

מאי 2026

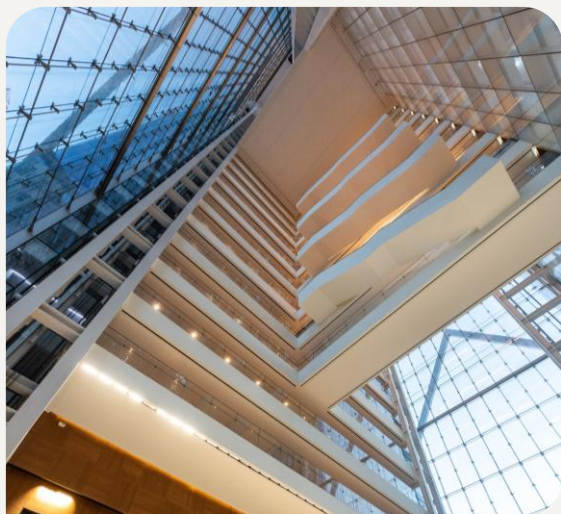


Building Long Term Value

מצגת לשוק ההון

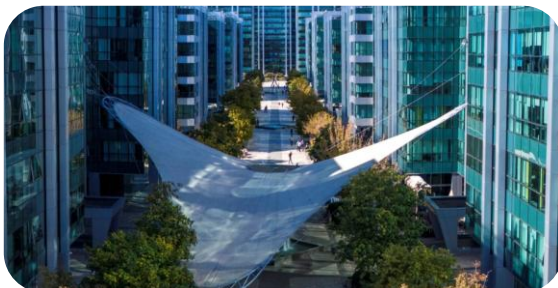


הבהרה משפטית



- מצגת זו הוכנה על ידי אפי נכסים בע"מ ("החברה") כמצגת אודות החברה.
- מצגת זו אינה מיועדת להחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור ובכלל זה, הדוח התקופתי לשנת 2025 אשר פורסם ביום 8 למרץ 2026, הדוח הרבעוני לרבעון ה-1 של שנת 2026 שפורסם ביום 14 למאי 2026, ותשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 8.2.2026, 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

אסטרטגיה

05

אפי בקצרה

09

פורטפוליו בצמיחה

11

הצלחה תפעולית

19

נתונים פיננסיים

24

פרויקטים בהקמה

30

נספחים

אסטרטגיה



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



אפי בקצרה



ממשיכים לצמוח בקצב גבוה

מלאי דירות להשכרה בהקמה והפעלה**

כ-4,400 יח"ד
ללא שינוי

ביחס לסוף 2025

GLA חלק חברה

1,385 אלפי מ"ר
↓ 1%

ביחס לסוף 2025

שווי נכסים מניבים*

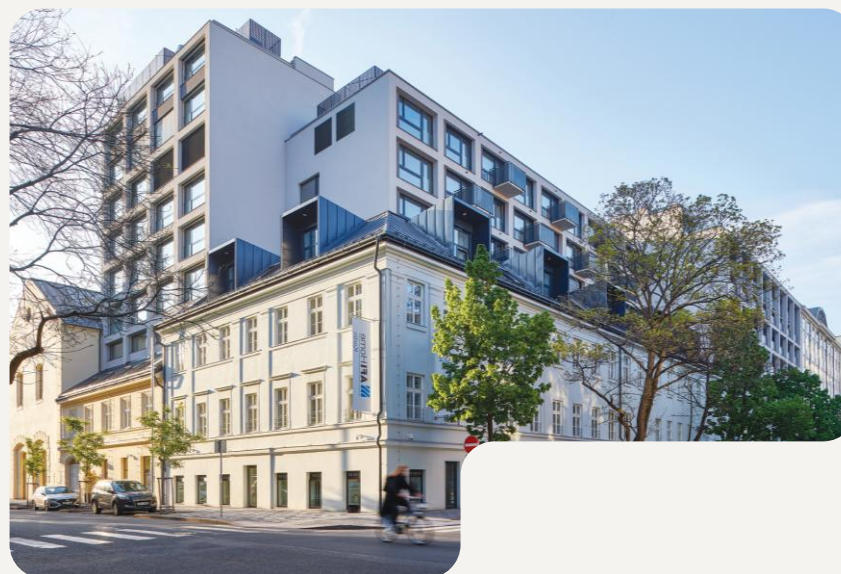
17,118 מ' ש
↓ 2%

ביחס לסוף 2025

1-3/26

↑ 10%	275 מ' ש	NOI חלק חברה
↑ 11%	263 מ' ש	NOI חלק חברה (נכסים זהים)
↑ 12%	125 מ' ש	AFFO חלק חברה

אחוז שינוי ביחס לתקופה מקבילה אשתקד



תפוסה

94%
+1%

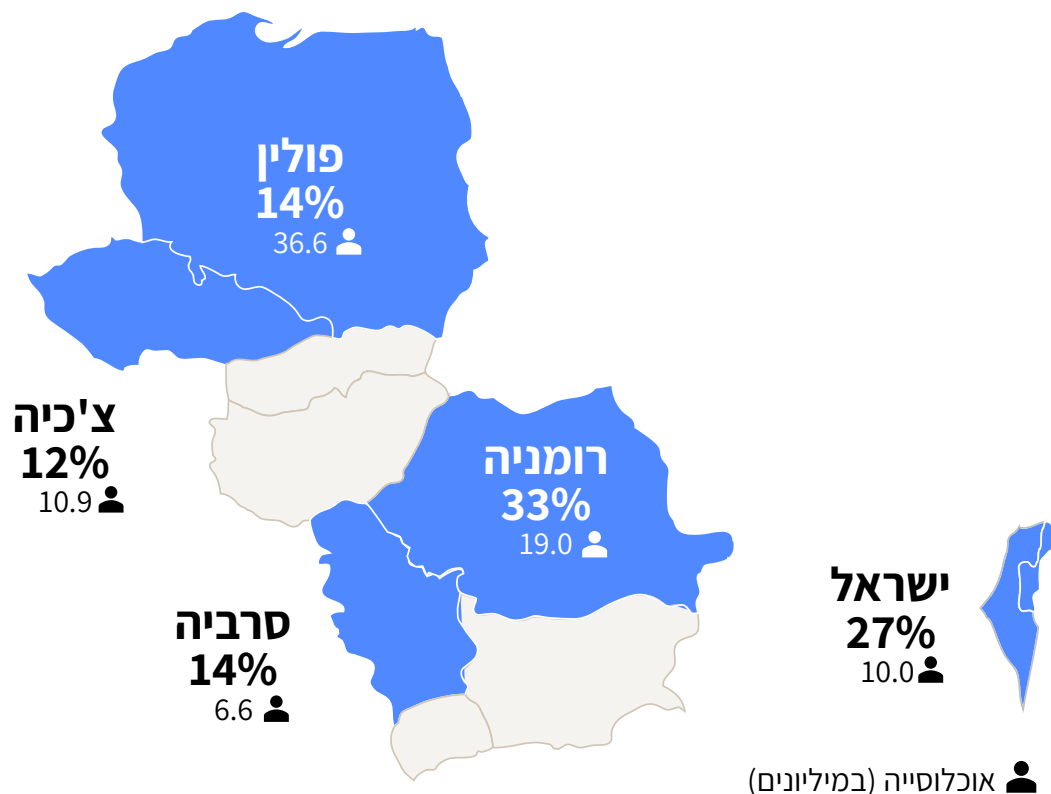
ביחס לסוף 2025

* עיקר הירידה בשווי נכסים מניבים עקב שינוי בשע"ח אירו-שקל. ** ללא הפרויקט AFI Home Skyline בבלגד, סרביה אשר הדירות בפרויקט זה יימכרו בהדרגה.



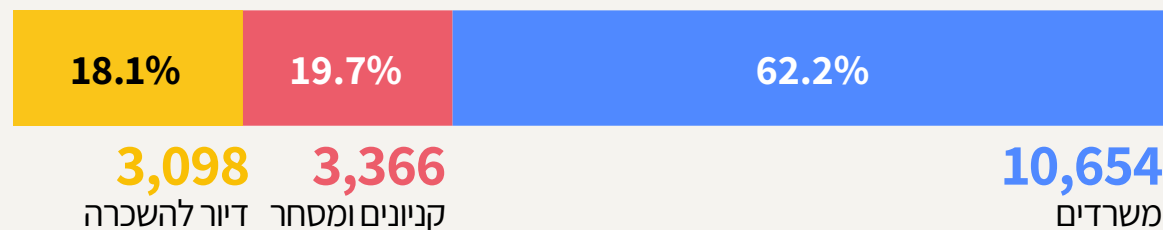
נוכחות חזקה בישראל ומדינות CEE

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



שווי נכסים מניבים - חלק חברה

17,118 מ' פה





התפתחויות ב-2026



- לנדמרק B - באפריל הושלמה השכרת מלוא שטחי המשרדים, 47.5 אלף מ"ר, במגדל B בפרויקט (למעט קומה בשטח של כ-1,600 מ"ר אשר ביחס אליה צפוי להיחתם הסכם שכירות בשבועות הקרובים)

משרדים

השוכרים הן חברות הייטק מתחום הסייבר וכן קרן הון סיכון ישראלית אשר השקיעה ו/או משקיעה בחברות אלו

סה"כ הכנסות מכלל הסכמי השכירות במגדל B (כולל הקומה הנוספת), בגין שנת שכירות מלאה יעמדו על כ- 120 מיליון ש"ח (חלקה של החברה - 50%)

* הערכות החברה בדבר ההתקשרות בהסכם שכירות בקשר עם הקומה הנוספת וההכנסות הצפויות מכלל הסכמי השכירות כאמור, מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח, 1968-אשר יתכן שלא יתממשו או שיתממשו באופן שונה מכפי שצופה החברה, וזאת בשל גורמים ונסיבות חיצוניים שונים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואשר אינם בשליטת החברה.



