

מאי 2025

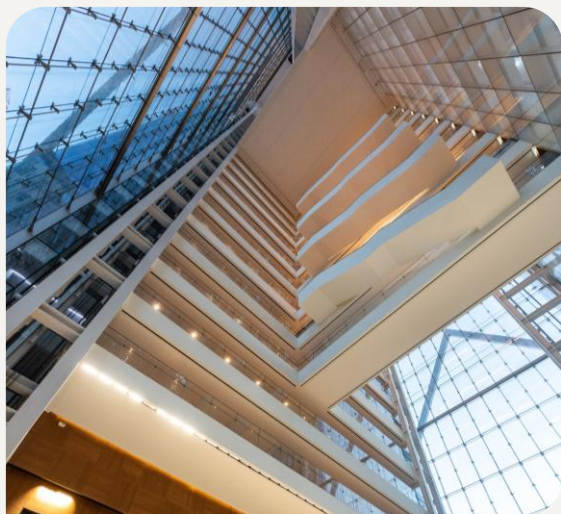


Building Long Term Value

מצגת לשוק ההון



הבהרה משפטית



- מצגת זו הוכנה על ידי אפי נכסים בע"מ ("החברה") כמצגת אודות החברה.
- מצגת זו אינה מיועדת להחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור ובכלל זה, הדוח התקופתי לשנת 2024 אשר פורסם ביום 10 למרץ 2025 ("הדוח לשנת 2024"), הדוח הרבעוני לרבעון הראשון של שנת 2025, שפורסם ביום 13.5.2025 ותשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 4.4.2023, בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה. המידע הנכלל במצגת אינו מהווה יעוץ, המלצה, חוות דעת או הצעה באשר לכדאיות השקעה ואינו בא במקום בדיקה עצמאית וייעוץ בהתאם לנתונים המיוחדים של כל משקיע.
- במצגות כלולים הערכות, תחזיות, ותכניות ומידע אחר המתייחסים לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, המהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968. העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס מידע זה הינם עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, לרבות משאים ומתנים לתאריך הדוח (אשר אין כל וודאות אשר יבשילו לכדי הסכמים מחייבים) מועדי השלמה צפויים של הפרויקטים שבהקמה, עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של תחומי הפעילות בהם פועלות היום החברה באזורי פעילותה, ועובדות ונתונים מאקרו כלכליים, והכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו.
- המידע צופה פני עתיד הכלול במצגת זו מבוסס, במידה מהותית, בנוסף לאינפורמציה הקיימת בחברה, על ציפיות והערכות נוכחיות של החברה לגבי התפתחויות עתידיות בכל אחד מהפרמטרים האמורים, ועל השתלבותם של ההתפתחויות כאמור אלה באלה, כמו גם על פרסומים שונים ועל הנחיות הרשויות במדינות הפעילות של החברה (הידועות למועד זה). לחברה אין כל ודאות כי ציפיותיה והערכותיה אכן יתממשו (כולן או חלקן), בין היתר עקב התממשות או אי התממשותו (בצורה מלאה או חלקית) של מידע צופה פני עתיד כאמור (לרבות התקשרות עתידית בהסכם מחייב כלשהו), אשר יכול שישפיע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ושאינם בשליטת החברה בלבד.
- להסרת ספק הובהר, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן את המידע הכלול במצגת. אין לראות במצגת זו משום הצעה או הזמנה לרכוש ניירות ערך.

תוכן העניינים



04

אפי בקצרה

08

מאקרו ושוק משרדים

12

פורטפוליו בצמיחה

17

הצלחה תפעולית

22

נזילות ומבנה חוב

24

פרויקטים בהקמה

29

נספח



אפי בקצרה



ממשיכים לצמוח בקצב גבוה

מלאי דירות להשכרה בהקמה והפעלה

כ-4,000 יח"ד
ללא שינוי

ביחס לסוף 2024

GLA חלק חברה

1,330 אלפי מ"ר

↓ 2%

הירידה בעיקר עקב מכירת חלק
המדינה במגדל היוכל

ביחס לסוף 2024

שווי נכסים מניבים

16,828 מ' ש

↑ 4%

ביחס לסוף 2024

רבעון 1/25

↑ 13%

250 מ' ש

NOI חלק חברה

↑ 7%

222 מ' ש

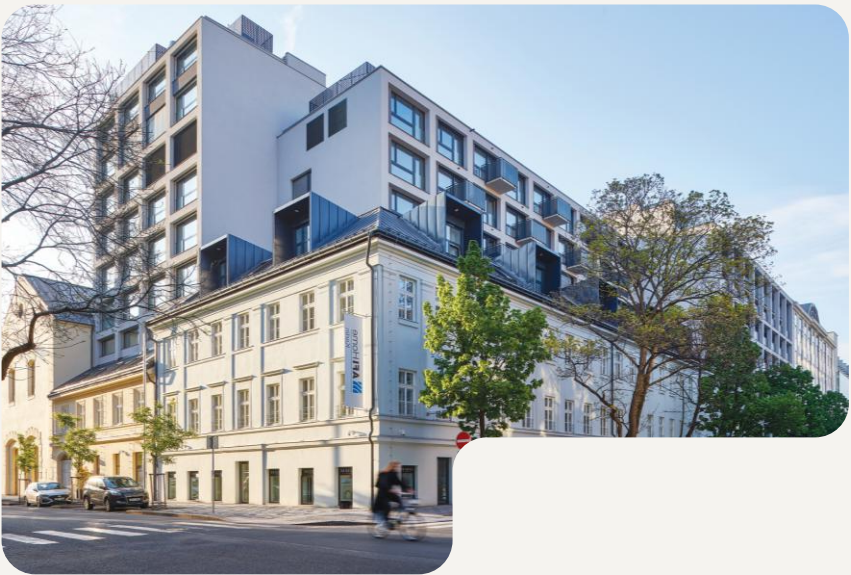
NOI חלק חברה (נכסים זרים)

