



אפי נכסים

דוח תקופתי לשנת 2024



דוח תקופתי לשנת 2024

פקסמיליה: 03-5393523

כתובת הדואר האלקטרוני: AFI-PROPERTIES.COM

תאריך המאזן: 31.12.2024

תאריך הדוח: 10.3.2025

שם החברה: אפי נכסים בע"מ (להלן: "החברה")

מספר חברה ברשם החברות: 510560188

כתובת: דרך החורש 4, יהוד

טלפון: 03-5393562



החברה משתתפת באבלן הכבד של משפחות
הנרצחים, חיילי צה"ל וכוחות הביטחון שנפלו
במלחמה, מייחלת להחלמתם ושיקומם של הפצועים,
ולחזרתם במהרה של החטופים.
אנו תקווה לשובם בשלום ובבטחה של חיילי וחיילות
צה"ל וכוחות הביטחון.

אפי נכסים

דבר המנכ"ל





Avi Barzilay | CEO

לכבוד בעלי המניות של החברה

אנו מפרסמים היום את התוצאות העסקיות של החברה לשנת 2024.

שנה זאת עמדה בסימן המלחמה בעזה ובלבנון שהשפיעה על כל תחומי החיים בישראל. למרות שמרבית פעילות החברה מתנהלת באירופה, יצרה המלחמה קושי רב ביכולת ההנהלה לנסות ולייצר מצב של "עסקים כרגיל" מול עובדינו, לקוחותינו ושותפינו באירופה, כאשר במקביל כאן בישראל עובדים ובני משפחותיהם משרתים במילואים לתקופות ארוכות והעורך סובל מהתקפות טילים חוזרות ונשנות ומאזעקות שמשבשות את שגרת החיים. זאת, יחד עם שיבושים קשים בתחבורה האווירית מישראל וממנה לאורך חודשים ארוכים מה שהקשה כמובן על ניהול שוטף ויעיל.

אנו תקווה שאנו בפתחה של תקופה שקטה יותר וההשפעה של מציאות זאת - אף אם לא בדרך ישירה - תשפיע לחיוב על ניהול עסקי החברה.

למרות האמור לעיל, החברה רשמה את אחת השנים הטובות בתולדותיה עם שיפור חד בכל הפרמטרים התפעוליים. ה- NOI (חלק החברה) חצה לראשונה את הסף של מיליארד ש"ח בשנה, לאחר גידול של כ- 23% לעומת שנת 2023. גם ה- AFFO (לפי גישת הנהלה) רשם גידול חד של כ- 26% לעומת שנת 2023 והסתכם בסך של כ- 438 מיליוני ש"ח. מאחר ולראשונה החברה מבצעת פניה כגון זו אל בעלי המניות, זאת הזדמנות לבחון את ביצועי החברה בפרספקטיבה רחבה וארוכה יותר כפי שמקובל בתחום הנדל"ן, ובפרט בתחום הנדל"ן המניב.

לפני 5 שנים במקביל לשינוי הבעלות בחברה, הצבנו לעצמנו מספר יעדים במסגרת האסטרטגיה של החברה, שהעיקרים שבהם הינם:

1. החזקה לטווח ארוך של הנדל"ן המניב שלנו וצמצום פעילות החברה בתחום המגורים למכירה ובתחום ה-BOT מתוך שאיפה להגדיל את ה- NOI וה- AFFO.
2. התמקדות בהרחבת פעילות הדיור להשכרה במדינות השונות.
3. התמקדות בפעילות החברה בישראל, רומניה, צ'כיה, סרביה ופולין.

בשנים האחרונות, החברה עמדה בעיקרי היעדים שהציבה לעצמה ומעבר לכך.

ביצועי החברה בשנת 2024 לעומת ביצועי החברה בשנת 2019 (שנת טרום הקורונה) מדברים בעד עצמם. בשנת 2019 הסתכם ה- NOI (חלק החברה) בכ- 427 מיליוני ש"ח וה- AFFO בכ- 177 מיליוני ש"ח. התוצאות בשנת 2024 משקפות גידול של כ- 136% ב- NOI ושל כ- 147% ב- AFFO לעומת שנת 2019. כלומר, בתוך 5 שנים רשמה החברה גידול יוצא דופן (שאינו מאפיין בדרך כלל חברות נדל"ן מניב), כאשר עיקר הגידול נובע מפיתוח נכסים חדשים על ידי החברה בכל מדינות פעילותה העיקריות.

בהתאם לאסטרטגיה שהותוותה, החברה הרחיבה את פעילות הדיור להשכרה בצורה ניכרת.

נכון להיום בבעלות החברה (חלק החברה) כ- 3,000 יח"ד להשכרה ובמהלך השנה הקרובה, בהתבסס על תוכנית העבודה לשנת 2025 (וככל והערכות החברה יתממשו), צפויות להתווסף לפורטפוליו של החברה כ- 750 יח"ד להשכרה

נוספות, זאת לעומת 136 יח"ד להשכרה בלבד שהיו בבעלות החברה (חלק החברה) בסוף שנת 2019. משקל פעילות הדיור להשכרה מתוך ה- NOI של החברה ומסך הנכסים שלה שהיה כמעט אפסי בשנת 2019 הסתכם בשיעור של כ- 6% בסוף שנת 2024 והוא צפוי להמשיך ולעלות בשנים הקרובות.

במקביל, בשנים האחרונות החברה הגדילה בצורה משמעותית את פעילותה בפולין. בסוף שנת 2019 החזיקה החברה בנכסים מניבים בפולין בשווי כולל של כ- 230 מיליוני ש"ח וה- NOI מהפעילות בפולין היה בסכום זניח. נכון לסוף שנת 2024 לחברה נכסי נדל"ן מניב בפולין (משרדים ויח"ד להשכרה) בשווי כולל של כ- 1.6 מיליארד ש"ח (כלומר, נתונים המבטאים גידול של פי 7 בשווי הנכסים) וה- NOI בשנת 2024 הסתכם בכ- 60 מיליוני ש"ח.

בבעלות החברה היום כ- 1.35 מיליוני מ"ר של נכסים מניבים הכוללים משרדים, קניונים, מרכזים מסחריים ויח"ד להשכרה בשווי כולל של כ- 16 מיליארד ש"ח. בתוך תקופה של 5 שנים הוכפל תיק הנכסים של החברה במונחי מ"ר ושווי הנכסים גדל בשיעור של כ- 128%.

החברה שומרת על מאזן חזק תוך שמירה על יחסי המינוף. למרות היחלשות האירו מול השקל, יחס הכיסוי של החוב ל- CAP נותר יציב וליום 31.12.2024 הוא עומד על כ- 60%.

בנוסף, יצוין כי החברה התקשרה בשנת 2024 בהסכמי מימון באירופה (חדשים ומימונים מחדש) בסך כולל של כ- 225 מיליוני אירו וכן ביצעה הנפקות לציבור (אגרות חוב ונע"מים) בבורסה בתל אביב בסך כולל של כ- 1.6 מיליארד ש"ח.

בהתאם לדוח האחריות התאגידית- ESG הראשון שפורסם בסוף 2024 החברה פועלת להטמעת תהליכי קיימות כחלק מליבת הפעילות והפיתוחים שלה ותוך מטרה להפחתת פליטות והגברת היעילות האנרגטית של נכסי החברה.

הסביבה הכלכלית

בשים לב לקיטון בשיעורי האינפלציה באירופה בכלל ובמדינות הפעילות של החברה בפרט, הפעילות הכלכלית מתאפיינת ומושפעת מהציפייה לירידה של שיעורי הריבית. באופן טבעי למצב זה עשויה להיות השפעה חיובית על פעילות החברה הן מהיבט של עלויות המימון והן מההשפעה על שווי הנכסים.

בתקופה האחרונה מתרבים הסימנים לכך שיתכן כי לאחר 3 שנים עקובות מדם המלחמה באוקראינה מתקרבת לסופה. מבלי להיכנס להשלכות הפוליטיות והגלובליות הרבות שיהיו לסיום המלחמה (והדבר קשור כמובן לדרך שבה היא תסתיים) אם אכן הדבר יקרה, צפויות להיות לכך השלכות רבות על הכלכלות באירופה. קשה להעריך את היקף ההשפעה ואת עוצמתה ואולם ניתן להניח שלסיום המלחמה יהיו השלכות שבעיקרן חיוביות על השווקים השונים.

בישראל כאמור המצב הכלכלי יושפע במידה ניכרת מהמצב הבטחוני כאשר רגיעה במצב הבטחוני תשפיע לחיוב על המצב הכלכלי.

מבט לשנת 2025 ולשנים הקרובות¹

כאשר אנו מפנים את מבטינו קדימה, בכוונת החברה להמשיך באסטרטגיה שלה גם בשנים הקרובות. בכוונתנו להרחיב ולהעמיק את פעילות תחום המשרדים והמגורים להשכרה במדינות הפעילות העיקריות של החברה, זאת, תוך שמירה על יחסי מינוף הולמים. לפני מספר חודשים הונפקו אופציות הניתנות למימוש למניות החברה במהלך שעשוי להגדיל את הון החברה במהלך שנת 2025. החברה עשויה לשקול גם בהמשך, לפי הצורך, מהלכים נוספים להגדלת הון החברה.

¹ כוונות החברה המפורטות להלן הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס, בין היתר, על הערכות החברה לגבי התפתחות הכלכלית והעסקית שלה ועל ניסיון העבר שלה. יתכן, כי בפועל הערכות האמורות לא תתממשנה או שתתממשנה באופן שונה מכפי שצופה החברה, וזאת בשל גורמים חיצוניים שונים, לרבות מצב שוק הנדל"ן בישראל ומצב השווקים הפיננסיים, בישראל ובח"ל או בשל התממשותם של אילו מגורמי הסיכון הרלוונטיים של החברה המפורטים בדוח תקופתי זה.

במהלך שנת 2025, ובהתאם לתוכנית העבודה לשנה זו (וככל והערכות החברה יתממשו) צפויה השלמתן של עבודות הפיתוח של מספר פרויקטים במרבית מדינות הפעילות, ובכלל זאת:

- הקמתו של בנין משרדים נוסף בפרויקט איירפורט סיטי בבלגרד בשטח של כ-25 אלפי מ"ר צפויה להסתיים ברבעון השני של שנת 2025. עם השלמתו יסתכמו שטחי הפרויקט, שהינו פרויקט המשרדים המוביל בבלגרד, בסך כולל של כ-170 אלפי מ"ר. לתום שנת 2024 שיעור התפוסה בפרויקט עומד על 98%. עבודות ההקמה של בנין נוסף בפרויקט נמצאות בעיצומן.
- הקמתו של בניין המשרדים הראשון בשטח של כ-32 אלפי מ"ר בפרויקט T22 בוורשה צפויה להסתיים ברבעון השני של שנת 2025. זהו השלב הראשון בפרויקט של משרדים ומגורים בשטח כולל של למעלה מ-150 אלפי מ"ר, באחד מהמקומות המרכזיים והצומחים בוורשה.
- הקמתו של פרויקט המגורים להשכרה LAZUROVA בוורשה צפויה להסתיים ברבעון השלישי של שנת 2025. יהיה זה פרויקט המגורים להשכרה הגדול ביותר (נכון להיום) של החברה בפולין והוא יכלול 517 יח"ד להשכרה. עם ובכפוף להשלמתו יהיו לחברה למעלה מ-2,000 יח"ד להשכרה בפולין.
- הקמתו של השלב הראשון של פרויקט המגורים להשכרה הראשון של החברה ברומניה - AFI NORTH ובו 244 יח"ד להשכרה צפויה להסתיים אף היא במהלך שנת 2025.

במקביל להשלמת הפרויקטים הללו (ככל ויושלמו), תמשך הקמתם של מספר פרויקטים של משרדים ומגורים להשכרה של החברה בשטח כולל של כ-90 אלפי מ"ר, אשר השלמת הקמת מרביתם צפויה בשנת 2026 וחלקם בשנת 2027.

בכוונת החברה להתחיל השנה בהקמתם של מספר פרויקטים נוספים במרבית מדינות הפעילות באירופה לרבות בנייני משרדים להשכרה בשטח כולל של כ-120 אלפי מ"ר, וכן מספר פרויקטים למגורים להשכרה (בהיקף כולל של כ-1,000 יח"ד להשכרה).

השלמת כל הפרויקטים הנ"ל (ככל ואכן יושלמו), צפויה להגדיל במידה ניכרת את ה- NOI של החברה, ותמשיך את תנופת הפיתוח והצמיחה שאפיינה את החברה בשנים האחרונות.

החודשים האחרונים התאפיינו בהתחזקות מטבע השקל מול האירו. להתחזקות זאת ישנה השפעה שלילית על הביטוי החשבונאי של ביצועי החברה בדוחותיה הכספיים. הדבר מתבטא בשחיקה בהון של החברה כמו גם שחיקה של התוצאות התפעוליות ה- NOI וה- AFFO. עם זאת, חשוב לציין כי תוצאות הפרויקטים במטבעות הפעילות ממשיכות להעיד על גידול וצמיחה, כפי שפורט לעיל.

לסיכום, בשים לב לתוכניות החברה, אנו מאמינים כי בדומה לשנת 2024, תנופת הפיתוח של פעילות החברה ותוצאותיה תמשך גם בשנים הקרובות.

דברים לסיים

520 יום מאז שהחלה המלחמה ועדיין עשרות מאחינו מצויים בשבי האויב, אנו מצפים ומתפללים לשובם לחיק משפחותיהם, ואנו מתפללים ומייחלים לרפואתם של פצועי המלחמה ולשובם בשלום של חיילי וחיילות צבא ההגנה לישראל.

אבי ברזילי

מנכ"ל החברה

אפי נכסים



פרק א'
תיאור עסקי
החברה



תיאור עסקי החברה | תוכן עניינים

עמוד

נושא

	1. חלק ראשון תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה	.1
8	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	.1.1
11	תחומי הפעילות העיקריים של החברה	.1.2
11	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	.1.3
12	דיבידנדים	.1.4
	2. חלק שני מידע אחר	.2
13	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה	.2.1
14	שינויים בפילוח תחומי הפעילות	.2.2
14	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	.2.3
	3. חלק שלישי תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות	.3
24	תחום הנכסים המניבים בישראל	.3.1
56	תחום הנכסים המניבים באירופה	.3.2
	4. חלק רביעי מידע נוסף ברמת החברה והקבוצה	.4
95	נכסים לא מוחשיים	.4.1
95	הון אנושי	.4.2
100	הון חוזר	.4.3
100	מימון	.4.4
112	מיסוי	.4.5
112	איכות סביבה	.4.6
113	Esg - (Environmental, Social, Governance)	.4.7
114	מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה	.4.8
114	הליכים משפטיים	.4.9
114	מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים	.4.10
114	יעדים ואסטרטגיה עסקית	.4.11
114	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	.4.12
115	דיון בגורמי סיכון	.4.13

פרק א \ תיאור עסקי החברה

את חלק זה של הדוח התקופתי בנושא תיאור עסקי החברה, יש לקרוא יחד עם החלקים האחרים של דוח תקופתי זה, לרבות הביאורים לדוחות הכספיים.

1 חלק ראשון

תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1.1 החברה התאגדה בישראל, ביום 12.1.1971, כחברה פרטית לפי פקודת החברות תחת השם פרק לתעשיות עתירות מדע בע"מ. ביום 10.4.1984 שינתה החברה את שמה לקריית ויצמן - פרק המדע בע"מ. ביום 5.11.2003 שינתה את שמה לאפריקה ישראל נכסים בע"מ וביום 21.7.2019 שונה שמה של החברה לשמה הנוכחי, אפי נכסים בע"מ.

1.1.2 בחודש ספטמבר 2004 הפכה החברה לציבורית וניירות ערך שלה נרשמו לראשונה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

1.1.3 עד ליום 4.3.2019 הייתה החברה חברה בת של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות") שהחזיקה בכ- 56% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה. עם השלמת עסקה למכירת כ- 51% מהון המניות של החברה שהוחזקו על ידי אפריקה השקעות למספר גופים ישראלים, ביניהם ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן: "ביג") ומשקיעים מוסדיים מסווגים ישראלים. ביום 4.3.2019 חדלה אפריקה השקעות להיות בעלת השליטה בחברה ובעלת עניין בה והחברה הפכה להיות חברה ללא גרעין שליטה.

1.1.4 ביום 24.1.2021 פרסמה ביג את תוצאות הצעת הרכש המיוחדת שפרסמה לרכישת מניות החברה, בדרך של הצעת רכש חליפין, לפיהן רכשה ביג 13,930,876 מניות רגילות של החברה ובעקבות זאת הפכה לבעלת השליטה בחברה. לתאריך הדוח, ביג מחזיקה בשיעור של כ- 89.27% מהונה המונפק והנפרע של החברה.

למיטב ידיעת החברה, ובהתבסס על הדוח התקופתי לשנת 2023 של ביג, בכוונת ביג, בין היתר, להמשיך ולפעול לפיתוח מרכזי קניות ופרויקטים המאופיינים בעירוב שימושים בישראל ובמדינות הבלקן, רומניה ופולין. לתאריך הדוח, לא נחתם בין החברה ובין ביג הסדר תיחום פעילות.

1.1.5 לתאריך דוח תקופתי זה, פועלת החברה הן בישראל והן באירופה. החברה פועלת, בעצמה ובאמצעות חברות הקבוצה, בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של משרדים ומסחר בישראל ובאירופה, וכן פועלת בפיתוח מקרקעין למגורים (הן למכירה והן לטובת דיור להשכרה) באירופה.

1.1.6 בבעלות החברה מבני משרדים, מסחר ודיור להשכרה, והיא אף מפתחת פרויקטים נוספים בתחומים אלו. לתאריך דוח תקופתי זה, מקיימת החברה את פעילותה בישראל, רומניה, צ'כיה, סרביה, פולין, בולגריה ולטביה.

1.1.7 תחומי הפעילות של החברה

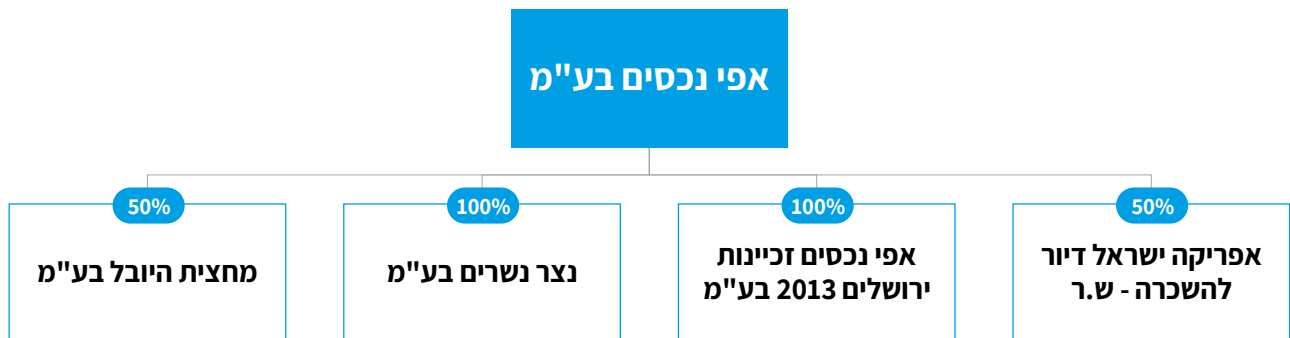
לחברה שני תחומי פעילות עיקריים המדווחים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2024, כמפורט להלן:

1.1.7.1 תחום הנכסים המניבים בישראל;

1.1.7.2 תחום הנכסים המניבים באירופה¹.

1.1.7.3 להלן תרשימים המתארים את פעילות החברה בישראל ובחו"ל², לתאריך דוח תקופתי זה.

למידע מפורט על אחזקות החברה בחברות מאוחדות וכלולות ראו נספח ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024, הנכללים בדוח תקופתי זה.



¹ יצוין, כי תחום זה מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה גם בפילוח לפי מדינות עיקריות בתחום הפעילות. עוד יצוין, כי לאור הקיטון המשמעותי שחל בשנים האחרונות בפעילות החברה בקשר עם פיתוח המקרקעין למגורים באירופה עד לשיעור זניח בלבד מהיקף פעילותה של החברה באירופה ובשים לב לתוכניות העבודה של החברה, עמדת החברה הינה כי ציון רכיב הפעילות של "פיתוח מקרקעין" המאפיין יזמות מגורים, כחלק מתחום הפעילות של החברה אינו משקף עוד באופן נאות את מצב הדברים כמו גם את ראיית ההנהלה, ועל כן עודכן שמו של תחום הפעילות לתחום הנכסים המניבים באירופה. עם זאת, במסגרת תיאור תחום פעילות זה כללה החברה גם נתונים אודות יתרת פעילות החברה בפיתוח המקרקעין למגורים באירופה.

² מובהר בזאת, כי התרשימים להלן אינו כולל את חברות הניהול וחברות המחזיקות פרויקטים לא פעילים.



1.2 תחומי הפעילות העיקריים של החברה

כאמור לעיל, לחברה שני תחומי פעילות. להלן יובא בתמצית תיאור כללי של תחומי פעילות אלה:

- 1.2.1 נכסים מניבים בישראל
- בתחום פעילות זה החברה עוסקת ברכישת נכסים, בייזום, הקמה (לרבות על דרך של השבחה), השכרה ותפעול של מבנים בישראל, בעיקר בייעוד לתעשייה, משרדים ומסחר.
- 1.2.2 פיתוח נכסים מניבים באירופה¹
- 1.2.2.1 בתחום פעילות זה החברה פועלת, במרכז ובמזרח אירופה, באפיקי פעילות, כדלקמן:
- נכסים מניבים - רכישת נכסים, ייזום, הקמה (לרבות על דרך של השבחה), השכרה ותפעול של מבנים (בעיקר בייעוד למשרדים, מסחר ומגורים להשכרה), באירופה;
- בנוסף, החברה פועלת בהיקפים לא מהותיים בייזום של פרויקטים המיועדים למגורים למכירה באירופה על קרקעות שבבעלותה, הקמת המבנים (לרבות על דרך של שיפוץ ו/או השבחה) ומכירת היחידות.
- 1.2.2.2 פעילותה של החברה במרכז ובמזרח אירופה כאמור מבוצעת באמצעות AFI Europe N.V (להלן: "אפי אירופה") וחברות בשליטתה.

1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

- 1.3.1 הון המניות המונפק והנפרע של החברה לתאריך דוח תקופתי זה, הינו 38,056,407 ש"ח מחולק ל- 38,056,407 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א.
- 1.3.2 ביום 14.12.2020 פרסמה ביג הצעת רכש מיוחדת בדרך של הצעת רכש חליפין (להלן: "הצעת הרכש") שהופנה אל כל בעלי המניות של החברה (למעט ביג עצמה ולמעט מחזיקי ניירות ערך המירים של החברה) לרכישת 17,002,122 מניות רגילות של החברה.
- ביום 24.1.2021 פרסמה ביג את התוצאות המעודכנות להצעת רכש, לפיהן התקבלו הודעות קיבול ביחס ל- 13,930,876 מניות של החברה המהוות כ- 38.67% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, ובהתאם החל מיום 28.1.2021 הפכה ביג לבעלת השליטה בחברה.
- 1.3.3 ביום 8.2.2022 הנפיקה החברה 1,666,700 מניות רגילות של החברה במסגרת הנפקת הון על פי דוח הצעת מדף מיום 7.2.2022 (להלן: "הנפקת ההון משנת 2022") וזאת בתמורה לסכום של 190 ש"ח לכל מניה. במסגרת הנפקת ההון משנת 2022 רכשה ביג 1,460,500 מניות רגילות של החברה.
- 1.3.4 ביום 8.8.2022 פרסמה ביג את תוצאות הצעת הרכש המלאה הנוספת שפרסמה לרכישת מניות החברה, בדרך של הצעת רכש חליפין, במסגרתה התקבלו הודעות קיבול ל- 7,325,938.75 מניות רגילות של החברה.
- 1.3.5 לתאריך הדוח, מחזיקה ביג ב- 33,971,900.24 מניות רגילות של החברה בשיעור אחזקה של כ- 89.27% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

¹ יצוין, כי תחום זה מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה גם בפילוח לפי מדינות עיקריות בתחום הפעילות. לפרטים בדבר עדכון תחום הפעילות ראו הערת שוליים 1 לסעיף 1.1.7.2 לעיל.

- 1.3.6 ביום 25.11.2024 הנפיקה החברה לציבור, בין היתר, 3,379,432 כתבי אופציה (סדרה 3) של החברה שכל אחד מהם ניתן למימוש בתמורה לסך של 170 ש"ח למנייה רגילה של החברה וזאת עד ליום 20.11.2025. כל כתב אופציה שלא ימומש עד ליום 20.11.2025 יפקע ויהא בטל ולא יקנה למחזיק בו כל זכות תביעה שהיא. עד לתאריך הדוח התקופתי מומשו 7,703 כתבי אופציה (סדרה 3) של החברה כנגד הנפקת 7,703 מניות רגילות של החברה ולמועד זה סך כתבי האופציה (סדרה 3) של החברה שהינם בתוקף הינו 3,371,729 כתבי אופציה (סדרה 3) של החברה.
- 1.3.7 לפרטים בדבר הקצאת ניירות ערך המירים למניות החברה לנושאי משרה ועובדים בחברה ובחברות בנות של החברה, ראו סעיף 4.2.3(ד)(3) להלן.

1.4 דיבידנדים

- 1.4.1 בשנים 2024 ו-2023 לא חילקה החברה דיבידנד לבעלי מניותיה.
- 1.4.2 בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024 לחברה יתרת עודפים חיובית בסך של כ- 4,742 מיליון ש"ח.
- 1.4.3 לפרטים בדבר התחייבות חברות הקבוצה לשמור על יחסים פיננסיים, ראו סעיפים 4.4.19 ו-4.4.20(ד) להלן.
- 1.4.4 לפרטים בדבר התניות פיננסיות החלות על החברה, וכן בקשר עם מגבלות בדבר חלוקת דיבידנד, בהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ח', ו-י' עד טז') של החברה ראו סעיפים 4.3 - 4.6 לדוח הדירקטוריון.
- 1.4.5 לתאריך דוח תקופתי זה אין לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד.
- 1.4.6 בשנתיים שקדמו לתאריך דוח תקופתי זה, לא הקצתה החברה מניות הטבה.

2 חלק שני

מידע אחר

פרק זה כולל, בין היתר, מידע ונתונים הלקוחים ממקורות שונים, כפי שמצאה החברה לנכון וכמפורט בגוף הפרק, לפי העניין (להלן: "המקורות"). המקורות כאמור היוו גורם זמין לאיסוף המידע והנתונים הנכללים בתיאורים הרלוונטיים. להערכת הנהלת החברה, הגם שהיא לא ביצעה בדיקות עצמאיות לאימות הנתונים, המקורות כאמור מהווים מקורות סבירים לאיסוף המידע הרלוונטי לפי העניין.

2.1 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

2.1.1 לפרטים בדבר מידע כספי המתייחס למגזרי פעילותה של החברה בשנים 2022 עד 2024, ראו פירוט בביאור 30 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024.

2.1.2 להלן מידע על מגזרי פעילותה של החברה, לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2024, לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 ולשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022:

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 (באלפי ש"ח):

ישראל	מרכז ומזרח אירופה	סה"כ	
185,905	802,629	988,534	הכנסות משכ"ד
-	32,477	32,477	הכנסות ממגורים
147,701	-	147,701	הכנסות מעבודות הקמה
333,606	835,106	1,168,712	סה"כ הכנסות
(1,331)	(21,324)	(22,655)	עלויות מהפעלת ואחזקת נכסים
-	(21,362)	(21,362)	עלויות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
(146,515)	-	(146,515)	עלויות בגין עבודות הקמה
(147,846)	(42,686)	(190,532)	סה"כ עלויות
185,760	792,420	978,180	רווח תפעולי
4,528,000	13,213,000	17,741,000	נכסי נדל"ן ומקרקעין

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2023 (באלפי ש"ח):

ישראל	מרכז ומזרח אירופה	סה"כ	
119,474	678,799	798,273	הכנסות משכ"ד
-	47,480	47,480	הכנסות ממגורים
256,288	-	256,288	הכנסות מעבודות הקמה
375,762	726,279	1,102,041	סה"כ הכנסות
(7,531)	(17,794)	(25,325)	עלויות מהפעלת ואחזקת נכסים
-	(33,265)	(33,265)	עלויות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
(255,690)	-	(255,690)	עלויות בגין עבודות הקמה
(263,221)	(51,059)	(314,280)	סה"כ עלויות
112,541	675,220	787,761	רווח תפעולי
4,092,000	12,283,000	16,375,000	נכסי נדל"ן ומקרקעין

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2022 (באלפי ש"ח):

סה"כ	מרכז ומזרח אירופה	ישראל	
617,056	507,621	109,435	הכנסות משכ"ד
71,811	71,811	-	הכנסות ממגורים
203,929	-	203,929	הכנסות מעבודות הקמה
892,796	579,432	313,364	סה"כ הכנסות
(29,534)	(20,824)	(8,710)	עלויות מהפעלת ואחזקת נכסים
(60,105)	(60,105)	-	עלויות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
203,295	-	(203,295)	עלויות בגין עבודות הקמה
(292,934)	(80,929)	(212,005)	סה"כ עלויות
599,862	498,503	101,359	רווח תפעולי
14,316,000	10,750,000	3,566,000	נכסי נדל"ן ומקרקעין

2.2 שינויים בפילוח תחומי הפעילות

בשנת 2024 לא חלו שינויים בפילוח תחומי הפעילות של החברה. לפרטים בדבר האסטרטגיה העסקית של החברה הנוגעת, בין היתר, לתחומי הפעילות של החברה, ראו סעיף 3.1.10 להלן.

2.3 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

האמור בסעיף זה להלן מבוסס על מגמות, אירועים והתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של החברה אשר להם, או צפויה להיות להם, השפעה על תוצאותיה העסקיות של החברה. לפיכך, כל התייחסות המופיעה בסעיף זה להלן, באשר להערכת החברה את ההתפתחויות הצפויות בעתיד והשפעתן על קבוצת החברה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, אשר איננו בשליטת החברה ואשר איננו ודאי.

2.3.1 השפעות משקיות וענפיות

החברה חשופה לשינויים במצב שוק הנדל"ן המניב בארץ ובתחום הנדל"ן בכללותו במדינות בהן היא פועלת. לתאריך דוח תקופתי זה, עיקר פעילותה של החברה בחו"ל הינו במזרח ומרכז אירופה.

2.3.2 מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7.10.23 הותקפה מדינת ישראל במתקפת פתע רצחנית על ידי ארגון הטרור חמאס בדרום ישראל. בעקבות מתקפה זו, הוכרזה מלחמת "חרבות ברזל" על ידי מדינת ישראל כנגד ארגוני הטרור ברצועת עזה ובהמשך נלחמה מדינת ישראל בגזרות לחימה נוספות, ובכלל זה כנגד ארגון הטרור חיזבאללה בצפונה של ישראל.

בעקבות פרוץ הלחימה, נסגרו אתרי הבניה ברחבי הארץ בימי המלחמה הראשונים, ולאחר מכן נפתחו באופן הדרגתי בהתאם להנחיות הרשויות השונות. על אף העובדה שהקמתם של כל הפרויקטים של החברה בישראל המצויים בבניה (שלב ב' בפרויקט לנדמרק, בניין 3 בפארק ויצמן ופרויקט הקריה המחוזית בירושלים, "הפרויקטים בבניה"), המשיכו במהלך תקופת הלחימה, המשך המחסור בכוח אדם אצל הקבלנים המבצעים עשוי לגרום לעיכוב מסוים בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים.

עם זאת, יצוין כי בשים לב לשיעורי ההשלמה הגבוהים של הפרויקטים בבניה (כך, שלב א' בפרויקט לנדמרק הושלם במלואו ופרויקט הקריה המחוזית הושלם בשיעור של כ-88%) לדעת החברה אין באמור לעיל בכדי להשפיע באופן מהותי על מועדי השלמת הקמתם של הפרויקטים שבבניה, אך נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד באופן סופי את היקף ההשפעה על לוחות הזמנים.

ההשפעה של המלחמה ניכרה במשק הישראלי בכלל ובשוק ההון בפרט. אלו באו לידי ביטוי, בין היתר, בירידות שערים בבורסה, בתנודתיות של שערי החליפין של השקל אל מול מטבעות זרים ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות, וחברות הדירוג הבינלאומיות הודיעו על הורדות דירוג האשראי של מדינת ישראל במספר פעימות.

חתימת הסכמי הפסקת האש בין ישראל לבין החיזבאללה והחמאס בחודשים האחרונים, הובילה לשינוי חיובי בשוק המקומי ולהגברת האמון במשק הישראלי.

עם זאת, התדרדרות מחדש למצב לחימה באחת או יותר מבין הגזרות עשויה להגביר את חוסר הוודאות במשק הישראלי ולגרום לתגובות שליליות משמעותיות בקרב גופים כלכליים ישראליים ובינלאומיים וכן להוביל להשפעות שליליות על המשתנים המאקרו כלכליים.

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

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.

הערכות החברה בסעיף זה לעיל, בקשר עם השפעות המלחמה על פעילותה של החברה, הינן מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בסעיף 32א בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה לתאריך הדוח התקופתי. מובהר כי אין כל ודאות כי ההערכות האמורות לעיל יתממשו, כולן או חלקן, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה.

2.3.3 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 2023 ראו בסעיף 1.7.3 הנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 שפורסם ביום 19.3.2024 (אסמכתא: 2024-01-028068, להלן: "הדוח התקופתי 2023"). המידע הנכלל בדוח התקופתי 2023 מובא בזאת על דרך ההפניה.

ישראל

במהלך שנת 2024 מדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד"), עלה בשיעור שנתי של 3.4% ב-12 החודשים האחרונים (לפי מדד חודש ינואר 2025).

להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה בישראל (מאוחד), ליום 31.12.2024 לעומת יום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח):

31.12.2023	31.12.2024	סוג אשראי
3,231	4,045	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) שהינן צמודות למדד - ריבית קבועה
1,274	1,349	הלוואות ואגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) שאינן צמודות למדד - ריבית קבועה
171	567	אשראי בנקאי צמוד מדד - ריבית קבועה
1,825	2,257	אשראי בנקאי שקלי - ריבית משתנה

להלן יובאו נתוני פרופורמה של יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה בישראל (מאוחד), ליום 31.12.2024 לעומת יום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח) וזאת תחת הנחה שלא היה חל שינוי בשיעורי המדד במהלך שנת 2024 (למעט גיוסים שבוצעו בשנת 2024):

31.12.2023	31.12.2024	סוג אשראי
3,231	3,928	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) שהינן צמודות למדד - ריבית קבועה
171	173	אשראי בנקאי צמוד מדד - ריבית קבועה

ניתוחי רגישות של ההשפעה האפשרית של המשך הגידול במדד וגידול בריבית הפריים על יתרות האשראי של החברה בישראל (במאוחד), על בסיס נתוני יתרות האשראי כאמור ליום 31.12.2024 (במיליוני ש"ח):

יתרת ההלוואה ליום 31.12.2024 בהנחה של גידול בשיעור שנתי של 1% במדד	סך הגידול בהוצאות הריבית לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024 בהנחה של גידול בשיעור שנתי של 1% בריבית	31.12.2024	סוג אשראי
4,085	-	4,045	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) שהינן צמודות למדד - ריבית קבועה
1,349	-	1,349	הלוואות ואגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) שאינן צמודות למדד - ריבית קבועה
573	-	567	אשראי בנקאי צמוד מדד - ריבית קבועה
2,257	23	2,257	אשראי בנקאי שקלי - ריבית משתנה

עוד יצוין, כי לעלייה בשיעורי הריבית בישראל, עשויה להיות השפעה הן על עלות גיוס אשראי חדש (לרבות אגרות החוב שהחברה עשויה להנפיק), הן על עלות מחזור חוב של אשראי קיים (והן על התשואה הצפויה של החברה מנכסים בישראל).

ניתוח רגישות של שווי נכסי הנדל"ן בישראל (במאחד) לשינוי בשיעור ההיוון לשנת 2024:

ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון	עליה של 0.5% בשיעור ההיוון	באלפי ש"ח שינוי בשווי הוגן
293,540	(252,920)	

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

בשנת 2024 התמתנה מגמת עליית האינפלציה במדינות הפעילות העיקריות של החברה במזרח אירופה (רומניה, סרביה, צ'כיה ופולין) (להלן: "מדינות הפעילות").

בשים לב לעובדה שמרבית הסכמי השכירות של החברה במדינות הפעילות (בקניונים, משרדים) צמודים למדד המשולב האירופאי HICP (Harmonized Indices of Consumer Prices), החברה צופה המשך גידול בהכנסות השכירות.

גידול בשיעורי האינפלציה, כמו גם הגידול בעלויות חומרי הבניה והמוצרים הנלווים לשירותים (גז, חשמל וכיו"ב) עשויים להגדיל את עלויות הקמת הנכסים שבהקמה במדינות הפעילות וזאת למרות מגננוני הגנה מסוימים שקיימים בחלק מהסכמי הקבלנות הנוגעים לגידול בעלויות שונות. עם זאת, הנ"ל עשוי להשפיע הן על חלקם של הסכמי הקבלנות הקיימים אשר קיים בהם מגנון הצמדה למדדים שונים והן על עלויות הבניה ביחס להתקשרויות חדשות עם קבלנים בנוגע להקמת נכסים שטרם החלה בנייתם.

במהלך שנת 2024 הבנק המרכזי האירופי (ECB) הפחית את הריבית מספר פעמים עד לשיעור של 2.75%. במהלך שנת 2024 ריבית היווהור 3 חודשים ירדה בכ- 30% לעומת סוף שנת 2023, וליום 31.12.2024 היא עמדה על שיעור של כ- 2.71%. ריבית יורו קבועה (IRS), בסמוך לתאריך הדוח על המצב הכספי הינה כ- 2.2%.

לפרטים בדבר נתוני האינפלציה ביחס לכל אחת ממדינות הפעילות ראו סעיף 2.3.5.1 להלן.

להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה במדינות הפעילות באירופה (מאוחד), ליום 31.12.2024 לעומת יום 31.12.2023 (במיליוני אירו):

31.12.2023	31.12.2024	סוג אשראי
485	603	אשראי בנקאי - ריבית קבועה (IRS)
657	613	אשראי בנקאי - ריבית משתנה ⁽¹⁾

(1) מתוכם כ- 366 מיליון אירו עם תקרת ריבית (CAP).

יודגש, כי השווי בין הנתונים ליום 31.12.2024 לבין יום 31.12.2023, נובע, בין היתר, מהתקשרות בהסכמי מימון חדש בקשר עם פרויקטים של משרדים ומסחר ברומניה.

להלן יובאו ניתוחי רגישות של ההשפעה האפשרית של גידול בשיעורי ריביות על הוצאות המימון של החברה במדינות הפעילות באירופה (במאחד) על בסיס נתוני האשראי כאמור ליום 31.12.2024 (במיליוני אירו):

הוצאות ריבית שנתיות בהנחה של גידול בשיעור שנתי של 1% בריבית יורובר 3 חודשים		31.12.2024	סוג אשראי
26	603		אשראי בנקאי - ריבית קבועה (IRS)
26	613		אשראי בנקאי - ריבית משתנה ⁽¹⁾

יצוין, כי לעלייה בשיעורי הריבית כאמור לעיל, עשויה להיות השפעה הן על עלות גיוס אשראי חדש ועל עלות מחזור חוב קיים של אשראים קיימים במדינות הפעילות באירופה (עד לסוף שנת 2025 החברה צפויה לפרוע או לפעול למחזור של אשראי בהיקף כולל של כ- 312 מיליון אירו), והן על התשואה הצפויה של החברה מנכסים באירופה.

ניתוח רגישות לשינוי בשיעור ההיוון על נכסי החברה המניבים באירופה לשנת 2024 (באלפי ש"ח):

ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון	עליה של 0.5% בשיעור ההיוון	באלפי ש"ח
864,992	(749,728)	שינוי בשווי הוגן

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 תקופתי זה.

בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל, 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 התקופתי. מובהר כי אין כל ודאות כי ההערכות לעיל יתממשו, כולן או חלקן, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה.

2.3.4 מצב המשק הישראלי

בתום שנת 2024 עמד קצב האינפלציה השנתי על שיעור של 3.4%. להערכת בנק ישראל, האינפלציה צפויה לעלות במהלך המחצית הראשונה של שנת 2025 וזאת על רקע שינויי חקיקה בתחום המיסוי ועליית המע"מ, לצד המשך מגבלות ההיצע, בשילוב עודפי ביקוש. עם זאת, להערכתו קצב האינפלציה עשוי להתמתן במחצית השנייה של שנת 2025.

במהלך המחצית השנייה של שנת 2024 החליטה הוועדה המונוטרית להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5% וזאת על רקע המשך הלחמה.

לפרטים נוספים בדבר השפעת האינפלציה על פעילות החברה בישראל, ראו סעיף 2.3.3 לעיל.

במהלך המחצית השנייה של שנת 2024 חלה עלייה מסוימת בפעילות הריאלית בישראל במקביל לגידול בצריכה הפרטית והתוצר עלה ברבעונים השני והשלישי של שנת 2024 ב בסך כולל של 3.9% (במונחים

¹ על פי סקירה כלכלית של בנק ישראל.

שנתיים), אולם רמתו נותרה נמוכה בכ- 3.6% ממגמת הצמיחה ארוכת הטווח, זאת, בעיקר בעקבות המחסור בעובדים שנובע ממחסור בעובדים לא-ישראלים, היעדרות עובדים בשל שירות מילואים, וכן מגבלות תעסוקתיות באזור הצפון.

שוק העבודה נותר יציב, עם שיעור אבטלה נמוך ושכר נומינאלי שעלה במשך התקופה הנסקרת בקצב מתון. במהלך המחצית השנייה של שנת 2024, המסחר בשווקים הפיננסיים המשיך להתאפיין בתנודתיות, שהושפעה בעיקר מההתפתחויות הגיאופוליטיות. השקל נחלש בתחילת התקופה, אך בהמשך התחזק. באופן דומה, פרמיית הסיכון של המשק עלתה משמעותית בתחילת התקופה, אך לקראת סיומה ירדה באופן ניכר, אך היא עדיין גבוהה ביחס לתקופה שקדמה למלחמה. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2024 סוכנויות הדירוג הבינלאומיות "מודי'ס" ו-S&P-הורידו פעם נוספת את דירוג האשראי של ישראל והוסיפו אופק דירוג שלילי להמשך.

להלן מספר פרמטרים כלכליים בקשר למשק בישראל:

2022	2023	2024	ישראל
1,760	1,868	2,006	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)
6.5%	3.1%	1%	שיעור צמיחה בתמ"ג (ביחס לשנה קודמת)
4.4%	-0.1%	-0.3%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש
5.3%	3%	3.2%	שיעור אינפלציה
60%	61%	68%	חוב/תל"ג
55.25	52.64	53.11	תל"ג לנפש (באלפי דולר ארה"ב)
A1	A2	Baa1	דרוג חוב ממשלתי (Moody's) ⁽¹⁾
3.52	3.60	3.65	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר (לסוף תקופה) ⁽²⁾
3.75	4.01	3.796	שע"ח מטבע מקומי ביחס לאירו (לסוף תקופה) ⁽³⁾

2.3.5 **המצב הכלכלי במדינות פעילות החברה באירופה ומצב שוק הנדל"ן במדינות הפעילות העיקריות של החברה**

2.3.5.1 **כללי**

להלן מידע לגבי מדינות הפעילות העיקריות של קבוצת החברה באירופה:

א. צ'כיה¹

על פי סקירה של ה-European Commission במהלך שנת 2024 התחדשה הצמיחה בכלכלה הצ'כית עם תמ"ג ריאלי חיובי של כ- 1%. התחזית לשנת 2025 הינה לצמיחה בשיעור של 2.4%, וצמיחה של כ- 2.7% בשנת 2026. המניע העיקרי של הצמיחה הינו הצריכה הפרטית, ולאחריה גידול בהשקעות אשר צפוי להמשיך גם בשנים 2025 ו- 2026. גידול זה נובע מהשקעות של קרנות האיחוד האירופי, התאוששות בבנייה למגורים והשקעות זרות ישירות.

האינפלציה בשנת 2024 הסתכמה בכ- 2.7% וצפויה לרדת לשיעור של 2.4% בשנת 2025 ול- 2% בשנת 2026, זאת לאור הקיטון במחירי האנרגיה. שיעורי המע"מ עודכנו מתחילת שנת 2024 מ- 15% (ומ-

¹ הנתונים נלקחו מדוחות שפורסמו באתרי האינטרנט של בנק ישראל ושל הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
² הנתונים נלקחו מדוחות ה-IMF ו-EU.

10% על מוצרים ושירותים שונים) לשיעור אחיד של 12%. הורדת מע"מ על מוצרי מזון, ציוד רפואי וצריכה בסיסית תרמה לירידת מחירים.

שיעור האבטלה נותר קבוע ברמה של 2.6%. הגידול בשכר בשנת 2024 הסתכם בכ- 6.2% וצפוי להגיע ל- 6.5% בשנת 2025.

הגרעון בתקציב ירד במהלך שנת 2024 ל- 2.5% לעומת 3.8% בשנת 2023. הירידה בגירעון נובעת מסיום הסבסוד הממשלתי למחירי האנרגיה, הקטנת הסובסידיות לאנרגיה מתחדשת וירידה נוספת בהוצאות ממשלתיות.

צ'כיה	2022	2023	2024
תוצר מקומי גולמי נומינלי (במיליארדי דולר ארה"ב)	302	343	343
תוצר לנפש (באלפי דולר ארה"ב)	27.9	31.6	31.4
שיעור צמיחה בתמ"ג הריאלי (ביחס לשנה קודמת)	2.8%	-0.1%	1.1%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש	9.1%	6.9%	4.7%
שיעור אינפלציה (סוף תקופה)	15.8%	6.9%	2.5%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך	4.8%	4.01%	4.12%
דרוג חוב ממשלתי (Moody's)	Aa3	Aa3	Aa3
שע"ח מטבע מקומי ביחס לאירו (לסוף תקופה)	24.116	24.724	25.185

ב. רומניה

על פי סקירה כלכלית של האיחוד האירופי, התמ"ג הריאלי ברומניה גדל בשיעור של כ- 1.9% במהלך שנת 2024 לעומת גידול של כ- 2.1% בשנת 2023. הסיבות העיקריות לצמיחה בשנת 2024 הן צריכה פרטית גבוהה שתמכה בביקושים מקומיים ויבוא, לעומתם כאמור הגידול ביצוא נשאר מתון. המשך הגידול בצריכה הפרטית צפוי להביא לגידול של כ- 2% בתמ"ג הריאלי בשנת 2025.

במהלך שנת 2024 היצור התעשייתי, הבניה למגורים, שירותי IT ותחבורה ירדו בשיעור הצמיחה כתוצאה מירידה בביקושים של המדינות השותפות לסחר עם רומניה, כתוצאה מעליית שכר ועליית מחירי האנרגיה. במקביל, המכירות הקמעונאיות צמחו כאשר ההכנסה הריאלית הפנויה גדלה בקצב מהיר.

גידול הדרגתי בביקוש החיצוני ויצוא, צמיחה בצריכה הפרטית וצמיחה בהשקעות פרטיות והשקעות של קרנות האיחוד האירופי, צפויים להביא לגידול ריאלי בתמ"ג לכ- 2% בשנת 2025 וכ- 2.9% בשנת 2026.

בשוק העבודה, שיעור האבטלה בשנת 2024 הסתכם בכ- 5.5% ולא צפוי להשתנות בשנת 2025.

¹ הנתונים נלקחו מדוחות של European commission.

הירידה במחירי האנרגיה והמזון הביאה לירידה באינפלציה משיעור של 6.6% בשנת 2023 לשיעור של 4.2% בשנת 2024, ירידה זו צפויה להמשיך גם לשנת 2025 עם אינפלציה חזויה של 3.9%.

2022	2023	2024	רומניה
299.47	351.07	380.56	תוצר מקומי גולמי נומינלי (במיליארדי דולר ארה"ב)
15.7	18.4	20.1	תוצר לנפש (באלפי דולר ארה"ב)
4.1%	2.1%	1.9%	שיעור צמיחה בתמ"ג הריאלי (ביחס לשנה קודמת)
5.58%	17.16%	9.03%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש
16.4%	6.6%	4.2%	שיעור אינפלציה (סוף תקופה)
8.7%	6.5%	6.9%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
51%	52%	56%	חוב ממשלתי (אחוז מהתמ"ג)
Baa3	Baa3	Baa3	דרוג חוב ממשלתי (Moody's)
4.945	4.975	4.974	שע"ח מטבע מקומי ביחס לאירו (לסוף תקופה)

ג. סרביה

על פי סקירות כלכליות של הלשכה הסטטיסטית של סרביה ושל בנק EBRD, הצמיחה בתמ"ג הריאלי של סרביה לשנת 2024 הסתכמה בכ- 3.9%. התחזית לשנת 2025 ו-2026 הינה לצמיחה של 4% ו-5%, בהתאמה.

על פי הסקירה, הצמיחה בתמ"ג נבעה מגידול בביקושים מקומיים (שחלקם נובע מהשקעות שנעשות בבלגרד, לקראת EXPO 2027). ההשקעות הישירות מחו"ל נותרו גבוהות במהלך שנת 2024 וב- 11 החודשים הראשונים של שנת 2024 הסתכמו בכ- 4.6 מיליארד אירו, גידול של כ- 7.9% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

שיעור האבטלה בסרביה בסוף הרבעון השלישי של שנת 2024 הסתכם בשיעור של 8.1%, כאשר השכר הנומינלי עלה בתקופה זו בשיעור של 14.2% והשכר הריאלי עלה בשיעור של 9.2%.

שיעור האינפלציה המשיך לרדת במהלך שנת 2024 והסתכם ב- 3.9%.

במחצית השנייה של שנת 2024 הממשלה הסרבית הרחיבה את המדיניות הפיסקלית ע"י הגדלת פנסיות, העלאת שכר המינימום, העלאת השכר הציבורי ומתן סובסידיות לחקלאות.

בחודש אוקטובר 2024 הועלה הדירוג של סרביה ע"י S&P מדירוג BB+ לדירוג BBB- עם תחזית יציבה. חברות הדירוג מודיס ופיץ עדכנו גם הן את הדירוג של סרביה במהלך שנת 2024, והממשלה הסרבית

¹ הנתונים נלקחו מדוחות של European commission.

מצפה להעלאה נוספת של הדירוג במהלך שנת 2025. תחזית זו נתמכת בתוכנית של קרן המטבע הבינלאומית.

2022	2023	2024	סרביה
63.6	75.2	82.6	תוצר מקומי גולמי נומינלי (במיליארדי דולר ארה"ב)
9.5	11.4	12.5	תוצר לנפש (באלפי דולר ארה"ב)
2.5%	2.5%	3.9%	שיעור צמיחה בתמ"ג הריאלי (ביחס לשנה קודמת)
5.2%	4.5%	4.1%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש
15.1%	7.6%	3.9%	שיעור אינפלציה (סוף תקופה)
2.5%	2.5%	4.0%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך
53.5%	48.9%	48.6%	חוב ממשלתי (אחוז מהתמ"ג)
Ba2	Ba2	Ba2	דרוג חוב ממשלתי (Moody's)
117.54	117	117.253	שע"ח מטבע מקומי ביחס לאירו (לסוף תקופה)

ד. פולין

על פי סקירה כלכלית של האיחוד האירופי, הכלכלה הפולנית צמחה בשיעור של כ- 3% בשנת 2024 בהשוואה ל- 0.2% בלבד בשנת 2023. עיקר הצמיחה נבעה מצריכה פרטית אשר נתמכה בעליית שכר והגדלת ההוצאה הממשלתית בתמיכה במשקי בית. בשנת 2025 הצפי לגידול בתמ"ג הריאלי עומד על שיעור של כ- 3.6%, כאשר הצריכה הפרטית תמשיך להיות מנוע הצמיחה העיקרי. בשנת 2026 הצמיחה בתמ"ג הריאלי צפויה לעמוד על 3.1% לאור הצפי למיתון בצריכה הפרטית והממשלתית

שיעור האבטלה עלה במקצת בשנת 2024 והסתכם בכ- 2.9%. הצפי לשנת 2025 הינו לשיעור אבטלה של כ- 2.8%, כאשר נראה כי שהותם של אזרחי אוקראינה הגרים בפולין תורמים באופן חיובי לשוק העבודה במדינה.

הצמיחה בשכר הנומינלי צפויה להגיע לשיעור של 11.4% בשנת 2024, אך תקטן לצמיחה של 5.9% בשנת 2025 ו- 5.5% בשנת 2026.

¹ הנתונים נלקחו מדוחות של European commission.

פולין	2022	2023	2024
תוצר מקומי גולמי נומינלי (במיליארדי דולר ארה"ב)	689.9	811.7	862.9
תוצר לנפש (באלפי דולר ארה"ב)	18.7	22.1	23.6
שיעור צמיחה בתמ"ג הריאלי (ביחס לשנה קודמת)	5.6%	0.2%	3.0%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש	14.0%	10.1%	6.7%
שיעור אינפלציה (סוף תקופה)	16.6%	6.2%	5.1%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך	6.85%	5.22%	5.87%
חוב ממשלתי (אחוז מהתמ"ג)	49%	50%	56%
דרוג חוב ממשלתי (Moody's)	A2	A2	A2
שע"ח מטבע מקומי ביחס לאירו (לסוף תקופה)	4.6808	4.3395	4.275

לפרטים נוספים בדבר השפעת הגידול באינפלציה ועליית הריבית במדינות הפעילות באירופה, ראו סעיף 1.7.3 לעיל.

2.3.6 שינויים בחקיקה ובתקינה חשבונאית

לפירוט ביחס לתקנים חשבונאיים חדשים ראו ביאורים 2 ו-3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024, הנכללים בדוח תקופתי זה.

2.3.7 תנודות בשערי מטבע זר

הדוחות הכספיים של החברות מקבוצת החברה בחו"ל נערכים במטבעות זרים. לגבי שיעור השינוי בשערי החליפין של המטבעות הזרים ולגבי השפעת השינויים בשערי החליפין של מטבע חוץ, ראו ביאור 2 כד. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024, הנכללים בדוח תקופתי זה.

2.3.8 שינוי במדד המחירים לצרכן

לגבי שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן ראו ביאור 2 כד. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024, הנכללים בדוח תקופתי זה. לשינוי מדד המחירים לצרכן בארץ השפעה על הוצאות המימון של החברה (בגין אשראי שצמוד למדד המחירים לצרכן), וכן על ההכנסות מדמי שכירות הצמודים ברובם, למדד המחירים לצרכן. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 2.3.3 לעיל.

3

חלק שלישי

תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

החברה פעילה בתחום הנדל"ן המניב מאז היווסדה בשנת 1971. לקבוצת החברה נכסים המשמשים למסחר, למשרדים ולמגורים בארץ ובחו"ל. בנוסף, לקבוצת החברה נכסים בבניה, קרקעות וזכויות בניה שטרם נוצלו.

להלן מובא תיאור מפורט של עסקי החברה. התיאור מובא בנפרד לגבי כל אחד מתחומי הפעילות של החברה (נכסים מניבים בישראל ונכסים מניבים באירופה¹). תיאור כאמור שנוגע לפעילות החברה בכללותה יובא בחלק הרביעי שלהלן.

המידע בפרק זה מתואר ברמת הקבוצה, ולכן בכל מקום בו כתוב "החברה" הכוונה גם לחברה באמצעות תאגידים המוחזקים על ידה.

3.1 תחום הנכסים המניבים בישראל

בתחום פעילות זה החברה מתמקדת ברכישה, בייזום, הקמה (לרבות על דרך של השבחה), השכרה ותפעול של מבנים בישראל, בעיקר בייעוד למשרדים ומסחר וכן דיור להשכרה. בגדר האמור, לחברה נכסי מקרקעין² בישראל המוחזקים ומפותחים על ידה במישרין, וכן החזקות בתאגידים המחזיקים בעצמם ו/או באמצעות חברות בת, נכסי מקרקעין, ועוסקות כאמור בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של נכסי מקרקעין.

3.1.1 מידע כללי על תחום הפעילות³

3.1.1.1 מבנה ענף הנדל"ן המניב בישראל והשינויים המהותיים שחלו בבסיס הפעילות העסקית בשלוש שנים האחרונות

ענף הנדל"ן המניב בישראל כולל את תחום הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק, ההשכרה והתפעול של נכסים בישראל המיועדים להשכרה, בעיקר בייעוד למשרדים, חניונים, ודירות להשכרה.

לפרטים בדבר שינויים שחלו במצב המשק הישראלי ובהתאם, במצב שוק הנדל"ן המניב בישראל, ראו סעיף 2.3.4 לעיל.

3.1.1.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על ענף הנדל"ן המניב בישראל

לפרטים בדבר מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על ענף הנדל"ן המניב בישראל ראו סעיף 3.1.9 להלן.

¹ יצוין, כי תחום זה מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה גם בפילוח לפי מדינות עיקריות בתחום הפעילות. לפרטים בדבר עדכון שם תחום הפעילות ראו הערת שוליים 1 לסעיף 1.1.7.2 לעיל.

² זכויות הקבוצה בנכסים (בין שנרשמו ובין שטרם נרשמו) הינן זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות קנייניות או חוזיות או אחרות, לפי העניין.

³ סעיף זה כולל מידע שהינו צופה פני עתיד ומבוסס על הערכות החברה את מצב השוק והגורמים המשפיעים עליו, וזאת, בין היתר, בהתבסס על ניתוחים כלכליים ובחינת השינויים בענף הנדל"ן בשנים עברו.

3.1.1.3 מצב המשק הישראלי ומצב שוק הנדל"ן המניב בישראל¹

במחצית השנייה של שנת 2024 מחירי השכירות באזורי העסקים המרכזיים של תל אביב חוו ירידות מתונות וזאת בהמשך למגמת הירידה שנצפתה במחצית הראשונה של שנת 2024. הגורם העיקרי לירידות הוא עודף היצע שהביא לקיטון ממחירי שכירות ממוצעים של 114 ש"ח למ"ר לחודש לסך של 106 ש"ח למ"ר לחודש. הירידה בתעשיית ההייטק הישראלית שהחלה בשנת 2022 השפיעה באופן מתמשך על כלכלת הנדל"ן המסחרי של ישראל. התשואות על הנדל"ן המניב בתחום המשרדים שהגיעו לשפל של 5.5% בשנת 2019 עלו מאז ל- 7.1% בשנת 2024.

באזורי התעסוקה במרכז הארץ, לאחר ירידה משמעותית בדמי השכירות הממוצעים משנת 2023 ועד למחצית הראשונה של 2024, דמי השכירות התייצבו. בעוד שבהוד השרון וברעננה חלה ירידה של כ- 3% בשיעור דמי השכירות הממוצעים, ביתר הערים במרכז נרשמה ירידה זניחה עד כדי ללא שינוי.

מערך הרכבת הקלה מתוכנן להקים 3 קווים באורך 90 ק"מ עם 139 תחנות, שיחברו 14 ערים. חדשנות הרכבת הקלה מבטיחה תחבורה נוחה אמינה וירוקה לליבת העסקים במרכז הארץ וכתוצאה מכך ככל שהפרויקט יתקדם הצפי הוא לעליית מחירים למבני משרדים הנמצאים במרחק הליכה מתחנת הרכבת.

גורמי הצלחה קריטיים בענף הנדל"ן המניב

א. כללי - להערכת הנהלת החברה, הגורמים הקריטיים בענף הנדל"ן המניב הינם: ידע וניסיון באיתור וניצול הזדמנויות עסקיות, באיתור נכסים, בתכנון, בבניה, בשיווק ובתפעול הנכסים; מיקום הנכסים ודרכי הגישה אליהם; וכן איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון.

ב. להלן יפורטו הגורמים העיקריים המשפיעים, להערכת הנהלת החברה, על הביקוש ושיעור התפוסה של מבני משרדים ועל דיור להשכרה, בישראל, כדלקמן:

מבני משרדים - מיקום הנכס; דרכי גישה לתחבורה (לרבות תחבורה ציבורית); חניה בבניין בו ממוקם הנכס או חניונים בסביבה; איכות הנכס; גובה דמי השכירות; גובה דמי האחזקה; גובה המיסוי העירוני; שירותים אזוריים בקרבת הנכס; סביבה עסקית (כולל מידת התחרות באזור לסוג מבנה) וכיו"ב.

דיור להשכרה - מיקום הנכס; דרכי גישה לתחבורה (לרבות תחבורה ציבורית); איכות התכנון והבניה של הדירות למגורים; גובה דמי השכירות; גובה דמי האחזקה; שירותים אזוריים בקרבת הנכס; פעילות שיווק, וכיו"ב.

3.1.1.4 מחסומי כניסה ויציאה

בתחום פעילות זה לא קיימים חסמי כניסה ויציאה פורמאליים. עם זאת, נוכח אופיו המיוחד של תחום פעילות זה יש צורך באיתנות פיננסית ובנגישות למקורות מימון. היציאה מהתחום אינה גמישה לאור העובדה, כי מימוש השקעות יכול להמשך זמן ממושך מאחר ויכולת מימוש הנכסים הינה, בין היתר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי והתכנוני, מצב השוק ונכונות הגורם המממן להעמיד מימון מחדש.

¹ סקירה של אינטר ישראל (Cushman & Wakefield) - <https://www.cw-inter-israel.com/market-research?lang=he>

- 3.1.1.5 מבנה התחרות בענף הנדל"ן המניב
 להערכת הנהלת החברה, ענף הנדל"ן המניב הוא ענף תחרותי המתאפיין בריבוי שחקנים. בסמוך למרבית נכסי החברה בישראל קיימים נכסים דומים המתחרים בנכסי הקבוצה.
- 3.1.1.6 האזורים הגיאוגרפיים וסוגי הנכסים המניבים בהם מתבצעת הפעילות בתחום
 סוגי הנכסים של החברה הינם נכסים מניבים להשכרה (בנייני משרדים וחנויות), וכן דירות להשכרה. החברה בחרה להציג את מלוא הפעילות שלה בישראל בשנת 2024 כאזור עיקרי יחיד – "תל אביב והסביבה" הכולל את נכסי החברה בערים הבאות: מגדל משרדים בתל אביב (חלקה של החברה בו – 50%), מגדל משרדים בבני ברק, פארק המדע בנס ציונה (חלקה של החברה בפארק – 60%), פארק משרדים בהוד השרון (חלקה של החברה בפארק – 50%), דיור להשכרה בהרצליה (חלקה של החברה – 50%), דיור להשכרה בשוהם (חלקה של החברה – 50%), בניין משרדים ביהוד (חלקה של החברה – 40%), חניון בתל אביב.
- 3.1.1.7 מדיניות מימוש נכסים
 החברה בוחנת, מעת לעת, הזדמנויות עסקיות למימוש נכסים על בסיס שיעור הרווחיות ותזרים.
- 3.1.2 מוצרים ושירותים
- 3.1.2.1 מוצרי החברה בתחום פעילות זה הינם בעיקר שטחי משרדים, דירות להשכרה ומסחר המיועדים להשכרה בישראל.
- 3.1.2.2 לחברה נכסי מקרקעין המוחזקים ומפותחים על ידה במישרין, וכן החזקות בתאגידים המחזיקים ועוסקים בעצמם ו/או באמצעות חברות בת, בפיתוח ותפעול של נכסי מקרקעין (לעיל ולהלן): "קבוצת החברה" או "הקבוצה".
- 3.1.2.3 ההסכמים לרכישת הקרקעות (בין אם קרקעות בנויות ובין אם לאו) המיועדות, כולן או חלקן, להשכרה, כוללים על פי רוב את התנאים המהותיים (כולם או חלקם), כדלקמן:
- א. הקבוצה משלמת את תמורת הממכר (בכפוף לתנאים מתלים, אם נקבעו), באחת או יותר מהדרכים הבאות (לרבות שילוב בין הדרכים):
- (1) עסקת מזומן - התמורה הינה בהתאם למחיר הנקוב בהסכם הרכישה ו/או על פי המנגנון לקביעת המחיר הקבוע בהסכם הרכישה.
- (2) עסקת קומבינציה - המתווה השגור בעסקאות קומבינציה הינו רכישת חלק בלתי מסוים מהמקרקעין בתמורה למתן שירותי בניה בפרויקט הרלוונטי, על ידי הקבוצה.
- ב. במקרים בהם יש לקבוצה שותפים במקרקעין (בין מכוח רכישה משותפת של המקרקעין ובין מכוח רכישה של חלק מהזכויות במקרקעין) פועלת הקבוצה, בדרך כלל, במסגרת עסקה משותפת או שותפות או חברה משותפת, וזאת לצורך הסדרת מערכת היחסים בין הצדדים, לרבות:
- (1) ניהול העסקה באמצעות דירקטוריון או ועדת היגוי המורכבת מנציגי הצדדים, ואשר החלטות בה מתקבלות בהתאם למנגנון שנקבע;
- (2) הוראות בדבר איסור או הגבלת אפשרות המחאת ו/או העברת ו/או שעבוד הזכויות על ידי הצדדים ו/או מתן זכות סירוב ראשונה;

- (3) הוראות בדבר אחריות הצדדים למימון הפרויקט וסנקציות בגין הפרת ההסכמים וכו';
- (4) הוראות בדבר בחירת הקבלן המבצע, או כל קבלן ו/או צד שלישי המעורב בהליכי התכנון והביצוע של הפרויקט;
- (5) הוראות בדבר הטלת מטלות על אחד השותפים או בדבר מתן שירותים של אחד השותפים לטובת הפרויקט, ולעיתים הוראות בדבר תשלום דמי ניהול בגין שירותים אלה;
- (6) הוראות בדבר העמדת בטוחות מצד מי מבין השותפים לטובת תאגיד פיננסי מממן אחר.
- ג. לצורך מימון הפרויקט משעבדת לעיתים הקבוצה את חלקה בפרויקט הרלוונטי לגורם המממן, ובכלל זאת את זכותה לקבלת דמי שכירות ויתר תקבולי הפרויקט וזכויות הקבוצה, ולעיתים מתקשרת הקבוצה בהסכמי ליווי בנקאיים.
- ד. במקרים של אי עמידה ביעדים, רשאי הגוף המממן להתערב בניהול הפרויקט עד כדי תפיסתו בפועל ו/או העמדת האשראי לפירעון מיידי. סך ההון העצמי הנדרש במסגרת הסכמי ליווי כאמור נע על פי רוב בשיעורים של כ- 20% עד כ- 40% מסך העלויות הצפויות של הפרויקט. לעיתים ניתנים בטוחות נוספים להבטחת עמידה ביעדי התקציב ויעדים נוספים.
- ה. עם השלמת הפרויקט מוחלפת, בדרך כלל, מסגרת האשראי בהלוואה לזמן ארוך (3 עד 22 שנים). בהסכמי ליווי בחו"ל, בדרך כלל, האשראי ניתן ללא זכות חזרה ללווה ("נון ריקורס") (לפרטים בקשר עם פעילות הנכסים המניבים באירופה ראו סעיף 3.2 להלן).
- ו. תמהיל שוכרים - על מנת לשמור על תמהיל נכון של השטחים המושכרים, נוהגת הקבוצה, בין השאר, להתקשר בהסכמי שכירות עם שוכרים המהווים "עוגנים" ו- "מושכי קהל" בשטחי המשרדים כגון חברות הייטק בינלאומיות מוכרות. דמי השכירות הנגבים משוכרי המשרדים ה"עוגנים" כאמור נמוכים לרוב מדמי השכירות הנגבים מיתר שוכרי המשרדים (כלומר אלו שאינם "עוגנים"), ותקופות השכירות של שוכרי ה"עוגנים" הינן, בדרך כלל, ארוכות יותר.

3.1.2.4 מרכזי דיור להשכרה

- (1) במהלך חודש מאי 2014 זכו החברה ואפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "**אפריקה מגורים**") במכרז אשר פורסם על ידי מדינת ישראל, החשב הכללי במשרד האוצר ביחד עם משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל, לרכישת קרקע בהרצליה להקמת 230 דירות מגורים להשכרה למשך תקופה של 20 שנה. בהמשך לכך, במהלך חודש יולי 2014 רכשה החברה את חלקה בקרקע בהרצליה ממקורותיה העצמאיים, בתמורה לסך של כ-42 מיליון ש"ח. ליום 31.12.2024 שיעור התפוסה בפרויקט הינו 100%.
- (2) במהלך חודש ינואר 2018 זכו החברה ואפריקה מגורים במכרז לחכירה של מקרקעין בשוהם להקמת 234 דירות מגורים להשכרה. בהתאם לתנאי ההצעה, החברות רכשו את הקרקע (בחלקים שווים ביניהן) תמורת סך של כ- 65 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 42 מיליון ש"ח) אשר מושכרות בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים. במהלך חודש מרץ 2022 הושלמה הקמת הפרויקט וליום 31.12.2024 שיעור התפוסה בפרויקט הינו 100%.

- 3.1.2.5 בנוסף, הקבוצה בונה חלק מהנכסים המניבים שבבעלותה בשיטת B.O.T (Build Operate Transfer) ו/או P.F.I. (Private Finance Initiative). בשיטות אלו - היזם (שהינו גוף פרטי) מקבל ממזמין הפרויקט (בד"כ המדינה או גופים מעין ציבוריים), זיכיון להפעלת הנכס וכן את הזכות לגבות תשלום בגין הפעלת אותו נכס

לתקופה מוגבלת, בתמורה לבניית הנכס על ידי בעל הזיכיון והחזרתו לבעלות המזמין ו/או מי מטעמו, בתום תקופת ההקמה, התפעול והתחזוקה, כאשר הפרויקט ממומן לרוב בחלקו על ידי מימון בנקאי או מוסדי בשיטת Limited Recourse.

הוראות המופיעות לרוב בהסכמים ביחס לפרויקטים מהסוג הנ"ל, ברוב המקרים נוגעות לעניינים כדלקמן: (א) מהות הזיכיון ומתן הבלעדיות לבעל הזיכיון להפעלת הפרויקט; (ב) תקופת הזיכיון והוראות בדבר הארכת תקופת הזיכיון, ככל שישנה אפשרות להארכה; (ג) אופן הקמת הפרויקט על חשבוננו ובאחריותו של בעל הזיכיון; (ד) התחייבויות וזכויות בעל הזיכיון; (ה) התחייבויות וזכויות המזמין, לרבות התחייבות לרף הכנסה מינימאלי לבעל הזיכיון; (ו) אופן הפעלת הפרויקט; (ז) הוראות בדבר כיסוי ביטוחי של בעל הזיכיון; (ח) הוראות בדבר אופן סיום חוזה הזיכיון בגין הפרה של בעל הזיכיון.

הקבוצה הפעילה ומפעילה, במתכונת פעילות זו, מספר פרויקטים כדלקמן:

א. פרויקט חניון הברזל

החברה זכתה במכרז לתכנון, הקמה, הפעלה ומסירה בשיטת DBOT של חניון ציבורי תת קרקעי בן ארבעה (4) מפלסים, אשר יכלול כחמש מאות וארבעים (540) מקומות חניה ברחוב הברזל בתל אביב - יפו (להלן: "**החניון**") במקרקעין אשר בבעלות עיריית תל אביב - יפו, וכן לביצוע עבודות נוספות בפרויקט.

ביום 27.10.2020 השלימה החברה את הקמתו מחדש ופתיחתו של החניון שקרס ביום 5.9.2016.

בהתאם לתנאי המכרז, תום תקופת החכירה של החניון הינו ביום 18.7.2032 (אלא אם תוארך תקופת החכירה במסגרת ההליך המשפטי אותו מנהלת החברה יחד עם קבלן ההקמה של החניון מול עיריית תל אביב).

ב. פרויקטים להקמה ותפעול לתקופה קצובה של מבני משרדים בירושלים עבור מנהל הדיור הממשלתי

(1) ביום 9.6.2016 נמסרה לחברה הודעה על זכייתה של החברה במכרז למימון (חלקי), תכנון והקמה של מבנה משרדים וכן מבנים ומתקנים נוספים במתחם מבנה המשרדים (להלן, בס"ק זה: "**מבנה המשרדים**" ו- "**המתחם**"), בהתאמה) למשרד המשפטים בירושלים.

המכרז נשוא הפרויקט, כלל את מבנה המשרדים, בהיקף של כ- 35 אלפי מ"ר ושטחים תת קרקעיים בהיקף של כ- 30 אלפי מ"ר. בנוסף, כולל המכרז את ניהולו של המתחם מול מנהל הדיור והמאכלסים אותו וכן תחזוקתו, ובכלל זאת ניקיון, גינון, תחזוקה מונעת, תפעול מערכות וכדומה, לתקופה של 21 שנים ו- 8 חודשים (ובכל מקרה תקופת ההקמה ותקופת התפעול לא תעלנה על 24 שנים ו- 11 חודשים), וזאת החל ממועד השלמת מבנה המשרדים ומסירתו. בהתאם להוראות הסכם ההקמה, בתמורה, החברה תהא זכאית לתשלום שנתי קבוע, אשר ישולם בתשלומים רבעוניים, החל מהרבעון העוקב להשלמת מבנה המשרדים ומסירתו (סכום זה עשוי להשתנות לאור תשלומים בגין עבודות נוספות על ידי המזמינה, וזאת מבלי לקחת בחשבון תוספות נוספות שבגינן הצדדים מנהלים דיונים). סכום זה אינו כולל הכנסות משטחי מסחר, בהיקף של כ- 1,500 מ"ר הכלולים במתחם ואשר החברה רשאית להשכירם. צו התחלת עבודה ניתן בחודש יולי 2016, עבודות ההקמה החלו בחודש דצמבר 2016.

יצוין, כי החברה והמזמינה התקשרו במספר תוספות להסכם ההקמה, לפיהן לתחולת העבודות נוספה, בין היתר, הקמתם של 3 קומות נוספות, הקמת חניון נוסף (בן 5 קומות וכ- 640 מקומות חניה בשטח כולל של כ- 21.5 אלפי מ"ר) וכן הקמת גשר צפוני, הגדלת החניון התת קרקעי בכ- 7 אלפי מ"ר, והכל בתמורה נוספת בסך כולל של כ- 230 מיליון ש"ח בגין הקמת השטחים הנוספים כאמור, וכנגד תשלום נוסף בגין תחזוקת השטחים הנוספים, בהתאם למנגנון הקיים בהסכם ההקמה.

במהלך חודש נובמבר 2023 התקבלה תעודת השלמה זמנית הכוללת תנאים ומטלות להשלמה לפרויקט בתוקף מיום 15.9.2023, ובהתאם החברה החלה לקבל את התשלומים הרבעוניים מהמזמינה. במהלך שנת 2024 התקבל טופס 4 למבנה לצורך אכלוסו על ידי המדינה.

(2) ביום 4.8.2016 נמסרה לחברה הודעה בדבר זכייתה של החברה במכרז למימון חלקי, תכנון, הקמה ותחזוקה של מבנה משרדים ממשלתי ושטחי מסחר בקריה המחוזית בירושלים (להלן בס"ק זה: "**מבנה המשרדים**" ו- "**המתחם**"), בהתאמה, במסגרת השתתפותה של החברה (באמצעות חברה בשליטתה ובבעלותה המלאות) במכרז של מדינת ישראל (להלן: "**המכרז**" ו- "**הפרויקט**"), בהתאמה).

המכרז נשוא הפרויקט, כולל את הקמת מבנה המשרדים, בהיקף של כ- 53 אלפי מ"ר שטחים עיליים וחניון תת קרקעי בעל 416 מקומות חניה ושטחים תת קרקעיים נוספים בהיקף של כ- 4 אלפי מ"ר. בנוסף, כולל המכרז את ניהולו של המתחם מול מנהל הדיור והמאכלסים אותו וכן תחזוקתו, ובכלל זאת ניקיון, גינון, תחזוקה מונעת, תפעול מערכות וכדומה, לתקופה של 21 שנים ו- 6 חודשים (ובכל מקרה תקופת ההקמה ותקופת התפעול לא תעלנה על 24 שנים ו- 11 חודשים), וזאת החל ממועד השלמת מבנה המשרדים ומסירתו. בהתאם להוראות הסכם ההקמה, בתמורה, החברה תהא זכאית לתשלום שנתי קבוע לאורך תקופת התפעול, צמוד למדד ובתוספת מע"מ כדין, אשר ישולם בתשלומים רבעוניים, החל מהרבעון העוקב להשלמת מבנה המשרדים ומסירתו בנוסף, החברה תהיה זכאית לקבל החזר מלא בגין שירותים שונים אשר תעמיד במסגרת המכרז (בתנאים של cost+), וכן קיבלה מענק הקמה בסך של 25 מיליון ש"ח (צמוד למדד מחירי תשומה בבניה למסחר ומשרדים ובתוספת מע"מ כדין).

יצוין, כי החברה והמזמינה התקשרו בתוספת להסכם ההקמה, לפיה לתחולת העבודות תיווסף, בין היתר, הקמתם של 3 קומות נוספות לכל אחד ממבני המשרדים, והוספת 14 מקומות חניה, והכל בתמורה נוספת בסך כולל של כ- 64 מיליון ש"ח בגין הקמת השטחים הנוספים כאמור, וכנגד תשלום נוסף בגין תחזוקת השטחים הנוספים, בהתאם למנגנון הקיים בהסכם ההקמה. עוד יצוין, כי לתאריך הדוח החברה והמזמינה מנהלת דיונים בקשר עם שינויים בתחולת העבודות שהתבקשו על ידי המזמינה וכן בקשר עם התמורה בגין השינויים כאמור והארכת תקופת הביצוע.

צו התחלת עבודה ניתן בחודש ינואר 2017, עבודות ההקמה החלו בחודש ספטמבר 2017.

ג. להלן יובאו מספר נתונים נוספים בקשר עם הפרויקטים המפורטים לעיל:

מיקום	משרד המשפטים	קריה מחוזית
קרית הממשלה, ירושלים	מתחם הכניסה לעיר, ירושלים	
שיעור החזקת החברה בנכס	100%	100%
שטח להשכרה (במ"ר) (GLA) ⁽¹⁾	36,400	55,872
עלות הפרויקט ⁽¹⁾	כ- 611 מיליון ש"ח	כ- 659 מיליון ש"ח
עלות הפרויקט בניכוי המענק ⁽¹⁾	כ- 268 מיליון ש"ח	כ- 631 מיליון ש"ח
צפי השלמה	התקבלה תעודת השלמה זמנית ברבעון 3, שנת 2023 (תעודת גמר לאכלוס במרץ 2024) שנת 2025 ⁽³⁾	
תקופת הפעלה	החברה תתפעל את הפרויקט לתקופה של כ-22 שנה לאחר ההקמה	החברה תתפעל את הפרויקט לתקופה של כ-22 שנה לאחר ההקמה

- (1) נתונים על בסיס חלק החברה בפרויקט ומבלי לקחת בחשבון את השינויים בתכנון הפרויקטים.
- (2) המידע בדבר מועד סיום הקמת הפרויקט, הינו מידע צופה פני עתיד אשר עלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, לאור קצב הקמת הפרויקט והערכות החברה להשלמתו, הפרות חוזיות, דרישות רגולטוריות וכדומה.
- (3) מועד ההשלמה הצפוי עודכן בשים לב לשינויים בתכנון הפרויקט כפי שנתבקשו ע"י המזמינה ולדחייה באישור התב"ע הרלוונטית.

3.1.2.6 להלן מידע בדבר הנכסים המניבים של הקבוצה בישראל:

מובהר בזה, כי המידע בטבלאות בסעיף 3.1.2.5 זה להלן המתייחס לעצם הקמת הפרויקטים שטרם הוחל בבנייתם, תוכניות שטרם אושרו, העלות הנוספת המשוערת לפרויקט, ומועד ההשלמה המתוכנן מהווה מידע צופה פני עתיד. הנתונים בטבלאות מבוססים בין היתר, על ההנחות כדלקמן, לפי העניין: (א) הקבוצה תקבל החלטה לעשות שימוש בזכויות בניה שטרם נוצלו; (ב) בהתאם לציפיות הקבוצה, כל בעלי הזכויות הנוספים במקרקעין יצטרפו לפרויקט המתוכנן; (ג) התוכניות ו/או הבקשות שהגישה ו/או תגיש הקבוצה יאושרו ויקבלו תוקף, מבלי שיחול שינוי מהותי בשטחים שניתן יהיה לבנות במקרקעין, בתמהיל השטחים ו/או בתכנון, לעומת הכמות, התמהיל והתכנון שצפתה הקבוצה; (ד) לא יחולו שינויים מהותיים באגרות, בהיטלים ו/או במסים החלים על צדדים לעסקאות מקרקעין; (ה) עלויות הבניה וכן יתר עלויות המכר יהיו בהתאם להערכות הקבוצה. מובהר, כי במקרה בו יחול שינוי מהותי באחד או יותר מהגורמים דלעיל, עשוי לחול שינוי מהותי בשטחים הניתנים לבניה והשכרה ו/או בעלויות ו/או במועדים שהקבוצה צופה.

א. להלן תמצית תוצאות הפעילות של נדל"ן להשקעה בישראל (מצרפי):

(1) להלן תמצית תוצאות הפעילות:

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
156,139	171,749	237,503	סך ההכנסות מהפעילות במאוחד
219,844	50,937	188,366	רווחים משערוך במאוחד
365,158	212,412	418,193	רווחי הפעילות מאוחד
-	161,475	164,517	NOI מנכסים זהים במאוחד
-	161,475	164,517	NOI מנכסים זהים במאוחד (חלק החברה)
145,314	161,475	229,827	סה"כ NOI מאוחד
145,314	161,475	229,827	סה"כ NOI - חלק החברה

* יצוין, כי הנתונים המאוחדים כוללים את חלק החברה בנכסים המוחזקים בשליטה משותפת.

לפרטים בדבר פרמטרים כלכליים באזור הפעילות ראו סעיף 2.3.3 לעיל.

(2) להלן פילוח שטחי הנדל"ן המניב של הקבוצה בישראל, לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2024

וליום 31.12.2023 (במ"ר):

ליום 31.12.2024

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
100%	251,568	25,317	226,251	במאוחד	ת"א והסביבה
100%	251,568	25,317	226,251	חלק החברה	
100%	251,568	25,317	226,251	במאוחד	סה"כ
100%	251,568	25,317	226,251	חלק החברה	
	100%	10%	90%	במאוחד	אחוז מסך השטחים
	100%	10%	90%	חלק החברה	

* לא כולל שטח (במ"ר) של חניון הברזל הכולל 540 חניות.

ליום 31.12.2023

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
100%	202,488	25,317	177,171	במאוחד	ת"א והסביבה
100%	202,488	25,317	177,171	חלק החברה	
100%	202,488	25,317	177,171	במאוחד	סה"כ
100%	202,488	25,317	177,171	חלק החברה	
	100%	13%	87%	במאוחד	אחוז מסך השטחים
	100%	13%	87%	חלק החברה	

(1) לא כולל שטח (במ"ר) של חניון הברזל הכולל 540 חניות.

(3) להלן פילוח שווי הוגן הנדל"ן המניב של הקבוצה בישראל, לפי שימושים, ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023:

ליום 31.12.2024

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
100%	4,555,373	739,800	3,815,573	במאחד	ת"א והסביבה
100%	4,555,373	739,800	3,815,573	חלק החברה	באלפי ש"ח
100%	4,555,373	739,800	3,815,573	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	4,555,373	739,800	3,815,573	חלק החברה	ש"ח
	100%	16%	84%	במאחד	אחוז מסך שווי הנכסים
	100%	16%	84%	חלק החברה	

ליום 31.12.2023

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
100%	2,999,956	683,750	2,316,206	במאחד	ת"א והסביבה
100%	2,999,956	683,750	2,316,206	חלק החברה	באלפי ש"ח
100%	2,999,956	683,750	2,316,206	במאחד	סה"כ באלפי ש"ח
100%	2,999,956	683,750	2,316,206	חלק החברה	ש"ח
	100%	23%	77%	במאחד	אחוז מסך שווי הנכסים
	100%	23%	77%	חלק החברה	

(4) להלן פילוח NOI הנובע מהנדל"ן המניב של הקבוצה בישראל, לפי שימושים לשנים 2023, 2024, ו-2022:

שנת 2024

אחוז מסך של NOI	סה"כ אלפי ש"ח	מגורים להשכרה	משרדים ותעשייה	שימושים	אזור
100%	229,827	19,533	210,294	במאחד	ת"א והסביבה
100%	229,827	19,533	210,294	חלק החברה	באלפי ש"ח
100%	229,827	19,533	210,294	במאחד	סה"כ
100%	229,827	19,533	210,294	חלק החברה	באלפי ש"ח
-	100%	8%	92%	במאחד	אחוז מסך ה- NOI של הנכסים
-	100%	8%	92%	חלק החברה	

שנת 2023

אזור	שימושים	משרדים ותעשייה	מגורים להשכרה	סה"כ אלפי ש"ח	סה"כ אלפי NOI של הנכסים
ת"א והסביבה	במאחד	142,811	18,664	161,475	100%
באלפי ש	חלק החברה	142,811	18,664	161,475	100%
סה"כ	במאחד	142,811	18,664	161,475	100%
באלפי ש"ח	חלק החברה	142,811	18,664	161,475	100%
אחוז מסך ה- NOI של הנכסים	במאחד	88%	12%	100%	-
	חלק החברה	88%	12%	100%	-

שנת 2022

אזור	שימושים	משרדים ותעשייה	מגורים להשכרה	מסחר	סה"כ אלפי ש"ח	אחוז מסך של NOI
ת"א והסביבה	במאחד	131,104	13,597	-	144,701	100%
באלפי ש	חלק החברה	131,104	13,597	-	144,701	100%
אחר	במאחד	313	-	300	613	-
באלפי ש	חלק החברה	313	-	300	613	-
סה"כ	במאחד	131,417	13,597	300	145,314	100%
באלפי ש"ח	חלק החברה	131,417	13,597	300	145,314	100%
אחוז מסך ה- NOI של הנכסים	במאחד	90%	10%	-	100%	-
	חלק החברה	90%	10%	-	100%	-

(5) להלן פילוח רווחי (הפסדי) שערך הנובעים בקשר עם הנדל"ן המניב של הקבוצה בישראל לפי

אזורים ושימושים, לשנים 2022, 2023, ו-2024:

שנת 2024

אזור	שימושים	משרדים ותעשייה	מגורים להשכרה	סה"כ אלפי ש"ח	אחוז מסך רווחי השערך
ת"א והסביבה	במאחד	133,351	55,015	188,366	100%
באלפי ש"ח	חלק החברה	133,351	55,015	188,366	100%
סה"כ	במאחד	133,351	55,015	188,366	100%
באלפי ש"ח	חלק החברה	133,351	55,015	188,366	100%
אחוז מסך רווחי השערך	במאחד	71%	29%	100%	-
	חלק החברה	71%	29%	100%	-

שנת 2023

אזור	שימושים	משרדים ותעשייה	מגורים להשכרה	סה"כ אלפי ש"ח	אחוז מסך רווחי השערך
ת"א והסביבה	במאחד	14,660	36,277	50,937	100%
באלפי ש"ח	חלק החברה	14,660	36,277	50,937	100%
סה"כ	במאחד	14,660	36,277	50,937	100%
באלפי ש"ח	חלק החברה	14,660	36,277	50,937	100%
אחוז מסך רווחי השערך	במאחד	29%	71%	100%	-
השערך	חלק החברה	29%	71%	100%	-

שנת 2022

אזור	שימושים	משרדים ותעשייה	מגורים להשכרה	מסחר	סה"כ אלפי ש"ח	אחוז מסך רווחי השערך
ת"א והסביבה	במאחד	98,968	95,971	-	194,939	89%
באלפי ש"ח	חלק החברה	98,968	95,971	-	194,939	89%
אחר	במאחד	-	-	24,905	24,905	11%
באלפי ש"ח	חלק החברה	-	-	24,905	24,905	11%
סה"כ	במאחד	98,968	95,971	24,905	219,844	100%
באלפי ש"ח	חלק החברה	98,968	95,971	24,905	219,844	100%
אחוז מסך רווחי השערך	במאחד	45%	44%	11%	100%	-
השערך	חלק החברה	45%	44%	11%	100%	-

(6) להלן פילוח דמי שכירות ממוצעים בש"ח לחודש למ"ר, לפי אזורים ושימושים:

שימושים	משרדים ותעשייה				מגורים להשכרה	
	לשנה שנסתיימה ביום					
אזורים	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
ת"א והסביבה	91	70	69	66		
טווח ת"א	60-102	58-89	59-81	59-77		

(1) יצוין, כי הטווח הרחב במחירי השכירות נובע, בין היתר, מהמיקום, מטיב הנכס המושכר ומרמת הגמר של הנכסים השונים הנכללים בטבלה.

(7) פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר בש"ח לחודש לגבי חוזים שנחתמו בתקופת הדיווח, לפי אזורים ושימושים:

שימושים	משרדים ותעשייה				מגורים להשכרה	
	לשנה שנסתיימה ביום					
אזורים	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023
ת"א והסביבה	141	68	76	71		
טווח ת"א והסביבה ⁽¹⁾	54-154	56-108	54-88	59-83		

(1) יצוין, כי הטווח הרחב במחירי השכירות נובע, בין היתר, מהמיקום, מטיב הנכס המושכר ומרמת הגמר של הנכסים השונים הנכללים בטבלה.

(8) להלן פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים:

מגורים להשכרה			משרדים ותעשייה			שימושים אזורים
באחוזים %						
לשנת 2023	לשנת 2024	ליום 31.12.2024	לשנת 2023	לשנת 2024	ליום 31.12.2024	
100	100	100	95	90	88	ת"א והסביבה

(*) יצוין, שיעורי התפוסה לשנת 2023 אינם כוללים את קומות 33-35 במגדל היובל אשר רכישתם הושלמה ביום 31.12.2023.

(9) להלן פילוח מספר הנכסים המניבים של הקבוצה בישראל, לפי אזורים ושימושים:

מגורים להשכרה		משרדים ותעשייה		שימושים אזורים
ליום				
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	
2	2	6	7	ת"א והסביבה

(10) להלן פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל הנובעים מהנדל"ן המניב של הקבוצה בישראל (לפי שווי בסוף השנה), לפי אזורים ושימושים:

מגורים להשכרה		משרדים ותעשייה		שימושים אזורים
לשנה שנסתיימה ביום (באחוזים)				
31.12.2023	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024	
2.7%	2.6%	6.4%	6.4%	ת"א והסביבה

(11) להלן הכנסות צפויות בגין הנדל"ן המניב של הקבוצה בישראל, בגין חוזי שכירות חתומים:

תקופת ההכרה בהכנסה	בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			
	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (מ"ר)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים (באלפי מ"ר)
רבעון 1 שנת 2025	60,348	-	79	12	58,037	-	67	7
רבעון 2 שנת 2025	57,743	-	110	13	56,821	-	92	9
רבעון 3 שנת 2025	53,419	-	39	9	54,086	-	15	5
רבעון 4 שנת 2025	53,115	-	43	11	53,889	-	18	6
שנת 2026	202,108	-	184	24	207,400	-	128	15
שנת 2027	177,718	-	209	37	192,314	-	81	14
שנת 2028	138,310	-	65	22	180,948	-	30	16
שנת 2029 ואילך	263,586	-	30	70	747,793	-	328	127
סה"כ	1,006,346	-	759	198	1,551,288	-	759	198

(12) להלן פירוט בדבר הנכסים המניבים בהקמה (מצרפי) של הקבוצה בישראל, באזור תל אביב והסביבה:

שנה שנסתיימה ביום			פרמטרים	ת"א והסביבה
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024		
1	-	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	פארק המדע קרית ויצמן נס ציונה - מסחרי בניינים נוספים
8	-	17	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
23,292	-	33,352	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת במאוחד (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾	
47,961	-	56,128	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
26,753	-	36,300	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
26,753	-	217,335	סה"כ יתרת תקציב ההקמה המשוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (אלפי ש"ח)	
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (במאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	

(1) הנתונים מוצגים לפי חלק החברה (60%) בבעלות ובעלות הקמת הפרויקט. החברה החלה בהקמת בניין נוסף בפארק ויצמן בשנת 2024. מועד השלמה צפוי, שנת 2027.

(13) להלן נתונים מצרפיים אודות הקרקעות באזור ת"א והסביבה המיועדות לפיתוח נכסים מניבים בישראל, המצויות בבעלות/ בחכירה של החברה (ביחס לחלקה של החברה):¹

שם הנכס	תאריך	קרקע פארק המדע, נס ציונה		סה"כ
		קרקע+זכויות בנייה הוד השרון	50%	
אחוז אחזקה				
הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	31.12.2024	13,075	75,700	88,775
	31.12.2023	65,701	80,550	146,251
סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (אלפי מ"ר)	31.12.2024	5	12	17
	31.12.2023	16	12	28
תעשייה עתירת ידע ומשרדים	31.12.2024	ראו הערה (2)	13	13
	31.12.2023	30	13	43

¹ בלי לקחת בחשבון שטח של כ-13 אלפי דונם באתר רג"מ ביעוד לאחסנה, מלאכה ותעשייה בו מחזיקה חברה בת של החברה (להלן בה"ש ז): "חברת הבת" ו-"השטח הנותר". יצוין כי יתר השטחים בהם החזיקה חברת הבת (כ-150 אלפי דונם) באתר רג"מ הופקעו במהלך שנת 2023 על ידי רכבת ישראל (להלן: "השטח המופקע") וזאת בהתבסס על תוכנית תשתיות לאומית שאושרה בקשר עם המקרקעין. בהתאם, לחברת הבת קמה הזכות לתבוע פיצויים בגין ירידת ערך מקרקעיה (הן בגין השטח המופקע והן בגין השטח הנותר המצוי מחוץ לתחום התכנית אולם נפגע ממנה בעקיפין, בשל שינוי יתרת המגרשים, שינוי דרכי הגישה אליהם, צמצום שטח אזור התעסוקה ועוד). בנוסף, להערכת החברה, חברת הבת זכאית גם לפיצויי הפקעה. לפרטים בדבר האמור ראו ביאור ג8. לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024, הנכללים בדוח תקופתי זה.

² בשנת 2024 החברה החלה בהקמת בניין במגרש בפארק וייצמן (חלק החברה - 60%). לתאריך הדוח בתקופתי, החברה בוחנת אפשרות לקידום הליך לאישור תוספת זכויות בהתאם למדיניות הועדה המקומית והראות תוכנית המתאר של נס ציונה.

