23,498	100%	244,071	8,485	83%
קומות 33-35 במגדל היוכל	תל אביב	משרדים	3,102	50%	74,100	2,069	100%
אוויה	יהוד	משרדים	2,722	40%	29,500	878	92%
דיור להשכרה גליל ים (273 יח"ד)	הרצליה	דיור להשכרה	10,944	50%	405,036	5,539	100%
סה"כ נכסים			198,679		3,961,228	109,186	
חכירה תפעולית (BOT)							
חניון הברזל (540 מקומות חניה)	תל אביב	חניון BOT	17,515	100%	35,690	3,374	-
חברות אקוויטי							
מגדל היוכל	תל אביב	משרדים	10,860	50%	332,000	10,064	84%
דיור להשכרה שוהם (271 יח"ד)	שוהם	דיור להשכרה	14,373	50%	334,800	5,254	100%
סה"כ נכסים בחברות אקוויטי			25,233		666,800	15,319	
סה"כ נכסים כולל חברות אקוויטי			241,427		4,663,718	127,878	90%

- שווי בספרים, הכנסות השנתיות ושטח מוצגים לפי שיעור האחזקה בנכס.
- נכון למועד פרסום הדוחות, שטח המשרדים בלנדמרק A מושכר במלואו.

אירופה (מסחר ומשרדים):

שם הנכס	ארץ	עיר	סוג	סה"כ שטח להשכרה ⁽¹⁾	שיעור החזקת הנכס	שווי בספרים נכון ליום 30.06.25 ⁽²⁾ (אלפי ש"ח)	הכנסות בפועל 2025 1-6 ⁽³⁾ (אלפי ש"ח)	שיעורי תפוסה ליום 30.06.25
AFI Cotroceni	רומניה	בוקרשט	קניון	86,353	99%	2,307,602	89,122	99%
AFI Loft	רומניה	בוקרשט	משרדים	15,147	99%	116,250	283	14% (3)
AFI Park 1-5	רומניה	בוקרשט	משרדים	71,302	100%	690,408	25,030	98%
AFI Palace Ploieste	רומניה	פלויישט	קניון	33,829	100%	273,498	12,953	100%
AFI Tech Park 1-2	רומניה	בוקרשט	משרדים	48,116	100%	319,900	12,214	97%
AFI Victoriei Plaza	רומניה	בוקרשט	משרדים	8,281	100%	168,594	6,846	100%
AFI Floreasca Business Park	רומניה	בוקרשט	משרדים	38,151	100%	391,699	12,336	80%
AFI Lakeview	רומניה	בוקרשט	משרדים	26,491	100%	243,874	8,854	98%
AFI Timisoara Business Park	רומניה	טימישוארה	משרדים	48,545	100%	338,118	12,875	81%
AFI Brasov Mall	רומניה	בראשוב	קניון	43,826	100%	592,224	25,816	100%
AFI Park Brasov	רומניה	בראשוב	משרדים	16,568	100%	116,722	5,023	100%
AFI City Commercial Center	רומניה	בוקרשט	מסחר	4,075	100%	36,340	1,214	100%
AFI Arad	רומניה	אראד	מסחר	30,465	100%	206,117	8,123	99%
Airport City Belgrade	סרביה	בלגרד	משרדים	167,701	100%	1,420,872	54,193	88% (4)
Business Garden	סרביה	בלגרד	משרדים	14,355	100%	134,091	5,366	85%
AFI Skyline	סרביה	בלגרד	מסחר ומשרדים	38,106	100%	404,014	18,006	99%
Roda Mega	סרביה	בלגרד	מסחר	16,272	96%	54,479	2,320	100%
ZMAJ A-B	סרביה	בלגרד	משרדים	29,513	96%	169,792	3,363	70% (2)
Broadway Palace	צ'כיה	פראג	מסחר ומשרדים	8,570	100%	54,016	4,123	96%
Classic 7 (1-3)	צ'כיה	פראג	משרדים	33,445	100%	356,573	11,578	97%
AFI Karlin	צ'כיה	פראג	משרדים	22,717	100%	322,313	8,654	100%
AFI Vokovice	צ'כיה	פראג	משרדים	15,396	100%	220,455	6,929	100%
AFI Avenir	צ'כיה	פראג	משרדים	25,739	100%	251,895	7,923	84%
AFI City Tower	צ'כיה	פראג	משרדים	17,212	100%	170,441	4,865	100%
AFI V Krakow	פולין	קראקוב	משרדים	25,218	100%	233,764	7,774	94%
T-Mobile Building	פולין	ורשה	משרדים	43,068	100%	359,453	13,983	91%
Office House (T22 B)	פולין	ורשה	משרדים	22,731	70%	289,361	307	92%
Business Park Varna	בולגריה	ורנה	משרדים	44,066	100%	103,294	4,991	86%
סה"כ במאזן המאוחד				995,258		10,346,159	375,065	91%

- שווי בספרים, הכנסות שנתיות ושטח מוצגים לפי שיעור האחזקה בנכס.
- מתקיימים משאים ומתנים ביחס להשכרת שטחים נוספים בהיקף של כ-10%.
- מתקיימים משאים ומתנים ביחס להשכרת שטחים נוספים בהיקף של כ-75%.
- בנטרול 1 ACB Business Avenue שהושלם ברבעון 2/25, התפוסה היא כ-98%.

אירופה (מגורים להשכרה):

שם הנכס	ארץ	עיר	סוג	סה"כ שטח להשכרה (1)	שיעור החזקת החברה בנכס	שווי בספרים נכון ליום 30.06.25 (אלפי ש"ח) (1)	הכנסות בפועל 2025 1-6 (אלפי ש"ח) (1)	שיעורי תפוסה ליום 30.06.25	כמות יח"ד (1)
AFI Home Kolbenova D+E	צ'כיה	פראג	דיור להשכרה	16,655	100%	249,169	5,809	98%	313
AFI Home Kolbenova F+G	צ'כיה	פראג	דיור להשכרה	16,509	100%	258,366	5,995	95%	327
AFI Home Karlin	צ'כיה	פראג	דיור להשכרה	10,415	100%	237,514	5,252	96%	172
AFI Home Trebesin	צ'כיה	פראג	דיור להשכרה	3,328	100%	64,601	1,413	95%	61
AFI Home Dajwor	פולין	קראקוב	דיור להשכרה	1,315	100%	27,373	569	100%	23
AFI Home Bagry	פולין	קראקוב	דיור להשכרה	3,929	100%	44,408	1,346	88%	132
AFI Home Europejskie	פולין	קראקוב	דיור להשכרה	7,583	100%	96,781	3,016	94%	219
AFI Home Zlota 83	פולין	ורשה	דיור להשכרה	7,921	100%	186,227	3,462	91%	146
AFI Home MetroPark	פולין	ורשה	דיור להשכרה	7,239	100%	118,717	3,331	96%	226
AFI Home Czystewskiego	פולין	קראקוב	דיור להשכרה	12,649	100%	156,944	1,260	(2) 36%	311
AFI Home Długa	פולין	ורוצלב	דיור להשכרה	10,127	100%	142,244	1,550	(2) 50%	232
AFI Home Metro Swedzka	פולין	ורשה	דיור להשכרה	25,667	100%	306,155	2,167	(4) 44%	371
AFI Home North C	רומניה	בוקרשט	דיור להשכרה	5,052	100%	63,524	75	(5) 21%	80
AFI Home Skyline	סרביה	בלגרד	דיור להשכרה	13,846	100%	225,447	3,577	(3) 55%	147
סה"כ במאזן המאוחד				142,235		2,177,470	38,824	71%	2,760

- שווי בספרים, הכנסות שנתיות, שטח וכמות יח"ד מוצגים לפי שיעור האחזקה בנכס.
- הפרויקטים הושלמו ברבעון 3/24, בסמוך למועד פרסום הדוחות שיעור התפוסה עומד על כ-47%.
- ב-AFI Home Czystewskiego ו-62% ב-AFI Home Długa.
- הפרויקט הושלם ברבעון 2/24.
- הפרויקט הושלם ברבעון 4/24, בסמוך למועד פרסום הדוחות שיעור התפוסה עומד על כ-61%.
- הפרויקט הושלם ברבעון 1/25, בסמוך למועד פרסום הדוחות שיעור התפוסה עומד על כ-27%.



פרק ג' דוחות כספיים

A photograph of a historic building at night, illuminated with warm lights. The building has multiple stories with many windows. A sign on the roof reads "AFIHome". The image is partially obscured by a white curved line that separates it from the blue background.

AFIHome

אפי נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 ביוני, 2025

(בלתי מבוקרים)

אפי נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים
ליום 30 ביוני, 2025

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

ע מ ד

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



Shape the future
with confidence

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

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

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 והחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני, 2025 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה 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 ומידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 2410 (ישראל) 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 מחוויים 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 ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
12 באוגוסט, 2025

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני		
מבוקר	2024	2025	
	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			נכסים שאינם שוטפים
15,344,846	14,708,302	16,288,557	נדל"ן להשקעה
1,749,987	1,517,888	1,861,029	נדל"ן להשקעה בהקמה
48,220	36,538	61,633	רכוש קבוע, נטו
969,168	927,462	1,157,221	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
1,105,522	1,393,697	1,133,702	נכסי חוזה וחייבים לזמן ארוך
9,556	32,278	9,991	נכסי מסים נדחים
430,975	580,873	456,375	מלאי מקרקעין
19,658,274	19,197,038	20,968,508	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
			נכסים שוטפים
215,074	89,309	220,430	מלאי בניינים למכירה
85,112	80,727	74,963	לקוחות
6,404	6,719	11,738	נכסי מסים שוטפים
158,019	271,288	206,439	חייבים, נכסי חוזה ויתרות חובה
75,739	100,941	90,449	השקעות לזמן קצר
1,239,485	687,353	963,329	מזומנים ושווי מזומנים
1,779,833	1,236,337	1,567,348	סה"כ נכסים שוטפים
21,438,107	20,433,375	22,535,856	סה"כ נכסים

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

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
65,942	65,942	65,950	הון
3,091,234	3,091,234	3,092,621	הון מניות
(1,082,989)	(620,932)	(798,786)	פרמיה על מניות
37,300	-	37,215	קרנות הון
4,742,088	4,210,288	4,911,112	תקבולים על חשבון אופציות
			יתרת עודפים
6,853,575	6,746,532	7,308,112	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
29,566	25,448	29,569	זכויות שאינן מקנות שליטה
6,883,141	6,771,980	7,337,681	סה"כ הון
5,819,976	6,005,358	5,195,407	התחייבויות שאינן שוטפות
4,440,011	3,853,226	4,782,406	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
146,028	175,593	185,437	אגרות חוב
5,624	6,703	2,088	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
958,425	967,823	1,057,504	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
			התחייבויות מסים נדחים
11,370,064	11,008,703	11,222,842	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
1,963,880	1,308,283	3,098,615	התחייבויות שוטפות
619,347	611,165	307,903	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים וחלויות
561,129	685,631	528,982	שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
28,819	30,010	28,844	חלויות שוטפות של אגרות חוב
11,727	17,603	10,989	ספקים, זכאים ויתרות זכות הפרשות
			התחייבויות בגין מסים שוטפים
3,184,902	2,652,692	3,975,333	סה"כ התחייבויות שוטפות
21,438,107	20,433,375	22,535,856	סה"כ הון והתחייבויות
ענת דפנה – סמנכ"לית כספים	אבי ברזילי - מנכ"ל	איתן בר זאב - יו"ר הדירקטוריון	