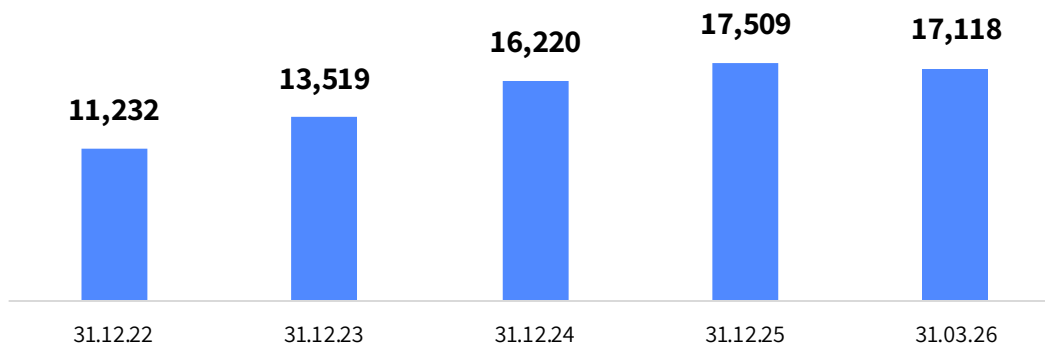
פורטפוליו בצמיחה



אסטרטגיה

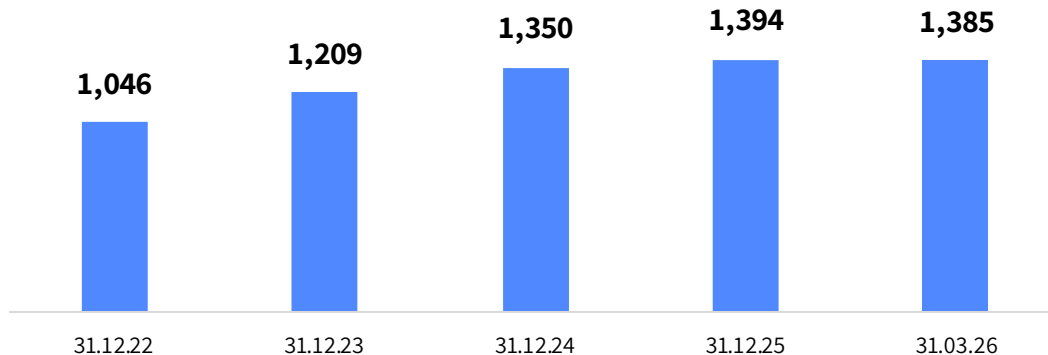
גידול עקבי בפורטפוליו

התפתחות שווי נכסים מניבים (מיליוני ש"ח)



* הירידה בעיקר עקב שע"ח אירו-שקל

התפתחות שטח להשכרה נכסים מניבים (אלפי מ"ר)



* הירידה עקב מכירת Broadway בפראג, צ'כיה





הצלחה תפעולית

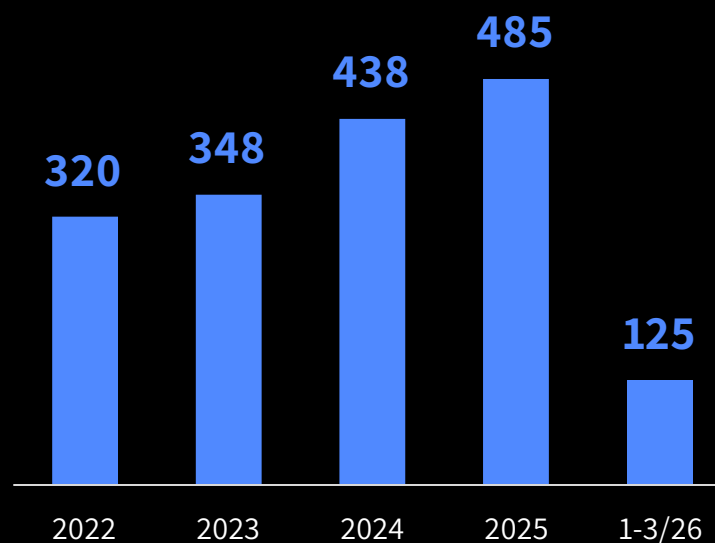


שיפור עקבי בתוצאות [מיליוני ש"ח]