(14) להלן מידע בדבר רכישות ומכירות של נכסים מניבים על ידי הקבוצה בישראל, החל מיום 1.1.2022:

מכירת נכסים

שם הנכס	מכירת המרכז המסחרי סיטי סנטר ⁽¹⁾	מכירת קמת"א ⁽²⁾
תאריך מכירה	5.2022	1.2025
תמורה ממימוש (מאוחד) (באלפי ש"ח)	76,000	290,000
שיעור בעלות שנמכר (באחוזים)	100%	50%
שטח שנמכר (מאוחד) (באלפי מ"ר)	10.5	22.8
NOI של הנכס שנמכר (מאוחד) (באלפי ש"ח)	4,100	22,348
רווח שנרשם בגין מימוש הנכס/מניות (מאוחד) (באלפי ש"ח)	24,905	-

רכישת נכסים

שם הנכס	רכישת 50% ממגרש בהוד השרון ⁽³⁾	רכישת 50% מ-3 קומות נוספות במגדל היובל ⁽⁴⁾	רכישת 60% קרקע חדשה בנס ציונה
תאריך הרכישה	28.2.2022	31.12.2023	24.03.2024
אחוז החזקה	50%	50%	60%
עלות הנכס (מאוחד) (באלפי ש"ח)	27,250	93,268	38,460
NOI של הנכס שנרכש (מאוחד) (באלפי ש"ח)	550	-	-
שטח שנרכש (מאוחד) (באלפי מ"ר)	5.6	3	12

(1) ביום 9.5.2022 התקשרה חברה בת בבעלותה המלאה של החברה בהסכם למכירת מלוא זכויותיה של חברת הבת בנכס ה-"סיטי סנטר" בחיפה, בתמורה לסך של כ-76 מיליון ש"ח.

(2) חברה בשליטה משותפת של החברה (חלק החברה 50%) התקשרה בהסכם מכר עם המדינה בחודש ספטמבר 2024 למכירת כ-45,600 מ"ר בבניין מגדל היובל בתל-אביב כנגד תמורה כוללת של כ-580 מיליון ש"ח (לאור הודעת המדינה מיום 2.11.2022 בדבר מימוש האופציה לרכישת המושכר למדינה בשלמות, והחתימה על הסכם המכר בחודש ספטמבר 2024). ביום 1.1.2025 נמסר המושכר בשלמותו למדינה.

(3) לתאריך הדוח, החברה מחזיקה ב-50% בנכס בהוד השרון יחד עם שותף (במושע) המחזיק ביתרת הזכויות בנכס. בין החברה והשותף קיים הסכם שיתוף במסגרתו הוסדר אופן ניהול הנכס על ידי החברה והשותף, הוסכמו מקרים מסוימים שבהם החברה תעמיד הלוואות לטובת השותף בתנאים שנקבעו בהסכם השיתוף, וכן נקבעו מנגנוני שיפוי ודילול, בין היתר, במקרים של הפרה. לאור השלמת עסקת רכישת המגרש כאמור, בין הצדדים נקבע כי הוראות הסכם השיתוף יחולו גם ביחס למגרש זה.

(4) ביום 9.8.2022 החברה והשותפה של החברה בחברת מחצית היובל בע"מ (המחזיקה בזכויות במגדל היובל בת"א למעט שלוש קומות שהוחזקו על ידי תאגיד בנקאי, להלן: "הקומות הנוספות" ו-"התאגיד הבנקאי") התקשרו בהסכם עם התאגיד הבנקאי לרכישת הקומות הנוספות בתמורה לסך של 170 מיליון ש"ח (בחלקים שווים, חלקה של החברה - 85 מיליון ש"ח) (להלן: "התמורה"). ביום 31.12.2023 הושלמה העסקה לאחר ביצוע תשלום מלוא התמורה על ידי החברה והשותפה. לאור האמור לעיל, לתאריך הדוח התקופתי, החברה והשותפה מחזיקות יחדיו, בחלקים שווים ביניהן, בזכויות במגדל היובל, במישורן ובעקיפין.

ב. להלן מידע בדבר נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאד של קבוצת החברה בישראל (אלפי ש"ח) - פרויקט לנדמרק תל אביב⁽¹⁾:

הצגת הנכס:

פירוט ליום 31.12.2024		(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 50%)	
Landmark Tel aviv		שם הנכס	
תל אביב		מיקום הנכס	
12,961		שטח הקרקע	
בהקמה (שלב ב')	מניב (שלב א')		
42,390	101,099	משרדים	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות (מ"ר) ⁽¹⁾
3,927	2,767	מסחרי	
-	1,782	מספר מקומות חנייה	
הפרויקט נמצא בבעלות החברה בשיעור של 50%		מבנה האחזקה בנכס	
50%		חלק החברה האפקטיבי בנכס	
מליסרון בע"מ "להלן" מליסרון" - 50%		שמות השותפים לנכס	
8.9.2015		תאריך רכישת הקרקע	
9.4.2024		תאריך השלמה שלב א'	
חפירה ודיפון - שנת 2017; בניין A - תחילת בנייה - שנת 2019; בניין B - תחילת בנייה - שנת 2023.		תאריך התחלת עבודות הקמה	
חכירה מהוונת במושע		פירוט זכויות משפטיות בנכס	
אין		זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	
זכויות חכירה מהוונות.		מצב רישום זכויות משפטיות	
לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם מסגרת אשראי בקשר עם בניין A בפרויקט, ובדבר התקשרותה של החברה בהסכם להקמת בניין B בפרויקט, ראו סעיף 4.4.17 (ב) להלן. המועד להשלמת הבנייה הקבוע בחוזה החכירה אשר נחתם בין רמ"י לבין החברה ומליסרון בקשר עם הפרויקט, הוא עד לתום 60 חודשים ממועד אישור העסקה. בנוסף, במסגרת המכרז נדרש היזם להשלים מספר מטלות ציבוריות וזאת עד לתום 36 חודשים ממועד אישור העסקה. לתאריך הדוח התקופתי, הועלו טענות מצד רמ"י בקשר עם אי עמידה במועדים כאמור, טענות אשר נדחו על ידי החברה ומליסרון, בין היתר, עקב קיומן של נסיבות אשר השפיעו על קצב התקדמות הבניה, ולא היו בשליטתן. בעקבות האמור, הצדדים מנהלים דיונים בקשר לכך, אולם נכון למועד דוח תקופתי זה, טרם הוסדר העניין. בנסיבות האמור, קיימת חשיפה פוטנציאלית לדרישת פיצויים וכן לתשלומים נוספים בגין הארכת תקופת הבניה.		מקורות מימון להמשך הקמת הנכס	
במהלך חודש נובמבר 2023 החברות השלימו את תשלום היטל ההשבחה בסך של כ- 237 מיליון ש"ח (אשר חלקו מיוחס למלאי יחידות מגורים) בהתבסס על השומה המכרעת שהתקבלה בקשר לתוספת זכויות בניה בפרויקט (בתוכנית המפורטת לפרויקט שנכנסה לתוקף במהלך חודש יולי 2021), זאת לאחר שהחברות הגיעו להסכם פשרה זמני עם עיריית תל אביב וזאת ביחס לתשלום היטל ההשבחה במקביל להגשת עררים הדדיים על השומה המכרעת אשר ידונו בהמשך, וזאת, בין היתר, לצורך הוצאת היתר בנייה מעודכן לפרויקט. יצוין כי ביום 19.11.2023 התקבל היתר בניה בקשר עם ביצועו של שלב ב' וכן בקשר עם שינויים מסוימים בשלב א' בפרויקט.		נושאים מיוחדים	
איחוד יחסי		שיטת הצגה בדוחות הכספיים	
אלקטרה בנייה בע"מ		זהות קבלן מבצע	
כתב כמויות		שיטת התחשבות	

(1) יצוין כי הנתונים המפורטים בטבלה לעיל מתייחסים לפרויקט בכללותו, דהיינו הן ביחס לבניין A בפרויקט שבנייתו הושלמה במהלך שנת 2024 והן ביחס לבניין B בפרויקט המצוי בבניה. לפרטים בדבר בניין B ראו סעיף 3.1.2.5 (ג) להלן. עוד יצוין כי הנתונים המפורטים בטבלאות שבהמשך סעיף קטן זה להלן הינן ביחס לבניין A בלבד.

להלן נתונים עיקריים בקשר לחלק המניב, בניין A^(*):

שנת 2022		שנת 2023		שנת 2024		(נתונים לפי חלק החברה בנכס - 50%)	
-	-	-	-	1,722,500	1,722,500	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	1,722,500	1,722,500	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	113,672	113,672	רווחי (הפסדי) שערור (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	90%	90%	שיעור תפוסה ממוצע (ב-%)	
				פנוי	מושכר	פנוי	מושכר
-	-	-	-	756	2,012	מסחרי	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
-	-	-	-	9,570	91,529	משרדים	
-	-	-	-	10,326	93,540	סה"כ	
-	-	-	-	-	61,619	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	163	דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש (ש"ח)	
-	-	-	-	-	162	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח)	
-	-	-	-	-	63,352	NOI (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	94,332	NOI מותאם (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	5.19%	שיעור תשואה בפועל (ב%)	
-	-	-	-	-	5.48%	שיעור תשואה מותאם (ב%)	
-	-	-	-	-	13	מספר שוכרים לתום שנת דיווח	
-	-	-	-	-	7.7	יחס דמי השכירות לסך הפדיון	

* בניין A הושלם בשנת 2024, בסמוך למועד פרסום הדוח התקופתי, שיעור התפוסה בבניין A עומד על כ- 94%.

(נתונים לפי חלק החברה בנכס - 50%)		באלפי ש"ח
עלות הקמה מקורית	901,999	
עלות נוספת בגין הרחבות	-	
מועד רכישת הקרקע	8.9.2015	

להלן פילוח מבנה הכנסות ועלויות:

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי חלק החברה בנכס - 50%)
(באלפי ש"ח)			
הכנסות			
-	-	61,400	מדמי שכירות - קבועות
-	-	219	מדמי שכירות - משתנות
-	-	9,166	מדמי ניהול
-	-	70,784	סה"כ הכנסות
עלויות			
-	-	(7,432)	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	(7,432)	סה"כ עלויות
-	-	63,352	רווח
-	-	63,352	NOI

להלן פרטים אודות שוכרים עיקריים בנכס:

תיאור הסכם השכירות		התקופה שנתרה (שנים) ליום 31.12.2024		שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%), בשנת 2024	(נתונים לפי חלק החברה בנכס - 50%)
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)				
-	ערבות בנקאית	צמוד מדד	3+3	טכנולוגיית מידע	כן	44%	פייסבוק ישראל
-	ערבות בנקאית	צמוד מדד	5+5	אבטחת מידע	לא	16%	שוכר ב'

להלן נתונים אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בנכס:

לשנה שתסתיים ביום					(נתונים לפי חלק החברה בנכס - 50%)
2029 ואילך	2028	2027	2026	2025	
באלפי ש"ח					
510,443	95,823	95,823	95,823	97,349	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)
510,443	95,823	95,823	95,823	97,349	סה"כ

להלן פרטים בדבר מימון ספציפי שהתקבל בגין הנכס^(*):

הלוואה		מימון ספציפי	
36,000	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב הכספי
957,785	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	(אלפי ש"ח)	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2023	
592,541	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	(אלפי ש"ח)	
992,429		שווי הוגן ליום 31.12.2024 (תום שנת דיווח) (אלפי ש"ח)	
-		שווי הוגן ליום 31.12.2023 (תום שנת דיווח) (אלפי ש"ח)	
31/12/2024		תאריך נטילת ההלוואה	
1,000,000		גובה ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	
6.35%		שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2024	
אחת לרבעון		מועדי פירעון קרן וריבית	
ל.ר		התניות פיננסיות מרכזיות	
לא		ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח	
לא		האם מסוג non-recourse	

להלן שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס^{*}:

הסכום המובטח ע"י השעבוד בתום שנת 2024 באלפי ש"ח	פירוט	סוג
993,785	משכנתא על חלק החברה בבניין והקרקע	דרגה ראשונה
	שעבוד של חשבונות בנק, ותשלומים לקבל וכן על זכויותיה של החברה מכח הסכם החכירה	אחר

* יצוין כי השעבודים המפורטים לעיל מבטיחים הן את מסגרת האשראי בקשר עם בניין A בפרויקט והן את מסגרת הליווי להקמת בניין B בפרויקט. לפרטים נוספים בדבר הסכמי המימון ראו סעיף 4.4.1.7(ב) להלן.

פרטים אודות הערכת השווי של פרויקט לנדמרק תל אביב ופרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכות השווי (*):

2022	2023	2024	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס -50%)	
31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	תאריך התוקף של הערכת השווי	
2,751,000	3,418,000	3,445,000	בניין A	השווי שנקבע במועד הערכת השווי (באלפי ש"ח)
		586,000	בניין B	
רענן דוד ממשרד ברק פרידמן קפלנר שימקיץ ושות'			זהות מעריך השווי	
	כן		האם המעריך בלתי תלוי	
	כן		האם קיים הסכם שיפוי	
גישת החילוץ		בניין A + חניון - היוון הכנסות בניין B - גישת החילוץ	מודל הערכת השווי	
A: 2024 B: 2026	A: 2024 B: 2026	בניין B - שנת 2026	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי	
1,480,000	945,000	649,000	סך השקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ש"ח) (כולל הקצבים)	
19%	13%	בניין B בלבד - 23%	שיעור מרווח יזמי (%)	
6.5% - כ	6.4% - כ	בניין A - כ - 6.4% בניין B - כ - 6.7%	שיעור היוון משוקלל (%)	

* יצוין כי המפורט לעיל בקשר עם הערכות השווי בפרויקט מתייחס הן ביחס לבניין A שהושלם והן ביחס לבניין B המצוי בהקמה.

פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכות השווי (המשך):

2022	2023	2024	
31.12	31.12	31.12	
בניינים A ו- B	בניינים A ו- B	בנין B	בנין A
144,000 כ- 144,000	143,153	42,390	101,099 (משרדים (במ"ר)
6,182	6,182	3,927	2,767 (מסחר (במ"ר)
1,782	1,782	-	1,782 מקומות חנייה
30,700 (כולל הקצבים)	30,200 (כולל הקצבים)	27,750 (כולל הקצבים)	30,200 (כולל הקצבים) (משרדים (במ"ר)
25,700	25,700	25,700	25,700 (מסחר (במ"ר)
213,000	213,000		213,000 מקומות חנייה
150-220	136-160		141-180 טווח מחירי שכ"ד למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש"ח) ⁽²⁾
7	8	9	מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב ⁽²⁾
משרדים: מגדל משרדים תוה"א בהשכרה של כ- 55 אלפי מ"ר. פרויקט ויתניה ברחוב לה גווארדיה, 3 קומות במגדל משרדים הממוקם בסביבה הקרובה. 6 קומות שנמכרו במגדל הארבעה הצפוני. מגדל לוינסטין. מגדל "SKY TOWER" בו קומת משרדים בשטח של 1,234 מ"ר. מסחר: שטחי מסחר במגדל משרדים הממוקם על דרך בגין. מגדל משרדים ברח' יגאל אלון.	משרדים: מגדלי אלון, בני 42 קומות כ"א בהיקף כולל של כ- 100 אלפי מ"ר משרדים. מגדל WE TLV הכולל כ- 14,600 מ"ר משרדים, מגדל משרדים תוה"א 2 & תוה"א 1 בהשכרה. פרויקט ויתניה ברחוב לה גווארדיה בקשר ל- 6 קומות משרדים בשטח של 5,900 מ"ר. 6 קומות שנמכרו במגדל הארבעה הצפוני. מסחר: מתחם "גני שרונה", מגדל משרדים ברח' יגאל אלון בשטח של כ- 3,800 מ"ר.	משרדים: מגדל אלון B, מגדל WE TLV, מגדל משרדים תוה"א 2, מגדל משרדים תוה"א 1, פרויקט ויתניה ברחוב לה גווארדיה. 6 קומות שנמכרו במגדל הארבעה הצפוני, שוכר בהיקף כולל של 22.5 אלפי מ"ר במגדל משרדים הממוקם בצד המזרחי של נתיבי איילון. מסחר: מגדל משרדים ברח' יגאל אלון, שטחי מסחר ב-3 מגדלי משרדים נוספים.	לגבי הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יציגו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח ⁽²⁾

2022 31.12	2023 31.12	2024 31.12	בשווי באלפי ש"ח	ניתוחי רגישות לשווי:
2,484,000	3,137,000	3,715,000	עליה של 0.5%	שיעורי היוון
3,062,000	3,747,000	4,401,000	ירידה של 0.5%	
2,941,000	3,619,000	634,000	עליה של 5%	שינוי בשווי הפרויקט
2,560,000	3,217,000	538,000	ירידה של 5%	כגמור
2,698,000	3,388,000	567,000	עליה של 5%	שינוי ביתרת עלויות
2,804,000	3,448,000	604,000	ירידה של 5%	הקמה להשלמת

(*) בשנת 2024 ניתוחי רגישות לשווי הפרויקט כגמור ויתרת עלויות הקמה להשלמת הפרויקט מוצג רק ביחס לשווי בניין B המצוי בהקמה, ואילו בשנים 2022 ו-2023 מתייחס לכלל הפרויקט (בניינים B+A). ניתוח רגישות לשיעורי היוון מחושב לכלל הפרויקט (בניינים B+A) בשנת 2024 וכן בשנים 2022 ו-2023.

ג. להלן מידע בדבר הנדל"ן להשקעה המהותי של קבוצת החברה בישראל (אלפי ש"ח):

שם הנכס ומאפייניו	תקופה רלוונטית	ערך בספרים בסוף התקופה (מאוחד)	שווי הוגן בסוף התקופה (מאוחד)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (במאוחד)	NOI בפועל בתקופה (במאוחד)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	רווחי שערוך (מאוחד)	שיעור תפוסה ליום 31.12 (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר	מודל ההערכה לפיו פעל מעריך השווי	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
פארק המדע קרית וייצמן, נס ציונה	אזור ת"א והסביבה	1,067,854	1,067,854	66,643	69,451	6.50%	6.50%	31,689	84%	67	גישת היוון ההכנסות	שיעור ההיוון -6% 8%
	מטבע הפעילות ש"ח											
	משרדים שימוש עיקרי	1,009,150	1,009,150	64,264	66,420	6.58%	6.58%	52,741	95%	68	גישת היוון ההכנסות	שיעור ההיוון -6% 8%
	עלות מקורית	464,791										
	חלק החברה *	899,861	899,861	57,688	58,225	6.47%	6.47%	67,567	97%	62	גישת היוון ההכנסות	שיעור ההיוון -6% 8%
	שטח (מ"ר)	93,017										

(1) הנתונים מוצגים לפי חלק החברה (60%) בבעלות על פארק המדע קרית וייצמן בנס ציונה.

זיהוי מעריך השווי - אולפינר דברת, שותפה במשרד שמאי מקרקעין גרינברג אולפינר ושות'. שמאית מקרקעין משנת 1992.

התקופה הרלוונטית	שיעור תשואה על העלות (ב-%)	יחס שווי החוב לנכס (LTV)
2024	15%	-
2023	15%	20%
2022	14%	28%

פארק המדע קרית וייצמן, נס ציונה

ד. להלן מידע בדבר נכס נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד של הקבוצה בישראל - פרויקט לנדמרק תל אביב - בניין B

הצגת הנכס:

לפרטים כללים בקשר עם הנכס, ובכלל זה בניין B בפרויקט, ראו ס"ק (ב) 14 לעיל.

להלן נתונים עיקריים בקשר להקמת בניין B (בשנים 2022 ו-2023, הנ"ל הינו ביחס לפרויקט בכללותו, כלומר בניינים A ו-B בפרויקט):

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי חלק החברה בנכס - 50%)
304,846	304,846	-	עלות רכישה התחלתית (באלפי ש"ח)
256,941	232,515	48,696	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
790,672	1,023,187	264,000	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
1,391,383	1,724,883	293,000	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
232,533	101,511	10,990	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח) בתקופה
A: בניין 2024 B: בניין 2026	A: בניין 2024 B: בניין 2026	B: בניין 2026	מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל תקופה)
1,513,509	1,516,412	502,000	עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)
722,837	493,225	238,000	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) ⁽¹⁾
51%	(2)68%	21%	שיעור השלמה תקציבי (%)

(1) כולל צפי הקצבים להתאמות שוכרים.

(2) שיעור השלמה ביחס לפרויקט בכללותו (דהיינו, בניינים A ו-B). נכון ליום 31.12.2023 שיעור ההשלמה של בניין A עמד על כ- 88%.

להלן פרטים בדבר מימון ספציפי שהתקבל בגין הנכס^(*):

הלוואה		מימון ספציפי	
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2024	יתרות בדוח על המצב הכספי
173,000	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	(אלפי ש"ח)	
87,000	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2023	
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך	(אלפי ש"ח)	
173,000		31.12.2024 (תום שנת דיווח) (אלפי ש"ח)	שווי הוגן ליום
87,000		31.12.2023 (תום שנת דיווח) (אלפי ש"ח)	שווי הוגן ליום
197,000		31.12.2024	מסגרת אשראי שטרם נוצלה ליום
6.7%		⁽¹⁾ 31.12.2024	שיעור ריבית אפקטיבית ליום
	בסוף תקופת ההלוואה		מועדי פירעון קרן וריבית
-			התניות פיננסיות מרכזיות
-			התניות מרכזיות אחרות
לא			ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח
לא			האם מסוג non-recourse

* לפרטים בדבר הסכם הליווי להקמת בניין B ראו סעיף 4.4.1.7(ב) להלן. כמו כן, לפרטים בדבר הבטוחות והמגבלות בקשר עם הסכם הליווי הנ"ל ראו בסעיף 3.1.2.5(ב) לעיל.

להלן טבלה המרכזת, לתאריך דוח תקופתי זה, את ההשקעות של קבוצת החברה בחברות כלולות המחזיקות בנכסים מניבים בישראל (באלפי ש"ח):

סך ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2024	חלק החברה ברווח (הפסד) שנצבר ליום 31.12.2024	חלק החברה ברווח שנת 2022	חלק החברה ברווח שנת 2023	חלק החברה ברווח שנת 2024	הלוואת בעלים ליום 31.12.2024	עלות ההשקעה		שיעור החזקה של החברה ליום 31.12.2024	חברה מוחזקת תיאור הנכס
						בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2024	של החברה ליום 31.12.2024		
274,215	221,358	28,464	18,587	5,659	1,684	51,173	50%	מגדל משרדים בתל אביב	מחצית היובל בע"מ
155,162	142,855	26,178	14,654	31,200	-	12,307	50%	בנייני מגורים להשכרה בשוהם	דיור להשכרה שוהם

3.1.3 לקוחות

3.1.3.1.1 לקבוצה למעלה מ- 750 לקוחות השוכרים ממנה בישראל שטחים בהיקפים שונים (לרבות שוכרים בפרויקטים של דיור להשכרה). לתאריך דוח תקופתי זה, אין לקבוצה שוכר שההכנסה משכירות המושכר על ידו מהווה 10% או יותר מהכנסות הקבוצה.

3.1.3.2 לקוחות הקבוצה בישראל הינם לקוחות פרטיים ותאגידיים עסקיים בעלי מאפיינים שונים ופיזור גדול. כמו כן, עד ליום 31.12.2024 מדינת ישראל, באמצעות החשב הכללי, שכרה ממחצית היובל שהינה כאמור חברה בשליטה משותפת של החברה (חלק החברה 50%) כ- 45,600 מ"ר ו- 550 חניות בבניין מגדל היובל בתל-אביב תמורת כ- 46,996 אלפי ש"ח בשנה. לאור הודעת המדינה מיום 2.11.2022 בדבר מימוש המושכר בשלמות וחתימת הצדדים על הסכם מכר בחודש ספטמבר 2024, ביום 1.1.2025 נמסר המושכר בשלמותו למדינה כנגד תמורה כוללת של כ- 580 מיליון ש"ח.

3.1.4 שיווק והפצה

הקבוצה פועלת בתחום פעילות זה במגוון דרכי שיווק, ובין השאר כמפורט להלן:

3.1.4.1 שיווק באמצעות אנשי שיווק המועסקים על ידי הקבוצה.

3.1.4.2 התקשרות, מעת לעת, עם גופי שיווק עצמאיים וסוכנויות נדל"ן בינלאומיות, שלהם, בדרך כלל, לא ניתנת בלעדיות.

3.1.4.3 פרסום מידע בדבר נכסי הקבוצה בעיתונות הארצית והמקומית ובאתר האינטרנט של החברה.

3.1.5 תחרות

3.1.5.1 שוק הנדל"ן המניב בישראל מתאפיין בתחרות רבה, והקבוצה חשופה בפעילותה לתחרות מצד גורמים רבים העוסקים בייזום, פיתוח, השכרה והשבחה של נדל"ן.

3.1.5.2 בתחום הנכסים המניבים התחרות הינה בעיקר אזורית, בהתאם למיקומו הגיאוגרפי של כל נכס מניב.

3.1.5.3 להלן יפורטו מתחריה העיקריים של הקבוצה ביחס לנכסיה העיקריים בתחום פעילות זה:

א. **פרויקט לנדמרק תל אביב** – הפרויקט מתחה בנכסים דומים המצויים בסביבה הסמוכה לו, כגון עזריאלי טאון, בניין מידטאון, בית פלטינום, מגדל המילניום, עזריאלי שרונה וכיו"ב.

ב. **פארק המדע קרית ויצמן בנס ציונה** - הפארק מתחרה בנכסים דומים הסמוכים לו כגון, פארק תמר וכן פארקים דומים במרכז הארץ.

ג. **מגדלי קונקורד בבני ברק** - לפרויקט זה מתחרים במבנים דומים המצויים באזור המטרופולין של תל אביב, בכלל זה, באזור הסיטי של תל אביב ובאזור רמת גן ובני ברק, בפרט.

ד. **מגדל היובל** - לפרויקט זה מתחרים במבנים דומים המצויים באזור המטרופולין של תל אביב.

¹ יצוין כי עד ליום 1.5.2019 החזיקה החברה ב- 49% מהון המניות המונפק והנפרע של מחצית היובל בע"מ (להלן: "מחצית היובל") המחזיקה במגדל היובל בתל אביב (להלן: "הנכס"). עם זאת, ביום 1.5.2019 הושלמה עסקה הנוגעת לאחזקות במישרין ובעקיפין במחצית היובל ובין החברה, ריט 1 בע"מ (להלן: "ריט 1"), השותפות המחזיקה ביתרת המניות במחצית היובל (להלן: "השותפות"), החברות שהחזיקו (בעקיפין) בשותפות ובעלי המניות בהן (לשעבר) (להלן: "בעלי המניות הקודמים"). בהתאם להסכם הפשרה שנחתם בין הצדדים, ריט 1 שילמה לחברה סכום של כ- 23 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) ואילו החברה ויתרה על טענותיה בנוגע לזכות סירוב או זכות הצטרפות של החברה בקשר עם עסקה שבוצעה בין ריט 1, השותפות

ה. **הוד השרון** – בפרויקט זה מתחרים פארק הייטק הוד השרון, פרויקט milestone (המצוי בהקמה) וכן פרויקטים נוספים, בראש העין (פארק תעשייה אפק) ובצומת קסם (נצבא סיטי).

3.1.5.4 להערכת הקבוצה, היקף פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל אינו משמעותי באופן יחסי לסך שוק הנכסים מניבים בישראל ואין באפשרותה להעריך את חלקה בשוק.

3.1.5.5 דרכי ההתמודדות העיקריות של הקבוצה עם התחרות הינן, כמפורט להלן:

שמירה על רמת תחזוקה וניהול גבוהה לאורך זמן של נכסיה תוך יצירה ושמירה על המוניטין של הקבוצה בתחום זה, העסקת עובדים איכותיים ומנוסים בתחום הנדל"ן המניב, השקעה בשיווק הקבוצה והפרויקטים (זאת, בין השאר, על מנת להדגיש את יתרונות נכסיה בהשוואה לנכסי מתחריה), שמירה על רמת שירות גבוהה ועמידה לאורך זמן בהתחייבויות הקבוצה כלפי השוכרים ובדיקה והערכה מתמדת של גובה דמי השכירות הנגבים מהשוכרים בהשוואה לגובה דמי השכירות הנגבים ממתחריה בפרויקטים דומים.

3.1.5.6 להערכת הקבוצה, הגורמים החיוביים, העיקריים, המשפיעים על מעמדה התחרותי של הקבוצה הינם:

א. **מיקום** - מיקומו המרכזי של פרויקט לנדמרק שהינו נכס מהותי מאד של החברה מקנה לחברה יתרון משמעותי ביחס לפרויקטים אחרים המתחרים בו.

ב. **מוניטין** - המוניטין החיובי מקנה לקבוצה יתרון יחסי. הקבוצה נתפסת בתחום פעילות זה כאמינה, בעלת ניסיון ואיכותית.

ג. **ניסיון** - ניסיון רב שנים בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבנים, מהווה גורם חיובי בעל משמעות רבה ביחס למעמדה התחרותי של הקבוצה.

ד. **הון אנושי** - רמת המקצועיות הגבוהה של עובדי הקבוצה בתחום פעילות זה מאפשרת יתרון יחסי של הקבוצה בפעילותה בשוק תחרותי זה, לרבות בזיהוי ובניצול הזדמנויות בשוק הרלוונטי, בשיווק ובמיצוב הנכסים.

ה. **פריסה ארצית** - יכולת הקבוצה בפיזור (גיאוגרפי) של השקעותיה מאפשר פנייה אל פלחי שוק גדולים תוך התאמת הפרויקטים המוצעים ללקוחות הרלוונטיים.

ו. **חדשנות ובניה ירוקה** - הקבוצה משקיעה מאמצים רבים בהטמעת מערכות ושיטות בניה מהמחדשניות הקיימות בשוק הבינלאומי והישראלי.

3.1.6 **חומרי גלם וספקים**

הקבוצה מקימה באמצעות קבלני משנה את הנכסים השונים. בנוסף, נוהגת הקבוצה לבצע בנכסיה, מעת לעת, עבודות תחזוקה, שיפוצים והתאמות לשוכרים, וזאת מעבר לתפעול השוטף של הנכסים, המתבצע על ידי הקבוצה ו/או חברות ניהול (מתקציב ניהול נפרד המשוך לנכס הרלוונטי). על פי רוב, הקבוצה אינה רוכשת בעצמה חומרי גלם ורכישת חומרים אלו נעשית באמצעות קבלנים המבצעים את עבודות התחזוקה, השיפוצים והבניה.

ובעלי המניות הקודמים. עוד הוסכם, כי אחזקות הצדדים במחצית היובל יהיו שוות (כל אחת מבין החברה והשותפות מחזיקה ב- 50% מהאחזקות במחצית היובל), וכי כל ההחלטות יתקבלו במשותף על ידי שני הצדדים. כמו כן, סוכם כי החברה תמשיך להעניק שירותי ניהול שוטפים לנכס (בדומה לשירותים הניתנים על ידה כיום) למשך תקופה של 6 שנים נוספות. לפרטים בדבר הסכם לרכישה בין החברה וריט 1 לבין בנק מרכזי לרכישת 3 קומות במגדל היובל ראו סעיף 3.1.2.5(א)(14) לעיל.

3.1.7 הון חוזר

הקבוצה נוהגת לגבות את דמי השכירות משוכרי הנכסים שלה מראש, לתקופה שבין חודש לשנה, ומכאן נובע כי אינה נוהגת לתת אשראי לשוכרים במהלך העסקים הרגיל. להבטחת התשלומים המגיעים לקבוצה בגין הסכמי השכירות ו/או הניהול נוהגת הקבוצה לדרוש, במסגרת ההסכמים עם השוכרים, הפקדת בטחונות (כגון ערבויות בנקאיות, ערבויות אישיות, פיקדונות ושטרי חוב). לפרטים נוספים ביחס להון החוזר של החברה, ראו סעיף 4.3 להלן.

3.1.8 מימון

לפרטים בדבר מסגרות אשראי ביחס לפעילות החברה בישראל, ראו סעיף 4.4.17 להלן.

3.1.9 מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה

תחום פעילות זה נשלט בעיקרו על ידי דיני המקרקעין ודיני התכנון והבניה, ההשכרה ורישוי עסקים. חוקי המקרקעין, התכנון והבניה, מיסוי מקרקעין, מקרקעי ישראל ורישוי עסקים (כולל תקנות שהותקנו בגינם) מסדירים את פעילות הקבוצה בכל הנוגע לקבלת היתרי בניה, נושאי מיסוי, בטיחות באתרים בזמן הבניה, אפשרויות ומגבלות ניצול המקרקעין לבניה, אישורי אכלוס במידת הצורך והסדרת ההתקשרויות עם רמ"י בהסכמי פיתוח והסכמי חכירה, במידת הצורך. במהלכו ובסיומו של כל פרויקט, ולעיתים אף מעת לעת לאחר השלמתו, יש לקבל את אישורי הרשויות המוסמכות כגון, אישורים ממכון התקנים, אישור מכבי אש ואישור מרשויות מוסמכות אחרות.

בנוסף, הפעילות בתחום זה מושפעת משיעורי הארנונה המשתנים, מחקיקה בתחום רישוי עסקים, מיסוי המקרקעין והמיסוי העירוני, לרבות מיסוי רכישה, מכירה והיטלי השבחה המוטלים על עסקאות בנכסי מקרקעין.

כמו כן, בכל הנוגע לפרויקטים המשותפים של החברה הכוללים דיור להשכרה, כפופה החברה גם להוראות הרלוונטיות לעניין דיור בהישג יד להשכרה ולחוקי השכירות והשאילה.

3.1.10 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחומי הפעילות של החברה

להלן יובאו עיקרי האסטרטגיה העסקית המעודכנת כפי שגובשה על ידי דירקטוריון החברה:

א. בכוונת החברה להתמקד בפעילות בתחום הנדל"ן המניב, בעיקר בתחום המשרדים ודיור להשכרה, הן באמצעות פיתוח פרויקטים חדשים והן באמצעות רכישת נכסים מניבים (לרבות, בדרך של רכישת נכסים או קרקעות אשר עשויים להתאפיין גם בעירוב שימושים, אך כאשר עיקר השימוש בהם הינו למשרדים או לדיור להשכרה), וזאת מתוך מגמה להגדיל את ה-FFO של החברה.

ב. פעילות החברה תמשיך להתמקד בישראל, ברומניה, בצ'כיה, בסרביה ובפולין (להלן: "מדינות הפעילות").

ג. בכוונת החברה להמשיך ולפעול להרחבת פעילות הדיור להשכרה במדינות הפעילות.

ד. שמירה על יחסי מינוף הולמים, תוך בחינה של: (א) הכנסת שותף עסקי לפעילות המגורים להשכרה באירופה; (ב) אפשרויות למימוש פרויקטים שהגיעו למיצוי הפוטנציאל; (ג) הגדלת הון.

ה. ככלל, בכוונת החברה, להקטין את השתתפותה בפרויקטים במתכונת של BOT, וזאת בכפוף לאיתור הזדמנויות עסקיות ייחודיות בתחום זה (ככל ויעלו כאלה), שיובאו לדיון ובחינה בפני דירקטוריון החברה.

ו. בכל הקשור לפיתוח מקרקעין למגורים באירופה וכן בפיתוח של פרויקטים המיועדים בעיקר למסחר, בכוונת החברה להתבסס הן על הקרקעות הקיימות של החברה והן על הזדמנויות עסקיות לרכישת קרקעות חדשות.

בהתאם לאמור לעיל, בכוונת החברה להמשיך ולפתח את הפעילות היזמית בתחום הנדל"ן המניב ודיוור להשכרה. הדבר יעשה תוך רכישת נכסים, השבחת הנכסים המניבים אשר בבעלות הקבוצה, פיתוח הקרקעות אשר מצויות בבעלות הקבוצה, בחינה, מעת לעת, של רכישת קרקעות או נכסים אחרים לצורכי פיתוח עתידי. המועד להתחלת כל פרויקט יקבע תוך שימת לב להעמדת מימון מתאים ובהתאם לתנאי השוק. במקביל, עוסקת הקבוצה בהשבחת הקרקעות אשר בהן טרם החלה בנייה בפועל, באמצעות השגת האישורים השונים הנדרשים לשם הקמתם.

כמו כן, הקבוצה בוחנת, מעת לעת, ניצול הזדמנויות והצעות עסקיות למימוש נכסים שבבעלותה או חלק מהם.

3.1.11 צפי להתפתחות בשנה הקרובה בישראל

על פי תוכנית העבודה לשנת 2025 כפי שאושרה על ידי דירקטוריון החברה, הקבוצה צפויה להמשיך בהקמת מספר פרויקטים שבנייתם החלה בשנים קודמות, כגון: בניין נוסף בקרית המדע בנס ציונה (כ- 34 אלף מ"ר שטחים להשכרה-חלק החברה 60%), הקמת הבניין השני בפרויקט לנדמרק בתל אביב שכולל משרדים ומגורים למכירה (כ- 51 אלף מטר, חלקה של החברה 50%), הקמת הקריה המחוזית בירושלים, והשלמת העבודות שנותרו בקשר עם מתחם משרד המשפטים בירושלים.

כוונות הקבוצה המפורטות בסעיף 1.8.11 זה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס, בין היתר, על הערכות הקבוצה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית שלה ועל ניסיון העבר שלה. יתכן, כי בפועל ההערכות האמורות לא תתממשנה או שתתממשנה באופן שונה מכפי שצופה הקבוצה, וזאת בשל גורמים חיצוניים שונים, לרבות מצב שוק הנדל"ן בישראל ומצב השווקים הפיננסיים, בישראל ובחו"ל (כאמור בסעיף 1.7.3 לעיל) או בשל התממשותם של אילו מגורמי הסיכון הרלוונטיים של החברה המפורטים בסעיף 1.21 להלן.

3.1.12 גורמי סיכון בתחום הפעילות

חשיפה לענפי ההי-טק והביוטכנולוגיה בישראל - מרכיב ניכר מהכנסות הקבוצה בתחום פעילות זה בשנים האחרונות נבע מלקוחות העוסקים בענף ההיי-טק והביוטכנולוגיה בפארקי התעשייה וכן בפרויקט לנדמרק, וכתוצאה מכך חשופה הקבוצה לפעילות ענף זה. לפרטים בקשר עם גורמי הסיכון של הקבוצה בכללותה, ראו סעיף 1.21 להלן.

3.1.13 ריכוז נתונים ביחס להערכות שווי מהותיות והערכות שווי מהותיות מאד

לפרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות והערכות שווי מהותיות מאד של נכסי נדל"ן להשקעה הנכללים בתחום הפעילות, ראו נספח א' לפרק הסברי הדירקטוריון.

3.2 תחום הנכסים המניבים באירופה¹

3.2.1 מידע כללי על תחום הפעילות

3.2.1.1 פעילותה של החברה בתחום הנכסים המניבים באירופה מבוצעת באמצעות אפי אירופה.

3.2.1.2 בתחום הנכסים המניבים באירופה, פועלת החברה באפיקי פעילות, כדלקמן:

באפיק פעילות זה, מתמקדת הקבוצה ברכישת נכסים, ייזום, הקמה (לרבות על דרך של שיפוץ ו/או השבחה), השכרה ותפעול של מבנים, בעיקר בייעוד למשרדים ודיור להשכרה, באירופה. בגדר האמור, לקבוצה נכסי מקרקעין² באירופה המוחזקים ומפותחים על ידיה במישרין וכן החזקות בחברות המחזיקות בעצמן ו/או באמצעות חברות בת, נכסי מקרקעין, ועוסקות כאמור בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של נכסי מקרקעין.

בנוסף, באפיק פעילות זה, הקבוצה עוסקת בייזום של יתרת פרויקטים המיועדים למגורים באירופה על רקעות שבבעלותה, הקמת המבנים (לרבות על דרך של שיפוץ ו/או השבחה) ומכירת היחידות.

3.2.1.3 סקירה כללית לגבי המדינות בהן פועלת הקבוצה בתחום הפעילות

לסקירה כללית לגבי המדינות העיקריות בהן פועלת הקבוצה בתחום הפעילות ראו סעיף 2.3.5 לעיל.

להלן תואר הפעילות בתחום הנכסים המניבים באירופה³.

3.2.1.4 מידע כללי על תחום הפעילות ביחס לנכסים המניבים באירופה

מידע כללי על ענף הנדל"ן המניב במדינות הפעילות באירופה

ענף הנדל"ן המניב כולל את תחום הייזום, התכנון, ההקמה, השיווק והתפעול של נכסים המיועדים להשכרה, בעיקר בייעוד למשרדים ומסחר וכן דיור להשכרה.

א. צ'כיה- פראג⁴

על פי סקירה של CBRE בשנת 2024 מלאי המשרדים המודרניים הכוללים בפראג הגיע ל-3.96 מיליון מ"ר בסוף שנת 2024. סך שטחי משרדים חדשים שהושלמו בשנת 2024 עמד על כ-73 אלפי מ"ר. בשנת 2025 צפויים השלמתם של כ-25 אלפי מ"ר של שטחי משרדים.

לתום שנת 2024, בפראג ישנם כ-290 אלפי מ"ר שטחי משרדים פנויים, כלומר כ-7.35% שטחים לא מושכרים, עלייה קלה לעומת 7.2% בשנת 2023.

דמי השכירות הממוצעים במשרדים מודרניים במרכז העיר פראג נעים כיום בין 28.5 ל-29.5 אירו למ"ר לחודש, גידול של כ-7.3% לעומת שנת 2023, כאשר בשנת 2025 צפויות עליות מתונות בדמי השכירות.

דמי השכירות הממוצעים באזורים החיצוניים של העיר עומדים על כ-16 אירו למ"ר לחודש.

¹ יצוין, כי תחום זה מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה גם בפילוח לפי מדינות עיקריות בתחום הפעילות. לפרטים נוספים ראו הערת שוליים 1 בסעיף 1.1.7.2 לעיל.

² זכויות הקבוצה בנכסים (בין שנרשמו ובין שטרם נרשמו) הינן זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות חוזיות או אחרות, לפי העניין.

³ התיאור שלהלן כולל מידע שהינו צופה פני עתיד ומבוסס על הערכות הקבוצה את מצב השוק והגורמים המשפיעים עליו, וזאת, בין היתר, בהתבסס על ניתוחים כלכליים ובחינת השינויים בענף הנדל"ן בשנים עברו.

⁴ Czech-Republic-Real-Estate-Market-Outlook-2024.

ברבעון הרביעי של שנת 2024, ההשקעה בשוק המשרדים בפראג הגיעה ליותר מ-135 מיליון אירו, המהווה שיעור של כ-19% מסך היקף ההשקעה בנכסי נדל"ן בצ'כיה. התשואות בשוק המשרדים באזורי הביקוש נותרו יציבות על כ-5.6% ברבעון הרביעי של שנת 2024.

קיימת מגמת עליה בשימוש בחללי עבודה משותפים בפראג, ואלו תופסים כיום כ-120 אלפי מ"ר של שטחי משרדים מודרניים בעיר, המייצגים שיעור של למעלה מ-3% ממלאי המשרדים כאמור.

על פי סקירה של CBRE, שוק המגורים להשכרה בפראג נמצא בצמיחה, עם ביקוש גבוה לדירות במרכז ועם גישה נוחה לתחבורה. הביקוש הגבוה הוא תוצאה של גידול האוכלוסיה בעיר וכן תוצאה של ההעדפה של האוכלוסייה הצעירה את הגמישות של שכירת דירה על פני רכישה.

הביקוש הגבוה להשקעה בשוק הדיור המוסדי להשכרה מגיע ממשקיעים בצ'כיה וממשקיעים זרים, והשיפור המתמיד במצב הסוציאקונומי בפראג עשוי להוות אינדיקציה לכך שהביקוש לדיור להשכרה יגדל בשנים הקרובות.

ב. רומניה - בוקרשטי

על פי סקירה של CBRE, סך מלאי המשרדים המודרניים הסתכם בכ-3.5 מיליון מ"ר בסוף שנת 2024, כאשר נכסים מסוג Class A מהווים כ-70% מתוכם והיתרה נכסים מסוג Class B.

לדברי CBRE, פרויקט המשרדים החדש היחיד בבוקרשט שנחנך בשנת 2024 הינו פרויקט אפי לופט של החברה מעל קניון אפי קוטרוצ'ו.

היצע המשרדים החדש הצפוי לשנת 2025 עומד על כ-14 אלפי מ"ר בלבד, ובשנת 2026, עם שני פרויקטים חדשים בלבד בהיקף כולל של כ-50 אלפי מ"ר.

סך השטחים שהושכרו בשנת 2024 הסתכם לכ-383 אלפי מ"ר (55% מתוכם בגין חידוש תקופות שכירות), נתון המבטא ירידה של 19% בהשוואה לשנת השיא 2023.

בסוף שנת 2024, שיעור שטח המשרדים הלא מושכרים בבוקרשט ירד ל-12.1%. שיעור השטח הלא מושכר במשרדים Class A הוא כ-11%, בעוד שבמשרדים Class B שיעור השטח הלא מושכר מוערך בכ-14.6%.

בשנת 2024, דמי השכירות הממוצעים למשרדים עלו בשיעור של 2.4%.

סך שטחי המסחר המודרניים ברומניה מסתכם בכ-4.62 מיליון מ"ר, המבטאים כ-243 מ"ר על כל 1,000 תושבים, נתון נמוך בהשוואה למדינות מרכז ומזרח אירופה. במהלך שנת 2024 נוספו שטחי מסחר חדשים בהיקף כולל של כ-180 אלפי מ"ר, ירידה של כ-15% לעומת שנת 2023, אולם זו עדיין הייתה אחת השנים החזקות בעשור האחרון מבחינת גידול בשוק המסחר.

ג. סרביה - בלגרד¹

על פי סקירה של חברת CBS, במהלך שנת 2024 המשיך הגידול בשטחי המשרדים בבלגרד, סרביה, ובמהלך שנת 2024 נוספו שטחי משרדים חדשים בהיקף של כ-74 אלפי מ"ר.

סך היצע המשרדים הסתכם בסוף שנת 2024 בכ-1.4 מיליון מ"ר כאשר משרדים מסוג CLASS A מהווים כ-57% והיתרה מהווים משרדים מסוג CLASS B. במהלך שנת 2025 צפויה השלמה של שטחי משרדים בסך כולל של כ-80 אלף מ"ר מתוך כ-97 אלפי מ"ר שטחי משרדים המצויים בבנייה.

התשואה בשוק המשרדים הסתכמה בסוף שנת 2024 בשיעור ממוצע של 8% - 8.5% לעומת 8.75% - 8.25% בשנת 2023.

ההיצע המוגבל יחסית של משרדים והביקוש היציב הביאו לכך ששיעור שטחי המשרדים הלא מושכרים ירד במהלך שנת 2024 והסתכם בכ-5.54% לעומת כ-7.25% בסוף שנת 2023.

סך השטחים שהושכרו במהלך שנת 2024 הסתכם בכ-197 אלפי מ"ר, ולמרות ירידה בשיעור של כ-15% בהשוואה לשנת 2023, נתון זה גבוה מהמוצע השנתי של שטחים שהושכרו ב-5 השנים האחרונות.

מחירי השכירות הממוצעים עלו במהלך שנת 2024 בעיקר במשרדים מסוג CLASS A במרכז העיר והסתכמו בסוף שנת 2024 בכ-18 אירו למ"ר לחודש. מחירי השכירות למשרדים מסוג CLASS B, עמדו על בין 11.5 לבין 14 אירו למ"ר לחודש.

ד. פולין²

על פי סקירה של חברת CUSHMAN, בשנת 2024 חלה עליה זניחה של 1% לעומת שנת 2023 בהיקף שטחי משרדים חדשים (בערים הגדולות) שנוספו בפולין (כ-228 אלפי מ"ר שטחי משרדים חדשים).

סך שטחי המשרדים בערים המרכזיות בפולין הסתכם בכ-13.1 מיליון מ"ר בסוף שנת 2024.

בשנים האחרונות ניכרת ירידה ניכרת בגידול בשטחי משרדים חדשים וזאת כתוצאה מעלייה ניכרת בעלויות הבנייה ושוק השכרות חלש יותר מהתקופה שלפני הקורונה.

על פי הסקירה, בכל אחת מהשנים 2025 - 2026 צפוי גידול של כ-190 אלפי מ"ר של משרדים חדשים. סך השטחים שהושכרו בשנת 2024 בוורשה עמד על כ-740 אלפי מ"ר, ירידה של 1% בלבד לעומת שנת 2023. בסוף שנת 2024 שיעור שטחי המשרדים הלא מושכרים בפולין עמד על כ-14.3%, עלייה זניחה של כ-0.2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד. שיעור שטחי המשרדים הלא מושכרים בוורשה עמד על כ-10.6% בסוף שנת 2024.

דמי השכירות הממוצעים באזורי הביקוש בוורשה הסתכמו בכ-22-26 אירו למ"ר לחודש במרכז ובכ-13.5 - 16.5 אירו למ"ר לחודש באזורים אחרים. בערים מרכזיות אחרות דמי השכירות הממוצעים הסתכמו בכ-12.5-17 אירו למ"ר לחודש.

התשואה בשוק המשרדים בוורשה עמדה על כ-5.75% - 6.25% בשנת 2024. שיעורי ההיוון צפויים לרדת במהלך שנת 2025 עם התייצבות השוק ועלייה בהתעניינות המשקיעים.

¹ .CBRE Prague office market Q4 2024

² .Cushman & Wakefiled Office Q4 2024

ה. פולין – דיור להשכרה¹

על פי סקירה של CBRE לחודש ספטמבר 2024, משקיעים מוסדיים בפולין החזיקו בכ- 22.5 אלפי יחידות דיור להשכרה, עם תוכניות להשקעה לבניית כ- 30 אלפי יחידות דיור להשכרה נוספות.

משקיעים מוסדיים נכנסו לשוק הדיור הפולני בהיקף הרחב ביותר מאז שנת 2019, תוך שיתוף פעולה עם יזמים שונים.

בשנת 2024 הושלמו כ- 7 אלפי יחידות דיור להשכרה ובשנתיים הקרובות צפויה השלמתן של כ- 15 אלפי יחידות דיור להשכרה נוספות.

ורשה מהווה את שוק הדיור להשכרה המשמעותי ביותר בפולין עם כ- 9 אלפי יחידות דיור להשכרה קיימות ותוכניות להקמת כ- 9 אלפי יחידות דיור להשכרה נוספות.

בוורוצלב קיימות כ- 4.7 אלפי יחידות דיור להשכרה ומספר זה עשוי להכפיל את עצמו.

במהלך שנת 2024 מחירי הקניה של דירות בפולין המשיכו לעלות בעוד מחירי השכירות נותרו יציבים. לדברי CBRE, במידה והממשלה הפולנית לא תצא בתוכניות חדשות לסיוע ברכישת דירות, קיימת סבירה גבוהה כי פולנים רבים יעדיפו לשכור דירה מאשר לרכוש אותה.

3.2.1.5 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילווצים מיוחדים החלים על ענף הנדל"ן המניב באירופה

בדומה לפעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל (ראו סעיף 3.1 לעיל), תחום פעילות זה נשלט בעיקרו על ידי דיני המקרקעין ודיני תכנון ובניה. לפרטים ראו סעיף 3.1.9 לעיל.

לחקיקה בתחום מיסוי המקרקעין והמיסוי העירוני השפעה על תחום פעילות זה, ובכלל זה, למיסוי רכישה, מכירה והיטלי השבחה המוטלים על עסקאות בנכסי נדל"ן.

בנוסף, למיטב ידיעת החברה, בתחום פעילות זה, בנוסף לחוקים ולתקנים המעגנים את אופי הבניה, טיב הבניה והפיקוח הנדרש על הביצוע, ישנם תקנים ספציפיים המתייחסים לשימור מבנים. בנוסף, בתחום פעילות זה, לחקיקה בתחום מיסוי המקרקעין והמיסוי העירוני השפעה על פעילות הקבוצה, ובכלל זה, ישנה השפעה למיסוי רכישה, מכירה והיטלי השבחה המוטלים על עסקאות בנכסי מקרקעין. כמו כן, פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה כפופה לדיני הגנת הצרכן ולחוקים שונים בקשר עם השכרת דירות.

3.2.1.6 גורמי הצלחה קריטיים

להערכת הנהלת החברה, הגורמים הקריטיים בענף פיתוח הנכסים המניבים באירופה הינם: ידע וניסיון באיתור וניצול הזדמנויות עסקיות, באיתור פרויקטים, בתכנון, בבניה ובשיווק הפרויקטים, מיקום הנכסים ודרכי הגישה אליהם.

3.2.1.7 מוצרים ושירותים

א. כללי

לפרטים נוספים בקשר עם מאפייני המוצרים והשירותים של החברה בפעילות הנכסים המניבים בישראל אשר הינה בעלת מאפיינים דומים לפעילות הנכסים המניבים של החברה באירופה, ראו סעיף 3.1.2 לעיל. בנוסף, יצוין כדלקמן:

(1) האזורים הגיאוגרפיים וסוגי הנכסים המניבים בהם מתבצעת הפעילות בתחום

החברה פעילה בתחום הנכסים המניבים בתחום השכרה והתפעול של מבנים בייעוד למסחר, משרדים תעשייה, דיור להשכרה בצ'כיה, רומניה, סרביה, פולין ובלגריה (לפי העניין).

(2) מדיניות מימוש נכסים

החברה בוחנת הזדמנויות עסקיות למימוש נכסים על בסיס שיעור רווחיות ותזרים.

(3) רכישת נכסים החל מיום 1.1.2022¹

שם הנכס	מבנה המשמש למסחר וקרקע למשרדים	קרקע לדירות להשכרה, AFI Home, Lazurowa, בוורשה, פולין	קרקעות לדירות להשכרה, AFI Home, Stalowa, בוורשה, פולין	קרקע למשרדים ולדירות להשכרה, Home, Towarowa, 22, בוורשה, פולין	בניין מגורים להשכרה AFI Home, Długa, בוורוצלב, פולין	מבנה המיועד למשרדים Central, Tower, בבוקרשט, רומניה	קרקע לדירות להשכרה, AFI Home, Kolejowa, בוורוצלב, פולין
תאריך הרכישה	13/05/2022	02/12/2022	10/10/2022 ו-31/7/2023	08/06/2022	05/01/2023	19/08/2024	12/12/2024
אחוז החזקה עלות הנכס	100%	100%	100%	70%	100%	100%	100%
(מאוחד) אלפי ש"ח	62,505	68,389	20,258	360,686 (1)	124,426	112,139	43,969
NOI של הנכס שנרכש (מאוחד) אלפי ש"ח	4,177	-	-	-	-	-	-
שטח שנרכש (מאוחד) באלפי מ"ר	78.2 ⁽²⁾	24.2 ⁽²⁾	1.8	44.8 ⁽²⁾	10.5	26 ⁽²⁾	5.4

(1) ליום 31.12.2024 שולמו כ- 378.1 מיליון ש"ח בהתאם להסכם הרכישה. עלות הנכס הסופית צפויה להיות מתואמת בגין שינויים בשטחים הנרכשים שייקבעו בהתאם לתב"ע הסופית בפרויקט.

(2) שטח המקרקעין שנרכש במלואו.

¹ ביום 10.2.2019 אפי אירופה התקשרה במכתב כוונות לא מחייב עם חברת פלאזה סנטרס (להלן: "מכתב הכוונות") לרכישת מלוא אחזקותיה של חברה בת הולנדית בבעלותה המלאה של פלאזה סנטרס (להלן: "המוכרת") (75%) בחברה זרה רומנית (להלן: "החברה הרומנית"), המחזיקה בפרויקט מקרקעין (במסגרת הסכם חכירה, להלן: "הסכם ה-PPP") בבוקרשט רומניה, המיועד להקמת יחידות מגורים, שטחי משרדים, מסחר ומלון בהיקף כולל של כ- 220 אלפי מ"ר (להלן: "הפרויקט"), וזאת בתמורה לסך מקסימלי של 60 מיליון אירו, ובכפוף להתקיימותם של מספר תנאים מתלים. למיטב ידיעת החברה, לתאריך הדוח, יתרת האחזקות בחברה הרומנית מוחזקת על ידי חברה ממשלתית רומנית (15%) ועל ידי משקיע פרטי (10%). ביום 16.6.2019 עדכנה החברה, כי אפי אירופה וחברת פלאזה סנטרס הסכימו להאריך את התקופה לחתימה על הסכם מקדמי בקשר עם רכישת מלוא אחזקותיה של חברה בת הולנדית בבעלותה המלאה של פלאזה סנטרס בחברה זרה רומנית (כ- 75% מהזכויות בחברה הרומנית), המחזיקה בפרויקט מקרקעין (במסגרת הסכם חכירה) בבוקרשט רומניה, עד ליום 5.7.2019 (להלן: "ההסכם המקדמי"). בהתאם, ביום 3.7.2019 התקשרו הצדדים בהסכם המקדמי. יצוין, כי במסגרת ההסכם המקדמי הסכימו הצדדים, בין היתר, על מספר שינויים ביחס למכתב הכוונות. עוד יצוין כי ביום 5.9.2019 העבירה אפי אירופה למוכרת את סכום הפיקדון בסך של 200 אלפי אירו (פיקדון אשר יושב לאפי אירופה במקרים מסוימים) וזאת בהתאם להסכם המקדמי, וכי לתאריך הדוח התקופתי, התקופה לחתימת הסכם מחייב הוארכה עד ליום 31.12.2025. המידע המפורט לעיל, בדוחות הכספים ובדוחות המיידים, בדבר התקשרותה של החברה בהסכם המחייב הינו מידע צופה פני עתיד אשר אין וודאות בהתקיימותו, בין היתר, בשל אי הגעה להסכמה על הוראות ההסכם המחייב ו/או בשל אי התקיימותם של איזה מהתנאים המתלים השונים שנקבעו בין הצדדים, לרבות בכל הנוגע לקבלת האישורים הנדרשים מטעם הרשויות המקומיות.

ב. הבהרות בקשר לטבלאות שבסעיף 3.2.1.7 להלן:

מובהר בזה, כי המידע בטבלאות שלהלן המתייחס לעצם הקמת הפרויקטים שטרם הוחל בבנייתם, תוכניות שטרם אושרו, העלות הנוספת המשוערת לפרויקט, ומועד השלמה המתוכנן מהווה מידע צופה פני עתיד. הנתונים בטבלאות מבוססים, בין היתר, על ההנחות, כדלקמן: (א) הקבוצה תקבל החלטה לעשות שימוש בזכויות בניה שטרם נוצלו; (ב) בהתאם לציפיות הקבוצה, כל בעלי הזכויות הנוספים במקרקעין יצטרפו לפרויקט המתוכנן; (ג) התוכניות ו/או הבקשות שהגישה ו/או תגיש הקבוצה יאושרו ויקבלו תוקף, מבלי שיחול שינוי מהותי בשטחים שניתן יהיה לבנות במקרקעין, בתמהיל השטחים ו/או בתכנון, לעומת הכמות, התמהיל והתכנון שצפתה הקבוצה; (ד) לא יחולו שינויים מהותיים באגרות, בהיטלים ו/או במיסים החלים על צדדים לעסקאות מקרקעין; (ה) עלויות הבניה וכן יתר עלויות המכר יהיו בהתאם להערכות הקבוצה. מובהר, כי במקרה בו יחול שינוי מהותי באחד או יותר מהגורמים דלעיל, עשוי לחול שינוי מהותי בשטחים הניתנים לבניה והשכרה ו/או בעלויות ו/או במועדים שהקבוצה צופה.

ג. הערכת שווי של הנכסים באמצעות הערכות שווי חיצוניות

ככלל, מדיניות החברה היא להיעזר בהערכות שווי חיצוניות מידי שנה לקראת הכנת הדוחות הכספיים. בהתאם, שווים של נכסי הנדל"ן להשקעה ונכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה מבוסס על הערכות שווי אלו. בהתאם למדיניות הקבוצה באשר לעדכון הערכות השווי במהלך הרבעונים, בוחנת החברה מידי רבעון את השינויים והעדכונים בפרמטרים השונים בגין כל הנכסים ומידת השפעה של שינויים אלו על שווים של הנכסים. בהתאם למיפוי זה מתקבלת החלטה לגבי אלו נכסים קיימת אפשרות סבירה לשינוי מהותי בהערכת השווי ביחס להערכה קודמת ובגינם נערכת הערכת שווי מעודכנת מלאה. לגבי מלאי מקרקעין ומלאי בנינים למכירה, בוחנת החברה מידי רבעון האם נתגלו סימני אזהרה שבעטיים עלול שווי נכסים אלו לרדת אל מתחת לערכם בספרי החברה ובמקרה הצורך, נערכת הערכת שווי מעודכנת מלאה.

3.2.1.8 להלן תמצית תוצאות הפעילות של נדל"ן להשקעה באירופה (מצרפי):

(1) מידע בדבר האזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת הקבוצה באירופה

בהתאם למדיניות אפי אירופה, החלוקה לאזורים גיאוגרפיים של הנכסים באירופה נקבעת בהתאם לחלוקה למדינות השונות בהן נמצאים הנכסים.

(2) להלן תמצית התוצאות מפעילות הנדל"ן להשקעה של הקבוצה באירופה (באלפי ש"ח⁽¹⁾):

תמצית התוצאות ליום 31 בדצמבר			פרמטר
2022	2023	2024	
507,622	678,799	802,629	סך ההכנסות מהפעילות במאוחד
83,323	(98,914)	234,272	רווחים (הפסדים) משערוך במאוחד
571,612	562,093	1,015,577	רווחי הפעילות מאוחד
-	639,647	691,674	NOI מנכסים זהים במאוחד ⁽²⁾
-	636,815	688,635	NOI מנכסים זהים במאוחד - חלק חברה ⁽²⁾
488,289	661,007	781,304	סה"כ NOI מאוחד
486,131	657,775	776,917	סה"כ NOI - חלק החברה

(1) חושב לפי שע"ח ממוצע לשנה.

(2) הנתונים מוצגים על בסיס שנתי.

לפרטים בדבר פרמטרים כלכליים באזורי הפעילות ראו סעיף 2.3.4 לעיל.

(3) להלן נתונים אודות פילוח שטחי נדל"ן מניב - לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023 (במ"ר):

לשנת 2024:

אזור	שימושים	משרדים	להשכרה	מסחר	סה"כ	אחוז מסך השטחים
(1) צ'כיה	במאוחד	123,079	46,907	-	169,986	16%
	חלק החברה	123,079	46,907	-	169,986	16%
(2) רומניה	במאוחד	272,819	-	199,792	472,611	43%
	חלק החברה	272,601	-	198,548	471,149	44%
(3) סרביה	במאוחד	225,316	13,846	16,950	256,112	24%
	חלק החברה	222,562	13,293	16,272	252,126	23%
בולגריה	במאוחד	44,066	-	-	44,066	4%
	חלק החברה	44,066	-	-	44,066	4%
(4) פולין	במאוחד	68,286	75,536	-	143,822	13%
	חלק החברה	68,286	75,536	-	143,822	13%
סה"כ	במאוחד	733,566	136,290	216,742	1,086,597	100%
	חלק החברה	730,594	135,736	214,820	1,081,150	100%
אחוז מסך השטחים	במאוחד	68%	13%	20%	100%	100%
	חלק החברה	68%	13%	20%	100%	100%

(1) בשנת 2024 נוסף בניין דירות להשכרה אפי הום קולבנובה FG שהושלם.

(2) בשנת 2024 נוסף בניין משרדים אפי לופט שהושלם.

(3) בשנת 2024 נוסף בניין דירות להשכרה סקילין הום שהושלם.

(4) בשנת 2024 נוספו בנייני דירות להשכרה בפרויקטים: אפי הום דלוגה; אפי הום שווצדקה; אפי הום סקילין; קולבנובה 2; ו- אפי הום ציווסקיגו שהושלמו.

לשנת 2023:

אזור	שימושים	משרדים	להשכרה	מסחר	סה"כ	אחוז מסך השטחים
(1) צ'כיה	במאוחד	122,667	30,613	-	153,280	16%
	חלק החברה	122,667	30,613	-	153,280	16%
(2) רומניה	במאוחד	256,637	-	199,393	456,030	46%
	חלק החברה	256,637	-	198,154	454,791	46%
(3) סרביה	במאוחד	224,772	-	16,950	241,722	24%
	חלק החברה	222,043	-	16,272	238,315	24%
בולגריה	במאוחד	44,066	-	-	44,066	4%
	חלק החברה	44,066	-	-	44,066	4%
(4) פולין	במאוחד	73,227	28,445	-	101,672	10%
	חלק החברה	73,227	28,445	-	101,672	10%
סה"כ	במאוחד	721,369	59,058	216,343	996,770	100%
	חלק החברה	718,640	59,058	214,426	992,124	100%
אחוז מסך השטחים	במאוחד	72%	6%	22%	100%	100%
	חלק החברה	72%	6%	22%	100%	100%

(1) בשנת 2023 נוספו בנייני דירות להשכרה אפי הום קרלין ואפי הום קולבנובה DE שהושלמו.

(2) בשנת 2023 נוספו מרכז מסחרי אראד שהושלם.

(3) בשנת 2023 נוספו בניין משרדים נוסף באירפורט סיטי בלגרד, בניין משרדים בפרויקט סקילין בלגרד וכן משרדים בפרויקט זמאי שהושלמו.

(4) בשנת 2023 נוספו בנייני דירות להשכרה אפי הום דיוור, אפי הום יורופסקי ואפי הום מטרו פארק שהושלמו.

(4) להלן נתונים אודות פילוח שווי נדל"ן מניב - לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023:

ליום 31.12.2024:

אזור	שימושים	משרדים	דיור להשכרה	מסחר	סה"כ (אלפי ש"ח)	אחוז מסך שווי הנכסים
צכיה	במאוחד	346,047	200,856	-	2,076,263	18%
באלפי אירו	חלק החברה	346,047	200,856	-	2,076,263	18%
רומניה	במאוחד	598,662	-	869,351	5,573,165	49%
באלפי אירו	חלק החברה	598,241	-	860,957	5,539,701	49%
סרביה	במאוחד	485,317	57,000	14,000	2,112,001	18%
באלפי אירו	חלק החברה	479,556	54,720	13,440	2,079,348	18%
בולגריה	במאוחד	26,092	-	-	99,056	1%
באלפי אירו	חלק החברה	26,092	-	-	99,056	1%
פולין	במאוחד	149,369	267,529	-	1,582,713	14%
באלפי אירו	חלק החברה	149,369	267,529	-	1,582,713	14%
סה"כ	במאוחד	6,095,071	1,994,572	3,353,553	11,443,197	100%
באלפי ש"ח	חלק החברה	6,071,602	1,985,916	3,319,561	11,377,079	100%
אחוז מסך	במאוחד	53%	17%	29%	100%	
שווי הנכסים	חלק החברה	53%	17%	29%	100%	

ליום 31.12.2023:

אזור	שימושים	משרדים	דיור להשכרה	מסחר	סה"כ (אלפי ש"ח)	אחוז מסך שווי הנכסים
צכיה	במאוחד	357,137	133,989	-	1,970,203	19%
באלפי אירו	חלק החברה	357,137	133,989	-	1,970,203	19%
רומניה	במאוחד	558,181	-	812,611	5,499,069	52%
באלפי אירו	חלק החברה	558,181	-	804,883	5,468,067	52%
סרביה	במאוחד	471,618	-	13,700	1,946,902	18%
באלפי אירו	חלק החברה	466,189	-	13,152	1,922,923	18%
בולגריה	במאוחד	22,959	-	-	92,102	1%
באלפי אירו	חלק החברה	22,959	-	-	92,102	1%
פולין	במאוחד	162,419	103,222	-	1,065,648	10%
באלפי אירו	חלק החברה	162,419	103,222	-	1,065,648	10%
סה"כ	במאוחד	6,307,499	951,597	3,314,828	10,573,924	100%
באלפי ש"ח	חלק החברה	6,285,717	951,597	3,281,628	10,518,942	100%
אחוז מסך	במאוחד	60%	9%	31%	100%	
שווי הנכסים	חלק החברה	60%	9%	31%	100%	

(5) להלן נתונים אודות פילוח NOI לפי אזורים ושימושים לשנים 2022, 2023 ו-2024:

לשנת 2024

אזור	שימושים	משרדים	דיור להשכרה	מסחר	סה"כ אלפי ש"ח	אחוז מסך של NOI הנכסים
צכיה	במאוחד	19,985	5,891	-	103,558	13%
	חלק החברה	19,985	5,891	-	103,558	13%
רומניה	במאוחד	41,799	-	70,160	448,070	57%
באלפי אירו	חלק החברה	41,799	-	69,472	445,318	57%
סרביה	במאוחד	39,343	45 *	1,116	162,098	21%
באלפי אירו	חלק החברה	38,981	43 *	1,071	160,463	21%
בולגריה	במאוחד	1,883	-	-	7,536	1%
באלפי אירו	חלק החברה	1,883	-	-	7,536	1%
פולין	במאוחד	10,977	4,025	-	60,042	8%
באלפי אירו	חלק החברה	10,977	4,025	-	60,042	8%
סה"כ	במאוחד	456,190	39,864	285,250	781,304	100%
באלפי ש"ח	חלק החברה	454,741	39,857	282,319	776,917	100%
אחוז מסך ה-	במאוחד	58%	5%	37%	100%	-
	חלק החברה	59%	5%	36%	100%	-

(*) פרויקט סקוילין הום נפתח במהלך שנת 2024 וטרם אוכלס במלואו.

לשנת 2023

אזור	שימושים	משרדים	דיור להשכרה ⁽¹⁾	מסחר	סה"כ אלפי ש"ח	אחוז מסך של NOI הנכסים
צכיה	במאוחד	18,065	1,579	-	78,372	12%
באלפי אירו	חלק החברה	18,065	1,579	-	78,372	12%
רומניה	במאוחד	38,920	-	63,554	408,831	62%
באלפי אירו	חלק החברה	38,920	-	62,903	406,232	62%
סרביה	במאוחד	29,507	-	1,028	121,824	18%
באלפי אירו	חלק החברה	29,390	-	987	121,192	18%
בולגריה	במאוחד	1,417	-	-	5,653	1%
באלפי אירו	חלק החברה	1,417	-	-	5,653	1%
פולין	במאוחד	10,560	1,052	-	46,327	7%
באלפי אירו	חלק החברה	10,560	1,052	-	46,327	7%
סה"כ	במאוחד	392,854	10,495	257,658	661,007	100%
באלפי ש"ח	חלק החברה	392,385	10,495	254,895	657,775	100%
אחוז מסך ה-	במאוחד	59%	2%	39%	100%	-
NOI של הנכסים	חלק החברה	59%	2%	39%	100%	-

(1) פרויקטי דיור להשכרה בפולין ובצ'כיה הניבו רק חלק מהשנה שכן הקמתם הושלמה במהלך שנת 2022.

לשנת 2022

אחוז מסך של NOI הנכסים	סה"כ אלפי ש"ח	דיור להשכרה מסחר	משרדים	שימושים	אזור
12%	58,542	-	148	16,407	במאוחד צ'כיה
12%	58,542	-	148	16,407	חלק החברה באלפי אירו
64%	313,390	54,845	-	33,781	במאוחד רומניה
64%	311,346	54,266	-	33,781	חלק החברה באלפי אירו
16%	76,132	645	-	20,885	במאוחד סרביה
16%	76,019	619	-	20,879	חלק החברה באלפי אירו
1%	4,056	-	-	1,147	במאוחד בולגריה
1%	4,056	-	-	1,147	חלק החברה באלפי אירו
7%	36,169	-	347	9,882	במאוחד פולין
7%	36,169	-	347	9,882	חלק החברה באלפי אירו
100%	488,289	196,216	1,750	290,322	במאוחד סה"כ
100%	486,131	194,080	1,750	290,300	חלק החברה באלפי ש"ח
	100%	40%	-	60%	אחוז מסך ה- במאוחד
	100%	40%	-	60%	חלק החברה NOI של הנכסים

(6) להלן נתונים אודות פילוח רווחי והפסדי שערך לפי שימושים ואזורים לשנים 2022, 2023 ו-2024:

לשנת 2024

אחוז מסך רווחי השערך	סה"כ אלפי ש"ח	מסחר	דיור להשכרה	משרדים	שימושים	אזור
-20%	(47,573)	-	7,063	(18,587)	במאוחד צ'כיה	
-21%	(47,573)	-	7,063	(18,587)	חלק החברה באלפי אירו	
88%	207,080	52,975	-	(3,200)	במאוחד רומניה	
89%	204,394	52,328	-	(3,200)	חלק החברה באלפי אירו	
29%	67,085	295	11,769	4,066	במאוחד סרביה	
28%	64,685	283	11,298	3,970	חלק החברה באלפי אירו	
4%	8,911	-	-	2,146	במאוחד בולגריה	
4%	8,911	-	-	2,146	חלק החברה באלפי אירו	
-1%	(1,231)	-	1,113	(1,457)	במאוחד פולין	
-1%	(1,231)	-	1,113	(1,457)	חלק החברה באלפי אירו	
100%	234,272	220,072	83,095	(68,895)	במאוחד סה"כ	
100%	229,185	217,386	81,139	(69,340)	חלק החברה באלפי ש"ח	
	100%	94%	35%	-29%	אחוז מסך רווחי במאוחד	
	100%	95%	35%	-30%	חלק החברה שערך	

לשנת 2023

אזור	שימושים	משרדים	דיור להשכרה	מסחר	סה"כ אלפי ש"ח	אחוז מסך רווחי השערוך
צ'כיה	במאחד	(11,736)	12,495	-	2,497	-3%
באלפי אירו	חלק החברה	(11,736)	12,495	-	2,497	-3%
רומניה	במאחד	(31,191)	-	11,211	(76,849)	78%
באלפי אירו	חלק החברה	(31,191)	-	11,080	(77,386)	78%
סרביה	במאחד	(2,996)	-	(18)	(11,546)	12%
באלפי אירו	חלק החברה	(2,950)	-	(17)	(11,372)	12%
בולגריה	במאחד	1,752	-	-	7,058	-7%
באלפי אירו	חלק החברה	1,752	-	-	7,058	-7%
פולין	במאחד	(8,324)	3,267	-	(20,074)	20%
באלפי אירו	חלק החברה	(8,324)	3,267	-	(20,074)	20%
סה"כ באלפי ש"ח	במאחד	(144,456)	(2,562)	48,105	(98,914)	100%
באלפי ש"ח	חלק החברה	(144,283)	(2,562)	47,568	(99,277)	100%
אחוז מסך רווחי שערוך	במאחד	146%	3%	-49%	100%	100%
	חלק החברה	145%	3%	-48%	100%	

לשנת 2022

אזור	שימושים	משרדים	דיור להשכרה	מסחר	סה"כ אלפי ש"ח	אחוז מסך רווחי השערוך
צ'כיה	במאחד	5,060	2,464	-	25,947	31%
באלפי אירו	חלק החברה	5,060	2,464	-	25,947	31%
רומניה	במאחד	(2,625)	-	14,108	39,034	47%
באלפי אירו	חלק החברה	(2,625)	-	13,927	38,406	47%
סרביה	במאחד	4,620	-	(305)	14,896	18%
באלפי אירו	חלק החברה	4,644	-	(293)	15,026	18%
בולגריה	במאחד	1,667	-	-	5,802	7%
באלפי אירו	חלק החברה	1,667	-	-	5,802	7%
פולין	במאחד	(3,773)	3,127	-	(2,356)	-3%
באלפי אירו	חלק החברה	(3,773)	3,127	-	(2,356)	-3%
סה"כ באלפי ש"ח	במאחד	14,720	19,625	48,977	83,323	100%
באלפי ש"ח	חלק החברה	14,851	19,625	48,349	82,825	100%
אחוז מסך רווחי שערוך	במאחד	18%	24%	58%	100%	100%
	חלק החברה	18%	24%	58%	100%	

(7) להלן נתונים אודות פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר בפועל לפי אזורים ושימושים (באירו):

מסחר	דיור להשכרה		משרדים		שימושים אזורים	
	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
צ'כיה	-	-	18.7	17.6	14.9	15.6
רומניה	27.8	29.6	-	-	14.9	15.2
סרביה	5.8	5.9	-	20.4	15.2	16.0
בולגריה	-	-	-	-	5	5.0
פולין	-	-	18.5	18.5	14.6	15.1

באשר לטבלה דלעיל יצוין, כי הטווח הרחב במחירי השכירות נובע, בין היתר, מהשונות בטיב הנכס המושכר, בגילו וברמת הגמר שלו. בטבלה כאמור פרמטרים דומים נוספים, שאינם באים לידי ביטוי בטבלה זו.

(8) להלן נתוני אודות פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לגבי חוזים שנחתמו בתקופה (באירו):

מסחר	דיור להשכרה			משרדים			שימושים אזורים		
	חוזים שנחתמו בשנה שנסתיימה ביום			חוזים שנחתמו בשנה שנסתיימה ביום					
	31.12.22	31.12.23	31.12.24	31.12.22	31.12.23	31.12.24	31.12.22	31.12.23	31.12.24
צ'כיה	-	-	-	19.3	18.7	17.6	12	12.4	13.5
רומניה	16.5	18.9	24.5	-	-	-	14.3	14.4	13.7
סרביה	-	5.8	-	-	-	20.4	14.7	15.4	14.7
בולגריה	-	-	-	-	-	-	5.3	5.5	6.5
פולין	-	-	-	12.2	18.9	18.5	12.5	12.5	12.9

(9) להלן נתוני אודות פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים:

מסחר	דיור להשכרה			משרדים			שימושים אזורים		
	ליום 31 בדצמבר			ליום 31 בדצמבר					
לשנת 2023	לשנת 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	לשנת 2023	לשנת 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	לשנת 2023	לשנת 2024	ליום 31 בדצמבר 2024	
באחוזים									
-	-	-	47%	71%	89%	91%	94%	95%	צ'כיה
98%	99%	99%	-	-	-	87%	86%	88%	רומניה ⁽¹⁾
100%	100%	100%	-	35%	48%	86%	89%	91%	סרביה ⁽²⁾
-	-	-	-	-	-	66%	84%	86%	בולגריה
-	-	-	48%	45%	50%	92%	91%	92%	פולין

(10) להלן פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים:

מסחר		דיור להשכרה		משרדים		שימושים אזורים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	2023	2024	
-	-	3	4	6	6	צ'כיה ⁽¹⁾
5	5	-	-	7	8	רומניה ⁽²⁾
1	1	-	1	4	4	סרביה ⁽³⁾
-	-	-	-	1	1	בולגריה
-	-	5	8	3	2	פולין
6	6	8	13	21	21	סה"כ

- (1) שלושת בנייני Classic 7 אוחדו לנכס אחד.
 (2) ארבעת בנייני אפי פארק 1-5 אוחדו לנכס אחד. בנייני המשרדים בטימישוארה אוחדו לנכס אחד. שני בנייני אפי טק אוחדו לנכס אחד.
 (3) בנייני המשרדים במתחם איירפורט סיטי מוצגים כנכס אחד. בנייני המשרדים בפרויקט סקויליין מוצגים כנכס אחד.

(11) להלן פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל הנובעים מהנדל"ן המניב של הקבוצה באירופה (לפי שווי בסוף השנה), לפי אזורים ושימושים (באחוזים):

מסחר		דיור להשכרה		משרדים		שימושים אזורים
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	2023	2024	2023	2024	
-	-	1.4% ⁽¹⁾	3.1%	5.1%	5.8%	צ'כיה
7.9%	8.1%	-	-	7.0%	7.3%	רומניה
7.5%	8.0%	-	0.2% ⁽²⁾	6.8%	8.1%	סרביה
-	-	-	-	6.2%	7.2%	בולגריה
-	-	1.3%	2.3% ⁽³⁾	7.3%	7.3%	פולין

- (1) התשואה כוללת שני פרויקטים שהושלמו במהלך שנת 2023 ועדיין לא היו בתפוסה מלאה בסוף שנת 2023.
 (2) התשואה בדיור להשכרה סרביה כוללת פרויקט שהושלם במהלך השנה וטרם אוכלס במלואו.
 (3) התשואה בדיור להשכרה פולין כוללת 3 פרויקטים שנפתחו לקראת תום שנת 2024.

(12) להלן נתונים אודות ההכנסות הצפויות של הקבוצה באירופה בגין חוזי שכירות חתומים⁽¹⁾ (אלפי ש"ח):

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים				בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים				תקופת ההכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח) ⁽²⁾	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן) (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
19.0	317	10,713	187,621	26.6	395	9,329	188,083	רבעון 1 2025
28.5	357	10,875	182,018	38.7	497	9,883	181,041	רבעון 2 2025
20.0	360	10,038	177,764	39.0	729	9,504	173,377	רבעון 3 2025
37.4	308	13,677	171,668	54.4	545	13,414	162,132	רבעון 4 2025
50.4	162.5	34,872	641,671	70.4	188.5	34,534	581,203	שנת 2026
113.2	168	34,916	574,548	135.4	200	34,736	510,252	שנת 2026
128.7	178	35,958	478,961	148.7	193	35,799	401,508	שנת 2027
553.6	1333	38,117	1,697,839	437.5	436	37,231	807,233	שנת 2028 ואילך
950.9	3,184	189,166	4,112,090	950.7	3,184	184,429	3,004,829	סה"כ

(1) תורגם לפי שע"ח סוף תקופה.

(2) ההכנסות ממרכיבים משתנים מבוססים בעיקר על הכנסות פדיון בקניונים בהתאם להכנסות בפועל שהתקבלו במהלך שנת 2024.

(13) להלן נתונים אודות נכסים המניבים בהקמה (אלפי מ"ר ואלפי אירו, לפי העניין):

שנה שנסתיימה ביום			פרמטרים	אזור - רומניה
31.12.22	31.12.23	31.12.24		
16.08	16.08	15.8	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	
2,383	11,431	18,377	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי אירו)	
9,893	19,730	39,910	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	דיוור להשכרה בעיר בוקרשט
20,732	27,339	12,394	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי אירו)	AFI Home North Phase 1
41,464	30,376	12,394	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום תקופה) (אלפי אירו)	
-	-	0%	שיעור השטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (ב-%)	
-	-	0	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי חמישים אחוז או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	

(*) דיוור להשכרה AFI Home (241 יח"ד) - מועד השלמה צפוי, רבעון 4 שנת 2025.

שנה שנסתיימה ביום			פרמטרים	אזור - סרביה
31.12.22	31.12.23	31.12.24		
23.5	23.5	24.9	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	בניין משרדים בבלגרד Airport City East Gate
515	13,150	23,214	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי אירו)	
6837	19,896	45,373	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)	
15869	35,846	17,404	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי אירו)	
52895	39,829	17,404	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום תקופה) (אלפי אירו)	
-	-	13%	שיעור השטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (ב-%)	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי חמישים אחוז או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	

(* בניין משרדים Airport City East Gate - מועד השלמה צפוי רבעון 2 שנת 2025.

שנה שנסתיימה ביום			פרמטרים	אזור - פולין	
31.12.22	31.12.23	31.12.24			
23.4	23.4	24.2	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	דירות להשכרה בוורשה AFI Home Lazurowa	
19,243	3,357	45,867	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי אירו)		
19,264	24,293	70,857	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)		
14,738	43,250	8,788	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי אירו)		
49,126	54,062	8,788	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום תקופה) (אלפי אירו)		
-	-	-	שיעור השטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (ב-%)		
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי חמישים אחוז או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)		
-	22	22.7	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)		משרדים להשכרה בוורשה Towarowa Building B (נתונים לפי חלק החברה - 70%)
-	9,097	-	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי אירו)		
-	30,150	59,135	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)		
-	46,592	34,249	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי אירו)		
-	51,769	34,249	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום תקופה) (אלפי אירו)		
-	-	68%	שיעור השטח הנבנה לגבי נחתמו חוזי שכירות (ב-%)		
-	-	14,893	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי חמישים אחוז או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)		

(* AFI Home Lazurowa (517 יח"ד) - מועד השלמה צפוי רבעון 3 שנת 2025. בניין משרדים Towarowa B - מועד השלמה צפוי רבעון 2 שנת 2025.

(14) להלן נתונים אודות קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה או מיועדות לפיתוח נכסים מניבים של הקבוצה במדינות השונות (אלפי מ"ר ואלפי אירו, לפי הענין):

א. סרביה:

שם הנכס		Zmaj		West Port		ACEG ⁽¹⁾		אחוז אחזקה	
		96%		100%		100%			
הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד)		18,935	18,200	7,000	31.12.2024	15,458	16,906	12,793	31.12.2023
סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (באלפי מ"ר)		75	10	6	31.12.2024	75	10	13	31.12.2023
סה"כ זכויות בניה בקרקע, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים באלפי מ"ר ⁽¹⁾		229	67	27	31.12.2024	משרדים/ מסחר	עדיין אין זכויות מאושרות, בתהליך אישור		
			67	53	31.12.2023				

(1) Airport City East Gate - לא כולל קרקע בסך של כ-8 מיליון אירו מיועדת למלון המסווגת בדוחות הכספיים של החברה כרכוש קבוע.

ב. בולגריה:

שם הנכס		Plovdiv Logistic		Business Park Varna		אחוז אחזקה			
		75%		100%					
הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד)		3,500	5,002	5,660	31.12.2024	3,500	5,660	31.12.2023	
סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (באלפי מ"ר)		331	48	48	31.12.2024	331	48	31.12.2023	
סה"כ זכויות בניה בקרקע, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)		148	-	-	31.12.2024	לוגיסטיקה	קיימות זכויות בניה ביחס לקרקע בשטח של כ-160 אלפי מ"ר. טרם התקבלו היתרי בנייה.		
		148	-	-	31.12.2023				
		-			31.12.2024	משרדים			
		-			31.12.2023				

ג. רומניה:

Central Tower	AFI Tech 3	AFI Global	AFI Home North Phase B	שם הנכס	
100%	100%	100%	100%	אחוז אחזקה	
27,573	4,387	33,501	6,445	31.12.2024	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
-	2,977	33,459	4,744	31.12.2023	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (באלפי מ"ר)
26	6.6	51	4.182	31.12.2024	סה"כ זכויות בניה בקרקע (באלפי מ"ר)
-	6.6	51	3.8	31.12.2023	
-	-		0.2	31.12.24	מסחר
-	0.7		0.1	31.12.23	
29	25.6	ראו להלן הערה (1)	12.4	31.12.24	משרדים/דיוור להשכרה
-	23.95		15.3	31.12.23	

(1) התב"ע הקיימת בוטלה. לתאריך הדוח התקופתי, קיים הליך ערעור על ביטול התב"ע ובמקביל החברה הגישה בקשה להיתר תב"ע נקודתית לפרויקטים נוספים במקרקעין.

ד. פולין:

Nowy Swiat Kolejowa	Towarowa 22 ⁽¹⁾	AFI Home Stalowa	שם הנכס (נתונים לפי חלק חברה)		
100%	100%	70%	100%	אחוז אחזקה	
16,622	11,852	102,964	4,789	31.12.2024	הסכום בו מוצגת הקרקע בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי אירו)
15,867	-	85,693	5,954	31.12.2023	
1.2	5.4	24.8	1.8	31.12.2024	סה"כ שטח הקרקע בתום התקופה (באלפי מ"ר)
1.2	-	24.8	1.8	31.12.2023	
2.5	20.1	-	-	31.12.2024	סה"כ זכויות בניה בקרקע, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)
2.5	-	(1)	5	31.12.2023	
1.6	1.3	-	-	31.12.2024	דירות להשכרה
1.6	-	(1)	-	31.12.2023	

(1) לפרטים נוספים בקשר עם הפרויקט ראו סעיף 1.9.3.3 להלן.

(15) החל מיום 1.1.2023 ועד לתאריך פרסום דוח תקופתי זה לא התקשרה הקבוצה בהסכמים למימוש נכסים מניבים באירופה.

(16) להלן מידע בדבר הנדל"ן להשקעה המהותי של קבוצת החברה באירופה (אלפי ש"ח):

קניון ובניין משרדים בברשוב, רומניה

קניון ובניין משרדים בברשוב, רומניה	ליום	ערך בספרים בסוף התקופה (מאוחד) באלפי ש"ח	שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי יורו)	מדמי שכירות בתקופה (במאוחד) (באלפי יורו)	NOI בפועל בתקופה (במאוחד) (באלפי יורו)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) אלפי יורו	שיעור תפוסה ליום	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (באירו)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
אזור ברשוב, רומניה	31.12.24	678,887	178,824	15,123	14,557	8.14%	8.49%	9,808	100%	21.3	היוון הכנסות לקניון ו-8.26% לבניין המשרדים	שיעור היוון 8.08%
ציון מטבע הפעילות יורו												
שימוש עיקרי ומשרדים מסחר												
עלות מקורית/עלות ההקמה מקורית (באלפי אירו)	31.12.23	669,043	166,777	13,626	12,578	7.50%	7.80%	(1,423)	97%	20	היוון הכנסות לקניון ו-8.48% לבניין המשרדים	שיעור היוון 8.28%
חלק החברה 100%												
שטח (מ"ר) GLA משרדים - 16,556	31.12.22	626,860	167,029	11,832	10,047	6.00%	7.60%	(667)	91%	18.3	היוון הכנסות לקניון ו-7.9% לבניין המשרדים	שיעור היוון 7.82%

מעריך השווי הינו CBRE.

התקופה הרלוונטית	שיעור תשואה על העלות (ב-%)	יחס שווי החוב לנכס (LTV)
2024	8.4%	52.5%
2023	7.4%	58.0%
2022	5.9%	61.0%

(17) להלן מידע בדבר נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד של הקבוצה באירופה - קניון קוטרוצ'ן ברומניה

הצגת הנכס:

פירוט ליום 31.12.2024	
שם הנכס:	קניון קוטרוצ'ן
מיקום הנכס:	בוקרשט רומניה
שטחי הנכס (מ"ר):	מסחרי 85,927
	משרדים 1,670
מבנה האחזקה בנכס:	אפי אירופה - 98.6%, יחידים - 1.4%
חלק החברה האפקטיבי בנכס:	98.58%
ציון שמות השותפים לנכס:	יחידים
תאריך רכישת הנכס:	23.11.2004
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	זכויות הבעלות בנכס רשומות באופן בלעדי על שם החברה הבת Cotroceni Park SA
מצב רישום זכויות משפטיות:	לטובת הבנקים המממנים רשומה משכנתא ושעבודים נוספים ⁽¹⁾
נושאים מיוחדים:	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:	אין

(1) לפרטים בדבר ההתקשרות מיום 16.12.2022 בין שלוש חברות בת של החברה ברומניה, המחזיקות (לפי העניין) את הקניונים של החברה ברומניה - קניון אפי קוטרוצ'ן בבוקרשט, קניון אפי פלוישט וקניון אפי בראשוב לבין מספר תאגידים בנקאיים זרים לקבלת הלוואה (מסוג "נון-ריקורס") בקשר עם הקניונים ברומניה בסך כולל של 450 מיליון אירו, אשר שימשה, בין היתר, לפרעון יתרת ההלוואות שהועמדו לחברות הבת בקשר עם הקניונים ברומניה כאמור, לרבות הבטוחות שהועמדו לטובת תאגידים אלו, ראו סעיף 4.4.22.3 (1) להלן.

נתונים לפי 100%. חלק החברה בנכס - 98.6%	
עלות הקמה מקורית	324,434
עלות נוספת בגין הרחבות	13,438
מועד רכישת הקרקע	23.11.2004

להלן פילוח מבנה הכנסות ועלויות (*)

שנת 2022	שנת 2023	שנת 2024	(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 98.6%)
(באלפי אירו)			
			הכנסות
36,509	40,088	43,203	מדמי שכירות - קבועות
2,149	2,729	3,075	מדמי שכירות - משתנות
34,125	19,825	20,930	מדמי ניהול
72,783	62,642	67,208	סה"כ הכנסות
			עלויות
(32,070)	(16,763)	(18,770)	ניהול, אחזקה ותפעול
(32,070)	(16,763)	(18,770)	סה"כ עלויות
40,713	45,879	48,438	רווח
40,713	45,879	48,438	NOI

(*) הנתונים אינם כוללים את פרויקט אפי לופט, כ-15.1 אלפי מ"ר של משרדים מעל הקניון בשווי של כ-29.6 מיליון אירו שבנייתם הסתיימה בסוף שנת 2024 וטרם מניב הכנסות.

להלן פרטים אודות שוכרים עיקריים בנכס:

תיאור הסכם השכירות				התקופה שנתורה (שנים) ליום 31.12.2024	שיוך ענפי של האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס? השוכר	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%), בשנת 2024	נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - (98.6%)	
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות (*)	הצמדה של דמי השכירות (שנים) ליום 31.12.2024					
-	ערבות קבוצת האם	צמוד מדד	15	5	סופרמרקט	לא	12%	שוכר א'
-		אין	עד 10 שנים	בין 5 שנים ל 17 שנים (מספר מותגים שונים השייכים לאותה חברה)	אופנה + עיצוב	לא	9%	שוכר ב'

(*) צמוד ל- MUICP - Monetary union of consumer prices.

להלן נתונים אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בנכס:

לשנה שתסתיים ביום					(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 98.6%)
2029 ואילך	2028	2027	2026	2025	
באלפי אירו					
28,305	15,227	21,407	27,545	32,995	מרכיבים קבועים
7,071	6,840	6,610	6,606	7,887	מרכיבים משתנים (אומדן)
35,376	22,067	28,018	34,151	40,882	סה"כ

(*) הנתונים אינם כוללים את פרויקט אפי לופט, כ-15.1 אלפי מ"ר של משרדים מעל הקניון בשווי של כ-29.6 מיליון אירו שבנייתם הסתיימה בסוף שנת 2024 וטרם מניב הכנסות.

להלן פרטים בדבר מימון ספציפי שהתקבל בגין הנכס⁽⁴⁾:

הלוואה	מימון ספציפי
45,293	מוצג כהלוואות לזמן קצר 31.12.2024
245,686	מוצג כהלוואות לזמן ארוך (אלפי אירו) יתרות בדוח על המצב הכספי
10,492	מוצג כהלוואות לזמן קצר 31.12.2023
289,792	מוצג כהלוואות לזמן ארוך (אלפי אירו)
1,091,170	שווי הוגן ליום 31.12.2024 (תום שנת דיווח) (אלפי ש"ח)
1,164,995	שווי הוגן ליום 31.12.2023 (תום שנת דיווח) (אלפי ש"ח)
16/12/2022	תאריך נטילת ההלוואה
313,204	גובה ההלוואה המקורי (אלפי אירו) ⁽¹⁾
5.02%	שיעור ריבית אפקטיבית ליום 31.12.2024 ⁽²⁾
אחת לרבעון	מועדי פירעון קרן וריבית
שמירת יחס הלוואה לשווי של עד 65% בשנה הראשונה, 63.5% בשנה השנייה, 62% בשנה השלישית ו-60.5% בשנה הרביעית. שמירת יחס כיסוי חוב (קרן+ריבית) בשנה של 1.3 ביחס לשנה החולפת ושל 1.1 ביחס לשנה הקרובה	התניות פיננסיות מרכזיות
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח
כן	האם מסוג non-recourse

(1) החלק המיוחס לקניון קוטרוצ'ן במסגרת הסכם הלוואה מיום 16.12.2022 בין שלוש חברות בת של החברה ברומניה, בקשר עם שלושת הקניונים של החברה ברומניה - קניון אפי קוטרוצ'ן בבוקרשט, קניון אפי פלוישט וקניון אפי בראשוב לבין בסך כולל של 450 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.4.2.3 (1) להלן.