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 12 באוגוסט, 2025

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	2024	2025	
2024	2024	2024	2024	2025	
מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר	מבוקר	
		אלפי ש"ח			
988,534	244,870	272,980	463,574	527,766	הכנסות מהשכרת נכסים
329,696	77,503	91,378	149,415	183,815	הכנסות מאחזקת וניהול נכסים
(352,351)	(81,486)	(94,499)	(161,530)	(197,968)	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
965,879	240,887	269,859	451,459	513,613	רווח גולמי מהשכרת והפעלת נכסים
32,477	8,726	15,545	13,075	19,634	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
(21,362)	(6,568)	(12,897)	(9,839)	(16,105)	הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
11,115	2,158	2,648	3,236	3,529	רווח גולמי מעסקאות בניה ומקרקעין
147,701	39,178	15,527	88,251	34,537	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(146,515)	(38,811)	(15,247)	(87,812)	(34,326)	הוצאות בגין עבודות הקמה של פרויקטי BOT
1,186	367	280	439	211	רווח גולמי מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
978,180	243,412	272,787	455,134	517,353	סה"כ רווח גולמי
400,969	47,841	46,262	31,646	28,801	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
19,270	-	12,233	-	12,233	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(19,828)	(8,105)	(4,453)	(12,483)	(7,589)	הוצאות מכירה ושיווק
(120,281)	(25,647)	(32,647)	(50,564)	(58,373)	הוצאות הנהלה וכלליות
21,570	4,456	4,561	10,108	8,952	הכנסות אחרות
(10,284)	(2,380)	(4,616)	(4,478)	(6,726)	הוצאות אחרות
132,661	(2,006)	821	1,194	888	חלק ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
1,402,257	257,571	294,948	430,557	495,539	רווח תפעולי
(661,810)	(166,637)	(149,617)	(291,094)	(359,644)	הוצאות מימון
116,157	8,807	12,040	40,984	96,017	הכנסות מימון
(545,653)	(157,830)	(137,577)	(250,110)	(263,627)	הוצאות מימון, נטו
856,604	99,741	157,371	180,447	231,912	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(186,714)	(26,810)	(42,657)	(48,157)	(62,181)	מיסים על ההכנסה
669,890	72,931	114,714	132,290	169,731	רווח נקי לתקופה
663,303	72,554	114,326	131,503	169,024	מיוחס ל:
6,587	377	388	787	707	בעלים של החברה
669,890	72,931	114,714	132,290	169,731	זכויות שאינן מקנות שליטה
17.43	1.91	3.00	3.46	4.44	רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג.
17.43	1.91	2.99	3.46	4.42	המיוחס לבעלים של החברה:
					רווח בסיסי למניה (בש"ח)
					רווח מדולל למניה (בש"ח)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
669,890	72,931	114,714	132,290	169,731	רווח נקי לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר:
					סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח
					או הפסד:
					הפסד בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו
(47,487)	(2,193)	(17,417)	(4,616)	(26,817)	ממס
(399,036)	70,949	(151,304)	25,318	310,099	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו
					ממס
(446,523)	68,756	(168,721)	20,702	283,282	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
223,367	141,687	(54,007)	152,992	453,013	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
					סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה מיוחס ל:
218,404	141,053	(53,894)	152,147	451,140	בעלים של החברה
4,963	634	(113)	845	1,873	זכויות שאינן מקנות שליטה
223,367	141,687	(54,007)	152,992	453,013	

הבאורים לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 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										
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
יתרה ליום 1 בינואר, 2025 (מבוקר)										
-	-	-	-	-	-	-	169,024	169,024	707	169,731
רווח נקי לתקופה הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו										
-	-	-	(26,817)	-	-	-	-	(26,817)	-	(26,817)
ממס הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס										
-	-	-	-	-	308,933	-	-	308,933	1,166	310,099
-	-	-	(26,817)	-	308,933	-	169,024	451,140	1,873	453,013
-	-	-	-	3,486	-	-	-	3,486	-	3,486
-	-	-	-	-	-	(1,399)	-	(1,399)	(1,870)	(3,269)
8	1,387	(85)	-	-	-	-	-	1,310	-	1,310
סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה עלות תשלום מבוסס מניות רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה מימוש כתבי אופציות למניות										
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
יתרה ליום 30 ביוני, 2025										

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

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024									
מיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של 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									
65,942	3,091,234	55,926	6,600	(677,935)	(29,653)	4,078,785	6,590,899	24,603	6,615,502
-	-	-	-	-	-	131,503	131,503	787	132,290
-	-	(4,616)	-	-	-	-	(4,616)	-	(4,616)
-	-	-	-	25,260	-	-	25,260	58	25,318
-	-	(4,616)	-	25,260	-	131,503	152,147	845	152,992
-	-	-	3,486	-	-	-	3,486	-	3,486
65,942	3,091,234	51,310	10,086	(652,675)	(29,653)	4,210,288	6,746,532	25,448	6,771,980

יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)

רווח נקי לתקופה
הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו,
ממס
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו
ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2024

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 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										
65,950	3,092,621	37,215	(961)	15,315	(615,611)	(31,052)	4,796,786	7,360,263	29,682	7,389,945
-	-	-	-	-	-	-	114,326	114,326	388	114,714
-	-	-	(17,417)	-	-	-	-	(17,417)	-	(17,417)
-	-	-	-	-	(150,803)	-	-	(150,803)	(501)	(151,304)
-	-	-	(17,417)	-	(150,803)	-	114,326	(53,894)	(113)	(54,007)
-	-	-	-	1,743	-	-	-	1,743	-	1,743
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

יתרה ליום 1 באפריל, 2025

רווח נקי לתקופה
הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו
ממס
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ,
נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 30 ביוני, 2025

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

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024									
מיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה בלתי מבוקר אלפי ש"ח	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון
65,942	3,091,234	53,503	8,343	(723,367)	(29,653)	4,137,734	6,603,736	24,814	6,628,550
-	-	-	-	-	-	72,554	72,554	377	72,931
-	-	(2,193)	-	-	-	-	(2,193)	-	(2,193)
-	-	-	-	70,692	-	-	70,692	257	70,949
-	-	(2,193)	-	70,692	-	72,554	141,053	634	141,687
-	-	-	1,743	-	-	-	1,743	-	1,743
65,942	3,091,234	51,310	10,086	(652,675)	(29,653)	4,210,288	6,746,532	25,448	6,771,980

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024										
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										
65,942	3,091,234	-	55,926	6,600	(677,935)	(29,653)	4,078,785	6,590,899	24,603	6,615,502
-	-	-	-	-	-	-	663,303	663,303	6,587	669,890
-	-	-	(47,487)	-	-	-	-	(47,487)	-	(47,487)
-	-	-	-	-	(397,412)	-	-	(397,412)	(1,624)	(399,036)
-	-	-	(47,487)	-	(397,412)	-	663,303	218,404	4,963	223,367
-	-	-	-	6,972	-	-	-	6,972	-	6,972
-	-	37,300	-	-	-	-	-	37,300	-	37,300
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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

יתרה ליום 1 בינואר, 2024 (מבוקר)

רווח נקי לשנה
הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס

סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
עלות תשלום מבוסס מניות
הנפקת כתבי אופציות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024 (מבוקר)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
669,890	72,931	114,714	132,290	169,731	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח נקי לתקופה
					התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
(132,661)	2,006	(821)	(1,194)	(888)	חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברות
5,933	1,369	1,475	2,921	2,735	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני פחת והפחותות
545,653	157,830	137,577	250,110	263,627	הוצאות מימון שהוכרו בדוח רווח או הפסד, נטו
186,714	26,810	42,657	48,157	62,181	הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח או הפסד
(400,969)	(47,841)	(46,262)	(31,646)	(28,801)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(19,270)	-	(12,233)	-	(12,233)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
6,972	1,743	1,743	3,486	3,486	בהקמה, נטו
(765)	-	(3,724)	-	(3,661)	עלות תשלום מבוסס מניות
					שינוי בהטבות לעובדים לזמן ארוך
191,607	141,917	120,412	271,834	286,446	
(9,190)	(2,745)	(1,996)	(3,991)	(4,763)	שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:
17,757	41,485	(2,213)	8,359	(47,387)	שינוי במלאי מקרקעין
304	4,911	4,429	9,415	13,465	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(6,599)	(1,367)	1,014	(5,653)	(738)	שינוי בלקוחות
(14,723)	636	(15,037)	(7,623)	(2,621)	שינוי במלאי בניינים למכירה
					שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות ובהפרשות
(12,451)	42,920	(13,803)	507	(42,044)	
(55,202)	(22,653)	(23,976)	(26,000)	(31,463)	מיסים על הכנסה ששולמו, נטו
793,844	235,115	197,347	378,631	382,670	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני			
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
(156,286)	1,671	(2,854)	(19,715)	(151,920)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה
-	-	-	-	(31,677)	השקעות והלוואות לחברות כלולות, נטו
11,761	1,642	7,013	5,461	12,967	מיסים ששולמו המיוחסים לפעילות השקעה
(236,486)	(51,274)	(63,751)	(96,300)	(119,629)	ריבית שנתקבלה
(984,802)	(259,700)	(149,088)	(400,145)	(339,949)	השקעה בנדל"ן להשקעה ומקדמות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
60,725	8,706	-	9,085	5,168	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(21,622)	(3,209)	(9,106)	(4,340)	(14,142)	תקבול בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך
(165,257)	(40,733)	(21,799)	(92,293)	(38,214)	רכישת רכוש קבוע
23,091	(3,345)	(5,016)	(849)	(11,995)	השקעה בנכס חוזה לזמן ארוך בגין הסכם זיכיון
					פרעון (השקעות ב) פקדונות, נטו
(1,468,876)	(346,242)	(244,601)	(599,096)	(689,391)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
37,300	-	-	-	-	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(68,581)	50,726	(4,742)	(155,136)	(104,354)	הנפקת אופציות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(398,246)	(40,980)	(102,323)	(79,619)	(148,906)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(618,402)	(261,124)	(269,187)	(333,828)	(341,891)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
(434,038)	(109,348)	(109,186)	(196,561)	(225,831)	פרעון אגרות חוב
-	-	-	-	(3,269)	ריבית ששולמה
1,489,398	128,267	388,083	546,700	533,845	רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
-	-	-	-	1,310	קבלת הלוואות לזמן ארוך
1,415,559	396,561	297,548	597,543	297,548	תמורה מממוש כתבי אופציות למניות הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
1,422,990	164,102	200,193	379,099	8,452	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(36,486)	4,226	(11,159)	706	22,113	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
747,958	52,975	152,939	158,634	(298,269)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
528,013	630,152	821,549	528,013	1,239,485	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
1,239,485	687,353	963,329	687,353	963,329	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

א. אפי נכסים בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2025, 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 מאוחדת של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - "ביג") המחזיקה בכ- 88% מההון המונפק והנפרע של החברה.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 10 במרץ 2025 (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").

ג. השפעות מלחמת חרבות ברזל על הפעילות העסקית של החברה

ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת הפתע הרצחנית שביצע החמאס בדרום ישראל, הוכרזה על ידי ממשלת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" כנגד ארגוני הטרור ברצועת עזה ולמועד פרסום הדוחות המדינה ממשיכה לנהל מלחמה הן נגד ארגוני הטרור ברצועת עזה והן במוקדים נוספים (להלן: "המלחמה").

המחצית הראשונה של שנת 2025 התנהלה על רקע המשך המלחמה כאשר במהלך חודש יוני 2025, פתחה מדינת ישראל במתקפה על איראן במסגרת מבצע "עם כלביא" שנמשך 12 יום ובמהלכם תקף צה"ל באיראן ובתגובה התקיפה איראן בישראל באמצעות טילים בליסטיים וכטב"מים. לקראת סוף חודש יוני 2025, לאחר תקיפה אמריקאית באיראן, נכנסה לתוקפה הפסקת אש בין ישראל לאיראן אשר תרמה לירידה ברמת המתחים באזור.