כתוצאה מניהול פורטפוליו אפקטיבי לצד פיתוח נכסים חדשים וביצוע רכישות ממוקדות



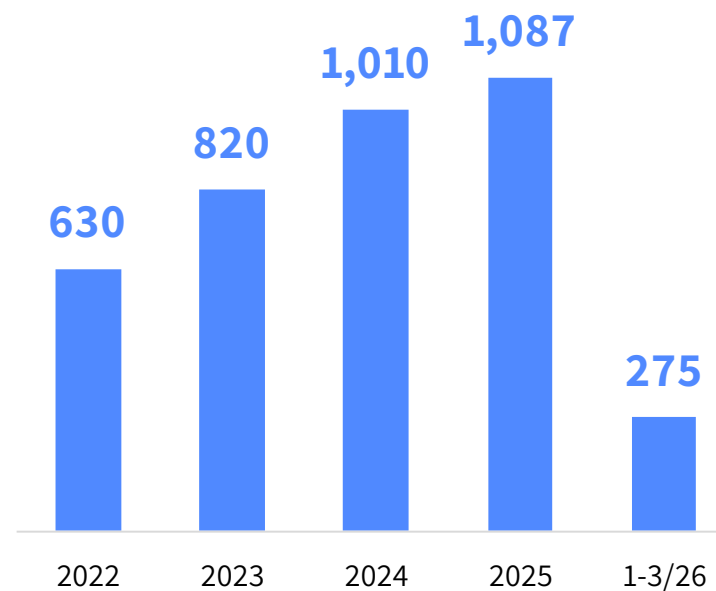
AFFO



Q1/25: 112 | Q4/25: 125

EUR-NIS: 1-12/25: 3.89 | 1-3/26: 3.64

NOI - חלק חברה

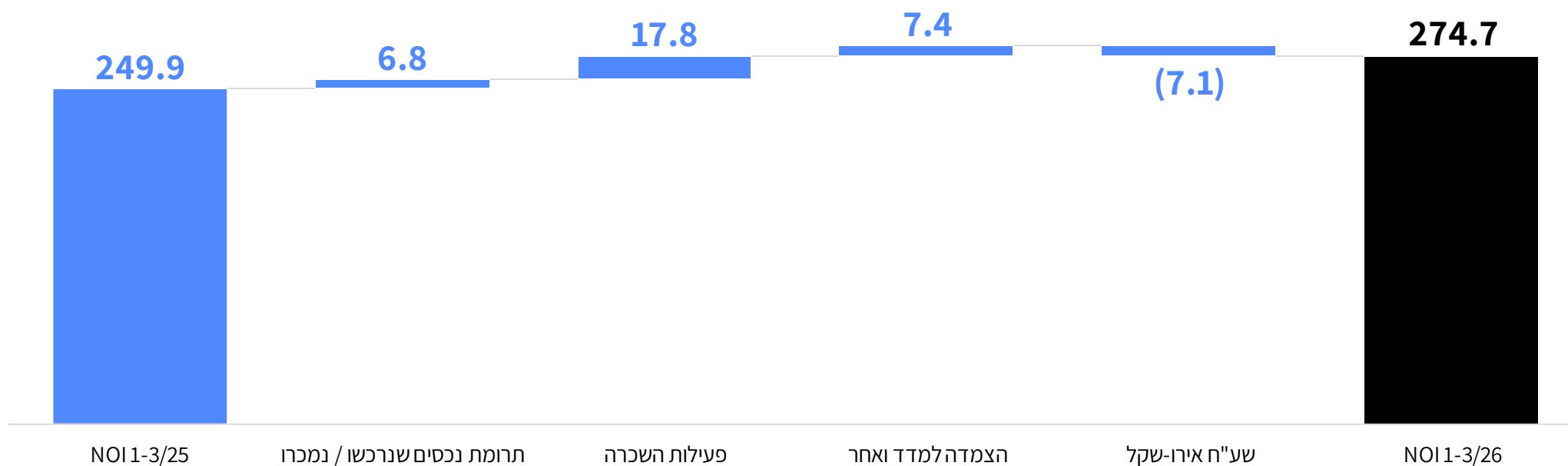


Q1/25: 250 | Q4/25: 284



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

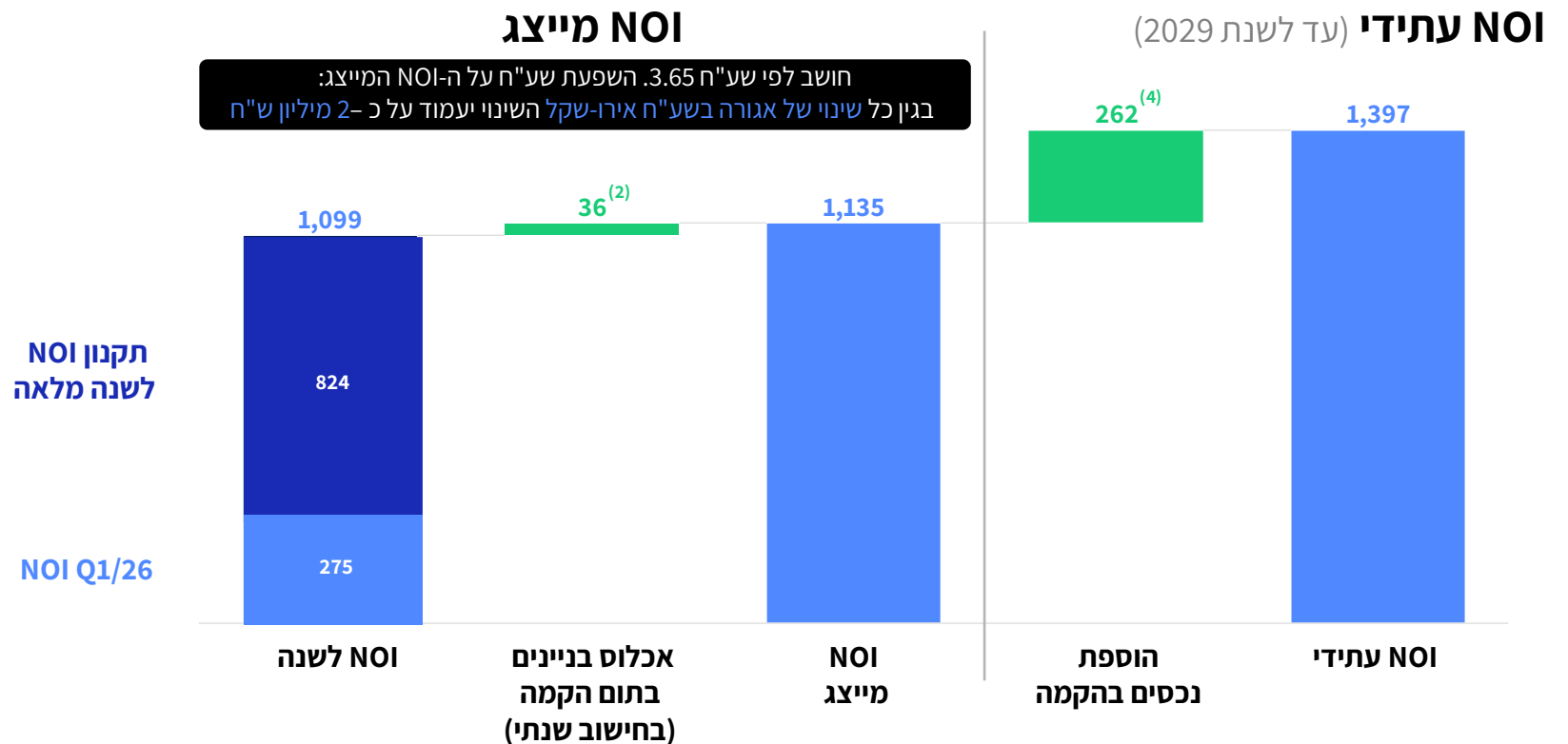
↑ 10%





מבט לעתיד- פוטנציאל NOI (1)(3)

במיליוני ש"ח, הנתונים על בסיס חלק החברה



(1) צפי לקצב של ה-NOI לקראת סוף שנת 2026 על בסיס ההנחות המפורטות להלן. הנתון אינו מהווה תחזית לשנת 2026. (2) תקנון הכנסות מנכסים מניבים אשר בנייתם הושלמה ל-90% אחוז תפוסה (ע"ב הערכת שווי אחרונה). כמו כן כולל תקנון הפרויקט AFI Home Skyline בבגד, סרביה אשר הדירות בפרויקט זה יימכרו בהדרגה. בנוסף התקנון לוקח בחשבון התאמות נוספות לפי שיקול דעת החברה. (3) ההנחות בבסיס המידע בדבר ה-NOI המייצג והעתידי לסוף שנת 2026, מהוות מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 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)(3)

במיליוני ש"ח, הנתונים על בסיס חלק החברה

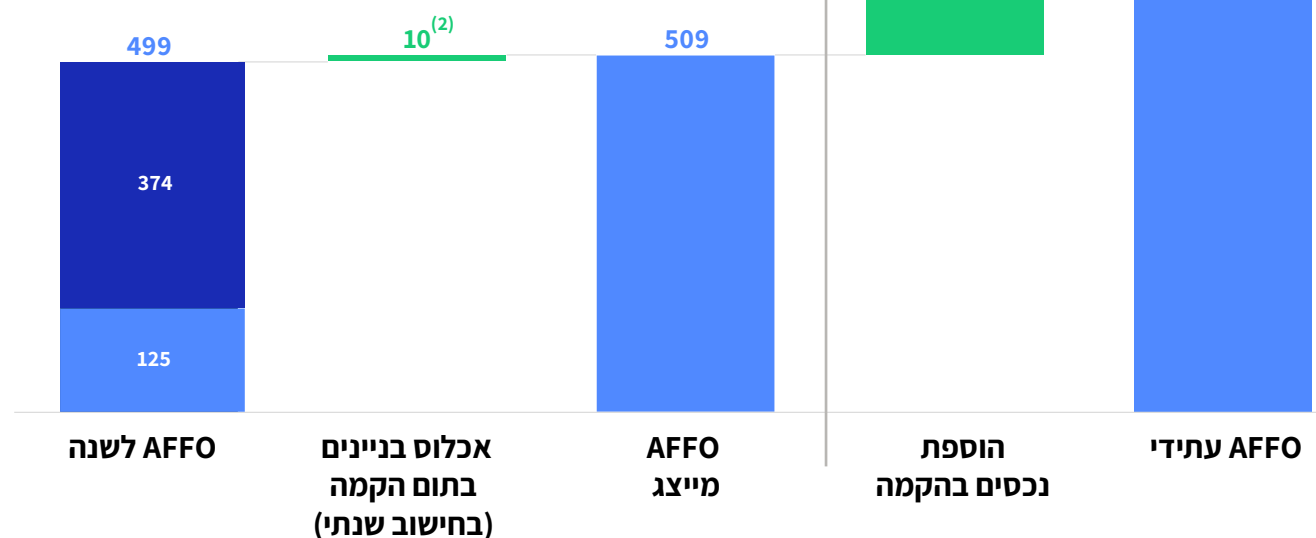


AFFO מייצג

חושב לפי שע"ח 3.65. השפעת שע"ח על ה-FFO המייצג:
בגין כל שינוי של אגורה בשע"ח אירו-שקל השינוי יעמוד על כ-1 מיליון ש"ח

תקנון AFFO
לשנה מלאה

AFFO Q1/26



(1) צפי לקצב של ה-AFFO לקראת סוף שנת 2026 על בסיס ההנחות המפורטות להלן. הנתון אינו מהווה תחזית לשנת 2026. (2) תקנון הכנסות מנכסים מניבים אשר בנייתם הושלמה ל-90% אחוז תפוסה (ע"ב הערכת שווי אחרונה). כמו כן כולל תקנון הפרויקט AFI Home Skyline בבגד, סרביה אשר הדירות בפרויקט זה יימכרו בהדרגה. בנוסף התקנון לוקח בחשבון התאמות נוספות לפי שיקול דעת החברה. (3) ההנחות בבסיס המידע בדבר ה-AFFO המייצג והעתידי לסוף שנת 2026, מהוות מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, אשר עלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, ככל וקצב הקמת הפרויקטים והערכות החברה להשלמתם יהיו שונים מהערכות החברה, ככל ויחולו הפרות חוזיות של שוכרים, יעלו דרישות רגולטוריות וכדומה, ועל כן נתונים אלו בפועל עשויים להיות שונים מהותית מנתונים כאמור. (4) פירוט בפרק פרויקטים בהקמה, 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.

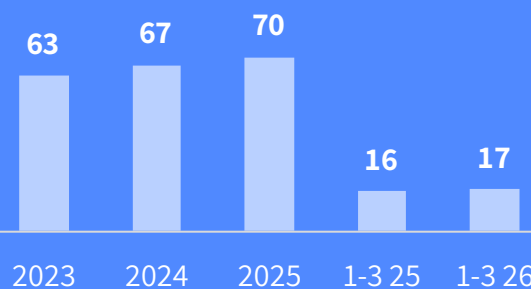


תחום הקניונים [אפי קוטרוצ'ן, אפי בראשוב ואפי פלוישט]

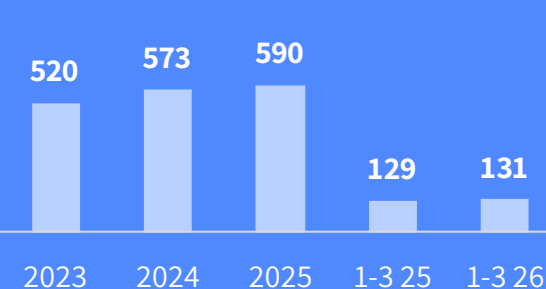
ניהול באופן קפדני ויעיל על ידי צוות מקומי ברומניה ושמירה על כ-100% תפוסה



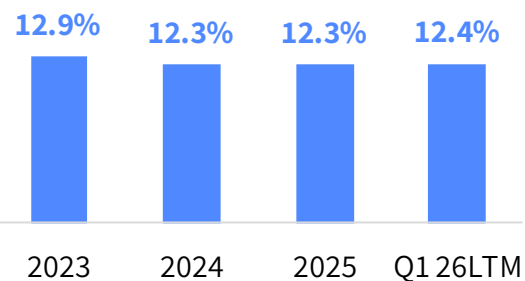
NOI חלק חברה (מיליוני אירו)