(2) ההלוואה נושאת ריבית שנתית של יוריבור 3 חודשים + 2.65%, כאשר 75% מהריבית גודרה (לתקרה של יוריבור 3 חודשים בשיעור של 2.25%), 25% ללא גידור.

להלן שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח ע"י השעבוד בתום שנת 2024		באלפי אירו	
סוג	פירוט		
שעבודים	משכנתא על הבניין והקרקע	290,979	דרגה ראשונה
אחר	שעבוד של מניות, חשבונות בנק, ותשלומים לקבל		

פרטים אודות הערכת השווי של קניין קוטרוצ'ן ברומניה:

(נתונים לפי 100% חלק החברה בנכס - 98.6%)			
2022	2023	2024	
30.9.22	31.3.23	30.9.23	30.09.24
532,700	⁽¹⁾ 528,900	⁽¹⁾ 543,800	⁽¹⁾ 590,500
CBRE	CBRE	CBRE	CBRE
כן	כן	כן	כן
לא	לא	לא	לא
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות
88,146	87,152	87,248	87,597
100%	100%	100%	100%
457.6/38.1	457.6/38.1	503.3/41.9	535.9/44.6
40,337	43,049	43,914	46,939
7.17%	7.70%	7.70%	7.54%

2022	⁽¹⁾ 2023		⁽¹⁾ 2024	שינוי בשווי באלפי אירו	ניתוחי רגישות לשווי:
	31.3	30.9			
514,267	511,797	526,322	571,105	עליה של 0.25%	שיעורי היוון
552,481	547,214	562,429	611,168	ירידה של 0.25%	
554,633	549,527	564,953	614,480	עליה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
510,756	508,310	522,603	566,445	ירידה של 5%	

(1) הנתונים לא כוללים את פרויקט אפי לופט, כ-15.1 אלפי מ"ר של משרדים מעל הקניין שהחברה החלה בהקמתו בסוף שנת 2022 ובנייתו הסתיימה בסוף שנת 2024 וטרם הניב הכנסות. שווי הפרויקט למועד הערכת השווי לימים 30.9.2023, 30.9.2024 ו-31.3.2023 הינו כ-29.6 מיליון אירו, כ-9.4 מיליון אירו וכ-3.9 מיליון אירו, בהתאמה.

(18) גילוי לעניין פרויקט איירפורט סיטי בלגרד

להלן יובאו פרטים בקשר עם פרויקט איירפורט סיטי בלגרד, וזאת בשים לב להתחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') לכלול פרטים בקשר עם פרויקט זה אשר הזכויות בו ישועבדו להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה, והכל כאמור בסעיף 4.4.8 להלן.

הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2024					
שם הנכס:	Airport City Business Park				
מיקום הנכס:	Omladinskih Brigada Street 11070, Novi 88-90 Beograd, Serbia				
שטחי הנכס (מ"ר) ⁽¹⁾:	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="text-align: center;">מסחרי</td> <td style="text-align: center;">9,901 מ"ר</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">משרדים</td> <td style="text-align: center;">132,282 מ"ר</td> </tr> </table>	מסחרי	9,901 מ"ר	משרדים	132,282 מ"ר
מסחרי	9,901 מ"ר				
משרדים	132,282 מ"ר				
מבנה האחזקה בנכס:	100% - באמצעות חברות בנות				
חלק החברה האפקטיבי בנכס:	100%				
ציון שמות השותפים לנכס:	אין				
תאריך רכישת הנכס:	בשנת 2004 החברה רכשה 50% ממניותיה של Intrastar International Limited המחזיקה, במישרין ובעקיפין, ב-100% ממניותיה של חברת הפרויקט שהינה בעלת הזכויות בנכסי הפרויקט. בשנים 2009-2012 החברה רכשה כ-4% נוספים ממניות Intrastar International Limited, ובשנת 2019 החברה רכשה את יתרת האחזקות בחברה זו.				
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	זכויות הבעלות בנכס רשומות על שם חברת הפרויקט.				
מצב רישום זכויות משפטיות:	שעבוד על מניות חברות הפרויקט ומשכנתא על נכסי חברות הפרויקט לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה.				
נושאים מיוחדים:	אין				
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד				
זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות	אין				

(1) שטח להשכרה כולל תוספת של 12% על שטחים ציבוריים.

להלן נתונים עיקריים בקשר עם בנייני המשרדים המצויים בפרויקט (אשר הושלמו):

שנת 2022		שנת 2023		שנת 2024		
266,814	302,077	307,594				שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי אירו)
1,001,353	1,211,812	1,167,750				ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
5,767	(1,325)	1,963				רווחי (הפסדי) שערור (באלפי יורו)
91%	95%	97%				שיעור תפוסה ממוצע (ב-%)
מושכר פנוי		מושכר פנוי		מושכר פנוי		
1,353	8,311	1,089	8,812	488	9,414	מסחרי
6,851	109,777	5,287	126,995	2,634	129,578	משרדים
8,204	118,088	6,376	135,807	3,121	138,991	סה"כ
19,017	23,836	26,538				סה"כ הכנסות (באלפי אירו)
52	64.7	63.7				דמי שכירות ממוצעים למטר לחודש (ש"ח) ⁽³⁾
14.7	15.64	16.09				דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו)
17,534	22,752	25,935				NOI לתקופה (באלפי אירו)
20,552	25,343	26,729				NOI מתואם לשנה (באלפי אירו) ⁽²⁾
7.4%	8.2%	8.4%				שיעור תשואה בפועל (ב%)
7.7%	8.4%	8.7%				שיעור תשואה מתואם (ב%)
149	151	153				מספר שוכרים לתום התקופה
3.753	4.0116	3.7964				שער חליפין אירו - ש"ח לסוף תקופת הדיווח

(1) שטח להשכרה כולל תוספת של 12% על שטחים ציבוריים.

(2) סכום המתואם מבוסס על רבעון רביעי כפול 4.

(3) ביחס לשטחים המאוכלסים בלבד, מבלי לקחת בחשבון את השטחים שאינם מאוכלסים.

באלפי אירו

204,195	31.12.2024	עלות הקמה מקורית עד ליום
כמפורט לעיל		מועד רכישת הקרקע

להלן פילוח מבנה הכנסות ועלויות

לשנת 2022	לשנת 2023	לשנת 2024	
(באלפי אירו)			
			הכנסות:
19,017	23,836	26,538	מדמי שכירות - קבועות
4,061	4,378	4,623	מדמי ניהול
23,078	28,214	31,161	סה"כ הכנסות
			עלויות:
(5,544)	(5,462)	(5,226)	ניהול, אחזקה ותפעול
(5,544)	(5,462)	(5,226)	סה"כ עלויות:
17,534	22,752	25,935	רווח:
17,534	22,752	25,935	NOI:

להלן פרטים אודות שוכרים עיקריים בנכס:

תיאור הסכם השכירות		מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות שנתרה ליום 31.12.2024 (שנים)	שיוך ענפי של השוכר	אחוז מסך הכנסות חברת הפרויקט	הכנסות עד ליום 31.12.2024 (באירו)	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%), בשנת 2024	
עربות בנקאית -	פירוט מיוחדת	HICP 27	לא	2.50	תקשורת	9.74%	2,583,799	לא	10.14%	שוכר א'
עربות בנקאית -	פירוט מיוחדת	HICP 27	לא	5.10	לוגיסטיקה	6.90%	1,501,257	לא	7.63%	שוכר ב'

להלן נתונים אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בנכס:

לשנה שתסתיים ביום				
2029 ואילך	2028	2027	2026	2025
אלפי אירו				
36,331	16,378	22,246	24,909	27,847
-	-	-	-	-
36,331	16,378	22,246	24,909	27,847
מרכיבים קבועים				
מרכיבים משתנים (אומדן)				
סה"כ				

להלן פרטים בדבר מימון ספציפי שהתקבל בגין הנכס:

תמורת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה יב') שהתקבלה מאת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') כאמור בסעיף 4.4.8 להלן, שימשה לשם פירעון ההלוואות שהועמדו לטובת פרויקט איירפורט סיטי בלגרד על ידי מספר תאגידיים בנקאיים באירופה, והכל כמפורט בנספח א' לשטר הנאמנות שצורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 7.3.2021 (אסמכתא: 2021-01-027546) להלן: "דוח הצעת המדף מיום 7.3.2021", וכן לשם פירעון הלוואות בין חברתיות שהועמדו לחברות הפרויקט. המידע הנכלל בדוח הצעת המדף מיום 7.3.2021 מובא בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה יב') של החברה, ראו סעיף 4.4.8 להלן.

להלן שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31.12.2024			
מיליוני ש"ח	פירוט	סוג	
766	משכנתא על הבניינים והקרקע	דרגה ראשונה	שעבודים
	שעבוד של מניות, חשבונות בנק, ותשלומים לקבל		אחר

* ביום 25.1.2024 השלימה החברה את ביצוע של הרחבה של סדרת אגרות החוב (סדרה יב'), ולתאריך הדוח התקופתי, הסכום המובטח על ידי השעבוד עומד על 117,393 אלפי אירו.

פרטים אודות הערכת השווי של איירפורט סיטי בלגרד:

31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	
30.9.2022	31.3.2023	30.9.2023	30.9.2024
264,060	299,200	299,200	307,830
(2)	-	-	-
23,400	(3)	(3)	(3)
CBRE			
כ	כ	כ	כ
לא	לא	לא	לא
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות
109,636	124,465	124,495	124,495
97%	97%	97%	97%
209	210	210	212
23,004	26,939	26,939	27,023
8.23%	8.47%	8.47%	8.45%

(1) יצוין כי במסגרת הערכת השווי לקח מעריך השווי הנחה כי עם פקיעתו של חוזה קיים ביחס לשטח מסוים, שטח זה לא יהיה מושכר למשך תקופה של 3 חודשים ורק לאחריו הוא יתחיל להניב הכנסות, כאשר שטחים שאינם מאוכלסים, יאוכלסו תוך תקופה של בין 6 לבין 12 חודשים.

(2) במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 הושלמה הקמת בניין משרדים 2400 והוא סווג לנדל"ן להשקעה.

(3) במהלך הרבעון השלישי של שנת 2023 הושלמה הקמת בניין משרדים 2500 והוא סווג לנדל"ן להשקעה.

(4) שטח להשכרה אינו כולל תוספת של 12% על השטחים הציבוריים.

30.09.2022	31.3.2023	30.9.2023	30.9.2024	שינוי בשווי הנכס המניב (באלפי אירו)	ניתוחי רגישות לשווי:
255,986	288,250	288,250	301,100	עליה של 0.25%	שיעורי היוון
272,644	306,560	306,560	317,300	ירידה של 0.25%	
265,109	298,260	298,260	291,600	עליה של 5%	דמי שכירות ממוצעים למ"ר
263,031	295,996	295,996	327,400	ירידה של 5%	

יחס שווי החוב לנכס המניב (LTV)	שיעור תשואה על העלות של הנכס המניב (ב-%)	התקופה הרלוונטית
החוב הינו יתרת סדרת אגרות החוב (סדרה יב') ביחס לשווי הפרויקט	12.70%	2024
החוב הינו יתרת סדרת אגרות החוב (סדרה יב') ביחס לשווי הפרויקט	11.40%	2023
החוב הינו יתרת סדרת אגרות החוב (סדרה יב') ביחס לשווי הפרויקט	10.30%	2022

פרטים נוספים

פרויקט איירפורט סיטי בלגרד הינו פרויקט נדל"ן מניב הכולל כ- 142 אלפי מ"ר של שטחי משרדים להשכרה. ליום 31.12.2024 שיעור התפוסה בנכס עומד על כ- 98%. תמצית דוחותיה הכספיים של חברת הפרויקט ליום 31.12.2024 מצורפת לביאור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024, הנכללים בדוח תקופתי זה.

3.2.1.9 לקוחות

- א. לקבוצה למעלה מ-3,200 לקוחות באירופה השוכרים ממנה שטחים בהיקפים שונים ושימושים שונים (לרבות שוכרים בפרויקטים של דיור להשכרה).
- ב. לקוחות הקבוצה הינם לקוחות פרטיים ותאגידיים בעלי מאפיינים שונים ופיזור גדול. לתאריך דוח תקופתי זה, אין לקבוצה שוכר שההכנסה משכירות המושכר על ידו מהווה 10% או יותר מהכנסות הקבוצה.
- ג. פרויקטים של דיור להשכרה - לתאריך הדוח התקופתי לחברה כ-2,680 דירות להשכרה בפרויקטים אשר מושכרות במדינות הפעילות באירופה. בנוסף, לחברה פרויקטים בהקמה הכוללים כ-1,052 דירות להשכרה וכן פרויקטים בתכנון להקמה של כ-1,910 דירות להשכרה נוספות. כ-50% מסך הדירות להשכרה (לרבות הדירות שבתכנון) הינן בפולין, כ-35% בצ'כיה והיתר בסרביה ורומניה. במהלך שנת 2024 החברה הושלמה בנייתם של 5 פרויקטים של דיור להשכרה הכוללים כ-1,380 דירות להשכרה בפרויקטים באירופה. בנוסף, החברה מעריכה כי בשנת 2025 תושלם הקמתם של שני פרויקטים הכוללים בסך הכל כ-760 דירות להשכרה. האמור בסעיף זה הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על המידע המצוי בידי החברה למועד דוח תקופתי זה. הערכות החברה עשויות שלא להתממש בחלקן או במלואן, בין היתר, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון, הנכלל בדוח תקופתי זה.

3.2.1.10 שיווק והפצה

ככלל, אמצעי השיווק וההפצה של הקבוצה בתחום הנדל"ן המניב באירופה דומים לאמצעים כאמור בתחום הנכסים המניבים בישראל (ראו סעיף 3.1.4 לעיל).

3.2.1.11 תחרות

מאפייני התחרות בפעילותה של הקבוצה בשוק הנדל"ן המניב באירופה דומים במהותם למאפייני התחרות של תחום הנכסים המניבים בישראל (לפרטים ראו סעיף 3.1.5 לעיל).

3.2.2 פיתוח מקרקעין למגורים באירופה

לקבוצה קרקעות המיועדות לבניה למגורים בצ'כיה, רומניה, פולין, לטביה, בולגריה. לתאריך הדוח, לחברה קיימים פרויקטים למגורים בלטביה ובולגריה בלבד.

פרטים נוספים בקשר עם יתרת הפרויקטים למגורים של הקבוצה באירופה

א. לעניין סעיף זה:

"פרויקט שהסתיים" - פרויקט שעבודות הבניה בו הושלמו, גם אם טרם נמכרו כל יחידות הדיור.

"פרויקט בביצוע" - פרויקט שעבודות הבניה בו החלו אך טרם הושלמו.

"שיעור ההחזקה בפרויקט" - הכוונה לשיעור ההחזקה של החברה בקבוצה ביחס לשותפים אחרים בפרויקט (לא כולל חלק הבעלים בעסקת קומבינציה).

"יח"ד שנמכרו" - כמות יחידות הדיור שנמכרה על ידי החברה בקבוצה ושותפיו בפרויקט.

"יח"ד לפי תכנון" - הכוונה לכמות יחידות דיור שמבקשת הקבוצה לכלול בפרויקט, לפי תוכניות שטרם אושרו (בין שהוגשו לרשויות התכנון ובין שנמצאות בשלבי הכנה בלבד).

ב. להלן ריכוז נתונים על פרויקטים למגורים באירופה שהקבוצה ביצעה ואשר הסתיימו ונזקפו לדוחות רווח והפסד ליום 31.12.2024 (באלפי ש"ח):¹

שם הפרויקט	מיקום	חברה מחזיקה	שיעור האחזקה בפרויקט (על ידי החברה המחזיקה)	עלות שנזקפה במצבר ליום 31.12.2024	סה"כ רווח (הפסד) גולמי שהוכר	יתרת רווח גולמי שטרם הוכר	הכנסות מצטברות שהוכרו עד ליום 31 בדצמבר			שיעור רווח (הפסד) גולמי לשנת (ממוצע)				
							2022	2023	2024	2022	2023	2024		
Trebu Home, Phase 4	ריגה, לטביה	AFI Investments SIA	100%	-	-	2,282	-	-	-	-	-	-	-	-
Lagera Phase 2 Stage 2-3	סופיה, בולגריה	AFI Lagera Tulip EOOD	100%	45,360	19,508	2,707	20,113	57,348	64,868	22%	28%	52%		
Tulipa Trebesin, Villas	פראג, צ'כיה	Tulipa Trebesin s.r.o.	100%	28,321	18,749	-	36,893	44,437	47,070	48%	49%	53%		
סה"כ				73,681	38,257	4,988	57,006	101,785	111,938					

¹ שיעור הרווח הגולמי המפורט בטבלאות, הינו שיעור הרווח מההכנסות, כפי שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024 בהתאם לנתונים שעמדו בפני הקבוצה במועד עריכת הדוחות הכספיים כאמור. יובהר, כי במועד עריכת הדוחות הכספיים, בהתייחס לכל תקופה, יש לקבוצה קושי לצפות באופן מדויק את שיעור הרווח הגולמי לכל אורך חיי הפרויקט, וזאת בשל ריבוי המשתנים העשויים להשפיע על רווח זה, לרבות משתנים שאין לקבוצה יכולת להשפיע עליהם.

ג. להלן ריכוז נתונים על פרויקטים למגורים שהקבוצה מבצעת ליום 31.12.2024:

בטבלאות שלהלן יובאו נתונים על פרויקטים למגורים, בהם טרם נסתיימו העבודות ליום 31.12.2024.

(1) נתונים כלליים:

בטבלה זו -

"מועד תחילת הפרויקט" - מועד תחילת הבניה.

"מועד סיום צפוי" - מועד סיום הבניה.

"יח"ד מכורות" - על פי חוזים חתומים בלבד (לא כולל הצהרות כוונות מצד הרוכשים, שאינן מחייבות אותם, למעט עמלה בסכום שאינו מהותי בלבד שנחתמו).

המידע המפורט בטבלה זו להלן בקשר עם מועד הסיום הצפוי של הפרויקטים הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים המצויים בפני הקבוצה לתאריך דוח תקופתי זה. יתכן, כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בקבוצה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים להלן.

שם ומיקום הפרויקט	מ"ר לבניה ברוטו		מס' יח"ד	מס' יח"ד	מס' יח"ד	מועד סיום צפוי ^(א)	מועד תחילת הפרויקטים	שיעור השלמה של הפרויקט	סך עלות הפרויקט (אלפי ש"ח)	מ"ר ממוצע ליח"ד
	מס' יח"ד	מס' יח"ד								
Trebu, Home Phase 5 ריגה, לטביה	104	67	104	-	-	Q2 2026	Q4 2024	5%	59,774	67
Lagera Phase 3 סופיה, בולגריה	39	137	39	-	34	Q2 2025	Q4 2023	66%	27,084	137
סה"כ	143	86,858	143	0	34					

(1) המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח תקופתי זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה.

(2) נתונים צפויים:

המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים ושיעורו מתבססים על הנחות, תחזיות ו/או תוכניות עבודה של הקבוצה, אשר אין וודאות כי יתמשו במלואם. בהקשר זה יובהר עוד, כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה בפרויקטים השונים וכי הערכת ההוצאות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה) מבוססת ברובה על חוזים חתומים עם קבלנים ויועצים. ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים ושיעורו בפועל עשויים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תוכניות העבודה שלה כאמור לא יתמשו, כולן או חלקן.

נתונים צפויים (באלפי ש"ח):

שם ומיקום הפרויקט	מקדמות עד 31.12.2024	דירות שנמכרו	מלאי		סה"כ הכנסות צפויות	מכירה ליום 31.12.2024	חייבים בגין במחירי מכירה ליום 31.12.2024	עלויות בפועל	עלויות לשלם עד גמר המלאי	סה"כ עלויות צפוי	רווח גולמי	שיעור הרווח הגולמי
			עלויות	עלויות								
Trebu, Home Phase 5 ריגה, לטביה	-	-	62,485	62,485	62,485	62,485	8,193	51,582	59,775	2,710	4%	
Lagera Phase 3 סופיה, בולגריה	-	12,816	35,124	22,308	35,124	22,308	15,189	11,894	27,083	8,041	23%	
סה"כ	-	12,816	97,609	84,793	97,609	84,793	23,382	63,476	86,858	10,751		

(3) להלן פרטים בקשר עם פרויקטים שטרם הוחל בביצועם (למעט קרקעות בעתודה כמפורט להלן) ליום 31.12.2024¹:

עוד יצוין, לגבי כל הפרויקטים בטבלה שלהלן, כי הזכויות בהם מוחזקות ב- 100% על ידי אפי אירופה (ללא שותפים), מכח בעלות.

¹ המידע המפורט בטבלה שלהלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני הקבוצה בתאריך דוח תקופתי זה. יתכן, כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בקבוצה, יהיו שינויים בתכנון ובאופי הפרויקט, כמצוין בטבלה זו.

קרקעות אשר פיתוחן יחל במהלך תקופת המחזור התפעולי של החברה

שם הפרויקט ומיקומו	חברה מחזיקה	שיעור אחזקה בפרויקט (של אפי אירופה)	מועד רכישת הזכויות בקרקע	תכניות הקבוצה בקשר עם הפרויקט, לתאריך הדוח	עלות מקורית בצירוף הוצאות שהונו/הצטברו (אלפי ש"ח)	הפחתות/ התאמות שבוצעו עד ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)
Sapieżyńska, ורשה, פולין	AFI Project 2 Sp. z.o.o	100%	2017	הקמת פרוייקט מגורים למכירה או להשכרה שיכלול כ- 6,000 מ"ר קיימת תב"ע מתאימה; טרם התקבלו היתרי בניה בוצעה הריסה של הבניין הקיים	33,852	-	33,852
AFI City (שלב 2), בוקרשט, רומניה	AFI BNOI S.R.L	100%	2007	הקמת שלב 2 של פרוייקט המגורים	33,755	(11,239)	22,516
Petřínský Dvůr, פראג, צ'כיה	Petřínský Dvůr s.r.o.	100%	2019	פרוייקט מגורים בשטח של כ- 5,500 מ"ר וכן מסחר בשטח של כ- 1,000 מ"ר	75,980	-	75,980
AFI City R פראג, צ'כיה	Tulipa City s.r.o.	100%	2007	החברה פועלת לשינוי התכנון וקבלת היתר בניה מעודכן למגורים בעלות זכויות בניה זהות לאלו הקיימות למשרדים	25,449	(1,188)	24,261
AFI City B+C פראג, צ'כיה	Tulipa City s.r.o.	100%	2007	הקמת משרדים או מגורים להשכרה בשטח כולל של 18,000 מ"ר קיימת תב"ע מתאימה לכלל שטחי המשרדים ו/או המגורים להשכרה	23,949	(1,003)	22,946
Malina Tulip, סופיה, בולגריה	Malina Gardens EOOD	100%	2006	הקמת פרויקט למגורים ובו כ- 400 יח"ד	24,702	(13,131)	11,571
סה"כ					217,688	(26,561)	191,127

קרקעות אשר פיתוחן יחל לאחר תקופת המחזור התפעולי של החברה

שם הפרויקט ומיקומו	שיעור אחזקה בפרויקט (של חברה מחזיקה)	מועד רכישת הזכויות בקרקע	תכניות הקבוצה בקשר עם הפרויקט, לתאריך דוח תקופתי זה	עלות מקורית בצירוף הוצאות שהונו/ הצטברו (אלפי ש"ח)	הפחתות/ התאמות שבוצעו עד ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)
AFI Gardens (Pipera)+(But (imanu בוקרשט, רומניה	100%	2007	לא קיימת תוכנית לגבי קרקע זו	58,420	(29,469)	28,951
AFI City בוקרשט, רומניה	100%	2007	שליבים נוספים של כ- 2,000 יח"ד מתוך הפרוייקט	301,552	(156,518)	145,034
AFI Green City (Magurele) בוקרשט, רומניה	100%	2007	לא קיימת תוכנית לגבי קרקע זו	57,716	(39,486)	18,230
Trebu Home ריגה, לטביה	100%	2007	הקמת פרויקט למגורים בשטח כולל של כ- 108,000 מ"ר	187,186	(139,553)	47,633
סה"כ				604,874	(365,025)	239,849

(*) ביום 29.4.2022 השלימה החברה את מכירתן של שתי חברות בנות הונגריות שהחזיקו בקרקע Nepliget בהונגריה. תמורת המכירה הסתכמה לסך של כ- 14.4 מיליון ש"ח (כ- 4.1 מיליון אירו) והחברה הכירה בהפסד של כ- 1.6 מיליון ש"ח (כ- 0.45 מיליון אירו).

(4) מלאי דירות שנמכרו וטרם נזקפו לדוח רווח והפסד (צבר הזמנות)

להלן נתונים בדבר דירות שנמכרו (אך לא נזקפו לדוח רווח והפסד), לפי פילוח תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה (באלפי ש"ח), ליום 31.12.2024:

תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה	הכנסה צפויה (אלפי ש"ח)
רבעון 1 שנת 2025	5,330
רבעון 2 שנת 2025	11,885
מחצית 2 שנת 2025	-
שנת 2026	-

מובהר, כי המידע המובא בטבלאות דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הנחות, הערכות ותכניות הקבוצה, ואין כל ודאות בהתממשותו, וזאת, בין היתר, לאור קצב הקמת הפרוייקטים והערכות הקבוצה להשלמתם, וכן עקב השפעתם האפשרית של גורמי הסיכון הרלוונטיים של הקבוצה.

3.2.3 פרטים נוספים הנוגעים לתחום הנכסים המניבים באירופה בכללותו

3.2.3.1 חומרי גלם וספקים

בתחום הנכסים המניבים באירופה, מקימה הקבוצה את הפרויקטים באמצעות קבלנים, בשיטת "חוזה מפתח".

3.2.3.2 הון חוזר

על פי הנוהג בבולגריה, יכול שהתשלום בגין מכירת דירות יתבצע לאורך שלבי הביצוע השונים של הפרויקט, לפי אבני דרך, אם כי אין מגבלה חוקית בעניין.

על פי הנוהג בלטביה, בשלב הראשון נחתם חוזה מקדמי על-פיו משולם פיקדון כמקדמה, בסך השווה לכ-10% מתמורת הרכישה של הדירה, ורק כאשר הושלמה הבנייה וניתן למסור את החזקה בדירה לקונה, ישלם הקונה את יתרת תמורת הרכישה. במקרה של איחור במסירה של מעל מספר חודשים שנקבע בחוק, רשאי הקונה לבטל את הרכישה ולקבל את הפיקדון בחזרה.

3.2.3.3 השקעות

א. ביום 23.2.2022 התקשרה אפי אירופה בהסכמים מחייבים, לפיהם תרכוש אפי אירופה 70% מזכויות במקרקעין שעליהן מתוכננת הקמת פרויקט ביעודים שונים הכולל כ-160 אלף מ"ר למשרדים ומגורים (להלן, בסעיף זה: "**העסקה**"), והכל כמפורט להלן:

אפי אירופה התקשרה בהסכם מחייב עם חברה המאוגדת בהולנד (אשר אינה קשורה לחברה ו/או לבעלת השליטה בה) (להלן, בסעיף זה: "**המוכרת**" ו- "**הסכם רכישת המניות**"), לפיו אפי אירופה תרכוש 100% ממניותיה של חברה המאוגדת בפולין שבבעלותה 70% מן הזכויות בתאגיד המחזיק בזכויות חכירה במקרקעין בשטח כולל של כ-65 אלפי מ"ר במרכז ורשה, פולין (להלן, בסעיף זה: "**חברת הנכס**" ו- "**המקרקעין**"), בו מתוכננת הקמתם של נכסים ביעודים שונים - מתחמי משרדים, שטחי מסחר ובנייני מגורים להשכרה (להלן: "**מתחמי הנכסים המניבים**") ומתחמי דירות למכירה (להלן: "**מתחמי הדירות**").

בהתאם להסכם רכישת המניות סכום של כ-73 מיליון אירו שולם למוכר במועד השלמת העסקה ביום 8.6.2022 ויתרת התמורה תשולם על פי אבני דרך שנקבעו בין הצדדים. במהלך חודש אוגוסט 2024, לאחר השלמת אבני הדרך בהתאם להסכם המכר, אפי אירופה השלימה את תשלום התמורה הנדחית למוכר בסך של כ-39.3 מיליון אירו (כ-159 מיליון ש"ח) וזאת לאחר ביצוע התאמות לתמורה הסופית הכוללת ששולמה ע"י אפי אירופה והסתכמה לסך של כ-117 מיליון אירו (על בסיס שווי המקרקעין לצורך חישוב התמורה (100%) שנקבע על סך של כ-167 מיליון אירו).

בכוונת אפי אירופה והשותפה להקים במתחמי הנכסים פרויקט משולב של משרדים דיור להשכרה וייזום מגורים (להלן, ביחד: "**הפרויקט**").

יצוין, כי אפי אירופה והשותפה התקשרו במספר הסכמים נוספים (להלן: "**הסכמי שיתוף הפעולה**") המסדירים את מערכת היחסים ביניהן כבעלות זכויות בחברת הנכס ואת הקמתו וניהולו של הפרויקט והנכסים שיוקמו (בתמורה לדמי ניהול שנקבעו ביחס לכל אחת מהשותפות).

בהתאם להסכמי שיתוף הפעולה, בתום ההקמה של כל שלב בפרויקט, לאפי אירופה תהיה אופציית Call ולשותפה תהיה אופציית Put אשר אם ימומשו, אפי אירופה תרכוש את זכויותיה של השותפה בתאגידים ייעודיים משותפים, שיוקמו לשם החזקה במתחמי הנכסים המניבים, במועדים ועל פי המנגנון לקביעת התמורה שנקבע בין הצדדים.

לפרטים נוספים ראו ביאור 7ב(1) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024 הנכללים בדוח תקופתי זה, וכן הדוח המיידית שפרסמה החברה ביום 24.2.2022 (אסמכתא: 2022-01-22375) והדוח המיידית שפרסמה החברה ביום 8.6.2022 (אסמכתא: 2022-01-070867). המידע הנכלל בדוחות המיידים מובא בזאת על דרך ההפניה.

3.2.3.4 מימון

א. בהתאם להתחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה, במסגרת ביאור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024, הנכללים בדוח תקופתי זה, כללה החברה תמצית של הדוחות הכספיים של החברה המחזיקה בפרויקט איירפורט סיטי בלגרד (הכוללת תמצית מאזן, דוח רווח והפסד ותזרים מזומנים).

ב. לפרטים בדבר התקשרותן של שלוש חברות בנות (במישרין ובעקיפין) של אפי אירופה ברומניה המחזיקות (לפי העניין) את הקניונים של החברה ברומניה – קניון אפי קוטרוצ'ן בבוקרשט, קניון אפי פלוישט וקניון אפי בראשוב בהסכם עם מספר תאגידים בנקאיים זרים לקבלת הלוואה (מסוג "נון-ריקורס") בקשר עם הקניונים ברומניה בסך של 450 מיליון אירו, ראו סעיף 4.4.22.3(1) להלן, וכן ביאור 16ג. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024, הנכללים בדוח תקופתי זה.

3.2.3.5 מיסוי

לפרטים בדבר מיסוי, לרבות שיעורי מס החברות החלים במדינות השונות בהן פועלת הקבוצה באירופה, ראו סעיף 4.5 להלן.

3.2.3.6 יעדים ואסטרטגיה עסקית

לפרטים בדבר האסטרטגיה העדכנית של החברה כפי שאושרה על ידי דירקטוריון החברה ראו סעיף 3.1.10 לעיל. יצוין כי בהתאם לאסטרטגיה העדכנית:

א. הקבוצה מתמקדת בפעילות בתחום הנדל"ן המניב למשרדים ודיור להשכרה, הן באמצעות פיתוח פרויקטים חדשים על הקרקעות אשר נמצאות בבעלותה והן באמצעות רכישת קרקעות או נכסים מניבים נוספים, ובכלל זאת נכסים המתאפיינים בעירוב שימושים, מתוך מגמה להגדיל את היקף הנכסים המניבים של החברה וה- NOI. החברה מתמקדת בארבע מדינות עיקריות באירופה – פולין, צ'כיה, סרביה ורומניה. החברה בוחנת, מעת לעת, כניסה למספר פרויקטים חדשים, הן למשרדים, הן לדיור להשכרה והן למרכזים מסחריים והכל בהתאם לאסטרטגיה שאושרה על ידי דירקטוריון החברה כאמור בסעיף 3.1.10 לעיל.

ב. לגבי פרויקטים נוספים שהקמתם טרם החלה, הקבוצה בוחנת מחדש את המועד להתחלת כל פרויקט, ותודון באפשרות להתחלת הקמתם, וזאת בשים לב, בין היתר, לתנאי השוק במדינות הרלוונטיות, כמו גם לאפשרות של גיוס מימון להקמת הפרויקטים בתנאים מתאימים. במקביל, עוסקת הקבוצה

בהשבחת הקרקעות אשר בהן טרם החלה בנייה בפועל, באמצעות השגת האישורים השונים הנדרשים לשם הקמתם.

3.2.3.7 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

על פי תוכנית העבודה של החברה לשנת 2025 כפי שאושרה על ידי הדירקטוריון ובהמשך לעדכון למדיניות האסטרטגית של החברה, כאמור בסעיף 3.1.10 לעיל, בכוונת החברה להמשיך בפיתוח של פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב במדינות הפעילות של החברה (כולל רכישת קרקעות נוספות לפיתוח) וכן לבחון רכישתם של פרויקטים מניבים במדינות אלו.

על פי תוכנית העבודה של החברה, בשנת 2025 החברה צפויה להמשיך בהקמתם של מספר פרויקטים למגורים להשכרה ומשרדים בפולין, בצ'כיה, ברומניה ובסרביה שהקמתם החלה משנת 2023 ואילך. תוכנית העבודה כוללת מספר פרויקטים נוספים שתחילת הקמתם תלויה בשיקול דעתה של החברה במהלך השנה לפי התקדמות ההשכרות בפרויקטים קיימים באזור. לפרטים נוספים בדבר תוכניות החברה לשנים הקרובות ראו גם את דבר מנכ"ל החברה.

בנוסף, בכוונת החברה להמשיך ולבחון רכישת קרקעות או פרויקטים נוספים במדינות בהן פעילה החברה, וזאת בהתאם לאסטרטגיה שאושרה על ידי דירקטוריון החברה.

כוונות הקבוצה המפורטות בסעיפים 3.2.3.6 ו-3.2.3.7 הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס, בין היתר, על הערכות הקבוצה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית שלה ועל ניסיון העבר שלה. יתכן כי בפועל, ההערכות האמורות לא תתממשנה או שתתממשנה באופן שונה מכפי שצופה הקבוצה, וזאת בשל גורמים חיצוניים שונים, לרבות מצב שוק הנדל"ן באירופה ומצב השווקים הפיננסיים בחו"ל וכן בשל התממשותם של אילו מגורמי הסיכון של הקבוצה, המפורטים בסעיף 4.3 להלן.

3.2.3.8 גורמי סיכון

פעילות החברה בחו"ל חושפת את החברה לסיכונים המדינות שבהן היא פעילה. חשיפה זו נובעת, בין השאר, מהשינויים הפוליטיים והמדיניים העלולים להשפיע על המצב הכלכלי במדינות אלו. לפרטים נוספים בקשר עם גורמי הסיכון של הקבוצה בכללותה, ראו סעיף 4.3 להלן.

3.2.3.9 ריכוז נתונים ביחס להערכות שווי מהותיות והערכת שווי מהותית מאד

לפרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות והערכות שווי מהותיות מאד של נכסי נדל"ן להשקעה ונכסי נדל"ן להשקעה בהקמה הנכללים בתחום הפעילות, ראו **נספח א'** לפרק הסברי הדירקטוריון.

4 חלק רביעי

מידע נוסף ברמת החברה והקבוצה

4.1 נכסים לא מוחשיים

יצוין, כי בבעלות החברה סימן מסחר רשום על שם החברה ועל שמו של השותף של החברה בפרויקט לנדמרק בתל אביב וזאת תחת השם: "LANDMARK TEL AVIV". בנוסף, לטובת החברה רשומים סימן מסחר ולוגו בקשר עם שמה של החברה.

4.2 הון אנושי

4.2.1 כללי

4.2.1.1 ליום 31.12.2024, העסיקה הקבוצה (במאוחד) 401 עובדים, זאת לעומת 354 עובדים ליום 31.12.2023. עיקר הגידול נובע מגיוס עובדים נוספים לאור הגידול בהיקף הפעילות בפולין וברומניה.

לפרטים הנוגעים להון האנושי במסגרת כל אחד מתחומי הפעילות של הקבוצה, לרבות תרשימי המבנה הארגוני של הקבוצה בתחומי פעילותה כאמור, ראו סעיף 4.2.4 להלן.

4.2.1.2 למיטב ידיעת החברה, מרבית בעלי התפקידים בקבוצה בתחומי פעילותה, מועסקים בהסכמי עבודה אישיים לתקופה שהינה לרוב בלתי קצובה. על פי הסכמים עם עובדי הקבוצה בתחום פעילות זה, זכאים אלו לשכר, נילוות ותנאים סוציאליים מקובלים, ואנשי השיווק זכאים לעתים גם למענקי תגמול כפונקציה של ביצוע. חלק מהעובדים הבכירים זכאים, בנוסף, להחזר הוצאות מקובלות, וכן כי יועמד לרשותם רכב וכי הקבוצה תשא בהוצאות (כולן או חלקן) הכרוכות בהחזקתו.

4.2.1.3 עובדי הקבוצה מועסקים על בסיס חוזים אישיים אשר נחתמים עם כל עובד בעת קליטתו לעבודה.

4.2.1.4 לחברה מדיניות ונהלי עבודה פנימיים המסדירים את התנהלותה במגוון פעילויותיה.

4.2.1.5 הקבוצה נוהגת להשקיע בהון האנושי שלה במגוון דרכים, לרבות בין היתר, באמצעות:

א. הדרכות - החברה משקיעה משאבים רבים בקליטה, חניכה, הדרכה ופיתוח מקצועי של עובדיה.

ב. תוכניות תגמול לעובדים - לחברה מערך הערכת ביצועים ומספר תוכניות תגמול אשר מטרתן לעודד ולתמך את עובדיה לשיפור הישגים וביצועים מקצועיים בתחום עיסוקם בחברה, כגון מענק שנתי אשר ניתן בעקבות הליך הערכת ביצועים אשר נערך על ידי החברה, ועל פי המלצת מנהל היחידה הרלוונטי (משולם, לרוב, בחודש אפריל בכל שנה). כמו כן, בחלק מחברות הקבוצה, קיימת תוכנית תגמול על בסיס מכירות לאנשי השיווק והמכירות של החברה, וכן קיימות תוכניות תגמול הוני ותוכניות פנטום שונות.

ג. רווחה - החברה משקיעה רבות בטיפוח שביעות הרצון של עובדיה, וזאת באמצעות מגוון רחב של פעילויות חטיבתיות, אגפים ואישיות, המתבצעות במהלך השנה.

ד. מדיניות פרטיות – במהלך שנת 2024 ביצעה החברה מגוון פעולות על מנת לוודא את עמידתה בהוראות חוקי ותקנות הפרטיות בקשר עם פעילותה של החברה בישראל ובמדינות הפעילות שלה באירופה, ובכלל זה בכל הנוגע לעמידתה של החברה בהוראות ה- GDPR (General Data Protection Regulation), שהינן תקנות כלליות להגנת הפרטיות שחוקק האיחוד האירופי.

4.2.1.6 לפרטים בדבר פוליסות ביטוח נושאי משרה של החברה, ראו תקנה 29(א) לפרק פרטים נוספים על החברה הנכלל בדוח תקופתי זה.

4.2.1.7 לפרטים בדבר מתן כתבי שיפוי ופטור לנושאי משרה ודירקטורים בחברה, ראו תקנה 29(א) לפרק פרטים נוספים על החברה הנכלל בדוח תקופתי זה.

4.2.2 **מדיניות תגמול**

יצוין, כי ביום 18.4.2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה ודירקטוריון החברה, להלן: "**מדיניות התגמול**"). מדיניות התגמול נקבעה, בין היתר, בהתייחס לקידום מטרות החברה, תכנית העבודה של החברה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח, ובהתייחס לצורך ביצירת ומתן תמריצים ראויים לנושאי משרה בחברה, בהתחשב, בין היתר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה. ככלל, לדעת ועדת התגמול והדירקטוריון, על מנת לייצר איזון הולם בין "תיאבון הסיכון" לבין כובד האחריות הניהולית, המשקל היחסי שניתן למרכיב המשתנה, המושפע מהתוצאות העסקיות של החברה, על היקף התגמול של נושא המשרה, הולך ועולה במעלה ההיררכיה הניהולית.

ביום 10.3.2025 אישר דירקטוריון החברה מדיניות תגמול מעודכנת למשך תקופה של 3 שנים (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת של החברה, בכובעה כועדת התגמול). אישור מדיניות התגמול המעודכנת כפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה.

4.2.3 **תגמולים לנושאי משרה**

א. תנאי כהונה והעסקה של מנכ"ל החברה

ביום 4.10.2018 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר אבי ברזילי כמנכ"ל החברה. יצוין, כי עד לאותו המועד, כיהן מר אבי ברזילי כמשנה למנכ"ל החברה. לפרטים בדבר תנאי כהונתו והעסקתו של מר אבי ברזילי, ראו תקנה 21 לפרק הפרטים הנוספים.

ב. תוכנית מענקים בגין שנת 2025

ביום 10.3.2025 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה בכובעה כועדת התגמול) תוכנית מענקים בגין שנת 2025, לפיה מנכ"ל החברה ונושאי משרה נוספים יהיו זכאים למענק שנתי בגובה של בין 0 ל-6 משכורות חודשיות, בכפוף ובהתאם לעמידתם ביעדים השנתיים אשר נקבעו במסגרת תכנית המענקים, והכל בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה.

במסגרת תוכנית המענקים נקבע כי יצוין, כי בהגדרת יעדים שונים כמו גם בקביעת אופן המדידה של העמידה בהם, ינוטרלו השפעתם של שערוכים והפחתות לירידה בשווי נכסים (שתוצאות מכירתם נכללות במסגרת סעיף הכנסות / הוצאות אחרות בדוחות הכספיים) לרבות ירידת ערך של קרקעות מיועדות למגורים, וזאת בשל אי הוודאות האינהרנטית להערכות מסוג זה והעדר היכולת לצפות שינויים מסוג זה מראש במסגרת תכנית העבודה של החברה מהן נגזרים היעדים הרלוונטיים, וכן כי תנאי סף לתשלום מענקים על פי תכנית המענקים הינו הצגת רווח שנתי (לפני מס) בדוחותיה הכספיים השנתיים

המאוחדים של החברה לשנת 2025 (לאחר הנטרולים כאמור, ולאחר שיילקחו בחשבון סכומי המענקים לנושאי המשרה בגין שנת 2025, ככל ויאושרו).

ג. תוכנית מענקים בגין שנת 2024

ביום 10.3.2025 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת) מענק שנתי בגין שנת 2024 למר ברזילי בהתאם לתוכנית המענקים לשנת 2024. בנוסף, באותו המועד אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת) מתן מענקים למספר נושאי משרה נוספים על פי תוכניות המענקים לשנת 2024. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 לפרק הפרטים הנוספים הנכלל בדוח תקופתי זה.

ד. תגמול הוני לנושאי משרה בחברה

1. תוכנית תגמול הוני 2021

ביום 16.3.2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול של החברה) תוכנית תגמול הוני לפיה, ניתן יהיה להקצות עד 230,000 כתי אופציה למימוש למניות החברה לנושאי משרה ועובדים של החברה ושל חברות בשליטת החברה (להלן: "תוכנית התגמול ההוני 2021") וזאת חלף מענק שנתי למנכ"ל החברה ולנושאי משרה נוספים בחברה.

באותו המועד החליט דירקטוריון החברה, בין היתר, להקצות על פי תנאי תוכנית התגמול ההוני 2021, לנאמן עבור מנכ"ל החברה 40,000 כתי אופציה ניתנים למימוש למניות החברה וכן 140,000 כתי אופציה ניתנים למימוש למניות החברה ל-9 ניצעים נוספים (לרבות 5 נושאי משרה בחברה והיתר נושאי משרה ועובדים בתאגידים בשליטתה).

ביום 21.4.2021 אישרה האסיפה הכללית את ההקצאה לניצעים על פי תוכנית התגמול ההוני 2021. כאמור לעיל, בשים לב לפרסומה של הצעת הרכש המלאה למניות החברה על ידי ביג מחודש יולי 2022, בוצעה האצה של כלל ניירות הערך ההמירים של החברה, לרבות של כתי האופציה מכח תוכנית התגמול ההוני 2021.

ביום 26.6.2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון) את הארכת תקופת המימוש של 114,237 כתי האופציה שבמחזור שהוקצו מכוח תוכנית התגמול ההוני 2021 עד ליום 21.4.2025 שהינו המועד האחרון המקורי למימוש של כתי האופציה 2021 על פי תוכנית התגמול ההוני 2021, וזאת ללא כל שינוי ביתר תנאי כתי האופציה 2021, והכל כמפורט בסעיף 2.1 לדוח זימון האסיפה שפורסם על ידי החברה ביום 16.5.2023 (אסמכתא: 2023-01-059728). המידע הנכלל בדוח זימון האסיפה מובא בזאת על דרך ההפניה.

לתאריך הדוח התקופתי לא קיימים כתי האופציה שהוקצו על פי תוכנית התגמול ההוני 2021 שלא מומשו.

2. תוכנית תגמול הוני 2022

ביום 20.3.2022 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול של החברה) תוכנית תגמול הוני לפיה, ניתן יהיה להקצות עד 600,000 כתי אופציה למימוש למניות החברה

לנושאי משרה ועובדים של החברה ושל חברות בשליטת החברה (להלן: "תוכנית התגמול ההוני 2022").

באותו המועד החליט דירקטוריון החברה, בין היתר, להקצות, בשלב הזה, על פי תנאי תוכנית התגמול ההוני 2022, לנאמן עבור מנכ"ל החברה 70,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות החברה וכן 510,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות החברה לנושאי משרה ועובדים בחברה ובתאגידים בשליטתה.

ביום 27.4.2022 אישרה האסיפה הכללית את הקצאת כתבי האופציה למנכ"ל.

כאמור לעיל, בשים לב לפרסומה של הצעת הרכש המלאה למניות החברה על ידי ביג מחודש יולי 2022, בוצעה האצה של כלל ניירות הערך ההמירים של החברה, לרבות של כתבי האופציה מכח תוכנית התגמול ההוני 2022 וביום 19.7.2023 פקעו כל כתבי האופציה נשוא תוכנית התגמול ההוני 2022.

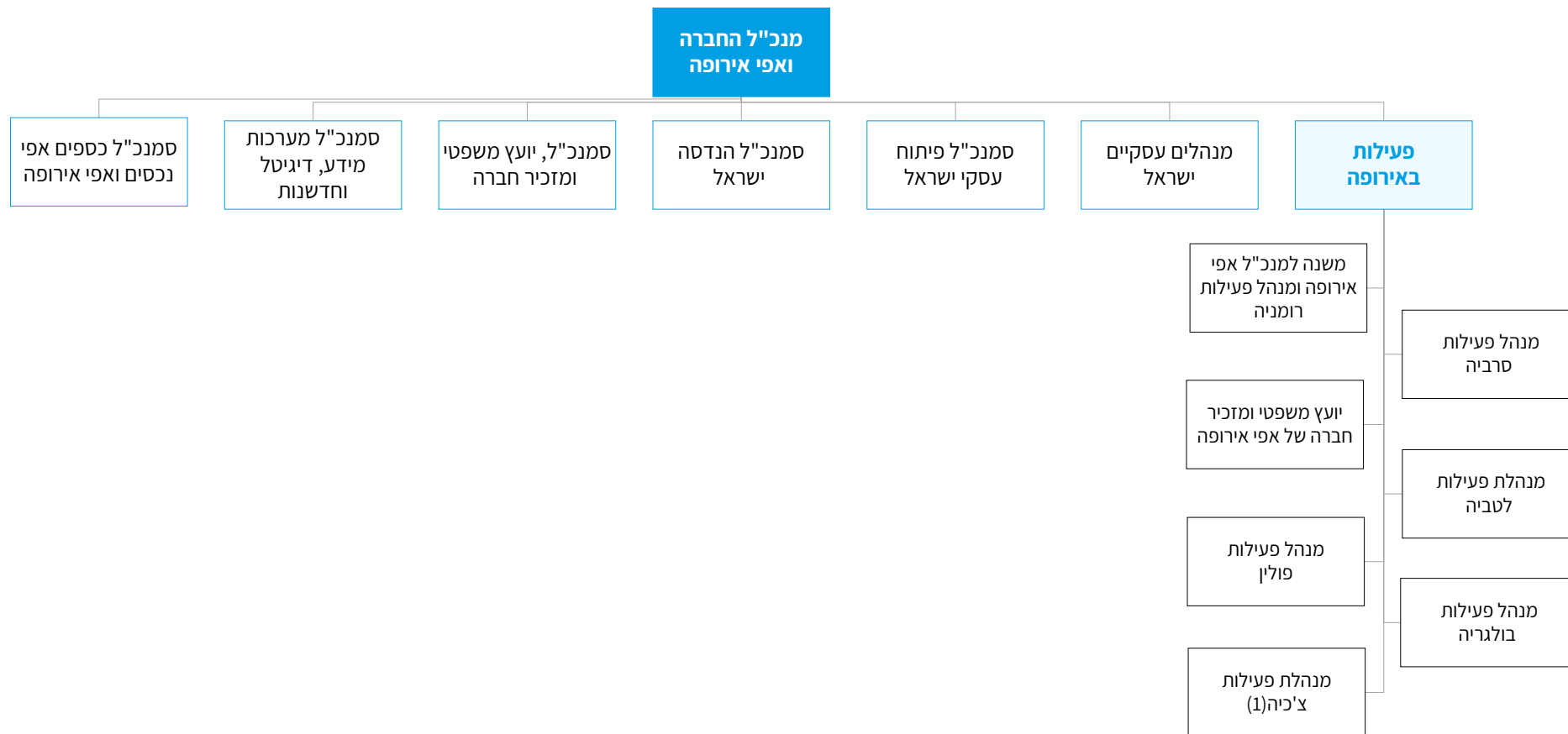
3. תוכנית תגמול הוני 2024 של בעלת השליטה בחברה

ביום 3.1.2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) למנכ"ל החברה ול-33 עובדים ונושאי משרה נוספים בחברה ובחברות בת של החברה לקבל כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות של בעלת השליטה בחברה, ביג, מכח תוכנית תגמול הוני שאושרה על ידי האורגנים של ביג, לפיה, בין היתר, הוקצו למנכ"ל החברה 60,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות ביג, והכל כמפורט בסעיף 2.1 לדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 28.11.2023 (אסמכתא: 2023-01-107923) ובמתאר אופציות לעובדים, שפורסם על ידי ביג ביום 28.11.2023, שצורף כנספח א' לדוח זימון האסיפה. המידע הנכלל בדוח זימון האסיפה מובא בזאת על דרך ההפניה.

4. תוכניות פאנטום

במהלך שנת 2024 הוקצו לטובת עובדים ונושאי משרה בחברות בנות של החברה באירופה יחידות תגמול כספי מבוססות ביצועי מניה ("יחידות פאנטום"), חלקן בקשר עם עליה בשער מניית בעלת השליטה וחלקן בקשר עם עליה בשווי של חברת אפי אירופה.

4.2.4 להלן תיאור סכמטי של המבנה הארגוני של החברה, לתאריך דוח תקופתי זה:



(1) בתוקף החל מיום 1.4.2025.

4.3 הון חוזר

יחס ההון החוזר מפעילות הקבוצה ליום 31.12.2024 הינו 0.56, לעומת 0.45 ליום 31.12.2023. ליום 31.12.2024 סך הרכוש השוטף של הקבוצה הסתכם בכ- 1,780 מיליון ש"ח, ליום 31.12.2023 סך הרכוש השוטף של הקבוצה הסתכם בכ- 1,137 מיליון ש"ח.

4.3.1 ליום 31.12.2024 סך ההתחייבויות השוטפות של החברה הסתכמו בכ- 3,185 מיליון ש"ח, ליום 31.12.2023 סך ההתחייבויות השוטפות של החברה הסתכמו בכ- 2,547 מיליון ש"ח. להסברים בגין השוני בין התקופות השונות ראו פרק א' בדוח הדירקטוריון, הנכלל בדוח תקופתי זה.

4.3.2 ליום 31.12.2024 לחברה גירעון בהון החוזר של כ- 1,405 מיליון ש"ח לעומת גרעון בהון החוזר בסך של כ- 1,411 מיליון ש"ח ליום 31.12.2023.

הון חוזר לאחר התאמות ⁽¹⁾	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	כפי שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	
1,611,301	(168,532)	1,779,833	נכסים שוטפים
(3,184,902)	-	(3,184,902)	התחייבויות שוטפות
(1,573,601)	(168,532)	(1,405,069)	יתרה (גרעון) בהון החוזר

(1) התאמה משקפת את תחזית מימוש מלאי בניינים למכירה לתקופה של 12 חודשים על בסיס תוכניות העבודה של החברה לשנת 2025.

לפרטים נוספים בקשר עם תזרים המזומנים של החברה ובקשר עם פעילות הקבוצה להקטנת הגירעון בהון החוזר, ראו פרק א' בדוח הדירקטוריון.

4.4 מימון

4.4.1 כללי

בשנת 2024 קבוצת החברה מימנה את פעילותה השוטפת מאמצעים עצמאיים, מהלוואות שגויסו ממשקיעים מוסדיים, מהנפקות הון, מגיוס אגרות חוב, ומאשראי בנקאי ממוסדות פיננסיים. בדרך כלל פועלת הקבוצה באמצעות אשראים ספציפיים, המובטחים בשעבוד ו/או משכון הזכויות בנכסים והזכויות הנלוות אליהן.

4.4.2 תנאי המימון הבנקאיים

להערכת החברה, ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מטווח הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט. בתקופת האטה כלכלית נהגים גופי המימון להקשיח את התנאים להעמדת אשראי באופן המקשה על השגת מימון בנקאי בענף הבניה והגורר קשיי נזילות לחברות נדל"ן רבות.

4.4.3 הנהלת החברה בוחנת באופן שוטף את מידת חשיפת הקבוצה ובפרט החברה לסיכונים שוק, ומחליטה בהתאם על השינויים במדיניות ניהול הסיכונים ועל צעדי ההגנה הנדרשים.

יצוין, כי גם בעתיד עשויים הגורמים האמורים לעיל להשפיע על הפעילות העסקית ועל תוצאותיה הכספיות של קבוצת החברה, לחיוב או לשלילה, בהתאם למגמתם. מידת ההשפעה, אם בכלל, תלויה, בין היתר, בעוצמת האירועים, היקפם, משך התרחשותם וביכולת החברה להתמודד עמם.

4.4.4 הנפקת הון

הנפקת הון – שנת 2022

ביום 8.2.2022 השלימה החברה הנפקת מניות לציבור בדרך של הצעה אחידה, במסגרתה הקצתה החברה 1,666,700 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת בתמורה לסך כולל של כ- 317 מיליון ש"ח (ברוטו).

4.4.5 אגרות חוב (סדרה ח')

ביום 7.11.2017 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף המדף מיום 27.2.2017, לפיו ביום 9.11.2017 הנפיקה החברה 764,577,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ח').

במהלך שנת 2023 הנפיקה החברה 93,100,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') נוספות במסגרת של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ח') הקיימת.

לפרטים בדבר התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ולשעבוד שלילי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ראו סעיף 4.3 לפרק א' לדוח הדירקטוריון וסעיף 1.7 לפרק ד' לדוח הדירקטוריון.

4.4.6 אגרות חוב (סדרה י')

ביום 6.10.2019 הנפיקה החברה 247,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה י') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה י').

לפרטים בדבר התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ולשעבוד שלילי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') ראו סעיף 4.4 לפרק א' לדוח הדירקטוריון וסעיף 1.7 לפרק ד' לדוח הדירקטוריון.

4.4.7 אגרות חוב (סדרה יא')

ביום 9.1.2021 הנפיקה החברה 350,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יא').

לפרטים בדבר התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ולשעבוד שלילי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') ראו סעיף 4.4 לפרק א' לדוח הדירקטוריון וסעיף 1.7 לפרק ד' לדוח הדירקטוריון.

4.4.8 אגרות חוב (סדרה יב')

ביום 7.3.2021 פרסמה החברה דוח הצעת מדף על פי תשקיף מדף מיום 4.2.2020, לפיו הנפיקה החברה לציבור 610,791,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה יב') של החברה, בריבית שנתית שקלית של 2.3% לא צמודה.

ביום 24.1.2024 הנפיקה החברה 220,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') נוספות במסגרת של הצעה לציבור של אגרות חוב (סדרה יב') נוספות בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יב') הקיימת.

לפרטים בדבר התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ולשעבוד שלילי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') ראו סעיף 4.5 לפרק א' לדוח הדירקטוריון וסעיף 1.7 לפרק ד' לדוח הדירקטוריון.

להבטחת הקיום המלא והמדויק של כל התחייבויות החברה, נוצרו לטובת הנאמן שעבודים ראשונים בדרגה יחידים מוגבלים על מלוא הון המניות של חברת הפרויקט ועל כל הזכויות בקשר עם מניות חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה, שהינה חברת הפרויקט הרשומה בסרביה (לעיל ולהלן: "**חברת הפרויקט**") ושהינה בעלת מלוא הזכויות בפרויקט Airport City בעיר בלגרד, בירת סרביה, ובו בנייני משרדים להשכרה (לעיל ולהלן בס"ק זה: "**הפרויקט**"). השעבוד לטובת הנאמן על מניות חברת הפרויקט ועל כל הזכויות לקבלת כספים מכח מניות חברת הפרויקט נוצר להבטחת התחייבויותיהן של חברות בנות של החברה (המחזיקות בחברת הפרויקט, להלן: "**חברות ההחזקה**") על פי כתב הערבות שהעמידו לטובת הנאמן להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב').

לפרטים נוספים אודות הבטחות להבטחת אגרות החוב (סדרה יב'), ראו סעיף 8.1 לשטר הנאמנות שצורף לדוח הצעת המדף מיום 7.3.2021 (אסמכתא: 2021-01-027546), וכן את מסמכי הבטחות המצורפים במלואם כנספח ב' לשטר הנאמנות. המידע הנכלל בדוח הצעת המדף מובא בזאת על דרך ההפניה.

החברה התחייבה להזמין הערכת שווי בקשר עם פרויקט איירפורט סיטי בלגרד ממעריך שווי חיצוני, בלתי תלוי ובעל מוניטין בינלאומי שייבחר על-ידי החברה, לכל הפחות, אחת לשנה ומדי שנה, אשר תצורף לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה.

בנוסף, החברה התחייבה בזה, כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה יב') קיימות במחזור, תכלול החברה תמצית של הדוחות הכספיים של חברת הפרויקט (גם אם החברה לא תידרש לכך על פי דין) וכן תכלול גילוי טבלאי לעניין פרויקט איירפורט סיטי בלגרד כפי שנדרש ביחס לנכס מהותי מאד בהתאם לעמדת סגל רשות ניירות ערך (כפי שתעודכן מעת לעת), וזאת במסגרת דוחותיה הרבעוניים והתקופתיים של החברה. תמצית דוחותיה הכספיים של חברת הפרויקט נכללים בביאור 31 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024.

4.4.9 **אגרות חוב (סדרה יג')**

ביום 8.7.2021 הנפיקה החברה 350,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יג').

ביום 22.5.2023 הנפיקה החברה 108,700,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') נוספות במסגרת של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יג') הקיימת וביום 26.5.2024 הנפיקה החברה 153,035,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') נוספות במסגרת של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יג') הקיימת.

לפרטים בדבר התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ולשעבוד שלילי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יג') ראו סעיף 4.5 לפרק א' לדוח הדירקטוריון וסעיף 1.8 לפרק ד' לדוח הדירקטוריון.

4.4.10 **אגרות חוב (סדרה יד')**

ביום 20.2.2022 הנפיקה החברה 350,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה יד') וביום 26.5.2024 הנפיקה החברה 246,441,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') נוספות במסגרת של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה יד') הקיימת.

לפרטים בדבר התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ולשעבוד שלילי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יד') ראו סעיף 4.6 לפרק א' לדוח הדירקטוריון וסעיף 1.7 לפרק ד' לדוח הדירקטוריון.

- 4.4.11 אגרות חוב (סדרה טו')**
- ביום 10.9.2023 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, לפיו הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה טו') הכוללת 316,509,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טו') של החברה.
- לפרטים בדבר התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ולשעבוד שלילי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טו') ראו סעיף 4.6 לפרק א' לדוח הדירקטוריון וסעיף 1.7 לפרק ד' לדוח הדירקטוריון.
- 4.4.12 אגרות חוב (סדרה טז')**
- ביום 4.9.2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, לפיו הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה טז') הכוללת 350,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') של החברה, ובהמשך ביום 25.11.2024 הנפיקה החברה 456,680,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') נוספות במסגרת של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה טז') הקיימת.
- לפרטים בדבר התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ולשעבוד שלילי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') ראו סעיף 4.6 לפרק א' לדוח הדירקטוריון וסעיף 1.7 לפרק ד' לדוח הדירקטוריון.
- 4.4.13 לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב של החברה שבמחזור ראו סעיפים 4.3 עד 4.6 לדוח הדירקטוריון.**
- 4.4.14 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות החברה**
- ביום 21.11.2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, לפיו הנפיקה החברה 3,379,432 כתבי אופציה (סדרה 3) שכל אחד מהם ניתן למימוש למניה רגילה אחת של החברה בתמורה לסך של 170 ש"ח. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש עד ליום 20.11.2025.
- 4.4.15 תשקיף מדף מיום 5.4.2023**
- ביום 4.4.2023 פרסמה החברה תשקיף מדף, אשר במסגרתו עשויה החברה להציע מניות ו/או אגרות חוב (לרבות אגרות חוב להמרה למניות וכן לרבות הרחבה של סדרות אגרות חוב קיימות) ו/או כתבי אופציה למניות ו/או כתבי אופציה לאגרות חוב.
- 4.4.16 נע"מים**
- א. ביום 7.7.2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, לפיו הנפיקה החברה 163,656,000 יחידות של ניירות ערך מסחריים (סדרה 4) בע.ג. כולל של כ- 163,656,000 ש"ח.
- ב. בנוסף יצוין, כי לתאריך הדוח התקופתי, לחברה קיימים ניירות ערך מסחריים (לא סחירים) בהיקף של כ- 320.1 מיליון ש"ח ע.ג. לטובת מספר גופים מוסדיים.
- 4.4.17 מסגרות אשראי**
- א. ביום 28.12.2023 התקשרה החברה עם מספר תאגידי פיננסים בישראל (להלן: "הגורמים המממנים") בהסכם מסגרת חדש להעמדת אשראי שקלי בסך של עד 580 מיליון ש"ח בתוקף למשך תקופה של 24 חודשים (להלן: "הסכם המסגרת" ו-"מסגרת האשראי") אשר שימש, בין היתר, לפירעון יתרת האשראי נשוא הסכם המסגרת הקודם בין הצדדים (מסגרת להעמדת אשראי שקלי של עד 520 מיליון ש"ח) ויתרת האשראי נשוא הסכם הליווי הקודם (מסגרת של עד 60 מיליון ש"ח בקשר עם הקמת בניין בפארק המדע בנס ציונה).

בנוסף, באותו המועד, החברה והגורמים המממנים התקשרו בהסכם ליווי חדש להעמדת אשראי של עד 240 מיליון ש"ח (צמוד למדד) בקשר עם הקמת בניין נוסף בפארק המדע (להלן: "הסכם הליווי" ו-"הבניין הנוסף")

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 סדרת אגרות החוב (סדרה יב') של החברה במועד המשיכה.

לפרטים בקשר עם התחייבויות החברה לעמידה בהתניות פיננסיות כלפי הגורמים המממנים ראו בסעיף 4.4.22.3 (7) להלן.

להבטחת התחייבויותיה של החברה על פי הסכם המסגרת ועל פי הסכם הליווי החדש, ישמשו השעבודים שנרשמו לטובת הגופים המממנים במסגרת הסכם המסגרת, 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. לפרטים נוספים בקשר עם הסכמי המסגרת ראו הדוח המייד שפרסמה החברה ביום 31.12.2023 (אסמכתא: 2023-01-117985). המידע הנכלל בדוח המייד מובא בזאת על דרך ההפניה.

ב. ביום 14.3.2022 החברה ותאגיד בנקאי בישראל (להלן, בסעיף זה: "הבנק") התקשרו בהסכם מסגרת להעמדת אשראי של עד 747 מיליון ש"ח (להלן, בסעיף זה: "מסגרת האשראי") למימון חלקה של החברה בהקמת שלב א' בפרויקט לנדמרק (להלן, בסעיף זה: "הפרויקט" ו-"הסכם האשראי").

ביום 24.7.2023 החברה והבנק התקשרו בתוספת להסכם האשראי, במסגרתה נקבע כי סכום מסגרת יגדל בסך של 123 מיליון ש"ח לסך של עד 870 מיליון ש"ח, וביום 31.12.2024 החברה והבנק התקשרו בתוספת נוספת להסכם האשראי, לפיה סכום מסגרת האשראי יגדל ל- 1 מיליארד ש"ח ("מסגרת האשראי החדשה").

מסגרת האשראי החדשה ניתנת לניצול עד ליום 30.6.2026. כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי אשר יעמוד בתוקף עד ליום 30.6.2026, תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת הלוואה, בתוספת מרווח של 0.35%.

בתחילת כל רבעון החל מיום 31.3.2025 תקטן מסגרת האשראי החדשה בסכום של 9 מיליון ש"ח, סכום אשר יפרע על ידי החברה ממקורותיה העצמאיים.

בנוסף, באותו המועד חברה והבנק התקשרו בהסכם מסגרת אשראי חדש בקשר עם ליווי ההקמה של בניין B בפרויקט, בסך של 370 מיליון ש"ח ("הסכם ליווי בניין B"). מסגרת האשראי נשוא הסכם ליווי בניין B שימשה, בין היתר, לפירעון הלוואת המקרקעין בקשר עם שלב ב' (שעמדה למועד הפירעון על סך של כ- 173 מיליון ש"ח).

בין הצדדים הוסכם כי קרן כל הלוואה שתועמד על חשבון מסגרת האשראי נשוא הסכם ליווי בניין B, תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.7%.

להבטחת התחייבויותיה של החברה על פי הסכמי האשראי, משמשים, בין היתר, השעבודים שנרשמו לטובת הבנק במסגרת המימונים הקודמים בקשר עם פרויקט לנדמרק, 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 השותפה.

לפרטים נוספים בדבר התחייבות החברה לעמידה בהתניות פיננסיות כלפי הבנק, ראו סעיף 4.4.22.2 (7) להלן.

4.4.18 יתרות אשראי

א. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה (סולו), ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח):

סוג אשראי	31.12.2024	31.12.2023
אשראי בנקאי - זמן קצר	210,211	230,114
ניירות ערך מסחריים	491,822	324,980
אשראי בנקאי - זמן ארוך - ריבית קבועה	378,973	170,557
אשראי בנקאי - זמן ארוך - ריבית משתנה	1,555,373	1,083,612
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)	5,059,358	4,133,096

ב. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מגורמים פיננסיים) של הקבוצה (כולל נתוני החברה, סולו, המפורטים בס"ק (א) לעיל), ליום 31.12.2024, ליום 31.12.2023, וליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח):

סוג אשראי	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
אשראי בנקאי - זמן קצר	239,360	272,831	440,743
ניירות ערך מסחריים	491,822	324,980	323,180
אשראי בנקאי - זמן ארוך - ריבית משתנה	6,143,431	5,809,840	4,308,401
אשראי בנקאי - זמן ארוך - ריבית קבועה	901,497	541,753	538,902
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)	5,059,358	4,133,096	4,208,435

(* החברה מבצעת עסקאות להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה לחלק מההלוואות).

סך ההלוואות עם עסקאות להחלפת ריבית ליום 31.12.2024 עמד על 2,297,426 אלפי ש"ח, ליום 31.12.2023 עמד על 1,950,368 אלפי ש"ח וליום 31.12.2022 עמד על 1,532,088 אלפי ש"ח. לפרטים ראה ביאור 29ד(4) בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024, הנכללים בדוח תקופתי זה.

יתרת המזומנים שבידי הקבוצה ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023 הסתכמה בסך של כ- 1,239 מיליון ש"ח וכ- 528 מיליון ש"ח, בהתאמה. יתרת המזומנים² שבידי החברה ליום 31.12.2024 וליום 31.12.2023 הסתכמה בסך של כ- 795 מיליון ש"ח וכ- 120 מיליון ש"ח, בהתאמה.

4.4.19 מימון - תחום הנכסים המניבים בישראל

הקבוצה נדרשת, בתחום הנכסים המניבים בישראל, לאמות מידה פיננסיות בקשר עם אשראים שמקבלת מבנקים או מאחרים. למיטב ידיעת החברה, אלא אם נאמר במפורש אחרת, במועדי המדידה הרלוונטיים,

¹ כולל פיקדונות לזמן קצר ובטוחות סחירות.
² כולל פיקדונות לזמן קצר ובטוחות סחירות.

בתקופות הדיווח הכלולות בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024, עמדו חברות הקבוצה בכל אמות המידה הפיננסיות, להן התחייבו בקשר עם אשראים מהותיים מבנקים ואחרים, בתחום פעילות הנכסים המניבים בישראל.

שווי של סך היקף הנכסים של הקבוצה בישראל ובאירופה ליום 31.12.2024, שאינם משועבדים, מסתכם לסך של כ- 2,570 מיליון ש"ח.

4.4.20 מימון - תחום הנכסים המניבים באירופה

- א. אפי אירופה מממנת את פעילותה מהון עצמי שהושקע על ידי החברה, מהלוואות בעלים שניתנו על ידי החברה, הלוואות מתאגידים פיננסים ואשראים ספציפיים כנגד פרויקטים.
- ב. יתרת הנדל"ן של הקבוצה באירופה, לרבות הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה באירופה, ששווייה בספרי החברה ליום 31.12.2024 עמד על סך של כ- 10,853 מיליון ש"ח, הינה משועבדת.
- ג. אמות מידה פיננסיות - במסגרת חלק מהסכמי המימון התחייבו מספר חברות בנות של אפי אירופה כלפי התאגידים הבנקאיים המממנים לעמידה ביחסים פיננסיים מסוימים שנקבעו בהסכמים, וכן להחזקת יתרות מזומנים מינימאליות ולמתן דיווחים שונים. אמות המידה העיקריות הינן: (א) עמידה ביחס שנקבע בין ההכנסות התקופתיות משכירות נטו לבין החזרי הלוואה התקופתיים ויחסים דומים אחרים; (ב) שמירה על יחס שנקבע בין יתרת הלוואה הבלתי מסולקת לבין השווי ההוגן של הפרויקט נשוא הלוואה. למיטב ידיעת החברה, בתקופות הדיווח הכלולות בדוחות הכספיים ליום 31.12.2024, עמדו חברות הקבוצה באירופה בכל אמות המידה הפיננסיות, להן התחייבו בקשר עם אשראים מהותיים שקיבלו.
- ד. להלן פירוט סך יתרות האשראי של אפי אירופה (לרבות תאגידים מאוחדים שלה), ליום 31.12.2024:

סוג האשראי	סך יתרת האשראי (אלפי ש"ח)
יתרות בגין אג"ח	-
יתרות בגין אשראי בנקאי	4,617,208
יתרות בגין אשראי חוץ-בנקאי	337,781
יתרות בגין הלוואות בעלים (לרבות על פי הסכמי מימון בקבוצה)	4,414,200
סה"כ התחייבויות	9,369,189

4.4.21 שיעור הריבית הממוצעת

להלן שיעור הריבית הממוצעת לשנים 2022 עד 2024 של הלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי הקבוצה, בפילוח של אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך ממקורות אשראי בנקאיים וחוץ בנקאיים:

שיעור ריבית ממוצע באחוזים להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי

שנת 2022		שנת 2023		שנת 2024	
זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך
מקורות בנקאים					
-	5.25%	-	-	-	6.50%
-	-	-	-	-	-
מקורות שאינם בנקאים					
3.7%-1.1%	-	4%-1.1%	-	4%-1.1%	-
3.25%	3.85%	3.25%	5.35%	3.25%	4.90%
4.82%	-	4.82	-	4.82	-

לפרטים בדבר השפעות השינויים במדד ועליית הריבית על ההלוואות של החברה ראו סעיף 2.2.3 לעיל.

4.4.22 אשראי מהותי

4.4.22.1 ליום 31.12.2024 ולתאריך דוח תקופתי זה מרבית האשראי הבנקאי אותו נטלה קבוצת החברה הינו אשראי המיועד למימון, הקמה ורכישה של נכסים של קבוצת החברה.

4.4.22.2 לקבוצת החברה מסגרות אשראי אשר ניתנו לה בפרויקטים אשר להם ליווי בנקאי. לקבוצת החברה קיימות שתי מסגרות אשראי כלליות מול תאגיד בנקאי בישראל בסך כולל של 760 מיליון ש"ח כנגד שעבוד נכסים של החברה (לפרטים בדבר מסגרת האשראי המובטחת בשעבוד על זכויות החברה בפרויקט פארק ויצמן, ראו סעיף 4.4.17(א) לעיל).

4.4.22.3 להלן פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של החברה:

מס"ד	סכום הלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	הלוואה מסוג "נון-ריקורס", בקשר עם פרויקט קניון קוטרוצ'ין בבוקרשט שניטלה על ידי חברות בת של החברה ביום 28.12.2022, למשך תקופה של 3 שנים.	שני תאגידיים בנקאיים זרים	<p>מועדי פירעון הלוואה (קרן ריבית)</p> <p>באופן שוטף אחת לרבעון - סה"כ 3.35% מיתרת הקרן המקורית לשנה.</p> <p>ריבית</p> <p>באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: ריבית משתנה במרווח של 2.65% מעל לריבית היוזיבור 3 חודשיים.</p> <p>מועד סופי לפירעון הלוואה - 15.12.2025 (בכפוף לאפשרות הארכה לשנה).</p>	<p>א. היחס בין יתרת הלוואה 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 הלוואה). על בסיס הערכות השווי שבוצעה לקניונים ברומניה, ליום 31.12.2024 עומד ה-LTV על כ-49%.</p> <p>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 כספיים לאפי אירופה. ליום 31.12.2024 יחס ה-DSCR לשנה הקרובה עומד על כ-165.2%¹ ויחס ה-DSCR לשנה שחלפה עומד על כ-165.8%</p> <p>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 31.12.2024 עומד נתון זה על כ-3.78 שנים), יחולו על חברות הבת מגבלות בקשר עם העברות כספיים לאפי אירופה, עד לתיקון החריגה כאמור.</p>	<p>להבטחת פירעון הלוואה (קרן וריבית) ישמשו, בין היתר, כל השעבודים הקיימים הרשומים לטובת המלווים שהעמידו את הלוואות 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.</p>

¹ בהסכם הלוואה 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 31.12.2024 - 1,227.9 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; (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. ליום 31.12.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.3 לדוח הדירקטוריון.	
3	ליום 31.12.2024 - 743 מיליון ש"ח	אגרות חוב (סדרה יב') הרשומות למסחר בבורסה	מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) קרן 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. על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2024 עמדה הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.5 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 לעיל.

מס"ד	סכום ההלוואה/ מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם/ מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
4	ליום 30.12.2024 - כ- 809 מיליון ש"ח.	אגרות חוב (סדרה יג') הרשומות למסחר בבורסה	מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) קרן 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. ריבית 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. על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.4 לדוח הדירקטוריון.	
5	ליום 30.12.2024 - כ- 813 מיליון ש"ח.	אגרות חוב (סדרה טז') הרשומות למסחר בבורסה	מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) קרן 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. ריבית 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. א. על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.6 לדוח הדירקטוריון.	
6	מסגרת אשראי בהיקף כולל של 820 מיליון ש"ח בקשר עם פרויקט פארק ויצמן. ליום 31.12.2024 - 30 מיליון ש"ח	מספר תאגידים פיננסיים בישראל	קרן תקופת מסגרת האשראי הינה עד לתום 24 חודשים ממועד התקשרות בהסכם המסגרת (יום 28.12.2023). תקופת מסגרת האשראי ליווי הבניה הינה עד למועד סיום הבניה. ריבית כל הלוואה מכוח מסגרת האשראי תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לגבוה מביין: (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 המשכיה. כל הלוואה מכוח הסכם הלווי תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לגבוה מביין: (א) ריבית	א. ה- NOI השנתי בפארק המדע (להלן: "ה-NOI המינימלי") לא יפחת מסך של 60 מיליון ש"ח. ליום 31.12.2024 סכום ה- NOI המינימלי עומד על כ- 68 מיליון ש"ח. ב. היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות שהועמדו מכח הסכם המסגרת ו/או הסכם הלווי; לבין (ב) השווי המצרפי של זכויות החברה בפארק המדע (חלקה של החברה בפארק המדע) ובתוספת סך הסכומים שהשקיעה החברה במסגרת הקמת הבניין הנוסף לאחר מועד עריכת הערכת השווי (להלן: "יחס ה-LTV"), לא יעלה על 70%. ליום 31.12.2024 עומד יחס ה-LTV על 3%.	להבטחת התחייבויותיה של החברה על פי הסכם המסגרת ועל פי הסכם הלווי, ישמשו השעבודים שגרשמו לטובת הגופים המממנים במסגרת הסכם המסגרת הקודם והסכם הלווי 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
			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.	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 31.12.2024 עומד יחס המכפיל על 0.3.	
7	מסגרת אשראי בקשר עם שלב א' בפרויקט לנדמרק בהיקף של 1 מיליארד ש"ח ("מסגרת שלב א'). וכן מסגרת אשראי בקשר עם שלב ב' בפרויקט לנדמרק בהיקף של 370 מיליון ש"ח ("מסגרת שלב ב'). יתרת ההלוואות ליום 31.12.2024 עומדת על 1,167 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.4.17 (ב) לעיל.	תאגיד בנקאי בישראל	קב 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 הני"ל בסכום של 9 מיליון ש"ח, סכום אשר יפרע על ידי החברה ממקורותיה העצמאיים. ריבית 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 31.12.2024 עומד על 32%. ב. שיעור ההון העצמי של החברה (סולו) מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים סולו) לא יפחת מ- 40%. ליום 31.12.2024 עומד על 46%. 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 31.12.2024 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 31.12.2024 עומד על 51%.	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 מידי במקרה של העמדה לפירעון מידי של חובות אחרים של החברה (לרבות במקרה של העמדה לפירעון מידי של סדרת אגרות חוב אחרת), ראו דוח הדיסקטוריון, הנכלל בדוח תקופתי זה.

יצוין כי ליום 31.12.2024 לחברה קיימות הלוואות ומסגרות אשראי בישראל בהיקף כולל של כ- 1,316 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 מידי בעת העמדה לפירעון מידי של אגרות חוב או בשל העמדה לפירעון מידי של חובות אחרים של החברה (בישראל).

כמו כן, יצוין כי ליום 31.12.2024 לקבוצת החברה קיימות הלוואות באירופה בהיקף כולל של כ- 1,230 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 מידי בעת העמדה לפירעון מידי של חובות אחרים של אפירופה.

4.4.22.4 אשראי מהותי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים ליום 31.12.2024 ועד סמוך לתאריך הדוח

לא התקבל אשראי מהותי בין יום 31.12.2024 ועד לתאריך דוח תקופתי זה.

4.4.22.5 אשראי בריבית משתנה וקבועה

ליום 31.12.2024 לחברה (סולו) הלוואות צמודות מדד בריבית קבועה בסך של כ- 379 מיליון ש"ח, לעומת כ- 171 מיליון ש"ח ליום 31.12.2023.

ליום 31.12.2024 לחברה (סולו) הלוואות בריבית משתנה בסך של כ- 2,257 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,639 מיליון ש"ח ליום 31.12.2023.

4.4.22.6 להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שהועמד לחברות הקבוצה:

שער הריבית (באחוזים) ליום	טווח שיעור הריבית (באחוזים) ליום 31.12		מנגנון השינוי	סוג ההצמדה
	2023	2024		
3.3.2025	5.35-7.35	4.9-7.1	פריים + 0.4%-1.1%, בנק ישראל + 0.4%-2.25%	שקלי
4.9-7.1	5.75-7.3	4.6-6.1	יורובר 3 חודשים + 1.85% - 3.35%	אירו ⁽¹⁾
4.31-5.81				

(1) יצוין שהחברה משתמשת במכשירים פיננסיים לצרכי גידור ריבית משתנה לריבית קבועה בחלק מההלוואות באירו. לפרטים נוספים ראו ביאור ד'29 (4) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024, הנכללים בדוח תקופתי זה.

4.4.22.7 להלן פירוט אודות האשראי בריבית קבועה שהועמד לחברות הקבוצה:

שער הריבית (באחוזים) ליום	טווח שיעור הריבית (באחוזים) בשנת		מנגנון השינוי	סוג ההצמדה
	2023	2024		
3.3.2025	2.3-3.85	2.3-3.85	צמוד מדד	שקלי
2.3-3.85	4.82	4.82	ללא הצמדה	שקלי
4.82	5.1	5.1	ללא הצמדה	אירו
5.1				

4.4.23 לפרטים בדבר השפעת שינוי הריבית במדינות הפעילות של החברה באירופה על האשראי אשר הועמד לקבוצת החברה ראו סעיף 2.2.3 לעיל.

4.5 מיסוי

לפרטים בדבר הוראות המיסוי במדינות בהן פעילה החברה ראו ביאור 25 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024, הנכללים בדוח תקופתי זה.

לפרטים בדבר ההטבות להן זכאית החברה על פי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959, ראו ביאור א25. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024, הנכללים בדוח תקופתי זה.

כמו כן לפרטים בדבר שומות המס לחברה ולחברות הבנות של החברה בישראל וביתר מדינות הפעילות ראו ביאור ד25. לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024, הנכללים בדוח תקופתי זה.

4.6 איכות סביבה

בהיותה הבעלים ו/או החוכר של נכסי מקרקעין, הקבוצה עשויה להיות אחראית על פי דין, לרבות מבחינת דיני התכנון והבניה ודיני איכות הסביבה, להפרת הדין, היה וההפרה בוצעה בתחום המקרקעין שהינם

מקרקעין שבבעלותה ו/או מקרקעין שהיא חוכרת ו/או מקרקעין שיש לה בהם זכויות חוזיות או אחרות. לשם הקטנת החשיפה של החברה, החברה פועלת לקבלת התחייבויות שונות, לרבות התחייבות לשיפוי משוכריה השונים במסגרת הסכמי השכירות בפרויקטים.

לאור החקיקה המפותחת בתחום איכות הסביבה במדינות השונות בהן פועלת הקבוצה, במקרים מסוימים מבצעת הקבוצה באמצעות יועצים חיצוניים מקצועיים בנושאים סביבתיים בדיקות שונות קודם להשלמת רכישת פרויקטים, בהתאם במסגרת בדיקות נאותות לרכישת נכסים בוחנת החברה, בין היתר, היבטי איכות סביבה הקשורים לנכסים, כדוגמת זיהומי קרקע, וקיומם של אישורים לבניה ירוקה, זאת בנוסף לקיומם של סקרים סביבתיים להבטחת עמידת פעילותה בפרויקטים השונים בתחומי הפעילות בהוראות החוק הרלוונטיות.

למיטב ידיעת החברה, אין בבעלותה נכסים שהשימוש בהם עלול להיות אסור או מוגבל עקב בעיות זיהום קרקע.

רוב שטחי הנדל"ן הקיימים של החברה מצויים בנכסים המחזיקים בתקני LEED או BREEAM (שהינם דירוגים לנכסים בהתבסס על מאפייניהם הסביבתיים). בנוסף, מרבית הנכסים המצויים כיום בהקמה על ידי החברה מתוכננים לקבלת התקנים הנ"ל.

החברה פועלת לקידום היבטי איכות סביבה בנכסיה השונים, באמצעות פעולות שונות בנכסים הקיימים או בנכסים המצויים בשלבי הקמה, ובכלל זה במסגרת התכנון של פרויקטים חדשים נכללים אספקטים סביבתיים, כגון שילוב קירות מסך מווסתי חום וקרניה, שימוש בחומרי בידוד מתקדמים, מתקנים לעיבוי מים ובחירה בגופי תאורה ומיזוג חסכוניים באנרגיה.

החברה פועלת ליישום פתרונות התייעלות אנרגטית ולהשקעה באנרגיה מתחדשת בנכסיה השונים, במסגרת זו, החברה משקיעה משאבים בטכנולוגיות המקדמות את הקטנת השימוש בחשמל והגדלת השימוש באנרגיה חלופית והיעילות האנרגטית, ובכלל זה בדרך של רכישת חשמל מספקי אנרגיה ירוקה, התקנת פאנלים סולריים וכו', הכל לשם הקטנת הפגיעה בסביבה.

בנוסף, החברה מיישמת אמצעים לשינויי האקלים, כולל ניטור פליטות מזהמים והפחתתם, ואימוץ של פתרונות ירוקים שונים, בין היתר, שילוב של מערכות חסכוניות במים לשם צמצום צריכת המים, הפחתת גזי חממה וכן שילוב של מערכות בקשר עם מחזור והקטנת פסולת.

להערכת החברה, חשיפת החברה לסיכונים סביבתיים בנכסיה אינה מהותית. עם זאת, בהתאם למדיניות ה-ESG בחברה ולמחויבותה של החברה ליישומה, בכוונת החברה להמשיך ולהשקיע מאמצים ומשאבים בהמשך התייעלות בתחום זה.

4.7 ESG - (Environmental, Social, Governance)

במהלך שנת 2024 אישר דירקטוריון החברה את מדיניות ה-ESG של קבוצת החברה וכן הוקמה ועדה יעודית לנושא. במסגרת מדיניות ה-ESG של החברה, החברה פועלת לשילוב ולהטמעה של עקרונות אחריות תאגידית בנכסי החברה השונים במדינות הפעילות, בתחומי איכות הסביבה, אחריות חברתית וממשל תאגידי.

בנוסף, במהלך שנת 2024 פרסמה החברה דוח ESG ראשון וזאת בגין פעילות החברה בתחום בשנת 2023. לפרטים נוספים ראו את דוח ה- ESG שפרסמה החברה ביום 29.12.2024 (אסמכתא: 2024-01-628015). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

4.8 מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה

- א. לפרטים הנוגעים למגבלות והפיקוח של כל אחד מתחומי הפעילות השונים של הקבוצה, ראו סעיפים 3.1.9 ו-3.2.1.5 לעיל.
- ב. פעילות הקבוצה כפופה, בין היתר, להוראות חוק החברות וחוק ניירות ערך. בכלל האמור, כפופות עסקאות בין התאגידים השונים בקבוצה לקבלת כל האישורים הנדרשים בהתאם להוראות החלק השישי של הפרק החמישי בחוק החברות.

4.9 הליכים משפטיים

ביום 5.3.2023 דחה בית המשפט המחוזי בתל אביב תובענה ובקשה לאישורה כייצוגית שהוגשה כנגד החברה (וכנגד חברות ציבוריות נוספות) בטענה כי החברה אינה מנגישה את דיווחיה במערכות המידע האינטרנטיות המופעלות על ידי הרשות לניירות ערך ועל ידי הבורסה (מערכות המגנ"א והמאיה בהתאמה) זאת, לכאורה בניגוד להוראות חוק שוויון זכויות אנשים עם מוגבלות תשנ"ח-1998 ותקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), תשע"ג-2013.

לפרטים בדבר הליכים משפטיים נוספים ראו ביאור 27 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024, הנכללים בדוח תקופתי זה.

4.10 מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים

לפרטים בדבר מידע כספי על המגזרים הגיאוגרפיים בהם פועלת הקבוצה, ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024, הנכללים בדוח תקופתי זה.

4.11 יעדים ואסטרטגיה עסקית

לפרטים בקשר עם יעדים ואסטרטגיה עסקית ראו סעיף 3.1.10 לעיל.

4.12 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

לעניין צפי להתפתחות בשנה הקרובה בתחום נכסים מניבים בישראל ראו סעיף 3.1.11 לעיל.

לעניין צפי להתפתחות בשנה הקרובה בתחום הנכסים מניבים באירופה ראו סעיף 3.2.3.7 לעיל.

בכוונת החברה לפעול לגיוס חוב או/ו החלפת אגרות חוב, מימון מחדש של אשראים כנגד נכסים מניבים. פעילויות אלו נמצאות בשלבים שונים של ביצוע.

במהלך עסקיה הרגיל, מנהלת החברה מעת לעת משאים ומתנים להתקשרות בעסקאות נוספות למכירת או לקניית נכסים מניבים. לתאריך דוח תקופתי זה, אין וודאות כי מ"מ כלשהו יתגבש לכלל עסקה מחייבת. מובהר בזאת, כי המידע בסעיף זה להלן כולל מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכות החברה בהתאם לתנאי השוק וההזדמנויות העסקיות שלה. ייתכן כי בפועל הערכות כאמור לא תתממשנה או שתתממשנה באופן שונה מכפי שצפתה, וזאת מסיבות אשר אינן בידיעת החברה לתאריך דוח תקופתי זה.

4.13 דיון בגורמי סיכון

החברה עוסקת, כתחומי פעילות עיקריים, בנדל"ן מניב בארץ ובנדל"ן בחו"ל ולפיכך חשופה לשינויים במצב המשק בארץ ובמדינות השונות שבהם היא פועלת בכלל ובמצב שוק הנדל"ן בפרט, כמפורט להלן:

א. סיכוני מקרו

1. מצב בטחוני ומדיני במדינות הפעילות - לשינויים והחמרה במצב המדיני והביטחוני בישראל עשויה להיות השפעה על פעילות החברה ופגיעה בתוצאותיה העסקיות, כתוצאה מאפשרות לקיטון בביקושים לשטחי משרדים להשכרה, וכן להתייקרות בעלויות הבניה לאור מחסור בכוח אדם. לפרטים אודות השפעת מלחמת "חרבות ברזל" על החברה ראו סעיף 2.3.2 לעיל. בנוסף, למלחמת רוסיה - אוקראינה עשויה להיות השפעה על פעילות החברה וזאת ככל והמלחמה תתפשט למדינות הפעילות של החברה המצויות בשכנות עם אוקראינה. עם זאת, בשלב זה לא קיימות כל אינדיקציות בקשר עם התממשותו של סיכון כאמור.
2. שיעורי הצמיחה באזורי פעילותה של החברה - שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות בישראל ובמדינות בהן פועלת החברה, משפיעים באופן מהותי על היקף הביקושים לשטחי השכרה, על היקף הביקושים בתחום המגורים לרכישה או להשכרה וכן על היקפי הפעילות שטחי המסחר שבבעלות החברה.
3. שינויים בשיעורי הריבית - לשינויים בשיעורי הריבית בארץ ובחו"ל השפעה על הוצאות המימון של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.3.3 לעיל.
4. שיעור השינוי של מדד המחירים לצרכן בישראל - לשינויים במדד המחירים לצרכן ישנה השפעה על עלויות המימון של אשראים הצמודים למדד של החברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 2.3.3 לעיל.
5. חשיפה למטבעות שונים - לחברה פעילות במטבעות שונים כולל נכסים, הלוואות, הכנסות והוצאות מימון, כאשר התנודות בשערי החליפין (בעיקר ביחס לאירו) של המטבעות משפיעים לטובה או לרעה על תוצאות החברה.
6. נזקי רעידת אדמה ונזקי טבע אחרים - על פי פוליסות הביטוח המקובלות, חברות הקבוצה מחויבות בהשתתפות עצמית במקרה של נזקי רעידת אדמה. במידה ויגרם נזק נרחב לנכסי הקבוצה עקב רעידת אדמה וכו', עלולה להיגרם לקבוצה חשיפה מהותית אשר לא ניתן לאמוד אותה.
7. שינויים בשוקי ההון בעולם ובארץ - שפל בשוקי ההון בארץ ומחוצה לה, או הרעה בשוקי ההון בארץ ובעולם, עלולים להקשות על מציאת מקורות מימון לכשאלה יידרשו לחברה ולחברות המוחזקות על-ידיה למימון פעילויותיהן השוטפות, וכן עלולים להביא להאטה בפעילות החברה ולפגיעה בהכנסותיה, בישראל ובחו"ל, בתחומי הפעילות של החברה.

8. סיכוני סייבר ואבטחת מידע

לתאריך הדוח התקופתי, החברה מבצעת שימוש נרחב במערכות מידע, תקשורת ומערכות עיבוד נתונים במסגרת פעילותה בישראל ובאירופה. בנוסף, לחברה מספר מאגרי מידע ממוחשבים המשמשים אותה בפעילותה השוטפת, הכוללים הן מידע בדבר פעילותה העסקית של החברה והן מידע אישי ביחס ללקוחותיה ו/או עובדיה.

בהתאם, החברה ניצבת בפני סיכון של מתקפות סייבר וסיכוני סייבר אחרים, שעלולים לגרום לשיבושים בפעילותה, לגרור לפגיעה במערכות המידע הטכנולוגיות ובמאגרי המידע של החברה וזמינות המידע, מה שעשוי להביא לאובדן מידע פגיעה בניהול ההתקשרויות, גבייה וכיו"ב, לדליפת מידע סודי ו/או אישי, אשר עשויים לחשוף את החברה להליכים משפטיים ו/או רגולטוריים וכן תשלום פיצויים ו/או קנסות, פגיעה במוניטין החברה ונזקים כספיים, וכפועל יוצא מכך, להוביל לחבויות או להוצאות כספיות שונות, לרבות לצורך טיפול באירועי מתקפות סייבר או חקירות בעקבותיהן.

המערכות הטכנולוגיות של החברה, של עובדיה, של ספקי שירותים חיצוניים שלה ושל לקוחותיה, עלולות להיות פגיעות למתקפות מכוונות, פריצות, תרמית, "וירוסים", מתקפות למניעת שירות, פעולות טרור, מתקפות "כופר", כשלים של תוכנות הגנה או קידוד ובעיות אבטחה אחרות.

פגיעה בזדון (כגון, החדרת וירוסים והתקפות סייבר) או תקלה בקנה מידה רחב עלולות להשפיע לרעה על עסקי הקבוצה ותוצאותיה, לרבות פגיעה במוניטין של הקבוצה, ובמצבה הכספי של הקבוצה.

מדיניות ניהול סיכוני הסייבר, מנוהלת על ידי סמנכ"ל מערכות מידע, דיגיטל וחדשנות של החברה. במסגרת זו, החברה מסתייעת ביועצים מקצועיים וספקים חיצוניים להגנה על מערכות המידע והשרתים של החברה מפני תקיפות סייבר ולשימור יכולת התאוששות במקרה של תקיפה שכזו.