יודגש כי בתקופת המלחמה הקבוצה ממשיכה לפעול באופן סדיר ושוטף מול התאגידים הבנקאיים והגופים המוסדיים אשר העמידו מימון לחברות הקבוצה וזאת בהתאם להסכמי המימון השונים (לרבות בכל הנוגע להלוואות למימון בניה). בנוסף, לאורך תקופת הדוח נכסי החברה בישראל שומרים על תפוסה גבוהה.

לפרטים בדבר השפעות נוספות של המלחמה על פעילות החברה ראו ביאור 1א. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024.

בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל, על פעילותה של החברה ועל תוצאותיה, אך להערכת החברה, איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה מאפשרים לה להתמודד בצורה נאותה עם תנאי השוק הקיימים, וכן כי יתרת המזומנים שלה והתזרים השוטף (כמו גם האפשרות להמשיך ולממן את נכסיה ופעילותה) מאפשרים לחברה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

באור 1:- כללי (המשך)

ד. לתאריך הדוח הכספי, לחברה גרעון בהון החוזר במאוחד בסך של כ- 2,408 מיליון ש"ח וגירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 1,562 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון בהון החוזר נובע מהסכמי מימון שניתנו בגין נכסים מניבים באירופה בסך של כ- 900 מיליון ש"ח וכן בקשר להסכם מימון בגין בניין A בפרויקט לנדמרק בסך של כ- 977 מיליון ש"ח אשר צפויים להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים, מסיווג חלויות שוטפות בסך של כ- 266 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ח') אשר צפויה להיפרע בחודש אוקטובר 2025, וכן מניירות ערך מסחריים בסך של כ- 612 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- 995 מיליון ש"ח, אשר מתוכן, נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, אין מסגרות מנוצלות. (סך של כ- 320 מיליון ש"ח מתוך מסגרות האשראי הלא מנוצלות עומדות כנגד ניירות ערך מסחריים). החזקת מסגרות האשראי נובעת ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלק העמדת הלוואות לזמן ארוך כנגד שמירת מזומנים ופקדונות.

(2) התקשרות בהסכמי מימון חדשים של ארבע הלוואות שניתנו בגין נכסים מניבים באירופה ובישראל, כאמור לעיל, אשר צפויים להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים, וכן הארכת מועדי פירעון של הלוואות לזמן קצר בסך של כ- 173 מיליון ש"ח שנלקחו למימון הקמת נכסים מניבים בישראל והמרתם להלוואות לזמן ארוך בגינם החלה החברה במגעים עם הגורמים המממנים וצופה כי היא תתקשר בהסכמים חדשים לפני מועד הפירעון הסופי. לפרטים נוספים בגין מימון מחדש בקשר לנכסים ברומניה ראו באור 8.א'.

(3) החזר כספים באמצעות מימון מחדש של נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה. לפרטים נוספים על שני הסכמי מימון חדשים שנחתמו במהלך שנת 2025 כנגד נכסים לא משועבדים באירופה ראו באורים 5.ב', 5.ז'.

(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.

יצוין שהחברה הנפיקה במהלך נובמבר 2024 כתבי אופציות למניות החברה הניתנות למימוש וזאת עד ליום 20 בנובמבר 2025. במקרה של מימוש מלא של כתבי האופציה למניות החברה, יוזרם לחברה הון בסך של כ- 575 מיליון ש"ח. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד סמוך למועד פרסום הדוחות מומשו כ- 561 אלפי כתבי אופציה למניות החברה בתמורה לסך של כ- 95 מיליון ש"ח.

ד. 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 (ד"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ג. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים אושרו לפרסום על ידי הדירקטוריון ביום 12 באוגוסט 2025.

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):

מדד בישראל		שער החליפין היציג של		
מדד בגין	מדד ידוע	זלוטי פולני	קורונה צ'כית	האירו
נקודות	נקודות	(ש"ח ל-1 זלוטי)	(ש"ח ל-1 קורונה)	(ש"ח ל-1 אירו)

תאריך הדוחות הכספיים:

ליום 30 ביוני 2025

ליום 30 ביוני 2024

ליום 31 בדצמבר, 2024

145.92	145.49	0.932	0.160	3.9552
141.27	141.14	0.933	0.161	4.0202
142.85	143.24	0.887	0.151	3.796
%	%	%	%	%

שיעורי השינוי:

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה:

ליום 30 ביוני 2025

ליום 30 ביוני 2024

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה:

ליום 30 ביוני 2025

ליום 30 ביוני 2024

לשנה שנסתיימה:

ביום 31 בדצמבר 2024

2.1	1.6	5.1	6.0	4.2
2.1	1.9	0.9	(1.0)	0.2
1.1	1.3	(2.6)	(0.3)	(1.7)
1.1	1.6	1.3	2.2	1.0
3.2	3.4	(4.1)	(7.0)	(5.4)

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 לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח הביניים. 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 הביניים 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.

ליום 30 ביוני 2025 ביצעה החברה הערכת שווי באמצעות שמאי חיצוני בלתי תלוי לפרויקט לנדמרק בתל אביב ובהתאם רשמה החברה עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בגין חלקה בפרויקט בסך של כ- 58 מיליון ש"ח.

באור 3: - מכשירים פיננסיים

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי הוגן 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 פיננסיים נסחרים בשוק פעיל (אגרות חוב של החברה סדרות ח', י'- טז'), חושב על פי שערי הסגירה המצוטטים בבורסה לניירות ערך בתל אביב לימים 30 ביוני 2025 ו- 2024 וליום 31 בדצמבר 2024, בהתאמה, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר באותו מועד.

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים 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.

באור 3: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני	
	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
7,046,638	6,366,201	7,649,327
5,089,759	4,484,989	5,120,679
שווי הוגן		
ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני	
	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
7,021,475	6,312,491	7,651,549
5,037,179	4,309,694	5,110,270

התחייבויות פיננסיות:
הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

התחייבויות פיננסיות:
הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

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) שאינם מיועדים 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 הוגן של המכשירים הפיננסיים:

שווי הוגן		
ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני	
	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
39,740	3,160	20,045
32,304	92,042	14,898
16,506	3,027	21,978
-	-	10,974
4,199	34,746	26,078

נכס פיננסי:
עסקאות החלפת מטבע אירו-ש"ח
חוזים להחלפת ריבית אירו משתנה
לריבית אירו קבועה
התחייבויות פיננסיות:
חוזים להחלפת ריבית אירו משתנה
לריבית אירו קבועה
חוזים להחלפת ריבית ש"ח משתנה
לריבית קבועה צמודת מדד
עסקאות החלפת מטבע אירו-ש"ח

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 31 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025							
צ'כיה	סרביה	רומניה	פולין	אחרות	סה"כ אירופה	ישראל	סה"כ
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
88,269	123,320	298,236	61,314	26,808	597,947	176,757	774,704
60,293	87,244	219,890	32,225	7,961	407,613	109,740	517,353
66,644	82,205	211,887	38,161	6,111	405,008	132,246	537,254
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו							
הוצאות שלא הוקצו למגזרים							
רווח תפעולי							
888							
(42,603)							
495,539							
הוצאות מימון							
הכנסות מימון							
(359,644)							
96,017							
רווח לפני מסים על ההכנסה							
מסים על הכנסה							
231,912							
(62,181)							
169,731							
רווח נקי לתקופה							
מידע נוסף:							
הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים							
הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין							
הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT							
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה							
62,552	87,020	222,051	38,592	4,991	415,206	112,560	527,766
-	-	-	75	19,559	19,634	-	19,634
-	-	-	-	-	-	34,537	34,537
6,850	(3,333)	(5,735)	4,117	-	1,899	39,135	41,034
ליום 30 ביוני 2025							
2,289,689	2,680,047	6,338,580	2,127,490	136,957	13,572,763	4,576,823	18,149,586
133,492	-	223,758	39,228	148,873	545,351	131,454	676,805
2,423,181	2,680,047	6,562,338	2,166,718	285,830	14,118,114	4,708,277	18,826,391
סך הכל							
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה							
מלאי דירות ומקרקעין							

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024							
צ'כיה	סרביה	רומניה	פולין	אחרות	סה"כ אירופה	ישראל	סה"כ
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
75,104	106,648	292,041	46,111	18,624	538,528	185,895	724,423
49,255	78,048	218,314	28,247	6,523	380,387	74,747	455,134
42,075	73,249	214,614	20,105	5,772	355,815	114,899	470,714
							1,194
							(41,351)
							430,557
הכנסות המגזר							
רווח גולמי מגזרי							
תוצאות המגזר							
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו							
הוצאות שלא הוקצו למגזרים							
רווח תפעולי							
הוצאות מימון							
הכנסות מימון							
							(291,094)
							40,984
רווח לפני מסים על ההכנסה							
מסים על הכנסה							
							180,447
							(48,157)
							132,290
מידע נוסף:							
הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים							
הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין							
הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT							
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה							
54,264	79,503	219,089	30,723	4,079	387,658	75,916	463,574
60	-	-	260	12,755	13,075	-	13,075
-	-	-	-	-	-	88,251	88,251
(5,258)	(2,619)	(5,398)	(5,436)	-	(18,711)	50,357	31,646
ליום 30 ביוני 2024							
2,222,620	2,439,515	5,910,924	1,399,231	131,564	12,103,854	4,122,336	16,226,190
129,587	-	227,149	39,229	151,731	547,696	122,486	670,182
							16,896,372
2,352,207	2,439,515	6,138,073	1,438,460	283,295	12,651,550	4,244,822	16,896,372
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה							
מלאי דירות ומקרקעין							
סך הכל							

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2025							
צ'כיה	סרביה	רומניה	פולין	אחרות	סה"כ אירופה	ישראל	סה"כ
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
44,556	65,666	154,140	30,887	19,268	314,517	85,474	399,991
31,364	46,696	116,912	17,088	5,038	217,098	55,689	272,787
33,043	45,980	113,625	18,139	3,755	214,542	102,290	316,832
הכנסות המגזר							
רווח גולמי מגזרי							
תוצאות המגזר							
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו							
הוצאות שלא הוקצו למגזרים							
רווח תפעולי							
821							
(22,705)							
294,948							
הוצאות מימון							
הכנסות מימון							
(149,617)							
12,040							
157,371							
(42,657)							
114,714							
רווח נקי לתקופה							
מידע נוסף:							
הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים							
הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין							
הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT							
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה							
32,019	45,830	115,835	20,061	2,634	216,379	56,601	272,980
-	-	-	75	15,470	15,545	-	15,545
-	-	-	-	-	-	15,527	15,527
1,852	526	(2,143)	1,114	-	1,349	57,146	58,495
ליום 30 ביוני 2025							
2,289,689	2,680,047	6,338,580	2,127,490	136,957	13,572,763	4,576,823	18,149,586
133,492	-	223,758	39,228	148,873	545,351	131,454	676,805
2,423,181	2,680,047	6,562,338	2,166,718	285,830	14,118,114	4,708,277	18,826,391
סך הכל							

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2024							
צ'כיה	סרביה	רומניה	פולין	אחרות	סה"כ אירופה	ישראל	סה"כ
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
39,000	53,479	148,659	25,391	11,800	278,329	96,404	374,733
25,733	40,085	113,539	15,195	4,076	198,628	44,784	243,412
30,510	36,443	111,570	7,081	3,770	189,374	91,012	280,386
							(2,006)
							(20,809)
							257,571
							(166,637)
							8,807
							99,741
							(26,810)
							72,931
28,574	40,605	111,863	15,717	2,268	199,027	45,843	244,870
-	-	-	129	8,597	8,726	-	8,726
-	-	-	-	-	-	39,178	39,178
5,820	(1,865)	(1,753)	(5,914)	-	(3,712)	51,553	47,841
ליום 30 ביוני 2024							
2,222,620	2,439,515	5,910,924	1,399,231	131,564	12,103,854	4,122,336	16,226,190
129,587	-	227,149	39,229	151,731	547,696	122,486	670,182
2,352,207	2,439,515	6,138,073	1,438,460	283,295	12,651,550	4,244,822	16,896,372