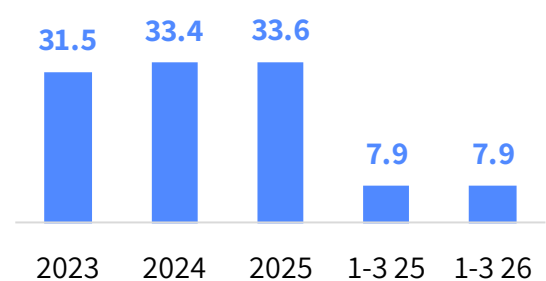
פדיון (מיליוני אירו)



עומס כולל דמי ניהול



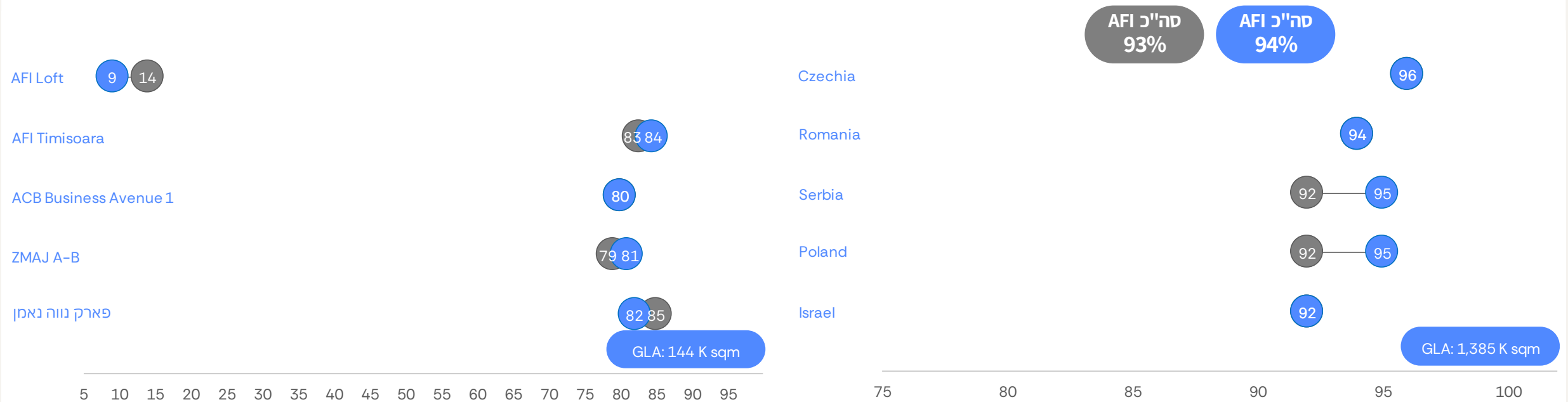
תנועת מבקרים (מיליונים)





תפוסה [31.03.26 מול 31.12.25, %]

31.12.25 - ● | 31.03.26 - ● | אם אין שינוי מופיע ערך אחד בלבד



- AFI Loft – ירידה עקב צמצום שטחים של שוכר, מתנהל מו"מ על כ-7%
- פארק נווה נאמן – מתנהל מו"מ על כ-5%



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

Google





נתונים פינוסים



תמצית רוה"ס ומאזן [מיליוני ש"ח]



מאזן	31.03.26	31.12.25
מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר	2,398	1,730
שווי נכסים מניבים (חלק חברה)	17,118	17,509
התחייבויות פיננסיות	14,069	13,458
הון לבעלי מניות	8,136	8,258

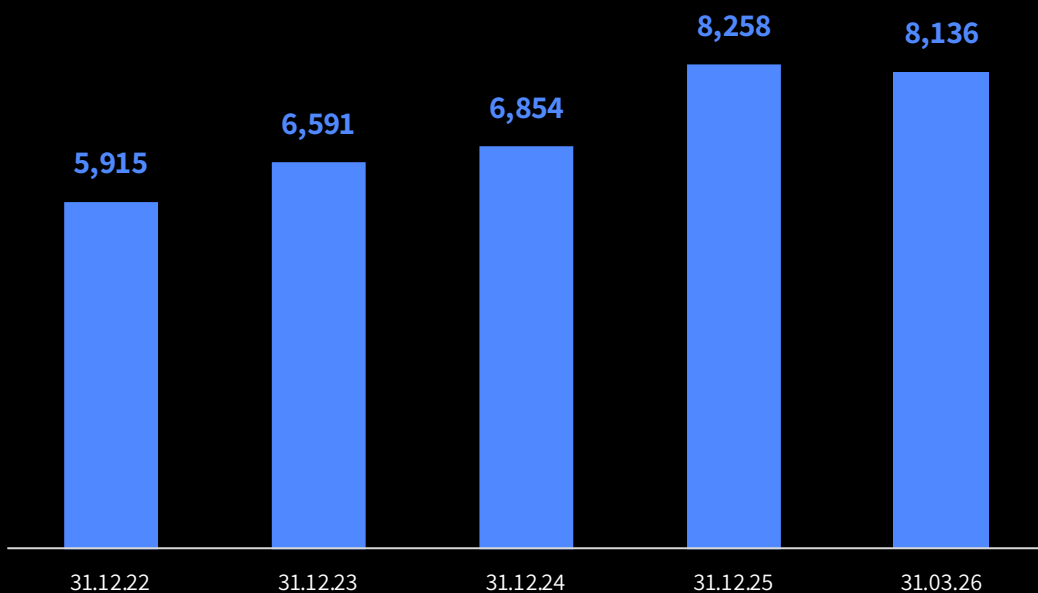
רוה"ס	1-3/26	% שינוי*
NOI חלק חברה	275	+10%
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות	96	+75%

* אחוז שינוי ביחס לתקופה מקבילה אשתקד



התפתחות הון [מיליוני ש"ח]

התפתחות הון על פני שנים



שינוי בהון ברבעון ראשון 2026



השפעת שע"ח על ההון לבעלי מניות:
בגין כל שינוי של אגורה בשע"ח אירו-שקל השינוי
בהון העצמי יעמוד על כ- 21 מיליון ש"ח

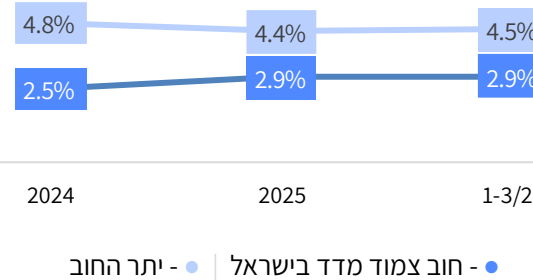


נזילות ומבנה חוב מאוחד

מספקים יציבות ותומכים בצמיחת החברה

72%
מהחוב עם ריבית קבועה או מגודרת

ריבית משוקללת ממוצעת



דירוג

ilA+ חיובי
A1.il יציב

מעלות S&P ✓

מדרוג (Moody's) ✓

הרכב החוב (במיליוני ש"ח)

3,617	אג"ח צמוד מדד (ח', יג', יד', טו' וטז')
1,936	אג"ח שקלי (י', יב', יז') - SWAP לאירו (ריבית קבועה)
2,651	חוב בנקאי בישראל (כולל חוב BOT, נע"מ ומסגרות)
298	הלוואה ממוסדיים לאפי אירופה
5,566	חוב בנקאי באירופה (Non-recourse, מגובה בנכסים)
14,069	סה"כ