המתודולוגיה של מדיניות ניהול סיכוני הסייבר מבוססת על תקנים מקובלים בתחום הסייבר וזו נבנתה על בסיס נהלים המפרטים את דרכי הפעולה וההתמודדות עם אירועי סייבר, ובסיועם של יועצים חיצוניים בעלי מומחיות בתחום.

כחלק מניסיונה של החברה לצמצם את הסיכון, החברה משקיעה משאבים רבים, כספיים וניהוליים בגיבוש ותחזוק מערכות הגנה נגד תקיפות סייבר. במסגרת זו, החברה עורכת אחת לתקופה סקר סיכוני סייבר באמצעות יועץ אבטחת מידע אשר ממצאיו מהווים, בין היתר, את הבסיס לתוכנית עבודה שנתית בתחום מערכות המידע.

זאת ועוד החברה מתמודדת עם איומי הסייבר באמצעים שונים, לרבות הצפנת המידע הרגיש של החברה, שימוש במערכות שונות לניהול ולניטור התרעות בדבר חריגות ברשת ובשרתי החברה לגילוי אירועי אבטחה, ביצוע בקרות אבטחה למערכות המחשוב של החברה ולמסדי הנתונים, וכן עושה שימוש במנגנוני הגנה נוספים ומגוונים לצמצום ביצוען של פעולות זדוניות כנגד החברה.

החברה פועלת באופן שוטף להטמעת אמצעים טכנולוגיים על מנת לצמצם את הסיכונים ולהקטין את הפגיעה למינימום. במסגרת זו, גם מבוצעות הדרכות ובקרות שוטפות לעובדים לעניין שימוש במערכות המידע, ולמערכות הטכנולוגיות וכן מבחני חדירה ממוקדים לצורך איתור תקלות, חידוד נהלים ויצירת תרגולת שוטפת להתנהלות נכונה בקרות אירועי אבטחת מידע. בנוסף, לחברה

קיימות מערכות גיבוי נתונים שונות העשויות לשמש את החברה לצורך התאוששות במקרה של פגיעה שמקורה בתקיפת סייבר.

עוד יצוין, כי במסגרת הדיון שמקיים דירקטוריון החברה אחת לשנה בקשר עם תוכנית העבודה השנתית של החברה, דן הדירקטוריון גם בתוכנית עבודה שנתית לשנה העוקבת בקשר עם נושאי מערכות המידע בחברה ואבטחתן וכן בחן את עמידת החברה ביעדי תוכנית העבודה השנתית בתחום מערכות המידע בשנה החולפת.

בנוסף, יצוין כי בחברה קיימים נהלים שונים בתחום ההתמודדות עם סיכוני סייבר, לרבות נוהל תגובה לאירועים הכולל צוות למענה ראשוני כמו גם עיגון תהליכים ונהלים לעניין גילוי בקרות תקיפת סייבר מהותית, אשר נדון ואושר על ידי דירקטוריון החברה.

בשנת 2024 המשיכה החברה לפעול לחיזוק עמידותו של מערך אבטחת המידע של החברה, בין היתר, באמצעות שימוש בחברות חיצוניות לניהול מערך האבטחה ולניטור לוגים ולהתראה, וכן עריכת נהלים ובדיקות חדירה תקופתיות.

בנוסף, במהלך השנים האחרונות בוצעו על ידי מבקר הפנים של החברה ביקורות לצורך בחינת סיכוני הסייבר וסיכוני אבטחת המידע להם חשופה החברה ומידת יכולתה להתמודד עימם.

להערכת החברה, מערכות ההגנה הקיימות של החברה, כמו גם מלוא הפעילויות והמשאבים המושקעים על ידי החברה מספקים לחברה הגנה אפקטיבית כנגד תקיפות סייבר וסיכוני סייבר אחרים וכי מידת הנזק היכול להיגרם לה מאירועי אבטחת מידע ו/או מתקפת סייבר אינה גבוהה.

עם זאת, יובהר כי הערכות החברה מבוססות על המידע המצוי בידי החברה, וכי לאור התקדמות הטכנולוגיה בתחום, לא תיתכן כל וודאות ביחס ליכולת החברה למנוע לחלוטין תקיפות סייבר או את התממשותם של סיכוני סייבר אחרים, ובהתאם להתרחשותו של אירוע כאמור עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה.

9. ביטוח

החברה נוהגת לבטח את נכסיה בפוליסות ביטוח שונות, וזאת בין היתר לאור דרישת מממנים שונים שהעמידו מימון בקשר עם חלקם של נכסי החברה.

יצוין, כי הנהלת החברה בוחנת את מערכי הביטוח של החברה מעת לעת וזאת בשים לב לעובדה כי במקרים מסוימים תקבולי הביטוח, ככל שיתקבלו, לא בהכרח יכסו את מלוא היקף הנזקים ו/או החשיפות האפשריים, בכלל זה לעניין אובדן הכנסות שכירות במקרה של אירוע ביטוחי.

בנוסף, אין כל וודאות כי בעתיד ניתן יהיה לרכוש פוליסות ביטוח בקשר עם סיכונים מסוימים, כגון סייבר, טרור ומלחמה, וכיו"ב.

10. איכות סביבה

קבוצת החברה, בהיותה הבעלים ו/או החוכר של נכסי מקרקעין, נדרשת לעמוד, בין היתר, בדיני התכנון והבניה ודיני איכות הסביבה, לרבות בכל הנוגע לזיהומי קרקע וכיו"ב. לאור המגמה הקיימת בשנים האחרונות להגברת הרגולציה בתחום ההגנה על איכות הסביבה, החברה עשויה להיות חשופה להוצאות לא צפויות לשם עמידה בהוראות שינויים רגולטורים אלו, ככל ויהיו. זאת, גם בשים

לב לדרישות הרגולטוריות החלות על הגופים המממנים את נכסי החברה מטעם גורמים פיננסיים המעמידים מימון לטובת החברה בקשר עם נושאי איכות הסביבה, ובכלל זה עמידה ביעד של "נטו אפס פליטות" (Zero Net Emission) עד לשנת 2050. בהתאם, יצוין כי החברה מצויה בהליך גיבוש של תוכניות יעודיות לנכסיה השונים בקשר עם האמור לעיל.

11. סיכון נזילות

לאור העובדה שנזילותם של נכסי מקרקעין הינה נמוכה יחסית, במקרה שבו תאלץ החברה לממש איזה מנכסיה בקצב מזורז, תמורת הממכר עלולה להיות נמוכה משווי ההוגן של אותו הנכס. עם זאת, בשים לב לפריסה הרחבה של נכסי החברה במדינות הפעילות, נראה כי לא קיימת חשיפה משמעותית לחברה בגין סיכון זה.

ב. סיכונים ענפיים

1. חשיפה לענפי ההי-טק והביוטכנולוגיה בישראל - ראו סעיף 3.1.12 לעיל.
 2. פעילות החברה בחו"ל - פעילות החברה בחו"ל חושפת את החברה לסיכונים המדינות שבהן היא פעילה. חשיפה זו נובעת, בין השאר, מהשינויים הפוליטיים והמדיניים העלולים להשפיע על המצב הכלכלי במדינות אלו. עם זאת, הפיזור של נכסי החברה במספר מדינות שונות, מקטין את חשיפת החברה לסיכון זה.
 3. שינוי בצרכי שוכרים בתחום המשרדים להשכרה - החברה חשופה לשינויים בצרכי השוכרים שעשויים להתבטא ברצונם להקטין את שטחי המשרדים המושכרים, הן בשים לב לשינוי שחל בשנים האחרונות בכל הנוגע לנכונות מעסיקים שונים לאפשר עבודה היברידית לעובדים (כלומר, מעבר לעבודה חלקית מביתם של העובדים חלף עבודה במשרדים) והן לאור ירידה אפשרית בחוסנם הפיננסי ובכושר התשלום של שוכרים.
- ג. בטבלה שלהלן יובא ריכוז של גורמי הסיכון של החברה, בחלוקה על פי טיבם של גורמי הסיכון, תוך דירוג של מידת השפעתם של פעילותה של קבוצת החברה בכללותה:

מידת השפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה		
השפעה גבוהה	השפעה בינונית	השפעה נמוכה
גורמי סיכון מקרו כלכליים		
		X
		X
גורמי סיכון מקרו		
	X	
	X	
	X	
	X	
X		
		X
	X	
	X	
X		
X		
גורמי סיכון ענפיים		
	X	
X		
	X	

פרק ב'
דוח הדירקטוריון
לשנת 2024



10 במרץ 2025

פרק ב \ דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

חלק ראשון

הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

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 למשרדים, 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 באירופה¹.

לפרטים אודות תחומי הפעילות ראו סעיפים 3.1 ו- 3.2 לפרק תיאור עסקי החברה הנכלל במסגרת דוח תקופתי זה.

1.2 מלחמת "חרבות ברזל"

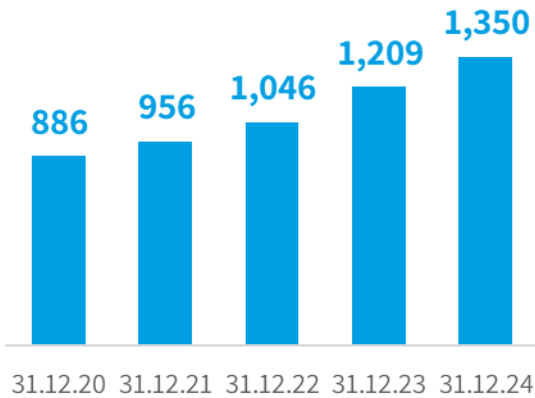
לפרטים בדבר השפעה אפשרית על פעילות החברה בקשר עם מלחמת "חרבות ברזל" ראו סעיף 2.3.2 לפרק תיאור עסקי החברה, הנכלל במסגרת דוח תקופתי זה.

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, ראו סעיף 2.3.3 לפרק תיאור עסקי החברה, הנכלל בדוח תקופתי זה.

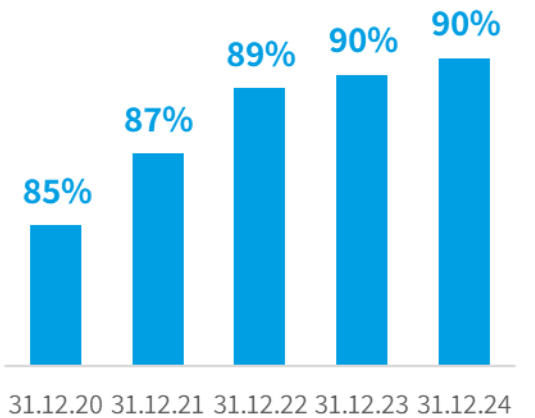
¹ יצוין, כי תחום זה מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה גם בפילוח לפי מדינות עיקריות בתחום הפעילות. עוד יצוין, כי לאור הקיטון המשמעותי שחל בשנים האחרונות בפעילות החברה בקשר עם פיתוח המקרקעין למגורים באירופה עד לשיעור זניח בלבד מהיקף פעילותה של החברה באירופה ובשים לב לתכניות העבודה של החברה, עמדת החברה הינה כי ציון רכיב הפעילות של "פיתוח מקרקעין" המאפיין יזמות מגורים, כחלק מתחום הפעילות של החברה אינו משקף עוד באופן נאות את מצב הדברים כמו גם את ראיית ההנהלה, ועל כן בשנת 2024 עודכן שמו של תחום הפעילות לתחום הנכסים המניבים באירופה. עם זאת, במסגרת תיאור תחום פעילות זה כללה החברה גם נתונים אודות יתרת פעילות החברה בפיתוח המקרקעין למגורים באירופה.

התפתחות שטח נכסים מניבים (אלפי מ"ר)

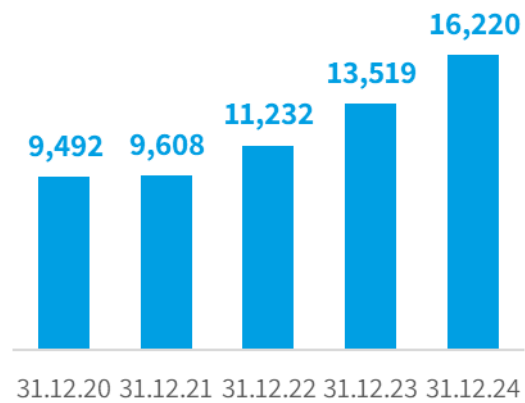


נתונים עיקריים 2024

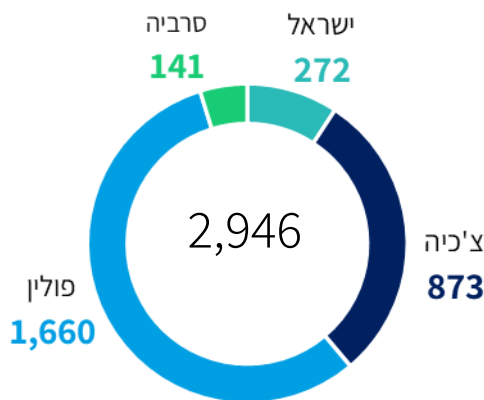
התפתחות תפוסה נכסים מניבים (%)



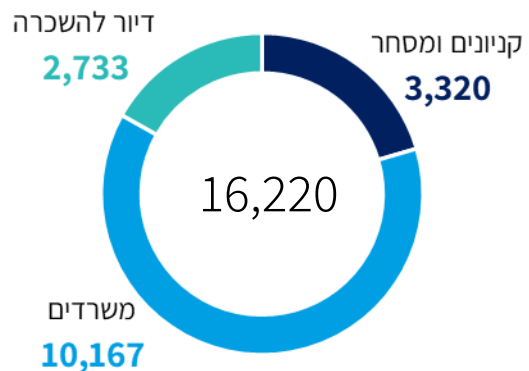
התפתחות שווי נכסים מניבים (מיליוני ש"ח)



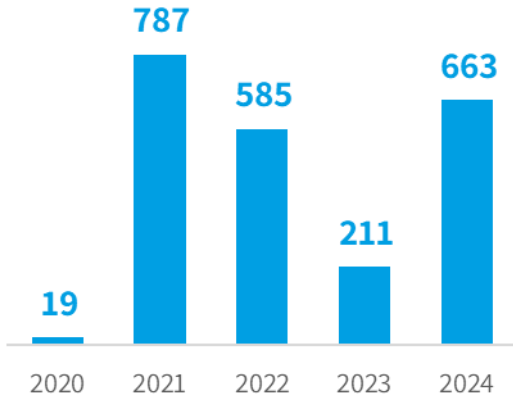
פילוח דירות להשכרה פעילות לפי מדינות (יח"ד, סוף תקופה)



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

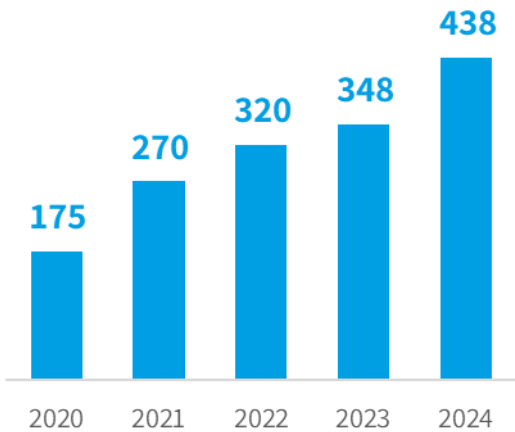


רווח נקי לבעלים (מיליוני ש"ח)

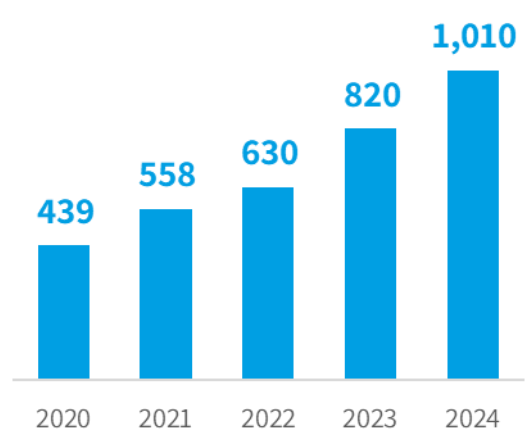


נתונים עיקריים 2024

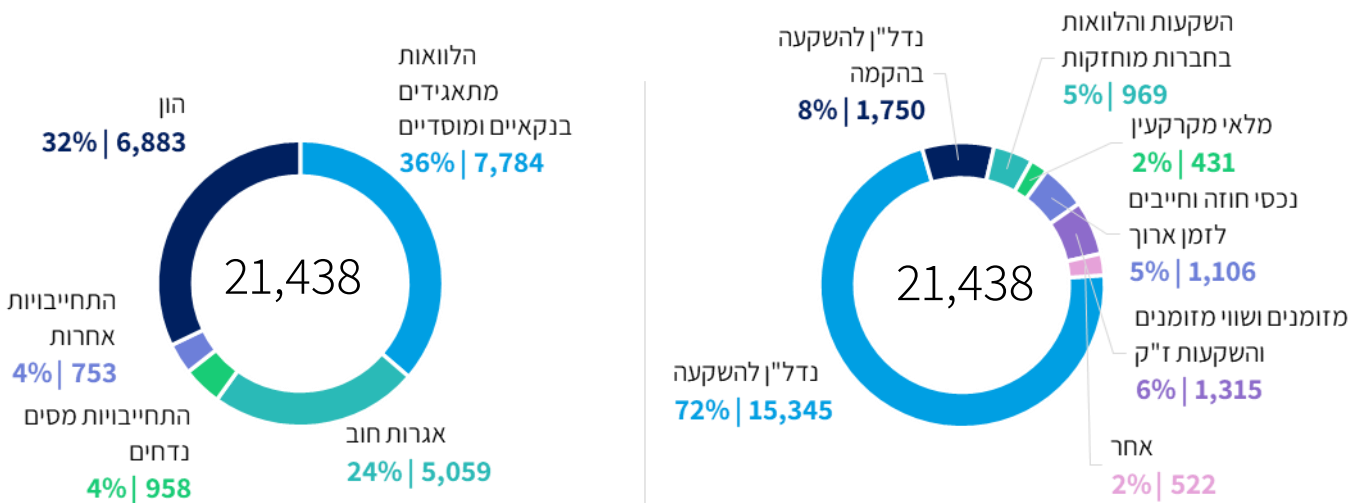
AFFO (מיליוני ש"ח, סוף תקופה)



NOI חלק חברה (מיליוני ש"ח)



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

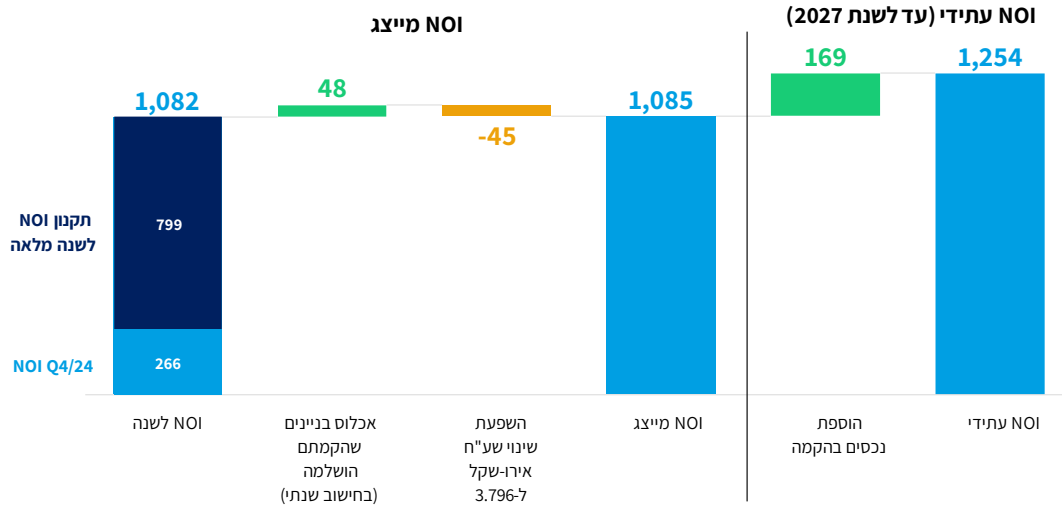


להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים של החברה 1.4

הרווח הנקי של החברה (מאוחד) בשנים 2024, 2023 ו- 2022 הסתכם בסך של כ- 669.9 מיליון ש"ח, כ- 213.3 מיליון ש"ח, וכ- 587.7 מיליון ש"ח, בהתאמה.

לשנה שנסתיימה			(במיליוני ש"ח)
ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
587.5	772.9	965.9	NOI מהשכרת והפעלת נכסים
11.7	14.2	11.1	רווחים מעסקאות בנייה ומקרקעין, נטו
31.4	28	-	ירידת ערך מלאי
472.7	58.1	420.2	שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
1,039.2	745.5	1,402.3	רווח תפעולי
587.7	213.3	669.9	רווח נקי
			נתונים לסוף תקופה:
5,936	6,616	6,883	סה"כ הון
17,449	19,582	21,438	סה"כ מאזן

1.5 פוטנציאל NOI מייצג חלק החברה (במיליוני ש"ח)



- צפי לקצב של ה-NOI לקראת סוף שנת 2025 על בסיס ההנחות המפורטות לעיל. הנתון אינו מהווה תחזית לשנת 2025.
- תקנון הכנסות מנכסים מניבים אשר בנייתם הושלמה ל-90% אחוז תפוסה (בהתבסס על נתוני ה-ERV בהערכת השווי האחרונה).
- ההנחות בבסיס המידע בדבר ה-NOI המייצג והעתידי לסוף שנת 2025, ובדבר השלמת הפרויקטים בהקמה 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, 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 סעיפים 3.1.2.5 (12) ו-3.2.2.15 (13) לפרק תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח תקופתי זה.

1.6 נתונים עיקרים מתוך תיאור עסקי התאגיד

משרדים, פארק מדע, חניון ודיור להשכרה בישראל

לתאריך הדוח, נכסיה העיקריים של קבוצת החברה בישראל הינם:

- פרויקט לנדמארק תל אביב בניין A (50%), פרויקט משרדים פארק ויצמן (60%), מגדל היובל בתל אביב (50%), מגדל קונקורד בבני ברק, פרויקט דיור להשכרה בגליל ים הרצליה (50%), פארק משרדים בהוד השרון (50%) בניין משרד המשפטים בירושלים (BOT), ופרויקט דיור להשכרה בשהם (50%).
- נכסים המצויים בשלבי הקמה - בניין הקריה המחוזית בירושלים (BOT), בנין בפארק ויצמן (60%) ופרויקט לנדמארק תל אביב בניין B (50%) (משרדים ומגורים).

נדלן 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):



סרביה

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



פולין

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



רומניה

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



צ'כיה

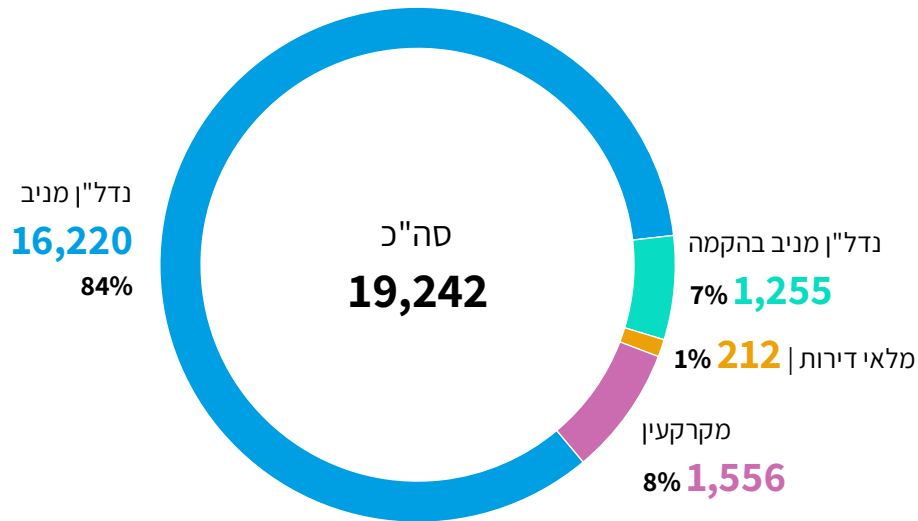
קלאסיק 7 | אפי קארלין (משרדים ומגורים) | אפי ווקוביצ'ה | אבניר | מגדל אפי סיטי | אפי הום קולבנובה

אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 32 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024, הנכללים בדוח תקופתי זה.

1.7 להלן נתונים עיקריים בדבר נכסי החברה, שווים וההלוואות המיוחסות להם:

להלן פילוח נכסי החברה ליום 31.12.2024:



* 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.

להלן סך הנכסים המניבים של החברה בחלוקה גאוגרפית ליום 31.12.2024

מדינה	מספר נכסים	הכנסות בפועל לשנת 2024 (במיליון ש"ח)			שיעור תפוסה ממוצע ליום 31.12.2024
		שטחי השכרה (אלפי מ"ר) ⁽¹⁾	שנתיות מתואמות ⁽²⁾	שווי בספרים ליום ⁽¹⁾	
צ'כיה	9	170	113	2,076	93%
רומניה	13	471	448	5,540	93%
סרביה	5	252	162	2,079	89%
פולין	11	144	66	1,583	79%
בולגריה	1	44	9	99	86%
סה"כ אירופה	39	1081	798	11,377	90%
ישראל	10	269	238	4,742	91%
סה"כ	49	1,350	1,036	16,119	90%

(1) נתונים מוצגים על בסיס חלק החברה וכוללים חברות המוצגות על בסיס אקוויטי.
 (2) יודגש, כי קצב ההכנסות השנתיות המתואמות לשנת 2024 מבוסס על שקלול שנתי של מצבת השוכרים ליום 31.12.2024 בהתבסס על חוזי שכירות חתומים ליום זה. לאור האמור לעיל, סכומי ההכנסות השנתיים עשויים להיות שונים מהותית מהסכומים המפורטים לעיל.

1.8 **נתוני FFO (Funds From Operations)**

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 ההוגן 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:

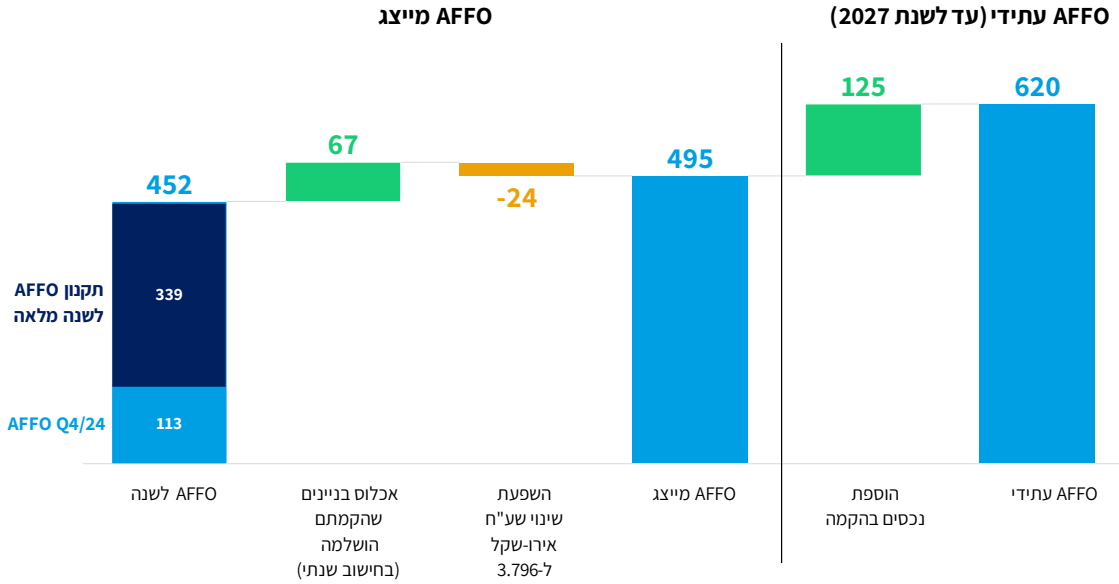
- א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים;
- ב. לא משקף את יתרות המזומנים של החברה והיכולת לחלקם;
- ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

ד. להלן חישוב ה- FFO (במיליוני ש"ח):

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	
587.7	213.3	669.9	רווח נקי לתקופה מפעולות נמשכות
התאמות לרווח:			
(472.7)	(58.1)	(420.2)	רווחים והפסדים משינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
31.4	28	-	ירידת ערך מלאי
111.5	7.1	135.3	מסים נדחים והשפעת מסים שוטפים מסעיפים לעיל
(52)	(23.8)	(123.8)	התאמות (המפורטות לעיל) לגבי חברות כלולות או עסקאות משותפות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני
205.9	166.5	261.2	FFO לפי גישת הרשות
(1.5)	(1.2)	(2.2)	התאמות הנובעות מחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ב- FFO
204.4	165.3	259	FFO לפי גישת הרשות מיוחס לבעלי מניות
התאמות נוספות ל AFFO:			
(4.7)	(7.1)	(2.8)	נטרול (רווח) הפסד מפעילות מגורים למכירה
48.3	1.1	7.0	תשלום מבוסס מניות
(27.6)	73.3	29.4	הוצאות/הכנסות בגין הפרשי שער ושינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים
163.9	115.2	129.7	הוצאות בגין הצמדה למדד של קרן החוב
4.1	4.6	5.9	פחת והפחתות
(83.7)	(4.9)	(11.3)	הוצאות (הכנסות) אחרות
-	-	8.5	תקבול רבעוני מהסכמי זיכיון
15.1	-	12.9	תיקון השפעות אחרות
319.8	347.5	438.3	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 בשנת 2024 כוללות הוצאות בגין תוכניות תגמול הוניות לעובדים ונושאי משרה בקבוצת החברה.

ה. FFO מייצג (במיליוני ש"ח) (1) (3) (5)



- (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 (בהתבסס על נתוני ה-ERV בהערכת השווי האחרונה).
- (3) ההנחות בבסיס המידע בדבר ה-FFO המייצג והעתידי לסוף שנת 2025, ובדבר השלמת הפרויקטים בהקמה 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, יחולו עיכובים שאינם תלויים בחברה (כגון בעקבות השפעת מלחמת חרבות ברזל וכיו"ב) יעלו דרישות רגולטוריות וכדומה, ועל כן נתונים אלו בפועל עשויים להיות שונים מהותית מנתונים כאמור לעיל.
- (4) לפרטים לגבי פרויקטים בהקמה ראו סעיפים 3.1.2.5 (12) ו-3.2.2.15 (13) לפרק תיאור עסקי החברה שנכלל בדוח תקופתי זה. בנוסף כולל ה-FFO העתידי את ה-FFO מפרויקט BOT הקריה המחוזית בירושלים. בתחשיב נלקחו בחשבון צפי ריבית עדכני הרלוונטי לנכסים בהקמה נכון לסמוך למועד פרסום הדוחות.

2 ניתוח המצב הכספי

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

הסעיף	31.12.2023	31.12.2024	הערות
נדל"ן להשקעה	12,715.3	15,344.8	<p>הגידול ליום 31.12.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) מסיווג שביצעה החברה בתקופת הדוח מסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה לסעיף נדל"ן להשקעה בסך כולל של כ- 2,164 מיליון ש"ח:</p> <ol style="list-style-type: none"> כ- 1,520 מיליון ש"ח בגין השלמת בניין A בפרויקט לנדמרק; השלמת פרויקט דיור להשכרה אפי הום קולבנובה בצ'כיה (כ- 229 מיליון ש"ח), השלמת בניין דיור להשכרה בפרויקט סקיילין בבלגרד, סרביה (בניין B) (כ- 181 מיליון ש"ח) השלמת אפי הום Czystewskiego בפולין (כ- 121 מיליון ש"ח) והשלמת בניין משרדים אפי לופט בבוקרשט ברומניה (כ- 113 מיליון ש"ח) (להלן: "הפרויקטים שהושלמו באירופה"); <p>(2) מהשלמת רכישת פרויקט דיור להשכרה אפי הום דלוגה בפולין ו- אפי הום שוודצקה בפולין בסך של כ- 140 מיליון ש"ח וכ- 350 מיליון ש"ח בהתאמה; (3) מהשקעות בפרויקטים קיימים באירופה ובישראל בסך כולל של כ- 300 מיליון ש"ח; וכן (4) מרווחי שערור בסך כולל של כ- 401 מיליון ש"ח שנרשמו בהתבסס על הערכות שווי אשר ביצעה החברה נכסיה בארץ ובאירופה (ראו פירוט בסעיף 3 להלן - נתונים עיקריים מתוך סעיפי דוח רווח או הפסד).</p> <p>הגידול קוזז בחלקו כתוצאה מסיווג של מקרקעין בנס ציונה ובניין של מגורים להשכרה בוורשה בסך של כ- 33 מיליון ו- 64 מיליון ש"ח, בהתאמה, לסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה. כמו כן מהחלשותו של מטבע האירו לעומת השקל נכון ליום 31.12.2024 בשיעור של כ- 4% לעומת יום 31.12.2023 (להלן: "תקופת הדוח") אשר השפיעה על מדידת הנדל"ן להשקעה באירופה בסך של כ- 630 מיליון ש"ח.</p>
נדל"ן להשקעה בהקמה	3,000	1,750	<p>הקטיון ליום 31.12.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מסיווג שביצעה החברה לסעיף נדל"ן להשקעה מסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 1,520 מיליון ש"ח בגין בניין A בפרויקט לנדמרק בישראל וכן סך של כ- 644 מיליון ש"ח בגין הפרויקטים שהושלמו באירופה במהלך תקופת הדוח (ראו לעיל). כמו כן מהחלשותו של מטבע האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 4% בתקופת הדוח אשר השפיעה על מדידת הנדל"ן להשקעה באירופה בסך כולל של כ- 70 מיליון ש"ח.</p> <p>הקטיון קוזז בחלקו כתוצאה מהגורמים הבאים: (1) מהמשך השקעות נוספות בפרויקטים בהקמה בישראל בסך כולל של כ- 127 מיליון ש"ח ובפרויקטים בהקמה באירופה בסך כולל של כ- 586 מיליון ש"ח; (2) מרכישת בניין משרדים המיועד לשיפוץ בבוקרשט, רומניה בסך של כ- 112 מיליון ש"ח; (3) מרכישת מקרקעין בנס ציונה בסך של כ- 40 מיליון ש"ח; (4) מסיווג מנדל"ן להשקעה לסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה סך של כ- 97 מיליון ש"ח, כמפורט לעיל.</p>
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות	898.9	969.2	<p>הגידול ליום 31.12.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מרווחים מהחברות המוחזקות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 133 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 94 מיליון ש"ח בגין החברה הפולנית המחזיקה בפרויקט בוורשה (חלק החברה - 70%) בעקבות שערור הפרויקט. כמו כן הגידול נובע מהלוואות נוספות לחברה הפולנית בסך של כ- 11 מיליון ש"ח. הגידול קוזז בחלקו כתוצאה מקטיון בהשקעה בחברה הפולנית בסך של כ- 40 מיליון ש"ח לאור התאמת התמורה ששולמה למוכר בגין רכישת החברה, מהחלשותו של מטבע האירו לעומת השקל בתקופת הדוח אשר השפיעה על מדידת השווי המאזני של החברה הפולנית בסך של כ- 25 מיליון ש"ח, וכן מהחזר השקעות, נטו, בפרויקט דיור להשכרה שוהם בסך של כ- 14 מיליון ש"ח.</p>

הסעף	31.12.2023	31.12.2024	הערות
נכסי חוזה וחייבים לזמן ארוך	1,192.7	1,105.5	<p>הקיטון ליום 31.12.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) מהשלמת רכישת פרויקט דיור להשכרה בפולין אשר שולמו בגינו מקדמות בסך של כ- 278 מיליון ש"ח עד לתום השנה הקודמת; (2) מירידה בשווי הוגן של עסקאות גידור לריבית קבועה המוצגים בסעיף חייבים ז"א בסך של כ- 27 מיליון ש"ח בעקבות ירידה בעקום ריבית האירו; וכן (3) מהשפעת החלשותו של מטבע האירו לעומת השקל בתקופת הדוח אשר השפיעה על מדידת החייבים לז"א באירופה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח.</p> <p>הקיטון קוזז בחלקו כתוצאה בעיקר מהגורמים הבאים: (1) מגידול בגין נכסי הסכמי זכיין (BOT) בסך של כ- 126 מיליון ש"ח בעקבות השקעות נוספות בהקמת הפרויקטים, נטו, מתקבולים, וכן מריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגינם בסך של כ- 52 מיליון ש"ח; וכן (2) מעלייה בשווי ההוגן של עסקאות החלפת מטבע כנגד האירו בסך של כ- 35 מיליון ש"ח בעקבות החלשותו של מטבע האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 4% בתקופת הדוח.</p>
חייבים, נכסי חוזה ויתרות חובה לזמן קצר	329.6	158	<p>הקיטון ליום 31.12.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מקיטון בנכסי חוזה בסך של כ- 38 מיליון ש"ח בגין פרויקט מגורים למכירה בבולגריה אשר הקמתו הושלמה והחלה מסירת הדירות לרוכשים בתקופת הדוח, מקיטון ביתרות חייבים בגין מע"מ של כ- 70 מיליון ש"ח בגין החזרי מע"מ באירופה ובישראל עקב רכישות והשקעות בנכסי נדל"ן בשנת 2023 וכן מירידה בשווי הוגן של עסקאות גידור לריבית קבועה המוצגים בסעיף חייבים ז"ק בסך של כ- 40 מיליון ש"ח בעקבות השפעת שיעורי ריבית האירו.</p>
מזומנים והשקעות לזמן קצר	628.4	1,315.2	<p>היתרה כוללת יתרות מזומנים ופקדונות לזמן קצר בבנקים. הגידול ביתרות הנזילות של הקבוצה ליום 31.12.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהגורמים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יב', יג' ו-יד') של החברה בסך כולל של כ- 597 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה); (2) הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה טז') של החברה בסך כולל של כ- 346 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה); (3) הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה טז') של החברה יחד עם הנפקת יחד אופציה בסך כולל של כ- 509 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה); (4) הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 4) בסך של כ- 163 מיליון ש"ח; (5) הגדלת משיכת הלוואות ממסגרות אשראי להקמת פרויקטים בישראל (המיוחסת לבניין A בפרויקט לנדמרק) בסך כולל של כ- 400 מיליון ש"ח; (6) משיכת הלוואות ממסגרת הלוואה המיוחסת לפרויקט קריה מחוזית בירושלים בסך של כ- 350 מיליון ש"ח; (7) קבלת הלוואות המיוחסות לפרויקטים ברומניה בסך של כ- 74 מיליון אירו (כ- 297 מיליון ש"ח); (8) קבלת הלוואה המיוחסת לפרויקט משרדים בבלגרד סרביה בסך של כ- 10.8 מיליון אירו (כ- 43 מיליון ש"ח); (9) הגדלת סכום הלוואה המיוחסת למרקט בניין B בפרויקט לנדמרק מ- 87 מיליון ש"ח ל- 173 מיליון ש"ח; וכן (10) מתזרים מפעילות שוטפת. <p>הגידול ביתרות הנזילות של החברה קוזז בחלקו מהגורמים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) ביצוע תשלומי קרן וריבית בגין אגרות חוב של החברה בסך כולל של כ- 720 מיליון ש"ח; (2) מהחזר הלוואות, נטו, שנמשכו ממסגרות אשראי של החברה בסך כולל של כ- 220 מיליון ש"ח; (3) מתשלומי קרן שוטפים להלוואות נכסים מניבים בסך כולל של כ- 140 מיליון ש"ח; (4) מהמשך השקעות בהקמת פרויקטים של משרד המשפטים וקריה מחוזית ירושלים (בניכוי תקבולים רבעוניים מהמדינה) בסך של כ- 126 מיליון ש"ח; (5) מתשלום של יתרת ההתחייבות למוכר בגין רכישת חברה פולנית המחזיקה בפרויקט בוורשה בפולין בסך של כ- 39 מיליון אירו (כ- 159 מיליון ש"ח); (6) מרכישת בניין משרדים המיועד לשיפוץ בבוקרשט, רומניה בסך של כ- 112 מיליון ש"ח; (7) מהשלמת רכישת מקרקעין בנס ציונה בסך של כ- 40 מיליון ש"ח; וכן (8) מהמשך השקעות בנדל"ן להשקעה ובהקמה ובמלאי מגורים בישראל ובאירופה בסך כולל של כ- 1,500 מיליון ש"ח.

הסעיף	31.12.2023	31.12.2024	הערות
התחייבויות שוטפות	2,547.5	3,184.9	<p>הגידול ליום 31.12.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהגורמים הבאים:</p> <p>(1) מיון חלויות שוטפות בגין אגרות חוב (סדרות ח', ו-י-יב') של החברה בסך כולל של כ- 648 מיליון ש"ח;</p> <p>(2) הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 4) שמועד פרעונן צפוי לחול בשנה הקרובה בסך של כ- 163 מיליון ש"ח;</p> <p>(3) מיון לזמן קצר של יתרת ההלוואה שמיוחסת לפורטפוליו משרדים ברומניה בסך של כ- 560 מיליון ש"ח שמועד פרעונה צפוי לחול בשנה הקרובה;</p> <p>(4) מיון לזמן קצר של יתרת ההלוואה שמיוחסת לבנין משרדים בפולין בסך של כ- 210 מיליון ש"ח שמועד פרעונה צפוי לחול בשנה הקרובה; וכן</p> <p>(5) מיון לזמן קצר של יתרת ההלוואה שמיוחסת לפרויקט משרדים בסרביה בסך של כ- 49 מיליון ש"ח שמועד פרעונה צפוי לחול בשנה הקרובה. - הגידול קוזז בחלקו בעיקר בעקבות:</p> <p>(1) פירעון תשלומי קרן חלקיים בגין אגרות חוב (סדרות ח', ו-י-יב') של החברה בסך כולל של כ- 619 מיליון ש"ח;</p> <p>(2) מיון לזמן ארוך בעקבות מימון מחדש של ההלוואה המיוחסת לפארק משרדים בהוד השרון;</p> <p>(3) מיון לזמן ארוך בעקבות מימון מחדש של ההלוואה המיוחסת לפרויקט אפי קרקוב בפולין;</p> <p>(4) מיון לזמן ארוך בעקבות מימון מחדש של ההלוואה המיוחסת לפרויקט לנדמרק בניין B;</p> <p>(5) בעקבות תשלום של יתרת ההתחייבות למוכר בגין רכישת חברה פולנית המחזיקה בפרויקט בוורשה בפולין בסך של כ- 39 מיליון אירו (כ- 159 מיליון ש"ח);</p> <p>(6) מפרעון הלוואת המיוחסת לפרויקט מגורים בבולגריה בסך של כ- 22 מיליון ש"ח. וכן</p> <p>(7) מהחלשותו של מטבע האירו לעומת השקל בתקופת הדוח אשר השפיעה על מדידת ההתחייבויות השוטפות באירופה.</p>
התחייבויות לא שוטפות	10,419.4	11,370.1	<p>הגידול ליום 31.12.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהסיבות שלהלן:</p> <p>(1) הנפקת אגרות חוב (סדרה טז') של החברה והרחבת הסדרה בסך כולל של כ- 815 מיליון ש"ח, נטו (בניכוי הוצאות הנפקה);</p> <p>(2) הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרות יב'-יד') של החברה בסך כולל של כ- 597 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה);</p> <p>(3) משיכות ממסגרת הלוואה המיוחסת לפרויקט הקמת קריה מחוזית בירושלים בסך של כ- 358 מיליון ש"ח;</p> <p>(4) מימון מחדש של ההלוואה המיוחסת לפרויקט לנדמרק בסך של כ- 1,130 מיליון ש"ח בניכוי חלויות שוטפות חלף הלוואות בסך של כ- 680 מיליון ש"ח ליום 31.12.2023;</p> <p>(5) מימון מחדש של ההלוואה המיוחסת לפארק משרדים בהוד השרון בסך של 204 מיליון ש"ח;</p> <p>(6) מימון מחדש של ההלוואה המיוחסת לפרויקט אפי קרקוב בפולין בסך של כ- 31 מיליון אירו (כ- 118 מיליון ש"ח) בניכוי פרעון הלוואות הקיימות בסך של כ- 25 מיליון אירו;</p> <p>(7) קבלת הלוואות המיוחסות לפרויקט ברומניה בסך של כ- 74 מיליון אירו (כ- 300 מיליון ש"ח); וכן</p> <p>(8) המשך קבלת הלוואות המיוחסות לפרויקטים של דיור להשכרה בפולין בסך כולל של כ- 13.5 מיליון אירו (כ- 52 מיליון ש"ח);</p> <p>הגידול קוזז בחלקו בעקבות:</p> <p>(1) פרעונות שוטפים של הלוואות לנכסים מניבים (המוצגות בהתחייבויות לא שוטפות) בסך כולל של כ- 140 מיליון ש"ח;</p> <p>(2) מיון לחלויות שוטפות בגין אגרות חוב (סדרות ח', ו-י-יב') של החברה בסך כולל של כ- 648 מיליון ש"ח;</p> <p>(3) פרעון הלוואות מכוח מסגרת אשראי המיוחסת לפארק ויצמן בסך של כ- 200 מיליון ש"ח, וכן</p> <p>(4) מהחלשותו של מטבע האירו לעומת השקל בתקופת הדוח אשר השפיעה על מדידת ההתחייבויות הלא שוטפות באירופה.</p>
הון המיוחס לבעלים של החברה	6,591	6,854	<p>הגידול ליום 31.12.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מרווח המיוחס לבעלי המניות של החברה במהלך התקופה בסך של כ- 663 מיליון ש"ח וכן מעלות תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 7 מיליון ש"ח שנרשמה כנגד קרן הון בגין אופציות ניתנות למימוש למניות בעלת השליטה, ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן: "ביג"), שהוענקו לעובדים ונשאי משרה בקבוצת החברה על ידי ביג. כמו כן מהנפקת כתבי אופציה ניתנים להמרה למניות החברה, בתמורה לסך כ- 37 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה).</p> <p>הגידול קוזז בחלקו כתוצאה מהשפעת החלשותו של מטבע האירו לעומת השקל, בשיעור של כ- 4%, בתקופת הדוח, על קרן מהפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, בסך של כ- 397 מיליון ש"ח וכן מיירידה בקרן הון מגידור ריבית משתנה לקבועה בסך של כ- 47 מיליון ש"ח כתוצאה מיירידה בעקום ריבית האירו.</p>

2.2 לפרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות והערכת שווי מהותית מאד של נכסי נדל"ן להשקעה ונכסי נדל"ן להשקעה בהקמה אשר שימשו את החברה לצורך הדוחות הכספיים ליום 31.12.2024, ראו **בנספח א'** לדוח הדירקטוריון.

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

הסעיף	לשנת 2024	לשנת 2023	לשנת 2022	הערות
הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו	965.9	772.9	587.5	הגידול בשנת 2024 לעומת שנת 2023 נובע בעיקר מגידול בתוצאות בנכסים קיימים בסך של כ- 48 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה וכן בגין גידול בתוצאות בסך של כ- 143 מיליון ש"ח בגין פרויקטים חדשים בישראל ובאירופה (אשר נרכשו ו/או הושלמה הקמתם לאחר יום 1.1.2023). מתוכם כ- 63 מיליון ש"ח בגין בניין A בפרויקט לנדמרק בתל אביב. יצוין כי השפעת שער החליפין הממוצע של האירו לעומת תקופה מקבילה הייתה זניחה.
רווחים מעסקאות בניה ומקרקעין	11.1	14.2	11.7	הרווחים מעסקאות בניה ומקרקעין בשנת 2024 נובעים בעיקר מפרויקט בהקמה בבולגריה אשר ההכנסה בגינו מוכרת לאורך זמן ההקמה (נמכרו עד כה 34 דירות מתוך 39) וכן מהשלב הקודם שהושלם בשנת 2023. הרווחים מעסקאות בניה ומקרקעין בשנת 2023 נובעים בעיקר מפרויקט בהקמה בבולגריה אשר ההכנסה בגינו מוכרת לאורך זמן ההקמה (נמכרו עד כה 101 דירות מתוך 113) ובנייתו הושלמה במהלך חודש ספטמבר 2023 וכן ממסירת 3 וילות בפרויקט בצ'כיה שהסתיים בשנת 2022.
עלייה בשווי ההוגן בשנת 2024 נובעת מגידול בשווי הנכסים כפי שנכלל בהערכות שווי אשר ביצעה החברה נכסיה בארץ ובאירופה. עיקר הגידול נובע מגידול בשווי של קניון קוטרוצ'ין עקב גידול בהכנסות השכירות ומשערוך חיובי בסך של כ- 114 מיליון ש"ח בגין בניין A בפרויקט לנדמרק בתל אביב אשר בנייתו הושלמה במהלך תקופת הדוח. להלן טבלה עם השינויים המהותיים בשווי נכסי החברה:				
שערוכים עיקריים - שנת 2024				
				רווח (הפסד) משערוך
עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	401	(68.6)	247.7	שם הפרויקט
				קניון קוטרוצ'ין ברומניה
				בניין A בפרויקט לנדמרק בתל אביב
				פארק ויצמן, נס ציונה
				קניון ובניין משרדים בבראשוב ברומניה
				בנייני משרדים בפראג
				דיור להשכרה בפראג
				דיור להשכרה אפי זלוטה בפולין
				דיור השכרה AFI Home Swedzka בפולין
				פורטפוליו משרדים ברומניה
פרויקט דיור להשכרה סקיליין B בסרביה				
				כ- 189 מיליון ש"ח
				כ- 114 מיליון ש"ח
				כ- 32 מיליון ש"ח
				כ- 41 מיליון ש"ח
				כ- (77) מיליון ש"ח
				כ- 30 מיליון ש"ח
				כ- 36 מיליון ש"ח
				כ- (75) מיליון ש"ח
				כ- (20) מיליון ש"ח
				כ- 49 מיליון ש"ח

הסעיף	לשנת 2024	לשנת 2023	לשנת 2022	הערות
עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	19.3	126.6	225	העלייה בשווי הוגן בשנת 2024 בסך של כ- 19 מיליון ש"ח שנרשמה בהתבסס על הערכות שווי אשר ביצעה החברה למרבית נכסיה באירופה ובישראל נובעת בעיקר משערור חיובי בסך של כ- 25 מיליון ש"ח למקרקעין בבלגרד בסרביה, משערור חיובי בסך של כ- 14 מיליון ש"ח לפרויקט דיור להשכרה בהקמה בבוקרשט, רומניה וכן משערור פרויקט לנדמרק, תל אביב בסך של כ- 11 מיליון ש"ח עם התקדמות הקמת בניין B בפרויקט. העלייה קוזזה בחלקה בעקבות שערורים שליליים של כ- 10 מיליון ש"ח וכ- 5 מיליון ש"ח לבניין משרדים נוסף בהקמה בנס ציונה ולקרקעות בפארק נווה נאמן, הוד השרון, בהתאמה, וכן משערור שלילי בפרויקט משרדים בהקמה בבראשוב, רומניה, בסך של כ- 8 מיליון ש"ח.
ירידת ערך מלאי	-	(28)	(31.4)	אין ירידת ערך בשנת 2024, ירידת ערך מלאי בשנת 2023 בסך של כ- 28 מיליון ש"ח מיוחסת לקרקע בפרויקט מגורים אפי סיטי בבוקרשט ברומניה.
הוצאות מכירה ושיווק	(19.8)	(20.5)	(13.1)	בעיקר הוצאות שיווק בגין השכרת שטחים בפועל, שיווק מכירת דירות באירופה וכן מעלויות פרסום.
הוצאות הנהלה וכלליות	(120.3)	(89.9)	(122.9)	הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בפעילות החברה באירופה וכן בגין עלות תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 7 מיליון ש"ח שנרשמה בגין האופציות הניתנות למימוש למניות ביג כאמור לעיל.
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	11.3	4.9	83.7	הכנסות (הוצאות) אחרות בשנת 2024 כוללות בעיקר הכנסות חד פעמיות מהחזרי מס רכוש בגין נכס ברומניה בסך של כ- 8 מיליון ש"ח וכן פיצוי מביטול עסקה ברומניה בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח. הכנסות (הוצאות) אחרות בשנת 2023 כוללות בעיקר הכנסה חד פעמית מביטול חוזה שכירות בישראל וכן מהכנסות חד פעמיות בפרויקטים באירופה בגין קנסות על איחורים בתשלום ו/או יציאה מוקדמת מחוזי שכירות בניכוי הוצאה בקשר לגידול בהתחייבות למוכר נכס בגין תמורה מותנית בסך של כ- 3 מיליון ש"ח. ההכנסות האחרות בשנת 2022 כוללות בעיקר רווח ממכירת אחזקותיה של החברה בחברת קרית התקשוב בסך של כ- 86 מיליון ש"ח (בניכוי עלויות עסקה), וכן הכנסות חד פעמיות מהחזרי מס רכוש בגין נכס ברומניה בסך של כ- 4 מיליון ש"ח. בניכוי הוצאות הקשורות לפיתוח עסקי של החברה/השתתפות במכרזים בסך של כ- 8 מיליון ש"ח, מרביתו בקשר להשלמת רכישת פרויקט בוורשה, פולין.
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בשנת 2024 לעומת שנת 2023 נובע בעיקר משערור חיובי בהתבסס על הערכות שווי של הפרויקט בפולין כך שחלק החברה ברווחי החברה הפולנית (חלק החברה - 70%) בתקופת הדוח עמד על סך של כ- 96 מיליון ש"ח. יתרת הרווחים נובעים בעיקר מנטו ממס	132.7	33.2	50.4	
רווח תפעולי	1,402.3	745.5	1,039.2	
הוצאות מימון, נטו	(545.7)	(478.9)	(298.9)	הגידול בהוצאות המימון, נטו, בשנת 2024 לעומת שנת 2023 נובע בעיקר מהגורמים הבאים: מגידול ביתרות החוב בהלוואות בישראל ובאירופה לעומת התקופה המקבילה אשתקד; מעליית שיעור הריבית של בנק ישראל אשר השפיעה על הוצאות המימון של מסגרות האשראי, ההלוואות והנע"מים בישראל שכוללות שיעור ריבית משתנה; מעליית מדד המחירים לצרכן בישראל בתקופת הדוח בשיעור של 3.4% לעומת עלייה של 3.3% בתקופה המקבילה אשתקד.
מיסים על ההכנסה	(186.7)	(53.3)	(152.6)	בשנת 2024 שיעור המס האפקטיבי ביחס לרווח לפני מס עומד על כ- 26% לעומת שנת 2023 בה עמד על כ- 23%.
רווח נקי לשנה	669.9	213.3	587.7	

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

הסעיף	לשנת 2024	לשנת 2023	לשנת 2022	הערות
מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת	793.8	513.8	524.9	הגידול בתזרים המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בתקופה לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול ברווח הגולמי מהשכרת והפעלת נכסים בסך של כ- 193 מיליון ש"ח בשל שיפור בתוצאות הפעילות של הנכסים הקיימים, וכן מתוספת נכסים שהושלמו או נרכשו, עם קיטון של כ- 12 מיליון ש"ח בהון החוזר בתקופה (לעומת קיטון של כ- 126 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד שנבעה בעיקר מכ- 80 מיליון ש"ח השקעה במלאי).
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(1,468.9)	(1,501.3)	(1,318.2)	עיקר התזרים בשנת 2024 שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 1,221 מיליון ש"ח (כולל רכישות נכסים חדשים), השקעה בנכסי BOT, נטו מתקבולים סך של כ- 105 מיליון ש"ח וכן תשלום של יתרת ההתחייבות למוכר בגין רכישת חברה פולנית בסך של כ- 159 מיליון ש"ח. בתקופה המקבילה אשתקד עיקר התזרים שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 1,305 מיליון ש"ח וכן השקעה בנכסי BOT, נטו מתקבולים סך של כ- 155 מיליון ש"ח.
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	1,422.9	586.4	1,124.5	בשנת 2024 המזומנים שנבעו מפעילות מימון כוללים בעיקר תזרים מגיוסי אגרות חוב והנפקת כתבי אופציה בסך של כ- 1,453 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה), הנפקת נע"מ (סדרה 4) בסך של כ- 163 מיליון ש"ח וכן מהלוואות שנטלה החברה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים בסך של כ- 1,490 מיליון ש"ח. מנגד מעבר לפרעונות ריבית שוטפים, פרעה החברה מסגרות אשראי בסך של כ- 220 מיליון ש"ח, הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים בסך של כ- 390 מיליון ש"ח וכן פרעה תשלומי אגרות חוב (קרן וריבית) בסך כולל של כ- 720 מיליון ש"ח
				בתקופה המקבילה אשתקד המזומנים שנבעו מפעילות מימון כוללים בעיקר גיוסי אגרות חוב בסך של כ- 512 מיליון ש"ח וכן נטלה החברה הלוואות מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 1,283 מיליון ש"ח. מנגד פרעה החברה אגרות חוב בסך של כ- 692 מיליון ש"ח (כולל פרעון סופי של אג"ח סדרות ז' ו-ט') וכן הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ- 228 מיליון ש"ח.

4 מקורות מימון ונזילות

נתונים ליום 31.12.2022		נתונים ליום 31.12.2023		נתונים ליום 31.12.2024		סעיף
מיליוני ש"ח	אחוז מסך המאזן	מיליוני ש"ח	אחוז מסך המאזן	מיליוני ש"ח	אחוז מסך המאזן	
5,936	34%	6,616	34%	6,883	32%	הון
9,241	53%	10,419	53%	11,370	53%	התחייבויות לזמן ארוך
2,272	13%	2,547	13%	3,185	15%	התחייבויות שוטפות
17,449	100%	19,582	100%	21,438	100%	סה"כ

4.1 להלן מבנה החוב הפיננסי של החברה ליום 31.12.2024 (במיליוני ש"ח):

שעור אחוז מהחוב	סכום החוב	
39.4%	5,059.4	אגרות חוב (סדרות ח', ו-י' עד טז')
0.2%	30.0	הלוואות מבנק בישראל
3.8%	491.8	נע"מ (ניירות ערך מסחריים)
17.9%	2,302.5	הלוואות ממוסדות פיננסים בישראל (מגובה בנכסים)
2.6%	334.6	הלוואות מוסדיים לאפי אירופה בש"ח
36.0%	4,617.2	הלוואות מבנקים באירופה (מגובה בנכסים) (Non-Recourse)
100%	12,835.5	סה"כ חוב

4.2 דיון במצב הנזילות

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), 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 ובשנת 2023 היה חיובי. עם זאת, לחברה גרעון בהון חוזר (מאוחד) ליום 31.12.2024 בסך של כ- 1,405 מיליון ש"ח וכן גרעון בהון חוזר (סולו) ליום 31.12.2024 בסך של כ- 539 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 31.12.2024 נובע מהסכמי מימון בקשר עם נכסים מניבים באירופה בסך של כ- 1 מיליארד ש"ח אשר צפויים להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים, מסיווג חלויות שוטפות בסך של כ- 265 מיליון ש"ח בגין קרן אגרות חוב (סדרה יא') אשר צפויה להיפרע בחודש יוני 2025, סך של כ-

262 מיליון ש"ח בגין קרן אגרות חוב (סדרה ח') אשר צפויה להיפרע בחודש אוקטובר 2025, וכן ממסגרות אשראי לזמן קצר מנוצלות ונע"מים בסך של כ- 702 מיליון ש"ח.

לתאריך הדוח התקופתי, 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- 920 מיליון ש"ח, אשר מתוכן, נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, לא מנוצלות מסגרות בסך של כ- 710 מיליון ש"ח (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 כאמור לעיל. להערכת הנהלת החברה, בשים לב לעובדה שקבוצת החברה המשיכה להתקשר, בתקופה האחרונה, בהסכמי הלוואות עם תאגידים פיננסיים וכן הוארך תוקפן של מספר הלוואות קיימות, ולאור העובדה שהחברה מקיימת משאים ומתנים מתקדמים עם גופים פיננסיים שונים אשר להם קיימת מערכת יחסים ארוכת שנים עם החברה, החברה בדעה כי היא תתקשר בהסכמי מימון חדשים לזמן ארוך עוד קודם למועדי הפירעון הסופיים של כל הלוואות באירופה בסכומים שלא יפחתו מיתרת ההתחייבויות, כפי שיוסכמו עם הגופים המממנים כאמור.

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 של כ- 575 מיליון ש"ח.

האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד. ההנחות והאומדנים של החברה בדבר התקשרויות בהסכמי מימון חדשים, 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.

פרטים בקשר עם אגרות החוב של החברה

אגרות חוב (סדרה ח') 4.3

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בטבלה שלהלן.

ליום 31.12.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ח'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 31.12.2024	
7,298,950	החוב (סולו) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))
11,777,161	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))
14,399,812	סך ההון והחוב (סולו) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))
19,609,171	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))
51%	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%
46%	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

כמו כן, החברה התחייבה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי (סולו) למאזן (כהגדרתו לעיל) שיחושב (פרופורמה) על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) הרלוונטיים, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת משיעור של 40% ו/או יחס הון עצמי (מאוחד) למאזן (כהגדרתו לעיל) שיחושב (פרופורמה) על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) הרלוונטיים, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת משיעור של 20% ו/או יחס החוב ל-CAP (סולו) (כהגדרתו לעיל) יעלה על שיעור של 55% ו/או יחס החוב ל-CAP (מאוחד) (כהגדרתו לעיל) יעלה על שיעור של 70%.

4.4 אגרות חוב (סדרות י', יא' ו- יג')

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות י', יא' ו- יג') של החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בטבלה שלהלן.

ליום 31.12.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרות י', יא' ו- יג'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 31.12.2024	
11,596,447	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה י', יא', יג'))
19,428,457	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה י', יא', יג'))
60%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
46%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 40%
32%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בשטר 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

כמו כן, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות י', יא', יב' ו- יג') של החברה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקה לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי (סולו) למאזן (כהגדרתו לעיל) שיחושב (פרופורמה) על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) הרלוונטיים, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת משיעור של 44% ו/או יחס הון עצמי (מאוחד) למאזן (כהגדרתו לעיל) שיחושב (פרופורמה) על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) הרלוונטיים, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת משיעור של 24% ו/או יחס החוב ל- CAP (מאוחד) (כהגדרתו לעיל) יעלה על שיעור של 70%.

4.5 אגרות חוב (סדרה יב')

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בטבלה שלהלן.

ליום 31.12.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה יב'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 31.12.2024	
11,596,447	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יב'))
19,428,457	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%
46%	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%
64%	יחס החוב נטו לבטוחות לא יעלה על 75%
747,557	החוב נטו (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות (סדרה יב'))
1,168,644	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

לפרטים בדבר התחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה בקשר עם ביצוע חלוקה לבעלי מניותיה ראו סעיף 4.4 לעיל.

4.6 אגרות חוב (סדרות יד' עד טז')

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות יד' עד טז') של החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות המפורטות בטבלה שלהלן.

ליום 31.12.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרות יד' עד טז'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 31.12.2024	
11,596,447	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יד', טו', טז'))
19,428,457	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יד', טו', טז'))
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 בשטר 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

כמו כן, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות יד' עד טז') של החברה, כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקה לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי (מאוחד) למאזן (כהגדרתו לעיל) שיחושב (פרופורמה) על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) הרלוונטיים, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת משיעור של 24% ו/או יחס החוב ל- CAP (מאוחד) (כהגדרתו לעיל) יעלה על שיעור של 70%.

חלק שני

חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1 אחראית לניהול סיכוני שוק פיננסיים

גב ענת (אנה) דפנה, סמנכ"ל הכספים של החברה, הינה האחראית על ניהול סיכוני שוק פיננסיים בחברה. פרטים אודות גב' דפנה כלולים בדוח התקופתי, בהתאם לתקנה 26א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, בפרק "פרטים נוספים על החברה", הנכלל בדוח תקופתי זה. בגדר סמכויותיה מדווחת האחראית על ניהול סיכוני השוק הפיננסיים להנהלת החברה ולדירקטוריון, והיא אחראית על ביצוע הנחיותיהם.

2 להלן תיאור סיכוני השוק העיקריים אליהם חשופה החברה, והמדיניות בניהול סיכוני השוק

"סיכון שוק" - סיכון לתוצאות העסקיות, להון, לתזרימי המזומנים או לערך החברה, הנובע משינויים בריבית, שערי חליפין, אינפלציה, מחירי חומרי גלם, מחירים אחרים, מחירי ניירות ערך בארץ ובחו"ל ומדדים כלכליים המשפיעים מהותית על נכסי החברה או על התחייבויותיה, לרבות התחייבויות החברה לספקים, חובות לקוחות לחברה ונכסים והלוואות אחרים.

א. סיכוני מטבע

לחברה הלוואות ופיקדונות במטבעות שונים. התנדדות בשערי החליפין (בעיקר ביחס לאירו) של המטבעות משפיעים לטובה או לרעה על הכנסות/הוצאות המימון של החברה. החברה פועלת במדינות שונות, בהן מטבע הדיווח הינו שונה מן המטבע הישראלי (מטבע הדיווח במדינות חוץ בהן החברה פועלת הינו בעיקר אירו). כתוצאה מכך, במקרה של שינוי בשערי החליפין הריאליים של השקל אל מול האירו, נוצר סיכון לתוצאות המדווחות ולהון של החברה. להיחלשות שערי החליפין של המטבעות מול השקל השפעה שלילית על התוצאות המדווחות וההון של החברה. לחברה אין מדיניות להיקף ההגנה על החשיפה המטבעית והוא נקבע בהתאם לשיקול הדעת של האחראית על הסיכונים בחברה בהתאם להנחיית הדירקטוריון, מעת לעת. יצוין כי החברה ביצעה מספר עסקאות החלפת מטבע שקל כנגד האירו בגין מספר התחייבויות שקליות של החברה, בין היתר, בקשר עם אגרות החוב (סדרות י' ו-יב') של החברה וכן בקשר עם הלוואה שאפי אירופה קיבלה מגוף מוסדי בישראל.

שינויים בשערי החליפין של מטבעות חוץ עלולים להשפיע על פעילות החברה גם באופן עקיף על ידי ייקור חומרי גלם ותשומות אחרות וכתוצאה מכך לייקור עלות ההתקשרות עם ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים אחרים. על כן, שינויים בשערי חליפין של מטבעות חוץ עלולים להשפיע על פעילותה של החברה ועל תוצאותיה.

ב. שינויים במדד המחירים לצרכן

החברה חשופה לשינויים במדד המחירים לצרכן עקב השפעתם על התחייבויותיה צמודות המדד, ובכלל זה אגרות חוב צמודות למדד המחירים לצרכן שהנפיקה החברה. יחד עם זאת, הכנסות החברה מהשכרת נכסיה הינן צמודות מדד. לחברה אין מדיניות להיקף ההגנה על התחייבויות צמודות המדד והוא נקבע בהתאם לשיקול הדעת של האחראית על הסיכונים בחברה בהתאם להנחיית הדירקטוריון. לפרטים בדבר השפעת השינוי במדד בשנת 2024 על הוצאות המימון של החברה בשנת 2024, ראו סעיף 2.3.3 לפרק תיאור עסקי החברה, הנכלל בדוח תקופתי זה.

ג. שינויים בשערי ריביות

לחברה תיק התחייבויות לזמן קצר וארוך בשערי ריבית קבועים ומשתנים. שינוי בשער הריבית עלול לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה. החברה מבצעת גידורי ריבית משתנה לקבועה (IRS) בהלוואות לפרויקטים באירופה ולרוב אינה מבצעת הגנות בגין החשיפה הנ"ל בהלוואות בישראל.

לפרטים בדבר השפעת השינוי בריביות בישראל ובאירופה בשנת 2024 על הוצאות המימון של החברה בשנת 2024, ראו סעיף 2.3.3 לפרק תיאור עסקי החברה, הנכלל בדוח תקופתי זה.

ד. שינויים בשוקי ההון בעולם ובארץ

שפל בשוקי ההון בארץ ומחוצה לה, או הרעה בשוקי ההון בארץ ובעולם, עלולים להקשות על מציאת מקורות מימון לכשאלה יידרשו לחברה ולחברות המוחזקות על-ידה למימון פעילויותיהן השוטפות, וכן עלולים להביא להאטה בפעילות החברה ולפגיעה בהכנסותיה, בישראל ובחו"ל, בתחום הנכסים המניבים באירופה.

3 המדיניות בניהול סיכוני שוק

התחייבויות פיננסיות, השקעות פיננסיות, חשיפות מטבע, שערי ריבית.

כאמור לעיל, החברה מנהלת תיק התחייבויות לזמן ארוך וקצר במספר מטבעות בבסיסי הצמדה שונים ובריביות שונות.

בפעילות הבינלאומית, החברה נוהגת ברוב העסקאות לממן את הפעילות בהלוואות הנקובות במטבע הזהה למטבע בו מתקבלות ההכנסות, לרבות הלוואות הבעלים, ואין החברה נוהגת להגן על בסיס המדידה של תוצאות הפעילות או על המאזן שלה מפני שינויים הנובעים משערי חליפין של המטבעות השונים אל מול השקל.

בשוק המקומי החברה מנהלת תיק אשראי דינאמי בריביות ובתקופות זמן שונות המנוהלים בהתאם לצרכי המזומן של החברה ותנאי השוק השוררים מעת לעת. כמו כן לעיתים מתכסה החברה בעסקאות הגנה למטרות כלכליות, תוך שימוש בחוזי אקדמה, חוזים עתידיים, עסקאות החלפה (swap) ואופציות על שערי המטבע השונים. אין מדיניות קבועה להיקף ההגנה על תיק האשראי והוא נקבע בהתאם לשיקול הדעת של האחראית על הסיכונים בחברה בתיאום עם דירקטוריון החברה.

4 פיקוח על מדיניות ניהול סיכוני השוק

לחברה אין מדיניות להיקף ההגנה על סיכוני השוק והוא נקבע בהתאם להנחיית דירקטוריון החברה. הפיקוח בחברה בנושא סיכוני שוק נקבע בדרך של דיונים במסגרות המתאימות בהנהלת החברה, וכן דיווח ודיון בדירקטוריון ובהתאם להחלטות המתאימות שנתקבלו. מידי רבעון, עם התכנסות הדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים, ניתן הסבר בעניין הוצאות המימון של החברה.

5 מאזן ליום 31 בדצמבר 2024, לפי בסיסי הצמדה (במיליוני ש"ח)

נכסים	לא צמוד	צמוד מדד	צמוד לאירו	צמוד ל-		פריטים לא כספיים	סה"כ
				קרונה	אחר		
נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	-	15,345	15,345
נדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	-	-	-	1,750	1,750
רכוש קבוע	-	-	-	-	-	48	48
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות	2	-	-	-	62	905	969
הלוואות וחיובים לזמן ארוך	7	825	181	10	8	75	1,106
נכסי מיסים נדחים	-	-	-	-	-	10	10
מלאי מקרקעין	-	-	-	-	-	431	431
מלאי בניינים למכירה	-	-	-	-	-	215	215
לקוחות	3	-	4	2	76	-	85
חיובים ויתרות חובה	16	11	34	12	85	-	158
חיובים מס הכנסה	-	1	-	1	4	-	6
השקעות לזמן קצר	-	-	58	9	9	-	76
מזומנים ושווי מזומנים	518	-	487	7	227	-	1,239
סה"כ נכסים	546	837	764	41	471	18,779	21,438
הון והתחייבויות							
הלוואות מתאגידים בנקאיים	2,592	566	4,618	-	-	-	7,776
אגרות חוב	1,015	4,044	-	-	-	-	5,059
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	5	3	87	37	20	-	152
התחייבויות אחרות לזמן קצר	-	1	1	6	-	-	8
התחייבות מיסים נדחים	-	-	-	-	-	958	958
ספקים זכאים ויתרות זכות	159	22	97	43	240	-	561
הפרשות	28	-	-	1	-	-	29
התחייבות מיסים שוטפים	-	-	-	2	10	-	12
סה"כ הון והתחייבויות	3,799	4,636	4,803	89	270	958	14,555
יתרה מאזנית נטו	(3,253)	(3,799)	(4,039)	(48)	201	17,821	6,883

מאזן ליום 31 בדצמבר 2023, לפי בסיסי הצמדה (במיליוני ש"ח)

6

נכסים	לא צמוד	צמוד מדד	צמוד לאירו	צמוד ל-		פריטים לא	סה"כ
				קרונה	צ'כית		
נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	-	12,715	12,715
נדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	-	-	-	3,000	3,000
רכוש קבוע	-	-	-	-	-	35	35
השקעות והלוואות בחברות מוחזקות	2	-	-	-	48	849	899
הלוואות וחייבים לזמן ארוך	4	645	178	5	1	360	1,193
נכסי מיסים נדחים	-	-	-	-	-	26	26
מלאי מקרקעין	-	-	-	-	-	577	577
מלאי בניינים למכירה	-	-	-	-	-	83	83
לקוחות	3	-	3	5	79	-	90
חייבים ויתרות חובה	37	14	75	50	154	-	330
חייבים מס הכנסה	-	2	-	1	3	-	6
השקעות לזמן קצר	31	-	46	6	17	-	100
מזומנים ושווי מזומנים	140	-	215	11	162	-	528
סה"כ נכסים	217	661	517	78	464	17,645	19,582
הון והתחייבויות							
הלוואות מתאגידים בנקאיים	2,196	171	4,583	-	-	-	6,950
אגרות חוב	902	3,231	-	-	-	-	4,133
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	10	4	86	38	40	-	178
התחייבויות אחרות לזמן קצר	-	1	-	6	-	-	7
התחייבות מיסים נדחים	-	-	-	-	-	939	939
ספקים זכאים ויתרות זכות	139	12	296	65	204	-	716
הפרשות	28	-	(4)	2	3	-	29
התחייבות מיסים שוטפים	-	-	4	2	9	-	15
סה"כ הון והתחייבויות	3,275	3,419	4,965	113	256	939	12,967
יתרה מאזנית נטו	(3,058)	(2,758)	(4,448)	(35)	208	16,706	6,615

שינויים מהותיים בניהול סיכוני שוק בחברה בשנת 2024

7

בשנת 2024 לא חלו שינויים מהותיים במדיניות ניהולי סיכוני שוק בחברה לעומת שנת 2023.

חלק שלישי

היבטי ממשל תאגידי

1 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, בשנת 2024 הסתכם בכ- 2 מיליון ש"ח (מתוכם כ- 1.2 מיליון ש"ח בישראל ובכלל זאת עבור שילוב תעסוקתי של אנשים על הרצף האוטיסטי, במעבדת מחקר ארכיאולוגית במחלקה ללימודי ארץ ישראל וארכיאולוגיה באוניברסיטת בר אילן). יצוין כי מנכ"ל החברה הינו חבר בועדת הבינוי באוניברסיטת בר אילן).

בנוסף, יצוין כי החל מתחילת מלחמת חרבות ברזל, תרמה החברה לגופים שונים הנותנים סיוע לכוחות הביטחון, למשפחות החטופים ולאזרחים שונים בקווי עימות.

2 ממשל תאגידי

החברה הינה חברה ציבורית הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב וככזו מחוייבת לעמוד בדרישות רגולטוריות הכוללות, בין היתר, את קיומה של תכנית אכיפה פנימית. החברה פועלת לעדכון תוכנית האכיפה הפנימית באופן תדיר, על מנת להתאים את הוראותיה להוראות הדין המשתנות, מעת לעת.

מטרתה העיקרית של תכנית האכיפה הפנימית הנן אימוץ אמות מידה והקניית עקרונות מנחים לעובדי החברה ומנהליה בכל הקשור להטמעת הוראות דיני ניירות ערך ודיני החברות, באופן שיבטיח את קיומם ואכיפתם בתחומי הפעילות של החברה.

לחברה קיים ממונה על האכיפה הפנימית, אשר אחראי, בין היתר, על הליכי הבקרה על פעולות נושאי המשרה ועובדי החברה ועמידתם בהוראות הדין הרלוונטיות לתוכנית האכיפה הפנימית. לחברה קיים קוד אתי הכולל את ערכי היסוד של החברה ביניהם יושרה, הגינות, סביבת עבודה נעימה וסיוע של עובדי החברה וכן מספר נושאים מהותיים כגון ניגוד עניינים, שמירה על נכסי החברה ואיסור קבלת טובות הנאה.

במהלך שנת 2024 השלימה החברה את ביצועם של סקרי ציות בקשר עם עמידת החברה בהוראות חוק החברות והוראות חוק ניירות ערך ותקנותיהם וכן פרסמה לראשונה דוח ESG לשנת 2023 וזאת לאחר אישור מדיניות ESG על ידי דירקטוריון החברה.

3 איכות הסביבה

לפרטים בדבר פעולות החברה בקשר עם איכות הסביבה, ראו סעיף 4.6 לפרק תיאור עסקי החברה, הנכלל בדוח תקופתי זה.

4 הדירקטוריון והנהלת החברה

ביום 17.3.2024 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גב' שירה באום לתפקיד סמנכ"ל מערכות מידע, דיגיטל וחדשנות. באותו המועד אישר דירקטוריון החברה את מינויו של עו"ד ערן פודם לתפקיד סמנכ"ל, יועץ משפטי ומזכיר החברה.

בשנת 2024 התקיימו 19 ישיבות של הדירקטוריון וועדותיו והתקבלו 7 החלטות בכתב.

5 דירקטורים בלתי תלויים

החברה לא אימצה בתקנונה את ההוראה הקבועה בסעיף 219(ה) לחוק החברות בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

6 פרטים בדבר דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות חוק החברות והתקנות שהותקנו מכוחו, קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בחברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינו 2 דירקטורים.

קביעה זו נעשתה בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, סוג פעילותה, מספר חברי הדירקטוריון שלה ומורכבותה.

לדעת החברה, בשים לב לכלל הנסיבות הרלבנטיות, כמפורט להלן, המספר המזערי שנקבע כאמור, יאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדיון ולמסמכי ההתאגדות, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים של החברה, וזאת גם במקרה של היעדרות או מחלה של דירקטור בעל מומחיות כאמור. כמו כן, נקבע המספר המזערי בהתחשב בליווי החשבונאי הצמוד שניתן על-ידי רואי החשבון של החברה, לרבות השתתפותם בישיבות דירקטוריון בהן נדונות סוגיות חשבונאיות וזמינותם לשאלות מצד הדירקטוריון.

להלן יפורטו שמות הדירקטורים שהינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, תוך ציון תמצית העובדות ביחס לכל אחד מהם שמכוחן יש לראותו כדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:

מר איתן בר זאב – יו"ר דירקטוריון ביג מרכזי קניות בע"מ. בעל תואר בוגר בכלכלה מהאוניברסיטה העברית.

מר חי גאליס – מנכ"ל ביג מרכזי קניות בע"מ, בעל תואר בוגר ומוסמך במנהל עסקים (התמחות בשיוק) מאוניברסיטת מנצ'סטר – הקריה האקדמית אונג.

גב' רחל לוי – מכהנת כדירקטורית חיצונית בחברה. בעלת רישיון רואה חשבון. יועצת מקצועית בתחום הנדל"ן לחברות פרטיות. בעלת תואר בוגר במנהל עסקים מהמכללה למנהל בתל אביב. בעלת תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת נורת'ווסטרן.

מר דניאל ברנשטיין – רואה חשבון מוסמך, מכהן כדירקטור חיצוני בחברה. מכהן כדירקטור או משמש כיועץ בחברות ציבוריות ופרטיות במשק. בעל תואר בוגר הנדסה כימית מאוניברסיטת באר שבע, בוגר חשבונאות מאוניברסיטת תל אביב ובוגר שנת השלמה לבוגרי המסלול בחשבונאות של אוניברסיטת תל אביב.

מר עזרי גונן – מכהן כדירקטור חיצוני החברה. בעל תואר בוגר בכלכלה וסטטיסטיקה מהאוניברסיטה העברית בירושלים, כיהן כיועץ, כדירקטור וכדירקטור חיצוני בחברות שונות, פרטיות וציבוריות. כל הדירקטורים המצוינים לעיל חתמו בעברם על דוחות כספיים והם בעלי היכרות עם תפקידי רואה החשבון המבקר, בתהליכי הכנת דוחות כספיים ובמערכות בקרה פנימית בתאגידים. לפרטים נוספים בדבר הדירקטורים הנ"ל ראו תקנה 26א לפרק ה- "פרטים נוספים" הנכלל בדוח תקופתי זה.

7 גילוי בדבר המבקר הפנימי בתאגיד

7.1 פרטי המבקר הפנימי

החל מיום 2.2.2014 מכהן מר עמיחי פייבל (רואה חשבון, MA במשפטים) כמבקר הפנים של החברה (להלן: "המבקר הפנימי").

המבקר הפנימי הינו רואה חשבון מוסמך, חבר לשכת רואי חשבון בישראל, ולשכת המבקרים הפנימיים. המבקר הפנימי הינו בעל תואר בוגר במנהל עסקים בהתמחות בחשבונאות מהמכללה למנהל, ובעל תואר מוסמך במשפט מאוניברסיטת בר אילן. המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 146 (ב) לחוק החברות ובתנאי סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

המבקר הפנימי מעניק את שירותי הביקורת הפנימית במתכונת של "נותן שירותים חיצוני", באמצעות חברת עמפי בקרה והשקעות בע"מ אשר בשליטתו.

7.2 דרך המינוי

מינוי המבקר הפנימי אושר ע"י דירקטוריון החברה וועדת הביקורת ביום 20.1.2014. השכלתו, כישוריו, הכרתו את החברה וניסיונו הינם חלק מנימוקי הדירקטוריון לאישור המינוי.

7.3 זהות הממונה על המבקר הפנימי

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.

7.4 תוכנית העבודה

לחברה הוכנה תוכנית עבודה רב שנתית המתפרסת על פני 5 שנים, במהלך שנת 2023 הוצג בפני וועדת הביקורת סקר סיכונים, במסגרתו בוצע מיפוי שיטתי של היחידות העסקיות המרכיבות את החברה והפעילויות עליהן הן מופקדות וממנו נגזרה תוכנית עבודה רב שנתית לחמש השנים הבאות, בנוסף הוצג בפני וועדת הביקורת סקר מעילות והונאות.

תוכנית העבודה השנתית, המהווה את המסגרת הפורמאלית המפורטת לעבודת הביקורת, נגזרה מתוכנית העבודה הרב שנתית ובהתבסס על סקרי הסיכונים כאמור.

קביעת נושאי הביקורת השנתיים נעשתה, בין השאר, בהתחשב בגורמים הבאים: (1) החשיפה לסיכון של פעילויות, נושאים ופעולות; (2) קיום בקרות רלוונטיות בנושא האמור והמידע המצוי בדבר יעילות או חולשותיהן של בקרות אלו; (3) ההסתברות לגבי קיומם של ליקויים תפעוליים, ניהוליים ומנהלתיים; (4)

ממצאים של ביקורת קודמת ומשך הזמן שחלף מהביקורת הקודמת באותו נושא או בנושא רלוונטי אחר; (5) משמעות ניהולית, תפעולית או כלכלית של הנושא, מבחינת הבקרה הפנימית.

תוכנית העבודה השנתית והרב שנתית הוכנה על ידי המבקר תוך התייעצות עם מנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון, נדונה בוועדת הביקורת ובדירקטוריון וקיבלה את אישורן.

תכנית העבודה כוללת הקצאת משאבים לביקורת אד הוק. במסגרת זו, רשאי המבקר הפנימי, על פי שיקול דעתו, לבחון נושאים נוספים שאינם כלולים במסגרת התכנית השנתית.

7.5 ביקורת בחו"ל או של תאגידים מוחזקים

תכנית הביקורת הפנימית כוללת, בין היתר, נושאי ביקורת בתאגידים המהווים החזקות מהותיות של החברה בישראל ומחוצה לישראל.

7.6 היקף העסקה

בשנת 2024 היקף שעות הביקורת הפנימית הכולל לחברה הסתכם בכ- 1,450 שעות, אשר התפלגו כדלהלן:

תאגידים מוחזקים	החברה	
280	380	ישראל
790	----	חו"ל

ההיקף של עבודת הביקורת הפנימית נקבע על פי סבב המאפשר לבקר את כל הנושאים המהותיים בחברה במסגרת התכנית השנתית והתכנית הרב-שנתית כאמור לעיל.

7.7 עריכת הביקורת

עריכת הביקורת הפנימית כאמור מתבצעת על פי התקנים המקצועיים המקובלים בארץ ובעולם, כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992, וההנחיות המתפרסמות באמצעות "המועצה המקצועית" של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. דירקטוריון החברה הניח את דעתו, כי המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים כאמור, וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר הפנימי, כישוריו, ניסיונו, והיכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך מגיש ומציג את ממצאי הביקורת הנערכים על ידו.

7.8 גישה למידע

למבקר הפנימי של החברה ניתנת גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית לכל מידע שבבעלות החברה בתאגידים שבשליטתה בארץ ובחו"ל, לרבות גישה לנתונים כספיים כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב – 1992.

7.9 דין וחשבון המבקר

דוחות הביקורת מוגשים בכתב למנכ"ל החברה וליו"ר הדירקטוריון ונדונים בוועדת הביקורת. להלן מועדי ההגשה של ממצאי המבקר ומועדי הדיון בוועדת הביקורת בשנת 2024:

תאריך דיון	תאריך הגשה	
01/05/2024	01/03/2024	דו"ח 1
01/09/2024	01/06/2024	דו"ח 2
01/09/2024	01/08/2024	דו"ח 3
01/12/2024	01/11/2024	דו"ח 4
01/12/2024	01/12/2024	דו"ח 5

7.10 הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי

להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר ותוכנית עבודתו סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

7.11 תגמול

יצוין, כי בתחילת שנת 2019 התקשרו החברה והמבקר הפנימי במישרין בהסכם למתן שירותי ביקורת פנים, לפיו סכום התגמול השנתי של המבקר הפנימי, ייקבע בכל שנה בהתאם לתוכנית הביקורת הפנימית השנתית, כפי שתאושר, מעת לעת, על ידי אורגני החברה.

המבקר מקבל את שכרו על בסיס שעות העבודה המושקעות בביצוע המטלות, בהתאם לתקציב אשר מאושר מראש על ידי ועדת הביקורת של החברה. להערכת החברה, אין בתגמול האמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי בעריכת הביקורת.

8 פרטים בדבר רואי החשבון המבקרים

משרד קוסט פורר גבאי את קסירר (EY) מכהן כרואה החשבון המבקר של החברה.

8.1 בקביעת שכר טרחת רואי החשבון לשנת 2024 נלקחה בחשבון השפעת הנחיות רשות ניירות ערך לעניין אי תלות.

8.2 שכר רואי החשבון המבקרים בגין עבודת הביקורת נקבע בדיון עם הנהלת החברה ומבוסס על בסיס ניסיון העבר, הערכה של היקף שעות משוער לשנת הכספים הבאה ודיווחי שעות בפועל לשנת העבודה הקודמת. שכר הטרחה כאמור מאושר על ידי הוועדה לבחינת דוחות כספיים וכן על ידי הדירקטוריון.

8.3 בשנים 2023 ו-2024 הסתכם שכר הטרחה של משרד רואי החשבון קוסט פורר גבאי את קסירר (EY) המכהן כרואה החשבון המבקר של החברה, בגין שירותי ביקורת, תשקיף מדף, שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס, שניתנו לחברה ולחברות הבנות, כמפורט להלן:

שנת 2023	שנת 2024	
2,584	2,852	שכ"ט (אלפי ש"ח)
166	226	שירותים אחרים (באלפי ש"ח)

חלק רביעי

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

1 פרטים בדבר תעודות התחייבויות של החברה המוחזקות בידי הציבור לתאריך הדוח:

סדרה	מועד הפקדת הכספים	שווי נקוב המוקד (מיליוני ש"ח)	שווי נקוב (מיליוני ש"ח) 31.12.2024	שיעור ריבית (%)	סוג הצמדה (קרקע וריבית)	מס' תשלומים לפירעון הקרן	מועד פירעון אחרון	מועדי תשלום הריבית	יתרת אג"ח לשלם ליום 31.12.2024, לרבות הצמדה	ערך האג"ח בספרים ליום 31.12.2024	ערך בספרים של ריבית / מידרוג / מעלות 31.12.2024	דירוג
ח'	נובמבר 2017, אפריל 2018, ספטמבר 2020, אוקטובר 2020 ומאי 2023	764.6	1,064.7	2.57	צמוד מדד	4 תשלומים שנתיים	15.10.26	תשלום חצי שנתי החל מאפריל 2018	1,227.9	1,221.7	6.7	A+/A2
י'	אוקטובר 2019 וספטמבר 2020	247.1	291.8	3.25	שקלי, לא צמוד	5 תשלומים שנתיים לא שווים	30.3.29	תשלום חצי שנתי החל ממרץ 2020	291.8	289.8	2.4	A+/A2
יא'	ינואר 2021, אפריל 2021	350	230	1.22	צמוד מדד	2 תשלומים שנתיים שווים	30.6.25	תשלום חצי שנתי החל מיוני 2021	265	265	-	A+/A2
יב'	מרץ 2021, ינואר 2024	610.8	742.6	2.3	שקלי, לא צמוד	13 תשלומים חצי שנתיים לא שווים	15.9.27	תשלום חצי שנתי החל מספטמבר 2021	742.6	724.9	5.0	A+/A2
יג'	יולי 2021, נובמבר 2021, מאי 2023 ומאי 2024	350	711.7	1.09	צמוד מדד	2 תשלומים שנתיים שווים	30.6.29	תשלום חצי שנתי החל מדצמבר 2021	808.8	778.3	-	A+/A2
יד'	פברואר 2022 ומאי 2024	350	596.4	1.54	צמוד מדד	4 תשלומים שנתיים לא שווים	30.3.31	תשלום חצי שנתי החל מספטמבר 2022	667.9	637.1	2.6	A+/A2
טו'	ספטמבר 2023	316.5	316.5	4	צמוד מדד	3 תשלומים שנתיים לא שווים	15.10.29	תשלום חצי שנתי החל מאפריל 2024	329.2	327.1	2.8	A+/A2
טז'	ספטמבר 2024 ונובמבר 2024	350	806.7	4.02	צמוד מדד	5 תשלומים שנתיים לא שווים	30.9.34	תשלום חצי שנתי החל ממרץ 2025	813.4	815.4	10.2	A+
נע"מ 4	יולי 2024	163.6	163.6	0.45%+	בנק ישראל שקלי, לא צמוד	תשלום אחד	7.7.25	7.7.25	163.6	163.6	3.7	P1

מידע נוסף בקשר עם אגרות החוב המפורטות בטבלה דלעיל:**1.1 דירוג אגרות החוב**אגרות החוב (סדרה ח') של החברה

ביום 29.10.2017 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מדורג אישרה דירוג A3 (אופק יציב) להנפקת סדרה חדשה בסכום של עד 500 מיליון ש"ח.

לתאריך הדוח, אגרות החוב (סדרה ח') מדורגות על ידי מידרוג בדירוג A2 (אופק חיובי). לפרטים ראו את דוח הדירוג של מידרוג שפרסמה החברה ביום 23.5.2024 (אסמכתא: 2024-01-653250) (להלן: "דוח דירוג מדורג"). המידע הנכלל בדוח דירוג מדורג מובא בזאת על דרך ההפניה. כמו כן, אגרות החוב (סדרה ח') מדורגות על ידי מעלות בדירוג A+ באופק יציב. לפרטים ראו את דוח הדירוג של מעלות שפרסמה החברה ביום 6.2.2025 (אסמכתא: 2025-01-009267) (להלן: "דוח דירוג מעלות"). המידע הנכלל בדוח דירוג מעלות מובא בזאת על דרך ההפניה.

החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרות ח', י' – טז') של החברה, לפי העניין, קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם], החברה תפעל להמשך דירוג אגרות החוב (סדרות ח', י' – טז') של החברה, לפי העניין, על ידי חברה מדרגת. מבלי לגרוע מאמור לעיל, החברה התחייבה כי ככל שתוחלף החברה המדרגת בחברה מדרגת אחרת, תפרסם החברה דוח מיידי בו יפורטו הנימוקים להחלפה כאמור. כמו כן, בכל מקרה של שינוי בדירוג אגרות החוב (סדרות ח', י' – טז') של החברה, לפי העניין, תפרסם החברה דוח מיידי בדבר שינוי הדירוג האמור. במסגרת שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ח', י' – טז') של החברה, לפי העניין, נכללו מנגנוני התאמה לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרות ח', י' – טז') של החברה, לפי העניין, כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב (סדרות ח', י' – טז') של החברה, לפי העניין.

אגרות החוב (סדרה י') של החברה

ביום 18.9.2019 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה דירוג A3 (אופק חיובי) להנפקת סדרה חדשה בסכום של עד 250 מיליון ש"ח.

לתאריך הדוח, אגרות החוב (סדרה י') מדורגות על ידי מידרוג בדירוג A2 (אופק חיובי) ועל ידי מעלות בדירוג A+ באופק יציב. לפרטים ראו את דוח דירוג מידרוג ואת דוח דירוג מעלות. לפרטים בדבר החלפת חברת הדירוג ומנגנון ההתאמה לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה י') ראו כמפורט לעיל.

אגרות החוב (סדרה יא') של החברה

ביום 7.1.2021 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה דירוג A2 (אופק חיובי) להנפקת סדרה חדשה בסכום של עד 350 מיליון ש"ח.

לתאריך הדוח, אגרות החוב (סדרה יב') מדורגות על ידי מידרוג בדירוג A2 (אופק חיובי) ועל ידי מעלות בדירוג A+ באופק יציב. לפרטים ראו את דוח דירוג מידרוג ואת דוח דירוג מעלות. לפרטים בדבר החלפת חברת הדירוג ומנגנון ההתאמה לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה יא') ראו כמפורט לעיל.

אגרות החוב (סדרה יב') של החברה

ביום 7.3.2021 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה דירוג A2 (אופק חיובי) להנפקת סדרה חדשה (סדרה יב') בסכום של עד 611 מיליון ש"ח וביום 7.3.2021 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מעלות אישרה דירוג A2 (אופק חיובי) להנפקת סדרה חדשה בסכום של עד 611 מיליון ש"ח.

לתאריך הדוח, אגרות החוב (סדרה יב') מדורגות על ידי מידרוג בדירוג A2 (אופק חיובי) ועל ידי מעלות בדירוג A+ באופק יציב. לפרטים ראו את דוח דירוג מידרוג ואת דוח דירוג מעלות.

לפרטים בדבר החלפת חברת הדירוג ומנגנון ההתאמה לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה יב') ראו כמפורט לעיל.

אגרות החוב (סדרה יג') של החברה

ביום 14.6.2021 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מעלות אישרה דירוג A+ (אופק חיובי) להנפקת סדרה חדשה בסכום של עד 350 מיליון ש"ח וביום 15.6.2021 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה דירוג A2 (אופק חיובי) להנפקת סדרה חדשה בסכום של עד 350 מיליון ש"ח.