הכנסות המגזר
רווח גולמי מגזרי
תוצאות המגזר
חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני,
נטו
הוצאות שלא הוקצו למגזרים
רווח תפעולי

הוצאות מימון
הכנסות מימון

רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

מידע נוסף:
הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
מלאי דירות ומקרקעין

סך הכל

באור 4: - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024							
צ"ח	סרביה	רומניה	פולין	אחרות	סה"כ אירופה	ישראל	סה"כ
מבוקר							
אלפי ש"ח							
הכנסות המגזר	160,248	222,740	607,015	99,080	44,830	1,133,913	386,065
רווח גולמי מגזרי	105,167	162,097	448,075	60,048	17,033	792,420	185,760
תוצאות המגזר	55,477	250,288	667,961	49,588	22,731	1,046,045	321,799
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו							132,661
הוצאות שלא הוקצו למגזרים							(98,248)
רווח תפעולי							1,402,257
הוצאות מימון							(661,810)
הכנסות מימון							116,157
רווח לפני מסים על ההכנסה							856,604
מסים על הכנסה							(186,714)
רווח נקי לשנה							669,890
מידע נוסף:							
הכנסות מהשכרת נכסים	113,488	163,466	450,508	66,327	8,840	802,629	185,905
הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין	2,633	-	-	364	29,480	32,477	-
הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT	-	-	-	-	-	-	147,701
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(47,573)	92,453	216,880	(7,530)	6,054	260,284	159,955
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	2,076,263	2,494,197	6,011,094	1,977,993	131,332	12,690,879	4,403,954
מלאי דירות ומקרקעין	123,186	-	214,732	37,239	146,920	522,077	123,972
סך הכל	2,199,449	2,494,197	6,225,826	2,015,232	278,252	13,212,956	4,527,926
							17,740,882

א. בהמשך לאמור בבאור 16 ד' לדוחות הכספיים השנתיים בקשר להלוואה בסך של כמיליארד ש"ח המיוחסת לפרויקט לנדמרק, ביום 5 בפברואר 2025 החברה התקשרה עם מספר תאגידים בנקאיים בעסקאות החלפת מטבע (Cross Currency Swap להלן: "עסקאות ההחלפה") צמודת מדד בסך של 996,840 אלפי ש"ח לפיו בהתאם לעסקאות ההחלפה החברה תשלם לתאגידים הבנקאיים את סכומי הקרן בש"ח צמודים למדד המחירים לצרכן ונושאים ריבית בשיעור של כ- 3.1% לשנה ומנגד התאגידים הבנקאיים ישלמו לחברה את סכומי הקרן בש"ח הנושאים ריבית משתנה בשיעור של בנק ישראל בתוספת 1.85% לשנה בהתאם למועדי הפרעון של הריבית וקרן ההלוואה המיוחסת לפרויקט לנדמרק.

ב. במהלך ינואר 2025 התקשרו חמש חברות בת פולניות (במישרין ובעקיפין) של אפי אירופה, בהסכם מימון לקבלת הלוואה מבנק בקשר עם מספר פרויקטי דיור להשכרה בפולין בסכום של עד 120 מיליון אירו (כ- 456 מיליון ש"ח). ההלוואה תשא ריבית שנתי בשיעור של יוריבור 3 חודשים בתוספת מרווח מקובל בשוק. מועד הפרעון הסופי של ההלוואה הינו ביום 30 בדצמבר 2030. נכון ליום 30 ביוני 2025 נמשכו הלוואות בסך של כ- 80 מיליון אירו מתוך הסכם המימון. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, במהלך חודש אוגוסט 2025, נמשכה יתרת ההלוואה בסך של כ- 40 מיליון אירו.

ג. ביום 10 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה בהסכם שכירות משנה עם ביג (להלן: "הסכם שכירות המשנה") וזאת לאחר סיווגה של ההתקשרות האמורה על ידי ועדת הביקורת של החברה כעסקה לא חריגה. בהתאם לתנאי הסכם שכירות המשנה, החברה תשכור מביג בשכירות משנה קומת משרדים בהיקף של 1,940 מ"ר, 41 מקומות חניה ומחסן בתנאי גב אל גב לתנאי הסכם השכירות הראשי במסגרתו שוכרת ביג 4 קומות מבעלות הזכויות בבניין (כאשר ביג מחזיקה בכ- 47.5% מהזכויות בבניין). דמי השכירות נשוא הסכם שכירות המשנה יעמדו על סכום דמי השכירות הממוצעים בשטחי 6 קומות מסוימות שנקבעו בהסכם השכירות הראשי (בשל סמיכותן לקומות שבבעלות ביג) כרלוונטיות לחישוב דמי השכירות בניכוי 10% (הפחתה זו תחול כל עוד עוד ביג תחזיק בלפחות משליש מהזכויות במקרקעין של המושכר). כמו כן ביג תהיה זכאית לדמי ניהול בגין המושכר כנהוג וכן לתשלום עבור כל חניה בסכום שיותאם למחיר הנמוך ביותר שישלם שוכר בבניין עבור חניה. עוד הוסכם כי החברה תשיב לביג את מלוא ההוצאות שהוציאה ו/או תוציא בגין ביצוע עבודות ההתאמה בתוך שטחי המושכר בלבד בתנאי גב אל גב, וזאת כנגד אסמכתאות מתאימות.

תקופת השכירות תחל במועד מסירת המושכר, ולמשך תקופה בת 6 שנים עם אופציה להאריך את תקופת שכירות המשנה ב-3 תקופות נוספות בנות 6 שנים כל אחת, בכפוף לתנאים מסוימים, לרבות עדכון דמי השכירות בתקופות האופציות השניה והשלישית בשיעור של 6%.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, במהלך חודש יולי 2025, תקופת השכירות החלה.

ד. בהמשך לאמור בבאור 8 ד' לדוחות הכספיים השנתיים בקשר להסכם רכישה מקדמי שנחתם ביום 19 באפריל 2024, לפיו החברה תרכוש מקרקעין בפראג צ'כיה בהיקף של כ- 15 אלפי מ"ר בתמורה לסך של כ- 653 מיליון קורונה צ'כית (כ- 26 מיליון אירו) ביום 15 בינואר 2025, העסקה הושלמה ויתרת התמורה שולמה.

ה. בהמשך לאמור בבאור 7 ד' לדוחות הכספיים השנתיים בקשר להסכם מכר שנחתם בין מדינת ישראל לבין חברת מחצית היובל (חלק החברה – 50%) לפיו המדינה תרכוש ממחצית היובל כ- 45 אלפי מ"ר במבנה משרדים הידוע כמגדל היובל בתמורה שהסתכמה לסך של כ- 575 מיליוני ש"ח צמוד למועד הסכם המכר, ביום 1 בינואר 2025 הממכר נמסר למדינת ישראל ובסוף ינואר 2025 התקבלה ממדינת ישראל 50% מהתמורה צמודה למועד התשלום. בהתאם להסכם ההלוואה המיוחסת לנכס עם גופים מוסדיים בישראל, מחצית היובל ביצעה פרעון מוקדם של יתרת ההלוואות שנלקחו בסך של כ- 578 מיליון ש"ח כולל ריבית והצמדה ולצורך פרעון זה קיבלה הלוואות בעלים מהחברה ומבעל המניות הנוסף בסך של כ- 296 מיליון ש"ח (חלק החברה בהלוואות בעלים 50%). יתרת התמורה תשולם בשני תשלומים נוספים בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם המכר.

ו. ביום 22 באפריל, 2025 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה 300 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 300 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') והריבית על אג"ח (סדרה יז') נקבעה בשיעור של 5.5% 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 במרץ 2028. ב. 5% מיתרת הקרן תשולם ביום 30 במרץ 2029. ג. שני תשלומים בסך של 27.5% מיתרת הקרן, כל אחד, ישולמו ביום 30 במרץ 2030 וביום 30 במרץ 2031 ו- ד. שני תשלומים בסך של 15% מיתרת הקרן, כל אחד, ישולמו ביום 30 במרץ 2032. וביום 30 במרץ 2033. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 2.3 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית הינו כ- 5.7%.

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') של החברה והנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') (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 יכללו יתרות המיסים 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%.

במקביל להנפקת אגרות חוב (סדרה יז') החברה התקשרה במהלך חודש אפריל 2025 עם מספר תאגידים בנקאיים בעסקאות החלפת מטבע (Cross Currency Swap להלן - "עסקאות ההחלפה") של סכום הגיוס ברוטו, בסך 300 מיליון ש"ח בתמורה לסך של כ- 72.2 מיליון אירו (להלן - "סכום הקרן באירור") לפי שער חליפין ממוצע של כ- 4.15 ש"ח ל- 1 אירו. בהתאם לעסקאות ההחלפה החברה תשלם לתאגידים הבנקאיים את סכומי הקרן באירו הנושאים ריבית בשיעור של 4.9% לשנה ומנגד התאגידים הבנקאיים ישלמו לחברה את סכומי הקרן בש"ח הנושאים ריבית בשיעור של 5.5% לשנה בהתאם ללוח סילוקין הזהה ללוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה יז').

- ז. במהלך חודש אפריל 2025 אפי אירופה התקשרה עם תאגיד בנקאי בהסכם מסגרת לתקופה של 7 שנים לקבלת הלוואות בסכום של 120 מיליון אירו (כ- 480 מיליון ש"ח) עם אפשרות להגדלת סכום המסגרת לעד 150 מיליון אירו. ההלוואות יהיו מובטחות, בין היתר, בשעבוד על מספר נכסי נדל"ן להשקעה של חברות בנות של אפי אירופה. ההלוואות נשוא הסכם המסגרת יישאו ריבית שנתית בשיעור של יוריבור 3 חודשים בתוספת מרווח שנקבע בין הצדדים. נכון ליום 30 ביוני 2025 נמשכו הלוואות בסך של כ- 22 מיליון אירו מתוך הסכם המימון.

- ח. ביום 24 ביוני 2025 פרסמה החברה הצעת מדף לפיו הנפיקה החברה סדרת ניירות ערך מסחריים חדשה בהיקף של כ- 110 מיליון ש"ח ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה 5) בתמורה לסך של כ- 110 מיליון ש"ח. הקרן והריבית בגין ניירות הערך המסחריים (סדרה 5) יפרעו יחדיו וישולמו בתשלום יחיד ביום 22 ביוני 2026. ניירות הערך המסחריים שקליים, לא צמודים והקרן תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתקופת הריבית בתוספת מרווח של 0.37%.

- ט. אמות מידה פיננסיות:
נכון ליום 30 ביוני 2025 עמדו כל חברות הקבוצה באמות המידה הפיננסיות על פי הסכמי המימון שהן צד להם.