נזילות

2,398 מיליוני ש"ח

סה"כ מזומנים ✓

930 מיליוני ש"ח

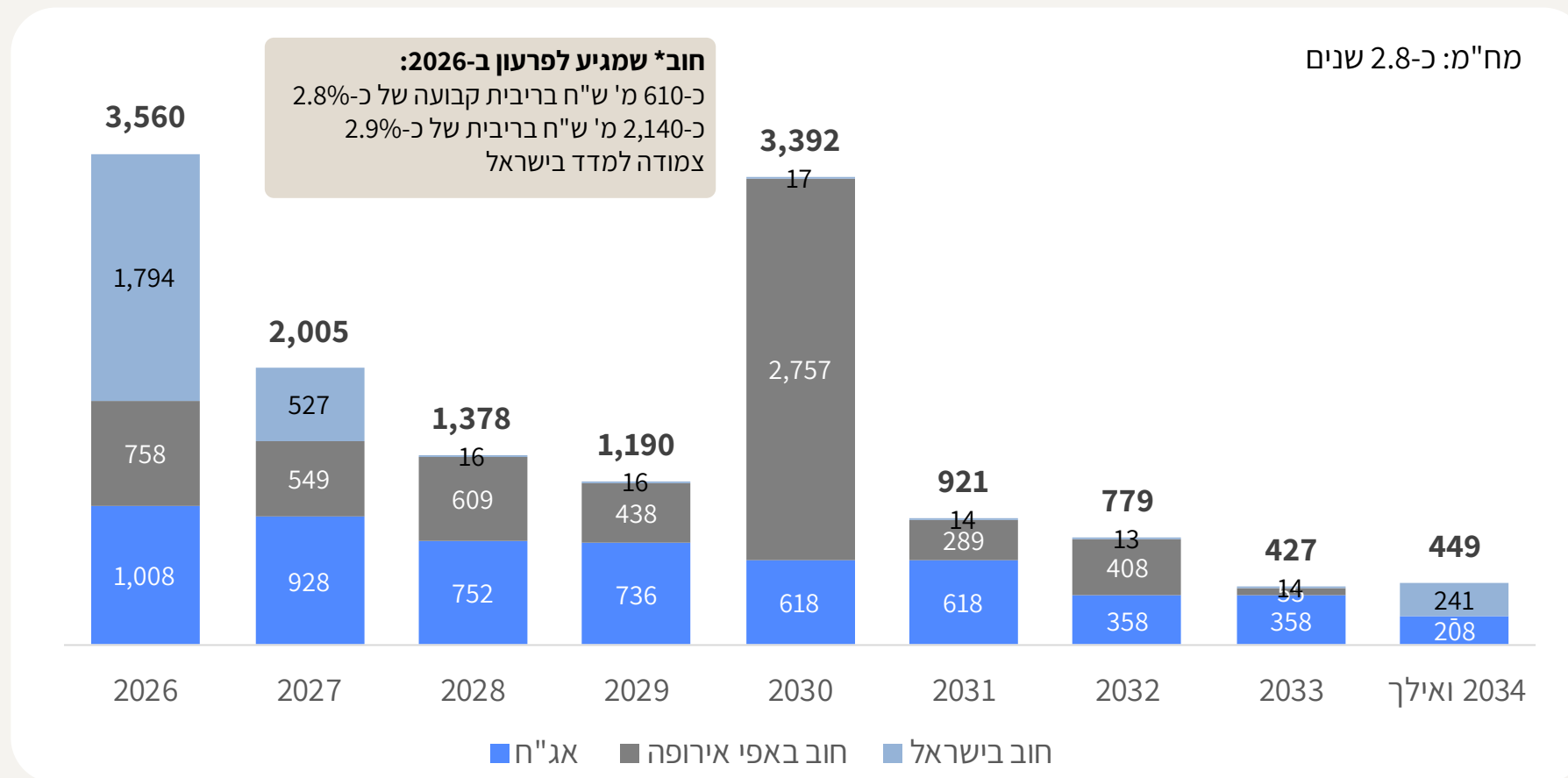
מסגרות אשראי חתומות ✓

2,723 מיליוני ש"ח

נכסים לא משועבדים ✓



פריסת חוב מאוחד [קן בלבד, נכון ל-31.03.26, מיליוני ש"ח]



* לא כולל מסגרות אשראי, נע"מ וחוב בגין נכסים בהקמה



פרויקטים בהקמה

המידע בדבר מועד סיום הקמת הפרויקטים ובדבר צפי הכנסות השכירות השנתי בנכסים המניבים בהקמה, הינו מידע צופה פני עתיד אשר עלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, לאור קצב הקמת הפרויקטים והערכות החברה להשלמתם, הפרות, חוזיות, דרישות רגולטוריות וכדומה למועד זה, אין כל וודאות כי 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

שיעור החזקת החברה בנכס	60%
שטח להשכרה (GLA) ⁽²⁾	22,027
שווי בספרים נכון ל- 31.03.26 (מיליוני ש"ח) ⁽²⁾⁽¹⁾	110.0
עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח) ⁽²⁾	162.1
צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח) ⁽²⁾	22.2
מועד השלמה	2027

Office

Landmark B⁽³⁾
 Tel Aviv

שיעור החזקת החברה בנכס	50%
שטח להשכרה (GLA) ⁽²⁾	24,400
שווי בספרים נכון ל- 31.03.26 (מיליוני ש"ח) ⁽²⁾⁽¹⁾	476.4
עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח) ⁽²⁾	197.1
צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח) ⁽²⁾	53.0
מועד השלמה	2026

251 אלף מ"ר

משרדים ודיור להשכרה בהקמה

262 מיליון ש"ח

הכנסות שכירות בתפוסה מלאה

(1) היתרה בספרים כוללת שערוכים ככל שהתבצעו עד למועד הדוח על המצב הכספי. (2) חלק חברה (3) הפרויקט כולל בנוסף למשרדים גם 116 יח"ד (במונחי 100%) למכירה אשר מתוכנן נמכרו 8 יח"ד נכון ל-30.04.26



מבט לעתיד [המשך]

פרויקטים בהקמה

Office

Business Avenue Office 2
Belgrade

100%	שיעור החזקת החברה בנכס
23,643	שטח להשכרה (GLA)
91.9	שווי בספרים נכון ל- 31.03.26 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
136.8	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)
22.7	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)
Q3 2027	מועד השלמה

Office

Business Avenue Office 3
Belgrade

100%	שיעור החזקת החברה בנכס
13,203	שטח להשכרה (GLA)
110.2	שווי בספרים נכון ל- 31.03.26 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
8.9	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)
11.5	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)
71.7	שווי בספרים נכון ל- 31.03.26 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
41.6	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)
9.5	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

כ-36%
במו"מ מתקדם

AFI Tower [T22 A1]
Warsaw

70%	שיעור החזקת החברה בנכס
38,472	שטח להשכרה (GLA) ⁽²⁾
95.4	שווי בספרים נכון ל- 31.03.26 (מיליוני ש"ח) ⁽²⁾⁽¹⁾
472.2	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח) ⁽²⁾
41.9	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח) ⁽²⁾
Q4 2028	מועד השלמה

Office

AFI ZMAJ C
Belgrade

96%	שיעור החזקת החברה בנכס
25,031	שטח להשכרה (GLA) ⁽²⁾
72.4	שווי בספרים נכון ל- 31.03.26 (מיליוני ש"ח) ⁽²⁾⁽¹⁾
68.2	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)
14.1	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח) ⁽²⁾
Q1 2027	מועד השלמה

Office

AFI Brasov Tower 2
Brasov

100%	שיעור החזקת החברה בנכס
11,782	שטח להשכרה (GLA)
29.2	שווי בספרים נכון ל- 31.03.26 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
58.9	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)
8.5	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)
Q1 2027	מועד השלמה

Office

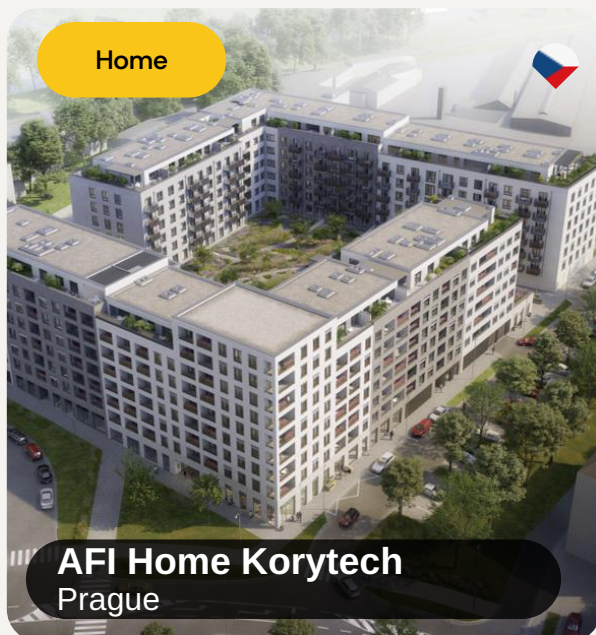
AFI Central Tower
Bucharest

100%	שיעור החזקת החברה בנכס
29,425	שטח להשכרה (GLA)
131.9	שווי בספרים נכון ל- 31.03.26 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
231.9	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)
35.2	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)
Q1 2028	מועד השלמה



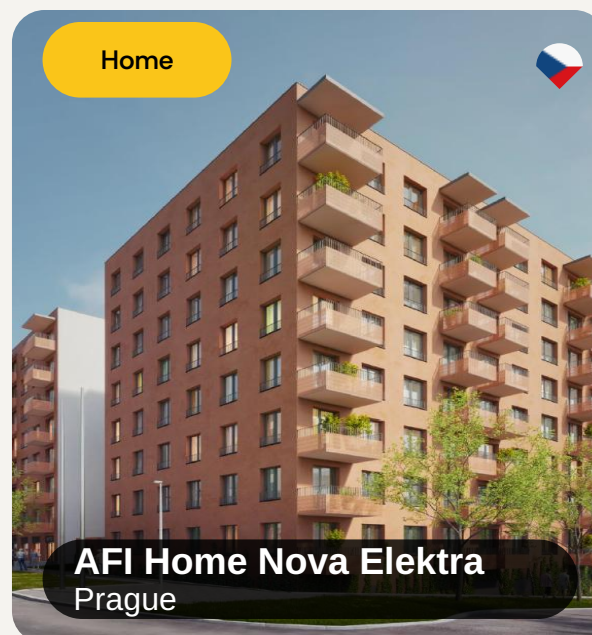
מבט לעתיד [המשך]

פרויקטים בהקמה



AFI Home Korytech
Prague

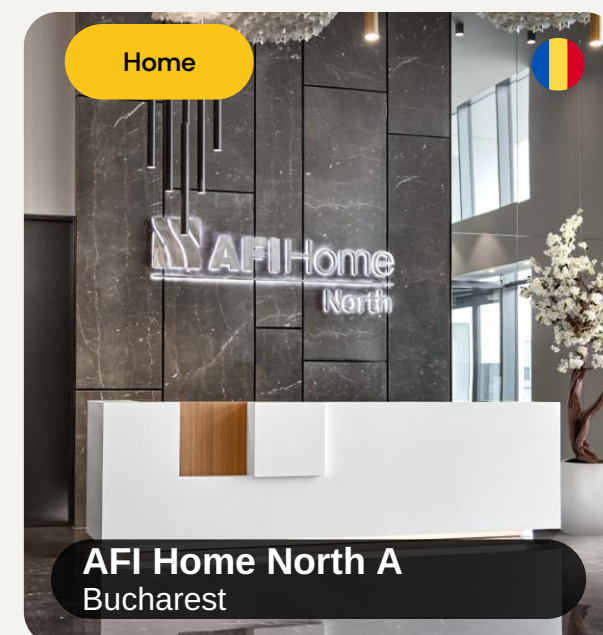
100%	שיעור החזקת החברה בנכס
23,386	שטח להשכרה (519 יח"ד)
112.3	שווי בספרים נכון ל- 31.03.26 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
264.4	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)
26.5	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)
phase 1: 2028	מועד השלמה
phase 2: 2029	