↑ 17%

112 מ' ש

AFFO חלק חברה

אחוז שינוי ביחס לתקופה מקבילה



תפוסה

90%

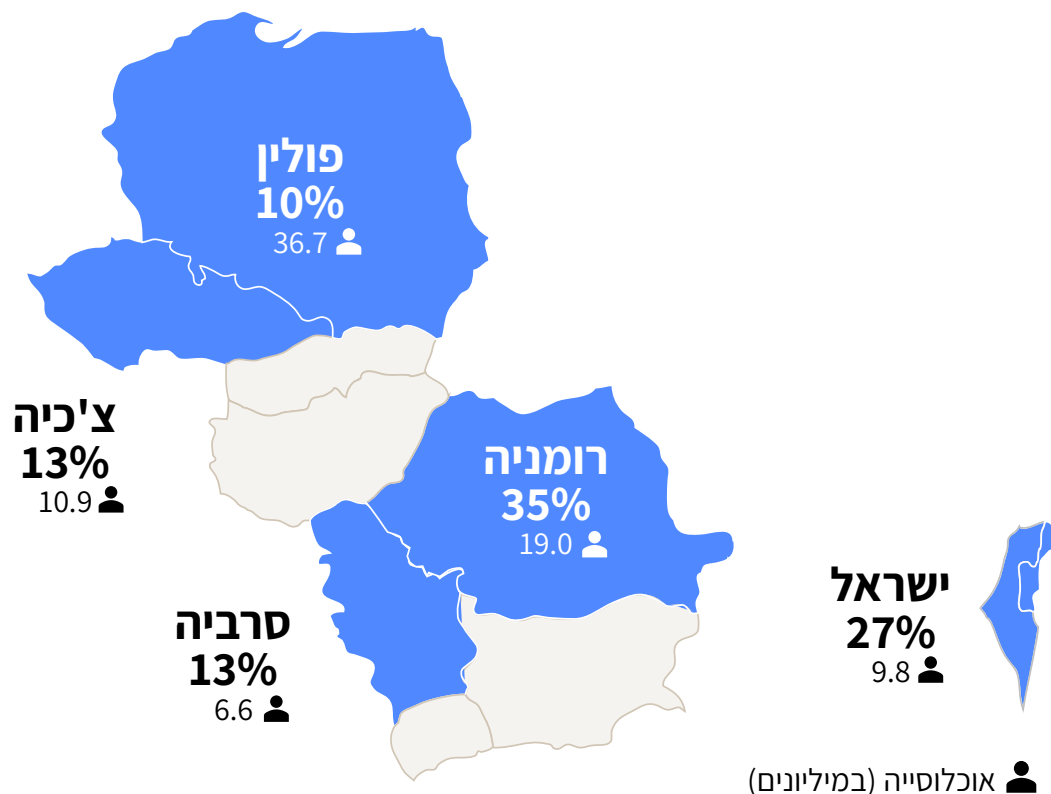
ללא שינוי

ביחס לסוף 2024



נוכחות חזקה בישראל ומדינות CEE

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



שווי נכסים מניבים - חלק חברה

16,828 מ' ש

17.6%

20.9%

61.5%

2,955

דיר להשכרה

3,521

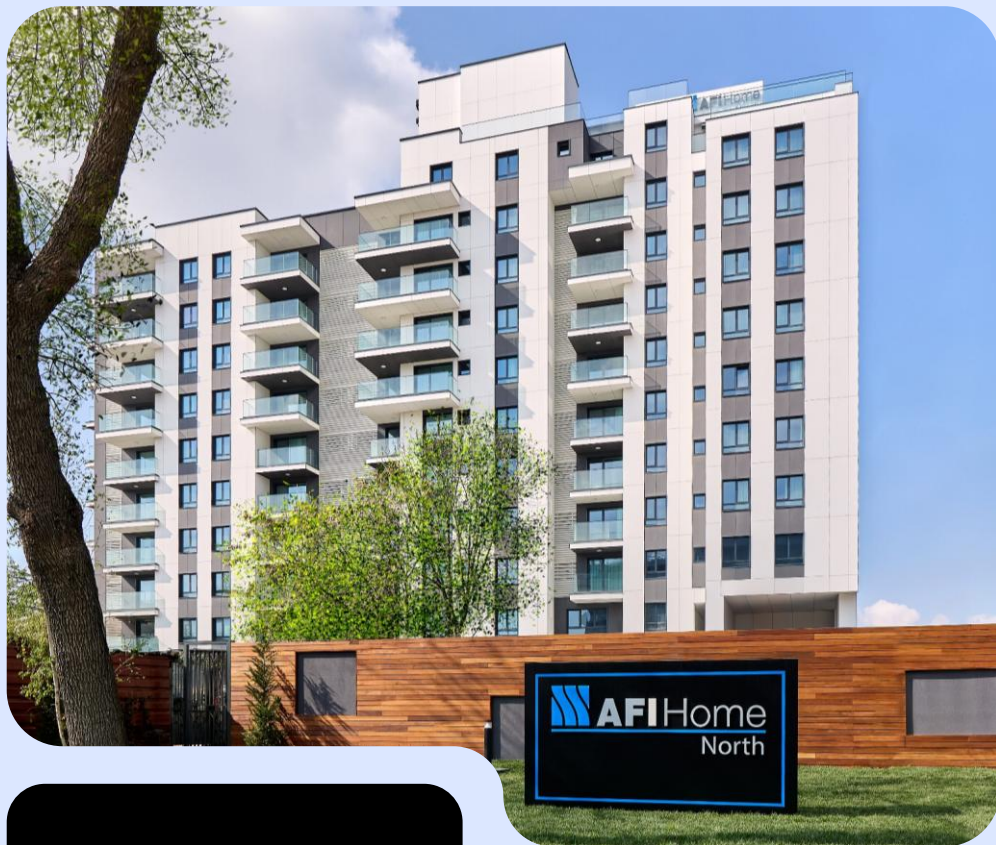
קניונים ומסחר

10,351

משרדים



התפתחויות ב-2025



דיור להשכרה

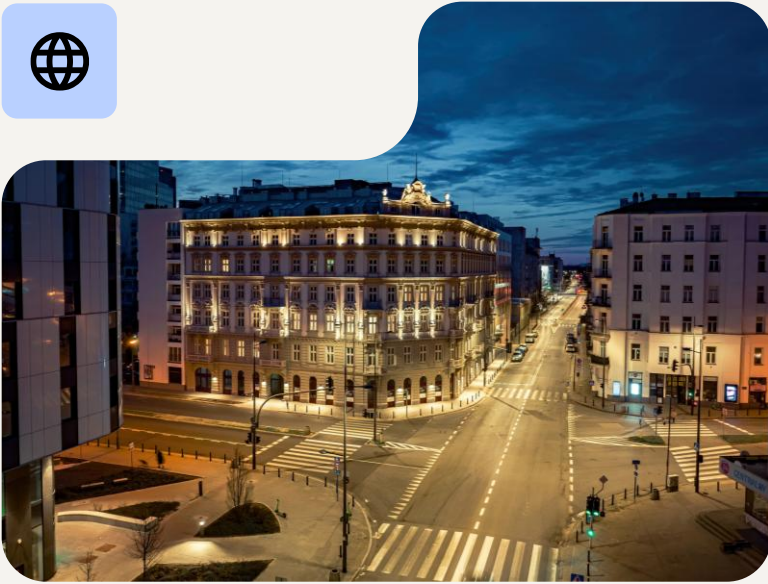
- השלמת שלב ראשון בפרויקט AFI Home North C בבוקרשט, רומניה (80 יח"ד)

משרדים

- תחילת הקמה של כ-41 אלף מ"ר ברומניה (בראשוב 2 ו-AFI Central Tower)
- לאחר תאריך המאזן הושלמה הקמה של כ-23 אלף מ"ר (T22 B בפולין)



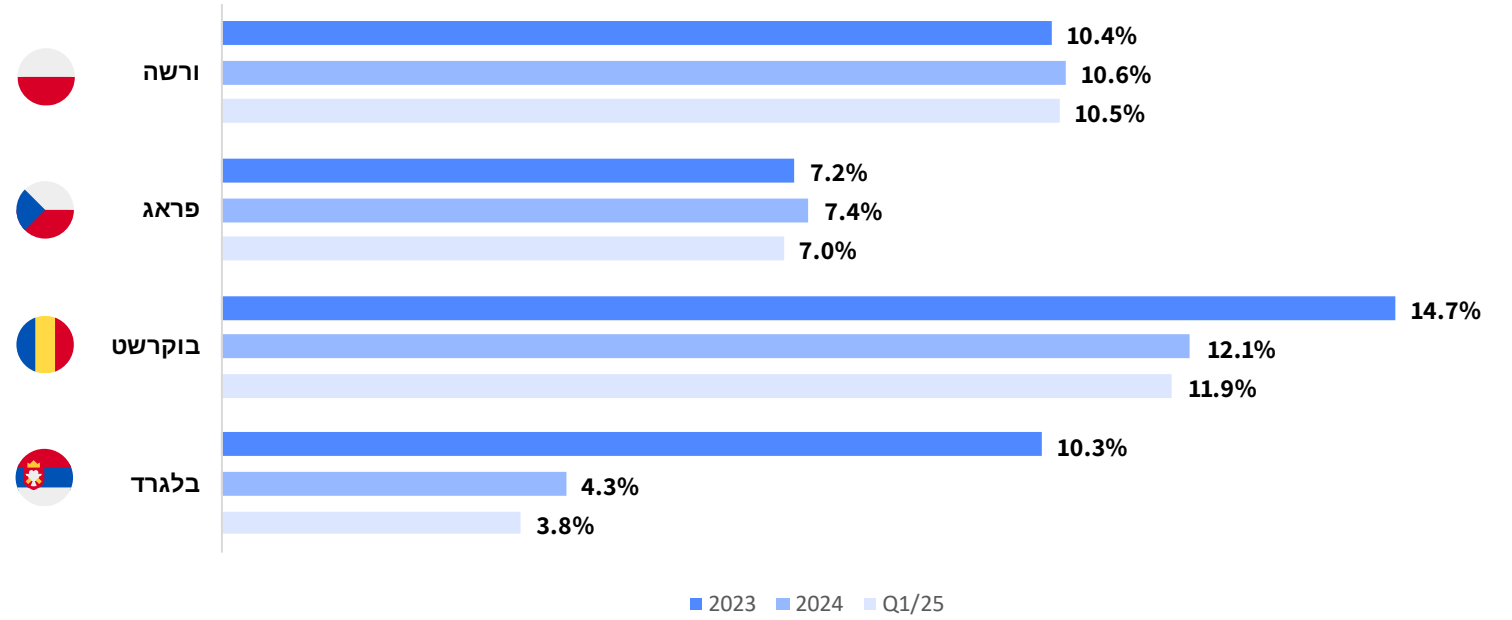
מאקרו ושוק משרדים



מדינות הפעילות (בעיקר CEE)

עליה בתפוסות בשטחי משרדים בערי הבירה - חזרה למשרדים

שיעור שטחי משרדים פנויים (סוף תקופה)