באור 6 - תמצית נתונים של חברת הפרויקט המחזיקה בפרויקט 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 פרויקט אירפורט סיטי בבלגרד, סרביה (להלן: "אירפורט סיטי"). פרויקט 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 הפרויקט") 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 פרויקט אירפורט סיטי. לפרטים נוספים בנוגע לגיוס אגרות החוב (סדרה יב'), תנאיה העיקריים (בטוחות, התניות פיננסיות וכי"ב) והרחבת אג"ח סדרה יב' בשנת 2024 ראו באורים 17 ה' ו- י' ו- 27 ג' (3) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

להלן תמצית נתונים הכספיים של חברת הפרויקט המחזיקה בנכסי פרויקט אירפורט סיטי בלגרד, כפי שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בתקופות להלן:

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

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני 2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי אירו		
307,594	304,027	308,280	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
1,403	1,290	1,329	נדל"ן להשקעה
90	292	196	רכוש קבוע, נטו
			השקעות וחייבים לזמן ארוך
309,087	305,609	309,805	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,579	4,426	2,955	<u>נכסים שוטפים</u>
4,255	5,724	3,472	חייבים ויתרות חובה
			מזומנים ושווי מזומנים
6,834	10,150	6,427	סה"כ נכסים שוטפים
315,921	315,759	316,232	סה"כ נכסים
179,404	168,591	188,164	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
99,008	110,193	90,323	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
23,989	23,251	24,471	הלוואות מחברות קשורות
3,968	3,765	3,988	התחייבויות מסים נדחים
			התחייבויות אחרות לזמן ארוך
126,965	137,209	118,782	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
5,370	5,370	5,370	<u>התחייבויות שוטפות</u>
4,182	4,589	3,916	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מחברות קשורות
			ספקים, זכאים ויתרות זכות
9,552	9,959	9,286	סה"כ התחייבויות שוטפות
315,921	315,759	316,232	סה"כ הון והתחייבויות

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

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי אירו		
25,935	6,380	6,940	12,696	13,733	תוצאות הפעילות
1,963	(519)	165	(540)	(543)	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
(2,573)	(633)	(750)	(1,186)	(1,341)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
398	91	(28)	188	50	הוצאות הנהלה וכלליות
					הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
25,723	5,319	6,327	11,158	11,899	רווח תפעולי
(3,737)	(884)	(785)	(1,767)	(1,573)	הוצאות מימון, נטו
21,986	4,435	5,542	9,391	10,326	רווח לפני מיסים על הכנסה
(3,116)	(628)	(783)	(1,334)	(1,566)	מיסים על ההכנסה
18,870	3,807	4,759	8,057	8,760	רווח נקי לתקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי אירו		
20,964	4,467	5,791	8,474	11,417	תזרימי מזומנים
(3,032)	(137)	(598)	(2,354)	(1,926)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(17,543)	(1,970)	(5,124)	(4,262)	(10,274)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון (1)
389	2,360	69	1,858	(783)	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
3,866	3,364	3,403	3,866	4,255	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
4,255	5,724	3,472	5,724	3,472	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(1) מתוכם מזומנים שנבעו מהחזר הלוואות לקבוצה, נטו בסך של כ- 10,235 אלפי אירו, כ- 4,508 אלפי אירו וכ- 17,453 אלפי אירו בתקופות של שישה חודשים שהסתיימו ב- 30 ביוני 2025, 30 ביוני 2024 ושנים עשר חודשים שהסתיימו ב- 31 בדצמבר 2024, בהתאמה.

באור 7 - מידע תמציתי של חברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

להלן מידע תמציתי מתוך הדוח על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד והדוח על הרווח הכולל של חברת TOWAROWA 22, חברה פולנית המוחזקת בשליטה משותפת (חלק החברה 70%) המטופלת בשיטת השווי המאזני, לפרטים נוספים בקשר לחברה הפולנית ראו באור 7 ב' לדוחות הכספיים השנתיים:

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
אלפי ש"ח			
30,163	48,666	34,818	נכסים שוטפים
879,129	834,590	1,008,584	נכסים לא שוטפים
47,525	138,517	41,357	התחייבויות שוטפות
178,524	108,248	288,807	התחייבויות לא שוטפות
683,244	636,491	713,238	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
70%	70%	70%	שיעור החזקה בחברה
478,271	445,544	499,266	סך ההשקעה בחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
-	-	438	-	438	הכנסות
156,615	-	1,927	-	-	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
136,860	(2,000)	(1,171)	(4,040)	(4,648)	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה
70%	70%	70%	70%	70%	שיעור ההחזקה בחברה
95,802	(1,400)	(820)	(2,828)	(3,254)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) החברה

באור 8 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. במהלך יולי 2025 התקשרו שלוש חברות בת רומניות (בעקיפין) של אפי אירופה, בהסכם מימון לקבלת הלוואה מבנק למימון מחדש בקשר עם מספר פרויקטי משרדים בבוקרשט, רומניה בסכום של עד 120 מיליון אירו (כ- 475 מיליון ש"ח). ההלוואה תשא ריבית שנתית בשיעור של יוריבור 3 חודשים בתוספת מרווח מקובל בשוק. מועד הפרעון הסופי של ההלוואה הינו ביום 20 באוגוסט 2030. ההלוואה צפויה להיות מנוצלת במהלך אוגוסט 2025.

אפי נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 30 ביוני 2025

(בלתי מבוקר)

אפי נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 30 ביוני 2025

בלתי מבוקר

תוכן העניינים

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

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 ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של חברת אפי נכסים בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה 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 2410 (ישראל) 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 מבידורים, 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 שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים 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 ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
12 באוגוסט, 2025

ליום 31 בדצמבר 2024	ליום 30 ביוני	
	2024	2025
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
3,901,650	3,694,156	4,010,030
479,518	405,394	544,025
4,460,086	2,899,174	4,729,372
4,521,396	5,725,150	4,871,209
591,007	527,393	611,920
-	122,486	-
1,964	2,338	1,977
13,955,621	13,376,091	14,768,533
123,972	-	131,454
3,370	9,061	6,265
280	1,146	-
16,246	26,267	19,312
40,487	40,822	37,621
-	32,126	-
794,721	259,673	530,420
979,076	369,095	725,072
14,934,697	13,745,186	15,493,605

נכסיםנכסים שאינם שוטפים

נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה
השקעות בחברות מוחזקות
הלוואות לחברות מוחזקות
הלוואות, נכס חוזה וחייבים לזמן ארוך
מלאי מקרקעין
רכוש קבוע ורכוש אחר

סה"כ נכסים שאינם שוטפים

נכסים שוטפים

מלאי בניינים למכירה
לקוחות
נכסי מסים שוטפים
חייבים ויתרות חובה
חברות קשורות וחלויות שוטפות של הלוואות לחברות
מוחזקות
השקעות לזמן קצר
מזומנים ושווי מזומנים

סה"כ נכסים שוטפים

סה"כ נכסים

נתונים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחס לחברה

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
2024	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
<u>התחייבויות והון</u>			
			<u>הון</u>
65,942	65,942	65,950	הון מניות
3,091,234	3,091,234	3,092,621	פרמיה על מניות
(1,082,989)	(620,932)	(798,786)	קרנות הון
37,300	-	37,215	תקבולים על חשבון אופציות
4,742,088	4,210,288	4,911,112	עודפים
6,853,575	6,746,532	7,308,112	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>			
4,440,011	3,853,226	4,782,406	אגרות חוב
1,869,439	1,189,885	808,971	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדיים
4,348	14,847	10,535	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
2,067	1,839	2,067	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
247,287	271,047	294,883	התחייבויות מסים נדחים
6,563,152	5,330,844	5,898,862	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
767,584	944,867	1,778,628	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדיים וחלויות שוטפות
619,347	611,165	307,903	של הלוואות לזמן ארוך
2,256	2,233	1,456	חלויות שוטפות של אגרות חוב
128,783	109,545	198,644	חברות קשורות
			ספקים, זכאים ויתרות זכות
1,517,970	1,667,810	2,286,631	סה"כ התחייבויות שוטפות
14,934,697	13,745,186	15,493,605	סה"כ התחייבויות והון

12 באוגוסט, 2025

ענת דפנה – סמנכ"לית
כספים

אבי ברזילי - מנכ"ל

איתן בר זאב - יו"ר
הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
2024	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
185,905	45,843	56,601	75,916	112,560	הכנסות מהשכרת נכסים
45,648	9,725	11,051	18,247	25,521	הכנסות מאחזקת וניהול נכסים
(50,737)	(12,246)	(12,952)	(22,212)	(29,939)	הוצאות מהפעלת ואחזקת נכסים
180,816	43,322	54,700	71,951	108,142	רווח גולמי מהשכרת והפעלת נכסים
98,171	25,272	4,927	68,254	19,002	הכנסות מעבודות הקמה של פרוייקט BOT
(98,050)	(25,240)	(4,921)	(68,169)	(18,979)	הוצאות בגין עבודות הקמה של פרוייקט BOT
121	32	6	85	23	רווח גולמי מעבודות הקמה
180,937	43,354	54,706	72,036	108,165	רווח גולמי
166,697	51,553	43,146	50,357	25,134	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(6,701)	-	14,002	-	14,002	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(1,879)	(488)	(504)	(998)	(771)	הוצאות מכירה ושיווק
(21,669)	(4,731)	(9,914)	(9,060)	(15,649)	הנהלה וכלליות
-	-	(86)	-	(86)	הוצאות אחרות
317,385	89,688	101,350	112,335	130,795	רווח מפעולות רגילות
(408,495)	(110,005)	(88,180)	(170,588)	(224,739)	הוצאות מימון
330,574	66,484	64,454	139,020	172,669	הכנסות מימון
(77,921)	(43,521)	(23,726)	(31,568)	(52,070)	הוצאות מימון, נטו
239,464	46,167	77,624	80,767	78,725	רווח לאחר הוצאות מימון נטו
472,134	34,308	49,649	67,169	105,249	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
711,598	80,475	127,272	147,936	183,974	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(48,295)	(7,921)	(12,946)	(16,433)	(14,950)	מיסים על ההכנסה
663,303	72,554	114,326	131,503	169,024	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
	בלתי מבוקר				
מבוקר	אלפי ש"ח				
663,303	72,554	114,326	131,503	169,024	רווח נקי לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
					<u>רווח (הפסד) כולל אחר</u>
(47,487)	(2,193)	(17,417)	(4,616)	(26,817)	רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
(397,412)	70,692	(150,803)	25,260	308,933	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
(444,899)	68,499	(168,220)	20,644	282,116	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
218,404	141,053	(53,894)	152,147	451,140	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025	
מבוקר	מבוקר	מבוקר	בלתי מבוקר	אלפי ש"ח	
663,303	72,554	114,326	131,503	169,024	<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u> רווח נקי לתקופה
(472,134)	(34,308)	(49,649)	(67,169)	(105,249)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת: חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
48,295	7,921	12,946	16,433	14,949	ממס
1,079	238	231	588	462	הוצאות מיסים על הכנסה
6,972	1,743	1,743	3,486	3,486	פחת והפחתות
77,921	43,521	23,726	31,568	52,069	עלות תשלום מבוסס מניות
(4,074)	(1,356)	(208)	(2,262)	(422)	הוצאות מימון, נטו
(166,697)	(51,553)	(43,146)	(50,357)	(25,134)	מיסי הכנסה ששולמו, נטו
6,701	-	(14,002)	-	(14,002)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(501,937)	(33,794)	(68,359)	(67,713)	(73,839)	שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(33,274)	(15,838)	(2,145)	(10,401)	(12,799)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(397)	(4,770)	(1,696)	(6,088)	(2,895)	שינוי בלקוחות
-	-	(7,482)	-	(7,482)	שינוי במלאי בניינים למכירה
(1,486)	-	-	-	-	שינוי במלאי מקרקעין
(5,715)	2,474	5,893	2,112	11,750	שינוי בספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות
228	-	-	-	-	שינוי בהטבות לעובדים
(40,644)	(18,134)	(5,430)	(14,377)	(11,426)	
120,722	20,626	40,537	49,413	83,759	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(608,495)	(133,394)	153,197	(227,710)	(49,061)	<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u> תנועה בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(210,028)	(37,338)	(43,457)	(110,132)	(81,952)	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
9,810	1,855	5,523	4,287	9,266	ריבית שנתקבלה
(250)	(55)	(205)	(134)	(477)	רכישת רכוש קבוע
(96,250)	(23,052)	(10,292)	(66,559)	(22,305)	השקעה בנכס בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך
31,210	(25)	5,582	(201)	2,741	פרעונות בפקדונות, נטו
(874,003)	(192,009)	110,348	(400,449)	(141,788)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי מזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		
	2024	2025	2024	2025	
מבוקר	בלתי מבוקר		אלפי ש"ח		
(56,695)	60,000	(110)	(140,000)	(100,110)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
1,062,163	85,088	34,531	450,214	42,990	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(211,663)	(3,150)	(12,229)	(5,740)	(23,744)	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
1,415,559	396,561	297,548	597,543	297,548	הנפקת אגרות חוב, (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
37,300	-	-	-	-	הנפקת כתבי אופציה למניות
(191,290)	(52,922)	(42,475)	(78,978)	(93,605)	ריבית ששולמה
(618,402)	(261,124)	(269,187)	(333,828)	(341,891)	פרעון אגרות חוב
-	-	-	-	1,310	תמורה מממוש כתבי אופציות למניות
1,436,972	224,453	8,078	489,211	(217,502)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(8,996)	42	2,237	1,472	11,230	השפעת תנועות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווה מזומנים
683,691	53,070	158,963	138,175	(275,531)	גידול (קטון) במזומנים ושווי מזומנים
120,026	206,561	369,220	120,026	794,721	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
794,721	259,673	530,420	259,673	530,420	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

1. כללי

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970. יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2024 וביחד עם הדוחות המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025.