AFI Home Nova Elektra
Prague

100%	שיעור החזקת החברה בנכס
17,569	שטח להשכרה (291 יח"ד)
(*)	שווי בספרים נכון ל- 31.03.26 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
295.2	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)
18.3	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



AFI Home North A
Bucharest

100%	שיעור החזקת החברה בנכס
10,691	שטח להשכרה (164 יח"ד)
134.4	שווי בספרים נכון ל- 31.03.26 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
0.1	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)
8.3	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)
Q2 2026	מועד השלמה



צפי סיום הקמה [הנתונים במונחי חלק חברה]





נספחים

נכסים מניבים בהקמה באירופה

שם הפרויקט	שיעור החזקת החברה בפרויקט	ארץ	עיר	סוג	שטח להשכרה ⁽¹⁾ (GLA)	שווי בספרים ⁽¹⁾⁽²⁾ (באלפי ש"ח) נכון ליום 31.03.26	עלויות צפויות להשלמה ⁽¹⁾	מועד השלמה	סה"כ הכנסות שכירות צפויות בתפוסה מלאה ⁽¹⁾	כמות יח"ד להשכרה ⁽¹⁾
ACB Business Avenue Office 2	100%	סרביה	בלגרד	משרדים	23,643	91,944	136,793	Q3 2027	22,685	-
ACB Business Avenue Office 3	100%	סרביה	בלגרד	משרדים	13,203	110,241	8,852	Q4 2026	11,453	-
ACB Business Avenue Hotel*	100%	סרביה	בלגרד	מלון	11,222	71,705	41,553	Q4 2026	* 9,465	-
Zmaj North [C]	96%	סרביה	בלגרד	משרדים	25,031	72,415	68,214	Q1 2027	14,081	-
AFI Tower (T22 A1)	70%	פולין	ורשה	משרדים	38,472	95,397	472,202	Q4 2028	41,899	-
AFI Central Tower	100%	רומניה	בוקרשט	משרדים	29,425	131,885	231,853	Q1 2028	35,167	-
AFI Brasov Tower 2	100%	רומניה	בראשוב	משרדים	11,782	29,212	58,892	Q1 2027	8,479	-
AFI Home North A	100%	רומניה	בוקרשט	דיור להשכרה	10,691	134,398	65	Q2 2026	8,345	164
AFI Home V Korytech	100%	צ'כיה	פראג	דיור להשכרה	23,386	112,312	264,367	phase 1: 2028 phase 2: 2029	26,474	519
AFI Home Nova Elektra	100%	צ'כיה	פראג	דיור להשכרה	17,569	(**)	295,189	Q2 2027	18,300	291
סה"כ					204,424	849,509	1,577,980		196,348	974

* 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.

נכסים מניבים בהקמה בישראל

שם הפרויקט	שיעור החזקת החברה בפרויקט	ארץ	עיר	שטח באלפי מ"ר ⁽¹⁾	שווי בספרים ⁽¹⁾⁽²⁾ נכון ל-31.03.26	עלויות צפויות להשלמה ⁽¹⁾	מועד השלמה	סה"כ הכנסות שכירות צפויות בתפוסה מלאה ⁽¹⁾
לנדמארק B (3)	50%	ישראל	תל אביב	24.4	476	197	2026	53.0
ויצמן 3	60%	ישראל	נס ציונה	22.0	110	162	2027	22.2
סה"כ				46.4	586	359		75.2

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

נדל"ן מניב בישראל

שם הנכס	מיקום	סוג הנכס	סה"כ שטח להשכרה ⁽¹⁾	שיעור החזקת החברה בנכס	שווי בספרים נכון ליום 31.03.26 ⁽¹⁾ (אלפי ש"ח)	הכנסות בפועל 1-3/26 ⁽¹⁾ (אלפי ש"ח)	שיעורי תפוסה 31.03.26
קרית ויצמן	נס ציונה	פארק מדע	83,745	60%	1,049,536	17,524	87%
לנדמארק A	תל אביב	משרדים	51,856	50%	2,037,329	27,526	100%
פארק נווה נאמן	הוד השרון	משרדים	24,810	50%	300,804	5,028	82%
קומות 33-35 במגדל היובל	תל אביב	משרדים	3,102	50%	76,200	1,013	100%
אוויה	יהוד	משרדים	2,724	40%	32,027	513	84%
דיור להשכרה גליל ים (273 יח"ד)	הרצליה	דיור להשכרה	10,945	50%	404,000	2,900	100%
סה"כ נכסים			177,182		3,899,896	54,504	
חכירה תפעולית (BOT)							
חניון הברזל (540 מקומות חניה)	תל אביב	חניון BOT	17,515	100%	32,500	2,712	-
חברות אקוויטי							
מגדל היובל	תל אביב	משרדים	10,731	50%	337,500	5,348	100%
דיור להשכרה שוהם (271 יח"ד)	שוהם	דיור להשכרה	14,427	50%	345,150	2,708	100%
סה"כ נכסים בחברות אקוויטי			25,158		682,650	8,056	
סה"כ נכסים כולל חברות אקוויטי							
			219,855		4,615,046	65,271	92%

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

נדל"ן מניב באירופה

משרדים, קניונים ומסחר

שם הנכס	ארץ	עיר	סוג	סה"כ שטח להשכרה ⁽¹⁾	שיעור החזקת החברה בנכס	שווי בספרים נכון ליום 31.03.26 (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾	הכנסות בפועל 2026 1-3 (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾	שיעורי תפוסה ליום 31.03.26
AFI Cotroceni	רומניה	בוקרשט	קניון	86,544	99%	2,241,965	42,674	100%
AFI Loft	רומניה	בוקרשט	משרדים	15,227	99%	102,957	306	9%
AFI Park 1-5	רומניה	בוקרשט	משרדים	71,335	100%	636,515	12,237	98%
AFI Palace Ploieste	רומניה	פלויישט	קניון	33,810	100%	267,511	6,241	99%
AFI Tech Park 1-2	רומניה	בוקרשט	משרדים	48,313	100%	300,421	6,449	97%
AFI Victoriei Plaza	רומניה	בוקרשט	משרדים	8,281	100%	155,334	3,237	100%
AFI Floreasca Business Park	רומניה	בוקרשט	משרדים	38,692	100%	377,693	6,142	90%
AFI Lakeview	רומניה	בוקרשט	משרדים	26,525	100%	230,421	4,469	100%
AFI Timisoara Business Park	רומניה	טימישוארה	משרדים	48,635	100%	308,304	6,387	84%
AFI Brasov Mall	רומניה	בראשוב	קניון	43,653	100%	578,411	12,409	99%
AFI Park Brasov	רומניה	בראשוב	משרדים	16,569	100%	112,025	2,423	100%
AFI City Commercial Center	רומניה	בוקרשט	מסחר	4,075	100%	33,538	625	100%
AFI Arad	רומניה	אראד	מסחר	30,480	100%	191,035	3,910	100%
Airport City Belgrade	סרביה	בלגרד	משרדים	167,701	100%	1,484,558	28,129	95%
Business Garden	סרביה	בלגרד	משרדים	14,355	100%	133,553	2,679	99%
AFI Skyline	סרביה	בלגרד	מסחר ומשרדים	38,106	100%	398,737	8,436	99%
Roda Mega	סרביה	בלגרד	מסחר	16,272	96%	53,072	1,107	100%
ZMAJ A-B	סרביה	בלגרד	משרדים	29,513	96%	163,974	2,581	81%
Classic 7 (1-3)	צ'כיה	פראג	משרדים	33,457	100%	329,651	5,561	98%
AFI Karlin	צ'כיה	פראג	משרדים	22,717	100%	305,715	4,096	100%
AFI Vokovice	צ'כיה	פראג	משרדים	15,396	100%	214,568	2,934	95%
AFI Avenir	צ'כיה	פראג	משרדים	25,739	100%	230,635	3,625	86%
AFI City Tower	צ'כיה	פראג	משרדים	17,219	100%	164,998	2,382	100%
AFI V Krakow	פולין	קראקוב	משרדים	25,220	100%	219,585	3,694	93%
T-Mobile Building	פולין	ורשה	משרדים	43,068	100%	314,685	6,921	97%
Office House (T22 B)	פולין	ורשה	משרדים	33,019	100%	503,019	6,701	98%
Business Park Varna	בולגריה	ורנה	משרדים	44,066	100%	101,194	2,364	94%
סה"כ במאזן המאוחד				997,987		10,154,074	188,721	95%

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

נדל"ן מניב באירופה

דיוור להשכרה (AFI Home)