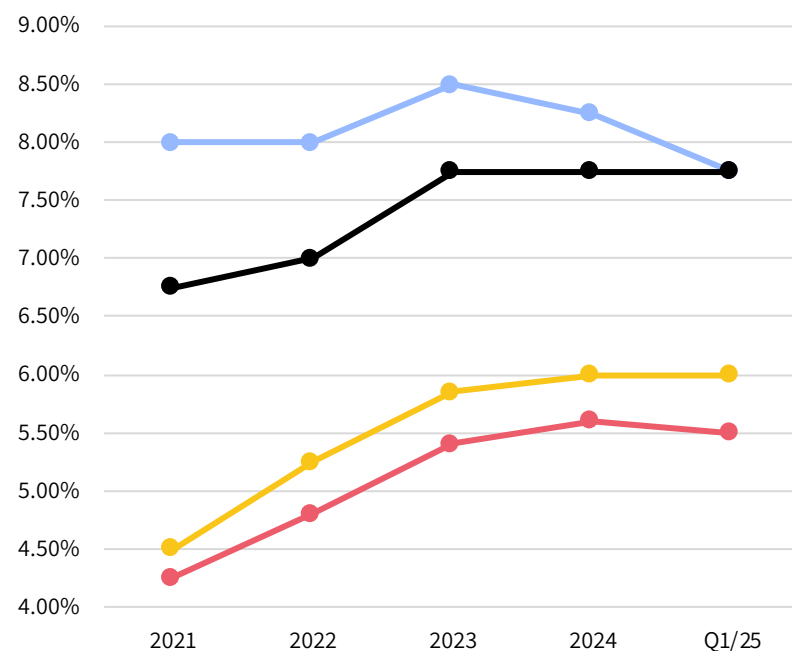




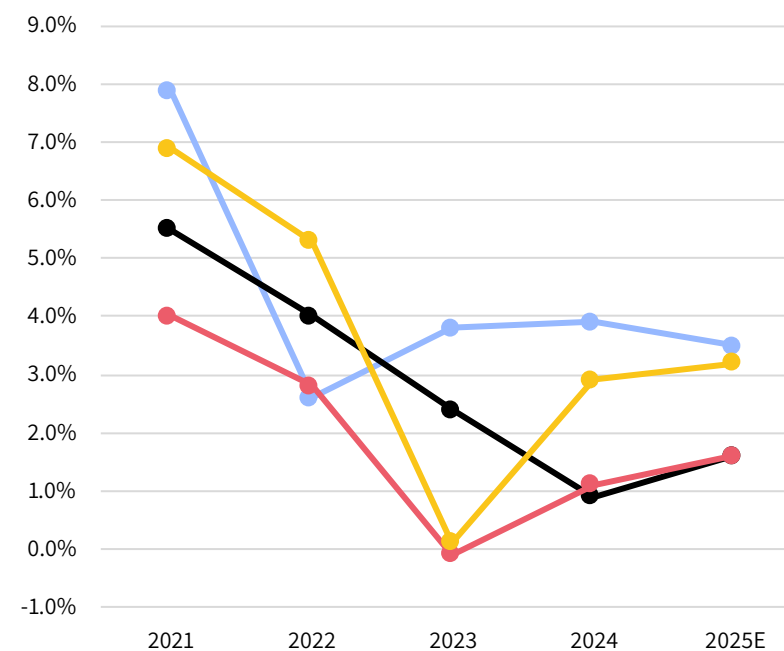
מדינות הפעילות המשך

התייצבות בתשואות משרדים פריים

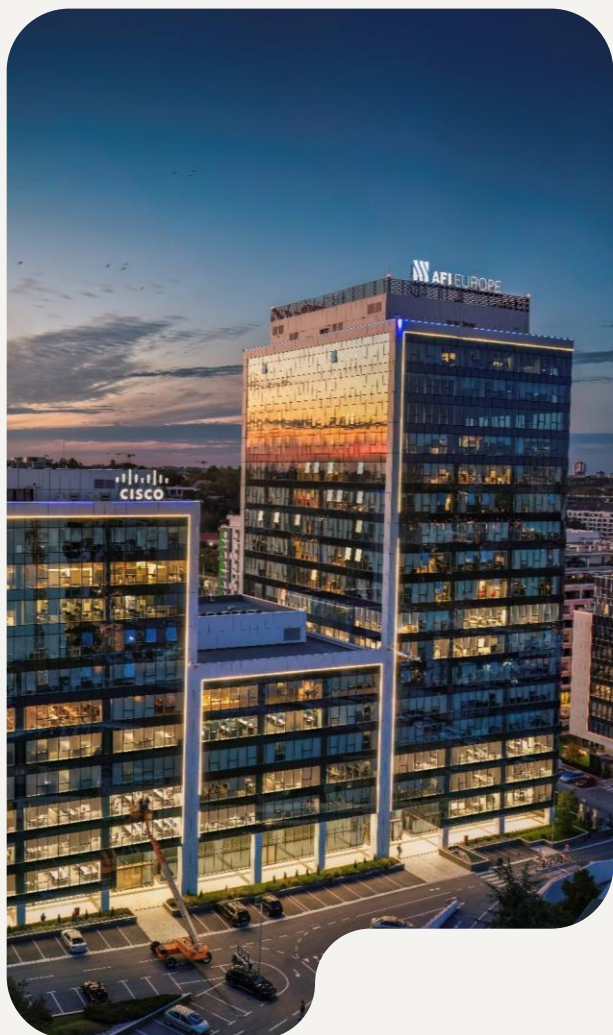
תשואות משרדים פריים



שיעור צמיחה בתמ"ג הריאלי



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

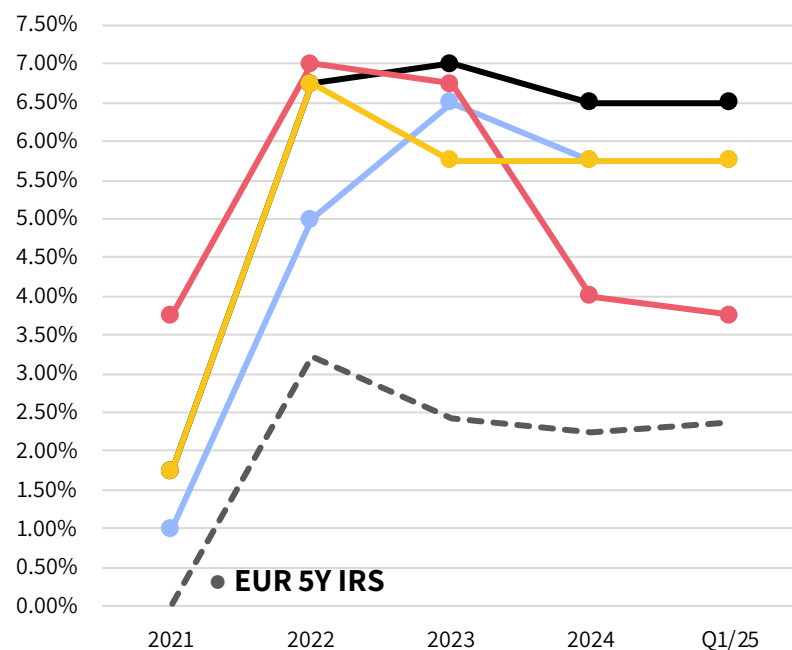




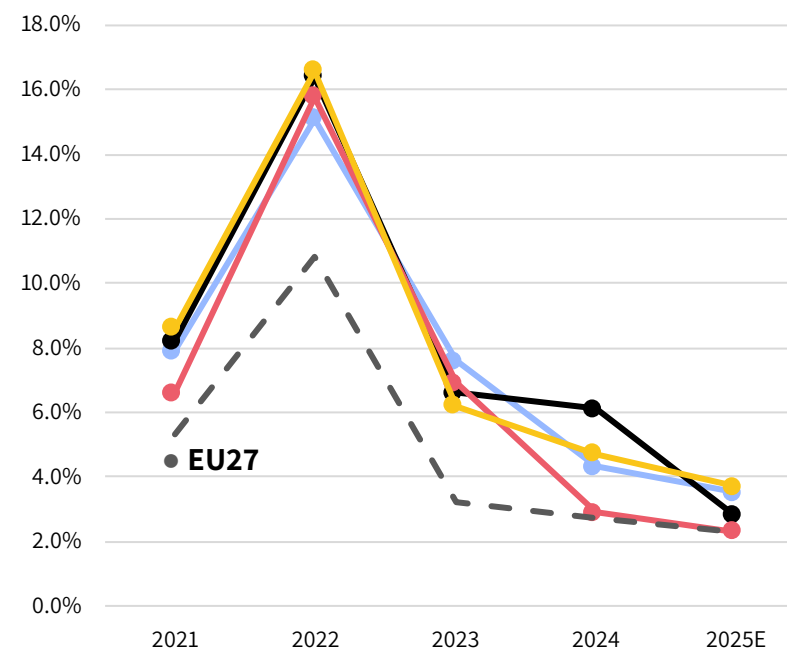
מדינות הפעילות המשך

ירידה בשיעור האינפלציה לצד ירידה בריבית בנקים מרכזיים

ריבית בנק מרכזי (סוף תקופה)



שיעור אינפלציה (סוף תקופה)



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



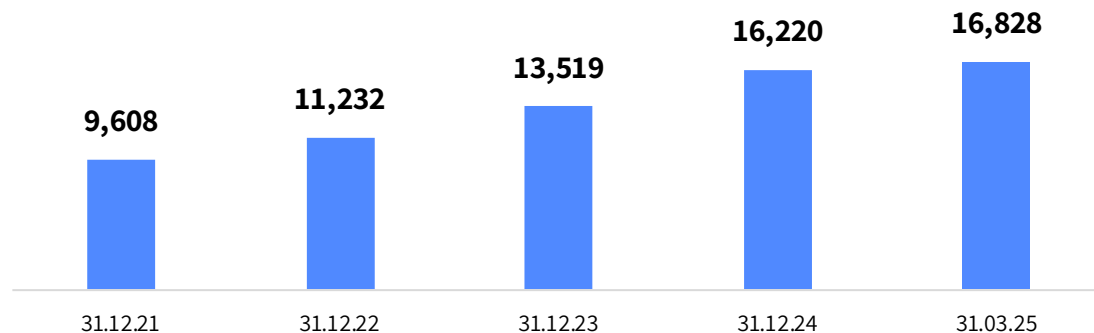
פורטפוליו בצמיחה



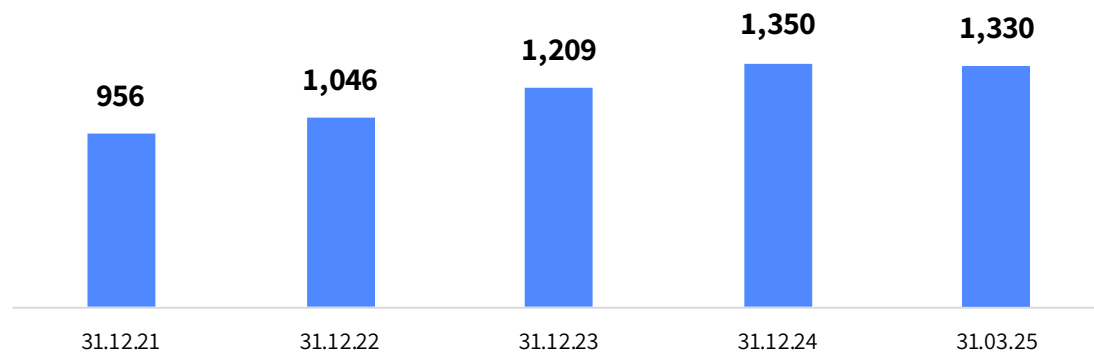
אסטרטגיה

גידול עקבי בפורטפוליו

התפתחות שווי נכסים מניבים (מיליוני ש"ח)