לפרטים בקשר להשפעות מלחמת חרבות ברזל ומבצע "עם כלביא" על הפעילות העסקית של החברה ראו באור 1 ג. לדוחות המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2025.

(2) הגדרות:

החברה - אפי נכסים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1.א. בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024.

(3) לתאריך הדוח הכספי, לחברה גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 1,562 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון בהון החוזר נובע בעיקר מהסכם מימון בגין בניין A בפרויקט לנדמרק בסך של כ- 977 מיליון ש"ח אשר צפוי להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים, מסיווג חלויות שוטפות בסך של כ- 266 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ח') אשר צפויה להיפרע בחודש אוקטובר 2025, וכן מניירות ערך מסחריים בסך של כ- 612 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 לזמן קצר אשר חלקן מובטחות כנגד נכסים מניבים בישראל בסך של כ- 995 מיליון ש"ח אשר מתוכנן, נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי אין מסגרות מנוצלות (סך כ- 320 מיליון ש"ח מתוך מסגרות האשראי הלא מנוצלות עומדות כנגד ניירות ערך מסחריים). החזקת מסגרות האשראי נובעות ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלף העמדת הלוואות לזמן ארוך כנגד מזומנים ופקדונות.

ב. התקשרות בהסכם מימון חדש של הלוואה שניתנה בגין פרויקט לנדמרק כאמור לעיל, אשר צפויה להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים וכן הארכת מועדי פירעון של הלוואות לזמן קצר בסך של כ- 173 מיליון ש"ח שנלקחו למימון הקמת נכסים מניבים בישראל והמרתם להלוואות לזמן ארוך בגינם החלה החברה במגעים עם הגורמים המממנים וצופה כי היא תתקשר בהסכמים חדשים לפני מועד הפירעון הסופי.

ג. החזר הלוואות מאפי אירופה ו/ או מחצית היובל המוצגות בנכסים שאינם שוטפים באמצעות מימון מחדש של נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה.

ד. גיוס הון, גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת.

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

יצוין שהחברה הנפיקה במהלך נובמבר 2024 כתבי אופציות למניות החברה הניתנות למימוש וזאת עד ליום 20 בנובמבר 2025. במקרה של מימוש מלא של כתבי האופציה למניות החברה, יוזרם לחברה הון בסך של כ- 575 מיליון ש"ח. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד סמוך למועד פרסום הדוחות מומשו כ- 561 אלפי כתבי אופציה למניות החברה בתמורה לסך של כ- 95 מיליון ש"ח.

(4) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור א (4) לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

2. אירועים עיקריים בתקופת הדוח

(1) בתקופה של שישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025 אפי אירופה ביצעה החזרי הלוואות בסך של כ- 23 מיליון אירו (כ- 92 מיליון ש"ח), נטו מהלוואות חדשות. נכון ליום 30 ביוני 2025, יתרת ההלוואה לאפי אירופה הינה בסך של כ- 1,051 מיליון אירו (כ- 4,158 מיליון ש"ח). ההלוואות הינן באירו ונושאות ריבית בשיעור של 2% $M3 Euribor+$.

(2) בהמשך לאמור בבאור 16 ד' לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים בקשר להלוואה בסך של כמיליארד ש"ח המיוחסת לפרויקט לנדמרק, ביום 5 בפברואר 2025 החברה התקשרה בעסקאות החלפת מטבע עם מספר תאגידים בנקאיים (Cross Currency Swap להלן: "עסקאות ההחלפה") צמודות למדד בסך של 996,840 אלפי ש"ח לפיהן בהתאם לעסקאות ההחלפה החברה תשלם לתאגידים הבנקאיים את סכומי הקרן בש"ח צמודים למדד המחירים לצרכן ונושאים ריבית בשיעור של כ- 3.1% לשנה ומנגד התאגידים הבנקאיים ישלמו לחברה את סכומי הקרן בש"ח הנושאים ריבית משתנה בשיעור של בנק ישראל בתוספת 1.85% לשנה בהתאם למועדי הפרעון של הריבית וקרן ההלוואה המיוחסת לפרויקט לנדמרק.

(3) ביום 10 במרץ 2025 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה בהסכם שכירות משנה עם ביג (להלן: "הסכם שכירות המשנה") וזאת לאחר סיווגה של ההתקשרות האמורה על ידי ועדת הביקורת של החברה כעסקה לא חריגה. בהתאם לתנאי הסכם שכירות המשנה, החברה תשכור מביג בשכירות משנה קומת משרדים בהיקף של 1,940 מ"ר, 41 מקומות חניה ומחסן בתנאי גב אל גב לתנאי הסכם השכירות הראשי במסגרתו שוכרת ביג 4 קומות מבעלות הזכויות בבניין (כאשר ביג מחזיקה בכ- 47.5% מהזכויות בבניין). דמי השכירות נשוא הסכם שכירות המשנה יעמדו על סכום דמי השכירות הממוצעים בשטחי 6 קומות מסוימות שנקבעו בהסכם השכירות הראשי (בשל סמיכותן לקומות שבבעלות ביג) כרלוונטיות לחישוב דמי השכירות בניכוי 10% (הפחתה זו תחול כל עוד ביג תחזיק בלפחות משליש מהזכויות במקרקעין של המושכר). כמו כן ביג תהיה זכאית לדמי ניהול בגין המושכר כנהוג וכן לתשלום עבור כל חניה בסכום שיותאם למחיר הנמוך ביותר שישלם שוכר בבניין עבור חניה. עוד הוסכם כי החברה תשיב לביג את מלוא ההוצאות שהוציאה ו/או תוציא בגין ביצוע עבודות ההתאמה בתוך שטחי המושכר בלבד בתנאי גב אל גב, וזאת כנגד אסמכתאות מתאימות.

תקופת השכירות תחל במועד מסירת המושכר, ולמשך תקופה בת 6 שנים עם אופציה להאריך את תקופת שכירות המשנה ב-3 תקופות נוספות בנות 6 שנים כל אחת, בכפוף לתנאים מסוימים, לרבות עדכון דמי השכירות בתקופות האופציות השניה והשלישית בשיעור של 6%.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, במהלך חודש יולי 2025, תקופת השכירות החלה.

(4) במהלך חודש ינואר 2025 העמידה החברה הלוואות בעלים למחצית היובל בע"מ (חברה כלולה בה מחזיקה החברה ב- 50% מהון המניות) בסך כולל של כ- 148 מיליון ש"ח (חלק החברה) בריבית שנתית של 5% בתוספת הפרשי הצמדה למדד. נכון ליום 30 ביוני 2025, יתרת ההלוואות למחצית היובל הינה בסך של כ- 151.7 מיליון ש"ח.

2. אירועים עיקריים בתקופת הדוח (המשך)

(5) ביום 22 באפריל, 2025 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה 300 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 300 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יז') והריבית על אג"ח (סדרה יז') נקבעה בשיעור של 5.5% 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 במרץ 2028. ב. 5% מיתרת הקרן תשולם ביום 30 במרץ 2029. ג. שני תשלומים בסך של 27.5% מיתרת הקרן, כל אחד, ישולמו ביום 30 במרץ 2030 וביום 30 במרץ 2031 ו- ד. שני תשלומים בסך של 15% מיתרת הקרן, כל אחד, ישולמו ביום 30 במרץ 2032 וביום 30 במרץ 2033. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 2.3 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית הינו כ- 5.69%.

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') של החברה והנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה יז') (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 יכללו יתרות המיסים 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%.

במקביל להנפקת אגרות חוב (סדרה יז') החברה התקשרה במהלך חודש אפריל 2025 עם מספר תאגידים בנקאיים בעסקאות החלפת מטבע (Cross Currency Swap להלן - "עסקאות ההחלפה") של סכום הגיוס ברוטו, בסך 300 מיליון ש"ח בתמורה לסך של כ- 72.2 מיליון אירו (להלן - "סכום הקרן באירו") לפי שער חליפין ממוצע של כ- 4.15 ש"ח ל- 1 אירו. בהתאם לעסקאות ההחלפה החברה תשלם לתאגידים הבנקאיים את סכומי הקרן באירו הנושאים ריבית בשיעור של 4.9% לשנה ומנגד התאגידים הבנקאיים ישלמו לחברה את סכומי הקרן בש"ח הנושאים ריבית בשיעור של 5.5% לשנה בהתאם ללוח סילוקין הזהה ללוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה יב').

(6) ביום 24 ביוני 2025 פרסמה החברה הצעת מדף לפיו הנפיקה החברה סדרת ניירות ערך מסחריים חדשה בהיקף של כ- 110 מיליון ש"ח ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה 5) בתמורה לסך של כ- 110 מיליון ש"ח. הקרן והריבית בגין ניירות הערך המסחריים (סדרה 5) יפרעו יחדיו וישולמו בתשלום יחיד ביום 22 ביוני 2026. ניירות הערך המסחריים שקליים, לא צמודים והקרן תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתקופת הריבית בתוספת מרווח של 0.37%.

לכבוד
הדירקטוריון של חברת אפי נכסים בע"מ ("החברה")
דרך החורש 4
יהוד

א.ג.נ,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף המדף של חברת אפי נכסים בע"מ מחודש אפריל 2023

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 אפריל 2023:

(1) דוח רואה חשבון המבקר מיום 10 במרץ, 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר, 2023 ו- 2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 10 במרץ, 2025 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

(3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 10 במרץ, 2025 על מידע כספי נפרד של החברה לפי לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל – 1970 לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

(4) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 12 באוגוסט, 2025 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(5) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 12 באוגוסט, 2025 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני, 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב
12 באוגוסט, 2025

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 בקורות 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, בקורות 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 31 במרץ 2024 (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 השני של שנת 2025 (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 במישורין 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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 בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות 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.

(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 השני של שנת 2025 (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 והנהלה 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.

AFI Europe N.V.