לתאריך הדוח, אגרות החוב (סדרה יג) מדורגות על ידי מידרוג בדירוג A2 (אופק חיובי) ועל ידי מעלות בדירוג A+ באופק יציב. לפרטים ראו את דוח דירוג מידרוג ואת דוח דירוג מעלות.

לפרטים בדבר החלפת חברת הדירוג ומנגנון ההתאמה לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה יג) ראו כמפורט לעיל.

אגרות החוב (סדרה יד') של החברה

ביום 2.2.2022 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מעלות אישרה דירוג A+ (אופק חיובי) להנפקת סדרה חדשה בסכום של עד 350 מיליון ש"ח וביום 7.2.2022 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה דירוג A2 (אופק חיובי) להנפקת סדרה חדשה בסכום של עד 350 מיליון ש"ח.

לתאריך הדוח, אגרות החוב (סדרה יד) מדורגות על ידי מידרוג בדירוג A2 (אופק חיובי) ועל ידי מעלות בדירוג A+ באופק יציב. לפרטים ראו את דוח דירוג מידרוג ואת דוח דירוג מעלות.

לפרטים בדבר החלפת חברת הדירוג ומנגנון ההתאמה לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה יד) ראו כמפורט לעיל.

אגרות החוב (סדרה טו') של החברה

ביום 10.9.2023 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מעלות אישרה דירוג A+ (אופק יציב) להנפקת סדרה חדשה בסכום של עד 350 מיליון ש"ח וביום 10.9.2023 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מידרוג אישרה דירוג A2 (אופק חיובי) להנפקת סדרה חדשה בסכום של עד 350 מיליון ש"ח.

לתאריך הדוח, אגרות החוב (סדרה טו') מדורגות על ידי מידרוג בדירוג A2 (אופק יציב) ועל ידי מעלות בדירוג A+ באופק יציב. לפרטים ראו את דוח דירוג מידרוג ואת דוח דירוג מעלות.

לפרטים בדבר החלפת חברת הדירוג ומנגנון ההתאמה לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה טו') ראו כמפורט לעיל.

אגרות החוב (סדרה טז') של החברה

ביום 14.8.2024 פורסם דוח דירוג לאגרות החוב של החברה, לפיו, בין היתר, מעלות אישרה דירוג A+ (אופק יציב) להנפקת סדרה חדשה בסכום של עד 350 מיליון ש"ח.

לתאריך הדוח, אגרות החוב (סדרה טז) מדורגות על ידי מעלות בדירוג A+ באופק יציב. לפרטים ראו את דוח דירוג מעלות.

לפרטים בדבר החלפת חברת הדירוג ומנגנון ההתאמה לשיעור הריבית של אגרות החוב (סדרה טז') ראו כמפורט לעיל.

להלן יובאו השינויים שחלו בדירוג אגרות החוב של החברה:

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	A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק יציב	ינואר 2024 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב ספטמבר 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב מאי 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב מרץ 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2022, ראו הדוח התקופתי לשנת 2022 (022003-01-2023), להלן: "הדוח התקופתי לשנת 2022". המידע הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 מובא בזאת על דרך ההפניה.
י'	מידרוג/ מעלות	A3 אופק הדירוג חיובי	A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק יציב	ינואר 2024 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב ספטמבר 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב מאי 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב מרץ 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2022, ראו הדוח התקופתי לשנת 2022. המידע הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 מובא בזאת על דרך ההפניה.
יא'	מידרוג/ מעלות	A2 אופק הדירוג יציב	A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק יציב	ינואר 2024 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב ספטמבר 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב מאי 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב מרץ 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2022, ראו הדוח התקופתי לשנת 2022. המידע הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 מובא בזאת על דרך ההפניה.

הסדרה	שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	הדירוג הקובע לתאריך הדוח	דירוגים נוספים בין מועד הנפקת הסדרה לבין תאריך הדוח
יב'	מידרוג/ מעלות	A2 אופק הדירוג A+ / יציב אופק יציב	A2 אופק הדירוג A+ / יציב אופק יציב	ינואר 2024 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב ספטמבר 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב מאי 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב מרץ 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2022, ראו הדוח התקופתי לשנת 2022. המידע הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 מובא בזאת על דרך ההפניה.
יג'	מידרוג/ מעלות	A2 אופק הדירוג A+ / יציב אופק יציב	A2 אופק הדירוג A+ / יציב אופק יציב	ינואר 2024 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב ספטמבר 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב מאי 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב מרץ 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2022, ראו הדוח התקופתי לשנת 2022. המידע הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 מובא בזאת על דרך ההפניה.
יד'	מידרוג/ מעלות	A2 אופק הדירוג A+ / יציב אופק יציב	A2 אופק הדירוג A+ / יציב אופק יציב	ינואר 2024 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב ספטמבר 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב מאי 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב מרץ 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי לשנת 2022, ראו הדוח התקופתי לשנת 2022. המידע הנכלל בדוח התקופתי לשנת 2022 מובא בזאת על דרך ההפניה.
טו'	מידרוג/ מעלות	A2 אופק הדירוג A+ / יציב אופק יציב	A2 אופק הדירוג A+ / יציב אופק יציב	ינואר 2024 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב ספטמבר 2023 - A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק דירוג יציב

1.2 לתאריך הדוח התקופתי, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות מכוח שטרי הנאמנות.

1.3 להלן יובאו פרטי הנאמנים של סדרות אגרות החוב של החברה:

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'-טז'	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	מר אורי לזר	03-6237777
יא', יג'	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ	מר יוסי רזניק	03-6389200

1.4 לפרטים בדבר הבטוחות שהעמידה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') ראו סעיף 1.13.10 לפרק תיאור עסקי החברה.

1.5 לפרטים בדבר אמות המידה הפיננסיות והתחייבויות נוספות שבהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ח' ו- י' עד טז') ראו פרק א' סעיפים 4.3 עד 4.6 לעיל.

1.6 פדיון מוקדם ביוזמת החברה

אגרות החוב (סדרות ח' ו- י' עד טז') של החברה

יצוין, כי בהתאם לשטרי הנאמנות למחזיקי אגרות החוב (סדרות ח' ו- י' עד טז') של החברה תהא רשאית לבצע על פי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב (סדרות ח' ו- י' עד טז', לפי העניין) לפדיון מוקדם, בכל עת, ובלבד שחלפו 60 יום ממועד רישום אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית למסחר.

1.7 שעבוד שלילי

אגרות החוב (סדרה ח') של החברה

במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') של החברה, החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ח') קיימות במחזור, החברה לא תיצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם, וזאת להבדיל משעבוד קבוע או שעבוד שוטף על נכס מסוים או על מספר מסוים של נכסים שאותם החברה רשאית ליצור. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור על כלל נכסיה, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח'), בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים, ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית לא נפרעו במלואן.

אגרות החוב (סדרות י' עד יד') של החברה

בכל אחד מבין שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות י' עד יד') של החברה, החברה התחייבה כי כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרות י' עד יד', לפי העניין) קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם], החברה לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וכלל זכויותיה הקיימים או העתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, וזאת להבדיל משעבוד קבוע או שעבוד שוטף על נכס מסוים שאותו החברה רשאית ליצור, אלא אם תיישם את אחת החלופות שלהלן: (1) התקבלה מראש החלטה ברוב מיוחד של מחזיקי אגרות החוב (סדרות י' עד יד', לפי העניין) ליצור את השעבוד השוטף לטובת צד שלישי; (2) בכפוף לכך שתיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית, במועד יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי גם שעבוד שוטף באתה הדרגה פרי פאסו על יחסי החובות, ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית לא נפרעו במלואן.

אגרות חוב (סדרות טו' ו- טז')

במסגרת שטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות טו' ו- טז') של החברה, התחייבה החברה כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרות טו' ו/או טז', לפי העניין) קיימות במחזור (דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם), החברה לא תיצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה וכלל זכויותיה הקיימים או העתידיים לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות

כלשהי (להלן: "ההתחייבות לאי יצירת שעבודים שוטפים"), וזאת להבדיל משעבוד קבוע או שעבוד שוטף על נכס מסוים שאותו החברה רשאית ליצור, אלא אם תישם את אחת החלופות שלהלן: (1) התקבלה מראש החלטה מיוחדת באסיפה מיוחדת ליצור את השעבוד השוטף לטובת צד שלישי; (2) בכפוף לכך שתיצור לטובת מחזיקי אגרות החוב להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי מחזיקי אגרות החוב, במועד יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי גם שעבוד שוטף באותה הדרגה פרי פאסו על יחסי החובות, ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן.

עובדי החברה

חברי הדירקטוריון משתתפים באופן הכבד של משפחות הנרצחים, חיילי צה"ל וכוחות הביטחון שנפלו במערכה, ומייחלת להחלמתם ושיקומם של הפצועים, ולשובם בשלום של כל חיילי צה"ל וכוחות הביטחון. כמו כן, חברי הדירקטוריון מביעים את הערכתם 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: 10.3.2025

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 31.12.2024:

הערכות שווי שבוצעו לנכסים בישראל

הנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי	מודל הערכה לפיו פעל מעריך השווי	זיהוי המערך	שווי הוגן (באלפי ש"ח)		הנכס המוערך
			שווי הנכסים ליום 31.12.2023	שווי הנכסים ליום 31.12.2024	
<p>שיעור היוון לשטחים מושכרים 6%-7.75%</p> <p>שיעור היוון לשטחים פנויים 7.25%-8.75%</p> <p>תזרים מייצג לצורך הערכת השווי (לפי חלק החברה 60%) 73,588 אלפי ש"ח.</p>	היוון הכנסות	<p>דברת אולפינר, שותפה במשרד שמאי מקרקעין גרינברג אולפינר ושות'. שמאית מקרקעין משנת 1992. לשמאית ניתן כתב שיפוי. למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.</p>	1,009,150	1,067,855	מבנים בפארק ויצמן בנס ציונה
<p>בניין A וחניון-</p> <p>שיעור היוון משוקלל שטחי משרדים מושכרים כ- 6.22%</p> <p>שטחי משרדים פנויים כ- 6.75%</p> <p>חניון 6.75%</p> <p>מסחר 6.5%</p> <p>תזרים מייצג לצורך הערכת השווי כ- 234 מיליון ש"ח.</p> <p>יתרת הקצבים לחוזים חתומים כ- 173.4 מיליון ש"ח.</p> <p>בניין B-</p> <p>שיעור היוון משוקלל משרדים 6.66%</p> <p>מסחר 7%</p> <p>תזרים מייצג בניין B כ- 85 מיליון ש"ח</p> <p>יתרת עלויות ההקמה כ- 374 מיליון ש"ח</p> <p>מקדם דחייה סיכון ואי וודאות לבניין B כ- 0.82</p>	<p>בניין A - היוון הכנסות</p> <p>בניין B - שיטת החילוץ</p>	<p>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.</p>	1,709,000	2,031,383	TLV Landmark בתל אביב (חלק) - החברה (50%) ⁽¹⁾

(1) כולל את בניין A והחניון שמוצגים בדוחות בסעיף נדל"ן להשקעה וכן את בניין B שמוצג בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה- הקמת בניין A והחניון הושלמה ברבעון השני של שנת 2024 והשינוי נובע מהעלות השוטפת שהושקעה בתקופה וכן ממימוש חלק מהרווח היזמי בהשלמת הבניה.

הערכות שווי שבוצעו לנכסים באירופה

ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי	מודל הערכה לפיו פעל מעריך השווי	זיהוי המערך	שווי הוגן (באלפי ש"ח)		הנכס המוערך
			שווי הנכסים ליום 31.12.2023	שווי הנכסים ליום 31.12.2024	
שיעור הייוון - בעיקר 8.25%-8.55% תזרים מייצג לצורך הערכת השווי - 27,020 אלפי אירו.	הייוון הכנסות	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.	1,211,814	1,167,750	אירפורט סיטי בלגרד, סרביה
שיעור הייוון - 7.54% תזרים מייצג לצורך הערכת השווי - 46,939 אלפי אירו.	הייוון הכנסות	Ion Ovidiu, MRICS, שמאי מוסמך במשרד CBRE Romania. לשמאי לא ניתן כתב שיפוי. למיטב ידיעת החברה השמאי הינו בעל ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.	2,183,253	2,244,113	קניון קוטרוצן, רומניה

לפרטים נוספים בקשר עם הערכות השווי המפורטות לעיל ראו ביאורים 5 ו-6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024, הנכללים בדוח תקופתי זה.

הערכת השווי בקשר עם פרויקט Landmark תל אביב, העולה כדי הגדרת "הערכת שווי מהותית מאוד" מצורפת לדוח תקופתי זה.

למעט הערכת השווי בקשר עם פרויקט Landmark תל אביב, כאמור לעיל, כל שאר הערכות השווי המפורטות לעיל נערכו בקשר עם הדוחות הכספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30.9.2024. 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 קוטרוצן (להלן: "הנכס"), אשר הינה הערכת שווי מהותית מאוד, יצוין כי במועד הסמוך לאישור הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024, הנהלת החברה בחנה יחד עם מעריך השווי החיצוני 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, בהתאם לבחינה שבוצעה מול מעריך השווי, 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 31.12.2024.

הערכת השווי של אפי קוטרוצן, 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 ממעריך 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.

נספח ב'

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

ישראל:

שם הנכס	מיקום	סוג הנכס	סה"כ שטח להשכרה ⁽¹⁾	שיעור החזקת החברה בנכס	שווי בספרים נכון ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾	הכנסות בפועל 1-12/24 (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾	קצב הכנסות שנתי (אלפי ש"ח) ⁽²⁾	שיעורי תפוסה 31.12.24
קרית ויצמן	נס ציונה	פארק מדע	88,466	60%	1,067,855	66,643	66,531	84% (4)
לנדמארק A	תל אביב	משרדים	52,472	50%	1,722,500	61,619	93,923	90%
פארק נווה נאמן	הוד השרון	משרדים	22,331	50%	294,400	19,694	20,240	83%
קונקורד	בני ברק	משרדים	23,498	100%	257,569	16,726	18,150	84%
קומות 33-35 במגדל היובל	תל אביב	משרדים	3,102	50%	74,100	2,322	3,937	100%
אוויה	יהוד	משרדים	2,722	40%	29,500	1,755	1,679	90%
דיור להשכרה גליל ים (273 יח"ד)	הרצליה	דיור להשכרה	10,944	50%	405,000	10,625	10,744	100%
			203,535		3,850,924	179,383	215,206	
סה"כ נכסים								
חכירה תפעולית (BOT)								
חניון הברזל (540 מקומות חניה)	תל אביב	חניון BOT	17,515	100%	37,650	6,521	(3) 6,500	-
חברות אקוויטי								
מגדל היובל	תל אביב	משרדים	33,660	50%	611,772	41,380	41,659	97%
דיור להשכרה שוהם (271 יח"ד)	שוהם	דיור להשכרה	14,373	50%	342,350	10,219	11,093	100%
			48,033		954,122	51,599	52,751	
סה"כ נכסים בחברות אקוויטי								
			269,083		4,842,696	237,503	274,457	89%

- שווי בספרים, הכנסות השנתיות ושטח מוצגים לפי שיעור האחזקה בנכס.
- קצב ההכנסות השנתיות מבוסס על שקלול שנתי של מצבת השוכרים ליום 31.12.2024 בהתבסס על חוזי שכירות חתומים ליום זה, ואינו מהווה תחזית הכנסות. נתון ההכנסות השנתיות בפועל עשוי להיות שונה מהותית מקצב ההכנסות.
- תחזית הכנסות על בסיס נתוני עבר.
- התפוסה כוללת בניין ישן בפארק אשר התפנה ברבעון הרביעי של שנת 2024 והחברה בוחנת לגביו מספר חלופות. בנטרול הבניין שיעור התפוסה בפרויקט הינה כ-90%.
- הנתונים של מגדל היובל כוללים את החלק שהיה מושכר ונמכר לממשלה לאחר תאריך המאזן.

אירופה (מסחר ומשרדים):

שם הנכס	ארץ	עיר	סוג	סה"כ שטח להשכרה ⁽¹⁾	שיעור החזקה החברה בנכס	שווי בספרים נכון ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾	הכנסות בפועל 2024 1-12 (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾	קצב הכנסות שנתי (אלפי ש"ח) ⁽²⁾	שיעורי תפוסה ליום 31.12.24
AFI Cotroceni	רומניה	בוקרשט	קניון	86,353	99%	2,212,246	182,291	185,349	100%
AFI Loft	רומניה	בוקרשט	משרדים	15,147	99%	110,894	0	1,724	14% (5)
AFI Park 1-5	רומניה	בוקרשט	משרדים	71,302	100%	661,940	51,559	56,262	96%
AFI Palace Ploieste	רומניה	פלויישט	קניון	33,829	100%	257,312	26,826	28,507	99%
AFI Tech Park 1-2	רומניה	בוקרשט	משרדים	48,116	100%	301,161	19,834	29,159	96%
AFI Victoriei Plaza	רומניה	בוקרשט	משרדים	8,281	100%	161,651	13,659	13,727	100%
AFI Floreasca Business Park	רומניה	בוקרשט	משרדים	38,151	100%	370,111	30,292	32,633	90%
AFI Lakeview	רומניה	בוקרשט	משרדים	26,491	100%	230,119	17,937	21,679	98%
AFI Timisoara Business Park	רומניה	טימישוארה	משרדים	48,545	100%	323,313	27,066	28,363	76% (4)
AFI Brasov Mall	רומניה	בראשוב	קניון	43,826	100%	566,913	51,063	52,121	100%
AFI Park Brasov	רומניה	בראשוב	משרדים	16,568	100%	111,975	9,461	11,474	100%
AFI City Commercial Center	רומניה	בוקרשט	מסחר	4,075	100%	34,741	2,313	3,158	100%
AFI Arad	רומניה	אראד	מסחר	30,465	100%	197,325	15,576	17,597	99%
Airport City Belgrade	סרביה	בלגרד	משרדים	142,112	100%	1,167,750	105,437	109,822	98%
Business Garden	סרביה	בלגרד	משרדים	14,355	100%	127,920	12,192	11,074	85%
AFI Skyline	סרביה	בלגרד	מסחר ומשרדים	36,581	96%	371,051	34,056	34,822	99%
Roda Mega	סרביה	בלגרד	מסחר	16,272	96%	51,023	4,631	4,788	100%
ZMAJ A-B	סרביה	בלגרד	משרדים	29,513	96%	153,871	3,105	7,598	52% (3)
Broadway Palace	צ'כיה	פראג	מסחר ומשרדים	8,570	100%	51,847	7,808	8,048	90%
Classic 7 (1-3)	צ'כיה	פראג	משרדים	33,445	100%	340,287	23,606	24,793	95%
AFI Karlin	צ'כיה	פראג	משרדים	22,717	100%	308,837	17,341	19,970	100%
AFI Vokovice	צ'כיה	פראג	משרדים	15,396	100%	211,497	12,915	14,536	99%
AFI Avenir	צ'כיה	פראג	משרדים	25,739	100%	239,652	18,918	18,350	88%
AFI City Tower	צ'כיה	פראג	משרדים	17,212	100%	161,613	6,543	10,718	95%
AFI V Krakow	פולין	קראקוב	משרדים	25,218	100%	223,044	16,051	15,670	92%
T-Mobile Building	פולין	ורשה	משרדים	43,068	100%	344,022	29,307	29,011	91%
Business Park Varna	בולגריה	ורנה	משרדים	44,066	100%	99,056	8,841	10,686	86%
סה"כ במאזן המאוחד									92%
									801,639
									748,630
									9,391,171
									945,413

1. שווי בספרים, הכנסות שנתיות ושטח מוצגים לפי שיעור האחזקה בנכס.
2. קצב ההכנסות השנתיות מבוסס על שקלול שנתי של מצבת השוכרים ליום 31.12.2024 בהתבסס על חוזי שכירות חתומים ליום זה ואינו מהווה תחזית הכנסות. נתון ההכנסות השנתיות בפועל עשוי להיות שונה מהותית מקצב ההכנסות.
3. מתקיימים משאים ומתנים ביחס להשכרת שטחים נוספים בהיקף של כ-20%.
4. מתקיימים משאים ומתנים ביחס להשכרת שטחים נוספים בהיקף של כ-8%.
5. מתקיימים משאים ומתנים ביחס להשכרת שטחים נוספים בהיקף של כ-28%.

אירופה (מגורים להשכרה):

שם הנכס	ארץ	עיר	סה"כ שטח להשכרה (1)	שיעור החזקת החברה בנכס	שווי בספרים נכון ליום 31.12.24 (אלפי ש"ח)(1)	הכנסות בפועל 2024 1-12 (אלפי ש"ח)(1)	קצב הכנסות שנתי (אלפי ש"ח)(2)	שיעורי תפוסה ליום 31.12.24	כמות יח"ד(1)
AFI Home Kolbenova D+E	צ'כיה	פראג	16,655	100%	234,890	10,054	11,662	89%	313
AFI Home Kolbenova F+G	צ'כיה	פראג	16,509	100%	243,661	4,336	11,534	85%	327
AFI Home Karlin	צ'כיה	פראג	10,415	100%	223,137	9,145	10,634	95%	172
AFI Home Trebesin	צ'כיה	פראג	3,328	100%	60,842	2,829	2,745	85%	61
AFI Home Dajwor	פולין	קראקוב	1,315	100%	26,073	1,114	1,025	81%	23
AFI Home Bagry	פולין	קראקוב	3,929	100%	42,299	2,874	2,886	97%	132
AFI Home Europejskie	פולין	קראקוב	7,583	100%	92,185	3,834	6,063	99%	219
AFI Home Zlota 83	פולין	ורשה	7,921	100%	178,625	6,788	7,444	85%	146
AFI Home MetroPark	פולין	ורשה	7,239	100%	112,655	4,719	6,599	90%	226
AFI Home Czyzewskiego	פולין	קראקוב	12,649	100%	145,843	429	2,193	(3) 22%	311
AFI Home Długa	פולין	ורוצלב	10,127	100%	134,166	712	2,545	(3) 30%	232
AFI Home Metro Swedzka	פולין	ורשה	24,775	100%	283,801	499	3,994	(5) 26%	371
AFI Home Skyline	סרביה	בלגרד	13,293	96%	207,740	2,215	6,659	(4) 48%	141
סה"כ במאזן המאוחד			135,738		1,985,917	49,548	75,983	63%	2,674

1. שווי בספרים, הכנסות שנתיות, שטח וכמות יח"ד מוצגים לפי שיעור האחזקה בנכס.
2. קצב ההכנסות השנתיות מבוסס על שקלול שנתי של מצבת השוכרים ליום 31.12.2024 בהתבסס על חוזי שכירות חתומים ליום זה ואינו מהווה תחזית הכנסות. נתון ההכנסות השנתיות בפועל עשוי להיות שונה מהותית מקצב ההכנסות.
3. הפרויקטים הושלמו ברבעון שלישי של שנת 2024, בסמוך לתאריך הדוח התקופתי שיעור התפוסה עומד על כ-26%. ב-AFI Home Czyzewskiego ו-35% ב-AFI Home Długa.
4. הפרויקט הושלם ברבעון השני של שנת 2024. בסמוך לתאריך הדוח התקופתי שיעור התפוסה עומד על כ-55%.
5. הפרויקט הושלם ברבעון הרביעי של שנת 2024. בסמוך לתאריך הדוח התקופתי שיעור התפוסה עומד על כ-32%.

אפי נכסים

פרק ג'
דוחות
כספיים



אפי נכסים בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2024

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר - בקרה פנימית על דיווח כספי
3-5	דוח רואה החשבון המבקר - דוחות כספיים שנתיים
6-7	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
8	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד
9	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
10-12	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
13-14	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15-101	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
102-104	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבוקרים לבעלי המניות של

אפי נכסים בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לסעיף 99 ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אפי נכסים בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר, 2024. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה ובוקרו בהתבסס על תיאור קצר וברור של הקריטריונים אשר בהתבסס עליהם בוצעה הביקורת. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", (להלן - "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון; (2) בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי; (3) בקורות כלליות של מערכות מידע; (4) בקורות על תהליך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בתאגיד בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר, 2024.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023, והדוח שלנו, מיום 10 במרץ, 2025, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

אפי נכסים בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אפי נכסים בע"מ וחברות בנות (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר, 2024 ו-2023 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה ליום 31 בדצמבר, 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת הם עניינים אשר תוקשרו או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

מדדת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

בהתאם למתואר בבאורים 2, יא', 5 ו-6 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לראשונה לפי עלות ובתקופות עוקבות נמדד הנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא לפי שווי הוגן החל מהמועד בו שוויו ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן. שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד.

יתרת הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2024, הינה בסך של 17,095 מיליוני ש"ח המהווים כ-80% מנכסי הקבוצה.

נכסי הנדל"ן בקבוצה נמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן וזאת מכיוון שלא היה בגינם מידע השוואתי מהימן ומשום שנתונים משמעותיים ששימשו במדידת השווי ההוגן אינם נצפים בשוק.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה נקבע על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו, וכן בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים.

בביצוע הערכת השווי החברה משתמשת בהנחות מפתח אשר כוללות הערכות למחירי שכירות משוערים, ושיעורי היוון אשר מותאמים לאופי הנדל"ן ולתנאי השוק.

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה נקבע בעיקר לפי שיטת החילוץ, ובמקרים מסוימים בשיטת ההשוואה.

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, אומדן הזכויות של הנכס, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט ושיעור ההיוון הנדרש. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הערכת שווי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (להלן – "נדל"ן להשקעה") כוללת שיקול דעת של המופקדים על הממשל התאגידי וההנהלה בביצוע אומדנים והערכות.

זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

ביקורת נאותות מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה דורשת שיקול דעת סובייקטיבי מצד רואה החשבון המבקר וכן נדרשים ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות ששימשו את ההנהלה בקביעת חישוב השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים:

- הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה וביקורת אפקטיביות הבקורות הפנימיות הרלוונטיות לקביעת שווים ההוגן.
- בחינת הנחות המפתח ונושאים הכוללים שיקול דעת רחב, והבנת הגישות ששימשו את מעריכי השווי של החברה בקביעת השווי ההוגן.
- סקירת המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכס.
- הערכה של סבירות הנחות הבסיס שישמשו בהערכות השווי, אשר נבחרו על בסיס מדגמי תוך עירוב שיקולים כמותיים ואיכותיים, וכללו בין היתר, שווי למטר רבוע, שיעורי היוון וכו'.
- בדיקה של שלמות, דיוק המידע והנתונים ויישום נאות של הנחות המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן.
- בחינת סבירות האומדנים שנבחרו בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות בעסקאות השוטפות בשוק.
- סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו.
- קיום תקשורת ישירה מול השמאים מטעם החברה ועם הנהלה ככל שנדרש.

בנוסף, הערכנו את נאותות הגילויים הקשורים לשיטות ההערכה והנחות ששימשו את מעריכי השווי.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2024 והדוח שלנו מיום 10 במרץ, 2025 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
			<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
12,715,325	15,344,846	5	נדל"ן להשקעה
2,999,997	1,749,987	6	נדל"ן להשקעה בהקמה רכוש קבוע, נטו
35,037	48,220		השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
898,856	969,168	7	נכסי חוזה וחייבים לזמן ארוך
1,192,741	1,105,522	8	נכסי מסים נדחים
26,442	9,556	25	מלאי מקרקעין
577,166	430,975	9	
<u>18,445,564</u>	<u>19,658,274</u>		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
			<u>נכסים שוטפים</u>
82,539	215,074	9	מלאי בניינים למכירה
90,051	85,112	11	לקוחות
6,270	6,404		נכסי מסים שוטפים
329,584	158,019	12	חייבים, נכסי חוזה ויתרות חובה
100,395	75,739	13	השקעות לזמן קצר
528,013	1,239,485	14	מזומנים ושווי מזומנים
<u>1,136,852</u>	<u>1,779,833</u>		סה"כ נכסים שוטפים
<u>19,582,416</u>	<u>21,438,107</u>		סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	הון
2023	2024		
אלפי ש"ח			
		15	
65,942	65,942		הון מניות
3,091,234	3,091,234		פרמיה על מניות
(645,062)	(1,082,989)		קרנות הון
-	37,300		תקבולים על חשבון אופציות
4,078,785	4,742,088		יתרת עודפים
6,590,899	6,853,575		סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
24,603	29,566		זכויות שאינן מקנות שליטה
6,615,502	6,883,141		סה"כ הון
<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>			
5,760,556	5,819,976	16	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
3,542,882	4,440,011	17	אגרות חוב
170,348	146,028	18	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
6,593	5,624		התחייבויות בגין הטבות לעובדים
939,046	958,425	25	התחייבויות מסים נדחים
10,419,425	11,370,064		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים וחלויות שוטפות של			
1,196,092	1,963,880	16	הלוואות לזמן ארוך
590,214	619,347	17	חלויות שוטפות של אגרות חוב
716,256	561,129	19	ספקים, זכאים ויתרות זכות הפרשות
29,327	28,819		התחייבויות בגין מסים שוטפים
15,600	11,727	25	
2,547,489	3,184,902		סה"כ התחייבויות שוטפות
19,582,416	21,438,107		סה"כ הון והתחייבויות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

10 במרץ, 2025			
ענת דפנה	אבי ברזילי	איתן בר זאב	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"לית כספים	מנכ"ל	י"ר הדירקטוריון	

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2022	2023	2024		
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)				
617,056	798,273	988,534	30	הכנסות מהשכרת נכסים, נטו
268,491	270,290	329,696		הכנסות מאחזקת וניהול נכסים
(298,025)	(295,615)	(352,351)	20	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
587,522	772,948	965,879		רווח גולמי מהשכרת והפעלת נכסים
71,811	47,480	32,477		הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
(60,105)	(33,265)	(21,362)	21	הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
(31,431)	(28,015)	-	21	ירידת ערך מלאי
(19,725)	(13,800)	11,115		רווח (הפסד) גולמי מעסקאות בניה ומקרקעין
203,929	256,288	147,701		הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(203,295)	(255,690)	(146,515)		הוצאות בגין עבודות הקמה של פרויקטי BOT
634	598	1,186		רווח גולמי מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
568,431	759,746	978,180		רווח גולמי
247,720	(68,552)	400,969	5	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
224,988	126,632	19,270	6	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(13,120)	(20,521)	(19,828)		הוצאות מכירה ושיווק
(122,891)	(89,890)	(120,281)	22	הוצאות הנהלה וכלליות
99,313	20,470	21,570		הכנסות אחרות
(15,642)	(15,572)	(10,284)		הוצאות אחרות
50,399	33,161	132,661	7	חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
1,039,198	745,474	1,402,257		רווח תפעולי
(418,075)	(623,169)	(661,810)	23	הוצאות מימון
119,211	144,257	116,157	24	הכנסות מימון
(298,864)	(478,912)	(545,653)		הוצאות מימון, נטו
740,334	266,562	856,604		רווח לפני מסים על ההכנסה
(152,647)	(53,272)	(186,714)	25	מסים על ההכנסה
587,687	213,290	669,890		רווח נקי לשנה
585,488	211,403	663,303		מיוחס ל:
2,199	1,887	6,587		בעלים של החברה
				זכויות שאינן מקנות שליטה
587,687	213,290	669,890		
			26	רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה:
15.52	5.56	17.43		רווח בסיסי למניה (בש"ח)
15.46	5.56	17.43		רווח מדולל למניה (בש"ח)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
587,687	213,290	669,890	רווח נקי לשנה
			רווח (הפסד) כולל אחר:
			<u>סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:</u>
108,238	(54,637)	(47,487)	רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
			מימוש קרן הון מהפרשי תרגום בגין חברות מוחזקות שפורקו או נמכרו
2,661	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
390,965	519,637	(399,036)	
501,864	465,000	(446,523)	רווח כולל אחר לשנה
1,089,551	678,290	223,367	סה"כ רווח כולל לשנה
			<u>סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה מיוחס ל:</u>
1,086,006	675,173	218,404	בעלים של החברה
3,545	3,117	4,963	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,089,551	678,290	223,367	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024											
מיוחס לבעלי מניות של החברה											
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן הון		קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	תקבולים על חשבון אופציות למניות	פרמיה על מניות	הון מניות	
				מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ						
אלפי ש"ח											
6,615,502	24,603	6,590,899	4,078,785	(29,653)	(677,935)	6,600	55,926	-	3,091,234	65,942	יתרה ליום 1 בינואר, 2024
669,890 (47,487)	6,587 -	663,303 (47,487)	663,303 -	- -	- -	- -	- (47,487)	- -	- -	- -	רווח נקי לשנה הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
(399,036)	(1,624)	(397,412)	-	-	(397,412)	-	-	-	-	-	
223,367 6,972 37,300	4,963 - -	218,404 6,972 37,300	663,303 - -	- - -	(397,412) - -	- 6,972 -	(47,487) - -	- - 37,300	- - -	- - -	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה עלות תשלום מבוסס מניות הנפקת כתבי אופציות, (ראו ביאור 15 ב')
6,883,141	29,566	6,853,575	4,742,088	(29,653)	(1,075,347)	13,572	8,439	37,300	3,091,234	65,942	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023										
מיוחס לבעלי מניות של החברה										
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן הון		קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	הון מניות	
				מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ					
אלפי ש"ח										
5,936,129	21,486	5,914,643	3,909,400	(29,653)	(1,196,083)	6,600	110,304	3,048,166	65,909	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
213,290	1,887	211,403	211,403	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
(54,637)	(259)	(54,378)	-	-	-	-	(54,378)	-	-	הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
519,637	1,489	518,148	-	-	518,148	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
678,290	3,117	675,173	211,403	-	518,148	-	(54,378)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
1,083	-	1,083	1,083	-	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	(37,647)	-	-	-	-	37,647	-	אופציות שפקעו במהלך השנה
-	-	-	(5,454)	-	-	-	-	5,421	33	מימוש כתבי אופציות למניות
6,615,502	24,603	6,590,899	4,078,785	(29,653)	(677,935)	6,600	55,926	3,091,234	65,942	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022										
מיוחס לבעלי מניות של החברה										
סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן הון		קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	הון מניות	
				מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ					
אלפי ש"ח										
4,485,286	18,603	4,466,683	3,295,399	(27,353)	(1,588,363)	6,600	2,066	2,714,330	64,004	יתרה ליום 1 בינואר, 2022
587,687	2,199	585,488	585,488	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לשנה
108,238	-	108,238	-	-	-	-	108,238	-	-	רווח מגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס מימוש קרן הון מהפרשי תרגום בגין חברות מוחזקות שפורקו או נמכרו
2,661	-	2,661	-	-	2,661	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
390,965	1,346	389,619	-	-	389,619	-	-	-	-	
1,089,551	3,545	1,086,006	585,488	-	392,280	-	108,238	-	-	סה"כ רווח כולל לשנה
48,276	-	48,276	48,276	-	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
(2,300)	-	(2,300)	-	(2,300)	-	-	-	-	-	רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות שאוחדו
(662)	(662)	-	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת מניות
315,978	-	315,978	(19,763)	-	-	-	-	314,311	1,667	מימוש כתבי אופציות למניות
-	-	-	-	-	-	-	-	19,525	238	
5,936,129	21,486	5,914,643	3,909,400	(29,653)	(1,196,083)	6,600	110,304	3,048,166	65,909	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
587,687	213,290	669,890	<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u>
			רווח נקי לשנה
			התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
(50,399)	(33,161)	(132,661)	חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,140	4,581	5,933	פחת והפחתות
31,431	28,015	-	ירידת ערך מלאי
(87,377)	-	-	רווח הון ממימוש נכסים
298,864	478,912	545,653	הוצאות מימון שהוכרו בדוח רווח או הפסד, נטו
152,647	53,272	186,714	הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח או הפסד
(247,720)	68,552	(400,969)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(224,988)	(126,632)	(19,270)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
48,276	1,083	6,972	עלות תשלום מבוסס מניות
4,343	584	(765)	שינוי בהטבות לעובדים לזמן ארוך
(70,783)	475,206	191,607	
			שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(90,784)	(72,540)	(9,190)	שינוי במלאי מקרקעין
6,403	(41,042)	17,757	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(7,425)	(17,378)	304	שינוי בלקוחות
17,175	(8,466)	(6,599)	שינוי במלאי בניינים למכירה
120,085	13,728	(14,723)	שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות ובהפרשות
45,454	(125,698)	(12,451)	
(37,496)	(49,028)	(55,202)	מסים על ההכנסה ששולמו, נטו
524,862	513,770	793,844	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(24,959)	(14,666)	(156,286)	השקעות והלוואות לחברות כלולות, נטו
(25,900)	(250)	-	מתן הלוואות לאחרים
(492)	-	-	מסים ששולמו המיוחסים לפעילות השקעה
201,979	-	-	תקבולים, נטו ממימוש/על חשבון מכירת חברות מוחזקות
1,746	8,507	11,761	ריבית שנתקבלה
(274,425)	(237,825)	(236,486)	השקעה בנדל"ן להשקעה ומקדמות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
(893,701)	(1,067,283)	(984,802)	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
84,128	35,093	60,725	תקבול בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך
(3,512)	(9,044)	(21,622)	רכישת רכוש קבוע
(205,008)	-	-	רכישות חברות שאוחדו לראשונה, נטו ממזומן שנרכש (ראו נספח א')
(206,591)	(190,154)	(165,257)	השקעה בנכס חוזה לזמן ארוך בגין הסכם זיכיון
76,000	-	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(47,427)	(25,642)	23,091	פרעון (השקעות ב) פקדונות, נטו
(1,318,162)	(1,501,264)	(1,468,876)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
315,978	-	37,300	הנפקת הון מניות ואופציות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
122,489	32,172	(68,581)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(1,815,338)	(227,504)	(398,246)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
(310,563)	(691,977)	(618,402)	פרעון אגרות חוב
(225,493)	(321,706)	(434,038)	ריבית ששולמה
(2,300)	-	-	רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברות מאוחדות
2,693,659	1,283,112	1,489,398	קבלת הלוואות לזמן ארוך
346,059	512,306	1,415,559	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
<u>1,124,491</u>	<u>586,403</u>	<u>1,422,990</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
<u>18,735</u>	<u>23,447</u>	<u>(36,486)</u>	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
<u>331,191</u>	<u>(401,091)</u>	<u>747,958</u>	<u>גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>555,731</u>	<u>905,657</u>	<u>528,013</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>905,657</u>	<u>528,013</u>	<u>1,239,485</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>
			(א) <u>רכישת חברות שאוחדו לראשונה, נטו ממזומנים שנרכשו</u>
			נכסים והתחייבויות של החברות המאוחדות ליום הרכישה:
20	-	-	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
398,063	-	-	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
(193,075)	-	-	התחייבויות החברה למוכר בגין רכישת החברה המאוחדת
<u>205,008</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
			(ב) <u>פעילויות מהותיות שלא במזומן</u>
<u>193,075</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	רכישת חברה שאוחדה לראשונה כנגד התחייבות למוכר

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1:-

כללי

<u>א.</u>	<u>הגדרות</u>
<p>החברה - אפי נכסים בע"מ.</p> <p>בעלת השליטה - ביג מרכזי קניות בע"מ</p> <p>הקבוצה - החברה והחברות המוחזקות שלה המצוינות בנספח המצורף</p> <p>צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS 24 בדבר גילויים בהקשר לצד קשור.</p> <p>בעלי עניין - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.</p> <p>בעל שליטה - כהגדרתו בחוק החברות, התשנ"ט – 1999.</p> <p>מדד - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל.</p> <p>עסקאות משותפות וחברות כלולות - חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.</p> <p>חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה (כהגדרתה ב- IFRS 10) בהן, במישרין או בעקיפין, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.</p> <p>חברות מוחזקות - חברות מאוחדות, עסקאות משותפות וחברות כלולות.</p> <p>חברות אחרות - חברות המוחזקות על ידי הקבוצה ואשר אין לה בהן שליטה, שליטה משותפת או השפעה מהותית.</p>	<p>א. הגדרות</p>
<u>ב.</u>	<u>פעילות</u>
<p>1. אפי נכסים בע"מ (להלן - "החברה") התאגדה בחודש ינואר 1971. החברה הינה חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.</p> <p>החברה הינה חברה מאוחדת של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - "ביג") המחזיקה בכ- 89% מההון המונפק והנפרע של החברה.</p> <p>2. פעילותה של הקבוצה הינה ייזום, הקמה, השכרה ותפעול של נכסים מניבים בארץ ובחו"ל.</p>	<p>ב. פעילות</p>
<u>ג.</u>	<u>השפעות מלחמת חרבות ברזל על הפעילות העסקית של החברה</u>
<p>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 מנהלת מדינת ישראל מלחמה הן נגד ארגוני הטרור ברצועת עזה, הן בגבול הצפון והן במוקדים נוספים (להלן: "המלחמה"). תוך הימשכותה של המלחמה מעל לשנה ההשפעה של המלחמה ניכרת במשק הישראלי בכלל ובשוק ההון בפרט. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024 הודיעה חברת הדירוג הבינלאומית Moody's על הורדת דירוג האשראי של מדינת ישראל לדירוג A2 עם תחזית שלילית. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2024 הורידה בשנית את דירוג האשראי של מדינת ישראל לדירוג Baa1 עם תחזית שלילית.</p>	

באור 1:- כללי (המשך)

המשך מצב הלחימה עשוי להגביר את חוסר הודאות במשק הישראלי ועשוי לגרום לתגובות שליליות משמעותיות בקרב גופים כלכליים ישראלים ובינלאומיים. מה שעשוי להוביל להשפעות שליליות מהותיות על הפעילות העסקית במשק הישראלי ומדינות נוספות המעורבות במלחמה. לאור אי הוודאות הנוגעת למשך הלחימה לא ניתן להעריך את היקף השפעתה העתידית של המלחמה על הפעילות העסקית של החברה, אך למועד זה להערכת החברה לא צפויה השפעה מהותית, בשלב זה, על הפעילות העסקית של החברה בישראל.

נכון להיום נמשכת הבניה בפרויקטים של החברה הנמצאים בהקמה בישראל אבל המחסור בכוח אדם אצל הקבלנים המבצעים עשוי לגרום לעיכוב מסוים בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים. עם זאת יצוין שבמהלך אפריל 2024 החברה קיבלה טופס 4 לשלב א' בפרויקט לנדמרק ולאור שיעורי ההשלמה הגבוהים של יתרת הפרויקטים בבניה בישראל לדעת החברה אין באמור לעיל בכדי להשפיע באופן מהותי על מועדי השלמת הקמתם של הפרויקטים שבבניה, אך נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד באופן סופי את היקף ההשפעה על לוחות הזמנים.

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

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.

ד. לתאריך הדוח הכספי, לחברה גרעון בהון החוזר במאוחד בסך של כ- 1,405 מיליון ש"ח וגירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 539 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון בהון החוזר נובע מהסכמי מימון שניתנו בגין נכסים מניבים באירופה בסך של כ- 1 מיליארד ש"ח אשר צפויים להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים, ומסיווג חלויות שוטפות בסך של כ- 265 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה יא') אשר צפויה להיפרע בחודש יוני 2025, סך של כ- 262 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ח') אשר צפויה להיפרע בחודש אוקטובר 2025, וכן ממסגרות אשראי לזמן קצר מנוצלות ונע"מים בסך של כ- 702 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- 920 מיליון ש"ח, אשר מתוכן, נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, מנוצלות מסגרות בסך של כ- 210 מיליון ש"ח (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 חלף העמדת הלוואות לזמן ארוך כנגד שמירת מזומנים ופקדונות.
- (2) התקשרות בהסכמי מימון חדשים של הלוואות שניתנו בגין נכסים מניבים באירופה אשר צפויים להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים והמרתם להלוואות לזמן ארוך בגינם החלה החברה במגעים עם הגורמים המממנים וצופה כי היא תתקשר בהסכמי חדשים לפני מועד הפירעון הסופי.
- (3) החזר כספים באמצעות מימון מחדש של נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה ו/או קבלת מסגרת בגין נכסים ופרויקטים לא משועבדים בישראל ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות.

באור 1:- כללי (המשך)

(4) גיוס הון, גיוס אגרות חוב ו/או הרחבת סדרה קיימת. לפרטים נוספים בקשר לכתבי אופציות שהונפקו בנובמבר 2024 וניתנים להמרה למניות, ראו באור 15.

בהתאם לכך, להערכת הנהלת החברה פעולות אלו בתוספת התזרים המזומנים החיובי מפעילות שוטפת יאפשרו לחברה לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות במועדן.

ה. לדוחות הכספיים המאוחדים צורפו הדוחות הכספיים של החברה הבת המאוחדת אפי אירופה.

באור 2:- עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS).

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדלן להשקעה; נדלן להשקעה בהקמה; השקעות בחברות מוחזקות המטופלות בשיטת השווי המאזני; נכסים והתחייבויות פיננסיות (כולל מכשירים נגזרים) המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד והפרשות.

החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי:

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס להקמת בניינים למכירה, המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך עד שלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס להקמת בניינים למכירה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות).

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. צירופי עסקים

עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח או הפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הוניות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת השליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה בדוח רווח או הפסד משערך ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

תמורה מותנית מוכרת בשוויה ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כנכס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל-IFRS 9. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד.

ה. רכישת חברת נכס

בעת רכישת חברת נכס, הקבוצה בוחנת האם מדובר ברכישת עסק או נכס, לצורך קביעת הטיפול החשבונאי בעסקה. בבחינה האם חברת נכס מהווה עסק, הקבוצה בוחנת, בין היתר, את מהות התהליכים הקיימים בחברת הנכס, לרבות היקף ומהות שירותי ניהול, אבטחה, ניקיון ותחזוקה הניתנים לשוכרים. על מנת להיחשב "עסק" מערכת של פעילויות ונכסים אשר נרכשו יכללו לכל הפחות תשומה ותהליך מהותי אשר יחדיו תורמים באופן משמעותי ביכולת לייצר תפוקות. בעסקאות בהן החברה הנרכשת הינה עסק, העסקה מטופלת כצירוף עסקים כמפורט לעיל. לעומת זאת, עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלות כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. ברכישת נכסים והתחייבויות עלות הרכישה כוללת עלויות עסקה והינה מוקצית באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שוויים ההוגן למועד הרכישה. במקרה זה, לא מוכר מוניטין ולא מוכרים מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.

ו. פעילויות משותפות (JOINT OPERATIONS)

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת. רכישת זכויות בפעילות משותפת מהווה עסק כהגדרתו ב-IFRS 3, מטופלת בשיטת הרכישה לרבות מדידת הנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שוויים ההוגן, הכרה במסים נדחים הנובעים ממדידה זו, טיפול בעלויות עסקה והכרה במוניטין או ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי. האמור חל על הרכישה של הזכות הראשונית וזכויות נוספות בפעילות משותפת המהווה עסק.

ז. השקעות בחברות כלולות

חברות כלולות הינן חברות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

באור 2-- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, מכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

ט. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ:

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע הפעילות וההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטבע הפעילות הינו המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית שבה פועלת החברה.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקות המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנוצרו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר. התרגום מתבצע לפי שיטת האיחוד בשלבים בה הדוחות הכספיים של פעילות החוץ מתורגמים תחילה למטבע הפעילות של חברת האם הישירה ולאחר מכן מתורגמים למטבע הפעילות של הקבוצה.

הלוואות בין-חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, ולפיכך הפרשי שער מהלוואות אלו (בניכוי השפעת המס) נזקפים, לרווח (הפסד) כולל אחר בסעיף "הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ".

בעת מימוש פעילות חוץ, או בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ, תוך איבוד שליטה, הרווח (הפסד) המצטבר המתייחס לאותה פעילות, שהוכר ברווח כולל אחר נזקף לרווח או הפסד. בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום שהוכר ברווח הכולל האחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראו באור 2.כד.

באור 2-- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן - המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

י. מזומנים ושווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס.

יא. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתייהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה מימונית וכן זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי הקבוצה בחכירה תפעולית אשר היו מקיימות אחרת את ההגדרה של נדל"ן להשקעה. נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם בסעיף "שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו", או בסעיף "שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו". נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב. לפרטים נוספים בקשר לאומדנים בקשר לקביעת שווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ראו באור 4 ב' (1-2).

באור 2-- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס בסעיף "שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו".

החברה מעבירה נכס לנדל"ן להשקעה ומנדל"ן להשקעה כאשר קיימות ראיות חיצוניות לשינוי בשימוש בנכס. שינוי בכוונת ההנהלה בנוגע לשימוש בנכס כשלעצמו, לא מהווה ראיה לשינוי בשימוש. שינוי בשימוש מתרחש כאשר הנכס עונה או מפסיק לענות על הגדרת נדל"ן להשקעה. דוגמאות לראיות לשינוי בשימוש בנכס: חתימה על הסכמי שכירות מהותיים עם שוכרים, קבלת הלוואה לנכס מניב, התקדמות בבניית הנכס בפועל לצורך הנבה דמי שכירות. בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כפריט מלאי לנדל"ן להשקעה, הפרש כלשהו בין השווי ההוגן של הנדל"ן באותו מועד לבין ערכו הפנקסני מוכר ברווח או הפסד. בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כנדל"ן להשקעה לנדל"ן בשימוש בעלים או למלאי, העלות הנחשבת של הנדל"ן הינה השווי ההוגן שלו במועד השינוי בשימוש.

יב. עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים. נכסים כשירים, כגון מלאי ונדל"ן להשקעה בהקמה, הם נכסים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימושם המיועד או מכירתם.

עלויות אשראי כוללות הוצאות ריבית והוצאות אחרות המתהוות לישות בקשר לקבלת כספים באשראי. החברה מתחילה להוון עלויות אשראי לעלותו של נכס כשיר במועד שבו מתקיימים כלל התנאים להלן: מתהוות לה יציאות בגין הנכס הכשיר, מתהוות לה עלויות אשראי, והקבוצה מבצעת את הפעולות להכנת הנכס לשימושו המיועד או מכירתו.

הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ספציפיות ועלויות אשראי שאינן ספציפיות על פי שיעור היוון משוקלל. כל יתר עלויות האשראי מוכרות עם התהוותן בדוח רווח או הפסד בסעיף הוצאות מימון.

החברה משהה את היוון עלויות האשראי במהלך תקופות ממושכות שבהן היא משהה את הפיתוח הפעיל של הנכס הכשיר. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי כאשר הושלמו באופן מהותי כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו.

יג. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת-השבה.

הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס ואת ערך הזמן של הכסף. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס הנמדד לפי העלות, ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

באור 2-- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה.

ד. מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה

עלות מלאי בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה.

מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד השלמה שיש להוונן כאמור בבאור 2. יב', עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

מלאי מקרקעין ומלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה בניכוי הוצאות מימון חזויות ועלויות הדרושות לביצוע המכירה. ראו עוד בבאור 4 ב' (3) בדבר בחינת ירידת ערך מלאי.

ט. הסדרי זיכיון למתן שירותים (B.O.T)

הסדרי זיכיון למתן שירותים הינם הסדרים בהם המדינה מתקשרת בחוזה עם גוף מהסקטור הפרטי (להלן - המפעיל) שבו אותו מפעיל מתחייב לתכנן, לבנות ולממן רכוש או תשתית כלשהם לשירות הציבור, ובתמורה להקמת הרכוש מקבל המפעיל זיכיון מהמדינה להפעיל את הרכוש לתקופה מוגדרת, וכן לספק שירותים נלווים הקשורים לרכוש. בתום תקופת הזיכיון מחזיר המפעיל את הרכוש למדינה או מאריך את תקופת הזיכיון.

הקבוצה כמפעיל התקשרה בהסדר זיכיון למתן שירותים מסוג BOT (Build, Operate, Transfer) עם המדינה להקמה, בנייה ותפעול של תשתית מסוג מבני משרדים.

בהתאם ל-IFRIC 12 התשתית המוקמת אינה מוכרת כרכוש קבוע בדוחות הכספיים של המפעיל (הקבוצה). לקבוצה הסדרים להקמת מבני משרדים (כמפורט להלן בבאור 8) המהווים נכסי חוזה עד לתום תקופת ההקמה. כאשר בתום תקופת ההקמה, הזכות לקבלת תמורה בגין שירותי ההקמה איננה מותנית (אלא בחלוף הזמן), נכסי החוזה מסווגים לנכס פיננסי בהתאם לערכו בספרים של נכס החוזה. הנכס מוכר בתקופת ההקמה לפי השווי ההוגן של שירותי ההקמה. לאחר ההכרה הראשונית, מוכרת הכנסת ריבית במשך תקופת ההסדר לפי שיטת הריבית האפקטיבית. הנכס הפיננסי מופחת באמצעות התקבולים המיוחסים למרכיב זה.

טז. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד:

- (א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשירי חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חוזיים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
- (ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חוזיים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה ב- IFRS 9 לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשירי חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה ב- IFRS 9, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חוזיים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

4. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את התחייבויות הפיננסיות, כגון אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים, בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של התחייבות הפיננסית, וזאת למעט במקרה של התחייבות פיננסית אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביה עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

לאחר הכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות הפיננסיות שלה לפי שיטת העלות המופחתת.

באור 2-- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

5. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

6. מכשירים פיננסיים נגזרים לצורכי גידור (הגנה)

הקבוצה מבצעת לעתים התקשרויות במכשירים פיננסיים נגזרים כגון חוזי אקדמה (Forward) בגין מטבע חוץ ועסקאות החלפה של שיעורי ריבית (IRS) כדי להגן על עצמה מפני הסיכונים הכרוכים בתנודות בשערי החליפין של מטבע חוץ ובשיעורי הריבית.

רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נגזרים שאינם משמשים למטרות גידור נזקפים מידית לרווח או הפסד.

עסקאות גידור כשירות לחשבונאות גידור בין היתר כאשר במועד יצירת הגידור קיים ייעוד ותיעוד פורמלי של יחסי הגידור ושל מטרות ניהול הסיכונים והאסטרטגיה של הקבוצה לבצע גידור. הגידור נבחן על בסיס מתמשך ונקבע בפועל שהוא בעל אפקטיביות גבוהה במהלך תקופת הדיווח הכספי שאליו יועד הגידור.

החלק האפקטיבי של השינויים בשווי ההוגן של המכשיר המגדר מוכר ברווח (הפסד) כולל אחר בעוד שהחלק הלא אפקטיבי מוכר מידית לרווח או הפסד.

רווח (הפסד) כולל אחר מועבר לרווח או הפסד כאשר תוצאות עסקת הגידור נזקפות לרווח או הפסד, לדוגמה, בתקופות שהכנסת ריבית או הוצאת ריבית מוכרות או כאשר מכירה חזויה מתרחשת. כאשר הפריט המגודר הוא נכס או התחייבות לא פיננסיים, עלותם כוללת גם את סכום הרווח (הפסד) מהמכשיר המגדר.

החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור מכאן ולהבא רק כאשר יחסי הגידור או חלקם, מפסיקים לקיים את הקריטריונים המזכים (לאחר הבאה בחשבון של איזון מחדש כלשהו של יחסי הגידור, אם רלוונטי) כולל מקרים בהם המכשיר המגדר פוקע, נמכר, מבוטל או ממומש. כאשר החברה מפסיקה ליישם חשבונאות גידור, הסכום שהצטבר בקרן הגידור יישאר בקרן הגידור עד שתזרים המזומנים יתרחש או יסווג לרווח או הפסד אם תזרימי המזומנים העתידיים המגודרים אינם חזויים עוד להתרחש.

חשבונאות גידור אינה מיושמת לגבי נגזרים פיננסיים המשמשים לגידור כלכלי של נכסים והתחייבויות פיננסיים. השינויים בשווי ההוגן של נגזרים אלה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם לסעיף הכנסות והוצאות מימון.

יז. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

באור 2:-- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הכנסות מאחזקה וניהול נכסים

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

בחלק מהחוזים למתן שירותי ניהול ואחזקה פועלת החברה כסוכן ועל כן מכירה בהכנסות בגין חוזים אלה בגובה תמורה נטו המתקבלת מביצוע החוזה, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים במספר מדינות באירופה. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את יחידות הדירור כמחויבויות ביצוע.

בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בחו"ל (במדינות: פולין, צ'כיה, רומניה, לטביה וסרביה), החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי במדינות אלו, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים במדינות אלו, לא קיימת לה זכות הניתנת לאכיפה משפטית לקבלת תמורה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד וכן שהנכס לא נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו.

בהתאם לבחינה זו, מסקנתה של החברה הינה כי ההכרה בהכנסה תמשיך להיות בנקודת זמן אחת, בעת מסירת הדירות למעט בולגריה.

בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בבולגריה, החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בבולגריה, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים בבולגריה כן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל הבחינה תיעשה כאשר יבוצעו חוזי מכירה ראשונים עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל.

הכנסות מהסדרי זיכיון למתן שירותים

ההכנסות וההוצאות המיוחסות לשרותי הקמה במסגרת הסדרי זיכיון מוכרות בהתאם לשלב השלמה של העבודה, נכון לתום תקופת הדיווח, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את תוצאותיו מאחר והלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה כאשר הקבוצה מספקת שירותים אלה. שיעור השלמה נמדד בהתאם ליחס שבין העלויות שנוצרו לתום תקופת הדיווח בגין העבודה שבוצעה לבין סך כל העלויות החזויות לצורך השלמת החוזה. הכנסות מחוזה הקמה כוללות את הסכום המקורי שנכלל בחוזה בתוספת סכומים בגין שינויים בעבודה, תביעות ותמריצים, במידה וצפויה ברמה גבוהה הכנסה ושניתן למדוד אותה בצורה מהימנה. כאשר אין אפשרות להעריך באופן מהימן את תוצאות חוזה הבנייה, מוכרת ההכנסה מהחוזה רק בגובה העלויות שסביר כי ניתן יהיה להשיבן.

בתקופת התפעול של הנכסים תחת הסדרי זיכיון כאמור, החברה מכירה בהכנסות מתפעול הנכסים על פני תקופת מתן השרות מאחר והלקוחות מקבלים וצורכים בו זמנית את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה ככל שהחברה מבצעת. התשלומים מהלקוחות בגין מתן השרות כאמור מתקבלים באופן שוטף, בקצב מתן השירותים.

באור 2-- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

עבור חוזים הכוללים יותר ממחויבות ביצוע אחת, מקצה החברה את מחיר העסקה הכולל בחוזה לפי בסיס יחסי של מחיר המכירה הנפרד במועד ההתקשרות בחוזה עבור כל מחויבות ביצוע שזוהתה. מחיר המכירה הנפרד הינו המחיר שבו הייתה מוכרת החברה בנפרד את הסחורה או השירות שהובטחו בחוזה. כאשר לא ניתן לזהות את מחיר המכירה הנפרד לפי נתונים הניתנים להשגה במישרין מעסקאות בנסיבות דומות ללקוחות דומים, מיישמת החברה שיטות מתאימות לאמידת מחיר המכירה הנפרד וכוללות: גישת הערכת שוק מתואמת, גישת עלות חזויה בתוספת מרווח וגישת השארית. לעיתים משתמשת החברה בשילוב של שיטות לצורך הקצאת מחיר העסקה בחוזה.

יתרות חוזיות- נכס חוזה והתחייבות חוזה

החברה מחייבת לקוחות בעת קיום מחויבות ביצוע בהתאם לתנאי החוזים עם הלקוחות. חיובים אלו מוצגים במסגרת סעיף לקוחות בדוח על המצב הכספי. במקרים בהם הכנסות מוכרות ברווח או הפסד בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרם חיוב הלקוחות, הסכומים שהוכרו שאינם מותנים מוצגים במסגרת סעיף חייבים- נכסי חוזה/הכנסות לקבל.

התחייבות חוזה מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה (או שחל מועד פירעונו של הסכום) מהלקוח.

קיזוז נכס חוזה והתחייבות חוזה

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

י.ח. חכירות

1. הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה (תשלומים אלו לא כוללים תשלומי חכירה משתנים) שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספת של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו.

נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם, פרט לאלו שסווגו כנדל"ן להשקעה. נכסי נדל"ן בחכירה אשר סווגו על ידי הקבוצה כנדל"ן להשקעה, מוכרים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה לפי שוים ההוגן, והחכירה מטופלת כחכירה מימונית.

באור 2:-- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. הקבוצה כמחכיר

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו ב- IFRS 16:

חכירה מימונית

עסקת חכירה בה מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס לחוכר, מסווגת כחכירה מימונית.

חכירה תפעולית

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר או על בסיס שיטתי אחר (ככל שהוא מייצג בצורה טובה יותר את התבנית שבה מתמעטת ההטבה מהשימוש בנכס הבסיס) על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס.

יט. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים ונותני שירות אחרים המספקים שירותים דומים של הקבוצה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים.

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקות במכשירים הוניים של הקבוצה, נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור אופציות מקובל, המודל הבינומי.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח או הפסד יחד עם גידול מקביל בהון, תחת סעיף עודפים, על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בתום כל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים הוניים שיבשילו בסופו של דבר.

הוצאה בגין הענקות שאינן מבשילות בסופו של דבר אינה מוכרת, למעט הענקות שההבשלה שלהן תלויה בתנאי שוק אשר מטופלות כהענקות שהבשילו ללא קשר לקיום תנאי השוק, בהנחה שכל שאר תנאי ההבשלה (שירות ו/או ביצוע) התקיימו. כאשר החברה מבצעת שינויים בתנאים של הענקה המסולקת במכשירים הוניים, מוכרת הוצאה נוספת מעבר להוצאה המקורית שחושבה בגין כל שינוי המגדיל את השווי ההוגן הכולל של התגמול המוענק או שמיטיב עם העובד/נותן השירות האחר לפי השווי ההוגן במועד השינוי.

באור 2-- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. מסים על הכנסה

מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדוח על המצב הכספי, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

מסים נדחים

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

במקרים בהם החברה מחזיקה בחברת נכס, והאופן שבו החברה צופה לממש את ההשקעה הוא על ידי מכירת מניות חברת הנכס ולא על ידי מימוש הנכס עצמו, החברה נדרשת להכיר במסים נדחים הן בהתייחס להפרשים הזמניים הפנימיים (inside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של הנכס לבין ערכו בספרים והן ביחס להפרשים הזמניים החיצוניים (outside differences) הנובעים מהפער בין בסיס המס של המניות לבין חלק החברה המחזיקה בנכסים נטו של החברה הבת בדוחות המאוחדים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד על ידי חברה מאוחדת הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

כא. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

באור 2:-- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשותפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשותפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו. לפרטים נוספים בנוגע למדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ראו לעיל באור 2 יא'.

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

כב. הפרשות

כללי

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה. הסכום המוכר כהפרשה יהיה האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק המחויבות בהווה בסוף תקופת הדיווח. האומדן הטוב ביותר של היציאה הנדרשת לסילוק מחויבות בהווה הוא הסכום שהחברה הייתה משלמת, באופן רציונלי, כדי לסלק את המחויבות בסוף תקופת הדיווח או כדי להעבירה לצד שלישי באותו תאריך. כאשר נמדדת מחויבות בודדת, התוצאה היחידה הסבירה ביותר יכולה להיות האומדן הטוב ביותר של ההפרשה.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

באור 2-- עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. סיווג בדוח על תזרימי המזומנים

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה כתזרימי מזומנים מפעילות השקעה, וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות המימון. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

תקבולים ותשלומים (השקעות) בגין שירותי הקמה במסגרת הסדרי זיכיון למתן שירותים מסווגים כתזרימי מזומנים בפעילות השקעה.

כד. 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.
3. להלן נתונים על שער החליפין של מטבעות חוץ ועל המדד (לפי בסיס 2002):

מדד בישראל		שער החליפין היציג של			תאריך הדוחות הכספיים
מדד	מדד	זלוטי	קורונה	האירו	
בגין	ידוע	פולני	צ'כית	אירו	
נקודות	נקודות	(ש"ח ל-1 זלוטי)	(ש"ח ל-1 קורונה)	(ש"ח ל-1 אירו)	
142.85	143.24	0.887	0.151	3.796	ליום 31 בדצמבר, 2024
138.37	138.50	0.925	0.162	4.0116	ליום 31 בדצמבר, 2023
		שיעורי השינוי בשנה			שהסתיימה
%	%	%	%	%	
3.2	3.4	(4.1)	(7.0)	(5.4)	ליום 31 בדצמבר, 2024
3.0	3.3	15.3	4.3	6.9	ליום 31 בדצמבר, 2023

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כה. שינוי במדיניות חשבונאית – כולל יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים:

1. תיקון ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן - "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן - "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני. התיקון המקורי והתיקון העוקב יושמו למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024.

לתיקון לעיל לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים ביניים מאוחדים של החברה.

א. תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024 פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 (IFRS 18), הצגה וגילוי בדוחות כספיים (להלן: "התקן החדש") אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 (IAS 1), הצגת דוחות כספיים (להלן: "IAS 1").

מטרת התקן החדש הינה לשפר את יכולת ההשוואה והשקיפות בדוחות הכספיים.

התקן החדש יכלול דרישות קיימות של IAS 1 ודרישות חדשות להצגה בדוח רווח או הפסד לרבות הצגת סכומים וסיכומי משנה אשר נדרשים בהתאם לתקן החדש, מתן גילוי על מדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (management-defined performance measures) ודרישות חדשות להקבצה ופיצול של מידע פיננסי.

התקן החדש אינו משנה את הוראות ההכרה והמדידה של פריטים בדוחות הכספיים. עם זאת, מאחר ופריטים בדוח רווח או הפסד יצטרכו להיות מסווגים לאחת מחמש קטגוריות (פעילות תפעולית, פעילות השקעה, פעילות מימון, מסים על הכנסה ופעילות שהופסקה) הוא עשוי לשנות את הרווח התפעולי של הישות. כמו כן, פרסום התקן החדש גרם לתיקונים בהיקף מצומצם לתקני חשבונאות נוספים אשר ביניהם IAS 7, דוח על תזרימי מזומנים ו-IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים.

התקן החדש ייושם למפרע החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. בהתאם להחלטת הרשות לניירות ערך, יישום מוקדם אפשרי, תוך מתן גילוי, החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025.

החברה בוחנת את השפעת התקן החדש, לרבות השפעת התיקונים לתקני חשבונאות נוספים כתוצאה מהתקן החדש, על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

א. תיקונים ל-IFRS 9 - מכשירים פיננסיים ו-IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים

ביום 30 במאי 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) תיקונים לדיווח כספי בינלאומי 9 מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9") ולתקן דיווח כספי בינלאומי 7 מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן: "IFRS 7") המתקנים היבטים מסוימים של סיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים.

התיקונים מתייחסים לנושאים הבאים:

- גריעה של התחייבות פיננסית אשר מסולקת באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית - ישות ראשית לגרוע התחייבות פיננסית (או חלק ממנה) המסולקת במזומן באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית לפני מועד הסילוק בהתקיים תנאים מוגדרים. האפשרות הנ"ל מהווה מדיניות חשבונאית וישות אשר תבחר ליישם מדיניות זאת נדרשת ליישמה על כלל ההתחייבויות אשר מסולקות באותה מערכת תשלומים אלקטרונית.
- הערכת מאפייני תזרים מזומנים חוזיים לצורך סיווג של נכסים פיננסיים - התיקונים מבהירים כיצד להעריך את מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של נכסים פיננסיים הכוללים מאפיינים הקשורים לסביבה, חברה וממשל (ESG) ומאפיינים מותנים דומים אחרים. בנוסף, התיקונים מרחיבים את הגדרת המונח Non-Recourse וכן, מבהירים את המאפיינים של מכשירים צמודים לפי חוזה (CLIs).
- גילויים - דרישות גילוי חדשות התווספו ל-IFRS 7 עבור נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים חוזיים המתייחסים לאירועים מותנים (כולל אלו הקשורים ל-ESG), ומכשירים הונניים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר (FVTOCI).

התיקונים לתקנים ייושמו למפרע החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026

או לאחריו. אימוץ מוקדם יותר אפשרי בכפוף למתן גילוי. בנוסף, ישות ראשית ליישם מוקדם

רק את התיקונים הקשורים לסיווג נכסים פיננסיים והגילויים הקשורים בהם תוך מתן גילוי. ישות לא תציג מידע השוואתי אך, היא רשאית לעשות זאת אם, ורק אם, ניתן לעשות זאת ללא שימוש בראיה לאחור ("hindsight"). החברה בוחנת את השלכות התיקונים לעיל על דוחותיה הכספיים המאוחדים.

באור 4:- שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות

א. כללי

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בבאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפקסני של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח נמצא ממקורות אחרים. בגיבוש האומדנים החשבונאיים הנהלת החברה מתבססת על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים והנחות סבירות, בהתאם לנסיבות. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. מקורות מפתח לאומדני אי וודאות

1. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בבאור 2 'יא' לעיל, הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח או הפסד בתקופה שבה הם נוצרו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות לכל הפחות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, קיימת השפעה משמעותית על שווי ההוגן של הנכס.

במדידת השווי ההוגן נדרשים מעריכי השווי להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הצפויים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. הערך הפקסני של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכם לסך של כ- 15,344,846 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023: 12,715,325 אלפי ש"ח).

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי ההוגן של

באור 4--: שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות (המשך)

2. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה

כאמור בבאור 2 'יא' לעיל, הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה מוצג לפי שווי הוגן לתום תקופת הדיווח, כאשר שינויים בשווי הוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות לכל הפחות אחת לשנה על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי הוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר בשיטת החילוף, ובמקרים מסוימים בשיטת ההשוואה.

בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, אומדן הזכויות של הנכס, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט ושיעור ההיוון הנדרש. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן.

לאור זאת, ולאור האמור בפסקה הקודמת, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי הוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. הערך הפנקסני של נכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2024 מסתכם לסך של כ- 1,749,987 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 כ- 2,999,997 אלפי ש"ח).

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה, ראו באור 6 ג'.

3. ירידת ערך של מלאי מקרקעין ובניינים למכירה

ירידת ערך של מלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין, נבחנת בהתבסס על מחירי המכירה הצפויים במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן עלויות ההשלמה הנדרשות, עלויות אשראי ועלויות המכירה הנדרשות למכירת המלאי.

כמו כן חלק ממלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין נבחנו בהתאם לגישת ההשוואה לנכסים דומים. ההשלכה של אומדן זה הינה הכרה בהפסד מירידת ערך של מלאי מקרקעין או ביטול הפסד זה כאמור. לפרטים נוספים בקשר למלאי מקרקעין ובניינים למכירה ראו באור 9.

הערך הפנקסני של מלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין ליום 31 בדצמבר, 2024 הוא 215,074 אלפי ש"ח ו- 430,975 אלפי ש"ח, בהתאמה (ליום 31 בדצמבר, 2023 הוא 82,539 אלפי ש"ח ו- 577,166 אלפי ש"ח, בהתאמה).

באור 4--: שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות (המשך)

4. תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

5. מסים על הכנסה

הקבוצה כפופה לחוקי המס במספר מדינות. שיקול דעת נרחב נדרש לצורך קביעת ההתחייבות למס שוטף ורישום מסים נדחים, בעיקר רישום מסים נדחים בגין הפסדים להעברה, של כל אחת מחברות הקבוצה.

לקבוצה עסקאות רבות, אשר תוצאות המס לגביהן אינן וודאיות. הקבוצה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס של עסקאות אלה, בהתבסס על אומדני ההנהלה, אשר מסתמכת על יועצים מקצועיים, בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת מעסקאות אלה. כאשר תוצאת המס של עסקאות אלה שונה מאומדני ההנהלה, יוקטנו / יוגדלו הוצאות המסים וההתחייבויות למסים נדחים במועד קביעת השומה הסופית. כמו כן נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, אם צפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של חברות הקבוצה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על אי הוודאות בנוגע לטיפול המס, העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס. דגש ניתן בחברות הפועלות במדינות בהם יש מגבלת שנים לניצול הפסדים מועברים או בהתקיים תנאים מסוימים. בהתאם לשינויים בהנחות אלו, החברה תיצור או תבטל הכרה בנכס מס נדחה.

באור 5-- נדל"ן להשקעה

א. להלן התנועה בנדל"ן להשקעה במהלך השנה

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
10,430,798	12,715,325	יתרה לתחילת השנה
		תוספות במהלך השנה:
198,336	496,743	תוספות בגין נכסים שנרכשו (ראו סעיף ה' (3))
195,839	296,240	השקעות
1,324,309	2,164,480	מעבר מנדל"ן להשקעה בהקמה (ראו סעיף ה' (2))
21,602	-	מעבר ממלאי
<u>1,740,086</u>	<u>2,957,463</u>	סה"כ תוספות
		גריעות במהלך השנה:
(10,109)	(97,429)	מעבר לנדל"ן להשקעה בהקמה
<u>(10,109)</u>	<u>(97,429)</u>	סה"כ גריעות
623,102	(631,482)	הפרשי תרגום נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(68,552)	400,969	שינויים בשווי ההוגן, נטו
<u>12,715,325</u>	<u>15,344,846</u>	יתרה לסוף השנה

ב. שיטות הערכת השווי של נדל"ן להשקעה

נכסי הנדל"ן בקבוצה נמדדים בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן וזאת מכיוון שלא היה בגינם מידע השוואתי מהימן ומשום שנתונים משמעותיים ששימשו במדידת השווי ההוגן אינם נצפים בשוק.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע על בסיס הערכות שווי שבוצעו על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים שהם בעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, ראו עוד בבאור ב' (1) בדבר האומדנים בהם נעשה שימוש לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

להלן נתונים עיקריים בקשר עם הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר, 2024:

מדינה	שימוש הנכס	שווי הוגן באלפי ש"ח	שיעור היוון ממוצע משוקלל באחוזים	שיעורי תפוסה באחוזים	שכ"ד ממוצע למ"ר בפועל (אירו)
צ'כיה	משרדים	1,313,735	6.4%	95	15.6
	מגורים להשכרה	762,531	4.8%	89	17.6
רומניה	משרדים	2,272,761	8.1%	88	15.2
	מסחר	3,300,404	7.8%	99	29.6
סרביה	משרדים	1,842,449	8.4%	91	16.0
	מסחר	53,149	8.0%	100	5.9
	מגורים להשכרה	216,396	- (*)	48	20.4
פולין	משרדים	567,067	8.2%	92	15.1
	מגורים להשכרה	1,015,647	5.2%	50 (**)	18.5
בולגריה	משרדים	99,057	9.9%	86	5.0
ישראל	מגורים להשכרה	405,000	5%	100	66 (מפוקח) 87 (שוק חופשי) (בש"ח)
	משרדים	3,496,650	6.6%	89	90.5 (בש"ח)
סה"כ		15,344,846			

(*) הערכת השווי נעשית לפי שווי מכירת הדירות בגישת ההשוואה
 (***) כולל נכסים שהושלמו בסוף תקופה וטרם אוכלסו.

להלן נתונים עיקריים בקשר עם הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר, 2023:

מדינה	שימוש הנכס	שווי הוגן באלפי ש"ח	שיעור היוון ממוצע משוקלל באחוזים	שיעורי תפוסה באחוזים	שכ"ד ממוצע למ"ר בפועל (אירו)
צ'כיה	משרדים	1,432,693	6.0%	93	14.9
	מגורים להשכרה	537,510	4.8%	74	18.7
רומניה	משרדים	2,446,655	7.9%	87	15.0
	מסחר	3,052,414	7.9%	98	27.8
סרביה	משרדים	1,891,938	8.4%	87	15.2
	מסחר	54,958	8.0%	100	5.8
פולין	משרדים	651,562	8.2%	92	14.6
	מגורים להשכרה	414,087	5.7%	63	18.5
בולגריה	משרדים	92,102	9.9%	82	5
ישראל	מגורים להשכרה	378,000	5%	100	63 (מפוקח) 85 (שוק חופשי) (בש"ח)
	משרדים	1,763,406	6.9%	93	66 (בש"ח)
סה"כ		12,715,325			

באור 5-- נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
247,720	(68,552)	400,969
617,056	798,273	988,534
(29,534)	(25,325)	(22,655)

שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן
להשקעה שהפיק הכנסות שכירות, נטו

ד. ניתוח רגישות

להלן השפעת שינוי שיעור היוון תזרים המזומנים על שווי הוגן נדל"ן להשקעה של החברה:

נדל"ן להשקעה	
2023	2024
אלפי ש"ח	

(823,976)	(1,002,648)	עלייה של 0.5% בשיעור ההיוון
949,066	1,158,532	ירידה של 0.5% בשיעור ההיוון
(426,884)	(512,000)	עלייה של 0.25% בשיעור ההיוון
456,430	555,980	ירידה של 0.25% בשיעור ההיוון

ניתוח רגישות לשינוי בשווי ההוגן של קניון קוטרוצ'ן (רומניה) - נכס מהותי מאוד

ניתוח רגישות לשינוי בשיעור ההיוון של קוטרוצ'ן לשנים 2023 ו-2024:

ירידה של 0.5%	7.54% (*)	עליה של 0.5%	שיעור היוון ב-2024
634,022	591,116	553,623	שווי הוגן (אלפי אירו)
2,407,001	2,244,113	2,101,774	שווי הוגן (אלפי ש"ח)

ירידה של 0.5%	7.7% (*)	עליה של 0.5%	שיעור היוון ב-2023
582,403	543,800	509,950	שווי הוגן (אלפי אירו)
2,336,368	2,181,508	2,045,715	שווי הוגן (אלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לשינוי בשכ"ד הראוי (ERV) של קוטרוצ'ן לשנים 2023 ו-2024:

עליה של 5%	46,939 (*)	ירידה של 5%	שכ"ד ראוי (ERV) באלפי אירו ב-2024
615,134	591,116	567,098	שווי הוגן (אלפי אירו)
2,335,295	2,244,113	2,152,931	שווי הוגן (אלפי ש"ח)

עליה של 5%	43,914 (*)	ירידה של 5%	שכ"ד ראוי (ERV) באלפי אירו ב-2023
564,953	543,800	522,603	שווי הוגן (אלפי אירו)
2,266,365	2,181,508	2,096,474	שווי הוגן (אלפי ש"ח)

(*) נתונים שעל פיהם חושב השווי ההוגן לתאריך הדוח.

באור 5-- נדל"ן להשקעה (המשך)

ה. מידע נוסף

1. פרטים על מקרקעין בחכירה

למידע בדבר יתרות המקרקעין בחכירה, ראו באור 10 א'.

(א) בישראל

פרויקט בהקמה של שטחי משרדים ומסחר הידוע בשם שרונה- לנדמרק הנמצא על מגרש במתחם דרום הקריה בתל אביב (אשר חלקה של החברה בו הינו 50%) מוחזק בתנאי חכירה מהוונת לתקופה של 49 שנים (עד שנת 2064) עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 49 שנים.

בית אפריקה ישראל ביהוד (אשר חלקה של החברה בו הינו 40%) נמצא על קרקע המוחזקת בתנאי חכירה מהוונת לתקופה של 49 שנים (עד שנת 2042) עם אופציה להארכה ל-49 שנים נוספות.

פרוייקט דירות מגורים להשכרה בהרצליה (אשר חלקה של החברה בו הינו 50%) נמצא על קרקע המוחזקת בתנאי חכירה מהוונת לתקופה של 98 שנים (עד שנת 2112) עם אופציה להארכה ל- 98 שנים נוספות.

(ב) בחו"ל

מקרקעין בפראג (צ'כיה)

לקבוצה זכויות בקרקע ובמבנים שנרכשו על ידי חברה מאוחדת והושכרו עם סיום שיפוצם. הקרקעות נחכרו מהרשויות בצ'כיה לתקופה של 50 שנה עד ליום 31 במרץ, 2048, בתמורה לדמי חכירה שנתיים.

מקרקעין בפולין

לקבוצה זכויות בקרקע בעיר קרקוב, אשר נרכשו על ידי חברה מאוחדת לצורך פיתוח פרויקט נדל"ן מסחרי. הקרקע נרכשה מהרשויות בפולין, חלקה לתקופה שתסתיים בשנת 2089 וחלקה לתקופה שתסתיים בשנת 2097.

לקבוצה זכויות בנכס בעיר ורשה, אשר נרכשו על ידי חברה מאוחדת לצורך פיתוח פרויקט נדל"ן מסחרי. הקרקע נרכשה מהרשויות בפולין לתקופה שתסתיים בשנת 2089.

לקבוצה זכויות בנכס נוסף בעיר ורשה, אשר מוחזקות ע"י חברה פולנית שנרכשה בשנת 2020 לתקופה שתסתיים בשנת 2095.

באור 5-- נדל"ן להשקעה (המשך)

2. סיום הקמה

בשנת החשבון השלימה הקבוצה את הבניה של הפרוייקטים הבאים:

- בניין משרדים A וחניון בפרויקט לנדמרק תל אביב.
- פרויקט משרדים אפי לופט על גבי קניון קוטרוצן בבוקרשט, רומניה.
- בניין מגורים להשכרה שני בפרויקט אפי הום קולבנובה בפראג, צ'כיה.
- בניין מגורים להשכרה בפרויקט אפי הום צ'זבסקיגו (Czyzewskiego) בקרקוב, פולין.
- בניין מגורים להשכרה בפרויקט סקייליין בבלגרד, סרביה.

בשנת 2023 השלימה הקבוצה את הבניה של הפרוייקטים הבאים:

- בניין נוסף בפארק ויצמן, נס ציונה.
- מרכז מסחרי בפרויקט אפי אראד באראד, רומניה
- בניין מגורים להשכרה בפרויקט אפי הום קרלין בפראג, צ'כיה.
- בניין מגורים להשכרה בפרויקט אפי הום קולבנובה בפראג, צ'כיה.
- בניין מגורים להשכרה בפרויקט אפי הום יורופסקי בקרקוב, פולין.
- בניין מגורים להשכרה בפרויקט אפי הום דוור (Dajwor) בקרקוב, פולין.
- בניין משרדים נוסף בפרויקט אירפורט סיטי בבלגרד, סרביה.
- בניין משרדים בפרויקט סקייליין בבלגרד, סרביה.
- בניין משרדים בפרויקט זמאי ווסט בבלגרד, סרביה.

בהתאם לכך סווגו במהלך שנת 2024 ו-2023 הפרוייקטים הנ"ל מנדל"ן להשקעה בהקמה (ופרויקט אפי הום Dajwor ממלאי) לנדל"ן להשקעה.

3. רכישות:

פרויקט Swedzka בוורשה בפולין

ביום 20 באוקטובר, 2021 התקשרה חברת בת פולנית של אפי אירופה עם צד ג' בהסכמי רכישה של 371 דירות (המיועדות להשכרה), שטחי מסחר בהיקף של כ- 5.6 אלפי מ"ר, שטחי משרדים בהיקף של כ- 3.3 אלפי מ"ר ו- 536 חניות תת קרקעיות בוורשה, פולין (להלן - "הנכסים", ו- "העסקה", לפי העניין). המוכרת תקים את הנכסים ותעביר את הבעלות בהם לחברת הבת הפולנית עם השלמת בנייתם. לאחר החתימה על ההסכם חברת הבת הפולנית שילמה מקדמה ואילו היתרה שולמה על פי אבני דרך בהתאם להתקדמות העבודות להקמת הנכסים, בכפוף להתאמות בסכום התמורה שיבוצעו על פי מנגנוני ההתאמה שנקבעו בהסכם (מנגנון התאמה מבוסס מדד וכן מנגנון התאמה מבוסס מדידת השטחים שיוקמו).

במהלך שנת 2024 הבנייה של הנכסים הושלמה והנכסים נמסרו לחזקת חברת הבת בעקבות קבלת היתר אכלוס לפרויקט וכנגד תשלום רוב יתרת התמורה. בהתאם החברה החלה בהשכרת יח"ד בפרויקט. סך התמורה כולל המקדמות ששולמו לאורך תקופת ההקמה עמדה על כ- 92.9 מיליון אירו (כ- 372 מיליון ש"ח).

באור 5--: נדל"ן להשקעה (המשך)

פרויקט Długa בורוצלב בפולין

ביום 5 בינואר 2023, חברת בת פולנית של אפי אירופה חתמה על הסכם רכישה מקדמי, לפיו החברה תרכוש בניין מגורים בהקמה המיועד להשכרה בורוצלב, פולין הכולל 230 יח"ד בשטח כולל של 10,202 מ"ר בתמורה לסך של כ- 134 מיליון זלוטי (כ- 107 מיליון ש"ח) בתוספת מע"מ וכפוף לשינוי מחיר בהתאם לשטח הבניין הסופי. במהלך שנת 2024 הבנייה הושלמה והנכס נמסר לחברת הבת כנגד תשלום יתרת התמורה. סך התמורה כולל המקדמות ששולמו לאורך תקופת ההקמה עמדה על כ- 34.7 מיליון אירו (כ- 139 מיליון ש"ח).

4. במהלך אוקטובר 2015 נחתם בין החברה וחברת מליסרון בע"מ (עסקה משותפת בחלקים שווים חלק החברה- 50%) לבין רשות מקרקעי ישראל (להלן – "רמ"י") הסכם לחכירת מגרש למשך תקופה של 49 שנים (עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 49 שנים) בשטח של כ- 13 אלפי מ"ר במתחם דרום הקריה בתל אביב להקמה של שטחי משרדים ומסחר בפרוייקט המכונה "LANDMARK" תל אביב (להלן – "הפרוייקט" "לנדמרק"). התמורה נקבעה על סך של כ- 536 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ (להלן - "התמורה") ובתוספת היטלי פיתוח. במהלך שנת 2017 החברות קיבלו היתר חפירה ודיפון והחלו בעבודות בפרוייקט. במהלך דצמבר 2019 החברות קיבלו היתר בניה להקמת שני בנייני משרדים בהתאם לתוכנית המקורית. לאחר הפקדת תוכנית מפורטת שעיקרה אישור תוספת זכויות במקרקעין, ביום 6 באפריל 2021 קיבלה החברה את החלטת הועדה המחוזית לפיה לאחר דיון בהתנגדויות שהוגשו, הועדה המחוזית החליטה לתת תוקף לתוכנית המפורטת להקמת שני מגדלים אשר סך זכויות הבנייה יעמוד על עד כ- 166 אלפי מ"ר (ברוטו) (כ- 132 אלפי מ"ר שטחים עיקריים) מתוכם 8 אלפי מ"ר נטו עבור יח"ד למגורים (כ- 11.2 אלפי מ"ר ברוטו) וכן כ- 7.5 אלפי מ"ר ברוטו (כ- 6 אלפי מ"ר שטחים עיקריים) עבור מבני ציבור והיתרה לתעסוקה ומסחר.

בהתאם, ביום 19 בנובמבר 2023 קיבלו החברות היתר בניה מעודכן בקשר עם המשך ביצוע הפרוייקט לפיו לאחר השינויים יוקמו במתחם שני מגדלים: מגדל A בן 41 קומות עבור מבנה ציבור, מסחר ומשרדים וכן מגדל B, בן 42 קומות עבור מסחר, משרדים ו- 116 יחידות מגורים.

ביום 9 באפריל 2024 קיבלו החברה ומליסרון בע"מ (המחזיקות יחד בפרוייקט בחלקים שווים) אישור אכלוס (טופס 4) בגין שלב א' בפרוייקט הכולל את בניין A וחניון הפרוייקט. בהתאם שלב א' של הפרוייקט סווג מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה. הקמת בניין B צפויה להסתיים במהלך שנת 2026.

לפרטים בקשר להסכם מסגרת שנחתם למימון חלקה של החברה בהקמת הפרוייקט ראו באור 16 ד'.

5. למידע בדבר שיעבודים - ראו באור 27 ג'.

באור 6-- נדל"ן להשקעה בהקמה

א. להלן התנועה בנדל"ן להשקעה בהקמה במהלך השנה

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
3,241,202	2,999,997	יתרה לתחילת השנה
9,267	197,909	תוספות במהלך השנה:
778,941	669,046	רכישות
10,109	97,429	השקעות בנדל"ן והוצאות מימון שהונונו (*)
50,815	-	העברה מנדל"ן להשקעה
		העברה ממלאי מקרקעין
849,132	964,384	סה"כ תוספות
(14,041)	-	גריעות במהלך השנה:
(1,324,309)	(2,164,480)	מעבר לרכוש קבוע
		מעבר לנדל"ן להשקעה (ראו באור 5 ה' (2))
(1,338,350)	(2,164,480)	
121,381	(69,184)	הפרשי תרגום הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
126,632	19,270	התאמת שווי הוגן במהלך השנה
2,999,997	1,749,987	יתרה לסוף השנה

(*) בשנת 2024 כולל סך של כ- 61 מיליון ש"ח בגין עלויות מימון שהונונו (בשנת 2023 כ- 83 מיליון ש"ח).

ב. סכומים שהוכרו בדוח רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
224,988	126,632	19,270

שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו

ג. מרבית הערכות השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה בוצעו בשיטת החילוק. נכסים מסויימים הוערכו בשיטת ההשוואה.

באור 6-- נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

בהערכות השווי שנערכו לפי שיטת החילוק, שיעורי ההיוון אשר שימשו את מעריכי השווי (רמה 3), היו כדלהלן:

שיעור היוון ממוצע משוקלל (ב %)		שימוש הנכס	מדינה
ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 31 בדצמבר 2024		
6.4	6.7	משרדים	ישראל
8.3	8.3	משרדים	רומניה
5.8	5.8	דיור להשכרה	רומניה
8.8	8.6	משרדים	סרביה
4.8	-	דיור להשכרה	צ'כיה
5.8	5.5	דיור להשכרה	פולין

ראו עוד בבאור 4 ב' (2) בדבר האומדנים בהם נעשה שימוש לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה.

ד. ביום 19 באוגוסט 2024 התקשרה חברה בת של אפי אירופה עם צד ג' על הסכם רכישה, לפיו החברה רכשה בניין משרדים היושב על מקרקעין בשטח כולל של כ- 3,400 מ"ר בבוקרשט, רומניה בתמורה לסך של כ- 27.45 מיליון אירו (כ- 112 מיליון ש"ח) אשר קיים עבורו היתר בנייה המאפשר פיתוח מחדש של הבניין בשטח כולל של כ- 26 אלפי מ"ר.

ה. פרטים על מקרקעין בחכירה

למידע בדבר יתרות המקרקעין בחכירה, ראו באור 10 א'.

1. בישראל

פרויקט בהקמה של שטחי משרדים ומסחר הידוע בשם שרונה- לנדמרק הנמצא על מגרש במתחם דרום הקריה בתל אביב (אשר חלקה של החברה בו הינו 50%) מוחזק בתנאי חכירה מהוונת לתקופה של 49 שנים (עד שנת 2064) עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 49 שנים. בניין B, חלק המשרדים והמסחר מסווג בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה. לפרטים נוספים בקשר לפרויקט ראו באור 5 ה' (4).

2. בחו"ל

מקרקעין בקרקוב (פולין)

לקבוצה זכויות בקרקע בעיר קרקוב, אשר נרכשו על ידי חברה מאוחדת לצורך פיתוח פרויקט מגורים להשכרה. הקרקע נרכשה מהרשויות בפולין, לתקופה שתסתיים בשנת 2096 בתמורה לדמי חכירה שנתיים.

באור 7:-

השקעות והלוואות בחברות מוחזקות

א. פרוט החברות המאוחדות והכלולות של הקבוצה

לפרוט החברות המאוחדות והכלולות ראו נספח מצורף לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. מידע נוסף על רכישת ומכירת חברות תחת אפי אירופה (AFI EUROPE N.V.) – כללי

1. פרויקט Towarowa 22, ורשה

ביום 8 ביוני 2022 אפי אירופה רכשה בהסכם עם צד ג' (להלן - העסקה, המוכר ו- הסכם רכישת המניות) 70% מן הזכויות בתאגיד המחזיק בזכויות חכירה במקרקעין בשטח כולל של כ- 65 אלפי מ"ר במרכז ורשה, פולין (להלן - חברת הנכס ו- המקרקעין), בו מתוכננת הקמתם של נכסים בייעודים שונים - מתחמי משרדים, שטחי מסחר ובנייני מגורים להשכרה (להלן - מתחמי הנכסים המניבים) ומתחמי דירות למכירה (להלן - מתחמי הדירות). בהתאם להסכם רכישת המניות סכום של כ- 73 מיליון אירו שולם למוכר במועד השלמת העסקה ביום 8 ביוני 2022 ויתרת התמורה תשולם על פי אבני דרך שנקבעו בין הצדדים. במהלך חודש אוגוסט 2024, לאחר השלמת אבני הדרך בהתאם להסכם המכר, אפי אירופה השלימה את תשלום התמורה הנדחית למוכר בסך של כ- 39.3 מיליון אירו (כ- 159 מיליון ש"ח) וזאת לאחר ביצוע התאמות לתמורה הסופית הכוללת ששולמה ע"י אפי אירופה והסתכמה לסך של כ- 117 מיליון אירו (על בסיס שווי המקרקעין לצורך חישוב התמורה (100%) שנקבע על סך של כ- 167 מיליון אירו).

בהתאם להסכמי שיתוף הפעולה עם השותפה המחזיקה ב 30% מחברת הנכס, ההחלטות בחברת הנכס מתקבלות במשותף כך שחברת הנכס נמצאת בשליטה משותפת של אפי אירופה והשותפה וההחזקה בה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני. ההשקעה וההלוואות לחברת הנכס מוצגים בדוח על המצב הכספי בסעיף השקעות והלוואות בחברות מוחזקות.

בהתאם להסכמי שיתוף הפעולה, בתום ההקמה של כל אחד ממתחמי הנכסים המניבים ותנאים מקדימים נוספים, לאפי אירופה תהיה אופציית Call ולשותפה תהיה אופציית Put (להלן - האופציות) אשר אם ימומשו, אפי אירופה תרכוש את זכויותיה של השותפה במתחמי הנכסים המניבים, במועדים ועל פי המנגנון לקביעת התמורה שנקבע בין הצדדים.

2. ביום 7 במאי 2024, התקשרה חברה בת הולנדית של אפי אירופה ("אפי הום") עם צד ג' בהסכם לרכישת פרויקט דיור להשכרה בפראג, צכיה בשטח בנוי כולל של כ- 7,500 מ"ר אשר יכלול 318 יחידות דיור, שטחי מסחר בהיקף של כ- 200 מ"ר ו- 309 חניות כנגד תמורה כוללת של כ- 1,922 מיליון קורונה צ'כית (כ- 76.8 מיליון אירו) שתשולם במועד השלמת העסקה. המוכרת תקים את הפרויקט ותעביר את הבעלות בנכסים הכלולים בו, עם השלמת בנייתם, לחברה צ'כית שתהיה בבעלות אפי הום עם השלמת העסקה. השלמת העסקה צפויה בסוף שנת 2026. להבטחת התחייבויותיה של אפי הום בעסקה, הקבוצה מסרה ערבות בנקאית בסך 20% מסכום התמורה.