התפתחות שטח להשכרה נכסים מניבים (אלפי מ"ר)



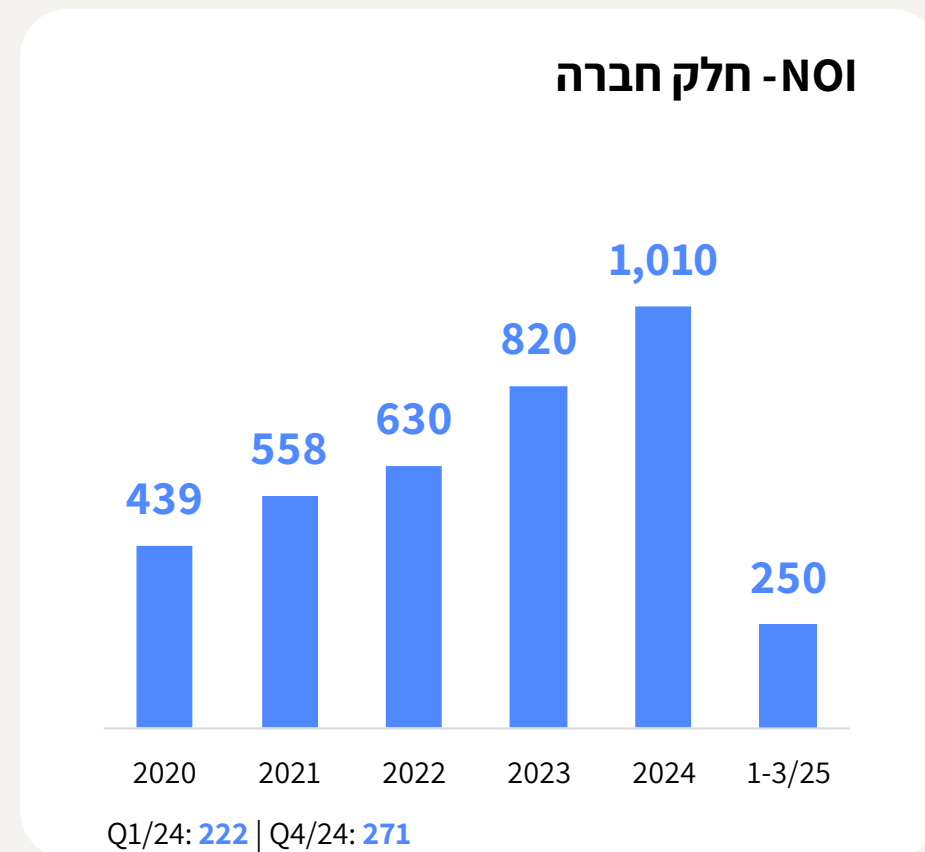
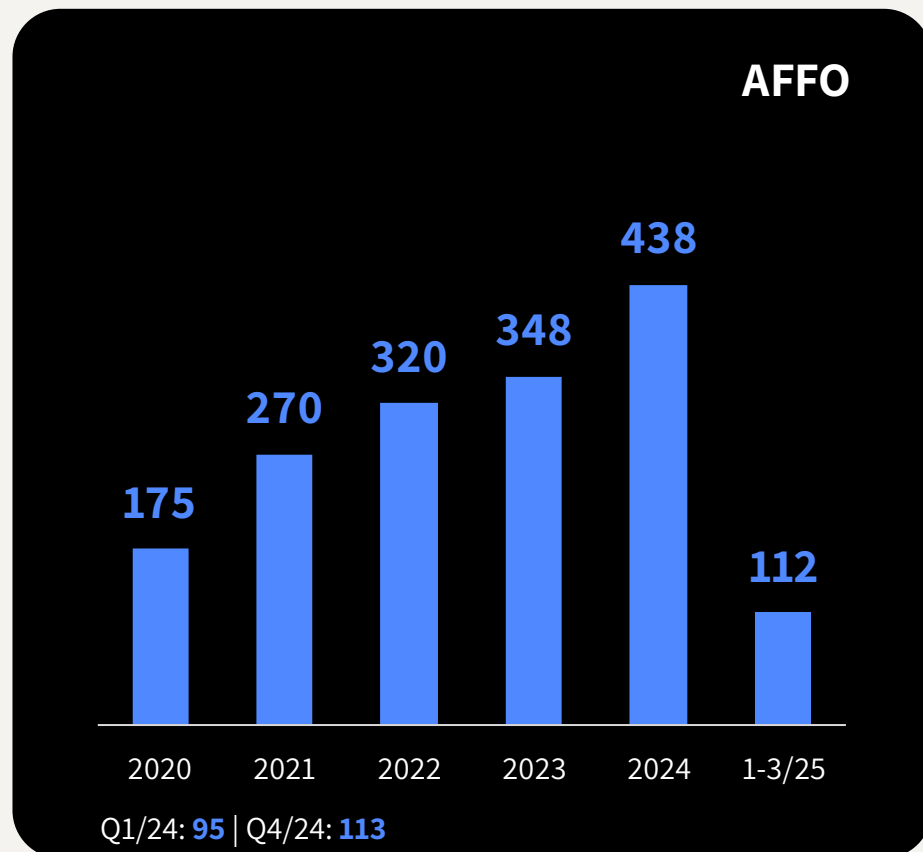
הירידה בעיקר עקב מכירת חלק המדינה במגדל היוכל





שיפור עקבי בתוצאות [מיליוני ש"ח]

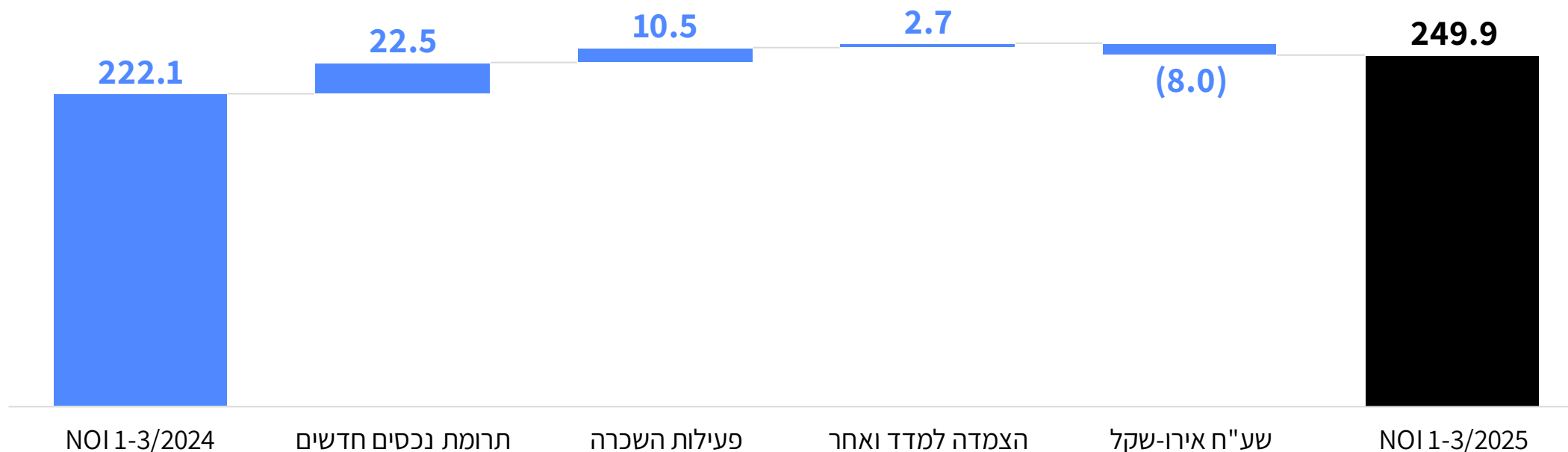
כתוצאה מניהול פורטפוליו אפקטיבי לצד פיתוח נכסים חדשים וביצוע רכישות ממוקדות