**Unaudited Condensed Consolidated
Interim Financial Statements**

As at June 30, 2025

Unaudited Interim Financial Statements as at June 30, 2025

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 income statement	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	11-20

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 June 30, 2025 and the related interim consolidated statements of comprehensive income, changes in equity and cash flows for the six 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
August 6, 2025

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

Unaudited Condensed Consolidated Interim Statement of Financial Position as at*In thousands of Euros*

	June 30, 2025	June 30, 2024	December 31, 2024
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
Assets			
Investment in (and loans to) equity accounted investees	145,388	130,967	142,185
Investment property	3,104,401	2,739,701	3,014,224
Investment property under development	327,224	271,058	328,649
Inventory	115,386	114,021	113,522
Property, plant and equipment and Right-of-use assets	15,082	8,506	12,183
Deferred tax assets	2,526	8,002	2,517
Trade and other receivables	42,218	137,701	45,514
Total non-current assets	3,752,225	3,409,956	3,658,794
Inventory	22,496	22,215	23,997
Short term investment	22,868	17,117	19,950
Trade and other receivables	60,713	76,101	57,277
Cash and cash equivalents	106,490	93,055	104,068
Total current assets	212,567	208,488	205,292
Total assets	3,964,792	3,618,444	3,864,086
Equity			
Issued capital	930	930	930
Share premium	411,797	411,797	411,797
Translation reserve	25,833	20,142	21,955
Hedging reserve, net	(2,510)	12,763	2,223
Retained earnings	645,884	530,369	620,551
Equity attributable to owners of the Company	1,081,934	976,001	1,057,456
Non-controlling interest	7,476	6,330	7,788
Total equity	1,089,410	982,331	1,065,244
Liabilities			
Loans and borrowings	1,074,247	1,164,147	1,003,846
Loans and borrowings from related parties	1,155,693	1,035,191	1,157,503
Deferred tax liabilities	191,754	172,205	186,198
Other non-current liabilities	32,934	28,478	26,037
Total non-current liabilities	2,454,628	2,400,021	2,373,584
Loans and borrowings	332,452	88,324	313,640
Loans and borrowings from related parties	5,230	5,230	5,230
Trade and other payables	80,706	138,159	103,299
Tax payables	2,366	4,379	3,089
Total current liabilities	420,754	236,092	425,258
Total liabilities	2,875,382	2,636,113	2,798,842
Total equity and liabilities	3,964,792	3,618,444	3,864,086

Director – A. Barzilay

Director – A. Dafna

Amsterdam, August 6, 2025

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

Unaudited Condensed Consolidated Interim Income Statement*In thousands of Euros*

	For the six months ended June 30,		For the three months ended June 30,		For the year ended December 31,
	2025	2024	2025	2024	2024
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
Gross rental income	105,653	97,043	53,337	49,640	200,552
Service charge income	39,226	31,964	19,196	16,492	69,273
Service charge expenses	(42,056)	(34,595)	(19,607)	(17,125)	(74,601)
Net rental and related income	102,823	94,412	52,926	49,007	195,224
Proceeds from sale of trading property	4,996	3,273	3,920	2,180	8,115
Carrying value of trading property sold	(4,098)	(2,463)	(3,254)	(1,641)	(5,338)
Profit from disposal of trading property	898	810	666	539	2,777
Gross profit	103,721	95,222	53,592	49,546	198,001
Change in fair value of investment property	925	(4,690)	788	(921)	56,182
Change in fair value of investment property under development	(447)	-	(447)	-	6,246
Administrative expenses	(10,842)	(10,356)	(5,602)	(5,189)	(24,553)
Selling and marketing expenses	(1,735)	(2,875)	(980)	(1,903)	(4,485)
Other income	2,278	2,530	1,123	1,110	5,390
Other expenses	(1,689)	(1,121)	(1,131)	(593)	(2,569)
Share of profit (loss) of companies accounted for at equity, net	(828)	(708)	(188)	(349)	23,938
Operating profit	91,383	78,002	47,155	41,701	258,150
Financial income	4,315	2,014	(2,276)	(1,171)	2,462
Financial expenses	(57,978)	(55,456)	(25,794)	(26,796)	(117,845)
Net financing costs	(53,663)	(53,442)	(28,070)	(27,967)	(115,383)
Profit before tax	37,720	24,560	19,085	13,734	142,767
Taxes on income	(11,839)	(7,937)	(7,337)	(4,714)	(34,513)
Profit for the period	25,881	16,623	11,748	9,020	108,254
Attributable to:					
Equity holders of the Company	25,701	16,426	11,652	8,926	106,608
Non-controlling interest	180	197	96	94	1,646
Profit for the period	25,881	16,623	11,748	9,020	108,254

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 six months ended June 30,		For the three months ended June 30,		For the year ended December 31,
	2025	2024	2025	2024	2024
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
Profit for the period	25,881	16,623	11,748	9,020	108,254
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	3,878	2,261	(5,489)	857	4,074
Reserves from hedge accounting	(4,733)	(1,178)	(2,774)	(683)	(11,709)
Other comprehensive income (loss) for the period, net of tax	(855)	1,083	(8,263)	174	(7,635)
Total comprehensive income for the period	<u>25,026</u>	<u>17,706</u>	<u>3,485</u>	<u>9,194</u>	<u>100,619</u>
Attributed to:					
Equity holders of the Company	24,846	17,509	3,389	9,100	98,964
Non-controlling interest	180	197	96	94	1,655
Total comprehensive income for the period	<u>25,026</u>	<u>17,706</u>	<u>3,485</u>	<u>9,194</u>	<u>100,619</u>

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	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, 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	-	-	-	-	-	25,701	25,701	180	25,881
Adjustments for translation	-	-	3,878	-	-	-	3,878	-	3,878
Reserve from hedge accounting	-	-	-	(4,733)	-	-	(4,733)	-	(4,733)
Acquisition of non-controlling interests	-	-	-	-	(368)	-	(368)	(492)	(860)
Balance at June 30, 2025 (Unaudited)	<u>930</u>	<u>411,797</u>	<u>25,833</u>	<u>(2,510)</u>	<u>(7,064)</u>	<u>652,948</u>	<u>1,081,934</u>	<u>7,476</u>	<u>1,089,410</u>
Balance at January 1, 2024 (Audited)	930	411,797	17,881	13,941	(6,696)	520,639	958,492	6,133	964,625
Profit for the period	-	-	-	-	-	16,426	16,426	197	16,623
Adjustments for translation	-	-	2,261	-	-	-	2,261	-	2,261
Reserve from hedge accounting	-	-	-	(1,178)	-	-	(1,178)	-	(1,178)
Balance at June 30, 2024 (Unaudited)	<u>930</u>	<u>411,797</u>	<u>20,142</u>	<u>12,763</u>	<u>(6,696)</u>	<u>537,065</u>	<u>976,001</u>	<u>6,330</u>	<u>982,331</u>

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	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 April 1, 2025 (Unaudited)	930	411,797	31,322	264	(7,064)	641,296	1,078,545	7,380	1,085,925
Profit for the period	-	-	-	-	-	11,652	11,652	96	11,748
Adjustments for translation	-	-	(5,489)	-	-	-	(5,489)	-	(5,489)
Reserve from hedge accounting	-	-	-	(2,774)	-	-	(2,774)	-	(2,774)
Balance at June 30, 2025 (Unaudited)	<u>930</u>	<u>411,797</u>	<u>25,833</u>	<u>(2,510)</u>	<u>(7,064)</u>	<u>652,948</u>	<u>1,081,934</u>	<u>7,476</u>	<u>1,089,410</u>
Balance at April 1, 2024 (Unaudited)	930	411,797	19,285	13,446	(6,696)	528,139	966,901	6,236	973,137
Profit for the period	-	-	-	-	-	8,926	8,926	94	9,020
Adjustments for translation	-	-	857	-	-	-	857	-	857
Reserve from hedge accounting	-	-	-	(683)	--	-	(683)	-	(683)
Balance at June 30, 2024 (Unaudited)	<u>930</u>	<u>411,797</u>	<u>20,142</u>	<u>12,763</u>	<u>(6,696)</u>	<u>537,065</u>	<u>976,001</u>	<u>6,330</u>	<u>982,331</u>
Balance at January 1, 2024 (Audited)	930	411,797	17,881	13,941	(6,696)	520,639	958,492	6,133	964,625
Profit for the year	-	-	-	-	-	106,608	106,608	1,646	108,254
Adjustments for translation	-	-	4,074	-	-	-	4,074	-	4,074
Reserve from hedge accounting	-	-	-	(11,718)	-	-	(11,718)	9	(11,709)
Balance at December 31, 2024 (Audited)	<u>930</u>	<u>411,797</u>	<u>21,955</u>	<u>2,223</u>	<u>(6,696)</u>	<u>627,247</u>	<u>1,057,456</u>	<u>7,788</u>	<u>1,065,244</u>

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 six months ended June 30,		For the three months ended June 30,		For the year ended December 31,
	2025	2024	2025	2024	2024
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
Cash flows from operating activities					
Profit for the period	25,881	16,623	11,748	9,020	108,254
<u>Adjustment for:</u>					
Depreciation	578	584	308	282	1,213
Loss from equity accounted investees	828	708	188	349	(23,938)
Change in fair value of investment property under development	447	-	447	-	(6,246)
Change in fair value of investment property	(925)	4,690	(788)	921	(56,182)
Net finance costs	53,663	53,442	28,070	27,967	115,383
Taxes on income	11,839	7,937	7,337	4,714	34,513
	<u>92,311</u>	<u>83,984</u>	<u>47,310</u>	<u>43,253</u>	<u>172,997</u>
Change in inventories	504	(2,414)	1,693	(1,024)	(3,574)
Change in trade and other receivables	(3,757)	7,345	1,875	15,421	11,534
Change in trade and other payables	(5,101)	100	(6,312)	761	2,067
	<u>83,957</u>	<u>89,015</u>	<u>44,566</u>	<u>58,411</u>	<u>183,024</u>
Income taxes paid	(7,034)	(5,857)	(6,083)	(5,282)	(12,623)
Cash flows from operating activities	<u>76,923</u>	<u>83,158</u>	<u>38,483</u>	<u>53,129</u>	<u>170,401</u>
Cash flows from investing activities					
Investment in and grant of loan to equity accounted investees	(2,301)	(7,296)	(1,633)	(2,110)	(41,992)
Repayments (investments) of short term investments ,net	(3,749)	(162)	(2,661)	(833)	(2,029)
Acquisition of property, plant and equipment	(3,477)	(1,052)	(2,224)	(788)	(5,339)
Investment in investment property	(21,245)	(21,690)	(12,709)	(11,395)	(47,579)
Investment in investment property under development (**)	(75,735)	(75,017)	(29,370)	(56,996)	(205,265)
Cash flows used in investing activities	<u>(106,507)</u>	<u>(105,217)</u>	<u>(48,597)</u>	<u>(72,122)</u>	<u>(302,204)</u>
Cash flows from financing activities					
Acquisition of non-controlling interests	(860)	-	-	-	-
Repayment of non-current loans and borrowings (*)	(135,811)	(41,366)	(87,345)	(12,838)	(157,222)
Proceeds from non-current loans and borrowings (*)	202,457	107,079	112,375	50,699	373,924
Change in current loans and borrowings, net	(1,080)	(3,789)	(1,182)	(2,316)	(2,970)
Payment of lease liabilities	(944)	(878)	(489)	(455)	(1,775)
Interest paid	(31,889)	(28,762)	(16,336)	(13,484)	(59,003)
Cash flows from financing activities	<u>31,873</u>	<u>32,284</u>	<u>7,023</u>	<u>21,606</u>	<u>152,954</u>
Effect of exchange rate fluctuations on cash held	133	12	(93)	9	99
Change in cash and cash equivalents	2,289	10,225	(3,091)	2,613	21,151
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	<u>104,068</u>	<u>82,818</u>	<u>109,674</u>	<u>90,433</u>	<u>82,818</u>
Cash and cash equivalents at the end of the period	<u>106,490</u>	<u>93,055</u>	<u>106,490</u>	<u>93,055</u>	<u>104,068</u>

(*) 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.

Notes to the 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 six and three months ended June 30, 2025 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 approximately 88% owned by Big Shopping Centers Ltd., the ultimate parent of the company.