באור 7:- השקעות והלוואות בחברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

1. התנועה בהשקעה ובהלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
784,335	898,856	יתרה ליום 1 בינואר
		תנועה במשך השנה:
33,161	132,661	חלק החברה ברווחים, נטו
		השקעה (החזר השקעה) בחברות המטופלות לפי
1,075	(13,883)	שיטת השווי המאזני
-	(40,048)	התאמות הנובעות מעלות רכישה של חברה כלולה (*)
58,958	(21,921)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
21,327	13,503	תנועה בהלוואות, נטו
<u>898,856</u>	<u>969,168</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר
		(*) למידע נוסף ראו באור 7 ב' לעיל.

2. הרכב

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
849,124	905,933	השקעות בחברות מוחזקות
49,732	63,235	הלוואות לחברות מוחזקות (ראו סעיף 3)
<u>898,856</u>	<u>969,168</u>	

3. הרכב ההלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

31 בדצמבר		שיעור הריבית השנתית	
2023	2024	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח		%	
1,601	1,684	5.18%	שקלי לא צמוד, ריבית משתנה
48,131	61,551	3M Wibor + 3.2%	בזלוטי
<u>49,732</u>	<u>63,235</u>		

באור 7:- השקעות והלוואות בחברות מוחזקות (המשך)4. תמצית מידע פיננסי של חברות כלולות מהותיות

להלן מידע תמציתי מתוך הדוח על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד והדוח על הרווח הכולל של חברת 22 Towarowa, חברה פולנית המוחזקת בשליטה משותפת (חלק החברה 70%). לפרטים נוספים בקשר לחברה הכלולה ראו באור 7 ב' לעיל.

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
10,886	23,158	30,163	נכסים שוטפים
674,783	789,836	879,129	נכסים לא שוטפים
96,705	107,125	47,525	התחייבויות שוטפות
38,365	71,166	178,524	התחייבויות לא שוטפות
550,599	634,704	683,244	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
70%	70%	70%	שיעור החזקה בחברה
385,419	444,293	478,271	סך ההשקעה בחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
-	9,218	156,615	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(6,058)	(117)	136,860	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה
70%	70%	70%	שיעור ההחזקה בחברה
(4,241)	(82)	95,802	חלק החברה ברווחי (הפסדי) החברה

ד. מידע נוסף על השקעות בישראל

1. אפריקה ישראל- דיור להשכרה (שותפות רשומה)

במהלך חודש ינואר 2018 קיבלה החברה הודעה כי הצעתה המשותפת יחד עם אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן - "אפריקה מגורים") זכתה במכרז לחכירה של מקרקעין בשוהם להקמת דירות מגורים להשכרה (להלן - "הפרויקט"). בהתאם לתנאי ההצעה במהלך חודש אפריל 2018 שותפות רשומה המוחזקת על ידי החברה ואפריקה מגורים (בחלקים שווים ביניהן) השלימה את רכישת הקרקע.

במהלך שנת 2020 השותפות החלה בהקמתן של 271 יחידות דיור אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022 הושלמה הקמת הפרויקט, התקבלו טופסי 4 ומיד בסמוך לכך החלה השכרת יחידות הדיור. כמו כן, במהלך שנת 2021 השותפות חתמה עם תאגיד פיננסי על הסכם מסגרת למימון הקמת הפרויקט והועמדה לשותפות הלוואה בסך של כ- 336 מיליון ש"ח בהתאם למסגרת המימון. המימון שימש בחלקו להחזר השקעות הבעלים בפרויקט.

השותפות מוצגת בדוחותיה הכספיים של החברה על בסיס השווי המאזני.

2. מחצית היובל

החברה מחזיקה ב- 50% מההון המונפק של מחצית היובל בע"מ (להלן - "מחצית היובל"). מחצית היובל מחזיקה בזכויות בפרויקט קריית הממשלה בדרום הקריה בתל-אביב הכולל מבנה משרדים בשטח של כ- 67,000 מ"ר וחניון הכולל 1,327 מקומות חניה. הזכויות בפרויקט בהתאם להסכם חכירה עם רמ"י בתנאי חכירה מהוונת לתקופה של 49 שנה (המסתיימת בשנת 2047) עם אופציה להארכה ל- 49 שנים נוספות.

מתוך שטחי הבניין, מדינת ישראל באמצעות מינהל הדיור הממשלתי שוכרת כ- 45 אלפי מ"ר בבניין (להלן - "המושכר") וכן חלק מהחניון בפרויקט. למדינה ניתנה האופציה לרכוש ממחצית היובל את המושכר בשלמות או בחלקים על פי נוסחה שנקבעה מראש וזאת עם הודעת מימוש למחצית היובל אשר נתקבלה ביום 2 בנובמבר 2022 בהודעה ממנהל הדיור הממשלתי מטעם מדינת ישראל.

במהלך חודש ספטמבר 2024 המדינה וחברת מחצית היובל התקשרו בהסכם המכר כפי שנכלל בהסכם מימוש האופציה כאשר מועד ביצוע העסקה (מסירת החזקה) נקבע ליום 1 בינואר 2025. תמורת הממכר נקבעה על בסיס נוסחה שנקבעה בהסכמים ממועד המכרז והסתכמה לסך של כ- 575 מיליוני ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן למועד הסכם המכר. התמורה תשולם בשלושה תשלומים החל מסוף ינואר 2025.

לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 1 בינואר 2025 הממכר נמסר למדינת ישראל ובסוף ינואר 2025 התקבלה ממדינת ישראל 50% מהתמורה צמודה למועד התשלום. בהתאם להסכם הלוואה המיוחסת לנכס עם גופים מוסדיים בישראל, מחצית היובל ביצעה פרעון מוקדם של יתרת הלוואות 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%).

באור 8-- נכסי חוזה וחייבים לזמן ארוך

א. ההרכב

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
37,611	45,792	מכשירים פיננסיים נגזרים (*)
644,601	824,765	נכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון (ראו באור 8 ב')
61,400	61,400	נכס פיצוי בגין ירידת ערך (ראו באור 8 ג')
298,042	23,128	תשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה (ראו באור 8 ד')
142,823	139,694	פקדונות משועבדים בתאגיד בנקאי לטובת הלוואות
8,264	10,743	ופקדונות שוכרים
		הלוואות ויתרות חייבים אחרים
<u>1,192,741</u>	<u>1,105,522</u>	

(*) למידע נוסף על מכשירים פיננסיים ראו באור 29.

ב. נכסי חוזה בגין הסדרי זיכיון

להלן התנועה בנכסים בגין הסדרי זיכיון במהלך השנה:

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
401,351	656,559	יתרה לתחילת השנה
256,288	147,701	הכנסות שהוכרו במהלך השנה
34,013	47,331	הכנסות ריבית והפרשי הצמדה
(35,093)	(21,065)	בניכוי - תקבולים שהתקבלו
<u>656,559</u>	<u>830,526</u>	יתרה לסוף השנה
<u>11,958</u>	<u>5,761</u>	מתוכם: מסווגים לנכסי חוזה לזמן קצר
<u>644,601</u>	<u>824,765</u>	מתוכם: נכסי חוזה לזמן ארוך

1. בחודש יוני 2016 זכתה החברה במכרז לתכנון והקמת מבנה משרד המשפטים בירושלים. המכרז נשוא הפרויקט כלל את מבנה המשרדים בהיקף של כ- 35 אלף מ"ר בנוי, חניון תת קרקעי הכולל כ- 500 מקומות חניה וכן שטחי מסחר בהיקף של 1,500 מ"ר. ע"פ תנאי המכרז לאחר ההקמה החברה תתפעל את הבניין לתקופה של כ- 22 שנה וזאת בתמורה לתשלום שנתי קבוע מהמדינה וכן החזר מלא בגין שירותים שונים (בתנאים של +cost). בתום תקופת התפעול המבנה יועבר למדינה.

עבודות ההקמה החלו בחודש דצמבר 2016. לאור שינויים שבוצעו על ידי המזמינה, החברה והמזמינה התקשרו במספר תוספות להסכם ההקמה, לפיהן לתחולת העבודות תיווסף, בין היתר, הקמתם של 3 קומות נוספות, הקמת חניון נוסף בצמוד לפרויקט וכן הקמת גשר והגדלת החניון התת קרקעי. בתמורה להקמת השטחים הנוספים תתווספה תמורה נוספת בסך כולל של כ- 230 מיליון ש"ח אשר חלקה תתקבל במענקים וחלקה ב- 87 תשלומים רבעוניים למשך כ- 22 שנה בהם החברה תתפעל את הבניין.

במהלך חודש נובמבר 2023 התקבלה תעודת השלמה זמנית אשר אינה ניתנת לביטול הכוללת תנאים ומטלות להשלמה לפרויקט בתוקף מיום 15 בספטמבר 2023 ובהתאם החברה החלה לקבל תשלומים רבעוניים מהמזמינה צמוד למדדים בהתאם להסכם ההקמה. במהלך מרץ 2024 התקבל לבניין טופס 4.

2. בחודש אוגוסט 2016 החברה זכתה במכרז למימון חלקי, תכנון, הקמה תחזוקה ומסירה של מבנה משרדים ממשלתי ושטחי מסחר בקריה המחוזית בירושלים (להלן - "הקריה המחוזית"). הפרויקט נשוא המכרז הינו תכנון, הקמה והפעלה אשר יכלול מבנה משרדים בהיקף של כ- 53,000 מ"ר שטחים עיליים, מתוכם כ- 2,800 מ"ר שטחי מסחר וחניון תת קרקעי בעל 416 מקומות חניה ושטחים תת קרקעיים נוספים בהיקף של כ- 4,000 מ"ר.

ע"פ תנאי המכרז תקופת החכירה הינה בת 21 שנים ו- 6 חודשים וזאת החל ממועד השלמת מבנה המשרדים ומסירתו. בתמורה, החברה תהא זכאית לתשלום שנתי קבוע לאורך תקופת ההפעלה צמוד למדד ובתוספת מע"מ כדין, אשר ישולם בתשלומים רבעוניים, החל מהרבעון העוקב להשלמת מבנה המשרדים ומסירתו. בתום תקופת התפעול הנכס יועבר למדינה.

בנוסף, החברה תהיה זכאית לקבל החזר מלא בגין שירותים שונים אשר תעמיד במסגרת המכרז (בתנאים של cost+),

עבודות ההקמה החלו בחודש ספטמבר 2017. יצוין, כי החברה והמזמינה התקשרו בתוספת להסכם ההקמה, לפיה לתחולת העבודות תיווסף, בין היתר, הקמתם של 3 קומות נוספות לכל אחד ממבני המשרדים, והוספת 14 מקומות חניה, והכל בתמורה נוספת בסך כולל של כ- 64 מיליון ש"ח בגין הקמת השטחים הנוספים כאמור, וכנגד תשלום נוסף בגין תחזוקת השטחים הנוספים, בהתאם למנגנון הקיים בהסכם ההקמה. עוד יצוין, כי לתאריך הדוח החברה והמזמינה מנהלת דיונים בקשר עם שינויים בתחולת העבודות שהתבקשו על ידי המזמינה וכן בקשר עם התמורה בגין השינויים כאמור והארכת תקופת הביצוע.

ג. ביום 22 במרץ, 2018 פורסמה ברשומות וקיבלה תוקף תוכנית תשתית לאומית (תת"ל/45 א', "התוכנית") (מתחמי תחזוקה ותפעול לרכבת ישראל לוד ורג"מ), החלה על מרבית מקרקעין בהם החזיקה חברה בת בבעלות מלאה של החברה (החזיקה בזכויות בשטח כולל של כ- 164 דונם במתחם הרג"מ בייעודים לאחסנה, מלאכה ותעשייה) ("מקרקעי חברת הבת"). התוכנית ייעדה שטח כולל של כ- 140 דונם ממקרקעי חברת הבת לשימוש לטובת רכבת ישראל (מסילת רכבת) וכן מגבלות בניה ופיתוח על שטח כולל של כ- 11 דונם מיתרת מקרקעי חברת הבת (ביחד, "השטח המופקע"). במהלך שנת 2023 ביצעה רכבת ישראל הפקעה של השטח המופקע.

בהתאם, לדעת יועציה המשפטיים של החברה, עומדת לחברה הבת זכות וודאית למעשה לחברת הבת לקבלת פיצויים בגין ירידת ערך מקרקעיה (הן בגין השטח המופקע, והן בגין השטח הנוותר המצוי מחוץ לתחום התכנית אולם נפגע ממנה בעקיפין, בשל שינוי יתרת המגרשים, שינוי דרכי הגישה אליהם, צמצום שטח אזור התעסוקה ועוד) ואשר על בסיס חוות דעת שמאית התוכנית פוגעת בהם.

בהתבסס על חוות דעת שמאית של יועץ חיצוני למועד כניסתה לתוקף של התוכנית לעניין ירידת ערך מקרקעי חברת הבת הכלולים בתחום התוכנית והגובלים בה, החברה הכירה בסעיף יתרות חובה לזמן ארוך נכס פיצוי בגין ירידת ערך בסך של כ- 61,400 אלפי ש"ח המשקפים את שווי הפיצוי הצפוי בגין ירידת ערך לאחר שקלול הפחתה בגין סיכונים הגלומים בהליכי קביעת הפיצויים. במהלך חודש פברואר 2021, הגישה החברה הבת של החברה תביעה בגין ירידת הערך כאמור לעיל. נכון למועד הדוח טרם נידונה התביעה בפיצויים בוועדות המקומיות.

ד. מקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה באירופה:

במהלך שנת 2024 הושלמו התנאים לרכישת פרויקט Swedzka בוורשה בפולין ו- פרויקט Długa בורוצלב בפולין לאחר קבלת אישורי אכלוס לכל אחד מהפרוייקטים ובהתאם שתי החברות הבנות הפולניות השלימו את רכישת הפרוייקטים מהמוכרים והנכסים סווגו בסעיף נדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים ראו באור 5 ה' (3).

ביום 19 באפריל 2024, התקשרה חברה בת של אפי אירופה עם צד ג' על הסכם רכישה מקדמי, 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). השלמת העסקה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מתלים וביניהם השגת היתר תכנון להקמת פרויקט מגורים להשכרה במקרקעין. אפי אירופה הפקידה 10% מהתמורה בנאמנות ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 15 בינואר 2025, העסקה הושלמה ויתרת התמורה שולמה.

מלאי מקרקעין ובניינים למכירה באור 9--

מלאי מקרקעין כולל קרקעות שנרכשו על ידי חברות הקבוצה באירופה, ומיועדות להקמת בניינים למגורים למכירה.

מלאי בניינים למכירה כולל עלויות קרקע ועלויות נוספות שהושקעו לצורך הקמת בניינים למגורים.

א. התנועה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
644,346	659,705	יתרה לתחילת השנה
109,272	37,153	עלויות בניה
1,145	1,889	עלויות מימון שהווננו
(28,015)	-	ירידת ערך מלאי
(72,417)	-	מיון לנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
38,639	(31,336)	הפרשי שער מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(33,265)	(21,362)	בניכוי - החלק שהוכר בדוח רווח והפסד (ראו באור 21)
<u>659,705</u>	<u>646,049</u>	יתרה לסוף השנה

ב. מוצג בדוח על המצב הכספי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
577,166	430,975	מלאי מקרקעין (נכסים שאינם שוטפים)
82,539	215,074	מלאי בניינים למכירה (נכסים שוטפים) (*)
<u>659,705</u>	<u>646,049</u>	

(*) ליום 31 בדצמבר, 2024 מלאי בניינים למכירה בסך של 168,532 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2023 - 22,665 אלפי ש"ח), המסווג במסגרת נכסים שוטפים, צפוי להתממש בתקופה העולה על 12 חודשים מתאריך הדוח על המצב הכספי.

באור 10:- זכויות במקרקעין

א. זכויות במקרקעין שבידי הקבוצה:

כל הזכויות במקרקעין נרשמו על שם חברות הקבוצה.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
13,286,517	14,306,981
2,279,055	2,650,291
809,455	783,610
<u>16,375,027</u>	<u>17,740,882</u>

מקרקעין בבעלות
מקרקעין בחכירה מהוונת
מקרקעין בחכירה בלתי מהוונת

ב. הצגה בדוח על המצב הכספי

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
12,715,325	15,344,846
2,999,997	1,749,987
577,166	430,975
82,539	215,074
<u>16,375,027</u>	<u>17,740,882</u>

בסעיף נדל"ן להשקעה
בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה
בסעיף מלאי מקרקעין
בסעיף מלאי בניינים למכירה

באור 11:- לקוחות

ההרכב:

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
97,104	93,423
(7,053)	(8,311)
<u>90,051</u>	<u>85,112</u>

דיירים ושוכרי נכסים - חשבונות פתוחים
בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

לפרטים בנוגע לסיכוני אשראי והפרשה לחובות מסופקים ראו באור 29 מכשירים פיננסיים.

באור 12: - חייבים, נכסי חוזה, ויתרות חובה

ההרכב:

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
56,527	24,197	מקדמות לספקים והוצאות מראש
121,455	55,911	מוסדות ממשלתיים
8,613	9,244	חייבים בגין מכירת נדל"ן להשקעה
6,074	9,981	הכנסות לקבל
66,110	26,253	מכשירים פיננסיים נגזרים (ראו באור 29)
59,322	19,899	נכסי חוזה זמן קצר
11,483	12,534	אחרים
<u>329,584</u>	<u>158,019</u>	

באור 13: - השקעות לזמן קצר

להלן הרכב של פקדונות בתאגידים בנקאיים המוגבלים לשימוש:

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
6,683	532	פקדונות בגין מקדמות ממכירת דירות
49,138	67,804	פקדונות הקשורים להלוואות בנקים לנדל"ן להשקעה
13,114	7,403	פקדונות אחרים באירופה
31,460	-	פקדונות מוגבלים בשימוש בבנקים בישראל
<u>100,395</u>	<u>75,739</u>	

באור 14: - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
2,152	9,386	במטבע ישראלי
293,746	510,928	במטבע חוץ
232,115	719,171	פקדונות בבנק לזמן קצר במטבע ישראלי ובמטבע חוץ
<u>528,013</u>	<u>1,239,485</u>	

למידע נוסף על מכשירים פיננסיים - ראו באור 29.

באור 15:- הון

א. ההרכב

31 בדצמבר 2023		31 בדצמבר 2024		
מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע	רשום	
מספר המניות				
38,048,704	60,000,000	38,048,704	60,000,000	מניות רגילות בעלות 1 ש"ח ע.ג.

ב. התנועה בהון המניות

ביום 8 בפברואר, 2022 השלימה החברה הנפקת מניות לציבור בדרך של הצעה אחידה, במסגרתה הקצתה החברה 1,666,700 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת בתמורה לסך כולל של כ- 316.7 מיליון ש"ח (ברוטו). הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 0.8 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2023 הקצתה החברה 32,925 מניות רגילות של החברה רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, כנגד מימוש כתבי אופציות לעובדי החברה.

ג. זכויות הנלוות למניות

זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה. המניות סחירות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ד. כתבי אופציה

ביום 25 בנובמבר 2024 הנפיקה החברה לציבור, בין היתר, 3,379,432 כתבי אופציה (סדרה 3) שכל אחד מהם ניתן למימוש בתמורה לסך של 170 ש"ח למניה רגילה של החברה וזאת עד ליום 20 בנובמבר 2025. כל כתב אופציה (סדרה 3) שלא ימומש עד ליום 20 בנובמבר 2025 יפקע ויהא בטל ולא יקנה למחזיק בו כל זכות תביעה שהיא. ליום 31 בדצמבר 2024 כמות כתבי האופציות (סדרה 3) שהופקה וטרם פקעה הינה 3,379,432 כתבי אופציה.

ה. תשלום מבוסס מניות

ההוצאה שהוכרה בדוחות הכספיים בעבור שירותים שהתקבלו מעובדים מוצגת בטבלה להלן:

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
48,276	1,083	(*) 6,972

עלות תוכניות תשלום מבוסס מניות
המסולקות במכשירים הונניים

(*) לפרטים בקשר לתוכנית שהוענקה ע"י ביג לעובדי החברה ראו באור 28 ו'.

להלן מתוארות בתמצית התוכניות בקשר לעסקאות תשלום מבוסס המניות שהוענקו על ידי החברה לעובדיה:

תוכנית תגמול הוני למנכ"ל החברה ולעובדים בכירים 2021

ביום 21 באפריל, 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורם של דירקטוריון החברה ושל ועדת התגמול) תוכנית תגמול הוני למנכ"ל החברה, לפיה הוקצו למנכ"ל החברה ביום 22 באפריל, 2021 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות החברה, וכן 140,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות החברה ל- 9 ניצעים נוספים (לרבות 5 נושאי משרה בחברה והיתר נושאי משרה ועובדים בתאגידים בשליטתה).

עלות ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור, על פי המודל הבינומי בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם, הסתכמה לסך של כ- 8,594 אלפי ש"ח. סכום זה יוכר כהוצאה ברווח והפסד על פני תקופת ההבשלה של כל מנה.

תוכנית תגמול הוני למנכ"ל החברה ולעובדים 2022

ביום 27 באפריל, 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורם של דירקטוריון החברה ושל ועדת התגמול) תוכנית תגמול הוני למנכ"ל החברה ולמספר עובדים ונושאי משרה נוספים בחברה, לפיה הוקצו למנכ"ל החברה 70,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות החברה. כמו כן 510,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות החברה הוקצו לניצעים נוספים בחברה (לרבות 5 נושאי משרה בחברה והיתר נושאי משרה ועובדים בתאגידים בשליטתה).

עלות ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור, על פי המודל הבינומי בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם, הסתכמה לסך של כ- 37,910 אלפי ש"ח. סכום זה יוכר כהוצאה ברווח והפסד על פני תקופת ההבשלה של כל מנה.

לאור פרסומה של הצעת רכש מלאה במהלך חודש יולי 2022 למניות החברה על ידי ביג, בעלת השליטה בחברה, ובהתאם למנגנון הקבוע בתוכניות התגמול ההוני של החברה בוצעה האצה של מועדי ההבשלה של כלל ניירות הערך ההמירים נשוא תוכניות התגמול ההוני כאמור, באופן שיתרת כתבי האופציה שבמחזור ניתנות למימוש למניות החברה, בכפוף ליתר תנאי התכניות השונות. בהתאם, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים הוצאות בדוח רווח או הפסד בסך של כ- 42 מיליון ש"ח לשנת 2022 בגין יתרת עלות ההטבה של ניירות ערך ההמירים שטרם הוכרה בדוחות הכספיים של החברה עד מועד פרסום הצעת הרכש (חלף פריסה על פני יתרת תקופות ההבשלה המקוריות של ניירות הערך ההמירים).

עד ליום 18 ביולי 2023 פקעו יתרת כתבי אופציה במחזור (576,000 כתבי אופציה) אשר ניתנים למימוש למניות החברה אשר הוקצו למנכ"ל החברה ולמספר עובדים ונושאי משרה נוספים בחברה בהתאם לתוכנית תגמול הוני לשנת 2022 (כתבי אופציה 3/22) וזאת לאור האצת מועדי ההבשלה של כתבי האופציה במהלך שנת 2022.

באור 15:- הון (המשך)

להלן התנועה בקשר לכתבי האופציה שהוענקו לעובדים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2023	2024	
מספר האופציות		
690,237	-	אופציות למניות לתחילת השנה
-	-	אופציות למניות שהוענקו במהלך השנה
(576,000)	-	אופציות למניות שפקעו במהלך השנה
-	-	אופציות למניות שבוטלו במהלך השנה
(114,237)	-	אופציות למניות שמומשו במהלך השנה
-	-	אופציות למניות לסוף השנה
-	-	אופציות למניות ניתנות למימוש לסוף השנה

ה. במהלך חודש אפריל 2023 קיבלה החברה מרשות ניירות ערך בישראל היתר לפרסום תשקיף מדף להצעת ניירות ערך של החברה.

ו. חלוקות דיבידנד

לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנד ונושא זה נתון לשיקול דעתו המלא של הדירקטוריון, אשר ידון בכך, מעת לעת, בשים לב לצרכי החברה ולהוראות הדין. לעניין התניות פיננסיות בנוגע לחלוקת דיבידנד אשר נקבעו במסגרת הנפקת אג"ח (סדרות ח', י' עד טז'), ראו באור 17 י'.

באור 16:- הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים

א. הרכב ההלוואות:

שיעור הריבית השנתית		
31 בדצמבר 2023	31 בדצמבר 2024	
אלפי ש"ח		תנאי הצמדה
170,558	566,936	צמוד למדד המחירים לצרכן
371,195	334,561	שקלי לא צמוד - ריבית קבועה
		שקלי לא צמוד - ריבית משתנה
1,269,521	1,555,373	אירו - ריבית משתנה
4,440,832	4,493,907	אירו - ריבית קבועה
99,487	94,151	בניכוי - חלויות שוטפות
6,351,593	7,044,928	
(591,037)	(1,224,952)	
5,760,556	5,819,976	

באור 16:- הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים (המשך)

ב. הרכב ההלוואות לזמן קצר:

31 בדצמבר		שיעור הריבית השנתית	
2023	2024	31 בדצמבר 2024	%
אלפי ש"ח			
230,114	210,211	פריים + 0.5%-1%	מסגרות אשראי - ריבית משתנה
324,980	491,822	בנק ישראל + כ-0.4%	נע"מ
42,717	29,149	3M Euribor + 3%	אירו ריבית משתנה
597,811	731,182		
598,281	1,232,698		חלויות שוטפות של הלוואות והתחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>1,196,092</u>	<u>1,963,880</u>		

(*) שיעור הפריים ליום 31 בדצמבר, 2024 הינו כ- 6% (ליום 31 בדצמבר, 2023 - 6.25%). שיעור הריבית 3M-Euribor ליום 31 בדצמבר, 2024 הינו כ- 3.25% (31 בדצמבר, 2023 - 3.95%). יצוין שבהתאם לתנאים בהלוואות הבנקאיות שחתמה החברה, במרביתן שיעור ריבית הבסיס לא יכול לרדת משיעור ריבית 0%.

(**) החברה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים בגין החשיפה הקיימת בגין שיעור ריבית משתנה, לפרטים ראו פירוט עסקאות להחלפת ריבית (IRS) בבאור 29 ד (4) להלן.

ג. ביום 16 בדצמבר, 2022 שלוש חברות בנות רומניות (במישרין ובעקיפין) של אפי אירופה המחזיקות (לפי העניין) את הקניונים של החברה ברומניה - קניון אפי קוטרוצ'ן בבוקרשט, קניון אפי פלוישט וקניון אפי בראשוב (להלן - "חברות הבת" ו-"הקניונים ברומניה") התקשרו בהסכם עם מספר תאגידים בנקאיים זרים (להלן - "המלווים החדשים") לקבלת הלוואה (מסוג "נון-ריקורס") בקשר עם הקניונים ברומניה בסך של 450 מיליון אירו, אשר תשמש, בין היתר, לפרעון יתרת ההלוואות שהועמדו לחברות הבת בקשר עם הקניונים ברומניה (לרבות ההלוואה הקיימת בגין קניון קוטרוצ'ן שהועמדה במאי 2019) ושעמדו באותו מועד על סך של כ- 349 מיליון אירו (להלן - "ההלוואות הקיימות" ו-"הסכם ההלוואה").

להלן תיאור של עיקרי הסכם ההלוואה:

1. ההלוואה תעמוד למשך תקופה של 3 שנים (עם אופציה של חברות הבת להאריכה בשנה נוספת בכפוף לפירעון חלקי של ההלוואה בסך 50 מיליון אירו בתום השנה השלישית) ותישא ריבית שנתית בשיעור של יוריבור 3 חודשים ובתוספת מרווח של 2.65% (להלן - "הריבית").

2. בהסכם ההלוואה נקבעו אירועי הפרה שבהם תגדל שיעור הריבית (כגון פיגור בתשלומים), כמקובל בהסכמים מסוג זה. חברות הבת התחייבו לבצע עסקת גידור לריבית ביחס ל- 75% מסכום ההלוואה למשך תקופת ההלוואה (להלן - "עסקת הגידור").

3. מדי שנה יפרעו חברות הבת 3.35% מקרן ההלוואה (בתשלומים רבעוניים), בצירוף הריבית שנצברה, החל ממועד העמדת ההלוואה ועד למועד הסופי שנקבע לפירעון יתרת סכום ההלוואה.

באור 16:- הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים (המשך)

ביום 28 בדצמבר, 2022 הועמדה ההלוואה על ידי המלווים לאחר התקיימותם של כל התנאים המוקדמים שנקבעו להעמדתה. חלקה העיקרי שימש לפרעון ההלוואות הקיימות. במהלך חודש ינואר 2023 חברות הבת חתמו על הסכם גידור עם המלווים החדשים לפיו בתמורה לתשלום של כ- 8.5 מיליון אירו לשיעור ריבית היוריבור 3 חודשים תהיה תקרת ריבית של 2.25% בכל מועד תשלום ריבית בגין 75% מסכום הסכם ההלוואה.

להבטחת פירעון ההלוואה (קרן וריבית) ישמשו, בין היתר, כל השעבודים הקיימים הרשומים לטובת המלווים שהעמידו את ההלוואות הקיימות, 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 החדשים.

חברות הבת יהיו רשאיות לפרוע את ההלוואה בפירעון מוקדם בכל עת, וזאת בכפוף לתשלום עמלת פירעון מוקדם שתחושב על פי נוסחה שנקבעה בהסכם ההלוואה.

באשר לעמידה באמות מידה פיננסיות של ההלוואה, ראו באור 16 ' להלן.

ד. בהמשך לאמור בבאור 5 ה' לעיל בקשר להקמת פרויקט Landmark TLV (להלן - הפרויקט) ביום 10 במרץ, 2022 החברה ותאגיד בנקאי בישראל התקשרו בהסכם מסגרת להעמדת אשראי של עד 747 מיליון ש"ח (להלן - מסגרת האשראי) למימון חלקה של החברה בהקמת שלב א' בפרויקט (להלן - הסכם האשראי). מסגרת האשראי בסך של עד 747 מיליון ש"ח תהיה ניתנת לניצול עד ליום 30 ביוני, 2026. כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי תפרע עד ליום 30 ביוני, 2026, ותישא ריבית משתנה בשיעור שנתי של פריים + 0.3%.

ביום 24 ליולי 2023 החברה והתאגיד הבנקאי התקשרו בתוספת להסכם האשראי, במסגרתה נקבע כי סכום מסגרת האשראי נשוא הסכם המסגרת להעמדת האשראי בקשר עם פרויקט לנדמרק, יגדל בסך של 123 מיליון ש"ח (להלן: "התוספת למסגרת האשראי") לסך של עד 870 מיליון ש"ח. ביום 31 בדצמבר 2024 החברה והבנק התקשרו בתוספת נוספת להסכם האשראי, לפיה סכום מסגרת האשראי יגדל ל- 1 מיליארד ש"ח ("מסגרת האשראי החדשה").

מסגרת האשראי החדשה ניתנת לניצול עד ליום 30 ביוני 2026, כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי אשר יעמוד בתוקף עד ליום 30 ביוני 2026 תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת ההלוואה, בתוספת מרווח של 0.35%. בתחילת כל רבעון תקטן מסגרת האשראי החדשה בסכום של 9 מיליון ש"ח, סכום אשר יפרע על ידי החברה ממקורותיה העצמאיים.

בנוסף, באותו המועד חברה והבנק התקשרו בהסכם מסגרת אשראי חדש בקשר עם ליווי ההקמה של בניין B בפרויקט, בסך של 370 מיליון ש"ח ("הסכם ליווי בניין B"). מסגרת האשראי נשוא הסכם ליווי בניין B שימשה, בין היתר, לפירעון מסגרת הלוואות הקרקע בקשר עם שלב ב' אשר עמדה למועד הפירעון על סך של כ- 173 מיליון ש"ח והועמדה ביום 15 בינואר 2024. בין הצדדים הוסכם כי קרן כל הלוואה שתועמד על חשבון מסגרת האשראי נשוא הסכם ליווי בניין B, תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.7%.

החברה התחייבה כלפי התאגיד הבנקאי לעמוד באמות המידה הפיננסיות של שיעור ההון העצמי של החברה והיחס בין החוב הפיננסי ל-CAP במאוחד ובסולו.

נכון לתום תקופת הדיווח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל. לפרטים לגבי העמידה ראו טבלה להלן בבאור 17 ' בקשר להתניות פיננסיות של אגרות חוב.

באור 16:- הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים (המשך)

במסגרת הסכם האשראי נקבע כי במקרה של אי עמידה בהתניה פיננסית כאמור, לחברה תהיה תקופת ריפוי של שני רבעונים, שלאחריהם לתאגיד הבנקאי תהיה קיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי (להלן - סטיה מהתניה פיננסית). בנוסף, במקרה של סטיה מהתניה פיננסית, שיעור הריבית יגדל ב- 0.5% עד לסיום תקופת ההפרה.

במסגרת הסכם האשראי ניתנו מצגים שונים מטעם החברה, וכן נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי של יתרת האשראי, כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה כגון, בין היתר, אי תשלום במועד, הפרת מצגים ו/או התחייבויות, הליכי עיקול / הוצאה לפועל / מימוש נכסים מהותיים, תביעות מהותיות, מצבי חדלות פירעון, מצבים של שינוי שליטה, קיום עילה להעמדה לפירעון מיידי של חוב פיננסי אחר או חשש לפגיעה בזכויות התאגיד הבנקאי.

להבטחת התחייבויותיה של החברה על פי הסכם האשראי, ישמשו, בין היתר, השעבודים שנרשמו לטובת הבנק במסגרת הסכם המימון לליווי הקמת החניון ובמסגרת הסכם מימון רכישת הקרקע כאמור לעיל, לרבות שעבודים קבועים על זכויותיה 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.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 הלוואות על בסיס מסגרת האשראי החדשה והסכם ליווי בניין B עמדו על סך של כ- 994 מיליון ש"ח ו- 173 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ה. ביום 27 בדצמבר, 2023 התקשרה החברה בהסכם מסגרת חדש עם מספר תאגידים פיננסיים (להלן - "הגורמים המממנים") להעמדת אשראי שקלי בסך של עד 580 מיליון ש"ח בתוקף למשך לתקופה של 24 חודשים (להלן: "הסכם המסגרת" ו- "מסגרת האשראי") אשר ישמש, בין היתר, לפירעון יתרת האשראי נשוא הסכם המסגרת הקודם ויתרת האשראי נשוא הסכם הליווי הקודם.

בין הצדדים הוסכם כי 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.

כמו כן במועד החתימה, התקשרו החברה והגורמים המממנים בהסכם ליווי חדש להעמדת מסגרת אשראי של עד 240 מיליון ש"ח (צמוד למדד), לצורך מימון הקמת בניין נוסף בפארק המדע (להלן - הסכם הליווי החדש ו-הבניין הנוסף) וזאת עד למועד סיום בניית הבניין הנ"ל. כל הלוואה מכוח הסכם הליווי החדש 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.

להבטחת התחייבויותיה של החברה על פי הסכם המסגרת ועל פי הסכם הליווי החדש, ישמשו השעבודים שנרשמו לטובת הגופים המממנים במסגרת הסכם המסגרת הקודם והסכמי ליווי קודמים, בין היתר, שעבודים קבועים על זכויותיה/חלקה של החברה בפארק המדע בנס ציונה (חלקה של החברה בפארק המדע הינו 60%), בדמי השכירות הנובעים מפארק המדע ובזכויות הביטוח וכן בטוחות נוספות כמקובל כפי שסוכם בין החברה לבין הגורמים המממנים.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 לחברה אין יתרת הלוואות פתוחות על בסיס מסגרת האשראי והחברה משכה כ- 30 מיליון ש"ח מהסכם הליווי החדש.

באשר לאמות מידה פיננסיות של הלוואה, ראו באור 16 י' להלן.

באור 16:- הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים (המשך)

1. ביום 4 בדצמבר 2023 החברה התקשרה בהסכם מימון עם מספר תאגידים פיננסיים בישראל לפיו יועמדו לחברה מסגרות אשראי בסכום כולל של כ- 545 מיליון ש"ח בקשר עם הסכמים לתכנון, בנייה, מימון, תפעול ותחזוקה של פרויקט הקריה המחוזית בירושלים בהם התקשרה החברה (להלן: "הפרויקט"). לפרטים נוספים בקשר לפרויקט ראו באור 8 ב'.

ההלוואות נשוא הסכם המימון יישאו ריבית שנתית שייקבעו במועד העמדת ההלוואות (לפי העניין), בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם המימון (על בסיס ריבית בנק ישראל או ריבית אג"ח מדינה צמודת מדד בתוספת המרווחים שנקבעו בהסכם המימון). בהסכם המימון נקבעו מנגנונים להגדלת שיעור הריבית כגון במקרה של ירידת דירוג של החברה, כמקובל בהסכמים מסוג זה.

מועד הפירעון הסופי של ההלוואות יתבצע בהתאם ללוח סילוקין מוסכם ובכל מקרה יחול לפני תום תקופת התפעול של הפרויקט.

בהסכם המימון התחייבה החברה לעמוד בהתניות פיננסיות שונות, לרבות עמידה ביחסי כיסוי של ADSCR ושל LLCR בתקופת ההפעלה של הפרויקט.

להבטחת פירעון ההלוואות ירשמו לטובת המלווים שעבודים שונים בקשר עם הפרויקט, כמקובל בפרויקטים מסוג זה. החברה תהיה רשאית לפרוע את ההלוואות בפירעון מוקדם, וזאת בתנאים ובתמורה לעמלת פירעון מוקדם שנקבעו בהסכם המימון (לפי העניין).

במהלך חודש פברואר 2024, לאור התקיימותם של התנאים המוקדמים למשיכה שנקבעו בין הצדדים, החברה ביצעה משיכה ראשונה מתוך מסגרות האשראי. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת ההלוואות שנמשכו עומדות על סך של כ- 359 מיליון ש"ח כולל ריבית שנצברה. ההלוואות נמשכות על בסיס ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח, אשר יומרו בהמשך בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם המימון, להלוואה צמודה עם לוח סילוקין מוסכם עם מועד פירעון סופי אשר יחול לפני תום תקופת התפעול של הפרויקט.

2. ניירות ערך מסחריים:

במהלך חודש אוקטובר 2022 ביצעה החברה הרחבה של סדרת ניירות ערך מסחריים (נע"מ סדרה 3) והנפיקה 150,000 אלפי ש"ח ע.ג. נע"מ סדרה 3. בהתאם, לאחר ההרחבה לעיל, סך נע"מ סדרה 3 עומד על סך של 320,100 אלפי ש"ח ע.ג. במהלך ספטמבר 2024 הוארך נע"מ סדרה 3 לתקופה של שנה נוספת.

ביום 7 ביולי 2024 פרסמה החברה הצעת מדף לפיו הנפיקה החברה סדרת ניירות ערך מסחריים חדשה בהיקף של כ- 163.6 מיליון ש"ח ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה 4) בתמורה לסך של כ- 163.6 מיליון ש"ח. הקרן והריבית בגין ניירות הערך המסחריים (סדרה 4) יפרעו יחדיו וישולמו בתשלום יחיד ביום 7 ביולי 2025. ניירות הערך המסחריים שקליים, לא צמודים והקרן תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתקופת הריבית בתוספת מרווח של 0.45%.

3. הלוואות חדשות שנחתמו במהלך השנה:

ביום 21 ביולי 2024 החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בהסכם מימון מחדש בסך של 204 מיליון ש"ח כנגד שעבוד חלק החברה בפרויקט משרדים בהוד השרון. ההלוואה צמודה ונושאת ריבית קבועה בשיעור של 3.85%. ההלוואה תיפרע בתשלומים רבעוניים של 0.5% מקרן ההלוואה ויתרת ההלוואה תשולם בתום שנתיים ממועד קבלת ההלוואה.

במהלך חודש מאי 2024 האריכה החברה עם תאגיד בנקאי הסכם מסגרת קיים של 180 מיליון ש"ח לשנה נוספת כנגד שעבוד חלק החברה בפרויקט בניין משרדים קונקורד בבני ברק. המסגרת שקלית, לא צמודה ובמשיכת הלוואה תשא ריבית על בסיס פריים + 0.8%. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 החברה ניצלה את מסגרת האשראי.

באור 16:- הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים (המשך)

ביום 23 באוקטובר, 2024 התקשרה חברה בת רומנית בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מימון לקבלת הלוואה מבנק בקשר עם פרויקט מרכז מסחרי אראד ברומניה בסכום של 29.5 מיליון אירו (כ- 118 מיליון ש"ח), הנושאת ריבית שנתית בשיעור של יוריבור 3 חודשים בתוספת מרווח מקובל בשוק. מועד הפרעון הסופי של הלוואה הינו ביום 25 באוקטובר 2029.

ביום 4 בדצמבר, 2024 התקשרה חברה בת רומנית בבעלות מלאה של החברה, בהסכם מימון לקבלת הלוואה מבנק בקשר עם פרויקט משרדים אפי טק ברומניה בסכום של כ- 45 מיליון אירו (כ- 179 מיליון ש"ח), הנושאת ריבית שנתית בשיעור של יוריבור 3 חודשים בתוספת מרווח מקובל בשוק. מועד הפרעון הסופי של הלוואה הינו ביום 4 בדצמבר 2029.

ט. במסגרת השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילות מימון בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 נכללו שינויים שאינם במזומן הנובעים מירידה בשער החליפין של השקל למול מטבעות חוץ בסך כולל של כ- 269 מיליון ש"ח וכן שינויים שאינם במזומן הנובעים מעלייה במדד המחירים לצרכן בסך כולל של כ- 131 מיליון ש"ח.

בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 נכללו שינויים שאינם במזומן הנובעים מעלייה בשער החליפין של השקל למול מטבעות חוץ בסך כולל של כ- 246 מיליון ש"ח וכן שינויים שאינם במזומן הנובעים מעלייה במדד המחירים לצרכן בסך כולל של כ- 96 מיליון ש"ח.

י. אמות מידה פיננסיות

במסגרת הסכמי המימון ובמסגרות האשראי שקיבלו חברות הקבוצה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים נקבעו אמות מידה פיננסיות שאותן התחייבו החברות הלוות לקיים לאורך תקופת הלוואה בנוסף לאמות המידה הפיננסיות שלעיל. ובכללן: (א) שמירה על יחס שנקבע בין יתרת הלוואה הבלתי מסולקת לבין השווי ההוגן של הפרויקט נשוא הלוואה ו- (ב) עמידה ביחס שנקבע בין ההכנסות התקופתיות משכירות נטו לבין החזרי הלוואה התקופתיים, ויחסים דומים. נוסף על כך, מקובל שנקבעות בהסכמי המימון דרישות דיווח שונות, וכן דרישה להחזקה של יתרת מזומנים מינימאלית.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 עומדות כל חברות הקבוצה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו להן.

להלן התייחסות לאמות המידה הפיננסיות להלוואות המהותיות:

כאמור לעיל בבאור 16 ג' לעיל, בהסכם הלוואה שנחתם בין שלוש חברות בנות רומניות של אפי אירופה המחזיקות את הקניונים של החברה ברומניה, קניון אפי קוטרופ'ץ בבוקרשט, קניון אפי פלוישט וקניון אפי בראשוב (להלן - "חברות הבת" ו-"הקניונים ברומניה") לבין מספר תאגידים בנקאיים זרים נקבעו התניות פיננסיות כדלקמן:

(א) היחס בין יתרת הלוואה 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 הלוואה). על בסיס הערכות השווי שבוצעה לקניונים ברומניה, לתום תקופת הדיווח עומד ה-LTV על כ- 49%;

(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 ויחס ה-DSCR ביחס לשנה הקרובה ירד משיעור של 130%, יחולו על חברות הבת מגבלות בקשר עם העברות כספים מחוץ לחברה. לתום תקופת הדיווח, יחס ה-DSCR לשנה החולפת עומד על כ- 166% ויחס ה-DSCR לשנה הקרובה עומד על כ- 165% (תחת הנחה של ביצוע עסקת הגידור כאמור לעיל);

באור 16:- הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים (המשך)

י. אמות מידה פיננסיות (המשך)

בהסכם הלוואה 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).

נכון לתום תקופת הדיווח, החברות הבנות עומדות באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

בהמשך לאמור בבאור 16 ד' לעיל, בקשר עם הסכם מסגרת להעמדת אשראי בסך של כ-1,000 מיליון ש"ח למימון חלקה של החברה בהקמת שלב א' בפרויקט לנדמרק, התחייבה כלפי התאגיד הבנקאי לעמוד באמות המידה הפיננסיות כמפורט בהתניות הפיננסיות של אגרות חוב סדרה ח'.

נכון לתום תקופת הדיווח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל. לפרטים לגבי העמידה ראו להלן בבאור 17 י' טבלה בקשר להתניות פיננסיות זהות של אגרות חוב.

בהמשך לאמור בבאור 16 ה' לעיל, בקשר עם הסכם מסגרת אשראי עם מספר תאגידים פיננסיים בישראל בסך של עד 580 מיליון ש"ח העומדת כנגד זכויות החברה בפארק המדע בנס ציונה וכן הסכם ליווי בסך של עד 240 מיליון ש"ח להקמת בניין נוסף בפארק החברה התחייבה כלפי הגורמים המממנים לעמוד באמות המידה הפיננסיות כמפורט להלן:

(א) החל ממועד החתימה, ה-NOI השנתי בפארק המדע (להלן - ה-NOI המינימלי) לא יפחת מסך של 60 מיליון ש"ח; לתום תקופת הדיווח עומד ה-NOI על כ-68 מיליון ש"ח.

(ב) היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של הלוואות שהועמדו מכח הסכם המסגרת ו/או הסכם הליווי החדש; 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%.

(ג) היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי נשוא הסכם המסגרת ושל האשראי נשוא הסכם הליווי החדש חלקי ה-NOI השנתי לא יעלה על 11.5 (להלן - יחס המכפיל).

(ד) בהסכם המסגרת ובהסכם הליווי החדש נקבעו מנגנוני ריפוי בקשר עם חריגות מסוימות באמות המידה הפיננסיות הנ"ל כמקובל בשוק. על אף האמור לעיל, ככל ו-NOI המינימלי יפחת מ-55 מיליון תהווה החריגה עילה להעמדה לפירעון מיידי (ללא אפשרות תיקון החריגות).

נכון לתום תקופת הדיווח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל.

באור 17:- אגרות חוב

א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר		ריבית שנתית	ערך נקוב ליום 31.12.2024	
2023	2024			
אלפי ש"ח		%	אלפי ש"ח	
1,431,276	1,221,700	2.6	1,064,724	אגרות חוב צמודות מדד (סדרה ח') (ב')
340,606	289,820	3.25	291,768	אגרות חוב שקליות (סדרה י') (ג')
512,316	264,973	1.22	230,000	אגרות חוב צמודות מדד (סדרה יא') (ד')
561,754	724,883	2.3	742,550	אגרות חוב שקליות (סדרה יב') (ה')
595,800	778,326	1.09	711,731	אגרות חוב צמודות מדד (סדרה יג') (ו')
375,558	637,105	1.54	596,441	אגרות חוב צמודות מדד (סדרה יד') (ז')
315,786	327,151	4	316,509	אגרות חוב צמודות מדד (סדרה טו') (ח')
-	815,400	4.02	806,680	אגרות חוב שקליות (סדרה טז') (ט')
4,133,096	5,059,358			
(590,214)	(619,347)			בניכוי - חלויות שוטפות
3,542,882	4,440,011			

ב. אגרות חוב (סדרה ח')

ביום 8 בנובמבר, 2017 נערך מכרז ציבורי לאחר מכרז מוסדי, במסגרתו גייסה החברה 764,577 אלפי ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 764,577 אלפי ש"ח ע.ג. אג"ח והריבית על אג"ח (סדרה ח') נקבעה בשיעור של 2.57% לשנה (כ- 2.7% ריבית אפקטיבית לשנה), צמוד למדד המחירים לצרכן. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 7.6 מיליון ש"ח. האג"ח עומדות לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 15 באוקטובר בכל אחת מהשנים 2020, 2024-2026 לפי החלוקה כדלקמן: א. 15% מיתרת הקרן בכל אחד מהימים 15 באוקטובר 2020, 2024 ו- 2025 ו- ב. 55% מיתרת הקרן תשולם ביום 15 באוקטובר 2026. אגרות החוב לא הובטחו בשעבוד.

במסגרת ההנפקה החברה התחייבה בתניות שונות כלפי מחזיקי האגרות החוב לרבות הגבלות על חלוקת דיבידנד, עמידה ביחס של הון עצמי למאזן, עמידה ביחס בין חוב לבין סך ההון והחוב (CAP), הגבלות על העברת שליטה ועוד. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עומדת החברה בכל ההתניות שנקבעו.

במהלך שנים 2018-2020, ביצעה החברה מספר הרחבות לסדרת אג"ח ח' ובמסגרתם גייסה החברה כ- 616 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 617 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 2.6%-3%.

במהלך חודש מאי 2023, ביצעה החברה הרחבה לסדרת אג"ח ח' ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 100,000 אלפי ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 93,110 אלפי ש"ח ע.ג. אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 4.2%.

בקשר לאמות מידה פיננסיות ראו באור 17 '.

באור 17:- אגרות חוב (המשך)

ג. אגרות חוב (סדרה י')

ביום 3 באוקטובר, 2019 נערך מכרז ציבורי לאחר מכרז מוסדי, במסגרתו גייסה החברה 247,093 אלפי ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 247,093 אלפי ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה י') והריבית על אג"ח (סדרה י') נקבעה בשיעור של 3.25% לשנה (כ- 3.4% ריבית אפקטיבית לשנה), לא צמוד, שקלי. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 2.7 מיליון ש"ח. האג"ח עומדות לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 30 במרץ בכל אחת מהשנים 2024-2025, 2027-2029 לפי החלוקה כדלקמן: א. 15% מיתרת הקרן בכל אחד מהימים 30 במרץ, 2024 ו- 2025, ב. 20% מיתרת הקרן בכל אחד מהימים 30 במרץ, 2027 ו- 2028 ו- ג. 30% מיתרת הקרן תשולם ביום 30 במרץ, 2029. אגרות החוב לא הובטחו בשעבוד.

במסגרת ההנפקה החברה התחייבה בתניות שונות כלפי מחזיקי האגרות החוב לרבות הגבלות על חלוקת דיבידנד, עמידה ביחס של הון עצמי למאזן, עמידה ביחס בין חוב לבין סך ההון והחוב (CAP), הגבלות על העברת שליטה ועוד. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עומדת החברה בכל ההתניות שנקבעו.

במהלך חודש מרץ 2020 החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בעסקת החלפת מטבע (Cross Currency Swap להלן - "עסקת ההחלפה") בסך 247,000 אלפי ש"ח בתמורה לסך של כ- 60,673 אלפי אירו (להלן - "סכום הקרן באירו") לפי שער חליפין של כ- 4.07 ש"ח ל- 1 אירו. בהתאם לעסקת ההחלפה החברה תשלם לתאגיד הבנקאי את סכומי הקרן באירו הנושאים ריבית בשיעור של 2.78% לשנה ומנגד התאגיד הבנקאי ישלם לחברה את סכומי הקרן בש"ח הנושאים ריבית בשיעור של 3.25% לשנה בהתאם ללוח סילוקין הזהה ללוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה י'). לפרטים נוספים בגין השווי ההוגן של עסקת ההחלפה ראו באור 29.

במהלך חודש ספטמבר 2020, ביצעה החברה הרחבה לסדרת אג"ח י' ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 95,779 אלפי ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 96,174 אלפי ש"ח ע.ג. אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 0.8 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 3.75%.

ביום 21 בינואר, 2021 החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בעסקת החלפת מטבע (Cross Currency Swap להלן - "עסקת ההחלפה") בסך 96,257 אלפי ש"ח בתמורה לסך של כ- 24,203 אלפי אירו (להלן - "סכום הקרן באירו") לפי שער חליפין של 3.977 ש"ח ל- 1 אירו. בהתאם לעסקת ההחלפה החברה תשלם לתאגיד הבנקאי את סכומי הקרן באירו הנושאים ריבית בשיעור של 3.09% לשנה ומנגד התאגיד הבנקאי ישלם לחברה את סכומי הקרן בש"ח הנושאים ריבית בשיעור של 3.25% לשנה בהתאם ללוח סילוקין הזהה ללוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה י'). לפרטים נוספים בגין השווי ההוגן של עסקת ההחלפה ראו באור 29.

בקשר לאמות מידה פיננסיות ראו באור 17 י'.

ד. אגרות חוב (סדרה יא')

ביום 7 בינואר, 2021 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה 350 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 350 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יא') והריבית על אג"ח (סדרה יא') נקבעה בשיעור של 1.22% לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 2.6 מיליון ש"ח. האג"ח עומדות לפירעון בשני תשלומים שנתיים שווים שסכומי הקרן שלהן ישולמו לפי החלוקה כדלקמן: א. 50% מיתרת הקרן תשולם ביום 30 ביוני, 2024. ו- ב. 50% מיתרת הקרן תשולם ביום 30 ביוני 2025. הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו- 30 בדצמבר, החל ביום 30 ביוני 2021 ועד ליום 30 ביוני 2025 (כולל). אגרות החוב לא הובטחו בשעבוד.

באור 17:- אגרות חוב (המשך)

במסגרת ההנפקה החברה התחייבה בתניות שונות כלפי מחזיקי האגרות החוב לרבות הגבלות על חלוקת דיבידנד, עמידה ביחס של הון עצמי למאזן, עמידה ביחס בין חוב לבין סך ההון והחוב (CAP), הגבלות על העברת שליטה ועוד. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עומדת החברה בכל ההתניות שנקבעו.

ביום 18 באפריל 2021 ביצעה החברה הרחבה לאגרות חוב (סדרה יא') ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 113.3 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת כ- 110 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב סדרה יא' (צמודה). הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית להרחבת אגרות חוב (סדרה יא') הינו כ- 0.7% לשנה.

בקשר לאמות מידה פיננסיות ראו באור 17 י'.

ה. אגרות חוב (סדרה יב')

ביום 7 במרץ, 2021 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה 610.791 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 610.791 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') והריבית על אג"ח (סדרה יב') נקבעה בשיעור של 2.3% לשנה, שקלי, לא צמוד. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 5.8 מיליון ש"ח. האג"ח עומדות לפירעון ב- 13 תשלומים חצי שנתיים לא שווים שסכומי הקרן שלהן ישולמו בכל 15 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2027 ובכל 15 במרץ בכל אחת מהשנים 2022 עד 2027 לפי החלוקה כדלקמן: א. 1.5% מיתרת הקרן בכל אחד מחמשת התשלומים הראשונים בשנים 2021-2023. ב. 2.5% מיתרת הקרן בכל אחד משבעת התשלומים הבאים (תשלום 6-12) בשנים 2024-2027 ו- ג. 75% מיתרת הקרן תשולם בתשלום האחרון ביום 15 בספטמבר 2027.

במקביל להנפקת אגרות חוב (סדרה יב') החברה התקשרה במהלך חודש מרץ 2021 עם מספר תאגידים בנקאיים בעסקאות החלפת מטבע (Cross Currency Swap להלן - "עסקאות ההחלפה") של עיקר סכום הגיוס ברוטו, בסך 610,000 אלפי ש"ח בתמורה לסך של כ- 153,644 אלפי אירו (להלן - "סכום הקרן באירו") לפי שער חליפין ממוצע של 3.97 ש"ח ל- 1 אירו. בהתאם לעסקאות ההחלפה החברה תשלם לתאגידים הבנקאיים את סכומי הקרן באירו הנושאים ריבית בשיעורים של בין 1.8% לכ- 1.9% לשנה ומנגד התאגידים הבנקאיים ישלמו לחברה את סכומי הקרן בש"ח הנושאים ריבית בשיעור של 2.3% לשנה בהתאם ללוח סילוקין הזהה ללוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה יב'). לפרטים נוספים בגין עסקאות ההחלפה ראו באור 29.

אגרות החוב, הובטחו בשעבוד ראשון על מלוא הון המניות של חברת Airport City D.O.O (להלן - "חברת הפרויקט"), חברה סרבית אשר מחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט Airport City בעיר בלגרד, סרביה ובו בנייני משרדים להשכרה (להלן - "נכסי הפרויקט") ועל כל זכויותיה של אפי אירופה והחברות הבנות שלה בקשר עם מניות חברת הפרויקט. בנוסף חברת הפרויקט רשמה לטובת הנאמן משכנתא ראשונה בדרגה ויחידה על מלוא זכויותיה של חברת הפרויקט בנכסי הפרויקט, וכן שעבודים על חשבונות הבנק של חברת הפרויקט, על הכנסות הפרויקט ועל המטלטלין של חברת הפרויקט הכל כהגדרת מונחים אלה בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה יב').

במסגרת ההנפקה החברה התחייבה בתניות שונות כלפי מחזיקי האגרות החוב לרבות הגבלות על חלוקת דיבידנד, עמידה ביחס של הון עצמי למאזן, עמידה ביחס בין חוב לבין סך ההון והחוב (CAP), עמידה ביחס חוב נטו לשווי בטוחות, הגבלות על העברת שליטה ועוד. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עומדת החברה בכל ההתניות שנקבעו.

ביום 24 בינואר 2024, במסגרת של הצעה לציבור ביצעה החברה הרחבה של אגרות חוב שקליות (סדרה יב') ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 202.4 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 220 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב'). הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין ההרחבה הינו כ- 5.5% לשנה.

במקביל להרחבת אגרות חוב (סדרה יב') החברה התקשרה במהלך ינואר 2024 עם מספר תאגידיים בנקאיים בעסקאות החלפת מטבע (Cross Currency Swap להלן: "עסקאות ההחלפה") בסך של 220,000 אלפי ש"ח בתמורה לסך של כ- 55,192 אלפי אירו (להלן: "סכום הקרן באירו") לפי שער חליפין ממוצע של כ- 3.99 ש"ח ל- 1 אירו. בהתאם לעסקאות ההחלפה החברה תשלם לתאגידיים הבנקאיים את סכומי הקרן באירו הנושאים ריבית בשיעור של כ- 2.2% לשנה ומנגד התאגידיים הבנקאיים ישלמו לחברה את סכומי הקרן בש"ח הנושאים ריבית בשיעור של 2.3% לשנה בהתאם ללוח סילוקין הזזה ליתרת לוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה יב'). לפרטים נוספים בגין עסקאות ההחלפה ראו באור 29.

בקשר לאמות מידה פיננסיות ראו באור 17 י'.

1. אגרות חוב (סדרה יג')

ביום 8 ביולי, 2021 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה 350 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 350 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') והריבית על אג"ח (סדרה יג') נקבעה בשיעור של 1.09% לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 3.8 מיליון ש"ח. אגרות חוב (סדרה יג') עומדות לפירעון בשני תשלומים שנתיים שווים שסכומי הקרן שלהן ישולמו לפי החלוקה כדלקמן: א. 50% מיתרת הקרן תשולם ביום 30 ביוני' 2028. ו- ב. 50% מיתרת הקרן תשולם ביום 30 ביוני' 2029. הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה, בימים 30 ביוני ו- 30 בדצמבר, החל ביום 30 בדצמבר' 2021 ועד ליום 30 ביוני' 2029 (כולל). אגרות החוב לא הובטחו בשעבוד.

במסגרת ההנפקה החברה התחייבה בתניות שונות כלפי מחזיקי האגרות החוב לרבות הגבלות על חלוקת דיבידנד, עמידה ביחס של הון עצמי למאזן, עמידה ביחס בין חוב לבין סך ההון והחוב (CAP), הגבלות על העברת שליטה ועוד. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עומדת החברה בכל ההתניות שנקבעו.

במהלך חודש נובמבר, 2021 ביצעה החברה הרחבה לאגרות חוב (סדרה יג') ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 105.2 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת כ- 100 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') (צמודה). הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 0.2 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית להרחבת אגרות חוב (סדרה יג') הינו כ- 0.6% לשנה.

במהלך חודש מאי 2023, ביצעה החברה הרחבה לאגרות חוב (סדרה יג') ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 100 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 108.7 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 4.5%.

במהלך חודש מאי 2024, ביצעה החברה הרחבה לאגרות חוב (סדרה יג') ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 155.9 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת כ- 153 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 3.5%. בקשר לאמות מידה פיננסיות ראו באור 17 י'.

2. אגרות חוב (סדרה יד')

ביום 17 בפברואר, 2022 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה 350 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 350 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') והריבית על אג"ח (סדרה יד') נקבעה בשיעור של 1.54% לשנה, צמוד למדד המחירים לצרכן. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 4 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 1.7%. האג"ח עומדות לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים לא שווים שסכומי הקרן שלהן ישולמו לפי החלוקה כדלקמן: א. 15% מיתרת הקרן תשולם ביום 30 במרץ, 2028. ב. 15% מיתרת הקרן תשולם ביום 30 במרץ, 2029. ג. 35% מיתרת הקרן תשולם ביום 30 במרץ, 2030. ו- ד. 35% מיתרת הקרן תשולם ביום 30 במרץ, 2031. אגרות החוב לא הובטחו בשעבוד.

באור 17:- אגרות חוב (המשך)

במסגרת ההנפקה החברה התחייבה בתניות שונות כלפי מחזיקי האגרות החוב לרבות הגבלות על חלוקת דיבידנד, עמידה ביחס של הון עצמי למאזן, עמידה ביחס בין חוב לבין סך ההון והחוב (CAP), הגבלות על העברת שליטה ועוד. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עומדת החברה בכל ההתניות שנקבעו.

במהלך חודש מאי 2024, ביצעה החברה הרחבה לאגרות חוב (סדרה יד') ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 244 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 246.4 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1.9 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 3.7%.

בקשר לאמות מידה פיננסיות ראו באור 17 י'.

ח. אגרות חוב (סדרה טו')

ביום 11 בספטמבר, 2023 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה כ- 316.5 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת כ- 316.5 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טו') צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4% לשנה. האג"ח עומדות לפירעון ב- 3 תשלומים שנתיים לא שווים שסכומי הקרן שלהן ישולמו לפי החלוקה כדלקמן: א. 60% מיתרת הקרן תשולם ביום 15 באוקטובר 2027. ב. 20% מיתרת הקרן תשולם ביום 15 באוקטובר 2028. ו- ג. 20% מיתרת הקרן תשולם ביום 15 באוקטובר 2029. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 2.4 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 4.2%.

במסגרת ההנפקה החברה התחייבה בתניות שונות כלפי מחזיקי האגרות החוב לרבות הגבלות על חלוקת דיבידנד, עמידה ביחס של הון עצמי למאזן, עמידה ביחס בין חוב לבין סך ההון והחוב (CAP), הגבלות על העברת שליטה ועוד. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עומדת החברה בכל ההתניות שנקבעו.

בקשר לאמות מידה פיננסיות ראו באור 17 י'.

ט. אגרות חוב (סדרה טז')

ביום 8 בספטמבר, 2024 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה 350 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת כ- 350 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') צמודות למדד המחירים לצרכן ועומדות לפירעון ב- 5 תשלומים שנתיים לא שווים שסכומי הקרן שלהן ישולמו לפי החלוקה כדלקמן: א. שני תשלומים בסך של 12.5% מיתרת הקרן, כל אחד, ישולמו ביום 30 בספטמבר 2030, וביום 30 בספטמבר 2031. ו- ב. שלושה תשלומים בסך של 25% מיתרת הקרן ישולמו ביום 30 בספטמבר 2032, ביום 30 בספטמבר 2033 וביום 30 בספטמבר 2034. אגרות חוב (סדרה טז') נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.02% לשנה. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 3.9 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית הינו כ- 4.2%.

במסגרת ההנפקה החברה התחייבה בתניות שונות כלפי מחזיקי האגרות החוב לרבות הגבלות על חלוקת דיבידנד, עמידה ביחס של הון עצמי למאזן, עמידה ביחס בין חוב לבין סך ההון והחוב (CAP), הגבלות על העברת שליטה ועוד. לתאריך הדוח על המצב הכספי, עומדת החברה בכל ההתניות שנקבעו.

במהלך חודש נובמבר 2024, ביצעה החברה הרחבה לאגרות חוב (סדרה טז') יחד עם הנפקת כתבי אופציה למניות החברה (כאמור בבאור 15 לעיל) ובמסגרתה גייסה החברה כ- 514.5 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 456.7 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח ו- 3,379,432 כתבי אופציה (סדרה 3). הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 5 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 3.8%.

בקשר לאמות מידה פיננסיות ראו באור 17 י'.

באור 17:- אגרות חוב (המשך)

אמות מידה פיננסיות

לחברה נקבעו אמות מידה פיננסיות מסוימות במסגרת התחייבויותיה למחזיקי אגרות חוב של החברה, ובכללן: (א) יחס הון עצמי למאזן שלא על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 40% (ב) יחס הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד שלא יפחת משיעור של 20%-22% (ג) יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 60% (ד) יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (ה) שמירה על יחס בין יתרת חוב אגרות חוב ספציפיות לבטוחות שנקבעו להן.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות שנקבעו במסגרת התחייבויותיה למחזיקי אגרות חוב. להלן ריכוז ההתניות הפיננסיות שנקבעו לסדרות אגרות חוב של החברה וכן להלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים אשר נקבעו להן התניות פיננסיות זהות לסדרות אגרות חוב של החברה נכון ליום 31 בדצמבר, 2024:

ליום 31 בדצמבר
2024

46%	יחס הון העצמי של החברה למאזן של החברה סולו לא יפחת משיעור של 40%
32%	יחס הון העצמי של החברה (מאוחד) למאזן של החברה (מאוחד) לא יפחת משיעור של 20%-22%
51%	יחס חוב נטו (חוב של החברה סולו) ל-CAP (החוב בצירוף מסים נדחים והון העצמי של החברה) סולו לא יעלה על 60%
60%	יחס חוב נטו (במאוחד) ל-CAP (החוב בצירוף מסים נדחים והון העצמי של החברה) לא יעלה על 75%
64%	יחס חוב לבטוחות בקשר לאג"ח יב' לא יעלה על 75%

להלן התייחסות לאמות המידה הפיננסיות לכל סדרת אגרות חוב:

בקשר עם אגרות החוב (סדרה ח') שהונפקו על ידי החברה, התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

- (א) יחס הון עצמי למאזן שלא על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 40%.
- (ב) יחס הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 20%.
- (ג) יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 60% (כאשר בחישוב ההון ייכללו יתרות המסים הנדחים).
- (ד) יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (כאשר בחישוב ההון ייכללו יתרות המסים הנדחים).
- (ה) 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) שלא על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 40% ו/או 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- 20% ו/או יחס החוב ל- CAP שלא על בסיס מאוחד יעלה על 55% ו/או יחס החוב ל- CAP על בסיס מאוחד יעלה על 70%.

באור 17:- אגרות חוב (המשך)

י. אמות מידה פיננסיות (המשך)

בקשר עם אגרות החוב (סדרה י', יא', יג') שהונפקו על ידי החברה, התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

- (א) יחס הון עצמי למאזן שלא על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 40%.
- (ב) יחס הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 22%.
- (ג) יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (כאשר בחישוב ההון ייכללו יתרות המסים הנדחים).
- (ד) 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) שלא על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 44% ו/או 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%.

בקשר עם אגרות החוב (סדרה יב') שהונפקו על ידי החברה, התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

- (א) יחס חוב נטו לשווי בטוחות, שלא יעלה על שיעור של 75%.
- (ב) יחס הון עצמי למאזן שלא על בסיס מאוחד (סולו), שלא יפחת משיעור של 40%.
- (ג) יחס הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 22%.
- (ד) יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (כאשר בחישוב ההון ייכללו יתרות המסים הנדחים).
- (ה) 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) שלא על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 44% ו/או 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%.

בקשר עם אגרות החוב (סדרה יד', טו', טז') שהונפקו על ידי החברה, התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

- (א) יחס הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 22%.
- (ב) יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (כאשר בחישוב ההון ייכללו יתרות המסים הנדחים).
- (ג) 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%.

באור 18:- התחייבויות אחרות לזמן ארוך

ההרכב:

31 בדצמבר		מטבע	
2023	2024		
אלפי ש"ח			
79,199	81,745	אירו/ש"ח	פקדונות שוכרים
		קרונה צ'כית/	התחייבויות בגין חכירה
50,345	49,148	אירו/ש"ח	
37,208	16,218	אירו	מכשירים פיננסיים נגזרים (*)
3,213	3,219	אירו	הלוואות לזמן ארוך מאחרים
7,627	3,445	אירו/ש"ח	התחייבויות אחרות
177,592	153,775		
(7,244)	(7,747)		בניכוי חלויות שוטפות
<u>170,348</u>	<u>146,028</u>		

(*) לפרטים בקשר למכשירים פיננסיים נגזרים ראו באור 29 מכשירים פיננסיים.

באור 19:- ספקים, זכאים חברות קשורות ויתרות זכות

ההרכב:

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
148,364	97,757	ספקים ונותני שירותים
35,859	48,313	מוסדות
78,699	72,054	הכנסות מראש
145,994	221,351	הוצאות לשלם
68,354	76,315	ריבית לשלם
2,994	4,487	מכשירים פיננסיים נגזרים (**)
215,206	13,773	התחייבות בגין רכישת מניות של חברות מוחזקות (*)
20,786	27,079	זכאים אחרים
<u>716,256</u>	<u>561,129</u>	

(*) לפרטים נוספים בקשר להתחייבות ששולמה השנה בגין רכישת מניות של חברה פולנית במהלך שנת 2022 ראו באור 7 ב' (2).

(**) לפרטים בקשר למכשירים פיננסיים נגזרים ראו באור 29 מכשירים פיננסיים.

באור 20:- הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
20,929	26,583	34,300
17,825	24,831	30,268
12,811	17,127	25,715
167,334	124,469	151,137
38,000	51,695	55,554
26,065	31,668	31,287
1,327	1,371	2,214
447	442	489
13,287	17,429	21,387
<u>298,025</u>	<u>295,615</u>	<u>352,351</u>

שכר ונלוות
שמירה
ניקיון
חשמל, גז ומים
אחזקה ותיקונים
מסים ואגרות
דמי ניהול
פחת
אחרות

באור 21:- הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
11,001	12,220	7,209
43,634	17,907	11,670
5,470	3,138	2,483
60,105	33,265	21,362
31,431	28,015	-
<u>91,536</u>	<u>61,280</u>	<u>21,362</u>

קרקע
קבלני משנה
אחרות

ירידת ערך מלאי

באור 22:- הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
42,800	52,431	69,358
48,276	1,083	6,972
9,319	12,176	13,399
3,693	4,139	5,443
1,732	54	2,196
17,071	20,007	22,913
<u>122,891</u>	<u>89,890</u>	<u>120,281</u>

שכר עבודה ונלוות
תשלום מבוסס מניות (ראו באורים 15 ה' ו- 28 ו')
הוצאות משפטיות ומקצועיות
פחת והפחתות
חובות מסופקים ואבודים
אחרות

באור 23:- הוצאות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
259,738	204,652	241,423	הוצאות ריבית והצמדה בגין אגרות חוב
143,018	301,623	382,414	הוצאות ריבית והצמדה בגין הלוואות מתאגידים
-	-	67,286	בנקאיים ומוסדיים
10,630	-	-	הוצאות מימון בגין שינויי שערי חליפין, נטו
2,661	-	-	עמלה בגין פירעון מוקדם של הלוואות
45,851	160,795	-	הפסד ממימוש קרן מהפרשי תרגום בגין חברות
5,206	18,999	11,346	מוחזקות שפורקו/נמכרו
13,475	21,279	22,610	שינוי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים בשווי
			הוגן דרך רווח והפסד (כולל נגזרים)
			הוצאות מימון בגין חכירות
			הוצאות מימון אחרות
480,579	707,348	725,079	
(62,504)	(84,179)	(63,269)	בניכוי - הוצאות מימון שהווננו לנדל"ן להשקעה
			בהקמה ומלאי בניינים
<u>418,075</u>	<u>623,169</u>	<u>661,810</u>	

באור 24:- הכנסות מימון

ההרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
3,324	12,011	16,965	בגין פקדונות בנקים לזמן קצר
3,225	3,231	4,579	בגין הלוואות לזמן ארוך לחברות קשורות
29,034	34,013	51,809	ריבית והצמדה מחייבים בגין הסדרי זיכיון
-	-	41,918	שינוי נטו בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים בשווי
277	1,670	788	הוגן דרך רווח והפסד (כולל נגזרים)
80,071	93,285	-	הכנסות ריבית מאחריים
3,280	47	98	הכנסות מימון בגין שינויי שערי חליפין, נטו
			הכנסות מימון אחרות
<u>119,211</u>	<u>144,257</u>	<u>116,157</u>	הכנסות מימון אחרות

באור 25:- מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן - החוק)

לחברה תכניות להקמת פרויקטים לדיור להשכרה (בגליל ים ובשוהם) המוחזקות בשיעור של 50% ע"י החברה אשר אושרו ע"י מנהלת מרכז ההשקעות כתכנית מאושרת להקמת בנין להשכרה למגורים בהתאם לפרק שביעי 1 לחוק. בהתאם למילוי תנאים המפורטים בחוק, בין היתר, ההטבות העיקריות להן זכאית החברה הן שיעורי מס מופחתים של 11% על ההכנסה החייבת מהשכרה של בניין מגורים להשכרה וכן על מס שבח ממכירת הבניין. כמו כן שיעור פחת מואץ של 20%. ההטבות מותנות בקיום התנאים שנקבעו בחוק, בתקנות שהותקנו על פיו ובכתב האישור לפיו בוצעו ההשקעות בבניינים המאושרים, בעיקר השכרה למגורים לתקופה מינמלית לאחר תום הבניה. אי עמידה בתנאים עלולה לגרום לביטול ההטבות, כולן או מקצתן, ולהחזר סכומי ההטבות בתוספת ריבית. נכון ליום 31 בדצמבר, 2024, לדעת הנהלת החברה הפרוייקטים עומדים בתנאים המפורטים בחוק.

ב. שיעורי המס החלים על חברות הקבוצה

שיעורי מס החברות בישראל בשנים 2022-2024 הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על הרווח הריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה. המסים השוטפים לתקופות המדווחות מחושבים בהתאם לשיעורי המס המוצגים לעיל.

באור 25:- מסים על ההכנסה (המשך)

חברות הקבוצה מחוץ לישראל

חברות הקבוצה מחוץ לישראל נישומות על פי חוקי המס באותן מדינות. שיעורי המס העיקריים החלים על החברות המאוחדות שמקום התאגדותן מחוץ לישראל בחו"ל בשנת 2024 הינם:

המדינה	שעור המס
הולנד	25.8%
רומניה	16%
צ'כיה	21%
סרביה	15%
פולין (*)	19%/9%
בולגריה	10%
קפריסין	12.5%
לטביה (**)	0%

(*) לחברות עם הכנסות עד כ- 1.2 מיליון אירו – שיעור מס חברות של 9%.
 (**) שיעור מס חברות של 20% במועד חלוקת דיבידנד מחברה לטביה.

ג. מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
40,893	46,338	55,024	מסים שוטפים
111,799	(3,136)	135,311	מסים נדחים
(275)	10,230	-	השפעת השינוי בשיעור המס
230	(160)	(3,621)	מסים בגין שנים קודמות
<u>152,647</u>	<u>53,272</u>	<u>186,714</u>	

ד. לחברה שומות סופיות עד וכולל שנת המס 2018.

כמו כן, לחלק מהחברות בישראל שאוחדו שומות סופיות עד וכולל לשנת המס 2018, ולחלק טרם הוצאו שומות מס סופיות מאז תחילת פעילותן, אולם השומות של החברות הנ"ל נחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2018.

לחברות הקבוצה מחוץ לישראל שומות סופיות או נחשבות כסופיות בהתאם לכללי המס באותן מדינות. לחלק מהחברות יש שומות סופיות לשנים עד וכולל שנים 2014-2021.

באור 25:- מסים על ההכנסה (המשך)

ה. לקבוצה הפסדים לצרכי מס ליום 31 בדצמבר, 2024 בסך כולל של כ- 1,666 מיליוני ש"ח על פי הפירוט הבא:

מיליוני ש"ח	
1,172	החברה
2	חברות מוחזקות בישראל
492	חברות מוחזקות באירופה (בעיקר ברומניה וסרביה)
<u>1,666</u>	

חלק מההפסדים של חברות מאוחדות באירופה ניתנים לניצול בתוך תקופה עתידית מוגבלת או בהתקיים תנאים מסוימים. יצוין כי החברה יצרה מסים נדחים בגין חלק מיתרות ההפסדים לצרכי מס בישראל בהתאם להערכת ההנהלה ויועצי המס שלה. ראו גם סעיף ז' מסים נדחים שנוצרו בגין הפסדים לצרכי מס.

כמו כן, לקבוצה בישראל יש הפסדי הון לצרכי מס ליום 31 בדצמבר, 2024 בסך כולל של כ- 32 מיליון ש"ח.

1. ההפרשים העיקריים בין המס התיאורטי על הרווח המדווח לפני מסים על הכנסה לבין סכום ההפרשה למסים כפי שנזקפה בשנת החשבון:

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
740,334	266,562	856,604	רווח לפני מסים על הכנסה
23%	23%	23%	שעור המס הסטטוטורי
170,277	61,309	197,019	המס התיאורטי על הרווח לשנה לפי דוח רווח והפסד
18,034	9,908	49,260	סכומים בגינם לא נרשמו מסים נדחים
19,747	4,982	19,424	הוצאות לא מותרות (הכנסות פטורות), נטו
(275)	10,230	-	השפעת שינוי בשיעור המס
230	(160)	(3,621)	מסים בגין שנים קודמות, נטו
(595)	(399)	(432)	הבדלים בהגדרת נכסים
(5,629)	(4,256)	(23,336)	בגין חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(27,940)	(17,475)	-	ניצול הפסדים לצרכי מס בגינם לא הוכרו מסים נדחים בעבר
(19,969)	(9,646)	(45,310)	הפרש בשיעורי המס החל על הכנסות חברות מאוחדות בשיעור מס שונה
(1,233)	(1,221)	(6,290)	אחרות
(17,630)	(8,037)	(10,305)	
<u>152,647</u>	<u>53,272</u>	<u>186,714</u>	הוצאות מס שנרשמו בדוחות הכספיים

באור 25:- מסים על ההכנסה (המשך)

ז. מסים נדחים

הרכב נכסי (התחייבויות) מס נדחה, מפורטים להלן:

סה"כ	הפרשים אחרים	הפסדים להעברה אלפי ש"ח	מלאי בניינים	נדל"ן להשקעה	
(695,785)	(45,510)	170,286	(7,142)	(813,418)	יתרה ליום 1 בינואר 2022
(111,523)	22,132	(8,221)	(131)	(125,303)	הוכר ברווח והפסד
(22,281)	(22,281)	-	-	-	הוכר ברווח כולל אחר
(37,574)	(1,279)	2,038	(328)	(38,005)	הפרשי תרגום
(867,163)	(46,938)	164,103	(7,601)	(976,726)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
(7,097)	39,619	18,118	7,321	(72,155)	הוכר ברווח והפסד
12,368	12,368	-	-	-	הוכר ברווח כולל אחר
(50,713)	(10,064)	2,327	(324)	(42,652)	הפרשי תרגום
(912,604)	(5,015)	184,548	(604)	(1,091,533)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
(135,311)	2,741	29,927	753	(168,731)	הוכר ברווח והפסד
60,032	7,088	52,944	-	-	הוכר ברווח כולל אחר
39,014	(929)	(3,111)	(76)	43,130	הפרשי תרגום
(948,869)	3,885	264,308	73	(1,217,134)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2024

לקבוצה נכסי מסים נדחים שהוכרו בגין הפסדים להעברה ליום 31 בדצמבר 2024 בסך כולל של כ- 264.3 מיליוני ש"ח על פי הפירוט הבא:

מיליוני ש"ח

211.1	החברה
53.2	חברות מוחזקות באירופה (בעיקר ברומניה ובסרביה)
<u>264.3</u>	

באור 26:- רווח למניה

א. רווח בסיסי ומדולל למניה

לשנה שהסתיימה ביום			
31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
585,488	211,403	663,303	רווח נקי המיוחס לבעלי המניות הרגילות
			מחולק ב-
37,714	38,031	38,049	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח בסיסי למניה
37,874	38,038	38,051	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח מדולל למניה

בחישוב הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות (מדולל) נלקחו בחשבון 3,379,432 כתבי אופציה שהונפקו במהלך נובמבר 2024 שיכולים פוטנציאלית לדלל בעתיד את הרווח הבסיסי למניה. לפרטים נוספים בנוגע להנפקת כתבי האופציה ראו באור 15 ד'.

באור 27:- התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים

א. התחייבויות תלויות:

1. בחברות מאוחדות קיימות התחייבויות תלויות במסגרת מקובלת של אחריות לטיב בנייה לדירות שהושלמו ונמסרו לדיירים וזאת בהתאם לחוקי מכר דירות באותן מדינות.
2. כנגד חברות הקבוצה קיימים מספר הליכים משפטיים, במסגרת הפעילות העסקית הרגילה שלהן. להערכת הנהלת החברה, הסכומים אליהם חשופה הקבוצה בגין תביעות אלו אינם בעלי השפעה מהותית על תוצאות פעילותה. להערכת הנהלת החברה, בהסתמך על חוות דעתם של יועצי המשפטיים, ההפרשות הכלולות בדוחותיה הכספיים מספקות כנגד תביעות אלו.

ב. התקשרויות מהותיות

1. מחצית היובל בע"מ (להלן – "מחצית היובל"), חברה מוחזקת בשיעור של 50%, משכירה למדינת ישראל באמצעות מינהל הדיור הממשלתי כ- 45 אלפי מ"ר בבניין המוחזק ע"י מחצית היובל (להלן - "המושכר"). על פי תנאי הסכם השכירות בין הצדדים, למדינה ניתנה האופציה לרכוש ממחצית היובל את המושכר בשלמות או בחלקים על פי נוסחה שנקבעה מראש וזאת עם הודעת מימוש למחצית היובל עד ליום 1 בינואר 2024 ומועד ביצוע הרכישה האופציונלית יהיה ביום 1 בינואר 2025. תמורת הממכר הינה פונקציה של מרכיבים שונים המתייחסים לממכר על פי נוסחה שנקבעה בהסכם. ביום 2 בנובמבר, 2022 נתקבלה במחצית היובל הודעה ממנהל הדיור הממשלתי מטעם מדינת ישראל בדבר מימוש האופציה לרכישה של המושכר בשלמותו.

במהלך חודש ספטמבר 2024 המדינה וחברת מחצית היובל התקשרו בהסכם המכר כפי שנכלל בהסכם מימוש האופציה כאשר מועד ביצוע העסקה (מסירת החזקה) צפוי להיות ביום 1 בינואר 2025. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ביום 1 בינואר 2025 הממכר נמסר למדינת ישראל ובהתאם הסכם השכירות בין הצדדים הסתיים, לפרטים נוספים ראו באור 7 ד'.

באור 27:-- התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

2. התקשרויות בהסכמי חכירה:

(א) חברה מאוחדת הפועלת בצ'כיה התקשרה בהסכם חכירה לזמן ארוך בגין נכס מניב בפראג צ'כיה.

(ב) דמי החכירה המינימליים לשלם (במאוחד) ב- 6 השנים הקרובות ואילך הינם כדלקמן:

31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח		
7,771	שנה ראשונה	
8,565	שנה שניה	
22,073	שנה שלישית- חמישית	
111,979	שנה שישית ואילך	
<u>150,388</u>		

(ג) דמי החכירה המינימליים לקבל בגין חכירות תפעוליות (במאוחד) ב-5 השנים הקרובות ואילך הינם כדלקמן:

31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח		
923,745	שנה ראשונה	
775,515	שנה שניה	
685,955	שנה שלישית	
549,964	שנה רביעית	
1,058,088	שנה חמישית ואילך	
<u>3,993,267</u>		

3. לפרטים בקשר להתקשרות החברה עם משרד האוצר (לאחר זכיית החברה במכרז ביוני 2016) לתכנון והקמת מבנה משרד המשפטים בירושלים ראו באור 8 ב (1).

4. לפרטים בקשר להתקשרות החברה עם משרד האוצר לאחר זכייתה במהלך שנת 2016 במכרז למימון חלקי, תכנון, הקמה תחזוקה ומסירה של מבנה משרדים ממשלתי ושטחי מסחר בקריה המחוזית בירושלים ראו באור 8 ב (2).

באור 27:- התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

ג. ערבויות ושעבודים

1. התחייבויות של הקבוצה מובטחות בשעבודים

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	

		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים מובטחות בשעבודים
6,203,217	6,489,682	
<u>13,709,464</u>	<u>15,776,410</u>	יתרת הנכסים המשועבדים כנגד הלוואות
<u>565,564</u>	<u>729,890</u>	אגרות חוב מובטחות בשעבוד
<u>1,211,814</u>	<u>1,167,750</u>	יתרת הנכסים המשועבדים כנגד אגרות חוב

2. על מנת להבטיח את פירעונן של הלוואות שהעמידו תאגידים בנקאיים לחברות הקבוצה באירופה, לצורך מימון רכישתם של נכסים או למימון פרויקטי בנייה הוענקו לתאגידים הבנקאיים בטחונות מקובלים מסוגים שונים, ובהם:

(א) שעבוד ראשון בדרגה לטובת הבנק על נכסי מקרקעין של החברות הלוות;

(ב) שעבוד ראשון בדרגה לטובת הבנק על זכויות של חברות הלוות על פי הסכמיים שונים שהן צד להן, כגון הסכמי קבלנות, פוליסות ביטוח, חוזי מכר דירות וחוזי השכרת שטחי מסחר או משרדים;

(ג) הסכמי כפיפות (Subordination Agreements) לפיהם זכויות הבנקים לפרעון הלוואות שהועמדו על ידם לחברות הפרויקט בהן מחזיקה אפי אירופה, גוברות וקודמות לזכויות אפי אירופה ביחס להלוואות הבעלים שהעמידה לאותן חברות פרויקט.

(ד) שעבוד ראשון בדרגה לטובת הבנק על מניותיה של אפי אירופה בחברה הלווה.

במסגרת המגבלות החלות על החברות הלוות על-פי הסכמי הלוואה כאמור קיימת בדרך-כלל התחייבות להימנע מביצוע שינויים כלשהם בסטאטוס הנכסים המשועבדים, ובכלל זה להימנע מלמכור, להעביר או להשכיר חלק מהותי מנכסים אלו, וכן להימנע משינוי מבנה ההחזקות של החברות הרלוונטיות, ומשינוי היקף הפרויקט, וזאת מבלי לקבל את הסכמתו של התאגיד הבנקאי מעמיד האשראי.

בכמה מהסכמי המימון אשר נטלו חברות הקבוצה באירופה מתאגידים בנקאיים, התחייבה אפי אירופה מול התאגידים הבנקאיים כי היא תזרים מימון נוסף במידת הצורך להשלמת הפרויקטים הספציפיים.

3. מלוא הון המניות של חברת Airport City D.O.O (להלן - "חברת הפרויקט") חברה סרבית אשר מחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט Airport City בעיר בלגרד, סרביה שועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב'). כמו כן חברת הפרויקט רשמה לטובת נאמן אגרות החוב (סדרה יב') משכנתא ראשונה בדרגה ויחידה על בנייני משרדים להשכרה וכן שני בנייני נוספים בהקמה שיושלמו בעתיד (להלן - "נכסי הפרויקט") ועל כל זכויותיה של אפי אירופה והחברות הבנות שלה לקבלת כספים המגיעים להן מכוח מניות חברת הפרויקט.

באור 27--: התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

4. זכויות בשותפות רשומה הרשומה בחברות המוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני - אפריקה ישראל דיור להשכרה אשר בבעלותה פרויקט דיור להשכרה הכולל 271 יחידות דיור בשוהם. זכויותיה במקרקעין שועבדו בשעבוד ללא הגבלה בסכום, להבטחת התחייבות כלפי תאגיד פיננסי בגין הלוואה שהתקבלה במהלך שנת 2021. החברה ערבה כלפי התאגיד הפיננסי בערבות מוגבלת בסך של 50% מסכום החוב שהשותפות הרשומה תהיה חייבת לתאגיד הפיננסי בגין הפרוייקט. סך החוב של השותפות ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ- 361 מיליוני ש"ח.

באור 28--: בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות בעלי עניין וצדדים קשורים הכלולים בדוח על המצב הכספי המאוחד

(1) נכסים שוטפים:

ליום 31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
8	308
8	308

חייבים ויתרות חובה

(2) נכסים בלתי שוטפים

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
49,732	63,235
49,732	63,235

הלוואות לחברות כלולות

ב. הנתונים שלהלן מתייחסים לעסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הכלולים בדוחות רווח והפסד המאוחדים:

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2022	2023	2024
אלפי ש"ח		
578	786	1,012
-	-	922
3,225	3,231	4,579

הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
הכנסות ממתן שירותים (סעיף ד' להלן)
הכנסות מימון בגין הלוואות לזמן ארוך
לחברות קשורות (1)

(1) לפרטים בנוגע להלוואות לחברות כלולות ראו באור 7 ג' (3) לעיל.

באור 28-- בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. הטבות שניתנו לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
11,017	3,229	5,381	עלות שכר למנכ"ל החברה (סעיף ז' להלן)
1,056	912	807	גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה
7	6	5	מספר הדירקטורים אליהם מתייחסת ההטבה

ביום 16 במרץ, 2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה) את המשך תשלום גמול הדירקטורים לדירקטורים שהינם גם מטעם ביג- בעלת השליטה בחברה.

ד. ביום 25 במרץ 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 18 בפברואר 2024 (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה) לאשר את התקשרותה של החברה עם ביג בהסכם מסגרת למתן שירותים (להלן: "הסכם השירותים"), מכוחו החברה בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה ועובדים במי מהן יעניקו שירותים שונים במדינות הפעילות העיקריות של החברה (ישראל, הולנד, סרביה, פולין, רומניה וצ'כיה) (להלן: "מדינות הפעילות"), לביג ולחברות בת של ביג במדינות הפעילות, הכל בתמורה ובתנאים כפי שסוכמו בין הצדדים. התמורה עבור מתן כל אחד מהשירותים תהיה שווה למכפלה של עלות ההעסקה של עובדי חברות אפי נכסים המעורבים במתן השירות בשיעור היקף השירות בפועל בתוספת מרווח של 15% ביחס לכל אחת ממדינות הפעילות, לפי העניין. היקף השירותים שיוענקו על פי הסכם השירותים לא יעלה על שווי של 5 מיליון ש"ח בכל שנה קלנדארית בתקופת הסכם השירותים.

תקופת הסכם השירותים נכנס לתוקפו החל ביום 1 במרץ 2024 למשך תקופה של 3 שנים. על אף האמול לעיל, כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא את הסכם השירותים לידי סיום בהודעה 90 יום לפחות לפני תום כל שנה קלנדארית בתקופת הסכם השירותים.

ה. בחודש ספטמבר 2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) מתן התחייבות מראש לשיפוי (להלן - "כתב השיפוי"), על ידי החברה לדירקטורים וליתר נושאי המשרה בחברה המכהנים בה, כפי שיהיו, מעת לעת, לרבות מנכ"ל החברה, בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון, לאור פעילות החברה בפועל ביחס לעילות שאירעו ממועד אישור האסיפה הכללית ואילך. בהתאם לכתב השיפוי, החברה תשפה כל נושא משרה כמשמעותו בחוק החברות, וכן את יועצה המשפטי, מזכיר החברה, החשב והמבקר הפנימי, ולרבות כל ממלא תפקיד אחר, שהחברה תחליט להוציא לו כתב שיפוי לאירועים מכוח החלטת השיפוי לאירועים, בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון לאור פעילות החברה בפועל, ובלבד שסך כל סכומי השיפוי שתשלם החברה, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי, על פי כל כתבי השיפוי לאירועים שיוצאו להם על פי החלטה זו, ועל פי כל כתב שיפוי שהוציאה החברה בעבר ו/או שתוציא בעתיד (ובכלל זאת, להסרת ספק, כתבי שיפוי קודמים), לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה (ההון המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של החברה) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, שפורסמו לאחרונה לפני מועד תשלום סכום השיפוי בפועל.

באור 28:- בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

1. ביום 3 בינואר 2024 החליטה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) לאשר לנושאי משרה בחברה לקבל כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות של בעלת השליטה בחברה, ביג מכח תוכנית תגמול הונית שאושרה על ידי האורגנים של ביג. בהתאם, ביום 4 בינואר 2024, ביג הודיעה לחברה כי למנכ"ל החברה, לעובדים ונושאי משרה נוספים בחברה ובחברות בת של החברה, הוקצו 200 אלף כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות ביג במסגרת תוכנית התגמול ההונית של ביג. מתוכם 60 אלף כתבי אופציה הוקצו למנכ"ל החברה. תקופת ההקצאה של האופציות תהיה כך שהאופציות תהיינה ניתנות למימוש כדלקמן:

1. 1/3 מהאופציות ("המנה הראשונה") תהיינה ניתנות למימוש החל מחלוף שנתיים ממועד ההקצאה ובמשך תקופה בת שלוש שנים (עד לחלוף חמש שנים ממועד ההקצאה) מהמועד שבו הן ניתנות למימוש כאמור;
2. 1/3 מהאופציות ("המנה השנייה") תהיינה ניתנות למימוש החל מחלוף שלוש שנים ממועד ההקצאה ובמשך תקופה בת שנתיים מהמועד שבו הן ניתנות למימוש כאמור;
3. 1/3 מהאופציות ("המנה השלישית") תהיינה ניתנות למימוש החל מחלוף ארבע שנים ממועד ההקצאה ובמשך תקופה בת שנה מהמועד שבו הן ניתנות למימוש כאמור;

להלן ההנחות שהיוו בסיס בחישוב השווי ההוגן של כל אופציה לפי המודל הבינומי:

מחיר המימוש (בש"ח)	295.88
סטיית תקן	33.95%
שיעור הריבית חסרת הסיכון	4.05%
שיעור עזיבה	6.7%
מקדם מימוש מוקדם	1.9

עלות ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור, בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם, הסתכמה לסך של כ- 19,500 אלפי ש"ח. סכום זה יוכר כהוצאה ברווח או הפסד על פני תקופת ההבשלה של כל מנה כנגד גידול בקרן הון מפעולות עם בעל שליטה.

2. ביום 4 באוקטובר, 2018 אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר אבי ברזילי כמנכ"ל החברה, וזאת החל מיום 8 באוקטובר, 2018.

לתאריך הדוח עומד שכרו החודשי של מר ברזילי על 145 אלפי ש"ח.