שם הנכס	ארץ	עיר	סוג	סה"כ שטח להשכרה (1)	שיעור החזקת החברה בנכס	שווי בספרים נכון ליום 31.03.26 (אלפי ש"ח)(1)	הכנסות בפועל 2026 1-3 (אלפי ש"ח)(1)	שיעורי תפוסה ליום 31.03.26	כמות יח"ד(1)
AFI Home Kolbenova D+E	צ'כיה	פראג	דיוור להשכרה	16,688	100%	230,780	3,094	99%	313
AFI Home Kolbenova F+G	צ'כיה	פראג	דיוור להשכרה	16,508	100%	241,441	3,097	98%	327
AFI Home Karlin	צ'כיה	פראג	דיוור להשכרה	10,380	100%	218,800	2,631	97%	172
AFI Home Trebesin	צ'כיה	פראג	דיוור להשכרה	3,328	100%	59,905	711	99%	61
AFI Home Dajwor	פולין	קראקוב	דיוור להשכרה	1,315	100%	26,453	233	91%	23
AFI Home Bagry	פולין	קראקוב	דיוור להשכרה	3,929	100%	40,382	689	97%	132
AFI Home Europejskie	פולין	קראקוב	דיוור להשכרה	8,007	100%	88,401	1,458	100%	219
AFI Home Zlota 83	פולין	ורשה	דיוור להשכרה	7,921	100%	173,136	1,721	92%	146
AFI Home MetroPark	פולין	ורשה	דיוור להשכרה	7,239	100%	108,780	1,624	96%	226
AFI Home Czyzewskiego	פולין	קראקוב	דיוור להשכרה	13,000	100%	144,289	1,919	91%	311
AFI Home Długa	פולין	ורוצלב	דיוור להשכרה	10,243	100%	133,284	1,648	94%	232
AFI Home Metro Swedzka	פולין	ורשה	דיוור להשכרה	25,667	100%	307,698	3,015	94%	371
AFI Home Metro Zachod	פולין	ורשה	דיוור להשכרה	24,150	100%	298,384	3,607	97%	517
AFI Home North C	רומניה	בוקרשט	דיוור להשכרה	5,053	100%	59,387	833	95%	80
סה"כ במאזן המאוחד				153,428		2,131,120	26,280	96%	3,130

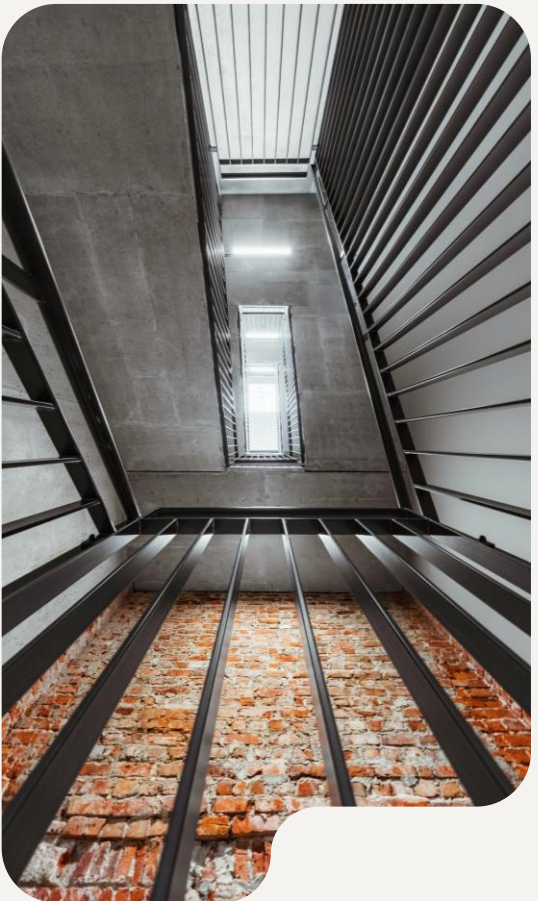
(1) שווי בספרים, הכנסות שנתיים, שטח וכמות יח"ד מוצגים לפי שיעור האחזקה בנכס.

AFFO- FFO

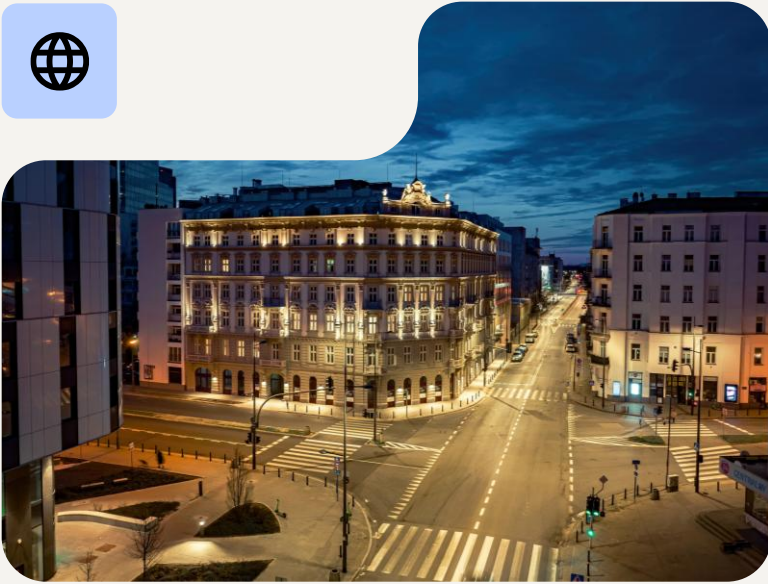
במיליוני ש"ח

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		
31.12.2025	31.03.2025	31.03.2026	
937.3	55	95.7	רווח נקי לתקופה מפעולות נמשכות
התאמות לרווח:			
(715.8)	17.5	24.5	רווחים והפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
29.9	-	-	ירידת ערך מלאי
186.4	7.4	18	מסים נדחים והשפעת מסים שוטפים מסעיפים לעיל
(54.1)	2.1	1.2	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
383.7	82	139.4	FFO לפי גישת הרשות
(2)	(0.4)	(0.5)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
381.7	81.6	138.9	FFO לפי גישת הרשות מיוחס לבעלי מניות
התאמות נוספות ל AFFO:			
(2.7)	-	(0.9)	נטרול (רווח) הפסד מפעילות מגורים למכירה
7	1.7	3.7	תשלום מבוסס מניות
(49.7)	14.5	(20.7)	הוצאות/הכנסות בגין הפרשי שער ושינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
118.3	12.3	4.7	הוצאות בגין הצמדה למדד של קרן החוב
6.5	1.3	1.7	פחת והפחתות
1.8	(2.3)	(0.4)	הוצאות (הכנסות) אחרות
8.1	2	2.2	תקבול רבעוני מהסכמי זיכיון
14.2	0.4	(4.5)	תיקנון השפעות אחרות
485.2	111.5	124.7	FFO לפי גישת ההנהלה (AFFO)

פילוח NOI [חלק חברה, במיליוני ש"ח]



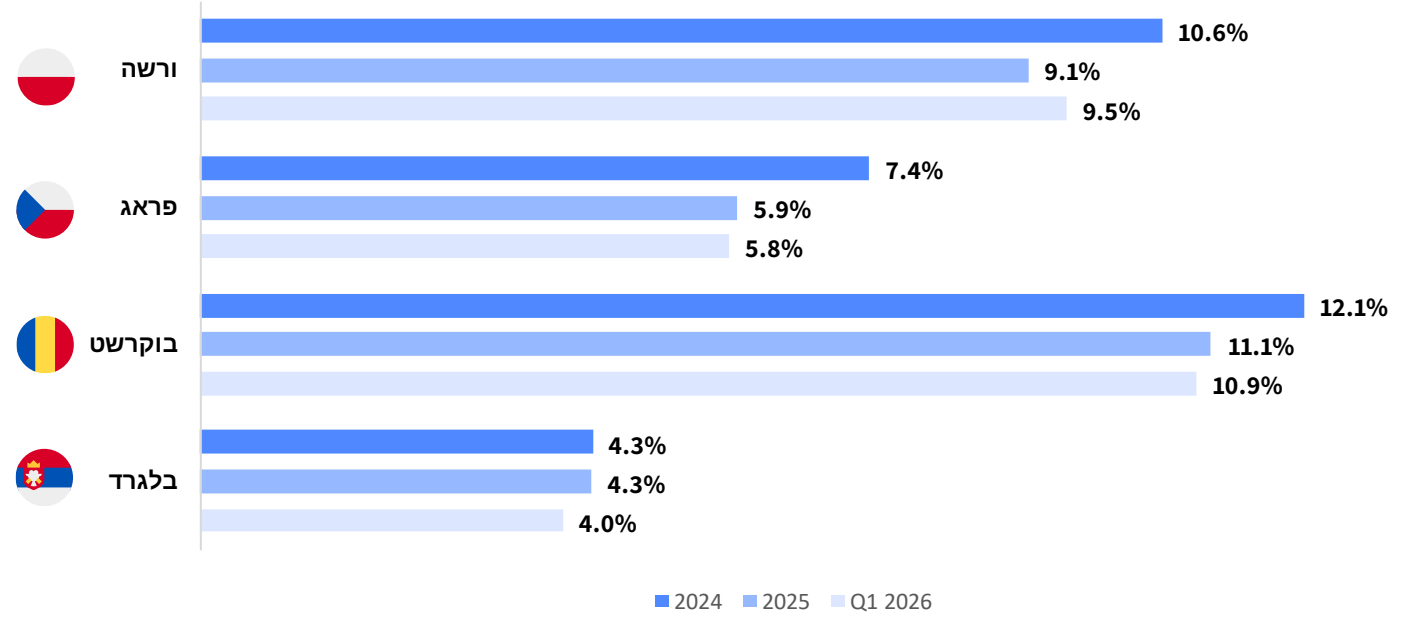
אזור	משרדים ואחר	מסחר	דיר להשכרה	סה"כ	אחוז מסך NOI
רומניה	41	65	1	106	38.7%
ישראל	59	-	5	64	23.3%
סרביה	42	1	1	44	16.1%
צ'כיה	18	-	9	27	9.9%
פולין	17		14	31	11.2%
בולגריה	2	-	-	2	0.8%
סה"כ	178	66	30	275	100.0%
אחוז מסך NOI	64.9%	24.1%	11.0%	100.0%	



