



אפי קפיטל נדל"ן בע"מ

החברה בוחנת הנפקה לציבור של סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ה'), וזאת על פי תשקיף מדף ודוח הצעת מדף

מצ"ב מסמכי ההנפקה הסופיים (שטר נאמנות ותמצית תניות חוזיות) המכרז המקדים למשקיעים מסווגים צפוי להתקיים בתחילת שבוע הבא

תמצית תנאי אגרות החוב

אפי קפיטל נדל"ן בע"מ	החברה המנפיקה
אגרות חוב סטרייט	סוג נייר הערך
ללא הצמדה (שקלי)	הצמדה
כ- 3.6 שנים	מח"מ
הריבית תקבע במכרז. הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים, אשר ישולמו ביום 30 ביוני ו- 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2025 עד 2029 (כולל). תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 30 ביוני 2025 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 31 בדצמבר 2029.	ריבית
אגרות החוב תעמדה לפירעון בשלושה תשלומים: תשלום ראשון של 25% ביום 31 בדצמבר 2027, תשלום שני של 35% ביום 31 בדצמבר 2028 ותשלום אחרון של 40% ביום 31 בדצמבר 2029	מועדי תשלום הקרן

תמצית פרטים אודות החברה

- אפי קפיטל נדל"ן בע"מ ("החברה") בראשותו של מר אפי שקדי, הוקמה בשנת 2007 ונסחרת בבורסה לניירות ערך בת"א בשווי חברה של כ- 767 מיליון ₪. (נכון לסוף יום המסחר ליום 04/02/25).
- החברה פועלת בייזום ותכנון פרויקטים של בנייה רוויה למגורים, בין היתר, בשוק החופשי ובמתכונת של מחיר למשתכן/מחיר מטר/מחיר מופחת, בפריסה ארצית רחבה עם פעילות ענפה בכל רחבי הארץ ומתמחה בהקמתם של מתחמי מגורים ושכונות שלמות, המקנים ללקוחותיה חוויית מגורים ייחודית.
- לחברה 48 פרויקטים בתכנון ובביצוע של כ- 7,400 יחידות דיור מתוכן כ- 4,200 יח"ד בביצוע כעת.
- לחברה כ- 138 אלפי מ"ר ייזום של נדל"ן למסחר, משרדים ולוגיסטיקה ברחבי הארץ.
- לחברה רווח גולמי שטרם הוכר מפרויקטים, כולל פרויקטים שבתכנון הצפוי לסך של כ- 1.6 מיליארד ₪.
- בתקופה של 12 חודשים, אשר הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024, התקשרה החברה בהסכמי מכר מחייבים למכירת 1,018 יחידות דיור, בסכום כולל של כ- 1.9 מיליארד ₪ (כולל מע"מ), המשקף גידול של כ- 365% במכירות החברה ביחס לתקופה המקבילה אשתקד.

הנפקה לציבור של אגרות חוב

ברבעון הרביעי של 2024 מכרה החברה 283 יח"ד לעומת 62 יח"ד בתקופה המקבילה אשתקד. המהווה גידול של כ-356%.

- לחברה שתי חברות ביצוע בסיווג ג5 בלתי מוגבל, דבר המקנה לה שליטה על שרשרת הערך: הפחתת תלות בגורמים חיצוניים, השגת מחירי ביצוע תחרותיים ושליטה באיכות הביצוע ולוחות הזמנים.

תמצית נתונים פיננסיים:

- הונה העצמי של החברה, נכון ליום 30 בספטמבר 2024, הסתכם לסך של כ-485 מיליון ₪ (יחס הון למאזן של כ-25%).
- הכנסות החברה לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 הסתכמו לסך של כ-323 מיליון ₪ והרווח הגולמי של החברה לאותה התקופה הסתכם בסך של כ-59 מיליון ₪.
- הרווח לפני מס של החברה לתשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 ולשנת 2023 עמד על כ-27 מיליון ₪ וכ-112 מיליון ₪ בהתאמה.

שונות

- המידע המלא והמחייב אודות החברה נמצא בדיווחיה הפומביים לרשות ניירות ערך ולבורסה במערכת המגנ"א והמאיה, לרבות תשקיף החברה מיום 29.11.2024.
- [קישור](#) לתשקיף החברה.
- [קישור](#) לדוחות הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2024.
- [קישור](#) למצגת חברה.
- [קישור](#) לדיווח החברה אודות כוונת החברה לבצע הנפקה של אגרות חוב הכולל גם את מסמכי ההנפקה.
- [קישור](#) למסמכי ההנפקה מיום 05.02.2025.
- מצ"ב מסמכי ההנפקה הסופיים (שטר הנאמנות ונספחיו ותמצית תניות חוזיות).

לפרטים נוספים

ברק קפיטל חיתום	דיסקונט קפיטל חיתום
רן הורדי / אלון חופי	עידו מיטל / עמרי גלעד
074-7100680	03-5652536

הערות

האמור לעיל הינו למטרת אינפורמציה בלבד, ובשום אופן אין לראות בו הצעה/או ייעוץ לרכישה/או למכירה/או להחזקה של ניירות ערך. המידע המפורט לעיל אינו מתיימר להכיל את כל המידע הדרוש למשקיע, וכן אינו מתיימר להוות ניתוח מלא של כל הנתונים המופיעים בו. המידע המלא והמחייב אודות החברה, עסקיה, פעילותה ואודות ניירות הערך מפורט בדיווחי החברה באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך ושל הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. מובהר כי המפיצים אינם אחראים לאמיתות המידע לעיל ואין להסתמך על המידע האמור.