הסכם העסקתו של מר ברזילי אינו קצוב בזמן וכל צד רשאי לסיומו בהודעה מוקדמת של 3 חודשים. החברה מעמידה למר ברזילי רכב וכן נושאת בכל ההוצאות הקשורות בהעמדת החברה ובגילום המס בשיעור של 90% בגין שווי השימוש ברכב.

ביום 27 באפריל, 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה בין היתר, להקצות על פי תנאי תוכנית תגמול הונית 2022, לנאמן עבור מנכ"ל החברה 70,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות החברה. במהלך שנת 2023 (ולאור האצת מועדי המימוש של כלל ניירות הערך ההמירים על פי תוכניות התגמול ההוני של החברה, לאור הצעת הרכש שפרסמה ביג בחודש יולי 2022) פקעו כלל כתבי האופציה נשוא תוכניות התגמול ההוני 2022. לפרטים נוספים בקשר לתוכנית תגמול הונית 2022 ראו באור 15 ה'.

בנוסף, ביום 2 באפריל 2022 אישרה האסיפה הכללית כי מנכ"ל החברה יהיה זכאי לכך שהחברה תעמיד ערבות להבטחת הלוואה שיטול מגורם מממן לשם רכישת מניות של החברה בסכום של עד 10 מיליון ש"ח ובכפוף לכך שהלוואה שתועמד למנכ"ל, תועמד כנגד שעבוד המניות על ידי המנכ"ל לטובת הגורם המממן ובכפוף לכך שהלוואה כאמור תהיה בתנאי ריקורס מלא למנכ"ל, אשר יהיה חייב אישית לפירעונה במלואה. נכון לתאריך הדוח מנכ"ל החברה לא לקח הלוואה כאמור לעיל.

באור 28--: בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לתאריך הדוח, מנכ"ל החברה אינו מחזיק ניירות ערך המירים למניות החברה.

ביום 3 בינואר 2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה למנכ"ל החברה ול-33 עובדים ונושאי משרה נוספים בחברה ובחברות בת של החברה לקבל כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות של בעלת השליטה בחברה, ביג, מכח תוכנית תגמול הוני שאושרה על ידי האורגנים של ביג, לפיה, בין היתר, הוקצו למנכ"ל החברה 60,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות ביג.

לפרטים נוספים בקשר לתוכנית תגמול הוני של ביג ראו באור 29 ו' לעיל.

ח. ביטוח אחריות נושאי משרה

ביום 3 במרץ, 2021 אישר ואישרר דירקטוריון החברה את הכללתה של החברה ושל הדירקטורים ונושאי המשרה בה בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה של ביג וזאת בתוקף ממועד השלמת הצעת רכש החליפין למניות החברה על ידי ביג ביום 24 בינואר, 2021 ועד למועד התקשרותה של החברה בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה נפרדת לחברה ולנושאי המשרה בה (להלן - "פוליסת ביטוח ביג"), וזאת למשך תקופה שלא תעלה על 60 ימים ממועד השלמת הצעת הרכש ומבלי שתשולם תמורה למבטחים על ידי החברה ו/או על ידי ביג בגין הכללת החברה בפוליסת ביג כאמור. עוד יצוין, כי באותו המועד אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול) כי פוליסת ביטוח ביג תחול גם ביחס להנפקת אגרות חוב (סדרה יב'), וזאת בגבולות אחריות של עד 10 מיליון דולר ארה"ב (סכום ההשתתפות העצמית יעמוד על 150 אלפי דולר ארה"ב), וכנגד תשלום פרמיה שבוצע ישירות על ידי החברה למבטחים של כ- 52.5 אלפי דולר ארה"ב.

ביום 11 במאי 2021 אישרה ועדת התגמול בין היתר את התקשרותה של החברה בפוליסת ביטוח אחריות RUN-OFF למשך תקופה של 7 שנים ממועד השלמת הצעת הרכש שפרסמה ביג למניות החברה, במסגרתה הפכה ביג לבעלת השליטה בחברה, בגבולות אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב, וכנגד תשלום פרמיה של 195 אלפי דולר ארה"ב.

ביום 3 ביוני 2024 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרותה של החברה בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה בגבולות אחריות של 35 מיליון דולר ארה"ב וזאת לתקופה של 12 חודשים בתוקף מיום 1 באפריל 2024 וכנגד תשלום פרמיה של כ- 113.5 אלפי דולר ארה"ב.

באור 29:- מידע נוסף בדבר מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול ההון

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח כי חברות הקבוצה תוכלנה להמשיך ולהתקיים כ"עסק חל" תוך העצמת התשואה של המחזיקים בהונה העצמי, וזאת באמצעות שימור יחס הון לחוב מיטבי.

מבנה ההון של החברה כולל מכשירי חוב, מזומנים ושווי מזומנים, ואת ההון העצמי של בעלי מניות הרוב בחברה. הנהלת החברה מבצעת מעקב על מבנה ההון של החברה באופן שוטף. מעקב זה כולל בין היתר בחינה של עלות ההון ובחינה של הסיכונים הקשורים עם כל אחד ממרכיבי ההון.

לקבוצה קיימת חשיפה במהלך העסקים הרגיל לסיכוני אשראי, נזילות, ריבית ומטבע. הקבוצה עושה שימוש במכשירים נגזרים כדי לצמצם את החשיפה לסיכוני ריבית וסיכוני מטבע חוץ. לעניין אמות מידה פיננסיות בקשר לאגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים - ראו באורים 16 ו-17 '.

ב. עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו בקשר עם נכסים והתחייבויות פיננסיות - מוצגים בבאור 2.

ג. יתרות מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות

31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	
833,227	1,018,520
49,732	63,235
882,959	1,081,755
90,051	85,112
329,584	158,019
100,395	75,739
528,013	1,239,485
1,048,043	1,558,355
1,931,002	2,640,110
5,760,556	5,819,976
3,542,882	4,440,011
170,348	146,028
9,473,786	10,406,015
1,196,092	1,963,880
590,214	619,347
716,256	561,129
2,502,562	3,144,356
11,976,348	13,550,371

נכסים פיננסיים
נכסים שאינם שוטפים:
הלוואות וחייבים לזמן ארוך
הלוואות לחברות מוחזקות

נכסים שוטפים:
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
השקעות לזמן קצר
מזומנים ושווי מזומנים

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות
התחייבויות שאינן שוטפות:
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
אגרות חוב
התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך

התחייבויות שוטפות:
אשראי לזמן קצר מבנקים ואחרים וחלויות שוטפות של הלוואות
לזמן ארוך
חלויות שוטפות של אגרות חוב
ספקים, זכאים ויתרות זכות

סה"כ התחייבויות פיננסיות

באור 29-- מידע נוסף בדבר מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית ושינוי במדד וסיכון מחיר), סיכון אשראי. תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. בחלק מהמקרים, הקבוצה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים:

(1) סיכוני מטבע חוץ

הקבוצה פועלת בפריסה בינלאומית במזרח אירופה והיא חשופה לסיכון מטבע כתוצאה משינויים בשערי חליפין של מטבעות חוץ שונים, בעיקר של האירו. וכן בשל מטבעות נוספים באירופה. סיכון מטבע נובע מביצוע עסקאות נקובות במטבע חוץ וכן מקיומם של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנקובים במטבע חוץ שאינו מטבע הפעילות והדיווח של החברה (ש"ח). על פי מדיניות הקבוצה, צמצום החשיפה בגין סיכון מטבע חוץ מבוצע על ידי מימון רכישת נכסים פיננסיים הנקובים במט"ח על ידי נטילת הלוואות הנקובות באותו מטבע. כמו כן החברה ביצעה עסקה להחלפת מטבע כנגד התחייבות שנקובה בש"ח, לפרטים ראו להלן באור 29 ד' (4).

לקבוצה אשראי במטבע זר וכן הסכמי שכירות הנקובים במטבע זר.

שערוך הלוואות שנטלה החברה למימון פעילותה בחו"ל וכן תמורתיהם של הסכמי השכירות הנקובים במט"ח מושפעים מהתנודתיות בשערי החילופין. לחברה חשיפה חשבונאית לשינויים בשערי המט"ח בחברות אוטונומיות בחו"ל. חשיפה זו הינה בגין ההפרש בין יתרת הלוואות לחברות הנ"ל לבין נכסיהן.

להלן פרוט תנאי ההצמדה של יתרות כספיות:

31 בדצמבר 2024							נכסים
מטבע חוץ			מטבע ישראלי				
סה"כ	לא כספי	אחר	קרונה	אירו	צמוד	לא צמוד	
			צ'כית				
אלפי ש"ח							
1,239,485	-	226,920	7,262	486,812	-	518,491	מזומנים ושווי מזומנים
75,739	-	8,382	9,136	58,221	-	-	השקעות לזמן קצר
85,112	-	75,940	2,271	3,531	-	3,370	לקוחות
158,019	-	84,707	12,055	33,746	11,222	16,289	חייבים ויתרות חובה
1,105,522	75,261	7,544	10,258	180,938	824,765	6,756	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
63,235	-	61,551	-	-	-	1,684	הלוואות לחברות מוחזקות
<u>2,727,112</u>	<u>75,261</u>	<u>465,044</u>	<u>40,982</u>	<u>763,248</u>	<u>835,987</u>	<u>546,590</u>	

באור 29:-- מידע נוסף בדבר מכשירים פיננסיים (המשך)

31 בדצמבר 2024							התחייבויות
סה"כ	לא כספי	מטבע חוץ			מטבע ישראלי		
		אחר	קרונה	אירו	צמוד	לא צמוד	
			צ'כית				
561,129	-	240,280	43,418	96,725	21,886	158,820	ספקים, זכאים ויתרות זכות הלוואות מתאגידים
7,776,109	-	-	-	4,617,206	566,936	2,591,967	בנקאיים ומוסדיים
5,059,358	-	-	-	-	4,044,655	1,014,703	אגרות חוב
153,775	-	21,467	43,511	83,804	2,433	2,560	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>13,550,371</u>	<u>-</u>	<u>261,747</u>	<u>86,929</u>	<u>4,797,735</u>	<u>4,635,910</u>	<u>3,768,050</u>	

31 בדצמבר 2023							נכסים
סה"כ	לא כספי	מטבע חוץ			מטבע ישראלי		
		אחר	קרונה	אירו	צמוד	לא צמוד	
			צ'כית				
528,013	-	160,854	11,377	215,483	-	140,299	מזומנים ושווי מזומנים
100,395	-	17,012	6,260	45,663	-	31,460	השקעות לזמן קצר
90,051	-	78,570	5,044	3,464	-	2,973	לקוחות
329,584	-	154,081	49,876	75,088	13,501	37,038	חייבים ויתרות חובה
1,192,741	359,516	663	5,452	178,407	644,601	4,102	הלוואות וחייבים לזמן ארוך
49,732	-	48,131	-	-	-	1,601	הלוואות לחברות מוחזקות
<u>2,290,516</u>	<u>359,516</u>	<u>459,311</u>	<u>78,009</u>	<u>518,105</u>	<u>658,102</u>	<u>217,473</u>	

31 בדצמבר 2023							התחייבויות
סה"כ	לא כספי	מטבע חוץ			מטבע ישראלי		
		אחר	קרונה	אירו	צמוד	לא צמוד	
			צ'כית				
716,256	-	204,305	64,963	296,245	11,643	139,100	ספקים, זכאים ויתרות זכות הלוואות מתאגידים
6,949,404	-	-	-	4,583,038	170,557	2,195,809	בנקאיים ומוסדיים
4,133,096	-	-	-	-	3,230,736	902,360	אגרות חוב
177,592	-	41,305	43,639	80,911	3,604	8,133	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
<u>11,976,348</u>	<u>-</u>	<u>245,610</u>	<u>108,602</u>	<u>4,960,194</u>	<u>3,416,540</u>	<u>3,245,402</u>	

(2) סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחויבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות על ידי מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

האחריות על ניהול סיכונים הנזילות חלה על הנהלת הקבוצה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכונים מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי הקבוצה. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות ומעדכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים הפיננסיים ומההתחייבויות הפיננסיות.

החברה פועלת להגדלת הנזילות שלה בין היתר באמצעות גיוסי הון.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות בסכומים בלתי מהוונים וזאת בהתבסס על השערים העתידיים החוזיים למועד הדיווח, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

31 בדצמבר 2024						
מעל 5 שנים	2-5 שנים	1-2 שנים	שנה ראשונה	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
אלפי ש"ח						
717,194	1,517,396	4,015,415	2,285,366	8,535,371	7,776,109	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,398,493	2,429,993	1,121,948	744,807	5,695,241	5,059,358	אגרות חוב
115,562	81,073	33,708	7,772	238,115	153,775	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
31 בדצמבר 2023						
מעל 5 שנים	2-5 שנים	1-2 שנים	שנה ראשונה	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים	
אלפי ש"ח						
929,500	3,377,174	1,687,601	1,498,745	7,493,020	6,949,404	הלוואות מתאגידים בנקאיים
810,565	2,324,671	670,634	682,632	4,488,502	4,133,096	אגרות חוב
130,788	80,007	36,289	7,051	254,135	177,592	התחייבויות אחרות לזמן ארוך

(3) סיכונים אשראי

הכנסות החברה וחברות מאוחדות נובעות בעיקר מלקוחות ומשוכרי נכסים בישראל ובאירופה. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף אחר חובות הלקוחות ובדוחות הכספיים נכללות הפרשות ספציפיות לחובות מסופקים המשקפות בצורה נאותה, לפי הערכת ההנהלה, את ההפסד הגלום בחובות שגבייתם מוטלת בספק.

לקבוצה מדיניות המבטיחה כי ההכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מתקבלות לאחר התקשרות עם לקוחות, להם היסטוריית תשלומים נאותה, תוך המצאת בטחונות מתאימים להבטחת התשלומים העתידיים. בחלק מהמקרים מתקבלים דמי השכירות מראש בתחילת החודש או הרבעון. לקבוצה קיים פיזור של לקוחות ואין לה ריכוז סיכון אשראי. זאת, למעט השכרת נכס בישראל לממשלת ישראל, אשר בשל אופיה הינה בעלת סיכון נמוך.

באור 29:- מידע נוסף בדבר מכשירים פיננסיים (המשך)

להלן גיול חובות לקוחות

31 בדצמבר 2023		31 בדצמבר 2024		
ירידת ערך	ברוטו	ירידת ערך	ברוטו	
אלפי ש"ח				
-	73,280	(157)	67,564	אינם בפיגור
-	12,602	(612)	13,244	פיגור של 31-120 יום
(53)	3,296	(853)	4,707	פיגור של 121-365 יום
(7,000)	7,926	(6,691)	7,910	פיגור מעל לשנה
<u>(7,053)</u>	<u>97,104</u>	<u>(8,313)</u>	<u>93,425</u>	

(4) סיכון בגין שיעור ריבית

החברה עושה שימוש באשראי שקלי לזמן קצר, באשראי צמוד מדד לזמן ארוך מבנקים וכן באשראי צמוד מדד לזמן ארוך, מבעלי האג"ח. בנוסף, למימון פעילותה בחו"ל נוטלת החברה אשראים במטבע הפעילות מבנקים בחו"ל.

החברה שוקלת מעת לעת את אופן ההצמדה של ההלוואות בהתאם להערכותיה לגבי ההתפתחויות בשער הריבית ושעורי האינפלציה.

סיכון שווי הוגן - לקבוצה השקעות במכשירים פיננסיים הנושאים ריבית קבועה, וכן התחייבויות פיננסיות כהלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב שהנפיקה החברה הנושאות ריבית קבועה. לקבוצה קיימת חשיפה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנ"ל כתוצאה משינוי בשיעורי ריבית השוק.

סיכון תזרימי מזומנים - הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי ריבית שאינן מלוות בשינוי מקביל בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים. נכון ליום 31 בדצמבר, 2024 מרבית מההלוואות לזמן ארוך באירופה הינן בשיעור ריבית משתנה אשר החברה מתקשרת כנגדם בעסקאות החלפת ריבית משתנה לריבית קבועה או במכשירי CAP כמפורט להלן.

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי ריבית של הקבוצה:

31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
239,766	211,729	<u>מכשירים בריבית קבועה</u>
(5,195,874)	(6,250,751)	
<u>(4,956,108)</u>	<u>(6,039,022)</u>	נכסים פיננסיים התחייבויות פיננסיות
49,730	63,233	<u>מכשירים בריבית משתנה</u>
(6,311,376)	(6,971,646)	
<u>(6,261,646)</u>	<u>(6,908,413)</u>	נכסים פיננסיים התחייבויות פיננסיות

באור 29: - מידע נוסף בדבר מכשירים פיננסיים (המשך)

גידור תזרימי מזומנים

הקבוצה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לשם הגנה על החשיפה הקיימת בגין שיעור ריבית משתנה של הלוואות קיימות, וזאת כהגנת תזרים מזומנים.

להלן פירוט המכשירים הפיננסיים הנגזרים של הקבוצה להקטנת החשיפה בגין סיכון שיעורי הריבית ליום 31 בדצמבר, 2024:

אפקטיביות הגידור	שווי הוגן אלפי אירו	נטו ממס	סכום	מועד סיום העסקה	ריבית לשלם %	ריבית לקבל	המכשיר
1,873	2,228		148,325	01/08/2025	-0.075%	3M Euribor	IRS
(1,027)	(1,223)		72,750	25/01/2007	2.925%	3M Euribor	IRS
(150)	(178)		29,500	25/10/2029	2.320%	3M Euribor	IRS
1,086	1,341		55,278	11/12/2025	-0.372%	3M Euribor	IRS
(566)	(717)		39,420	27/11/2026	3.050%	3M Euribor	IRS
122	143		10,307	28/05/2025	-0.260%	3M Euribor	IRS
(1,402)	(439)		47,713	27/09/2027	2.500%	3M Euribor	IRS
(29)	(36)		30,791	28/09/2029	2.175%	3M Euribor	IRS
877	1,111		36,890	30/04/2026	-0.170%	3M Euribor	IRS
2,537	3,212		75,928	13/08/2026	-0.205%	3M Euribor	IRS
212	268		16,797	26/11/2026	1.430%	3M Euribor	IRS
(613)	(776)		19,180	02/10/2028	3.220%	3M Euribor	IRS
(768)	(967)		22,281	02/10/2028	3.300%	3M Euribor	IRS
160	191		314,888	16/12/2025	2.250%	3M Euribor	CAP
3	4		3,307	14/04/2026	2.500%	3M Euribor	CAP
-	-		50,000	18/10/2028	2.800%	3M Euribor	CAP

להלן פירוט עסקאות החלפת מטבע להחלפת תזרימי אירו בש"ח ליום 31 בדצמבר, 2024:

שווי הוגן אלפי ש"ח	סכום	מועד סיום העסקה	שע"ח עסקת החלפה	ריבית לשלם %	ריבית לקבל	המכשיר
12,819	209,950	30/03/2029	4.071 ש"ח ל-1 אירו	2.78% אירו	3.25% שקלית	Cross Currency SWAP
2,430	81,818	30/03/2029	3.977 ש"ח ל-1 אירו	3.09% אירו	3.25% שקלית	Cross Currency SWAP
18,224	533,750	15/09/2027	3.97 ש"ח ל-1 אירו	1.876% אירו	2.3% שקלית	Cross Currency SWAP
6,268	208,108	15/09/2027	3.99 ש"ח ל-1 אירו	2.18% אירו	2.3% שקלית	Cross Currency SWAP
(4,199)	333,000	5/7/2027	3.84 ש"ח ל-1 אירו	5.11% אירו	4.82% שקלית	Cross Currency SWAP

באור 29: - מידע נוסף בדבר מכשירים פיננסיים (המשך)

להלן פירוט המכשירים הפיננסיים הנגזרים של הקבוצה להקטנת החשיפה בגין סיכון שיעורי הריבית ליום 31 בדצמבר, 2023:

אפקטיביות הגידור	שווי הוגן אלפי אירו	נטו ממס	סכום	מועד סיום העסקה	ריבית לשלם %	ריבית לקבל	המכשיר
5,915	7,044		153,426	01/08/2025	-0.075%	3M Euribor	IRS
2,961	3,655		56,177	11/12/2025	-0.372%	3M Euribor	IRS
528	668		39,840	04/03/2024	0.000%	3M Euribor	IRS
440	518		11,060	28/05/2025	-0.260%	3M Euribor	IRS
(1,626)	(264)		49,542	27/09/2027	2.500%	3M Euribor	IRS
1,827	2,313		38,266	30/04/2026	-0.170%	3M Euribor	IRS
2,919	3,695		49,656	13/08/2026	-0.205%	3M Euribor	IRS
1,736	2,197		29,424	13/08/2026	-0.205%	3M Euribor	IRS
469	593		17,330	26/11/2026	1.430%	3M Euribor	IRS
(576)	(730)		19,180	02/10/2028	3.220%	3M Euribor	IRS
(554)	(701)		16,926	02/10/2028	3.300%	3M Euribor	IRS
(177)	(224)		5,355	02/10/2028	3.300%	3M Euribor	IRS
1,966	2,340		225,213	16/12/2025	2.250%	3M Euribor	CAP
624	743		71,576	16/12/2025	2.250%	3M Euribor	CAP
234	279		26,921	16/12/2025	2.250%	3M Euribor	CAP
32	38		3,354	14/04/2026	2.500%	3M Euribor	CAP
100	123		20,861	30/09/2024	3.000%	3M Euribor	CAP

להלן פירוט עסקאות החלפת מטבע להחלפת תזרימי אירו בש"ח ליום 31 בדצמבר, 2023:

שווי הוגן אלפי ש"ח	סכום	מועד סיום העסקה	שע"ח עסקת החלפה	ריבית לשלם %	ריבית לקבל	המכשיר
4,555	247,000	30/03/2029	4.071 ש"ח ל-1 אירו	2.78% אירו	3.25% שקלית	Cross Currency SWAP
(1,559)	96,257	30/03/2029	3.977 ש"ח ל-1 אירו	3.09% אירו	3.25% שקלית	Cross Currency SWAP
(4,009)	564,250	15/09/2027	3.97 ש"ח ל-1 אירו	1.876% אירו	2.3% שקלית	Cross Currency SWAP
(24,872)	370,000	05/07/2027	3.84 ש"ח ל-1 אירו	5.11% אירו	4.82% שקלית	Cross Currency SWAP

באור 29:- מידע נוסף בדבר מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נסחרים בשוק פעיל (אגרות חוב של החברה סדרות ח' ו-י' טו'), חושב על פי שערי הסגירה המצוטטים בבורסה לניירות ערך בתל אביב ליום 31 בדצמבר, 2023 ו-2024 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 הריבית המקובל להלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים, להערכת הנהלת החברה, המשקפת את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי. החברה מסתמכת באופן חלקי על ריבית ניכיון המצוטטת בשוק פעיל וכן על טכניקות הערכה שונות המתבססות בין השאר על ציטוטי ריבית מגופים פיננסיים. אומדן השווי ההוגן חושב באמצעות הערכת תזרימי המזומנים העתידיים וקביעת שיעור ריבית הניכיון על פי השיעורים בסמוך לתאריך הדוח על המצב הכספי ומבוסס, בין השאר, על הנחות של הנהלת החברה. לפיכך, עבור מרבית המכשירים הפיננסיים הערכת השווי ההוגן שלהן אינה בהכרח אינדיקציה לשווי מימוש של המכשיר הפיננסי לתאריך הדוח על המצב הכספי. בנוסף, בקביעת ערכי השווי ההוגן לא הובאו בחשבון העמלות שעשויות להשתלם בעת פרעון המכשיר וכן הם אינם כוללים את השפעות המס. לא בהכרח הוא שהפער בין היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2024 לבין יתרות השווי ההוגן כפי שנאמדו על ידי הנהלת החברה, אכן ימומש.

הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן:

31 בדצמבר 2023		31 בדצמבר 2024		
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה	
אלפי ש"ח				
				<u>התחייבויות פיננסיות</u>
<u>6,307,520</u>	<u>6,354,519</u>	<u>7,021,475</u>	<u>7,046,638</u>	הלוואות מתאגידים בנקאיים
				אגרות חוב כולל חלויות שוטפות
<u>4,041,114</u>	<u>4,152,859</u>	<u>5,037,179</u>	<u>5,089,759</u>	

יתרות הנכסים הפיננסיים לזמן ארוך בספרים, זהים לשווי ההוגן שלהם.

הערך בספרים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

באור 29-- מידע נוסף בדבר מכשירים פיננסיים (המשך)

שיעורי הריבית ששימשו להיוון אומדן תזרימי המזומנים הצפויים, מבוססים על עקומת התשואה הממשלתית לתאריך הדוח על המצב הכספי, בתוספת מרווח אשראי קבוע מתאים. הריביות הנ"ל הינן כדלהלן:

ליום 31 בדצמבר 2024

5.31%-2.99%	אגרות חוב (סדרות ח', י'-טז') (לפי מחירים מצוטטים בבורסה):
7.15%-2.3%	התחייבויות לתאגידים בנקאיים: בש"ח
6.06%-4.81%	באירו

ליום 31 בדצמבר 2023

5.66%-2.82%	אגרות חוב (סדרות ז'-יד') (לפי מחירים מצוטטים בבורסה):
7.25%-2.3%	התחייבויות לתאגידים בנקאיים: בש"ח
7.3% -6.05%	באירו

1. 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 מדידה 2, (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 המשמשים לגידור תזרימי מזומנים והמכשירים שאינם מגדרים:

שווי הוגן	
31 בדצמבר	
2023	2024
אלפי ש"ח	

נכס פיננסי

4,555	39,740	עסקאות החלפת מטבע אירו-ש"ח
99,167	32,304	חוזים להחלפת ריבית אירו משתנה לריבית אירו קבועה

התחייבות פיננסית

9,762	16,506	חוזים להחלפת ריבית אירו משתנה לריבית אירו קבועה
30,440	4,199	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. לפירוט העסקאות ראו סעיף ד' לעיל.

באור 29--: מידע נוסף בדבר מכשירים פיננסיים (המשך)

2. ניתוח רגישות

רגישות לשינויים בריבית האירו על מכשירי גידור נגזרים

השפעה על רווח לפני מס			שווי	שווי הוגן של מכשירי גידור
שינויים ברווח (הפסד)			בספרים	
2%	1%	-0.5%	נכון ליום	
אלפי ש"ח			31.12.2024	
אלפי ש"ח			אלפי ש"ח	
239,549	119,065	(48,025)	15,799	
השפעה על רווח לפני מס			שווי	שווי הוגן של מכשירי גידור
שינויים ברווח (הפסד)			בספרים	
2%	1%	-0.5%	נכון ליום	
אלפי ש"ח			31.12.2023	
אלפי ש"ח			אלפי ש"ח	
186,811	93,449	(21,682)	89,405	

רגישות לשינויים בריבית האירו

השפעה על רווח לפני מס			שווי	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדיים
שינויים ברווח (הפסד)			בספרים	
2%	1%	-0.5%	נכון ליום	
אלפי ש"ח			31.12.2024	
אלפי ש"ח			אלפי ש"ח	
(16,556)	(8,278)	4,139	(827,816)	
השפעה על רווח לפני מס			שווי	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדיים
שינויים ברווח (הפסד)			בספרים	
2%	1%	-0.5%	נכון ליום	
אלפי ש"ח			31.12.202	
אלפי ש"ח			אלפי ש"ח	
(22,749)	(11,374)	5,687	(1,137,442)	

באור 29: - מידע נוסף בדבר מכשירים פיננסיים (המשך)

רגישות לשינויים בריבית שקלית

השפעה על רווח לפני מס				שווי
שינויים ברווח (הפסד)				בספרים
-0.5%	1%	2%		נכון ליום
אלפי ש"ח				31.12.2024
				אלפי ש"ח

11,287	(22,574)	(45,148)	(2,257,406)	
--------	----------	----------	-------------	--

התחייבויות לתאגידים
בנקאיים ומוסדיים

השפעה על רווח לפני מס				שווי
שינויים ברווח (הפסד)				בספרים
-0.5%	1%	2%		נכון ליום
אלפי ש"ח				31.12.2023
				אלפי ש"ח

8,194	(16,387)	(32,774)	(1,638,705)	
-------	----------	----------	-------------	--

התחייבויות לתאגידים
בנקאיים ומוסדייםרגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

השפעה על רווח לפני מס				שווי
שינויים ברווח (הפסד)				בספרים
-2%	-1%	1%	2%	נכון ליום
אלפי ש"ח				31.12.2024
				אלפי ש"ח

438	219	(219)	(438)	(21,886)	זכאים ויתרות זכות אגרות חוב התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדיים
80,893	40,447	(40,447)	(80,893)	(4,044,654)	
11,339	5,669	(5,669)	(11,339)	(566,936)	
92,670	46,335	(46,335)	(92,670)	(4,633,476)	

השפעה על רווח לפני מס				שווי
שינויים ברווח (הפסד)				בספרים
-2%	-1%	1%	2%	נכון ליום
אלפי ש"ח				31.12.2023
				אלפי ש"ח

233	116	(116)	(233)	(11,643)	זכאים ויתרות זכות אגרות חוב התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדיים
64,615	32,307	(32,307)	(64,615)	(3,230,735)	
3,411	1,706	(1,706)	(3,411)	(170,557)	
68,259	34,129	(34,129)	(68,259)	(3,412,935)	

באור 29:-- מידע נוסף בדבר מכשירים פיננסיים (המשך)

רגישות לשינויים בשער האירו

השפעה על רווח לפני מס			שווי	עסקאות החלפת מטבע
שינויים ברווח (הפסד)			בספרים	
2%	1%	-0.5%	נכון ליום	
	אלפי ש"ח		31.12.2024	
(26,887)	(13,444)	6,722	אלפי ש"ח	
			35,541	

השפעה על רווח לפני מס			שווי	עסקאות החלפת מטבע
שינויים ברווח (הפסד)			בספרים	
2%	1%	-0.5%	נכון ליום	
	אלפי ש"ח		31.12.2023	
(26,930)	(13,465)	6,733	אלפי ש"ח	
			(25,885)	

באור 30:-- מידע על מגזרים

א. כללי

מגזרים תפעוליים מזהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. תוצאות המגזר נמדדים על בסיס רווח תפעולי, מאחר שההנהלה סבורה כי מדד זה הינו הרלוונטי ביותר להערכת תוצאות של מגזרים בהתייחס לחברות אחרות הפועלות באותם ענפים. לחברה יש 2 מגזרי פעילות גיאוגרפיים: ישראל ואירופה (באירופה יש מספר תתי מגזרי פעילות: צכיה, סרביה, פולין, רומניה ואחרים).

לצורך בקרת ביצועי המגזרים והקצאת המשאבים ביניהם, מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי עוקב אחר נכסי הנדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה מלאי בניינים למכירה ומקרקעין ובהתאם לתיקון ל IFRS 8, יינתן גילוי בגין נכסים אלו בלבד. נכסים מוחזקים למימוש לא מופיעים בסך הנכסים ויתרתם אינה נסקרת עוד ע"י מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה.

באור 30:- מידע על מגזרים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023								
סה"כ	ישראל	סה"כ אירופה	אחרות	פולין	רומניה	סרביה	צ'כיה	
אלפי ש"ח								
1,392,801	419,669	973,132	50,680	74,570	541,975	172,946	132,961	הכנסות המגזר
759,746	112,103	647,643	16,218	46,319	381,254	121,826	82,026	רווח גולמי מגזרי
784,567	230,251	554,316	22,609	23,344	275,489	140,052	92,822	תוצאות המגזר
33,161								חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(72,254)								הוצאות שלא הוקצו למגזרים
745,474								רווח תפעולי
(623,169)								הוצאות מימון
144,257								הכנסות מימון
266,562								רווח לפני מסים על ההכנסה
(53,272)								מסים על הכנסה
213,290								רווח נקי לשנה
798,273	119,474	678,799	6,850	49,954	406,480	127,520	87,995	מידע נוסף:
47,480	-	47,480	39,840	96	-	-	7,544	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
256,288	256,288	-	-	-	-	-	-	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
58,080	131,511	(73,431)	7,856	(17,418)	(98,719)	20,907	13,943	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(28,015)	-	(28,015)	-	-	(28,015)	-	-	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
								ירידת ערך מלאי
ליום 31 בדצמבר 2023								
15,715,322	3,969,625	11,745,697	128,848	1,255,234	5,812,082	2,360,603	2,188,930	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
659,705	122,486	537,219	143,549	38,800	226,423	-	128,447	מלאי דירות ומקרקעין
16,375,027	4,092,111	12,282,916	272,397	1,294,034	6,038,505	2,360,603	2,317,377	סך הכל

באור 31:- תמצית נתונים של חברת הפרויקט המחזיקה בפרוייקט אירפורט סיטי בלגרד

כללי

במהלך חודש מרץ 2021 החברה פרסמה דוח הצעת מדף לציבור על פיו הוצעו לציבור, בהצעה אחידה, אגרות חוב מסדרה חדשה (סדרה יב') אשר מובטחת בשעבודים שונים בקשר עם פרוייקט אירפורט סיטי בבלגרד, סרביה (להלן - "אירפורט סיטי"). פרוייקט אירפורט סיטי כולל בנייני משרדים בשטח כולל להשכרה של כ- 143 אלפי מ"ר (כולל בניין שהושלם בשנת 2023) המוחזקים תחת חברת בת בסרביה (AIRPORT CITY D.O.O - להלן - "חברת הפרוייקט") 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 פרוייקט אירפורט סיטי. לפרטים נוספים בנוגע לגיוס אג"ח (סדרה יב'), תנאיה העיקריים (בטוחות, התניות פיננסיות וכיו"ב) והרחבת אג"ח סדרה יב' ראו באורים 17 ה' ו- ו' ג' (3) לעיל.

להלן תמצית נתונים הכספיים של חברת הפרוייקט המחזיקה בנכסי פרוייקט אירפורט סיטי בבלגרד, כפי שנכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה בתקופות להלן:

א. מידע פיננסי על המצב הכספי של חברת הפרוייקט אירפורט סיטי

ליום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי אירו			
266,814	302,077	307,594	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
27,516	-	-	נדל"ן להשקעה
1,828	1,693	1,403	נדל"ן להשקעה בהקמה
1,357	238	90	רכוש קבוע, נטו
			השקעות וחייבים לזמן ארוך
297,515	304,008	309,087	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
3,330	4,119	2,579	<u>נכסים שוטפים</u>
3,794	3,866	4,255	חייבים ויתרות חובה
			מזומנים ושווי מזומנים
7,124	7,985	6,834	סה"כ נכסים שוטפים
304,639	311,993	315,921	סה"כ נכסים
146,883	160,534	179,404	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
118,808	112,878	99,008	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
22,542	22,942	23,989	הלוואות מחברות קשורות
4,286	4,114	3,968	התחייבויות מסים נדחים
			התחייבויות אחרות לזמן ארוך
145,636	139,934	126,965	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
5,310	5,370	5,370	<u>התחייבויות שוטפות</u>
6,810	6,155	4,182	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מחברות קשורות
12,120	11,525	9,552	ספקים, זכאים ויתרות זכות
304,639	311,993	315,921	סה"כ התחייבויות שוטפות
			סה"כ הון והתחייבויות

באור 31:- תמצית נתונים של חברת הפרויקט המחזיקה בפרוייקט אירפורט סיטי בלגרד (המשך)

ב. מידע פיננסי על תוצאות הפעילות של חברת הפרוייקט אירפורט סיטי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי אירו			
			<u>תוצאות הפעילות</u>
17,534	22,752	25,935	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
6,065	(1,325)	1,963	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(1,577)	(2,114)	(2,573)	הוצאות הנהלה וכלליות
320	180	398	הכנסות אחרות, נטו
<u>22,342</u>	<u>19,493</u>	<u>25,723</u>	רווח תפעולי
(3,013)	(3,531)	(3,737)	הוצאות מימון, נטו
<u>19,329</u>	<u>15,962</u>	<u>21,986</u>	רווח לפני מסים על הכנסה
(2,912)	(2,311)	(3,116)	מסים על ההכנסה
<u>16,417</u>	<u>13,651</u>	<u>18,870</u>	רווח נקי לתקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי אירו			
			<u>תוצאות הפעילות</u>
14,086	19,333	20,964	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(18,702)	(9,433)	(3,032)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
5,322	(9,828)	(17,543)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון (1)
<u>706</u>	<u>72</u>	<u>389</u>	גידול במזומנים ושווי מזומנים
3,088	3,794	3,866	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
<u>3,794</u>	<u>3,866</u>	<u>4,255</u>	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(1) מתוכם מזומנים ששימשו לפירעון הלוואות מהקבוצה, נטו מהחזרים בסך של כ- 17,453 וכ- 9,701 אלפי אירו בתקופות של שנים עשר חודשים שהסתיימו ב- 31 בדצמבר, 2024 ו- 2023 בהתאמה ומזומנים מקבלת הלוואות מהקבוצה בסך של כ- 5,449 אלפי אירו בתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.

- א. בהמשך לאמור בבאור 16ד' בקשר להלוואה בסך של כמיליארד ש"ח המיוחסת לפרויקט לנדמרק, ביום 5 בפברואר 2025 החברה התקשרה עם מספר תאגידיים בנקאיים בעסקאות החלפת מטבע (Cross Currency Swap להלן: "עסקאות ההחלפה") צמודות מדד בסך של 996,840 אלפי ש"ח לפיו בהתאם לעסקאות ההחלפה החברה תשלם לתאגידיים הבנקאיים את סכומי הקרן בש"ח צמודים למדד המחירים לצרכן ונושאים ריבית בשיעור של כ- 3.1% לשנה ומנגד התאגידיים 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 שנתית בשיעור של יוריובור 3 חודשיים בתוספת מרווח מקובל בשוק. מועד הפרעון הסופי של ההלוואה הינו ביום 30 בדצמבר 2030.
- 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 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%.
- ד. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד ליום 5 במרץ, 2025, בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, התחזק האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 2%. השפעת ההתחזקות הנ"ל המוערכת בגין ההשקעות וההלוואות לאפי אירופה הינה גידול בהון של החברה (בעיקר בגין קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ) בסך של כ- 173 מיליון ש"ח. כמו כן השפעת ההתחזקות הנ"ל על עסקאות החלפת המטבע של החברה מוערכת בהוצאות מימון, נטו בסך של כ- 20 מיליון ש"ח.

נספח: רשימת חברות מאוחדות, חברות בשליטה משותפת וחברות כלולות

הגדרת החברה המוחזקת ליום 31 בדצמבר 2023	שיעור הבעלות והשליטה על ידי החברה ליום 31 בדצמבר		הערה	
	2023	2024		
	%			
מאוחדת	100	100		<u>ישראל</u>
עסקה משותפת	50	50	1	אפי נכסים החזקות בע"מ מחצית היובל בע"מ אפי נכסים זכיינות ירושלים 2013 בע"מ פלמינגו בע"מ גבעת סביון בע"מ נצר נשרים בע"מ מחצבות חיפה בע"מ סיטי סנטר (מ.א.ת) ניהול בע"מ אפי מניבים בע"מ אפי אירופה (סניף ישראל) בע"מ (בפירוק) מ.ש.א אפרת השקעות בע"מ ד.ב.מ הראל השקעות (2006) בע"מ אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות אחזקה שותפות רשומה
מאוחדת	100	100		
מאוחדת	100	100		
מאוחדת	100	100		
מאוחדת	100	100		
פורקה	100	-		
מאוחדת	100	100		
מאוחדת	100	100	4	
מאוחדת	100	100	4	
מאוחדת	100	100	4	
עסקה משותפת	50	50	1,16	
עסקה משותפת	50	50	1,16	
מאוחדת	100	100	3	<u>הולנד</u> AFI Europe N.V.
פורקה	100	-	4	AFI Properties Berlin B.V.
פורקה	100	-	4	AFI Properties Development B.V.
פורקה	100	-	4	AFI Properties Logistics B.V.
פורקה	100	-	4	AFI Properties B.V.
מזוגה	100	-	2	AFI Corporate Financing B.V.
מאוחדת	100	100	4	AFI Project Developers B.V.
מאוחדת	96	96	4	AFI Mixed-Use Projects B.V.
מאוחדת	100	100	4	AFI Home B.V.
מאוחדת	100	100	6	AFI Home Poland B.V.
מאוחדת	100	100		<u>צ'כיה (4)</u>
מאוחדת	100	100		AFI Europe Czech Republic s.r.o.
מאוחדת	100	100		M.I.C.C. Prague s.r.o.
מאוחדת	100	100		AFI Vokovice s.r.o.
מאוחדת	100	100		AFI Karlin s.r.o.
מאוחדת	100	100		Tulipa City s.r.o.
מאוחדת	100	100	7	Classic 7 s.r.o.
מאוחדת	100	100		Classic Park Group s.r.o.
מאוחדת	100	100		Tulipa Trebesin s.r.o.
מאוחדת	100	100		Classic Park III s.r.o.
מאוחדת	100	100		AFI City Tower s.r.o.
מאוחדת	100	100		Petřínský Dvůr s.r.o.
מאוחדת	100	100	6	TK 4 Rent s.r.o.
מאוחדת	100	100	6	TK Management s.r.o.
מאוחדת	100	100	6	TC Management s.r.o.
מאוחדת	100	100	6	TT 4 Rent s.r.o.
מאוחדת	100	100	6	TC 4 Rent s.r.o.
מאוחדת	100	100		AFI Avenir Park s.r.o.
מאוחדת	100	100	6	Kolbenova 2 s.r.o.
מאוחדת	100	100	6	Kolbenova 2 Management s.r.o.
מאוחדת	-	100	6	TS 4 Rent s.r.o.
מאוחדת	100	100	4	<u>B.V.I</u> Intrastar International Limited
מאוחדת	100	100	8	Galway Consolidated Limited

הגדרת החברה המוחזקת ליום 31 בדצמבר	שיעור הבעלות והשליטה על ידי החברה		הערה	
	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר		
	2023	2023		
		2024		
	%			
מאוחדת	100	100	9	סרביה
מאוחדת	100	100	17	Airport City d.o.o
מאוחדת	100	100	9	AFI Property Management d.o.o.
מאוחדת	100	100	9	Airport City West Gate LLC
מאוחדת	100	100	10	Airport City East Gate LLC
מאוחדת	96	96	11	Direct Capital S d.o.o
מאוחדת	100	100	12	Orchid Group d.o.o
מאוחדת	100	100	4	West Port d.o.o
מאוחדת	96	96	4	AFI Management LLC
מאוחדת	96	96	4	AFI Zmaj West LLC
מאוחדת	96	96	4	AFI Zmaj East LLC
מאוחדת	96	96	6	Skyline Home LLC
מאוחדת	-	96	4	AFI Zmaj North LLC
				(4) רומניה
מאוחדת	98.6	98.6	13	Cotroceni Park S.A.
מאוחדת	100	100		Star Estate S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI Arad S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI Europe Management S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI BNOI S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI Tech Park S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI Magurele S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI Palace Ploiesti S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI Park 1 S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI Park 2 S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI Park Building 3 S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI Park Offices 4&5 S.R.L.
מאוחדת	100	100	6	AFI Home North S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI Palace Brasov S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI Global Park S.R.L.
מאוחדת	100	100		AFI HoldCo S.R.L.
מאוחדת	100	100	5	AFI Victoriei Plaza S.R.L.
מאוחדת	100	100	5	AFI Park Floreasca S.R.L.
מאוחדת	100	100	5	AFI Lakeview S.R.L.
מאוחדת	100	100	5	AFI Park Timisoara Buildings A&B S.R.L.
מאוחדת	100	100	5	AFI Park Timisoara Building C S.R.L.
מאוחדת	100	100	5	AFI Park Timisoara Buildings D&E S.R.L.
מאוחדת	-	100		AFI Victoriei Tower S.R.L.
				(4) קפריסין
מאוחדת	100	100		Faringer Enterprises limited
מאוחדת	100	100		Contronceni Investments Limited
מאוחדת	100	100		AFIEM Cyprus Limited (In Liquidation)
				(4) גרמניה
מאוחדת	100	100		AFI Germany GmbH
מאוחדת	100	100		AFI Germany Investment GmbH
				(4) לטביה
מאוחדת	100	100		AFI Management SIA
מאוחדת	100	100		AFI Investments SIA
מאוחדת	100	100		B.R Holdings SIA (In Liquidation)
מאוחדת	100	100	14	Anninmuizas Ipasums SIA (In Liquidation)

הגדרת החברה המוחזקת ליום 31 בדצמבר 2023	שיעור הבעלות והשליטה על ידי החברה ליום 31 בדצמבר		הערה	
	2023	2024		
	%			
מאוחדת	100	100		פולין (4)
מאוחדת	100	100	15	Novo Maar Sp. z o.o
מאוחדת	100	100		AFI Zlota 83 Sp. z o.o
מאוחדת	100	100		AFI Management Sp. z o.o
מאוחדת	100	100		AFI Project 1 Sp. z o.o
מאוחדת	100	100		AFI Project 2 Sp. z o.o
מאוחדת	100	100	15	AFI Project 3 Sp. z o.o
מאוחדת	100	100	6	AFI Project 4 Sp. z o.o
מאוחדת	100	100	6	AFI Project 5 Sp. z o.o
מאוחדת	100	100	6	AFI Project 6 Sp. z o.o
מאוחדת	100	100	15	AFI Project 7 Sp. z o.o
מאוחדת	100	100	15	AFI Project 8 Sp. z o.o
מאוחדת	100	100	6	AFI Project 9 Sp. z o.o
מאוחדת	100	100	6	AFI Project 10 Sp. z o.o
מאוחדת	100	100	15	AFI Project 11 Sp. z o.o
מאוחדת	100	100	6	AFI Project 12 Sp. Z o.o
מאוחדת	100	100	6	Carnea 2 sp. z o.o.
מאוחדת	100	100	6	AFI Lazurowa sp. z o.o.
מאוחדת	100	100		Pebworth sp. z o.o.
עסקה משותפת	70	70	19	Projekt Echo – 138 sp. z o.o.
עסקה משותפת	70	70	19	Projeckt Towarowa 22 sp. z o.o.
עסקה משותפת	-	70	19	T22 Budynek B sp. z o.o.
מאוחדת	100	100		Varnell Investments sp. z o.o.
מאוחדת	100	100		AFI Advisory sp. Z o.o.
מאוחדת	100	100	6	AFI Project 13 Sp. z o.o (formerly: AFI Kabaty sp. z o.o.)
				בולגריה (4)
מאוחדת	100	100		Malina Gardens EOOD
מאוחדת	100	100		AFI Europe Bulgaria EOOD
מאוחדת	100	100		AFI Lagera Tulip EOOD
מאוחדת	75	75		Plovdiv Logistic Center AD
מאוחדת	100	100		Business Park Varna EOOD
מאוחדת	100	100		Premium Property Management EOOD

הערות:

- (1) ישות בשליטה משותפת.
- (2) מוזגה לתוך AFI Europe N.V אפקטיבית החל מיום ה- 1 בינואר, 2024.
- (3) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי אפי נכסים החזקות בע"מ, בכפוף לאישור בית משפט לשינוי מבנה אפי אירופה תוחזק ישירות ע"י החברה.
- (4) מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- (5) מוחזקות בשיעור של 99.9% על ידי S.C. AFI HoldCo S.R.L. ו- 0.1% על ידי אפי אירופה.
- (6) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי AFI Home B.V.
- (7) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי Faringer enterprises Ltd.
- (8) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי Intrastar International Ltd.
- (9) מוחזקת בשיעור של 85% על ידי Intrastar ובשיעור של 15% על ידי Galway.
- (10) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי AFI Project Developers B.V.
- (11) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי AFI Mixed use Projects B.V.
- (12) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי Intrastar International Ltd.
- (13) מוחזקת בשיעור של כ- 98% על ידי Controncenti Investments Ltd. (המוחזקת ב-100% על ידי AFI Europe).
- (14) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי B.R Holdings SIA.
- (15) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי AFI Home Poland B.V.
- (16) שותפויות רשומות המוחזקות 50% ע"י החברה ו- 50% ע"י אפריקה ישראל מגורים.
- (17) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי AFI Management LLC.
- (18) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי Airport City d.o.o.
- (19) מוחזקת בשיעור של 70% ע"י Pebworth sp. Z o o.

מידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר, 2024



אפי נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר, 2024

אפי נכסים בע"מ

מידע כספי נפרד

ליום 31 בדצמבר, 2024

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר
3	מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970
4-5	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחסים לחברה
6	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה
7	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה
8-9	נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה
10-19	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של
אפי נכסים בע"מ
יהוד

א.ג.ג.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אפי נכסים בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר, 2024 ו-2023 ולכל אחת משלוש השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר, 2024 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
10 במרץ, 2025

דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2024 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
		נכסים
		נכסים שאינם שוטפים
2,141,406	3,901,650	נדל"ן להשקעה
1,805,433	479,518	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,817,841	4,460,086	השקעות בחברות מוחזקות
5,386,291	4,521,396	הלוואות לחברות מוחזקות
421,564	591,007	הלוואות, נכס חוזה וחייבים לזמן ארוך
122,486	-	מלאי מקרקעין
2,792	1,964	רכוש קבוע, נטו
<u>12,697,813</u>	<u>13,955,621</u>	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
		נכסים שוטפים
-	123,972	מלאי בניינים למכירה
2,973	3,370	לקוחות
1,050	280	נכסי מסים שוטפים
36,985	16,246	חייבים ויתרות חובה
21,714	40,487	חברות קשורות וחלויות שוטפות של הלוואות לחברות מוחזקות
31,460	-	השקעות לזמן קצר
<u>120,026</u>	<u>794,721</u>	מזומנים ושווי מזומנים
<u>214,208</u>	<u>979,076</u>	סה"כ נכסים שוטפים
<u><u>12,912,021</u></u>	<u><u>14,934,697</u></u>	סה"כ נכסים

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המיוחדים לחברה

ליום 31 בדצמבר		
2023	2024	
אלפי ש"ח		
		<u>התחייבויות והון</u>
		<u>הון</u>
65,942	65,942	הון מניות
3,091,234	3,091,234	פרמיה על מניות
(645,062)	(1,082,989)	קרנות הון
-	37,300	תקבולים על חשבון אופציות
4,078,785	4,742,088	עודפים
<u>6,590,899</u>	<u>6,853,575</u>	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה
		<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
3,542,882	4,440,011	אגרות חוב
936,170	1,869,439	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדיים
10,884	4,348	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,839	2,067	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
256,780	247,287	התחייבויות מסים נדחים
<u>4,748,555</u>	<u>6,563,152</u>	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
		<u>התחייבויות שוטפות</u>
873,945	767,584	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדיים
590,214	619,347	וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
2,179	2,256	חלויות שוטפות של אגרות חוב
106,229	128,783	חברות קשורות
		ספקים, זכאים ויתרות זכות
<u>1,572,567</u>	<u>1,517,970</u>	סה"כ התחייבויות שוטפות
<u>12,912,021</u>	<u>14,934,697</u>	סה"כ התחייבויות והון

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

10 במרץ, 2025			
ענת דפנה	אבי ברזילי	איתן בר זאב	תאריך אישור הדוחות הכספיים
סמנכ"לית כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
108,865	119,474	185,905	הכנסות מהשכרת נכסים
30,341	33,663	45,648	הכנסות מאחזקת וניהול נכסים
(39,089)	(42,123)	(50,737)	הוצאות מהפעלת ואחזקת נכסים
100,117	111,014	180,816	רווח גולמי מהשכרת והפעלת נכסים
127,266	168,288	98,171	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(127,108)	(168,080)	(98,050)	הוצאות בגין עבודות בהקמה של פרויקטי BOT
158	208	121	רווח גולמי מעבודות הקמה
100,275	111,222	180,937	רווח גולמי
139,492	30,362	166,697	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
201,825	101,511	(6,701)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(733)	(657)	(1,879)	הוצאות מכירה ושיווק
(41,177)	(17,507)	(21,669)	הוצאות הנהלה וכלליות
86,552	8,655	-	הכנסות אחרות
(795)	(4,194)	-	הוצאות אחרות
485,439	229,392	317,385	רווח מפעולות רגילות
(359,894)	(385,743)	(408,495)	הוצאות מימון
211,293	338,116	330,574	הכנסות מימון
(148,601)	(47,627)	(77,921)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
336,838	181,765	239,464	רווח לאחר הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
313,408	37,546	472,134	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
650,246	219,311	711,598	רווח לפני מסים על הכנסה
(64,758)	(7,908)	(48,295)	מסים על הכנסה
585,488	211,403	663,303	רווח נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
585,488	211,403	663,303	רווח נקי לשנה המיוחס לבעלים של החברה
			<u>רווח (הפסד) כולל אחר</u>
108,238	(54,378)	(47,487)	רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס
2,661	-	-	מימוש קרן מהפרשי תרגום מחברות מוחזקות שפורקו או נמכרו
389,619	518,148	(397,412)	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
500,518	463,770	(444,899)	רווח כולל אחר לשנה
1,086,006	675,173	218,404	סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
585,488	211,403	663,303	<u>תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת</u>
			רווח נקי לשנה
			התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
(313,408)	(37,546)	(472,134)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
(86,308)	-	-	רווח ממימוש נכסים
64,758	7,908	48,295	הוצאות מסים על הכנסה
1,387	1,295	1,079	פחת והפחתות
34,316	1,083	6,972	עלות תשלום מבוסס מניות
148,601	47,627	77,921	הוצאות מימון, נטו
(2,167)	(5,024)	(4,074)	מסים ששולמו, נטו
(139,492)	(30,362)	(166,697)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(201,825)	(101,511)	6,701	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(494,138)	(116,530)	(501,937)	שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(1,042)	(1,439)	(33,274)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
965	(1,388)	(397)	שינוי בלקוחות
(17,629)	(51,938)	(1,486)	שינוי במלאי מקרקעין
31,661	(1,772)	(5,715)	שינוי בספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות
607	458	228	שינוי בהטבות לעובדים
14,562	(56,079)	(40,644)	
105,912	38,794	120,722	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(251,085)	391,609	(608,495)	תנועה בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(297,780)	(333,489)	(210,028)	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(2,487)	-	-	מסים ששולמו המיוחסים לפעילות השקעה
(25,900)	(250)	-	מתן הלוואות לאחרים
1,647	6,585	9,810	ריבית שנתקבלה
(379)	(585)	(250)	רכישת רכוש קבוע
(128,542)	(165,158)	(96,250)	השקעה בנכס בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך
195,175	-	-	תמורה ממימוש חברות מוחזקות, נטו
-	5,000	31,210	פרעונות בפקדונות, נטו
(509,351)	(96,288)	(874,003)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
135,597	-	(56,695)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
538,112	173,371	1,062,163	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(269,027)	(99,592)	(211,663)	פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
346,059	512,306	1,415,559	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
315,978	-	-	הנפקת הון מניות (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
-	-	37,300	הנפקת כתבי אופציה למניות
(114,187)	(153,455)	(191,290)	ריבית ששולמה
(310,563)	(691,977)	(618,402)	פרעון אגרות חוב
23	-	-	קבלת אשראי לזמן קצר מחברות קשורות
<u>641,992</u>	<u>(259,347)</u>	<u>1,436,972</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
<u>(813)</u>	<u>(6,174)</u>	<u>(8,996)</u>	השפעת תנועות בשערי החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
238,553	(316,841)	683,691	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
205,301	443,041	120,026	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
<u>443,041</u>	<u>120,026</u>	<u>794,721</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

א. כללי

(1) כללי

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 99' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

לפרטים בקשר להשפעות מלחמת חרבות ברזל על הפעילות העסקית של החברה ראו באור 1 ג. לדוחות המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2024.

(2) הגדרות

החברה - אפי נכסים בע"מ.

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

(3) ליום 31 בדצמבר 2024 לחברה גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ-539 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 אשר חלקן מובטחות כנגד נכסים מניבים בישראל בסך של כ-920 מיליון ש"ח אשר מתוכן, נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, מנוצלות מסגרות בסך של כ-210 מיליון ש"ח (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. החזר הלוואות מאפי אירופה המוצגות בנכסים שאינם שוטפים באמצעות מימון מחדש של נכסים מניבים במדינות הפעילות של החברה ו/או קבלת מסגרת בגין נכסים לא משועבדים בישראל ו/או מימוש השקעות בחברות מוחזקות.

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

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

א. כללי (המשך)

(4) מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

- א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.
- ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות כפי שמוצגים בדוחות המאוחדים של החברה.
- ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.
- ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המוצגים בדוחות המאוחדים של החברה בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות.
- ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.
- ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.
- ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח או הפסד באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים.

ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה במידע הכספי הנפרד

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, ליום 31 בדצמבר 2024, התבססה החברה על הערכות שווי שבוצעו על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים לגבי מיקום וסוג הנדל"ן להשקעה המוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה, במידה שקיימות עסקאות כאלו, וכן בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים הצפויים לנבוע מהנכסים.

שיעורי ההיוון המשוקלל ששימשו את מעריכי השווי ליום 31 בדצמבר 2024 בגין נכסי החברה בישראל הינם כדלקמן:

שיעור היוון ממוצע
משוקלל (ב-%)

6.6	שטחי משרדים ומסחר
5	שטחי מגורים להשכרה
6.7 (*)	נדל"ן להשקעה בהקמה

(*) ליום 31 בדצמבר 2024 - הערכת שווי לפרויקט בהקמה לנדמרק בתל אביב בניין B.

ב. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה במידע הכספי הנפרד (המשך)

שיעורי ההיוון המשוקלל ששימשו את מערכי השווי ליום 31 בדצמבר 2023 בגין נכסי החברה בישראל הינם כדלקמן:

שיעור היוון ממוצע
משוקלל (ב-%)

6.9	שטחי משרדים ומסחר
5	שטחי מגורים להשכרה
6.4 (*)	נדל"ן להשקעה בהקמה

(*) ליום 31 בדצמבר 2023 - הערכת שווי לפרויקט בהקמה לנדמרק בתל אביב.

החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לשנת 2024 רווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה והפסד מעליית ערך נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של 166,697 אלפי ש"ח וכ- 6,701 אלפי ש"ח, בהתאמה.

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים

(1) ניתוח קבוצות נכסים התחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

31 בדצמבר 2024				
סה"כ	אירו	מטבע ישראלי		
		לא צמוד	צמוד	
אלפי ש"ח				
794,721	325,966	-	468,755	<u>נכסים שוטפים</u>
3,370	-	-	3,370	מזומנים ושווי מזומנים
16,246	-	-	16,246	לקוחות
40,487	39,987	-	500	חייבים ויתרות חובה
				חברות קשורות
4,521,396	4,381,231	78,643	61,522	<u>נכסים שאינם שוטפים</u>
				הלוואות לחברות מוחזקות
5,376,220	4,747,184	78,643	550,393	
767,584	-	24,769	742,815	<u>התחייבויות שוטפות</u>
619,347	-	526,792	92,555	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
128,783	-	7,632	121,151	חלויות שוטפות של אגרות חוב
2,256	-	-	2,256	ספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות
				חברות קשורות
1,869,439	-	148,383	1,721,056	<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
4,440,011	-	3,517,863	922,148	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
				אגרות חוב
7,827,420	-	4,225,439	3,601,981	

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים (המשך)

31 בדצמבר 2023				
סה"כ	אירו	מטבע ישראלי		
		צמוד	לא צמוד	
אלפי ש"ח				
				נכסים שוטפים
120,026	56,186	-	63,840	מזומנים ושווי מזומנים
31,460	-	-	31,460	השקעות לזמן קצר
2,973	-	-	2,973	לקוחות
36,985	-	-	36,985	חייבים ויתרות חובה
21,714	20,980	-	734	חברות קשורות
				נכסים שאינם שוטפים
5,386,291	3,807,740	70,328	1,508,223	הלוואות לחברות מוחזקות
5,599,449	3,884,906	70,328	1,644,215	
				התחייבויות שוטפות
873,945	-	26,928	847,017	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
590,214	-	508,758	81,456	חלויות שוטפות של אגרות חוב
106,229	-	6,885	99,344	ספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות
2,179	-	-	2,179	חברות קשורות
				התחייבויות שאינן שוטפות
936,170	-	143,629	792,541	התחייבויות לתאגידים בנקאיים
3,542,882	-	2,721,978	820,904	אגרות חוב
6,051,619	-	3,408,178	2,643,441	

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה מתאימה לניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

(2) ניהול סיכון ונזילותהתחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

ג. נכסים והתחייבויות פיננסיים (המשך)

סה"כ	מעל 5 שנים	1-5 שנים	עד שנה	
אלפי ש"ח				
6,152,293	1,587,548	3,780,776	783,969	<u>31 בדצמבר 2024</u>
2,406,625	-	1,580,809	825,816	מכשירים נושאי ריבית קבועה
				מכשירים נושאי ריבית משתנה
<u>8,558,918</u>	<u>1,587,548</u>	<u>5,361,585</u>	<u>1,609,785</u>	
4,723,234	997,699	3,014,330	711,205	<u>31 בדצמבר 2023</u>
1,791,115	-	865,258	925,857	מכשירים נושאי ריבית קבועה
				מכשירים נושאי ריבית משתנה
<u>6,514,349</u>	<u>997,699</u>	<u>3,879,588</u>	<u>1,637,062</u>	

נכסים פיננסיים שאינם מהווים מכשירים פיננסיים נגזרים

סה"כ	מעל 5 שנים	1-5 שנים	עד שנה	
אלפי ש"ח				
4,561,883	4,451,903	69,493	40,487	<u>31 בדצמבר 2024</u>
				הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת
				הלוואות לצדדים קשורים
3,370	-	-	3,370	<u>לקוחות וחייבים</u>
16,246	-	-	16,246	חשבונות פתוחים
				חייבים ויתרות חובה
<u>19,616</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,616</u>	
<u>4,581,499</u>	<u>4,451,903</u>	<u>69,493</u>	<u>60,103</u>	
5,408,005	5,317,591	68,699	21,715	<u>31 בדצמבר 2023</u>
				הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת
				הלוואות לצדדים קשורים
2,973	-	-	2,973	<u>לקוחות וחייבים</u>
36,985	-	-	36,985	חשבונות פתוחים
				חייבים ויתרות חובה
<u>39,958</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39,958</u>	
<u>5,447,963</u>	<u>5,317,591</u>	<u>68,699</u>	<u>61,673</u>	

ד. מסים על הכנסה

(1) להלן שיעורי המס הרלוונטים החלים על החברה:

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2022-2024 - 23%.
 חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

(2) מסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023	2024	
אלפי ש"ח			
4,553	4,158	4,844	מסים שוטפים
60,205	3,750	43,451	מסים נדחים
<u>64,758</u>	<u>7,908</u>	<u>48,295</u>	

(3) יתרות מסים נדחים

הרכב נכסי (התחייבויות) מסים נדחים מפורטים כדלהלן:

סה"כ	הפרשים אחרים	הפסדים להעברה אלפי ש"ח	מלאי מקרקעין	נדל"ן להשקעה	
(192,825)	(45,254)	138,675	(2,309)	(283,937)	<u>יתרה ליום 1 בינואר, 2022</u>
(60,205)	18,307	(7,465)	-	(71,047)	הוכר ברווח והפסד
(253,030)	(26,947)	131,210	(2,309)	(354,984)	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</u>
(3,750)	28,102	5,557	-	(37,409)	הוכר ברווח והפסד
(256,780)	1,155	136,767	(2,309)	(392,393)	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>
(43,451)	(9,176)	21,412	1,054	(56,741)	הוכר ברווח והפסד
52,944	-	52,944	-	-	הוכר ברווח הון
<u>(247,287)</u>	<u>(8,021)</u>	<u>211,123</u>	<u>(1,255)</u>	<u>(449,134)</u>	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2024</u>

(4) הפרשים זמניים אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מסים נדחים:

החברה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין השקעות בחברות מוחזקות מאחר ובכוונת החברה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן אין כוונה לחלק דיבידנדים החייבים במס בעתיד הנראה לעין.

ד. מסים על הכנסה (המשך)

(5) מידע נוסף

- א. לחברה הוצאו שומות מס סופיות וכן שומות בהסכם עד וכולל שנת המס 2018.
- ב. תכנית להקמת פרויקט דיור להשכרה בגליל ים, הרצליה וכן תוכנית להקמת פרויקט דיור להשכרה בשוהם, המוחזקות בשיעור של 50% ע"י החברה אושרו ע"י מנהלת מרכז ההשקעות כתכניות מאושרות להקמת בנין להשכרה למגורים בהתאם לפרק שביעי 1 לחוק עידוד ההשקעות הון התשי"ט – 1959 (להלן - החוק). בהתאם למילוי תנאים המפורטים בפרק השביעי לחוק, החברה תהיה זכאית לשיעור מס מופחת של 11% על ההכנסה החייבת מהשכרה של בניין מגורים להשכרה ועל מס שבח ממכירת הבניין. כמו כן שיעור הפחת יעמוד על 20%.
- ג. בחודש מאי 2006 הועברו לאפי אירופה כל זכויות חברת הבת אפי נכסים החזקות בע"מ דאז, ביחס למספר נכסי מקרקעין בצ'כיה, סרביה, בולגריה ורומניה, וכן ביחס לפרויקטים שהיו באותה עת בשלבי פיתוח שונים באותן מדינות, וזאת באמצעות העברה לאפי אירופה של כל מניות החברה בחברות-בת שלה אשר, במישרין או בעקיפין, החזיקו בזכויות באותם נכסים ו/או ביצעו את אותם פרויקטים וכנגד הקצאת מניות של אפי אירופה לחברת אפי נכסים החזקות בע"מ. לצורך כך, קיבלה חברת אפי נכסים החזקות בע"מ מרשויות המס אישור מקדמי (פרה-רולינג) ביחס להיבטי המיסוי הרלוונטיים. לצד דחיית המס החל בהתאם להוראות סעיף 104א' לפקודת מס הכנסה. לפרטים נוספים לגבי שינוי המבנה של אפי נכסים החזקות, ראו באור ה' להלן.
- ד. במהלך שנת 2020 קיבלו דירקטוריון החברה וחברת הבת אפ-שר בע"מ (להלן - "אפ-שר"), חברה בת בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, החלטה לפיה החברה תקלוט בדרך של מיזוג סטטוטורי את כל פעילותה, התחייבויותיה ונכסיה של אפ-שר, על פי הפרק הראשון לחלק השמיני של חוק החברות, ללא תמורה כלשהיא, ואפ-שר תחוסל ללא פירוק ותימחק ממרשמי רשם החברות והכל בתוקף ליום 30 בספטמבר 2020. החברה קיבלה אישור מרשות המסים למתווה המיזוג, לפיו המיזוג ייעשה ללא חבות במס, למעט מס רכישה מופחת בשיעור של 0.5% על נכסי הנדל"ן של אפ-שר, וזאת בהתאם להוראות סעיף 103 ב' ו-103 ג' לפקודת מס הכנסה בישראל. ביום 29 בדצמבר 2020, לאחר התקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם המיזוג, לרבות קבלת אישור רשויות המס, הושלם מיזוג אפ-שר עם ולתוך החברה, בתוקף החל מיום 30 בספטמבר 2020.

ה. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות

(1) הלוואות

- א. החברה העמידה הלוואות באירו לאפי אירופה שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2024 הינה סך של 3,988 מיליון ש"ח (כ- 1,051 מיליון אירו). ההלוואות הינן באירו ונושאות ריבית בשיעור שנתי של יוריבור 3 חודשים ובתוספת מרווח של 2%. בגין הלוואות אלו רשמה החברה בשנת החשבון כ- 218 מיליון ש"ח הכנסות ריבית. במהלך שנת 2024 העמידה החברה לאפי אירופה הלוואות, נטו (מהחזרים שהתקבלו מאפי אירופה) בסך של כ- 159 מיליון אירו (כ- 655 מיליון ש"ח, נטו).
- ב. בהמשך לגיוס אגרות החוב (סדרה יב') שביצעה החברה ביום 7 במרץ 2021, החברה התקשרה במהלך חודש מרץ 2021 בהסכם מסגרת עם חברת בת בבעלות מלאה של אפי אירופה למתן הלוואות בסך של עד 145 מיליון אירו (כ- 567 מיליון ש"ח) שישמשו בין היתר למימון מחדש של החברה המחזיקה בפרויקט אירפורט סיטי בלגרד. בהתאם להסכם המסגרת ההלוואות הינן באירו ונושאות ריבית בשיעור של כ- 3%. ההלוואות ייפרעו בתשלומים רבעוניים ויתרת ההלוואות בגין המסגרת תשולם באופן סופי לא יאוחר מיום 15 בספטמבר 2027. במהלך חודש אפריל 2021, העמידה החברה לחברת הבת הלוואה בסך של כ- 97.25 מיליון אירו (כ- 383 מיליון ש"ח) ובמהלך השנים 2021-2022 העמידה החברה לחברת הבת הלוואות נוספות מתוך המסגרת בסך של כ- 33.5 מיליון אירו (כ- 124 מיליון ש"ח). נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת ההלוואה הינה בסך של כ- 112 מיליון אירו (כ- 426 מיליון ש"ח).

ה. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

ג. החברה העמידה הלוואה כנגד שטרי הון לחברת הבת נצר נשרים בע"מ בסך כולל של כ- 45.3 מיליון ש"ח. שטרי ההון הינם שקליים, ללא מועד פרעון קבוע מראש, אך לא לפני חמש שנים ממועד הנפקתם. בגין שטרי הון אלו רשמה החברה בשנת החשבון הכנסות ריבית רעיונית בסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח. בנוסף, החברה העמידה הלוואה לחברת הבת נצר נשרים הנושאת ריבית בשיעור של כ- 5.18%. יתרת ההלוואה נכון לתאריך הדוח הינה כ- 2.1 מיליון ש"ח.

ד. החברה העמידה מספר הלוואות לחברת הבת אפי נכסים זכיינות ירושלים 2013 בע"מ שמחזיקה בהסכם הזיכיון להקמת והפעלת משרד המשפטים בירושלים. ההלוואות נושאות ריבית בשיעור של 5% וצמודות למדד המחירים לצרכן. ההלוואות יפרעו מעודפי חברת הבת בהתאם להתקיימות התנאים בהסכם המימון של חברת הפרויקט עם גוף מוסדי. נכון ליום 31 בדצמבר 2024, יתרת ההלוואות הינן בסך של כ- 79 מיליון ש"ח.

ה. החברה קיבלה הלוואות מחברות מוחזקות בישראל נושאות ריבית משתנה (ליום 31 בדצמבר 2024: 5.18% לשנה, ליום 31 בדצמבר 2023: 2.9% לשנה). יתרות ההלוואות נכון לתאריך הדוח הינה כ- 2 מיליון ש"ח.

(2) ערבויות

זכויות בשותפות רשומה - אפריקה ישראל דיור להשכרה אשר בבעלותה פרויקט דיור להשכרה הכולל 271 יחידות דיור בשוהם. זכויותיה במקרקעין שועבדו בשעבוד ללא הגבלה בסכום, להבטחת התחייבות כלפי תאגיד פיננסי בגין הלוואה שהתקבלה במהלך שנת 2021. החברה ערבה כלפי התאגיד הפיננסי בערבות מוגבלת בסך של 50% מסכום החוב שהשותפות הרשומה תהיה חייבת לתאגיד הפיננסי בגין הפרוייקט. סך החוב של השותפות ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ- 363 מיליון ש"ח. חלקה של החברה בשותפות הינו 50%.

החברה ערבה לטובת תאגיד פיננסי שהעמיד הלוואה לטובת חברת אפי נכסים זכיינות ירושלים 2013 בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של החברה, בקשר עם פרויקט משרד המשפטים בירושלים, להבטחת כלל התחייבויותיה כלפי הגורם הפיננסי וזאת עד לקבלת תעודת השלמה מלאה ולא מותנית בגין הפרוייקט. לתאריך הדוח התקבלה תעודת השלמה זמנית בגין הפרוייקט. סך החוב של חברת הבת ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ- 188 מיליון ש"ח.

(3) דיבידנדים

בשנת 2024 ו 2023 החברה לא קיבלה דיבידנדים מחברות מוחזקות.

(4) שינוי מבנה

במהלך שנת 2024, אישר דירקטוריון אפי נכסים החזקות בע"מ (להלן - אפי נכסים החזקות) את חלוקת מלוא הון המניות של AFI EUROPE NV (להלן - אפי אירופה) המוחזקות על ידה (100% מהון המניות של אפי אירופה) לבעלי המניות של אפי נכסים החזקות (כלומר לידי החברה) כדיבידנד בעין. חלוקת הדיבידנד בעין תבוצע לאחר שאפי נכסים החזקות קיבלה אישור מקדמי מאת רשויות המס (אשר התקבל ביום 3 ביולי 2024) שהעברת המניות של אפי אירופה תבוצע בהתאם להוראות סעיף 104ג' לפקודה, כך שלאחר השלמת חלוקת הדיבידנד בעין של מניות אפי אירופה, החברה תחזיק במישרין במלוא הון המניות של אפי אירופה (להלן: "שינוי המבנה"). שינוי המבנה היה כפוף לקבלת אישור בית המשפט המחוזי לביצוע הפחתת הון של אפי נכסים החזקות לצורך חלוקת הדיבידנד בעין. אישור בית המשפט התקבל בחודש ינואר 2025 והמהלך צפוי להיות מושלם במהלך התקופה הקרובה.

כמו כן, שטרי ההון שאפי נכסים החזקות הנפיקה לחברה בשנים 2008 ו- 2014, בסך של כ- 1,340 מיליון ש"ח, וכן יתרת ההתחייבות של אפי נכסים החזקות לחברה הומרו להון חברת אפי נכסים החזקות.

1. אירועים עיקריים בתקופת הדוח

- (1) ביום 9 באפריל 2024 קיבלו החברה ומליסרון בע"מ, המחזיקות יחד בפרויקט Landmark TLV (להלן - הפרויקט), אישור אכלוס (טופס 4) בגין שלב א' בפרויקט הכולל את בניין A וחניון הפרויקט. בהתאם בדוחות רבעון שני 2024 שלב א' של הפרויקט סווג מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה.
- ביום 31 בדצמבר 2024 החברה והבנק התקשרו בתוספת נוספת להסכם האשראי בקשר להקמת הפרויקט לפיה סכום מסגרת האשראי של שלב א' בפרויקט בסך של 870 מיליון ש"ח יגדל ל- 1 מיליארד ש"ח. בנוסף, התקשרו בהסכם מסגרת אשראי חדש בקשר עם ליווי ההקמה של בניין B בפרויקט, בסך של 370 מיליון ש"ח.
- לפרטים נוספים ראו ביאורים ה' ו- ו' 16' בדוחות הכספיים המאוחדים.
- (2) ביום 24 בינואר 2024, במסגרת של הצעה לציבור ביצעה החברה הרחבה של אגרות חוב שקליות (סדרה יב') ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 202.4 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 220 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב'). הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 1.3 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין ההרחבה הינו כ- 5.5% לשנה.
- במקביל להרחבת אגרות חוב (סדרה יב') החברה התקשרה במהלך ינואר 2024 עם מספר תאגידים בנקאיים בעסקאות החלפת מטבע (Cross Currency Swap להלן: "עסקאות ההחלפה") בסך של 220,000 אלפי ש"ח בתמורה לסך של כ- 55,192 אלפי אירו (להלן: "סכום הקרן באירור") לפי שער חליפין ממוצע של כ- 3.99 ש"ח ל- 1 אירו. בהתאם לעסקאות ההחלפה החברה תשלם לתאגידים הבנקאיים את סכומי הקרן באירו הנושאים ריבית בשיעור של כ- 2.2% לשנה ומנגד התאגידים הבנקאיים ישלמו לחברה את סכומי הקרן בש"ח הנושאים ריבית בשיעור של 2.3% לשנה בהתאם ללוח סילוקין הזהה ליתרת לוח הסילוקין של אגרות חוב (סדרה יב').
- (3) ביום 27 במאי 2024, ביצעה החברה הרחבה לאגרות חוב (סדרות יג' ו- יד') ובמסגרת זו גייסה החברה כ- 155.9 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת כ- 153 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') (צמודה) וכ- 244 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת כ- 246.4 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') (צמודה). הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 3.1 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית להרחבות אגרות חוב סדרות יג' ו- יד' הינה כ- 3.5% ו- 3.7% לשנה, בהתאמה.
- (4) ביום 4 בדצמבר 2023 החברה התקשרה בהסכם מימון עם מספר תאגידים פיננסים בישראל לפיו יועמדו לחברה מסגרות אשראי בסכום כולל של כ- 545 מיליון ש"ח בקשר לפרויקט הקריה המחוזית בירושלים בהם התקשרה החברה (להלן: "הפרויקט"). במהלך חודש פברואר 2024, לאור התקיימותם של התנאים המוקדמים למשיכה שנקבעו בין הצדדים, החברה ביצעה משיכה ראשונה מתוך מסגרות האשראי. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 יתרת ההלוואות שנמשכו עומדות על סך של כ- 359 מיליון ש"ח כולל ריבית שנצברה. ההלוואות נמשכו על בסיס ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח, אשר יומרו בהמשך בהתאם למנגנונים שנקבעו בהסכם המימון, להלוואה עם לוח סילוקין מוסכם עם מועד פירעון סופי אשר יחול לפני תום תקופת התפעול של הפרויקט. לפרטים נוספים ראו ביאור ו'16 בדוחות הכספיים המאוחדים.
- (5) ביום 7 ביולי 2024 פרסמה החברה הצעת מדף לפיו הנפיקה החברה סדרת ניירות ערך מסחריים חדשה בהיקף של כ- 163.6 מיליון ש"ח ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה 4) בתמורה לסך של כ- 163.6 מיליון ש"ח. הקרן והריבית בגין ניירות הערך המסחריים (סדרה 4) יפרעו יחדיו וישולמו בתשלום יחיד ביום 7 ביולי 2025. ניירות הערך המסחריים שקליים, לא צמודים והקרן תישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתקופת הריבית בתוספת מרווח של 0.45%.
- (6) ביום 21 ביולי 2024 החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בהסכם מימון מחדש בסך של 204 מיליון ש"ח כנגד שעבוד חלק החברה בפרויקט משרדים בהוד השרון. ההלוואה צמודה ונושאת ריבית קבועה בשיעור של 3.85%. ההלוואה תיפרע בתשלומים רבעוניים של 0.5% מקרן ההלוואה ויתרת ההלוואה

תשולם בתום שנתיים ממועד קבלת ההלוואה.

1. אירועים עיקריים בתקופת הדוח (המשך)

(7) ביום 8 בספטמבר, 2024 נערך מכרז ציבורי, במסגרתו גייסה החברה 350 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת כ- 350 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז) צמודות למדד המחירים לצרכן ועומדות לפירעון ב- 5 תשלומים שנתיים לא שווים שסכומי הקרן שלהן ישולמו לפי החלוקה כדלקמן: א. שני תשלומים בסך של 12.5% מיתרת הקרן, כל אחד, ישולמו ביום 30 בספטמבר 2030, וביום 30 בספטמבר 2031. ו- ב. שלושה תשלומים בסך של 25% מיתרת הקרן ישולמו ביום 30 בספטמבר 2032, ביום 30 בספטמבר 2033 וביום 30 בספטמבר 2034. אגרות חוב (סדרה טז) נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.02% לשנה. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 3.9 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית הינו כ- 4.2%.

ביום 25 בנובמבר 2024, ביצעה החברה הרחבה לאגרות חוב (סדרה טז) יחד עם הנפקת כתבי אופציה למניות החברה ובמסגרתה גייסה החברה כ- 514.5 מיליון ש"ח ברוטו כנגד הנפקת 456.7 מיליון ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה טז) וכן 3,379,432 כתבי אופציה (סדרה 3). הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 5 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה כ- 3.8%.

כל כתב אופציה (סדרה 3) ניתן למימוש בתמורה לסך של 170 ש"ח למניה רגילה של החברה וזאת עד ליום 20 בנובמבר 2025. כל כתב אופציה (סדרה 3) שלא ימומש עד ליום 20 בנובמבר 2025 יפקע ויהא בטל ולא יקנה למחזיק בו כל זכות תביעה שהיא. ליום 31 בדצמבר 2024 כמות כתבי האופציות (סדרה 3) שהופקה וטרם פקעה הינה 3,379,432 כתבי אופציה.

לפרטים נוספים בקשר לאגרות החוב (סדרה טז) ותנאיה העיקריים (התניות פיננסיות), ראו באורים 17 ט' ו- י' בדוחות הכספיים המאוחדים.

(8) במהלך חודש נובמבר 2024 חתמה החברה עם תאגיד פיננסי בישראל על הארכת תוקפה של מסגרת אשראי של עד 100 מיליון ש"ח עד לחודש נובמבר 2025. המסגרת שקלית, לא צמודה. כנגד מסגרת האשראי אין נכסים משועבדים.

2. אירועים עיקריים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

(1) ביום 5 בפברואר 2025, החברה התקשרה עם מספר תאגידים בנקאיים, בקשר להלוואה בסך של כמיליארד ש"ח המיוחסת לפרויקט לנדמרק, 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. ראו ביאור ו' (1) לעיל.

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 ומיידיים) התש"ל – 1970 לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב
10 במרץ, 2025

פרק ד'
פרטים נוספים
על החברה



פרק ד פרטים נוספים על החברה

10 במרץ, 2025

תקנה 8ב': הערכות שווי מהותיות

ראו **נספח א'** לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2024, המצורף לדוח תקופתי זה לעיל.

תקנה 9ד': דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

לפרטים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, ראו הדוח המיידני שפרסמה החברה ביום 10.3.2024 בסמוך לפרסום דוח תקופתי זה. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים

מצורף בזה דוח על הרווח הכולל המאוחד של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2024, במתכונת של דוחות ביניים (ראו **נספח א'** לפרק זה).

תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות ערך

א. בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 24.1.2024 על פי תשקיף המדף של החברה (להלן: "תשקיף המדף"), הנפיקה החברה לציבור במהלך חודש ינואר 2024 בסך הכל 220,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') נוספות של החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יב') הקיימת, בתמורה לסך כולל (ברוטו) של כ- 202.5 מיליון ש"ח. תמורת ההנפקה שימשה את החברה לצורך החלפת חוב פיננסי קיים, וכן למימון תשלומים שונים במסגרת הפרויקטים השונים של החברה.

ב. בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 23.5.2024 על פי תשקיף המדף, הנפיקה החברה לציבור במהלך חודש מאי 2024 בסך הכל 246,441,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') נוספות של החברה וכן 153,035,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') נוספות של החברה בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב (סדרות יד' ו- יג') הקיימות, בתמורה לסך כולל (ברוטו) של כ- 400 מיליון ש"ח. תמורת ההנפקה שימשה את החברה לצורך החלפת חוב פיננסי קיים, והיתרה למימון תשלומים שונים במסגרת הפרויקטים השונים של החברה.

ג. בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 7.7.2024 על פי תשקיף המדף, הנפיקה החברה לציבור במהלך חודש יולי 2024, סך הכל 163,656,000 ש"ח ע.ג. יחידות ניירות ערך מסחריים (סדרה 4) (סדרה חדשה), בתמורה לכ- 163,650,000 ש"ח (ברוטו). כאמור בדוח הצעת המדף, עיקר תמורת

ההנפקה שימשה את החברה לצורך החלפת חוב פיננסי קיים, וכן למימון תשלומים שונים במסגרת הפרויקטים השונים של החברה (לרבות במסגרת תאגידי מוחזקים על ידי החברה).

ד. בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 4.9.2024 על פי תשקיף המדף, הנפיקה החברה לציבור במהלך חודש ספטמבר 2024, סך הכל 350,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') (סדרה חדשה), בתמורה לכ- 350 מיליון ש"ח (ברוטו). כאמור בדוח הצעת המדף, עיקר תמורת ההנפקה שימשה את החברה לצורך החלפת חוב פיננסי קיים, וכן למימון תשלומים שונים במסגרת הפרויקטים השונים של החברה.

ה. בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 21.11.2024 על פי תשקיף המדף, הנפיקה החברה לציבור במהלך חודש נובמבר 2024 בסך הכל 456,680,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה טז') נוספות של החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה טז') של החברה, וכן 3,379,432 כתבי אופציה (סדרה 3) של החברה, ניתנים למימוש לעד 3,379,432 מניות רגילות של החברה כנגד תשלום מחיר מימוש של 170 ש"ח לכל כתב אופציה, בתמורה לסך כולל (ברוטו) של כ- 514 מיליון ש"ח (וזאת מבלי לקחת בחשבון תמורה עתידית שעשויה להתקבל בחברה במקרה של מימוש כתבי האופציה כאמור). תמורת ההנפקה שימשה את החברה לצורך החלפת חוב פיננסי קיים, והיתרה למימון תשלומים שונים במסגרת הפרויקטים השונים של החברה.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות

לפרטים בדבר רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות, וכן בדבר יתרת הלוואות החברה לחברות בת וחברות קשורות ופירוט השקעות אחרות ראו **נספח ב'** לפרק זה.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות

לא חלו שינויים בהשקעות בחברות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח.

תקנה 13: הכנסות של חברות בת וחברות קשורות והכנסות החברה מהן

ראו **נספח ג'** לפרק זה.

תקנה 20: מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר / הפסקת מסחר מועדים וסיבות

א. בחודש ינואר 2024 נרשמו למסחר בבורסה 220,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יב') נוספות של החברה במסגרת הנפקה לציבור, כאמור בתקנה 10ג' (א) לעיל.

ב. בחודש מאי 2024 נרשמו למסחר בבורסה 246,441,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') נוספות של החברה וכן 153,035,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') נוספות של החברה, במסגרת הנפקה לציבור, כאמור בתקנה 10ג' (ב) לעיל.

ג. בחודש יולי 2024 נרשמו למסחר בבורסה 163,656,000 ש"ח ע.ג. יחידות ניירות ערך מסחריים (סדרה 4), במסגרת הנפקה לציבור, כאמור בתקנה 10ג' (ג) לעיל.

- ד. בחודש ספטמבר 2024 נרשמו למסחר בבורסה 350,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה טז') של החברה, במסגרת הנפקה לציבור, כאמור בתקנה 10ג'(ד) לעיל.
- ה. בחודש נובמבר 2024 נרשמו למסחר בבורסה 456,680,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה טז') נוספות של החברה, וכן 3,379,432 כתבי אופציה (סדרה 3) של החברה, כאמור בתקנה 10ג'(ה) לעיל.
- ו. בשנת 2024 לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה, למעט הפסקות מסחר קצובות בשל פרסום דוחות כספיים של החברה, כמקובל בבורסה.

תקנה 21: תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

א. להלן פירוט התגמולים⁽¹⁾ שניתנו על ידי החברה או על ידי אחר לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, בשנת 2024 (בש"ח):

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה (לרבות בדילול (מלא))	שכר	מענק-נתקבל בשנת 2024 עובר מענק בגין שנת 2024 שטרם שולם ⁽²⁾	דמי ניהול/דמי יעוץ	עלות תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול/דמי יעוץ אחר ⁽³⁾	סה"כ כולל
אבי ברזילי	מנכ"ל החברה ומנכ"ל אפי אירופה	100%	0%	2,424,131	-	-	2,091,319 ⁽⁵⁾	-	5,380,975
דורון קליין	מנכ"ל אפי אירופה, מנהל פעילות רומניה	100%	0%	1,994,822	617,363	-	1,394,212 ⁽⁶⁾	22,200	4,854,797
אדיר אל על	מנהל פעילות סרביה	100%	0%	1,585,030	858,064	-	522,830 ⁽⁷⁾	177,256 ⁽⁸⁾	3,172,155
ענת (אנה) דפנה	סמנכ"ל כספים	100%	0%	1,305,045	-	-	522,830 ⁽⁵⁾	-	2,261,956
טל סגל	סמנכ"ל הנדסה	100%	0%	1,296,224	-	-	522,830 ⁽⁵⁾	-	2,244,086

(1) "תגמול" - לרבות התחייבות למתן תגמול, בין במישרין ובין בעקיפין, ולרבות סכום כסף וכל דבר שהוא שווה כסף, שכר, מענק, דמי ניהול, דמי יעוץ, דמי שכירות, עמלה, ריבית, תשלום מבוסס מניות, תגמול פרישה שאינו תשלום פנסיוני, טובת הנאה וכל הטבה אחרת, והכל למעט דיבידנד. סכומי התגמול בטבלה מובאים במונחי עלות לחברה.

(2) סכומי המענקים המפורטים ביחס לה"ה ברזילי, דפנה וסגל מתייחסים לסכומי המענקים שאושרו להם על ידי דירקטוריון החברה ועל ידי ועדת התגמול של החברה על פי תוכנית המענקים לשנת 2024 (להלן: "תוכנית 2024").

(3) לרוב, כולל מרכיב של התגמול, בעיקר אצל עובדי אפי אירופה (לרבות חברות בנות שלה), עלויות דיור, רכב, וביטוח בריאות (בהתאם לזכאותו של כל עובד) וכן הוצאות בגין פרישה של נושאי משרה, והכל כמפורט לגבי כל עובד להלן, ובמקרים מסוימים כולל מענק פרישה.

(4) מענק במסגרת תוכנית 2024. סכום המענק נקבע בגין עמידתו של מר ברזילי במספר יעדים מדידים שנקבעו בהתייחס למדדי FFO ו-NOI, שבהם עמד בשיעור ממוצע של כ-110.5%. בהתאם לתוכנית 2024 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת בכובעה כועדת התגמול) למר ברזילי מענק השווה ל-6 משכורות חודשיות.

(5) סכום התשלום מבוסס מניות הינו בגין כתבי האופציה שהוקצו לטובת נושאי משרה על ידי ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן: "ביג"), ניתנים למימוש למניות ביג במסגרת תוכנית אופציות למניות ביג מחודש ינואר 2024 (להלן: "תוכנית אופציות ביג"). לפרטים נוספים ראו סעיף 4.2.3(ד) (3) לפרק תיאור עסקי החברה, הנכלל בדוח תקופתי זה.

(6) סכום התשלום מבוסס מניות כולל סך של 697,106 ש"ח בגין 20,000 כתבי האופציה שהוקצו לטובת מר דורון קליין על ידי ביג, במסגרת תוכנית אופציות ביג. בנוסף, סכום זה כולל סך של 697,106 ש"ח בגין 20,000 יחידות תגמול כספי מבוססות ביצועי מניה (כתבי אופציה במתכונת "פנטום") בקשר עם מניית חברת ביג, המקנים זכות לקבלת מענק פנטום, שהוקצו למר דורון קליין במסגרת תוכנית פנטום לנושאי משרה בחברות בנות של החברה באירופה (להלן: "תוכנית הפנטום") וזאת בהתבסס על השווי ההוגן של כתבי האופציה נשוא תוכנית אופציות ביג במועד ההענקה. על אף האמור לעיל, יצוין כי הגם שיחידות פנטום דומות במהותן לכתבי אופציה ניתנים למימוש למניות (לאור היותן יחידות מבוססות ביצועי מניה של ביג), על פי תקני החשבונאות, קיים שוני בין הרישום החשבונאי בגין כתבי האופציה שמבוצע בהתבסס על השווי ההוגן המקורי במועד ההענקה לבין הרישום החשבונאי של יחידות פנטום שגרשם בהתבסס על השווי ההוגן בתום שנת 2024, ועל כן במסגרת דוחותיה הכספיים רשמה החברה עלות נוספת של 1,332,236 ש"ח בגין יחידות הפנטום שהוקצו לטובת מר קליין, המהווה את ההפרש בין השוויים כאמור.

(7) סכום התשלום מבוסס מניות הינו בגין 15,000 יחידות פנטום, שהוקצו למר אדיר אל על במסגרת תוכנית הפנטום. כאמור בס"ק (6) לעיל, במסגרת דוחותיה הכספיים רשמה החברה עלות נוספת של 999,177 ש"ח בגין יחידות הפנטום שהוקצו לטובת מר אל על.

(8) הנתון הינו בגין הטבות שונות להן זכאי מר אל על בעיקר הוצאות רכב, ביטוח בריאות וכיו"ב.

(9) מענק במסגרת תוכנית 2024. סכום המענק נקבע בגין עמידתו של גב' דפנה במספר יעדים מדידים שנקבעו בהתייחס למדדי FFO ו-NOI, שבהם עמדה בשיעור ממוצע של כ-106.3%. בהתאם לתוכנית 2024 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת בכובעה כועדת התגמול) לגב' דפנה

מענק השווה ל- 4.5 משכורות חודשיות וכן אישר מענק מיוחד השווה למשכורת חודשית אחת נוספת בגין תרומתה לפיתוח עסקי החברה בשנת 2024 שאינה בא לידי ביטוי ביעדי תכנית 2024. סה"כ הסתכמו המענקים האמורים לסך השווה ל- 5.5 משכורות, אשר אינו עולה על המענק המירבי בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

(10) מענק במסגרת תכנית 2024. סכום המענק נקבע בגין עמידתו של מר סגל במספר יעדים מדידים שנקבעו, שבהם עמד מר סגל בשיעור של 100%. בהתאם לתוכנית 2024 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת בכובעה כועדת התגמול) למר סגל מענק השווה ל- 4.5 משכורות חודשיות וכן אישר מענק מיוחד השווה למשכורת חודשית אחת נוספת בגין תרומתו לפיתוח עסקי החברה בשנת 2024 שאינה בא לידי ביטוי ביעדי תכנית 2024. סה"כ הסתכמו המענקים האמורים לסך השווה ל- 5.5 משכורות, אשר אינו עולה על המענק המירבי בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

להלן פרטים נוספים בקשר עם מקבלי התגמולים כאמור:

(1) אבי ברזילי - מר ברזילי מועסק בקבוצת החברה החל משנת 2001, בתפקידים שונים, לרבות סמנכ"ל הכספים, משנה למנכ"ל ומנכ"ל אפי אירופה. החל מיום 8.10.2018 מונה מר ברזילי לתפקיד מנכ"ל החברה (נוסף על תפקידו כמנכ"ל אפי אירופה). ביום 10.3.2025 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת בכובעה כועדת התגמול) את עדכון שכרו החודשי של מר ברזילי ל- 162 אלפי ש"ח (צמוד למדד) חלף כ- 145 אלפי ש"ח. עדכון השכר כפוף לאישור האסיפה הכללית של החברה, אשר הודעה על זימונה תפורסם בהמשך.

לפרטים נוספים בקשר עם הסכם העסקתו ותנאיו של מר ברזילי ראו ביאור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024, הנכללים בדוח תקופתי זה.

לפרטים בדבר תוכנית מענק שנתי למר ברזילי בגין שנת 2024 ובגין שנת 2025, ראו סעיף 4.2.3 לפרק תיאור עסקי החברה.

בהתאם לתוכנית אופציות ביג הוקצו למר ברזילי במהלך חודש ינואר 2024, 60,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניית ביג.