מדינות הפעילות (בעיקר CEE)

עליה בתפוסות בשטחי משרדים בערי הבירה - חזרה למשרדים

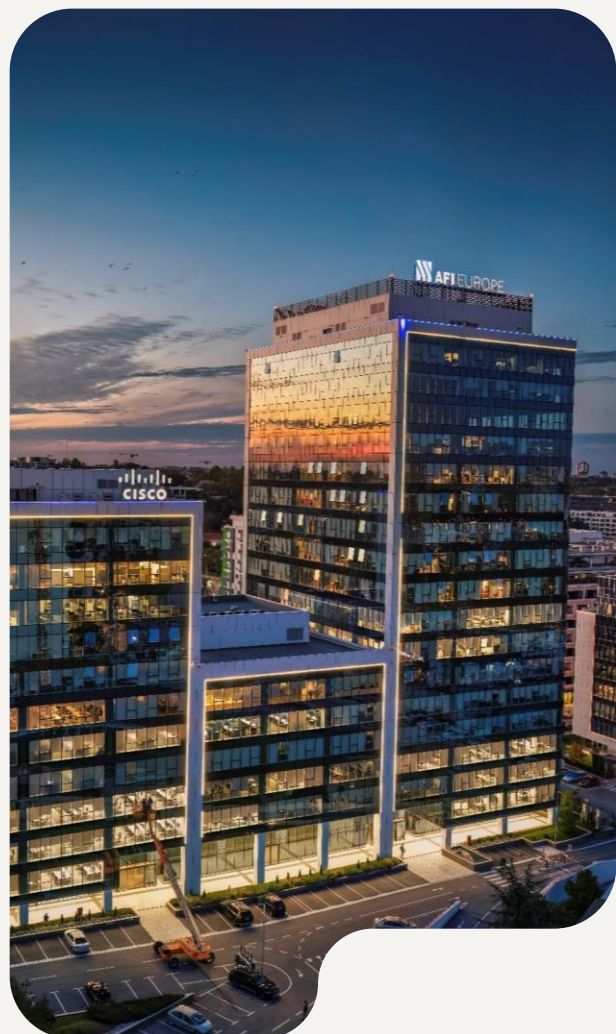
שיעור שטחי משרדים פנויים (סוף תקופה)



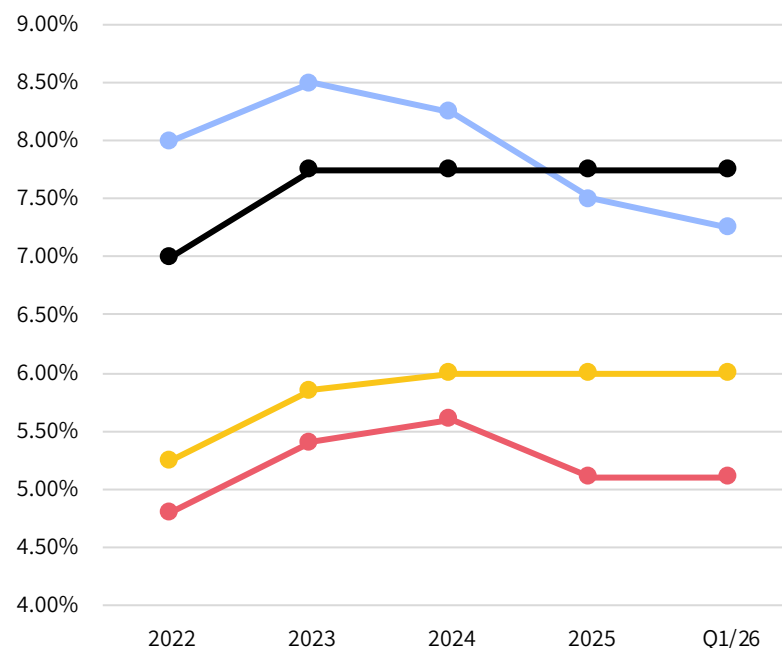


מדינות הפעילות המשך

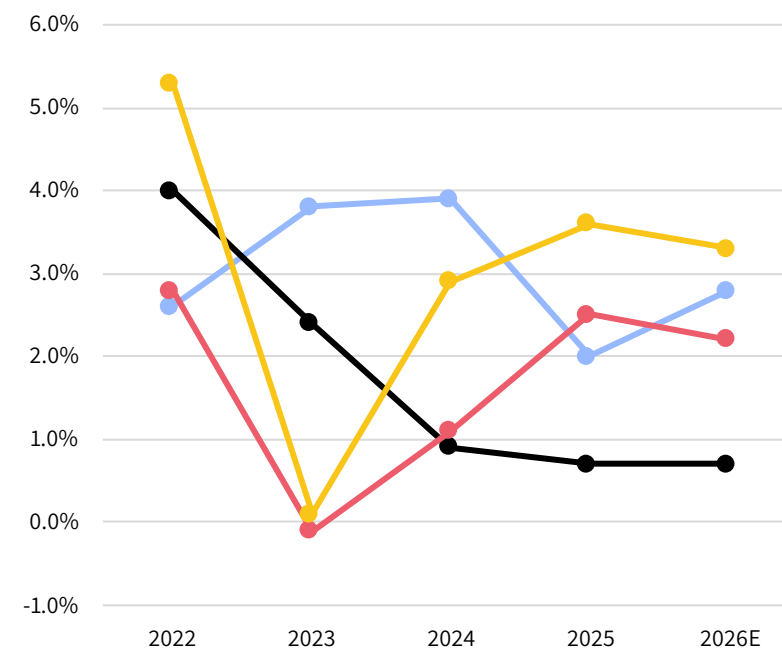
התייצבות בתשואות משרדים פריים ברומניה ופולין, ירידת תשואות בצ'כיה וסרביה



תשואות משרדים פריים



שיעור צמיחה בתמ"ג הריאלי



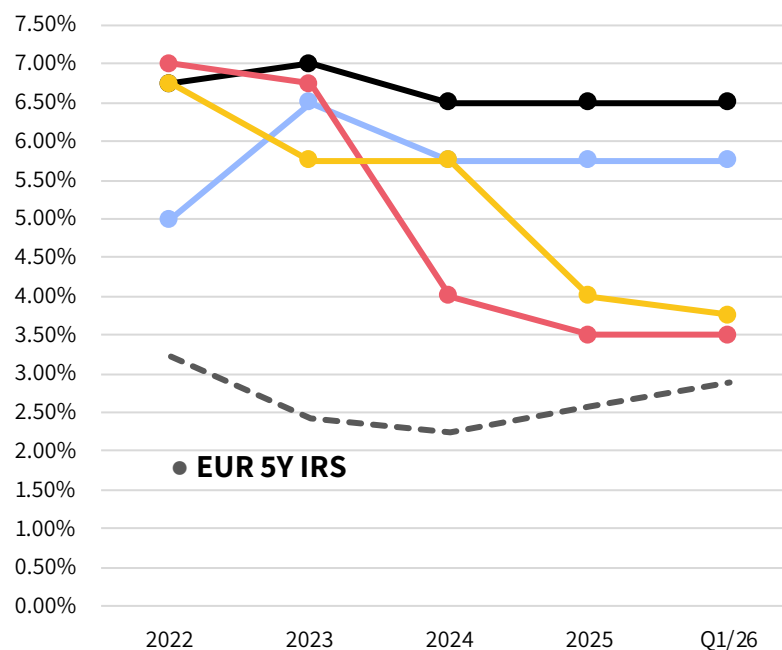
● - סרביה | ● - רומניה | ● - צ'כיה | ● - פולין



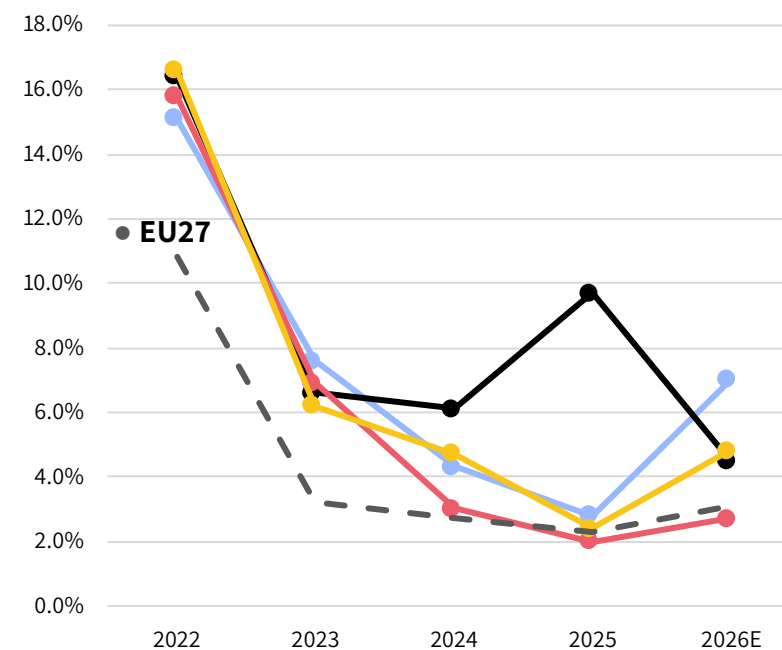
מדינות הפעילות המשך

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

ריבית בנק מרכזי (סוף תקופה)



שיעור אינפלציה (סוף תקופה)



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