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

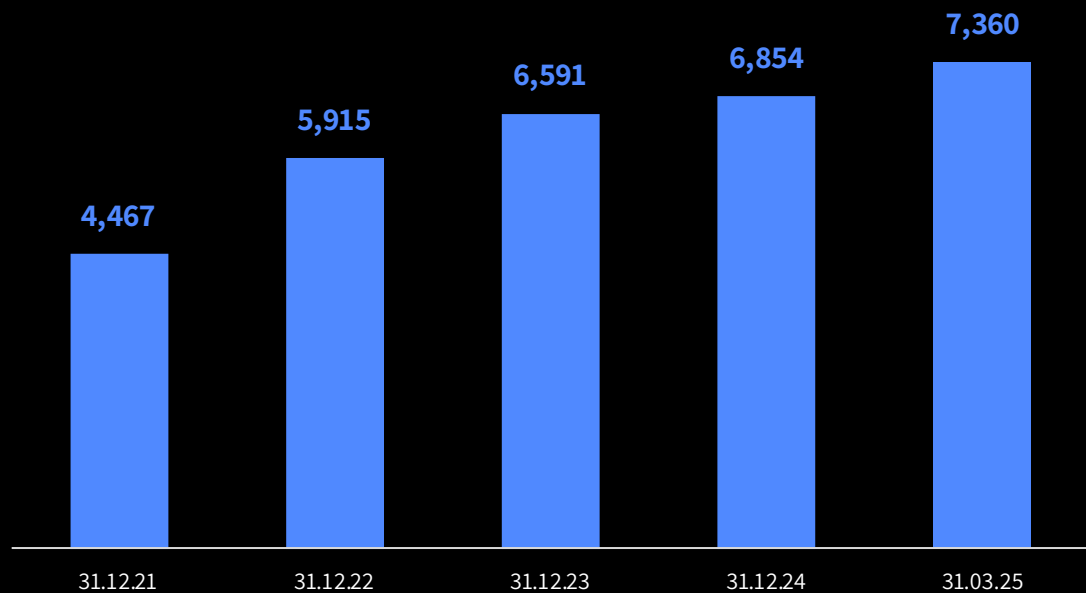
↑ 13%





התפתחות הון [מיליוני ש"ח]

התפתחות הון על פני שנים



שינוי בהון ברבעון הראשון של 2025



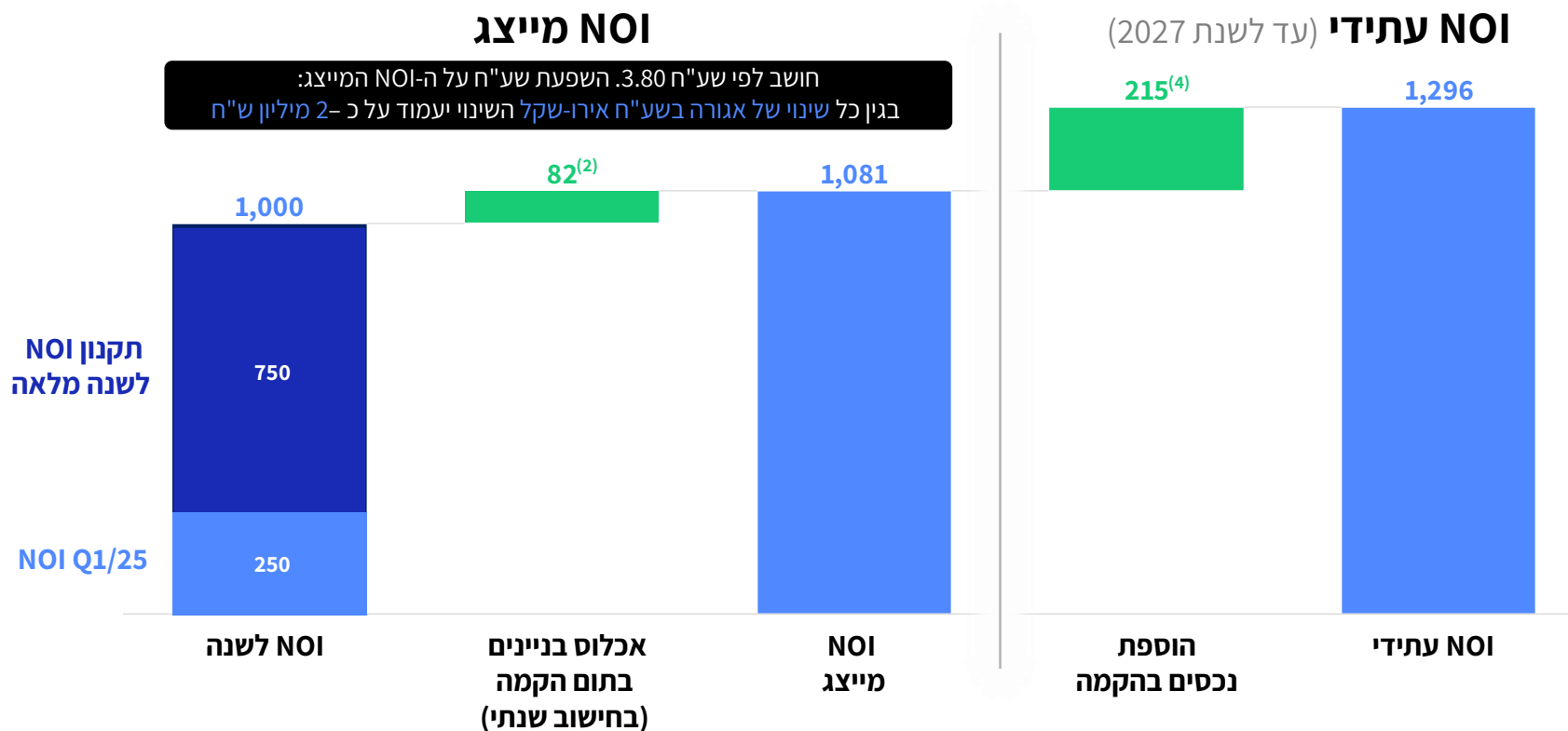


הצלחה תפעולית



מבט לעתיד - פוטנציאל NOI (1)(2)

במיליוני ש"ח, הנתונים על בסיס חלק החברה



(1) צפי לקצב של ה-NOI לקראת סוף שנת 2025 על בסיס ההנחות המפורטות להלן. הנתון אינו מהווה תחזית לשנת 2025. (2) תקנון הכנסות מנכסים מניבים אשר בנייתם הושלמה ל-90% אחוז תפוסה (ע"ב ERV בהערכת שווי האחרונה). (3) ההנחות בבסיס המידע בדבר ה-NOI המייצג והעתידי לסוף שנת 2025, מהוות מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, אשר עלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, ככל וקצב הקמת הפרויקטים והערכות החברה להשלמתם יהיו שונים מהערכות החברה, ככל ויחולו הפרות חוזיות של שוכרים, יעלו דרישות רגולטוריות וכדומה, ועל כן נתונים אלו בפועל עשויים להיות שונים מהותית מנתונים כאמור. (4) פירוט בפרק פרויקטים בהקמה. הנתון אינו כולל את הפרויקט ACB Business Avenue Hotel.



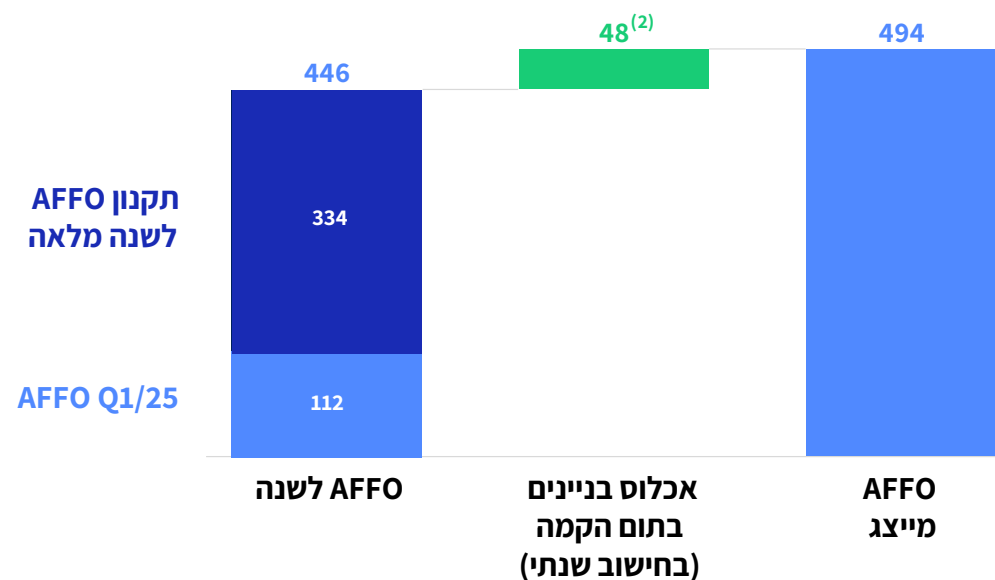
מבט לעתיד - פוטנציאל AFFO (1)(2)