As of June 30, 2025, the Group carrying negative working capital of approx. EUR 208 million, primarily due to several bank loans related to investment properties (EUR 301 million), all classified as current liabilities due to their maturity of less than 12 months. 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.

The consolidated financial statements of the Group as at and for the year ended December 31, 2024 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, 2024.

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

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, 2024.

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, 2024.

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 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 performed, 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 3 - Significant Accounting Policies

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, 2024.

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 4 - Significant Events in the Reported Period

- A. On January 2025 a financing agreement was signed by five fully owned Polish subsidiaries of the Company (the “**Subsidiaries**”), in relation to a loan in an aggregate amount of up to EUR 120 million, secured by, *inter alia*, mortgages and pledges on four residential-for-rent properties owned and operated by the Subsidiaries in Warsaw, Wroclaw and Krakow in Poland. This loan bears annual interest of 3-month EURIBOR plus an acceptable margin in the market, and its final maturity date is December 30, 2030. Following the fulfillment of various conditions precedent, approx. EUR 120 million has been utilized by three of the Polish subsidiaries.
- B. In reference to Note 9B (2) in the Company’s consolidated financial statements for the year ended December 31, 2024, regarding acquisition of a land plot of approx. 14,826 sqm in Prague, Czech Republic, with a view to developing thereon a residential-for-rent project, the remaining part to the purchase price was paid on January 15, 2025 upon completion of the transaction and signing the final purchase agreement.
- C. During the first six months of 2025, the Group completed the construction of building C a residential for-rent-project in AFI Home North in Bucharest, Romania and another office building (East Gate) in project Airport City in Belgrade, Serbia. Accordingly, the Group reclassified the assets from investment property under development to investment property, with an asset value of EUR 15.8 million and EUR 50.9 million, respectively.
- D. On April 1, 2025 a loan agreement was signed by the Company, in relation to a loan facility of up to EUR 150 million, of which EUR 120 million is committed by the bank, and EUR 30 million is currently non-committed, to be secured by, *inter alia*, mortgages and pledges on properties owned and operated by certain subsidiaries of the Company. This loan bears annual interest of 3-month EURIBOR plus an acceptable margin in the market, and its final maturity date is June 30, 2032. Following the fulfillment of various conditions precedent, approx. EUR 22 million has been utilized by the Company.
- E. To the best of the Company’s knowledge, the Company is not aware of any breach of covenants under the various financing agreements to which Group companies are parties.

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

	June 30, 2025		June 30, 2024		December 31, 2024	
	(Unaudited)		(Unaudited)		(Audited)	
	Carrying amount	Fair value	Carrying amount	Fair value	Carrying amount	Fair value
Secured bank loans (*)	1,302,217	1,304,443	1,139,904	1,127,811	1,208,529	1,204,445
Corporate loan	84,649	81,811	92,408	88,396	88,126	84,551

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

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 5 - Financial Instruments (Cont.)

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

	June 30, 2025 (Unaudited)	June 30, 2024 (Unaudited)	December 31, 2024 (Audited)
<u>Financial assets:</u>			
Interest rate swap	3,501	17,980	8,314
Interest cap rate	266	4,915	194
<u>Financial liabilities:</u>			
Cross currency Swap	4,883	5,986	1,106
Interest rate swap	5,657	753	4,348

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).

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 6 - Related Parties

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

<i>In thousands of Euros</i>	June 30, 2025	June 30, 2024	December 31, 2024
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
Management fees to AFI Properties	(1,831)	(1,647)	(3,511)
Interest expenses to AFI Properties (*)	(25,705)	(27,475)	(57,909)
Interest income from other related parties, net	660	691	1,280
	<u>(26,876)</u>	<u>(28,431)</u>	<u>(60,140)</u>
Balance:			
Loans from AFI Properties Group	(1,160,923)	(1,040,421)	(1,162,733)
Payables to AFI Properties	(2,430)	(1,756)	(1,848)
Loans to associates	19,271	20,112	16,213

(*) 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.

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 7 - Operating Segment (cont'd)

In thousands of Euros

In thousands of Euros

<i>In thousands of Euros</i>	For the six months ended at June 30, 2025 (Unaudited)					
	Czech Republic	Serbia	Romania	Poland	Other regions	Total consolidated
Income from external customers:						
Gross rental income	15,917	22,143	56,503	9,820	1,270	105,653
Proceeds from sale of trading property	-	-	-	19	4,977	4,996
Service charge income	6,393	8,270	19,251	4,817	495	39,226
Other income	151	967	135	946	79	2,278
Total income	22,461	31,380	75,889	15,602	6,821	152,153
Gross profit	15,342	22,200	55,953	8,200	2,026	103,721
Net valuation gains (losses)	1,711	(827)	(1,435)	1,029	-	478
Segment result	16,926	20,939	53,941	9,692	1,555	103,053
Share of losses of companies accounted for at equity, net	-	-	-	(828)	-	(828)
Unallocated expenses						(10,842)
Operating profit						91,383
Net financing costs						(53,663)
Taxes on income						(11,839)
Profit for the period						25,881
Investment property and investment property under development	578,906	677,601	1,602,594	537,897	34,627	3,431,625
Inventory of buildings and land	33,751	-	56,573	9,918	37,640	137,882
Total	612,657	677,601	1,659,167	547,815	72,267	3,569,507

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 7 - Operating Segment (cont'd)

In thousands of Euros

For the six months ended at June 30, 2024 (Unaudited)

	Czech Republic	Serbia	Romania	Poland	Other regions	Total consolidated
Income from external customers:						
Gross rental income	13,584	19,902	54,845	7,691	1,021	97,043
Proceeds from sale of trading property	15	-	-	65	3,193	3,273
Service charge income	5,056	6,410	16,416	3,678	404	31,964
Other income	146	385	1,846	109	44	2,530
Total income	18,801	26,697	73,107	11,543	4,662	134,810
Gross profit	12,330	19,538	54,651	7,071	1,633	95,223
Net valuation losses	(1,336)	(651)	(1,352)	(1,351)	-	(4,690)
Segment result	10,513	18,341	53,724	5,043	1,445	89,066
Share of losses of companies accounted for at equity, net	-	-	-	(708)	-	(708)
Unallocated expenses						(10,356)
Operating profit						78,002
Net financing costs						(53,442)
Taxes on income						(7,937)
Profit for the period						16,623
Investment property and investment property under development	552,863	606,814	1,470,306	348,050	32,726	3,010,759
Inventory of buildings and land	32,234	-	56,502	9,758	37,742	136,236
Total	585,097	606,814	1,526,808	357,808	70,468	3,146,995

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 7 - Operating Segment (cont'd)

In thousands of Euros

	For the three months ended at June 30, 2025 (Unaudited)					
	Czech Republic	Serbia	Romania	Poland	Other regions	Total consolidated
Income from external customers:						
Gross rental income	7,883	11,305	28,555	4,944	650	53,337
Proceeds from sale of trading property	-	-	-	19	3,901	3,920
Service charge income	2,998	4,250	9,338	2,387	223	19,196
Other income	78	655	81	246	63	1,123
Total income	10,959	16,210	37,974	7,596	4,837	77,576
Gross profit	7,730	11,531	28,857	4,217	1,257	53,592
Net valuation gains (losses)	468	133	(542)	282	-	341
Segment result	8,157	11,352	28,584	4,467	935	53,495
Share of losses of companies accounted for at equity, net	-	-	-	(188)	-	(188)
Unallocated expenses						(5,602)
Operating profit						47,155
Net financing costs						(28,070)
Taxes on income						(7,337)
Profit for the period						11,748
Investment property and investment property under development	578,906	677,601	1,602,594	537,897	34,627	3,431,625
Inventory of buildings and land	33,751	-	56,573	9,918	37,640	137,882
Total	612,657	677,601	1,659,167	547,815	72,267	3,569,507

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 7 - Operating Segment (cont'd)

In thousands of Euros

	For the three months ended at June 30, 2024 (Unaudited)					
	Czech Republic	Serbia	Romania	Poland	Other regions	Total consolidated
Income from external customers:						
Gross rental income	7,128	10,127	27,899	3,920	566	49,640
Proceeds from sale of trading property	-	-	-	32	2,148	2,180
Service charge income	2,519	3,061	8,409	2,310	193	16,492
Other income	81	148	767	74	40	1,110
Total income	9,728	13,336	37,075	6,336	2,947	69,422
Gross profit	6,419	9,998	28,321	3,791	-	48,529
Net valuation gains (losses)	1,448	(462)	(436)	(1,471)	-	(921)
Segment result	7,607	9,091	27,829	1,770	942	47,239
Share of losses of companies accounted for at equity, net	-	-	-	(349)	-	(349)
Unallocated expenses						(5,189)
Operating profit						41,701
Net financing costs						(27,967)
Taxes on income						(4,714)
Profit for the period						9,020
Investment property and investment property under development	552,863	606,814	1,470,306	348,050	32,726	3,010,759
Inventory of buildings and land	32,234	-	56,502	9,758	37,742	136,236
Total	585,097	606,814	1,526,808	357,808	70,468	3,146,995

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 7 - Operating Segment (cont'd)

In thousands of Euros

	For the year ended at December 31, 2024					
	Czech Republic	Serbia	Romania	Poland	Other regions	Total consolidated
Income from external customers:						
Gross rental income	28,357	40,845	112,568	16,573	2,209	200,552
Proceeds from sale of trading property	658	-	-	91	7,366	8,115
Service charge income	10,731	13,610	36,135	7,905	892	69,273
Other income	295	1,201	2,971	188	735	5,390
Total income	40,041	55,656	151,674	24,757	11,202	283,330
Gross profit	26,278	40,503	111,960	15,004	4,256	198,001
Net valuation gains (losses)	(11,524)	22,238	52,135	(1,879)	1,458	62,428
Segment result	14,225	61,676	164,846	12,393	5,625	258,765
Share of profit of companies accounted for at equity, net	-	-	-	23,938	-	23,938
Unallocated expenses						(24,553)
Operating profit						258,150
Net financing costs						(115,383)
Taxes on income						(34,513)
Profit for the period						108,254
Investment property and investment property under development	546,903	656,991	1,583,367	521,018	34,594	3,342,873
Inventory of buildings and land	32,448	-	56,562	9,809	38,700	137,519
Total	579,351	656,991	1,639,929	530,827	73,294	3,480,392

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 8- Subsidiaries and Investment in (and loans to) companies accounted for at equity

Below is a summary of financial information on the financial position and operating results of Towarowa 22, a Polish company held under joint venture (company's share 70%).

	June 30, 2025	June 30, 2024	December 31, 2024
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
Current assets	8,803	12,105	7,945
Non-current assets	255,002	207,599	231,569
Current liabilities	10,456	34,455	12,518
Non-current liabilities	73,020	26,926	47,025
Total equity	180,329	158,323	179,972
Share of equity in the associate	126,230	110,826	125,980
Percentage of ownership	70%	70%	70%

	For the six months ended June 30,		For the three months ended June 30,		For the year ended December 31,
	2025	2024	2025	2024	2024
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
Gross rental income	112	-	112	-	-
Net valuation gains	-	-	507	-	39,133
Net profit for the year (losses)	(1,182)	(1,012)	(268)	(499)	34,197
Percentage of ownership	70%	70%	0%	0%	70%
Company's share of earnings (losses) of associate	(828)	(708)	(187)	(349)	23,938

Note 9 - Subsequent Event

- A. On July 2025 a financing agreement was signed by three (indirectly) fully owned Romanian subsidiaries of the Company (the "Subsidiaries"), in relation to a loan in an aggregate amount of up to EUR 120 million, refinancing a previous loan and secured by, inter alia, mortgages and pledges on three office properties owned and operated by the Subsidiaries in Bucharest, Romania. This loan bears annual interest of 3-month EURIBOR plus an acceptable margin in the market, and its final maturity date is August 20, 2030. The loan is expected to be utilised during August 2025.