במיליוני ש"ח, הנתונים על בסיס חלק החברה

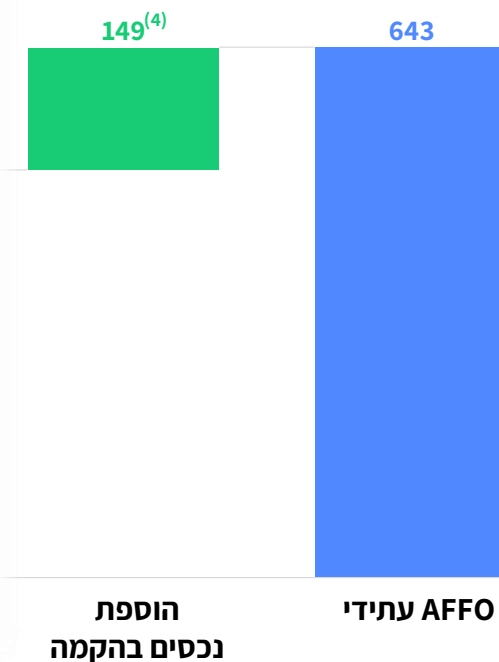


AFFO מייצג

חושב לפי שע"ח 3.80. השפעת שע"ח על ה-FFO המייצג:
בגין כל שינוי של אגורה בשע"ח אירו-שקל השינוי יעמוד על כ-1 מיליון ש"ח



AFFO עתידי (עד לשנת 2027)



(1) צפי לקצב של ה-AFFO לקראת סוף שנת 2025 על בסיס ההנחות המפורטות להלן. הנתון אינו מהווה תחזית לשנת 2025. (2) תקנון הכנסות מנכסים מניבים אשר בנייתם הושלמה ל-90% אחוז תפוסה (ע"ב ERV בהערכת שווי האחרונה). בנוסף התקנון לוקח בחשבון התאמות נוספות לפי שיקול דעת החברה. (3) ההנחות בבסיס המידע בדבר ה-AFFO המייצג 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) פירוט בפרק פרויקטים בהקמה, בנוסף כולל את ה-AFFO מפרויקט BOT הקריה המחוזית בירושלים ומפרויקט ACB Business Avenue Hotel. בתחשיב נלקחו בחשבון הערכות בקשר עם שיעורי הריבית הנוגעים לנכסים בהקמה.

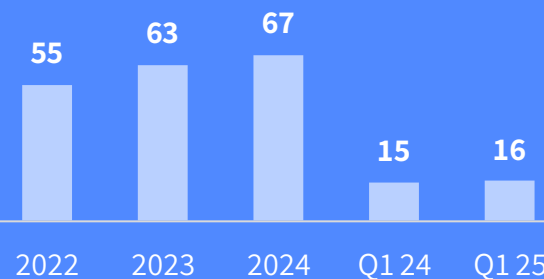


תחום הקניונים [אפי קוטרוצ'ן, אפי בראשוב ואפי פלוישט]

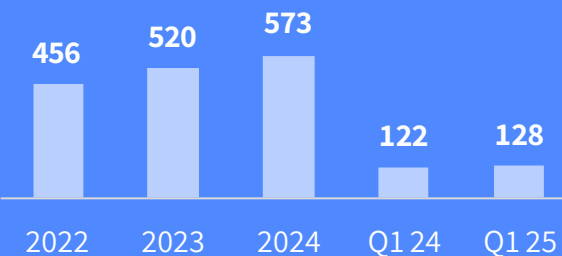
ניהול באופן קפדני ויעיל על ידי צוות מקומי ברומניה ושמירה על כ-100% תפוסה



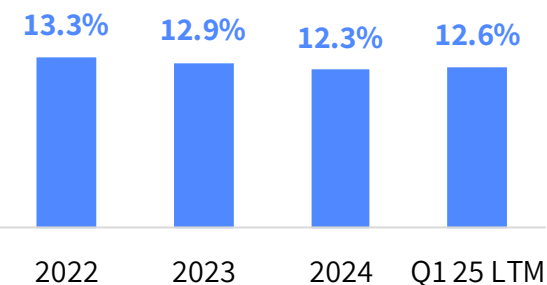
נסחלק חברה (מיליוני אירו)



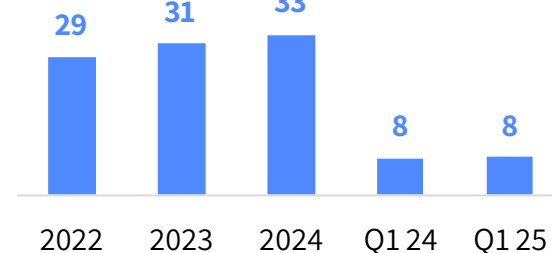
פדיון (מיליוני אירו)



עומס כולל דמי ניהול



תנועת מבקרים (מיליונים)





השותפים התורמים להצלחתנו

מסחר

Auchan

INDITEX

Carrefour

PRIMARK®

CINEMA
CITY

LPP

WorldClass®

CCC
GROUP

H&M

Peek&Cloppenburg

משרדים



Yettel.

citi

BlackRock

Meta

PRAGMATIC PLAY

ringier
axel springer



CATO
NETWORKS

HUAWEI



BOSCH

KUEHNE+NAGEL





נזילות ומבנה חוב



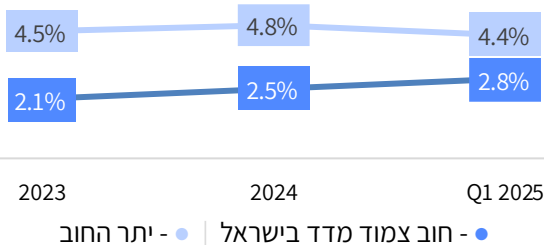
נזילות ומבנה חוב מאוחד

מספקים יציבות ותומכים בצמיחת החברה

85%

מהחוב עם ריבית קבועה או מגודרת

ריבית משוקללת ממוצעת



דירוג

יצ"ב **A+il**

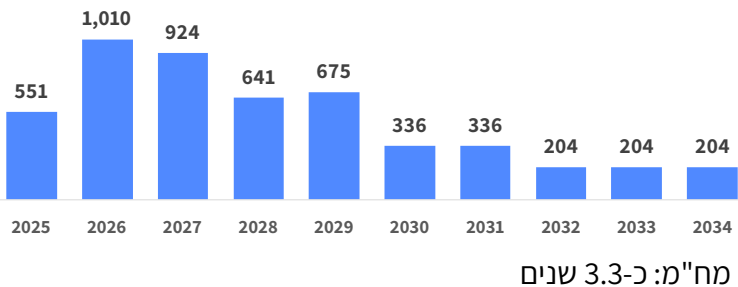
מעלות S&P ✓

יצ"ב **A1.il**

מדרוג (Moody's) ✓



פריסת פרעונות אג"ח (במיליוני ש"ח)



נזילות

905 מיליוני ש"ח

סה"כ מזומנים ✓

920 מיליוני ש"ח

מסגרות אשראי חתומות ✓

2,765 מיליוני ש"ח

נכסים לא משועבדים ✓



פרויקטים בהקמה

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



מבט לעתיד

פרויקטים בהקמה

Office 



Weizmann 3
Ness Ziona

Office 



Landmark B
Tel Aviv

Home 



Nova Elektra
Prague

60%	שיעור החזקת החברה בנכס
22,027	שטח להשכרה (GLA) ⁽²⁾
63.1	שווי בספרים נכון ל- 31.03.25 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾⁽²⁾
217.3	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח) ⁽²⁾
22.2	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח) ⁽²⁾
2027	מועד השלמה

50%	שיעור החזקת החברה בנכס
23,200	שטח להשכרה (GLA) ⁽²⁾
322.5	שווי בספרים נכון ל- 31.03.25 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾⁽²⁾
238.0	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח) ⁽²⁾
42.7	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח) ⁽²⁾
2026	מועד השלמה

100%	שיעור החזקת החברה בנכס
17,569	שטח להשכרה (291 יח"ד)
(*)	שווי בספרים נכון ל- 31.03.25 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
326.5	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)
21.1	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)
Q2 2027	מועד השלמה

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

211 אלף מ"ר

משרדים ודיור להשכרה
בהקמה

215 מיליון ש"ח

הכנסות שכירות בתפוסה
מלאה

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



מבט לעתיד [המשך]

פרויקטים בהקמה

Home

AFI Home North A
Bucharest

100%	שיעור החזקת החברה בנכס
10,691	שטח להשכרה (164 יח"ד)
110.2	שווי בספרים נכון ל- 31.03.25 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
30.8	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)
9.2	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)
Q4 2025	מועד השלמה

Office

Business Avenue Office 1
Belgrade

13% הושכר
63% במו"מ

100%	שיעור החזקת החברה בנכס
24,874	שטח להשכרה (GLA)
197.1	שווי בספרים נכון ל- 31.03.25 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
51.4	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)
21.9	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)
Q2 2025	מועד השלמה

Office

Business Avenue Office 3
Belgrade

100%	שיעור החזקת החברה בנכס
13,108	שטח להשכרה (GLA)
63.4	שווי בספרים נכון ל- 31.03.25 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
67.0	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)
11.4	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)
Q4 2026	מועד השלמה

AC HOTELS
MARriott

AC Hotel by Marriott
Belgrade

100%	שיעור החזקת החברה בנכס
11,222	שטח להשכרה (GLA)
37.0	שווי בספרים נכון ל- 31.03.25 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
76.5	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)
8.8	רווח תפעולי (מיליוני ש"ח) ⁽³⁾
Q4 2026	מועד השלמה

(1) היתרה בספרים כוללת שערוכים ככל שהתבצעו עד למועד הדוח על המצב הכספי. (2) חלק חברה (3) הנכס וההכנסות ממנו יטופלו ברמה החשבונאית כרכוש קבוע ולא כנכס מניב.



מבט לעתיד [המשך]

פרויקטים בהקמה

Office

88% הושכר
4% במו"מ

Office House (T22 B)
Warsaw

Home

AFI Home Lazuwowa
Warsaw

Office

AFI Brasov Tower 2
Brasov

Office

AFI Central Tower
Bucharest

70%	שיעור החזקת החברה בנכס
22,731	שטח להשכרה (GLA) ⁽²⁾
275.9	שווי בספרים נכון ל- 31.03.25 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
109.2	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח) ⁽²⁾
23.1	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח) ⁽²⁾
Q2 2025	מועד השלמה

לחברה יש אופציה לרכוש את זכויות השותף בנכס ולשותף יש אופציה למכור את זכויותיו בנכס לחברה לפי שווי שוק

100%	שיעור החזקת החברה בנכס
24,198	שטח להשכרה (517 יח"ד)
307.2	שווי בספרים נכון ל- 31.03.25 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
20.0	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)
18.6	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)
Q3 2025	מועד השלמה

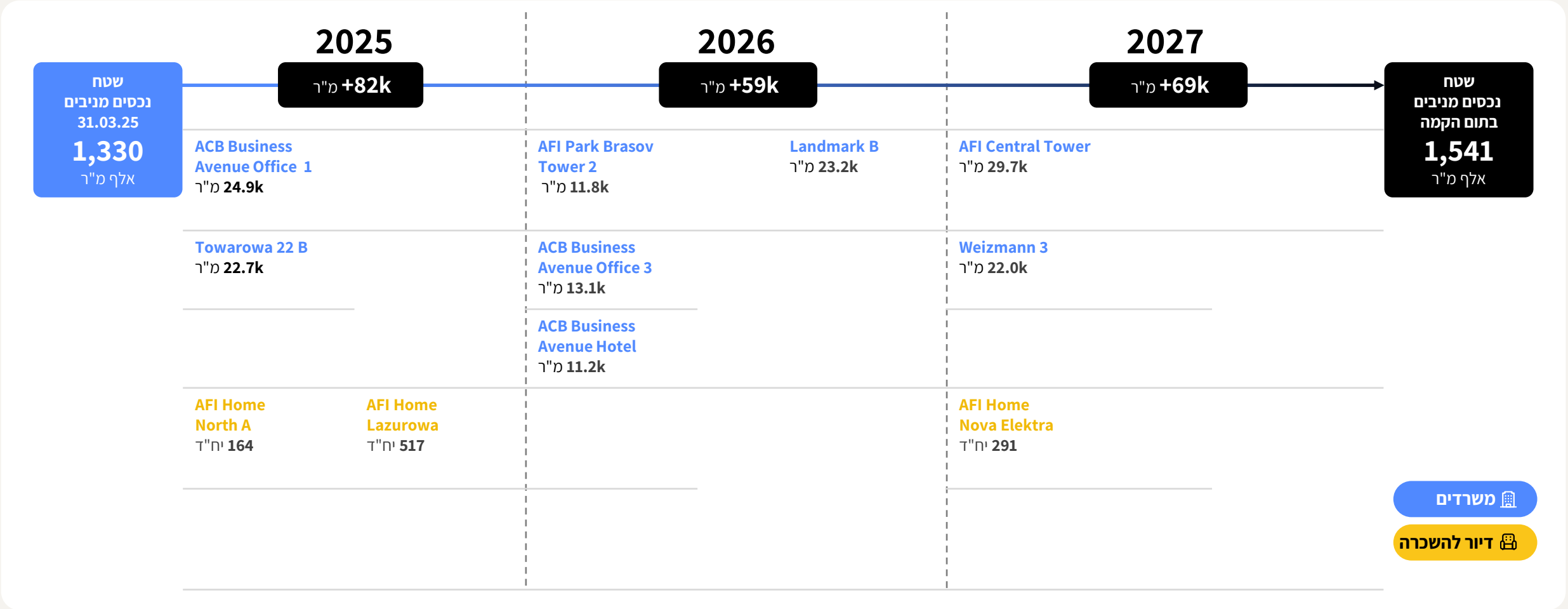
100%	שיעור החזקת החברה בנכס
11,757	שטח להשכרה (GLA)
15.7	שווי בספרים נכון ל- 31.03.25 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
89.5	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)
9.8	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)
Q2 2026	מועד השלמה

100%	שיעור החזקת החברה בנכס
29,670	שטח להשכרה (GLA)
116.5	שווי בספרים נכון ל- 31.03.25 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
258.5	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)
35.0	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)
Q3 2027	מועד השלמה

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



צפי סיום הקמה [הנתונים במונחי חלק חברה]





נספחים

נכסים מניבים בהקמה באירופה

נכון ל-31.03.25

שם הפרויקט	שיעור החזקת החברה בפרויקט	ארץ	עיר	סוג	שטח להשכרה (GLA) ⁽¹⁾	שווי בספרים ⁽¹⁾⁽²⁾ (באלפי ש"ח) נכון ליום 31.03.25	עלויות צפויות להשלמה ⁽¹⁾	מועד השלמה	סה"כ הכנסות שכירות צפויות בתפוסה מלאה ⁽¹⁾	כמות יח"ד להשכרה ⁽¹⁾
ACB Business Avenue Office 1	100%	סרביה	בלגרד	משרדים	24,874	197,092	51,430	Q2 2025	21,939	-
ACB Business Avenue Office 3	100%	סרביה	בלגרד	משרדים	13,108	63,372	67,026	Q4 2026	11,374	-
ACB Business Avenue Hotel*	100%	סרביה	בלגרד	מלון	11,222	36,985	76,517	Q4 2026	* 8,800	-
T22 (B)	70%	פולין	ורשה	משרדים	22,731	275,882	109,240	Q2 2025	23,086	-
AFI Home Lazuwowa	100%	פולין	ורשה	דיור להשכרה	24,198	307,241	20,050	Q3 2025	18,585	517
AFI Home Nowa Elektra	100%	צ'כיה	פראג	דיור להשכרה	17,569	(**)	326,518	Q2 2027	21,139	291
AFI Central Tower	100%	רומניה	בוקרשט	משרדים	29,670	116,450	258,496	Q3 2027	34,954	-
AFI Brasov Tower 2	100%	רומניה	בראשוב	משרדים	11,757	15,734	89,511	Q2 2026	9,782	-
AFI Home North A	100%	רומניה	בוקרשט	דיור להשכרה	10,691	110,189	30,824	Q4 2025	9,155	164
סה"כ					165,820	1,122,945	1,029,612		158,814	972

* הנכס וההכנסות ממנו יטופלו ברמה החשבונאית כרכוש קבוע לא כנכס מניב. בטור ההכנסות מוצגת הערכה לרווח תפעולי.
** החברה תשלם את מלוא התמורה בשלב קבלת הפרויקט כך שעד למועד המסירה לפרויקט לא יהיה שווי בספרים.

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

נכסים מניבים בהקמה בישראל

נכון ל-31.03.25

שם הפרויקט	שיעור החזקת החברה בפרויקט	ארץ	עיר	שטח באלפי מ"ר ⁽¹⁾	שווי בספרים ⁽¹⁾⁽²⁾ נכון ל-31.03.25	עלויות צפויות להשלמה ⁽¹⁾	מועד השלמה	סה"כ הכנסות שכירות צפויות בתפוסה מלאה ⁽¹⁾
לנדמארק B (3)	50%	ישראל	תל אביב	23.2	323	227	2026	42.7
ויצמן 3	60%	ישראל	נס ציונה	22.0	63	211	2027	22.2
סה"כ				45.2	385.7	438.3		64.9

(1) חלק חברה (2) היתרה בספרים כוללת שערוכים ככל שהתבצעו עד למועד הדוח על המצב הכספי. (3) בנוסף לחלק המניב יכלול גם כ-8,000 יח"ד (במונחי 100% מגורים למכירה).

נדל"ן מניב בישראל

נכון ל-31.03.25

שם הנכס	מיקום	סוג הנכס	סה"כ שטח להשכרה (1)	שיעור החזקת החברה בנכס	שווי בספרים נכון ליום 31.03.25 (אלפי ש"ח) (1)	הכנסות בפועל 1-3/25 (אלפי ש"ח) (1)	שיעורי תפוסה 31.03.25
קרית ויצמן	נס ציונה	פארק מדע	83,610	60%	1,072,130	16,396	89%
לנדמארק A	תל אביב	משרדים	52,472	50%	1,798,357	24,281	94%
פארק נווה נאמן	הוד השרון	משרדים	22,331	50%	295,075	4,905	81%
קונקורד	בני ברק	משרדים	23,498	100%	242,680	4,417	81%
קומות 33-35 במגדל היוכל	תל אביב	משרדים	3,102	50%	74,100	980	100%
אוויה	יהוד	משרדים	2,722	40%	29,500	433	93%
דיור להשכרה גליל ים (273 יח"ד)	הרצליה	דיור להשכרה	10,944	50%	405,000	2,756	100%
סה"כ נכסים			198,679		3,916,842	54,168	
חכירה תפעולית (BOT)							
חניון הברזל (540 מקומות חניה)	תל אביב	חניון BOT	17,515	100%	36,680	1,791	-
חברות אקוויטי							
מגדל היוכל	תל אביב	משרדים	10,860	50%	332,000	5,115	85%
דיור להשכרה שוהם (271 יח"ד)	שוהם	דיור להשכרה	14,373	50%	334,800	2,591	100%
סה"כ נכסים בחברות אקוויטי			25,233		666,800	7,706	
סה"כ נכסים כולל חברות אקוויטי							
			241,427		4,620,322	63,665	90%

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

נדל"ן מניב באירופה

משרדים, קניונים ומסחר, נכון ל-31.03.25

שם הנכס	ארץ	עיר	סוג	סה"כ שטח להשכרה ⁽¹⁾	שיעור החזקת החברה בנכס	שווי בספרים נכון ליום 31.03.25 ⁽¹⁾ (אלפי ש"ח)	הכנסות בפועל 2025 1-3 (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾	שיעורי תפוסה ליום 31.03.25
AFI Cotroceni	רומניה	בוקרשט	קניון	86,353	99%	2,345,062	42,699	100%
AFI Loft	רומניה	בוקרשט	משרדים	15,147	99%	118,147	0	14% (4)
AFI Park 1-5	רומניה	בוקרשט	משרדים	71,302	100%	701,713	12,192	97%
AFI Palace Ploieste	רומניה	פלויישט	קניון	33,829	100%	274,881	6,119	99%
AFI Tech Park 1-2	רומניה	בוקרשט	משרדים	48,116	100%	320,481	5,613	96%
AFI Victoriei Plaza	רומניה	בוקרשט	משרדים	8,281	100%	171,325	3,280	100%
AFI Floreasca Business Park	רומניה	בוקרשט	משרדים	38,151	100%	394,038	6,153	84%
AFI Lakeview	רומניה	בוקרשט	משרדים	26,491	100%	246,305	4,188	98%
AFI Timisoara Business Park	רומניה	טימישוארה	משרדים	48,545	100%	342,815	6,229	76% (3)
AFI Brasov Mall	רומניה	בראשוב	קניון	43,826	100%	600,956	12,264	100%
AFI Park Brasov	רומניה	בראשוב	משרדים	16,568	100%	118,626	2,440	100%
AFI City Commercial Center	רומניה	בוקרשט	מסחר	4,075	100%	36,933	566	100%
AFI Arad	רומניה	אראד	מסחר	30,465	100%	209,135	3,854	99%
Airport City Belgrade	סרביה	בלגרד	משרדים	142,112	100%	1,239,361	25,903	98%
Business Garden	סרביה	בלגרד	משרדים	14,355	100%	135,898	2,584	85%
AFI Skyline	סרביה	בלגרד	מסחר ומשרדים	38,106	100%	410,522	8,611	99%
Roda Mega	סרביה	בלגרד	מסחר	16,272	96%	54,054	1,122	100%
ZMAJ A-B	סרביה	בלגרד	משרדים	29,513	96%	167,568	1,266	64% (2)
Broadway Palace	צ'כיה	פראג	מסחר ומשרדים	8,570	100%	54,927	1,995	92%
Classic 7 (1-3)	צ'כיה	פראג	משרדים	33,445	100%	361,195	5,613	94%
AFI Karlin	צ'כיה	פראג	משרדים	22,717	100%	327,708	4,196	100%
AFI Vokovice	צ'כיה	פראג	משרדים	15,396	100%	224,060	3,337	100%
AFI Avenir	צ'כיה	פראג	משרדים	25,739	100%	254,695	4,086	84%
AFI City Tower	צ'כיה	פראג	משרדים	17,212	100%	174,812	2,470	95%
AFI V Krakow	פולין	קראקוב	משרדים	25,218	100%	236,713	3,705	93%
T-Mobile Building	פולין	ורשה	משרדים	43,068	100%	364,895	7,137	97%
Business Park Varna	בולגריה	ורנה	משרדים	44,066	100%	104,980	2,356	86%
סה"כ במאזן המאוחד				946,938		9,991,805	179,979	93%

1. שווי בספרים, הכנסות שנתיות ושטח מוצגים לפי שיעור האחזקה בנכס.
2. כ-70% בסמך למועד פרסום הדוח הכספי.
3. כ-82% בסמך למועד פרסום הדוח הכספי.
4. מתקיימים משאים ומתנים ביחס להשכרת שטחים נוספים בהיקף של כ-28%.

נדל"ן מניב באירופה

דיוור להשכרה (AFI Home), נכון ל-31.03.25

שם הנכס	ארץ	עיר	סוג	סה"כ שטח להשכרה (1)	שיעור החזקת החברה בנכס	שווי בספרים נכון ליום 31.03.25 (אלפי ש"ח)	הכנסות בפועל 2025 1-3 (אלפי ש"ח)	שיעורי תפוסה ליום 31.03.25	כמות יח"ד (1)
AFI Home Kolbenova D+E	צ'כיה	פראג	דיוור להשכרה	16,655	100%	251,034	2,841	94%	313
AFI Home Kolbenova F+G	צ'כיה	פראג	דיוור להשכרה	16,509	100%	260,406	2,847	91%	327
AFI Home Karlin	צ'כיה	פראג	דיוור להשכרה	10,415	100%	239,383	2,481	97%	172
AFI Home Trebesin	צ'כיה	פראג	דיוור להשכרה	3,328	100%	65,032	668	91%	61
AFI Home Dajwor	פולין	קראקוב	דיוור להשכרה	1,315	100%	28,223	255	91%	23
AFI Home Bagry	פולין	קראקוב	דיוור להשכרה	3,929	100%	45,787	672	90%	132
AFI Home Europejskie	פולין	קראקוב	דיוור להשכרה	7,583	100%	99,784	1,482	98%	219
AFI Home Zlota 83	פולין	ורשה	דיוור להשכרה	7,921	100%	189,295	1,589	91%	146
AFI Home MetroPark	פולין	ורשה	דיוור להשכרה	7,239	100%	122,206	1,610	93%	226
AFI Home Czystewskiego	פולין	קראקוב	דיוור להשכרה	12,649	100%	160,796	557	27% (2)	311
AFI Home Długa	פולין	ורוצלב	דיוור להשכרה	10,127	100%	146,574	687	37% (2)	232
AFI Home Metro Swedzka	פולין	ורשה	דיוור להשכרה	24,775	100%	313,873	838	36% (4)	371
AFI Home North C	רומניה	בוקרשט	דיוור להשכרה	5,087	100%	63,807	0	0% (5)	80
AFI Home Skyline	סרביה	בלגרד	דיוור להשכרה	13,846	100%	229,249	1,605	55% (3)	147
סה"כ במאזן המאוחד				141,378		2,215,449	18,133	66%	2,760

1. שווי בספרים, הכנסות שנתיות, שטח וכמות יח"ד מוצגים לפי שיעור האחזקה בנכס.
2. הפרויקטים הושלמו ברבעון 3/24, בסמוך למועד פרסום הדוחות שיעור התפוסה עומד על כ-28%. ב-AFI Home Czystewskiego
3. הפרויקט הושלם ברבעון 2/24, בסמוך למועד פרסום הדוחות שיעור התפוסה עומד על כ-55%.
4. הפרויקט הושלם ברבעון 4/24, בסמוך למועד פרסום הדוחות שיעור התפוסה עומד על כ-38%.
5. הפרויקט הושלם ברבעון 1/25.

AFFO- FFO

נכון ל-31.03.25, במיליוני ש"ח

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום		
31.12.2024	31.3.2024	31.03.2025	
669.9	59.4	55	רווח נקי לתקופה מפעולות נמשכות
התאמות לרווח:			
(420.2)	16.2	17.5	רווחים והפסדים משיוני בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	-	ירידת ערך מלאי
135.3	7.6	7.4	מסים נדחים והשפעת מסים שוטפים מסעיפים לעיל
(123.8)	2.1	2.1	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
261.2	85.3	82	לפי גישת הרשות FFO
(2.2)	(0.5)	(0.4)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
259	84.8	81.6	לפי גישת הרשות מיוחס לבעלי מניות FFO
התאמות נוספות ל AFFO:			
(2.8)	1.4	-	נטרול (רווח) הפסד מפעילות מגורים למכירה
7	1.7	1.7	תשלום מבוסס מניות
29.4	(8.3)	14.5	הוצאות/הכנסות בגין הפרשי שער ושיוניים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
129.7	13.6	12.3	הוצאות בגין הצמדה למדד של קרן החוב
5.9	1.6	1.3	פחת והפחתות
(11.3)	(3.6)	(2.3)	הוצאות (הכנסות) אחרות
8.5	3.6	2	תקבול רבעוני מהסכמי זיכיון
12.9	0.6	0.4	תיקון השפעות אחרות
438.3	95.4	111.5	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)