יצוין, כי תנאי העסקתו של מר ברזילי תואמים את מדיניות התגמול של החברה (וזאת למעט ההתחייבות הקיימת בהסכם העסקתו לקבלת מענק הסתגלות של 3 משכורות במקרה של סיום העסקתו).

(2) דורון קליין - בשנת 2018 מונה מר קליין לתפקיד מנהל הפעילות של החברה ברומניה. בנוסף, במהלך שנת 2023 מונה מר קליין לתפקיד משנה למנכ"ל אפי אירופה.

הסכם העסקתו של מר קליין אינו קצוב בזמן וכל אחד מהצדדים רשאי להביאו לידי סיום בהודעה מוקדמת של 90 יום.

בהתאם לתוכנית אופציות ביג הוקצו במהלך חודש ינואר 2024 למר קליין 20,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניית ביג. בנוסף במסגרת תוכנית הפנטום הוענקו למר קליין 20,000 יחידות פאנטום בקשר עם שינויים בשער מניית ביג.

(3) אדיר אלעל - מר אדיר אלעל על מכהן, החל מיום 24.9.2008, כמנהל חברה בת של החברה בסרביה. בהתאם להסכם העסקתו יהיה זכאי מר אלעל לבונוס שנתי על בסיס עמידה ביעדים.

בנוסף במהלך חודש אפריל 2024 הוענקו למר אלעל על 15,000 יחידות פאנטום, במסגרת תוכנית פאנטום בקשר עם שינויים בשער מניית ביג.

(4) ענת (אנה) דפנה - גב' ענת דפנה מכהנת כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מחודש אוגוסט 2023. לתאריך הדוח התקופתי, עומד שכרה החודשי של גב' דפנה על 90 אלפי ש"ח (צמוד

למדד). הסכם העסקתה של גב' דפנה אינו קצוב בזמן וכל אחד מהצדדים רשאי להביאו לידי סיום בהודעה מוקדמת של 90 יום.

גב' דפנה זכאית להשתתפות בהוצאות מסוימות וביטוחים כמקובל. בנוסף, מעמידה החברה לגב' דפנה רכב ומגלמת 90% משווי השימוש בו.

בהתאם לתוכנית אופציות ביג הוקצו במהלך חודש ינואר 2024 לגב' דפנה 15,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניית ביג.

יצוין, כי תנאי העסקתה של גב' דפנה תואמים את מדיניות התגמול של החברה.

(5) טל סגל - מר טל סגל מכהן כסמנכ"ל הנדסה של החברה החל מחודש מרץ 2016. לתאריך הדוח התקופתי, עומד שכרו החודשי של מר סגל על 90 אלפי ש"ח (צמוד למדד). הסכם העסקתו של מר סגל אינו קצוב בזמן וכל אחד מהצדדים רשאי להביאו לידי סיום בהודעה מוקדמת של 60 יום. עם סיום העסקתו בחברה יהיה זכאי מר סגל למענק הסתגלות בגובה של שתי משכורות. מר סגל זכאי להשתתפות בהוצאות מסוימות וביטוחים כמקובל. בנוסף, מעמידה החברה למר סגל רכב ומגלמת 90% משווי השימוש בו.

בהתאם לתוכנית התגמול ההוני של ביג הוקצו במהלך חודש ינואר 2024 למר סגל 15,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניית ביג.

יצוין, כי תנאי העסקתו של מר סגל תואמים את מדיניות התגמול של החברה (וזאת למעט ההתחייבות הקיימת בהסכם העסקתו לקבלת מענק הסתגלות של 2 משכורות במקרה של סיום העסקתו).

להלן פירוט תגמולים שניתנו לכל בעל עניין בחברה, שאינו נמנה על מקבלי התמלוגים כאמור לעיל, על ידי החברה או על ידי תאגידים בשליטתה בשנת 2024:

גמול דירקטורים והוצאות נלוות שאינן חורגות מהמקובל ששולמו לדירקטורים (לרבות הדירקטורים החיצוניים והדירקטורית הבלתי תלויה, הסתכמו בשנת 2024 בסך של כ- 807 אלפי ש"ח.

הגמול השנתי וגמול השתתפות המשולמים לכל הדירקטורים המכהנים בחברה ואשר יכהנו בחברה מעת לעת, ובכלל אלו, הדירקטורים החיצוניים, הינו כאמור בסכומים הקבועים אשר נקובים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**" ו- "**החלטת הגמול**"), דהיינו: גמול שנתי בשיעור של 76,800 ש"ח (או חלק יחסי מסכום זה בגין כהונה של חלק מהשנה) וגמול השתתפות בישיבות (לדירקטורים או לדירקטורים חליפים) בשיעור של 2,860 ש"ח לישיבה או חלק יחסי מסכום זה בגין ישיבה שהתקיימה באמצעי תקשורת או ללא התכנסות.

הסכומים הנ"ל צמודים למדד היסודי כהגדרתו בתקנות הגמול (מדד חודש דצמבר 2007). גמול הדירקטורים משולם כאמור בתקנות הגמול.

דרגתה של החברה על פי תקנות הגמול בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים ליום 31.12.2024 הינה דרגה ה'.

ביום 30.4.2019 החל מר איתן בר זאב לכהן כדירקטור בחברה, ועם מינויו היה מר בר זאב זכאי לגמול הדירקטורים בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה כאמור לעיל. בהתאם להוראתו של מר איתן בר זאב, החל ממועד מינויו כדירקטור, העבירה החברה את גמול הדירקטורים של מר בר זאב לידי ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן: "ביג"), שבאותה עת לא הייתה בעלת שליטה בחברה.

בשים לב להפיכתה של ביג לבעלת השליטה בחברה החל מיום 24.1.2021, דירקטוריון החברה אישר ביום 16.3.2021 (לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול של החברה) בהתאם להוראות תקנה 1ב(א)(3) לתקנות ההקלות לבטל את ההחרגה שהייתה קבועה בהחלטת הגמול הנוגעת לתשלום גמול דירקטורים לדירקטורים המועסקים כנושאי משרה על ידי בעלת השליטה ובכלל זאת לאשר את המשך תשלום גמול הדירקטורים למר איתן בר זאב (המכהן כיו"ר הדירקטוריון של ביג), בתוקף מיום 24.1.2021, וזאת בדומה לגמול המשולם ליתר הדירקטורים בחברה, בהתאם לדרגת החברה בתקנות האמורות, כפי שתהיה מעת לעת, ובהתאם למדיניות התגמול של החברה.

בנוסף אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול), הסבת גמול הדירקטורים לביג בגין כהונתם של דירקטורים נוספים בחברה.

תקנה 21א: השליטה בחברה

לתאריך הדוח, בעלת השליטה בחברה הינה ביג מרכזי קניות בע"מ המחזיקה למועד זה בכ- 89.27% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה¹.

תקנה 22: עסקאות עם בעלת שליטה

עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות

(1) ביום 3.1.2024 החליטה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה) לאשר לנושאי משרה בחברה לקבל כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות של בעלת השליטה בחברה, ביג מרכזי קניות בע"מ מכח תוכנית תגמול הונית שאושרה על ידי האורגנים של ביג, למנכ"ל החברה ול-33 עובדים ונושאי משרה נוספים בחברה ובחברות בת של החברה, לפיה, בין היתר, מנכ"ל החברה קיבל 60,000 כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות ביג, והכל כמפורט בסעיף 2.1 לדוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 28.11.2023 (אסמכתא: 2023-01-107923) ובמתאר אופציות לעובדים, שפורסם על ידי ביג ביום 28.11.2023, שצורף כנספח א' לדוח זימון האסיפה. המידע הנכלל בדוח זימון האסיפה מובא בזאת על דרך ההפניה.

(2) ביום 25.3.2024 החליטה האסיפה הכללית של החברה לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה) לאשר את התקשרותה של החברה עם ביג בהסכם מסגרת למתן שירותים, מכוחו החברה בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה ועובדים במי מהן יעניקו שירותים שונים במדינות הפעילות העיקריות של החברה (ישראל, הולנד, סרביה, פולין, רומניה וצ'כיה) (להלן: "מדינות הפעילות"), לביג ולחברות בת של ביג במדינות הפעילות, הכל בתמורה ובתנאים כמפורט בסעיף 2 לדוח זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום

¹ לתאריך הדוח, למיטב ידיעת החברה, 9,200,000 מניות של החברה משועבדות לטובת גוף מוסדי כנגד קו אשראי וכן 4,000,000 מניות של החברה משועבדות כלפי מחזיקי אגרות חוב של ביג.

18.2.2024 (אסמכתא: 2024-01-017271).. המידע הנכלל בדוח זימון האסיפה מובא בזאת על דרך ההפניה.

עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

(1) ביום 3.3.2021 אישר ואישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה ואישורה של ועדת התגמול של החברה מאותו היום) את הכללתה של החברה ושל הדירקטורים ונושאי המשרה בה בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה של ביג וזאת בתוקף ממועד השלמת הצעת רכש החליפין למניות החברה על ידי ביג ביום 24.1.2021 ועד למועד התקשרותה של החברה בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה נפרדת לחברה ולנושאי המשרה בה (להלן: "פוליסת ביטוח ביג"), וזאת למשך תקופה שלא תעלה על 60 ימים ממועד השלמת הצעת הרכש ומבלי שתשולם תמורה למבטחים על ידי החברה ו/או על ידי ביג בגין הכללת החברה בפוליסת ביג כאמור.

עוד יצוין, כי באותו המועד אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול) כי פוליסת ביטוח ביג תחול גם ביחס להנפקת אגרות חוב (סדרה יב'), וזאת בגבולות אחריות של עד 10 מיליון דולר ארה"ב (סכום ההשתתפות העצמית יעמוד על 150 אלפי דולר ארה"ב), וכנגד תשלום פרמיה שבוצע ישירות על ידי החברה למבטחים של כ- 52.5 אלפי דולר ארה"ב.

(2) כאמור בתקנה 21 לעיל, ביום 16.3.2021 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה) את המשך תשלום גמול הדירקטורים לדירקטורים שהינם גם מטעם בעלת השליטה בחברה.

(3) ביום 10.3.2025 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, בין היתר, בהסתמך על חוות דעת שהתקבלה משמאי בלתי קשור לחברה ו/או לביג לביסוס היותו של הסכם שכירות המשנה בתנאי שוק.

בהתאם לתנאי הסכם שכירות המשנה, החברה תשכור מביג בשכירות משנה קומת משרדים בבניין המצוי בצומת גלילות בהיקף של 1,940 מ"ר, 41 מקומות חניה ומחסן (להלן, ביחד: "המושכר"), בתנאי גב אל גב לתנאי להסכם השכירות הראשי במסגרתו שוכרת ביג 4 קומות מבעלות הזכויות בבניין (כאשר ביג מחזיקה בכ- 47.5% מהזכויות ויתר בעלות הזכויות מחזיקות ב- 52.5% מהזכויות בבניין) (להלן: "הסכם השכירות הראשי").

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).

ביג תהיה זכאית לדמי ניהול בגין המושכר על בסיס cost+15% (כאשר בשנה הראשונה או מועד אחר שיקבע על ידי ביג ו/או חברת הניהול לכלל השוכרים ישולמו דמי ניהול בסכום קבוע של 15 ש"ח למ"ר ברוטו לחודש, בצירוף מע"מ וצמוד למדד), וכן לתשלום עבור כל חניה בסכום שיותאם למחיר הנמוך ביותר שישלם שוכר בבניין עבור חניה. להסרת ספק מובהר כי דמי השכירות והתשלומים הנוספים ישולמו לביג בתנאי גב אל גב לתנאי הסכם השכירות הראשי.

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%.

החברה לא תעמיד לביג בטחונות להבטחת התחייבויותיה על פי הסכם שכירות המשנה, אך תבטח את השטחים המושכרים בתנאי גב אל גב להתחייבות ביג על פי הסכם השכירות הראשי.

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.

(4) נוהל אמות מידה לאישור עסקאות לא חריגות

ביום 20.8.2012 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, נוהל ואמות מידה לאישור עסקאות לא חריגות עם בעלי ענין בחברה. בהתאם להוראות סעיף 117(א1) לחוק החברות, אשר מובא לדין מחדש אחת לשנה (להלן: "**נוהל אמות מידה**"). ועדת הביקורת של החברה מאשרת, מעת לעת, נוסחים מעודכנים של נוהל אמות מידה. עסקאות אשר תאושרנה בהתאם לנוהל האמור, תדווחנה בהתאם להוראות החוק ובכפוף לנוהל עסקאות זניחות של החברה המעודכן, כמפורט בס"ק 4 להלן.

להלן יובאו עסקאות שאושרו מכח נוהל אמות המידה

(א) מנכ"ל החברה (המכהן גם כמנכ"ל אפי אירופה) אישר, בהתאם להוראות נוהל אמות מידה, את התקשרותה של חברת בת בסרביה של אפי אירופה בחודש ינואר 2020 בהסכם לפיו חברה בת של ביג בסרביה תשכור משרדים בהיקף של כ-656 מ"ר, בעלות שנתית של כ-0.5 מיליון ש"ח.

(ב) מנכ"ל החברה (המכהן גם כמנכ"ל אפי אירופה) אישר, בהתאם להוראות נוהל אמות מידה, את התקשרותה של חברת בת ברומניה של אפי אירופה בחודש דצמבר 2021 עד לחודש יוני 2023 בהסכם לפיו חברה בת של ביג ברומניה תשכור משרד בהיקף של כ-17 מ"ר, בעלות שנתית של כ-11 אלפי ש"ח.

(ג) מנכ"ל החברה אישר, בהתאם להוראות נוהל אמות מידה, את התקשרותה של החברה עם חברת קרנות תשרי בע"מ, חברה שמר איתן בר זאב הינו דירקטור ובעל מניות בה, בהסכם לפיו עד לתום שנת 2024 הושכר לחברת קרנות תשרי בע"מ משרד בהיקף של כ-270 מ"ר, בעלות שנתית של כ-225 אלפי ש"ח.

(ד) מנכ"ל החברה (המכהן גם כמנכ"ל אפי אירופה) אישר, בהתאם להוראות נוהל אמות מידה, את התקשרותה של חברת בת ברומניה של אפי אירופה בחודש דצמבר 2022 בהסכם לפיו חברה בת של ביג ברומניה תשכור בתוקף מחודש פברואר 2023, משרד בהיקף של כ-304 מ"ר, בעלות שנתית של כ-56 אלפי אירו.

(ה) מנכ"ל החברה אישר בחודש יולי 2024 בהתאם לנוהל אמות מידה את התקשרותה של החברה בהסכם להובלת הנפקת ניירות ערך מסחריים על ידי לאומי פרטנרס בע"מ (חברה שמר איתן בר זאב הינו דירקטור בה).

(5) עסקאות זניחות

ביום 28.2.2012 החליט דירקטוריון החברה לשנות את מדיניות החברה ולאמץ קווים מנחים וכללים חדשים לסיווג של עסקה שלה או של חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה ("עסקאות בעלי עניין") כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 41(א)(6) (א) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. כללים אלו ישמשו גם לצורך בחינת היקף הגילוי בדוחות תקופתיים ובתשקיפים של החברה לגבי עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970, (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים") ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט 1969, וכן לצורך בחינת הגילוי בדיווח מידי בגין עסקה זו כקבוע בתקנה 37א(6) לתקנות דוחות תקופתיים. נוהל עסקאות זניחות אושר מחדש ביום 10.3.2025.

דירקטוריון החברה קבע, כי עסקה תחשב כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים:

(א) היא איננה "עסקה חריגה" (כמשמעות מונח זה בחוק החברות), כלומר, שהינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, שהינה בתנאי שוק ושאינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. הבחינה כאמור תיעשה על פי עקרונות ומדדים שייקבעו וייבחנו על ידי ועדת הביקורת של החברה, מדי שנה.

(ב) כל עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בה עניין כאמור, תיבחן בהתאם למבחן כמותי השוואתי בין הפרמטרים הכספיים של העסקה לבין הנתונים החשבונאיים הרלבנטיים על פי הדוחות הכספיים השנתיים של החברה לשנה שקדמה למועד העסקה, אשר נקבע בשים לב לאופי פעילותה של החברה ולהיקפי העסקאות הנהוגות במהלך העסקים הרגיל של החברה, באופן הבא:

סוג העסקה	סוג המבחן הכמותי	רף הזניחות ¹	הערות
עסקאות שכירות	היחס בין סך דמי שכירות בעסקה לבין סך הכנסות החברה מדמי שכירות	תוצאתו של המבחן הכמותי לא תעלה על 0.5% או על 2 מיליון ש"ח, לפי הנמוך מביניהם (עבור עסקאות עם גורם אחד);	בעסקאות רב-שנתיות (לדוגמה, השכרת נכס על פני מספר שנים), תיבחן זניחותה של העסקה על בסיס שנתי (לדוגמה, האם דמי השכירות השנתיים עולים על הסכום המצוין לעיל)
עסקאות אחרות (לרבות עסקאות לרכישת נכס או למכירת נכס של החברה)	היחס בין מחיר העסקה לבין ההון המיוחס לבעלי המניות.	תוצאתו של המבחן הכמותי לא תעלה על 0.1%. בנוסף, נקבעה תקרה מקסימאלית, על בסיס שנתי מצטבר, של 5 מיליון ש"ח (עבור עסקאות מסוג מסוים עם גורם אחד).	

(ג) על מנת למנוע פיצול מלאכותי של התקשרות שהינה, במהותה, עסקה אחת, בהתקשרויות נפרדות, דומות ו/או משלימות, שהינן סמוכות זו לזו מבחינת זמן ו/או מקום - הוחלט להחמיר

¹ כאשר תוצאת יישומו של המבחן הכמותי אינה עולה על רף הזניחות כמפורט בטבלה זו להלן, תוגדר העסקה הספציפית כ"זניחה".

בעת הפעלת המבחן הכמותי ולצורך את נתונין של התקשרויות כאמור, מקום שיש לראותן, במהותן, כעסקה אחת.

(ד) אחת לשנה, ייבחן הצורך בעדכון הקווים המנחים והכללים כאמור על ידי ועדת הביקורת של החברה, בשים לב לשינויים בהיקפי הפעילות של החברה ובסוגי העסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה עניין בהן.

(ה) במסגרת הדוח התקופתי של החברה, תכלול החברה נתונים שנתיים מצטברים לגבי ההיקף הכספי של העסקאות שביצעה (אם וככל שביצעה) החברה בשנה הרלבנטית. בגדר האמור, ייכללו נתונים בדבר מספרן של העסקאות הזניחות והיקפן המצטבר, בחלוקה לסוגי ההתקשרויות השונים, כמפורט בטבלה דלעיל.

(ו) במקרים בהם תתעורר שאלה לגבי יישום הקריטריונים המפורטים לעיל, תפעיל החברה שיקול דעת ותבחן את זניחותה של העסקה על בסיס תכלית תקנות דוחות תקופתיים, הכללים והקווים המנחים דלעיל.

(ז) דירקטוריון החברה רשאי מעת לעת ועל פי שיקול דעתו, לשנות את הקווים המנחים והכללים המפורטים לעיל. שינוי כאמור ידווח כנדרש על פי דין.

(ח) למיטב ידיעת החברה, במהלך העסקים הרגילים שלה, קבוצת החברה לא ביצעה עסקאות עם בעלת השליטה אשר הינן בגדר "עסקאות זניחות" למעט כמפורט בס"ק (3) לעיל ולמעט עסקאות להשכרת 9 חניות לחברת בת של ביג בסרביה בתמורה לסך שנתי כולל של כ- 7.5 אלפי אירו.

תקנה 24: החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

לפרטים בדבר מצבת אחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה במועד הדוח או בתאריך הסמוך למועד הדוח ככל האפשר, ראו הדוח המיידית שפרסמה החברה ביום 7.1.2025 (אסמכתא: 2025-01-001977). המידע הנכלל בדוח המפורט לעיל מובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24א': הון רשום, מונפק ונפרע וניירות ערך המירים

לתאריך סמוך לתאריך דוח תקופתי זה:

הון מניות

ההון הרשום: 60,000,000 ש"ח מחולקים ל- 60,000,000 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א.

ההון המונפק: 38,056,407 ש"ח מחולקים ל- 38,056,407 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א.

ניירות ערך המירים

לתאריך הדוח התקופתי קיימים 3,371,729 כתבי אופציה (סדרה 3) של החברה, ניתנים למימוש לעד 3,371,729 מניות רגילות של החברה וזאת עד ליום 20.11.2025.

תקנה 24ב': מרשם בעלי המניות

לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה ראו הדוח המיידני שפרסמה החברה ביום 25.11.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-618499). המידע הנכלל בדוח הנ"ל מובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 25א': מען רשום

רחוב דרך החורש 4, יהוד.

טל: 03-5393562; פקס: 03-5393523.

דוא"ל: eranf@afi.global

תקנה 26: הדירקטורים של החברה

ראו **נספח ד'** לפרק זה.

תקנה 26א': נושאי המשרה הבכירה בחברה

שם נושא המשרה	אבי ברזילי	ענת דפנה	טל סגל	נעם זילברמן	שירה באום	אשר פרידר	עמיחי פייבל	ערן פודם
מס' הזיהוי	058349788	304680739	032258683	032801417	27401678	014730089	028550531	040200578
תאריך לידה	19.10.1963	26.4.1981	18.5.1975	18.5.1978	20.5.1974	8.8.1981	5.5.1971	18.6.1981
תאריך תחילת כהונה	8.10.2018	1.8.2024	13.3.2016	1.5.2019	1.1.2018	20.5.2015	2.2.2014	1.5.2019
התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה-בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל ענין בו	מנכ"ל החברה, מנכ"ל חברה בת של החברה - AFI EUROPE N.V ("אפי אירופה"), דירקטור בחברות בקבוצת החברה	סמנכ"ל כספים של החברה ושל חברת אפי אירופה ודירקטורית בחברות בקבוצת החברה	סמנכ"ל הנדסה	סמנכ"ל פיתוח עסקי	סמנכ"ל מערכות מידע, דיגיטל וחדשות של החברה ושל אפי אירופה	חשב	מבקר פנימי של החברה	סמנכ"ל, יועץ משפטי ומזכיר החברה
אם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בתאגיד	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
האם הוא בעל מומחיות בתחום הסייבר	לא	לא	לא	לא	כן	לא	לא	לא
השכלתו ונסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות. בפירוט השכלתו של נושא המשרה הבכירה יציגו המקצועות או התחומים שבהם נרכשה ההשכלה, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמי או התעודה המקצועית שהוא מחזיק בהם	כהונה בתפקידו הנוכחי. בעל תואר בוגר בכלכלה ובמנהל עסקים מאוניברסיטת ת בר אילן. עו"ד מוסמך.	לשעבר - משנה למנכ"ל וסמנכ"ל כספים של חברת אטריום פולין (עד שנת 2021 ומנהלת כספים ופעילות דיור להשכרה בחברת G City (עד שנת 2023). בעלת תואר בוגר חשבונאות ומנהל עסקים מהמכללה למינהל, ובעלת תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת Kellogg WHU, גרמניה. רו"ח מוסמכת.	כהונתו בתפקיד הנוכחי. בעל תואר בוגר בהנדסה אזרחית מאוניברסיטת אריאל ובעל תואר מוסמך בהנדסה אזרחית מהטכניון. מהנדס רשום.	לשעבר - מנהל פיתוח עסקי. בעל תואר בוגר בכלכלה ומנהל עסקים גוריון בנגב, מאוניברסיטת העברית, בעל תואר מוסמך במנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית.	בעלת תואר בוגר בהנדסת תעשייה וניהול באוניברסיטת בן גוריון בנגב, בעלת תואר מוסמך במנהל עסקים מגמת שיווק במכללת פרס.	כהונה בתפקידו הנוכחי. בעל תואר בוגר בחשבונאות ומנהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן. רו"ח מוסמך.	כהונה בתפקידו הנוכחי. בעל תואר בוגר בחשבונאות ומנהל עסקים מאוניברסיטת בר אילן. רו"ח מוסמך.	כהונה בתפקידו הנוכחי. בעל תואר בוגר במשפטים מאוניברסיטת בר אילן. עו"ד מוסמך.

תקנה 27: רואה החשבון של החברה

רואי החשבון של החברה: קוסט פורר גבאי את קסירר, רחוב דרך מנחם בגין 144, תל אביב, בניין A.

תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון

לא חלו שינויים בתזכיר או בתקנון החברה בשנת 2024.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת

1 ביום 3.1.2024 קיבלה האסיפה הכללית של החברה את ההחלטה שלהלן:

לאשר לנושאי משרה בחברה לקבל כתבי אופציה ניתנים למימוש למניות של בעלת השליטה בחברה, ביג מרכזי קניות בע"מ, מכח תוכנית תגמול הוני שאושרה על ידי האורגנים של ביג, למנכ"ל החברה ול-33 עובדים ונושאי משרה נוספים בחברה ובחברות בת של החברה.

2 ביום 25.3.2024 קיבלה האסיפה הכללית של החברה את ההחלטה שלהלן:

לאשר את התקשרותה של החברה עם ביג, בעלת השליטה בחברה בהסכם מסגרת למתן שירותים מכוחו החברה בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה ונושאי משרה ועובדים במי מהן יעניקו שירותים שונים במדינות הפעילות העיקריות של החברה לביג ולחברות בת של ביג במדינות הפעילות הכל בתמורה ובתנאים כמפורט בסעיף 2 בדוח זימון האסיפה.

תקנה 29א': החלטות החברה

א. ביטוח אחריות נושאי משרה

(1) ביום 23.3.2021 אישרה ועדת התגמול של החברה התקשרות בפוליסת ביטוח אחריות -Run Off למשך תקופה של 7 שנים ממועד השלמת הצעת הרכש שפרסמה ביג למניות החברה, במסגרתה הפכה ביג לבעלת השליטה בחברה, בגבולות אחריות של 10 מיליון דולר ארה"ב, וכנגד תשלום פרמיה של 195 אלפי דולר ארה"ב.

(2) ביום 3.6.2024 אישרה ועדת התגמול של החברה את התקשרותה של החברה בפוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה בגבולות אחריות של 35 מיליון דולר ארה"ב וזאת לתקופה של 12 חודשים בתוקף מיום 1.4.2024 וכנגד תשלום פרמיה של כ-113 אלפי דולר ארה"ב.

(3) לפרטים בדבר אישור ביטוח אחריות נושאי משרה במסגרת פוליסת ביטוח ביג ראו בתקנה 22 עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות (ס"ק 1).

ב. שיפוי נושאי משרה

לפרטים בדבר שיפוי נושאי משרה ודירקטורים בחברה, ראו פירוט בסעיף זה להלן, וכן ראו ביאור 28(ה) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2024.

(1) התחייבות לשיפוי בקשר עם תשקיף משנת 2004

ביום 27.7.2004 הוחלט על ידי החברה (לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית) על מתן התחייבות מראש לשיפוי נושאי משרה (לרבות מזכיר החברה והמבקר הפנימי) בקשר עם תשקיף שפרסמה החברה בחודש ספטמבר 2004, ובלבד שסכום השיפוי

שתשלם החברה, על פי כתבי השיפוי שיוצאו לכל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, לא יעלה על סכום שווה ערך בש"ח ל- 20 מיליון דולר ארה"ב.

(2) התחייבות לשיפוי מחודש אוקטובר 2016

ביום 27.10.2016 אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן התחייבות מראש לשיפוי, על ידי החברה לדירקטורים המכהנים ו/או יכהנו בחברה בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון, לאור פעילות החברה בפועל.

(3) התחייבות לשיפוי מחודש ספטמבר 2019

ביום 25.9.2019 אישרה האסיפה הכללית מתן התחייבות מראש לשיפוי, על ידי החברה לדירקטורים וליתר נושאי המשרה בחברה המכהנים בה, כפי שיהיו, מעת לעת, לרבות מנכ"ל החברה, בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון, לאור פעילות החברה בפועל ביחס לעילות שאירעו ממועד אישור האסיפה הכללית ואילך.

ג. פטור לנושאי משרה

ביום 25.9.2019 אישרה האסיפה הכללית של החברה, כי החברה תעניק כתבי פטור מראש עקב הפרת חובת זהירות לנושאי משרה ודירקטורים בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה אשר יהיו בעלי שליטה או קרוביהם (ככל ויהיו בעלי שליטה בחברה), ואשר יכהנו בחברה, מעת לעת ולרבות מנכ"ל החברה, ובלבד שהפטור נשוא כתבי הפטור, לא יחול בשל נזק שייגרם לחברה עקב הפרת חובת הזהירות של נושא משרה בחברה, בקבלת החלטה או באישור עסקה של בעל שליטה בחברה (ככל ויהיה) או של נושא משרה כלשהו בחברה (לרבות, נושא משרה אחר בחברה, שאינו נושא המשרה שהוענק לו כתב הפטור) יש בה עניין אישי ואשר ניתן בגינו גילוי כנדרש על פי דין.

תאריך: 10.3.2025

אפי נכסים בע"מ

ע"י מר איתן בר זאב, יו"ר הדירקטוריון

וע"י מר אבי ברזילי, מנכ"ל החברה

נספח א'

תמצית דוחות על הרווח והפסד הכולל רבעוניים בסכומים מדווחים (באלפי ש"ח)

2024	10-12/24	7-9/24	4-6/24	1-3/24	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
988,534	265,129	259,831	244,870	218,704	הכנסות מהשכרת נכסים
329,696	90,168	90,113	77,503	71,912	הכנסות מאחזקת וניהול נכסים
(352,351)	(95,563)	(95,258)	(81,487)	(80,043)	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
965,879	259,734	254,686	240,886	210,573	רווח גולמי מהשכרת והפעלת נכסים
32,477	7,207	12,195	8,726	4,349	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
(21,362)	(6,020)	(5,503)	(6,568)	(3,271)	הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
-	-	-	-	-	ירידת ערך מלאי
11,115	1,187	6,692	2,158	1,078	רווח גולמי מעסקאות בניה ומקרקעין
147,701	22,792	36,658	39,178	49,073	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(146,515)	(22,672)	(36,031)	(38,811)	(49,001)	הוצאות בגין עבודות הקמה של פרויקטי BOT
1,186	120	627	367	72	רווח גולמי מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
978,180	261,041	262,005	243,411	211,723	רווח גולמי
400,969	80,676	288,647	47,841	(16,195)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
19,270	10,156	9,114	-	-	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(19,828)	(4,677)	(2,668)	(8,105)	(4,378)	הוצאות מכירה ושיווק
(120,281)	(33,046)	(36,671)	(25,647)	(24,917)	הוצאות הנהלה וכלליות
21,570	6,665	4,797	4,456	5,652	הכנסות אחרות
(10,284)	(3,776)	(2,029)	(2,380)	(2,099)	הוצאות אחרות
132,661	37,509	93,958	(2,006)	3,200	חלק ברווחי חברות כלולות, נטו ממס
1,402,257	354,548	617,153	257,570	172,986	רווח תפעולי
(661,810)	(119,576)	(251,141)	(166,636)	(124,457)	הוצאות מימון
116,157	20,749	54,424	8,807	32,177	הכנסות מימון
(545,653)	(98,827)	(196,717)	(157,829)	(92,280)	הוצאות מימון, נטו
856,604	255,721	420,436	99,741	80,706	רווח לפני מסים על הכנסה
(186,714)	(70,130)	(68,427)	(26,810)	(21,347)	מסים על הכנסה
669,890	185,591	352,009	72,931	59,359	רווח נקי לתקופה
663,303	185,186	346,614	72,554	58,949	מחזיקי ההון של החברה
6,587	405	5,395	377	410	זכויות שאינן מקנות שליטה
669,890	185,591	352,009	72,931	59,359	

נספח ב'

להלן טבלה המפרטת את החזקות הקבוצה ליום 31.12.2024 בחברות בת ובחברות קשורות¹

מחזיקים אחרים המחזיקים ביותר מ- 25% ממניות החברות הבת והקשורות ושיעור אחזקותיהם	ערך מאזני ליום **31.12.24 (באלפי ש"ח)	שעור ההחזקה על ידי החברה בהון (ובהצבעה * ש"ח)	עלות מותרות ** (באלפי ש"ח)	הערה סה"כ ע.נ.	שם החברה	חברה מחזיקה (החזקה) ישירה או בשרשרת
* שיעור ההחזקה במישרין באמצעות חברה בשליטה של החברה. ** הנתונים מתייחסים לחברות המוחזקות על ידי החברה במישרין בלבד.						
ישראל						
-	6,993,300	2,061,510	100%	100 ש"ח	אפי נכסים החזקות בע"מ	החברה
ראול פארמונט נכסים שותפות מוגבלת מחזיקה ב- 50% מהון המניות המונפק.	274,215	51,173	50%	50 ש"ח	1	מחצית היובל בע"מ
-	84,109	-	100%	1 ש"ח		אפי נכסים זכיינות ירושלים 2013 בע"מ
-	1,359	8,418	100%	2,250 ש"ח		פלמינגו בע"מ
-	1,173	1,000	100%	45,100 ש"ח		גבעת סביון בע"מ
-	70,566	46,762	100%	200 ש"ח		נצר נשרים בע"מ
-	-	-	100%	100 ש"ח		סיטי סנטר (מ.א.ת.) ניהול בע"מ
-	-	-	100%	1,000 ש"ח		אפי מניבים בע"מ
AFI Europe N.V. מחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק.	-	-	-	100 ש"ח	4	אפי אירופה (סניף ישראל) בע"מ
-	-	-	100%	84,888 ש"ח	4	מ.ש.א אפרת השקעות בע"מ
-	-	-	100%	84,888 ש"ח	4	ד.ב.מ הראל השקעות (2006) בע"מ
הולנד						
-	-	-	100%	930,000 אירו	5	AFI Europe N.V.
-	-	-	100%	1,001 אירו	4	Project Developers B.V. AFI
-	-	-	96%	1 אירו	4	AFI Mixed-Use Projects B.V.
-	-	-	100%	100 אירו	4	AFI Home B.V.
-	-	-	100%	200 אירו	6	AFI Home Poland B.V.
צ'כיה⁽⁴⁾						
-	-	-	100%	CZK 100,000		AFI Europe Czech Republic s.r.o.
-	-	-	100%	CZK 100,000		M.I.C.C. Prague s.r.o.
-	-	-	100%	CZK 100,000		AFI Vokovice s.r.o.
-	-	-	100%	CZK 100,000		AFI Karlin s.r.o.
-	-	-	100%	CZK 200,000		Tulipa City s.r.o.
-	-	-	100%	CZK 200,000	7	Classic 7 s.r.o.
-	-	-	100%	CZK 200,000		Classic Park Group s.r.o.
-	-	-	100%	CZK 200,000		Tulipa Trebesin s.r.o.
-	-	-	100%	CZK 100,000		Classic Park III s.r.o.
-	-	-	100%	CZK 100,000		AFI City Tower s.r.o.

¹ לא כולל תאגידיים בהחזקת חברות קשורות כאמור.

מחזיקים אחרים המחזיקים ביותר מ-25% ממניות החברות הבת והקשורות ושיעור אחזקותיהם	ערך מאזני ליום **31.12.24 (באלפי ש"ח)	עלות מותאמת** (באלפי ש"ח) ובהצבעה *ש"ח)	שעור ההחזקה על ידי החברה בהון	הערה סה"כ ע.ג.	שם החברה	חברה מחזיקה (החזקה ישירה או בשרשור)
-	-	-	100%	CZK 200,000	Petřínský Dvůr s.r.o.	"
-	-	-	100%	CZK 100,000	6 TK 4 Rent s.r.o.	"
-	-	-	100%	CZK 200,000	6 TK Management s.r.o.	"
-	-	-	100%	CZK 200,000	6 TC Management s.r.o.	"
-	-	-	100%	CZK 200,000	6 TT 4 Rent s.r.o.	"
-	-	-	100%	CZK 45,040,000	6 TC 4 Rent s.r.o.	"
-	-	-	100%	CZK 100,000	AFI Avenir Park s.r.o.	"
-	-	-	100%	CZK 200,000	6 Kolbenova 2 Management s.r.o	"
-	-	-	100%	CZK 200,000	6 Kolbenova 2 s.r.o	"
-	-	-	100%	CZK 200,000	6 TS 4 Rent	"
B.V.I						
-	-	-	100%	16,254 דולר ארה"ב	4 International Intrastar Limited	"
-	-	-	100%	29,000 דולר ארה"ב	8 Consolidated Galway Limited	"
סרביה						
-	-	-	100%	1,347,943 RSD	9 City d.o.o Airport	"
-	-	-	100%	500 אירו	15 AFI Property Management d.o.o.	"
-	-	-	100%	100 RSD	9 Airport City West Gate LLC	"
-	-	-	100%	100 RSD	9 Airport City East Gate LLC	"
-	-	-	100%	40,305 RSD	10 Capital S d.o.o Direct	"
-	-	-	96%	3,701,160,339 RSD	11 Group d.o.o Orchid	"
-	-	-	100%	100 RSD	12 West Port d.o.o	"
-	-	-	100%	100 RSD	4 AFI Management LLC	"
-	-	-	96%	100 RSD	4 AFI Zmaj West LLC	"
-	-	-	96%	100 RSD	4 AFI Zmaj East LLC	"
-	-	-	96%	100 RSD	6 Skyline Home LLC	"
-	-	-	96%	100 RSD	4 AFI Zmaj North LLC	"
רומניה⁽⁴⁾						
-	-	-	99%	1,936,545 RON	13 Cotroceni Park S.A.	"
-	-	-	100%	RON 200	Star Estate S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 10,000	AFI Arad S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 200	AFI Europe Management S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 1,000	AFI Park 1 S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 1,000	AFI BNOI S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 1,000	AFI Tech Park S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 1,000	AFI Magurele S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 200	AFI Palace Ploiesti S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 1,000	AFI Park 2 S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 1,000	AFI Park Building 3 S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 1,000	AFI Park Offices 4&5 S.R.L.	"

מחזיקים אחרים המחזיקים ביותר מ- 25% ממניות החברות הבת והקשורות ושיעור אחזקותיהם	ערך מאזני ליום **31.12.24 (באלפי ש"ח)	עלות מותאמת** (באלפי ש"ח)	שעור ההחזקה על ידי החברה בהון ובהצבעה* (ש"ח)	הערה סה"כ ע.ג.	שם החברה	חברה מחזיקה (החזקה ישירה או בשרשור)	
-	-	-	100%	RON 1,000	6	AFI Home North S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 10,000		AFI Palace Brasov S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 10,000		AFI Global Park S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 1,000		AFI HoldCo S.R.L.	"
-	-	-	100%	90,000 RON	16	AFI Victoriei Plaza S.R.L.	"
-	-	-	100%	1,000 RON	16	AFI Park Floreasca S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 3,604,000	16	AFI Lakeview S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 61,422,100	16	AFI Park Timisoara Buildings A&B S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 73,753,200	16	AFI Park Timisoara Building C S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 15,649,540	16	AFI Park Timisoara Buildings D&E S.R.L.	"
-	-	-	100%	RON 45,000		AFI Victoriei Tower S.R.L	"
פולין⁽⁴⁾							
-	-	-	100%	1,000,000 PLN		Novo Maar Sp. z o.o	"
-	-	-	100%	15,552,000 PLN	17	AFI Zlota 83 Sp. z o.o	"
-	-	-	100%	PLN 50,000		AFI Management Sp. z o.o	"
-	-	-	100%	5,000 PLN		Sp. z o.o1 AFI Project	"
-	-	-	100%	5,000 PLN		Sp. z o.o2 AFI Project	"
-	-	-	100%	5,000 PLN	17	Sp. z o.o3AFI Project	"
-	-	-	100%	5,000 PLN	6	Sp. z o.o4 AFI Project	"
-	-	-	100%	5,000 PLN	6	Sp. z o.o5AFI Project	"
-	-	-	100%	5,000 PLN	6	Sp. z o.o6AFI Project	"
-	-	-	100%	5,000 PLN	17	Sp. z o.o7AFI Project	"
-	-	-	100%	PLN 9,304,250	17	Sp. z o.o8AFI Project	"
-	-	-	100%	5,000 PLN	6	Sp. z o.o9AFI Project	"
-	-	-	100%	5,000 PLN	6	Sp. z o.o10AFI Project	"
-	-	-	100%	5,000 PLN	17	Sp. z o.o11AFI Project	"
-	-	-	100%	5,000 PLN	6	AFI Project 12 Sp. z o.o	"
-	-	-	100%	5,000 PLN	6	Carnea 2 sp. z o.o.	"
-	-	-	100%	5,000 PLN	6	AFI Lazurova sp. z o.o.	"
-	-	-	100%	3,009,000 PLN		Pebworth sp. z o.o.	"
-	-	-	70%	5,000 PLN		Projekt Echo – 138 sp. z o.o.	"
-	-	-	70%	1,000 PLN	18	Projekt Towarowa 22 sp. z o.o. (formerly: Projekt Echo – 138 sp. z o.o. s.k.)	"
-	-	-	70%	5,000 PLN	18	T22 Budynek B sp. z o.o.	"
-	-	-	100%	5,000 PLN		Varnell Investments sp. z o.o.	"
-	-	-	100%	5,000 PLN		AFI Advisory sp. Z o.o.	"

מחזיקים אחרים המחזיקים ביותר מ-25% ממניות החברות הבת והקשורות ושיעור אחזקותיהם	ערך מאזני ליום **31.12.24 (באלפי ש"ח)	שעור ההחזקה על ידי החברה בהון (ובהצבעה * ש"ח)	הערה סה"כ ע.נ.	שם החברה	חברה מחזיקה (החזקה ישירה או בשרשור)
-	-	100%	5,000 PLN	6 AFI Project 13 Sp. z o.o (formerly: AFI Kabaty sp. z o.o.)	"
בולגריה⁽⁴⁾					
-	-	100%	BGN 500,000	Malina Gardens EOOD	"
-	-	100%	BGN 5,000	AFI Europe Bulgaria EOOD	"
-	-	100%	7,046,600 BGN	AFI Lagera Tulip EOOD	"
-	-	75%	BGN 50,000	Plovdiv Logistic Center AD	"
-	-	100%	BGN 50,000	Business Park Varna EOOD	"
-	-	100%	BGN 5,000	Premium Property Management EOOD	"
קפריסין⁽⁴⁾					
-	-	100%	אירו 1,710	Faringer Enterprises limited	"
-	-	100%	אירו 1,710	Contronceni Investments Limited	"
-	-	100%	אירו 17,100	AFIEM Cyprus Limited	"
גרמניה⁽⁴⁾					
-	-	100%	אירו 25,000	AFI Germany GmbH	"
-	-	100%	אירו 25,000	AFI Germany Investment GmbH	"
לטביה⁽⁴⁾					
-	-	100%	אירו 2,845	AFI Management SIA	"
-	-	100%	26,596,769 אירו	AFI Investments SIA	"
-	-	100%	אירו 6,211,884	B.R Holdings SIA	"
-	-	100%	אירו 2,842	14 Anninmuizas Ipasums SIA	"

(18) מוחזקת בשיעור של 70% ע"י Pebworth sp. z o.o

- (1) תאגיד בשליטה משותפת.
- (3) מוחזקת על ידי פלמינגו בע"מ.
- (4) מוחזקת על ידי AFI Europe N.V.
- (5) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי אפי נכסים החזקות בע"מ.
- (6) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי AFI Home B.V.
- (7) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי Faringer enterprises Ltd.
- (8) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי Intrastar International Ltd.
- (9) מוחזקת בשיעור של 85% על ידי Intrastar ובשיעור של 15% על ידי Galway.
- (10) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי B.V AFI Project Developers.
- (11) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי B.V AFI Mixed use Projects.
- (12) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי Intrastar International Ltd.
- (13) מוחזקת בשיעור של כ-98% על ידי Contronceni Investments Ltd. (המוחזקת ב-100% על ידי AFI Europe).
- (14) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי B.R Holdings SIA.
- (15) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי AFI Management LLC.
- (16) מוחזקת בשיעור של 99.9% על ידי AFI HoldCo S.R.L ו-0.1% על ידי אפי אירופה.
- (17) מוחזקת בשיעור של 100% על ידי AFI Home Poland B.V.

יתרת הלוואות החברה לחברות בת וחברות קשורות ופירוט השקעות אחרות¹

שם החברה	שיעור החזקה ליום 31.12.2024	יתרת הלוואות / שטרי הון ליום 31.12.2024 (אלפי ש"ח)	תנאי הלוואות ושטרי הון
AFI Europe N.V.	100%	3,988,388	הלוואת בעלים באירו נושאת ריבית בשיעור של 2%+ EURIBOR 3M לשנה, מועד פרעונה טרם נקבע.
AFI Europe N.V.	100%	425,814	הלוואות בעלים באירו נושאות ריבית בשיעור של כ- 3% לשנה, מועד פרעונה הסופי של ההלוואה האחרונה ב- 15.9.2027.
נצר נשרים בע"מ	100%	47,525	שטרי הון שקליים, ללא ריבית והצמדה (כ- 45,344 אלפי ש"ח) וכן הלוואת בעלים נושאת ריבית בשיעור של 5.18% (כ- 2,181 אלפי ש"ח).
אפי נכסים זכיינות ירושלים 2013 בע"מ	100%	78,644	הלוואות בעלים צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור של 5% לשנה.
מחצית היובל בע"מ	50%	1,684	הלוואת בעלים נושאת ריבית בשיעור של 5.18%.

¹ מובהר, כי הטבלה אינה כוללת חברות בת ו/או חברות קשורות אחרות אשר נכון לתאריך דוח תקופתי זה, אין לחברה יתרת זכות כלפיהן מכח הלוואות או שטרי הון כאמור.

נספח ג'

הכנסות של חברות בת וחברות קשורות והכנסות החברה מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)¹

דמי ניהול	ריבית לקבל (לשלם)	דיבידנד	רווחים (הפסדים)		שם החברה
			שנת 2024		
			לפני מס	אחרי מס	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	(59)		61	54	פלמינגו בע"מ
-	(54)		32	41	גבעת סביון בע"מ
928	83	-	5,659	5,815	מחצית היובל בע"מ
13,987	231,701	-	388,324	579,393	אפי נכסים החזקות בע"מ
-	2,456	-	(2,048)	(2,519)	נצר נשרים בע"מ
1,409	6,003	-	2,550	3,312	אפי נכסים זכיינות ירושלים 2013 בע"מ

¹ מובהר, כי הטבלה שלהלן אינה כוללת רווחים או הפסדים של תאגידים אשר אינם מוחזקים בהחזקה ישירה על ידי החברה, אלא אם תאגידים כאמור שילמו לחברה דיבידנד, ריבית או דמי ניהול, בתקופות המפורטות בטבלה.

נספח ד'

הדירקטורים של החברה

שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בית-דין	חברות בוועדות הדירקטוריון האם מכהן/נת כדירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות-כן/לא;	האם עובד/ת של החברה, של חברה-בת שלה, או של בעל ענין בה - התפקיד או התפקידים כאמור	התאריך בו החלה כהונה כדירקטור של החברה	השכלה והתעסקות ב- 5 השנים האחרונות, תוך פירוט המקצועות או התחומים שבהם נרכשה השכלה, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמי או התעודה המקצועית, ופירוט התאגידים בהם משמשים כדירקטור/ית	האם הוא/היא לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים האחרים שלה בן/בת משפחה של בעל ענין אחר בחברה - כן/לא, בציון פרטים	האם הוא/ היא דירקטור/ית בהם כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית	האם הוא/ היא דירקטור/ית בעלי מומחיות בתחום הסייבר
איתן בר זאב, יו"ר הדירקטוריון 031085665 26.6.1952 ישראלית ואמריקאית	ספיר 1, הרצליה	חבר הוועדה לבחינת השקעות ועסקאות. אינו דירקטור חיצוני או בלתי תלוי.	יו"ר דירקטוריון של ביג מרכזי קניות בע"מ, שהינה בעלת השליטה בחברה	30.4.2019	<p><u>השכלה:</u> אקדמאית, בוגר תואר ראשון בכלכלה מהאוניברסיטה העברית.</p> <p><u>תעסוקה:</u> כיום - יו"ר דירקטוריון ביג מרכזי קניות בע"מ.</p> <p><u>תאגידים בהם משמש כדירקטור:</u> ביג מרכזי קניות בע"מ, מצוקים חיפה (1995) בע"מ, ביג יו. אס. איי בע"מ, מגדלי לידור בע"מ, ביג צפון אמריקה בע"מ, ביג מרכזים מסחריים בע"מ, חוצות רגבה בע"מ, רגבה נכסים (1992) בע"מ, ביג מגה אור עפולה בע"מ, ביג מגה אור קריית גת בע"מ, מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ, מבוא אשדוד בע"מ, שער רכבת אשדוד בע"מ, בן ישי את אלי - קסטינה בע"מ, לב קסטינה בע"מ, קניאל אריזות משקה בע"מ, קניאל תעשיות א.ט.ג. בע"מ, מגה אור מודיעין בע"מ, ביג אוטלט ירכא בע"מ, Big USA Inc, כפיר נלי אחזקות בע"מ, לאומי פרטנרס בע"מ, קרנות תשרי בע"מ, ביג מגה אנרגיה מתחדשת בע"מ, דוד דנילוף יזמות בע"מ, ביג דנילוף מלונאות בע"מ, ביג מרכזי קניות מלונאות בע"מ, ביג דיור מוגן בע"מ.</p>	לא	כן	לא

שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתונים	מען להמצאת כתבי בית-דין	חברות בוועדות הדירקטוריון האם מכהן/נת כדירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות-כן/לא;	האם עובד/ת של החברה, של חברה-בת שלה, של חברה קשורה שלה או של בעל ענין בה - התפקיד או התפקידים כאמור	התאריך בו החלה כהונה כדירקטור של החברה	השכלה והתעסקות ב- 5 השנים האחרונות, תוך פירוט המקצועות או התחומים שבהם נרכשה השכלה, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמי או התעודה המקצועית, ופירוט התאגידים בהם משמשים כדירקטור/ית	האם הוא/היא לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים האחרים שלה בן/בת משפחה של בעל ענין אחר בחברה - כן/לא, בציון פרטים	האם הוא/ היא דירקטור/ית בהם כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית	האם הוא/ היא דירקטור/ית בעלי מומחיות בתחום הסייבר
רחל לויין 22216329 9.12.1965 ישראלית	יפה נוף 3, גבעתיים	חברת וועדת הביקורת, חברת הוועדה לבחינת דוחות כספיים, חברת ועדת תגמול, חברת הוועדה לבחינת השקעות ועסקאות. דירקטורית חיצונית.	לא	30.4.2019	<u>השכלה</u> : בעלת תואר בוגר במנהל עסקים מהמכללה למנהל בתל אביב. בעלת תואר מוסמך במנהל עסקים מאוניברסיטת נורת'וסטרן. בעלת רישיון רואה חשבון. <u>תעסוקה</u> : <u>בעבר</u> - סגנית יו"ר דירקטוריון של אטריום אירופה נדל"ן בע"מ, דירקטורית חיצונית באינפיניה בע"מ. <u>בעבר וכיום</u> - דירקטורית חיצונית בהפניקס פיננסים בע"מ, סגנית יו"ר דירקטוריון קבוצת תדהר בע"מ, יועצת לחברות נדל"ן ולאנג'יה מתחדשת, חברה בוועדת ההשקעות (נוסטר) בהפניקס חברה לביטוח בע"מ. <u>תאגידים בהם משמשת כדירקטורית</u> : הפניקס פיננסים בע"מ, הפניקס ליווי בניה וערביות בע"מ, סגנית יו"ר דירקטוריון תדהר בע"מ (ובחברות בנות פרטיות שונות בקבוצת תדהר), ורידיס אינווירונמנט בע"מ (דח"צ).	לא	כן	לא
עזריאל גונן 003665023 3.3.1949 ישראלית	דוד שמעוני 2, הרצליה	חבר וועדת הביקורת, חבר הוועדה לבחינת דוחות כספיים, חבר ועדת תגמול. דירקטור חיצוני.	לא	25.2.2023	<u>השכלה</u> : אקדמאית, בוגר תואר בכלכלה וסטטיסטיקה מהאוניברסיטה העברית, ירושלים. <u>תעסוקה</u> : יועץ לחברת מאצ' ריטייל בע"מ. <u>תאגידים בהם משמש כדירקטור</u> : אין.	לא	כן	לא
דניאל ברנשטיין 051862241 25.1.1954 ישראלית	תמיר שמואל 3, תל אביב	חבר וועדת ביקורת, חבר הוועדה לבחינת דוחות כספיים, חבר ועדת תגמול. דירקטור חיצוני.	לא	19.2.2017	<u>השכלה</u> : בוגר הנדסה כימית מאוניברסיטת באר שבע, בוגר חשבונאות מאוניברסיטת תל אביב ובוגר שנת השלמה לבוגרי המסלול בחשבונאות של אוניברסיטת תל אביב. <u>תעסוקה</u> : מתן ייעוץ וליווי עסקאות בעיקר מתחום הנדל"ן בישראל. <u>תאגידים בהם משמש כדירקטור</u> : רוטשטיין נדל"ן בע"מ (דב"ת), רם אדרת הנדסה אזרחית בע"מ, קבוצת אורון אחזקות והשקעות בע"מ (דח"צ), ריט אזורים - ה.פ. ליווינג בע"מ (דירקטור חיצוני).	לא	כן	לא

שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בית-דין	חברות בוועדות הדירקטוריון האם מכהן/נת כדירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני כהגדרתו בחוק החברות-כן/לא;	האם עובד/ת של החברה, של חברה-בת שלה, של חברה קשורה שלה או של בעל ענין בה - התפקיד או התפקידים כאמור	התאריך בו החלה כהונה כדירקטור של החברה	השכלה והתעסקות ב- 5 השנים האחרונות, תוך פירוט המקצועות או התחומים שבהם נרכשה השכלה, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמי או התעודה המקצועית, ופירוט התאגידים בהם משמשים כדירקטור/ית	האם הוא/היא לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים האחרים שלה בן/בת משפחה של בעל ענין אחר בחברה - כן/לא, בציון פרטים	האם הוא/ היא דירקטור/ית שהחברה רואה בהם כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית	האם הוא/ היא דירקטור/ית בעלי מומחיות בתחום הסייבר
חי גאליס 038312880 5.1.1976 ישראלית	ספיר 1, הרצליה	חבר הוועדה לבחינת השקעות ועסקאות. אינו דירקטור חיצוני או בלתי תלוי.	מנכ"ל של ביג מרכזי קניות בע"מ, שהינה בעלת השליטה בחברה	20.5.2021	<p><u>השכלה:</u> אקדמאית, בעל תואר בוגר ומוסמך במנהל עסקים (התמחות בשיווק) מאוניברסיטת מנצ'סטר - הקריה האקדמית אונו. <u>תעסוקה:</u> מנכ"ל ביג החל מחודש יולי 2019.</p> <p><u>תאגידים בהם משמש כדירקטור:</u> מצוקים חיפה (1995) בע"מ, ביג יו. אס. איי בע"מ, מגדלי לידור בע"מ, ביג מרכזים מסחריים בע"מ, חוצות רגבה בע"מ, רגבה נכסים (1992) בע"מ, קניונים בישראל בע"מ, מרכז מסחרי בכניסה לנצרת (2006) בע"מ, מבוא אשדוד בע"מ, שער רכבת אשדוד בע"מ, ביג מגה אור אנרגיה מתחדשת בע"מ, ביג דנילוף מלונאות בע"מ.</p>	לא	כן	לא

פרק ה'
דוח שנתי בדבר
אפקטיביות
הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי
ועל הגילוי לפי תקנה 9ב



פרק ה' דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970:

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. ענת דפנה, סמנכ"לית כספים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות 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, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון 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, בקרות 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 לדרישת 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.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה כמהותיים לדיווח הכספי והגילוי, בחינת בקרות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקרה. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקרות ברמת הארגון, בקרות כלליות של מערכות מידע, בקרות בתהליכים עסקיים מהותיים ביותר (נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה) ובקרות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכה והכנת הדוחות הכספיים והגילויים.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2024 היא אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה פב(ד)(1):

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, אבי ברזילי, מצהיר כי:

בחנתי את הדוח התקופתי של אפי נכסים בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2024 (להלן: "הדוחות");

- 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;
- לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- 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 במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
4. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, 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 של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון והנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

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 9(ד)(2):**הצהרת מנהלים****הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, ענת דפנה, מצהירה כי:

בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אפי נכסים בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2024 (להלן: "הדוחות");

1. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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;

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

3. 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 ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, 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;

4. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

AFI Europe N.V.
**Consolidate
Financial
Statements**

As at December 31, 2024



AFI Europe N.V.

Consolidated Financial Statements

As at December 31, 2024

Annual report for the year ended December 31, 2024

Contents

Auditor's report 2-4

Consolidated Financial Statements:

Consolidated statement of financial position 5

Consolidated income statement 6

Consolidated statement of comprehensive income 7

Consolidated statement of changes in equity 8

Consolidated statement of cash flows 9-10

Notes to the consolidated financial statements 11-71

AUDITORS' REPORT

To the Shareholders of

AFI Europe N.V

We have audited the accompanying consolidated statements of financial position of AFI Europe N.V. ("the Company") as of December 31, 2024 and 2023, and the related consolidated statements of profit or loss, comprehensive income, changes in equity and cash flows for each of the three years in the period ended December 31, 2024. These financial statements are the responsibility of the Company's board of directors and management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audits.

We conducted our audits in accordance with generally accepted auditing standards in Israel, including standards prescribed by the Auditor's Regulations (Auditor's Mode of Performance), 1973. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by the board of directors and management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audits provide a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, the financial statements referred to above present fairly, in all material respects, the financial position of the Company as of December 31, 2024 and 2023, and the results of its operations, changes in equity and their cash flows for each of the three years in the period ended December 31, 2024, in conformity with IFRS Accounting Standards.

Key audit matters

The key Audit Matters described below are those matters that were communicated, or should have been communicated, to the Company's board of directors and that, in our professional judgment, were of most significance in the audit of the consolidated financial statements of the current period. These matters include, among others, any matter: (1) which relates, or may relate, to significant accounts or disclosures in the financial statements and (2) that involved our professional judgment that was challenging, subjective or especially complex. The Key Audit Matter described below was addressed in the context of our audit of the consolidated financial statements as a whole, and in forming our opinion thereon. The communication of this matter below does not change our opinion on the consolidated financial statements as a whole nor do we provide through such communication a separate opinion on this matter or on the accounts or disclosures to which they relate.

Fair value measurement of investment property and investment property under development

As described in Notes 3(G), 5 and 6 in the consolidated financial statements, the Company measures the investment properties initially at cost and in subsequent periods the investment properties are measured at fair value. Investment properties under development are also measured at fair value starting from the date when their fair value can be reliably measured. Changes in fair value are recorded in profit and loss. The balance of investment property and investment property under development as of December 31, 2024, is Euro 3,343 million, which represents 87% of the total assets.

The fair value of investment property and investment property under development is determined based on valuations performed by independent external appraisers with professional qualifications suitable for the location and type of investment property being evaluated.

The fair value of the investment property is based on recent transactions in the market for similar properties and in a similar location as the properties owned by the Company, if such transactions exist, and also based on discounted cash flow projections expected to be generated by the properties.

In performing the valuation, the Company uses key assumptions, which include estimated rental income, and discount rates which are appropriate for the nature of the property and market conditions.

The fair value of the investment property under development is determined mainly according to the residual value method, and in some cases the comparison method.

The following, among others, are taken into consideration in determining the fair value: the duration of the construction of the project, the estimate of the property's rights, the rental income it will generate, the additional development costs required until the property becomes operational, the interest rate, the project's risk premium, and the capitalization rate. A change in any or all of these components could have an adverse effect on the fair value of the property as measured by the Company's management.

The valuation of investment property and investment property under development ("investment property") involves the judgment of those charged with governance and of management in making estimates and assumptions.

We identified the estimates and assumptions used in measuring the fair value of investment property as a key audit matter.

An appropriate audit of the fair value measurement of investment property requires subjective judgment by the auditor and requires knowledge and experience to assess the reasonableness of the assumptions used by management in determining the fair value of the investment properties.

How our audit addressed the key audit matter

In response to the uncertainties involved in determining the fair value of investment property, we performed mainly the following procedures:

- Obtaining an understanding of the internal control environment regarding the determination of the fair value of investment property and auditing the effectiveness of the internal control relevant to the determination of the fair value.
- Evaluation of key assumptions and considerations that include a wide range of perspectives and understanding the approaches used by the appraisers in determining fair value.
- Review of the methodology chosen for determining fair value and examination of its appropriateness with the characteristics of the asset.
- Assessment of the reasonableness of the underlying assumptions applied in the valuations, based on a sample of assumptions that were selected, using quantitative and qualitative considerations. Those assumptions include, among others, market rental value per square meter, capitalization rates, etc.
- Testing the completeness and accuracy of the information and data and the proper application of the assumptions used in the model to determine the fair value.
- Assessing the reasonableness of the estimates used in comparison with practice and market data while considering recent transactions in the market.
- Review of valuations, on a sample basis, by our internal valuation specialists.
- Maintaining direct communication with the management and the Company's appraisers as needed.

In addition, we evaluated the appropriateness of the disclosures related to the valuation methodology and assumptions used by the appraisers.

Tel-Aviv, Israel
March 3, 2025

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

Consolidated statement of financial position as at December 31,*In thousands of Euros*

	Note	2024	2023
Assets			
Investment in (and loans to) companies accounted for at equity	4	142,185	122,779
Investment property	5	3,014,224	2,635,837
Investment property under development	6	328,649	292,097
Inventory	7	113,522	113,341
Property, plant and equipment		12,183	8,038
Deferred tax assets	20	2,517	6,500
Trade and other receivables	9B	45,514	119,156
Total non-current assets		<u>3,658,794</u>	<u>3,297,748</u>
Inventory	7	23,997	20,575
Short term investments	8	19,950	17,184
Trade and other receivables	9A	57,277	92,391
Cash and cash equivalents	10	104,068	82,818
Total current assets		<u>205,292</u>	<u>212,968</u>
Total assets		<u><u>3,864,086</u></u>	<u><u>3,510,716</u></u>
Equity			
	11		
Issued capital		930	930
Share premium		411,797	411,797
Translation reserve		21,955	17,881
Hedging reserve, net		2,223	13,941
Retained earnings		620,551	513,943
Equity attributable to owners of the Company		<u>1,057,456</u>	<u>958,492</u>
Non-controlling interest		<u>7,788</u>	<u>6,133</u>
Total equity		<u>1,065,244</u>	<u>964,625</u>
Liabilities			
Loans and borrowings	12	1,003,846	1,167,125
Loans and borrowings from related parties	12,23	1,157,503	949,181
Deferred tax liabilities	20	186,198	168,895
Other non-current liabilities	13	26,037	28,891
Total non-current liabilities		<u>2,373,584</u>	<u>2,314,092</u>
Loans and borrowings	12	313,640	80,303
Loans and borrowings from related parties	12,23	5,230	5,230
Trade and other payables	14	103,299	142,577
Tax payables	20B(2)	3,089	3,889
Total current liabilities		<u>425,258</u>	<u>231,999</u>
Total liabilities		<u>2,798,842</u>	<u>2,546,091</u>
Total equity and liabilities		<u><u>3,864,086</u></u>	<u><u>3,510,716</u></u>

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

Amsterdam, March 3, 2025

Place and date of approval of the
financial statements

A. Barzilay
Director

A. Dafna
Director

Consolidated income statement for the year ended December 31,*In thousands of Euros*

	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Gross rental income	15	200,552	170,142	143,554
Service charge income		69,273	58,950	65,002
Service charge expenses	16	<u>(74,601)</u>	<u>(63,410)</u>	<u>(70,891)</u>
Net rental and related income		<u>195,224</u>	<u>165,682</u>	<u>137,665</u>
Proceeds from sale of trading property		8,115	11,901	20,308
Carrying value of trading properties sold	7	(5,338)	(8,338)	(16,998)
Write-down of inventory to net realizable value	7	-	<u>(6,912)</u>	<u>(9,017)</u>
Profit (loss) from disposal of trading property		<u>2,777</u>	<u>(3,349)</u>	<u>(5,707)</u>
Gross profit		<u>198,001</u>	<u>162,333</u>	<u>131,958</u>
Change in fair value of investment property	5	56,182	(25,539)	24,343
Change in fair value of investment property under development	6	6,246	6,297	6,678
Administrative expenses	17	(24,553)	(18,108)	(23,102)
Selling and marketing expenses		(4,485)	(4,979)	(3,503)
Other income	18	5,390	2,924	3,609
Other expenses	18	(2,569)	(2,821)	(4,222)
Share of earnings (losses) of companies accounted for at equity, net		<u>23,938</u>	<u>(20)</u>	<u>(1,200)</u>
Operating profit		<u>258,150</u>	<u>120,087</u>	<u>134,561</u>
Financial income		2,462	8,086	12,611
Financial expenses		<u>(117,845)</u>	<u>(104,752)</u>	<u>(44,487)</u>
Net financing costs	19	<u>(115,383)</u>	<u>(96,666)</u>	<u>(31,876)</u>
Profit before tax		142,767	23,421	102,685
Taxes on income	20	<u>(34,513)</u>	<u>(11,586)</u>	<u>(24,665)</u>
Profit for the year		<u>108,254</u>	<u>11,835</u>	<u>78,020</u>
Attributable to:				
Equity holders of the parent		106,608	11,362	77,398
Non-controlling interest		<u>1,646</u>	<u>473</u>	<u>622</u>
Profit for the year		<u>108,254</u>	<u>11,835</u>	<u>78,020</u>

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

Consolidated statement of other comprehensive income for the year ended December 31,*In thousands of Euros*

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Profit for the year	108,254	11,835	78,020
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	4,074	20,894	151
Net realization of translation reserves transferred to profit or loss	-	-	744
Reserves from hedge accounting, net	(11,709)	(15,515)	28,804
Other comprehensive income for the year, net of tax	<u>(7,635)</u>	<u>5,379</u>	<u>29,699</u>
Total comprehensive income for the year	<u>100,619</u>	<u>17,214</u>	<u>107,719</u>
Attributed to:			
Equity holders of the parent	98,964	16,806	107,097
Non-controlling interest	1,655	408	622
Total comprehensive income for the year	<u>100,619</u>	<u>17,214</u>	<u>107,719</u>

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

Consolidated statement of changes in equity for the year ended December 31,*In thousands of Euros*

	Issued capital	Share premium	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, 2022	930	411,797	(3,908)	587	(6,696)	427,874	830,584	5,285	835,869
Profit for the year	-	-	-	-	-	77,398	77,398	622	78,020
Share based payments	-	-	-	-	-	4,005	4,005	-	4,005
Realization of translation reserve from liquidation of subsidiary	-	-	744	-	-	-	744	-	744
Adjustments for translation	-	-	151	-	-	-	151	-	151
Reserve from hedge accounting	-	-	-	28,804	-	-	28,804	-	28,804
Dividend to non-controlling interests	-	-	-	-	-	-	-	(182)	(182)
Balance at December 31, 2022	930	411,797	(3,013)	29,391	(6,696)	509,277	941,686	5,725	947,411
Balance at January 1, 2023	930	411,797	(3,013)	29,391	(6,696)	509,277	941,686	5,725	947,411
Profit for the year	-	-	-	-	-	11,362	11,362	473	11,835
Adjustments for translation	-	-	20,894	-	-	-	20,894	-	20,894
Reserve from hedge accounting	-	-	-	(15,450)	-	-	(15,450)	(65)	(15,515)
Balance at December 31, 2023	930	411,797	17,881	13,941	(6,696)	520,639	958,492	6,133	964,625
Balance at January 1, 2024	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	930	411,797	21,955	2,223	(6,696)	627,247	1,057,456	7,788	1,065,244

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

Consolidated statement of cash flows for the year ended December 31,*In thousands of Euros*

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Cash flows from operating activities			
Profit for the year	108,254	11,835	78,020
<u>Adjustment for:</u>			
Depreciation	1,213	840	803
Gain from disposal of subsidiary, net	-	-	(299)
Share of losses (earnings) of companies accounted for at equity, net	(23,938)	20	1,200
Change in fair value of investment property under development	(6,246)	(6,297)	(6,678)
Change in fair value of investment property	(56,182)	25,539	(24,343)
Write-down of inventory to net realizable value	-	6,912	9,017
Share-based payment transactions	-	-	4,005
Net finance costs	115,383	96,666	31,876
Taxes on income	34,513	11,586	24,665
	<u>172,997</u>	<u>147,101</u>	<u>118,266</u>
Change in inventories	(3,574)	(7,286)	(15,831)
Change in trade and other receivables	11,534	(13,323)	120
Change in trade and other payables	2,067	4,779	24,643
	<u>183,024</u>	<u>131,271</u>	<u>127,198</u>
Income taxes paid	(12,623)	(10,935)	(9,608)
Cash flows from operating activities	<u>170,401</u>	<u>120,336</u>	<u>117,590</u>
Cash flows from investing activities			
Investment in and grant of loan to companies accounted for at equity, net	(41,992)	(3,407)	(1,968)
Acquisition of subsidiaries, net of cash acquired (B)	-	-	(57,180)
Proceeds from sale of Subsidiaries, including advances	-	-	1,902
Investments in short term investments, net	(2,029)	(7,681)	(13,412)
Acquisition of property, plant and equipment	(5,339)	(2,120)	(886)
Investment in investment property	(47,579)	(46,292)	(46,737)
Investment in investment property under development (**)	(205,265)	(196,788)	(184,920)
Cash flows used in investing activities	<u>(302,204)</u>	<u>(256,288)</u>	<u>(303,201)</u>
Cash flows from financing activities			
Repayment of non-current loans and borrowings (*)	(157,222)	(233,995)	(521,239)
Proceeds from non-current loans and borrowings (*)	373,924	382,192	769,319
Change in current loans and borrowings, net	(2,970)	8,064	(3,707)
Payment of finance lease liabilities	(1,775)	(1,808)	(1,363)
Interest paid	(59,003)	(41,989)	(31,466)
Cash flows from financing activities	<u>152,954</u>	<u>112,464</u>	<u>211,544</u>

(*) including loans from related parties

(**) including advances for investment properties under development

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

Consolidated statement of cash flows for the year ended December 31,*In thousands of Euros*

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Change in cash and cash equivalents	21,151	(23,488)	25,933
Cash and cash equivalents at the beginning of the year	82,818	106,003	82,286
Effect of exchange rate fluctuations on cash held	99	303	(2,216)
Cash and cash equivalents at the end of the year	<u>104,068</u>	<u>82,818</u>	<u>106,003</u>
(A) Significant non-cash transactions:			
Current liability for acquisition of subsidiary	-	-	(53,852)
(B) Acquisition of subsidiaries:			
Assets and liabilities at date of acquisition:			
Working capital (excluding cash and cash equivalents)	-	-	6
Deposit for short term	-	-	-
Investment in associate	-	-	106,049
Loan to associate company	-	-	4,977
Investment property	-	-	-
Income tax receivables	-	-	-
Loans and borrowings	-	-	-
Non-current liabilities	-	-	-
Current liability for acquisition of subsidiary	-	-	(53,852)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>57,180</u>

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

Notes to consolidated 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 consolidated financial statements of the Company as at and for the year ended December 31, 2024 comprise 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 a wholly-owned subsidiary of AFI Properties Holdings Ltd., an Israeli company wholly owned by AFI Properties Ltd. ("**AFI Properties**"), an Israeli company listed on the Tel Aviv Stock Exchange, which is approximately 89% owned by Big Shopping Centers Ltd..

AFI Properties has provided to the Company and its subsidiaries intercompany loans, the aggregate outstanding balance of which, effective as at December 31, 2024, is approx. EUR 1,162.7 million (December 31, 2023: EUR 954.4 million).

As of December 31, 2024, the Group carrying negative working capital of approx. EUR 220 million, primarily due to several bank loans related to investment properties in Romania (EUR 213,072 thousand), Poland (EUR 55,075 thousand), and Serbia (EUR 12,884 thousand), 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.

Note 2 - Basis of Preparation**A. Statement of compliance**

The consolidated financial statements have been prepared for the purpose of inclusion in the consolidated financial statements of AFI Properties, in accordance with IFRS Accounting Standards ("**IFRS**").

The consolidated financial statements were authorized for issue by the company's Board of Directors on March 3, 2025.

These IFRS consolidated financial statements are not the statutory financials of the Company. The Company has to file financial statements under Dutch Law for the fiscal year ended December 31, 2024 with the Chamber of Commerce of Amsterdam.

B. Functional and presentation currency

The consolidated financial statements are presented in Euros, which is the Company's functional currency, and have been rounded to the nearest thousands, except when otherwise indicated. The Euro is the currency that represents the principal economic environment in which the Company operates. Each entity of the Group determines its own functional currency and items included in the financial statements of each entity are measured using that functional currency.

Note 2 - Basis of Preparation (cont'd)**C. Basis of measurement**

The consolidated financial statements have been prepared on a cost basis except for:

- Investment property and investment property under development measured at fair value;
- Deferred tax assets and liabilities;
- Financial instruments and derivatives measured at fair value through profit or loss;
- Investments in associates and joint ventures; and
- Non-current assets.

The Company has elected to present the profit or loss items using the function of expense method.

For further information regarding the measurement of these assets and liabilities see Note 3 regarding significant accounting policies.

D. Operating cycle

The Group has two operating cycles. With regards for the entrepreneurial residential sector, the operating cycle of the Group is longer than one year and lasts up to three years. With regards for the Group's other operations, the operating cycle is one year. As a result, current assets and current liabilities relating to the entrepreneurial residential sector, include also items the realization of which is intended and anticipated to take place within the operating cycle of up to three years.

E. Use of significant estimates and judgments*Use of estimates*

The preparation of the financial statements in conformity with IFRSs 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 expenses. Actual results may differ from these estimates.

The preparation of accounting estimates used in the preparation of the Group's financial statements requires management of the Company to make assumptions regarding circumstances and events that involve considerable uncertainty. Management of the Company prepares the estimates on the basis of past experience, various facts, external circumstances, and reasonable assumptions according to the pertinent circumstances of each estimate.

Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognized in the period in which the estimates are revised and in any future periods affected.

Information about assumptions made by the Group with respect to the future and other reasons for uncertainty with respect to estimates that have a significant risk of resulting in a material adjustment to carrying amounts of assets and liabilities in the next financial year are included in the following notes:

Notes to consolidated financial statements

Note 2 - Basis of Preparation (cont'd)

Estimate	Principal assumptions	Possible effects	Reference
Recognition of deferred tax asset in respect of tax losses	The probability that in the future there will be taxable profits against which carried forward losses can be utilized	Recognition or reversal of deferred tax asset in profit or loss	For information on losses for which a deferred tax asset was recognized, see Note 20 regarding taxes on income.
Assessment of probability of contingent liabilities	Whether it is more likely than not that an outflow of economic resources will be required in respect of legal claims pending against the Company and its investees	Reversal or creation of a provision for a claim	For information on the Company's exposure to claims see Note 22 regarding contingent liabilities
Fair value measurement of investment property and investment property under development	The expected yield on the investment property and investment property under development asset	Profit or loss from a change in the fair value of investment property and investment property under development	For information on the effect of changes in the expected yields on the fair value of investment property see Note 5 and 6 regarding investment property and investment property under development
Fair value measurement of non-trading derivatives	Unobservable inputs used in the valuation model such as discount rates	Profit or loss from a change in the fair value of derivative financial instruments	For information on a sensitivity analysis of level 3 financial instruments carried at fair value see Note 21 regarding financial instruments
Impairment testing of balances of inventory of land and inventory of residential apartments	The estimated net realizable value of balances of non-current inventory of land and inventory of residential apartments. The net realizable value of residential apartments is based on the project's estimated revenues and expected costs. The net realizable value of land is based on a valuation prepared using the comparison technique	Recognition or reversal of an impairment loss.	For information on impairment that was recognized see Note 7 regarding inventory of land and residential apartments.
Uncertain tax positions	The extent of the certainty that the Group's tax positions will be accepted (uncertain tax positions) and the risk of it incurring any additional tax and interest expenses. This is based on an analysis of a number of matters including interpretations of tax laws and the Group's past experience	Recognition of additional income tax expenses	For information on tax assessments that were received see Note 20 regarding taxes on income
Determining how performance obligations are satisfied in residential projects	When determining that control over residential units is transferred to the customer over time and therefore revenue should be recognized over time, the Group relies on legal opinions, provisions of the contract and relevant local laws (the countries examined are Serbia, Romania, Czech Republic, Latvia, Poland and Bulgaria) excluding Bulgaria, indicating that the Group does not have an enforceable right to payment for performance completed to date.	A change in the timing of recognizing revenue.	See Note 15 regarding revenue from contracts with customers.

Note 2 - Basis of Preparation (cont'd)**E. Use of significant estimates and judgments (cont'd)****Determination of fair value**

Fair value is the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

Fair value measurement is based on the assumption that the transaction will take place in the asset's or the liability's principal market, or in the absence of a principal market, in the most advantageous market.

The fair value of an asset or a liability is measured using the assumptions that market participants would use when pricing the asset or liability, assuming that market participants act in their economic best interest.

Fair value measurement of a non-financial asset takes into account a market participant's ability to generate economic benefits by using the asset in its highest and best use or by selling it to another market participant that would use the asset in its highest and best use.

The Group uses valuation techniques that are appropriate in the circumstances and for which sufficient data are available to measure fair value, maximizing the use of relevant observable inputs and minimizing the use of unobservable inputs.

All assets and liabilities measured at fair value or for which fair value is disclosed are categorized into levels within the fair value hierarchy based on the lowest level input that is significant to the entire fair value measurement:

When determining the fair value of an asset or liability, the Group uses observable market data as much as possible. There are three levels of fair value measurements in the fair value hierarchy that are based on the data used in the measurement, as follows:

- Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2: inputs other than quoted prices included within Level 1 that are observable, either directly or indirectly
- Level 3: inputs that are not based on observable market data (unobservable inputs).

Further information about the assumptions that were used to determine fair value is included in the following notes:

- Note 5 on investment property;
- Note 6 on investment property under development;
- Note 21 on financial instruments; and
- Note 4 and 7 on non-current assets.

Notes to consolidated financial statements

Note 2 - Basis of Preparation (cont'd)

F. Changes in accounting policies

1. Initial application of amendments to standards

As from January 1, 2024 the Group applies the amendments to the standards described below:

Standard/amendment/ Interpretation	The requirements of the publication	Effective date and transitional provisions	Effects
Amendment to IAS 1, <i>Presentation of Financial Statements: Classification of Liabilities as Current or Non-Current and subsequent amendment: Non- Current Liabilities with Covenants</i>	<p>The Amendment replaces certain requirements for classifying liabilities as current or non-current.</p> <p>According to the Amendment, a liability will be classified as non-current when the entity has the right to defer settlement for at least 12 months after the reporting period, and it "has substance" and is in existence at the end of the reporting period.</p> <p>According to the Amendment, as published in October 2022, covenants with which the entity must comply after the reporting date, do not affect classification of the liability as current or non-current. Additionally, the Amendment adds disclosure requirements for liabilities subject to covenants within 12 months after the reporting date, such as disclosure regarding the nature of the covenants, the date they need to be complied with and facts and circumstances that indicate the entity may have difficulty complying with the covenants.</p> <p>Furthermore, the Amendment clarifies that the conversion option of a liability will affect its classification as current or non-current, other than when the conversion option is recognized as equity.</p>	The Amendment is effective for reporting periods beginning on or after January 1, 2024. The Amendment is applicable retrospectively, including an amendment to comparative data.	Application of the Amendment did not have a material effect on the financial statements.

Note 3 – Significant Accounting Policies

A. Consolidated financial statements

The consolidated financial statements comprise the financial statements of companies that are controlled by the Company (subsidiaries). Control is achieved when the Company is exposed, or has rights, to variable returns from its involvement with the investee and has the ability to affect those returns through its power over the investee. Potential voting rights are considered when assessing whether an entity has control. The consolidation of the financial statements commences on the date on which control is obtained and ends when such control ceases.

The financial statements of the Company and of the subsidiaries are prepared as of the same dates and periods. The consolidated financial statements are prepared using uniform accounting policies by all companies in the Group. Significant intragroup balances and transactions and gains or losses resulting from intragroup transactions are eliminated in full in the consolidated financial statements.

Non-controlling interests in subsidiaries represent the equity in subsidiaries not attributable, directly or indirectly, to a parent. Non-controlling interests are presented in equity separately from the equity attributable to the equity holders of the Company. Profit or loss and components of other comprehensive income are attributed to the Company and to non-controlling interests. Losses are attributed to non-controlling interests even if they result in a negative balance of non-controlling interests in the consolidated statement of financial position.

A change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is accounted for as a change in equity by adjusting the carrying amount of the non-controlling interests with a corresponding adjustment of the equity attributable to equity holders of the Company less / plus the consideration paid or received.

Upon the disposal of a subsidiary resulting in loss of control, the Company:

- derecognizes the subsidiary's assets (including goodwill) and liabilities.
- derecognizes the carrying amount of non-controlling interests.
- derecognizes the adjustments arising from translating financial statements carried to equity.
- recognizes the fair value of the consideration received.
- recognizes the fair value of any remaining investment.
- reclassifies the components previously recognized in other comprehensive income (loss) on the same basis as would be required if the subsidiary had directly disposed of the related assets or liabilities.
- recognizes any resulting difference (surplus or deficit) as gain or loss.

B. Business combinations and goodwill

Business combinations are accounted for by applying the acquisition method. The cost of the acquisition is measured at the fair value of the consideration transferred on the acquisition date with the addition of non-controlling interests in the acquiree. In each business combination, the Company chooses whether to measure the non-controlling interests in the acquiree based on their fair value on the acquisition date or at their proportionate share in the fair value of the acquiree's net identifiable assets.

Direct acquisition costs are carried to the statement of profit or loss as incurred.

In a business combination achieved in stages, equity interests in the acquiree that had been held by the acquirer prior to obtaining control are measured at the acquisition date fair value while recognizing a gain or loss resulting from the revaluation of the prior investment on the date of achieving control.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**B. Business combinations and goodwill (Cont'd)**

Contingent consideration is recognized at fair value on the acquisition date and classified as a financial asset or liability in accordance with IFRS 9. Subsequent changes in the fair value of the contingent consideration are recognized in profit or loss. If the contingent consideration is classified as an equity instrument, it is measured at fair value on the acquisition date without subsequent remeasurement.

C. Investment in joint arrangements

Joint arrangements are arrangements in which the Company has joint control. Joint control is the contractually agreed sharing of control of an arrangement, which exists only when decisions about the relevant activities require the unanimous consent of the parties sharing control.

1. Joint ventures:

In joint ventures the parties that have joint control of the arrangement have rights to the net assets of the arrangement. A joint venture is accounted for at equity.

2. Joint operations:

In joint operations the parties that have joint control of the arrangement have rights to the assets and obligations for the liabilities relating to the arrangement. The Company recognizes in relation to its interest its share of the assets, liabilities, revenues and expenses of the joint operation.

The acquisition of interests in a joint operation which represents a business, as defined in IFRS 3, is accounted for using the acquisition method, including the measurement of the identifiable assets and liabilities at fair value, the recognition of deferred taxes arising from this measurement, the accounting treatment of the related transaction costs and the recognition of goodwill or bargain purchase gains. This applies to the acquisition of the initial interest and additional interests in a joint operation that represents a business.

D. Investment in associates

Associates are companies in which the Group has significant influence over the financial and operating policies without having control. The investment in an associate is accounted for using the equity method.

E. Investments accounted for using the equity method

The Group's investments in associates and joint ventures are accounted for using the equity method.

Under the equity method, the investment in the associate or in the joint venture is presented at cost with the addition of post-acquisition changes in the Group's share of net assets, including other comprehensive income of the associate or the joint venture. Gains and losses resulting from transactions between the Group and the associate or the joint venture are eliminated to the extent of the interest in the associate or in the joint venture.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**E. Investments accounted for using the equity method (Cont'd)**

Goodwill relating to the acquisition of an associate or a joint venture is presented as part of the investment in the associate or the joint venture, measured at cost and not systematically amortized. Goodwill is evaluated for impairment as part of the investment in the associate or in the joint venture as a whole.

The financial statements of the Company and of the associate or joint venture are prepared as of the same dates and periods. The accounting policies applied in the financial statements of the associate or the joint venture are uniform and consistent with the policies applied in the financial statements of the Group.

Upon the acquisition of an associate or a joint venture achieved in stages when the former investment in the acquiree was accounted for pursuant to the provisions of IFRS 9, the Group applies the principles of IFRS 3 regarding business combinations achieved in stages. Consequently, equity interests in the acquiree that had been held by the Group prior to achieving significant influence or joint control are measured at fair value on the acquisition date and are included in the acquisition consideration while recognizing a gain or loss resulting from the fair value measurement.

Losses of an associate in amounts which exceed its equity are recognized by the Company to the extent of its investment in the associate plus any losses that the Company may incur as a result of a guarantee or other financial support provided in respect of the associate. For this purpose, the investment includes long-term receivables (such as loans granted) for which settlement is neither planned nor likely to occur in the foreseeable future.

The equity method is applied until the loss of significant influence in the associate or loss of joint control in the joint venture or classification as investment held for sale.

The Company continues to apply the equity method even in cases where the investment in the associate becomes an investment in a joint venture and vice versa. The Company applies the provisions of IFRS 5 to the investment or a portion of the investment in the associate or the joint venture that is classified as held-for-sale. Any retained interest in this investment which is not classified as held-for-sale continues to be accounted for using the equity method.

On the date of loss of significant influence or joint control, the Group measures any remaining investment in the associate or the joint venture at fair value and recognizes in profit or loss the difference between the fair value of any remaining investment plus any proceeds from the sale of the investment in the associate or the joint venture and the carrying amount of the investment on that date.

F. Functional currency, presentation currency and foreign currency

Transactions denominated in foreign currency are recorded upon initial recognition at the exchange rate at the date of the transaction. After initial recognition, monetary assets and liabilities denominated in foreign currency are translated at each reporting date into the functional currency at the exchange rate at that date. Exchange rate differences, other than those capitalized to qualifying assets or accounted for as hedging transactions in equity, are recognized in profit or loss. Non-monetary assets and liabilities denominated in foreign currency and measured at cost are translated at the exchange rate at the date of the transaction. Non-monetary assets and liabilities denominated in foreign currency and measured at fair value are translated into the functional currency using the exchange rate prevailing at the date when the fair value was determined.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**G. Investment property**

An investment property is property (land or a building or both) held by the owner (lessor under an operating lease) or by the lessee under a lease to earn rentals or for capital appreciation or both rather than for use in the production or supply of goods or services, for administrative purposes or for sale in the ordinary course of business.

Investment property is derecognized on disposal or when the investment property ceases to be used and no future economic benefits are expected from its disposal. The difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the asset is recognized in profit or loss in the period of the disposal.

In subsequent periods the investment property is measured at fair value with any changes therein recognized in profit or loss. Investment property under construction is measured at fair value when its value can be reliably determined. Borrowing costs are capitalized to investment property under construction measured at fair value.

Investment property is measured initially at cost, including costs directly attributable to the acquisition. After initial recognition, investment property is measured at fair value which reflects market conditions at the reporting date. Gains or losses arising from changes in the fair value of investment property are included in profit or loss when they arise. Investment property is not systematically amortized.

Investment property under construction for future use as investment property is also measured at fair value, as above, if fair value can be reliably measured. If fair value cannot be reliably measured, due to the nature and risks of the project, then it is measured at cost less impairment losses, if any, until the earlier of the date when the fair value can be reliably measured and the date when construction is complete. The cost basis of investment property under construction includes cost of land, costs of borrowings that are used to finance construction, directly attributable incremental planning and development costs and brokerage fees relating to agreements to lease the property.

In determining the fair value of investment property, the Group relies on valuations performed by external valuation specialists who are experts in real estate valuations and who have the necessary knowledge and experience and by the Group management which has extensive professional experience and by internal valuation specialists.

H. Property, plant and equipment

Property, plant and equipment are measured at cost, including directly attributable costs, less accumulated depreciation, accumulated impairment losses and any related investment grants and excluding day-to-day servicing expenses. Cost includes spare parts and auxiliary equipment that are used in connection with plant and equipment.

A part of an item of property, plant and equipment with a cost that is significant in relation to the total cost of the item is depreciated separately using the component method.

The cost of an item of property, plant and equipment comprises the initial estimate of the costs of dismantling and removing the item and restoring the site on which the item is located.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**H. Property, plant and equipment (Cont'd)**

Depreciation is calculated on a straight-line basis over the useful life of the assets at annual rates as follows:

- Equipment and computers 3-16 years
- Motor vehicles 4-7 years
- Hotel 40 years

Leasehold improvements are depreciated on a straight-line basis over the shorter of the lease term (including the extension option held by the Group and intended to be exercised) and the useful life of the improvement.

I. Financial instruments**(1) Non-derivative financial assets**Initial recognition and measurement of financial assets

The Group initially recognizes trade receivables and debt instruments issued on the date that they are created. All other financial assets are recognized initially on the trade date at which the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument. A financial asset is initially measured at fair value plus transaction costs that are directly attributable to the acquisition or issuance of the financial asset. A trade receivable without a significant financing component is initially measured at the transaction price. Receivables originating from contract assets are initially measured at the carrying amount of the contract assets on the date classification was changed from contract asset to receivables.

Derecognition of financial assets

Financial assets are derecognized when the contractual rights of the Group to the cash flows from the asset expire, or the Group transfers the rights to receive the contractual cash flows on the financial asset in a transaction in which substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset are transferred. When the Group retains substantially all of the risks and rewards of ownership of the financial asset, it continues to recognize the financial asset.

Classification of financial assets into categories and the accounting treatment of each category

Financial assets are classified at initial recognition to one of the following measurement categories: amortized cost; fair value through other comprehensive income – investments in debt instruments; fair value through other comprehensive income – investments in equity instruments; or fair value through profit or loss.

Financial assets are not reclassified in subsequent periods unless, and only if, the Group changes its business model for the management of financial debt assets, in which case the affected financial debt assets are reclassified at the beginning of the period following the change in the business model.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**I. Financial instruments (cont'd)****(1) Non-derivative financial assets (cont'd)**Classification of financial assets into categories and the accounting treatment of each category (cont'd)

A financial asset is measured at amortized cost if it meets both of the following conditions and is not designated at fair value through profit or loss:

- It is held within a business model whose objective is to hold assets so as to collect contractual cash flows; and
- The contractual terms of the financial asset give rise to cash flows representing solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding on specified dates.

A debt instrument is measured at fair value through other comprehensive income if it meets both of the following conditions and is not designated at fair value through profit or loss:

- It is held within a business model whose objective is achieved by both collecting contractual cash flows and selling financial assets; and
- The contractual terms of the debt instrument give rise to cash flows representing solely payments of principal and interest on the principal amount outstanding on specified dates.

All financial assets not classified as measured at amortized cost or fair value through other comprehensive income as described above, as well as financial assets designated at fair value through profit or loss, are measured at fair value through profit or loss.

The Group has balances of trade and other receivables and deposits that are held within a business model whose objective is collecting contractual cash flows. The contractual cash flows of these financial assets represent solely payments of principal and interest that reflects consideration for the time value of money and the credit risk. Accordingly, these financial assets are measured at amortized cost.

Assessment of the business model for debt assets

The Group assesses the objective of the business model within which the financial asset is held on the level of the portfolio, since this best reflects the manner by which the business is managed and information is provided to management.

Transfers of financial assets to third parties in transactions that do not qualify for derecognition are not considered sales for purposes of assessment of the business model, consistent with the Group's continuing recognition of those financial assets. Financial assets held for trading or that are managed and whose performance is assessed on a fair value basis, are measured at fair value through profit or loss.

Assessment whether cash flows are solely payments of principal and interest

For the purpose of assessing whether the cash flows are solely payments of principal and interest, 'principal' is defined as the fair value of the financial asset on initial recognition, 'interest' is defined as consideration for the time value of money, for the credit risk associated with the principal amount outstanding during a particular period of time and for other risks and basic costs of a loan, as well as a profit margin.

In its assessing whether the contractual cash flows are solely payments of principal and interest, the Group considers the contractual terms of the instrument. This includes assessing whether the financial asset contains a contractual term that could change the timing or amount of contractual cash flows such that it would not meet this condition.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**I. Financial instruments (cont'd)****(1) Non-derivative financial assets (cont'd)**Assessment whether cash flows are solely payments of principal and interest (cont'd)

A prepayment feature is consistent with the solely payments of principal and interest criterion if the prepayment amount substantially represents unpaid amounts of principal and interest on the principal amount outstanding, which may include reasonable compensation, received or paid, for early termination of the contract. Additionally, for a financial asset acquired at a significant premium or discount compared to its contractual stated value, a feature that permits or requires prepayment at an amount that substantially represents the contractual stated value plus accrued (but unpaid) interest (which may also include reasonable additional compensation, received or paid, for early termination), is treated as consistent with this criterion if the fair value of the prepayment feature is insignificant at initial recognition.

Subsequent measurement and gains and losses*Financial assets at fair value through profit or loss*

These assets are subsequently measured at fair value. Net gains and losses, including any interest income or dividend income, are recognized in profit or loss.

Financial assets at amortized cost

These assets are subsequently measured at amortized cost using the effective interest method. The amortized cost is reduced by impairment losses. Interest income, foreign exchange gains and losses and impairment are recognized in profit or loss. Any gain or loss on derecognition is recognized in profit or loss.

(2) Non-derivative financial liabilities

Non-derivative financial liabilities include loans and borrowings from banks, related parties and others, finance lease liabilities and trade and other payables.

Initial recognition of financial liabilities

The Group initially recognizes debt securities issued on the date that they are originated. All other financial liabilities are recognized initially on the trade date, which is the date that the Group becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

Subsequent measurement of financial liabilities

Financial liabilities are recognized initially at fair value plus any directly attributable transaction costs. Subsequent to initial recognition these financial liabilities are measured at amortized cost using the effective interest method.

Transaction costs directly attributable to an expected issuance of an instrument that will be classified as a financial liability are recognized as an asset in the framework of deferred expenses in the statement of financial position. These transaction costs are deducted from the financial liability upon its initial recognition or are amortized as financing expenses in the statement of income when the issuance is no longer expected to occur.

De-recognition of financial liabilities

Financial liabilities are derecognized when the obligation of the Group, as specified in the agreement, expires or when it is discharged or cancelled.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**I. Financial instruments (cont'd)****(2) Non- derivative financial liabilities (cont'd)**Substantial modification in terms of debt instruments

An exchange of debt instruments having substantially different terms, is accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability. Furthermore, a substantial modification of the terms of an existing financial liability, or an exchange of debt instruments having substantially different terms between an existing borrower and lender, are accounted for as an extinguishment of the original financial liability and the recognition of a new financial liability at fair value.

Substantial modification in terms of debt instruments (cont'd)

In such cases the entire difference between the amortized cost of the original financial liability and the fair value of the new financial liability is recognized in profit or loss as financing income or expense.

The terms are substantially different if the discounted present value of the cash flows according to the new terms, including any commissions paid, less any commissions received and discounted using the original effective interest rate, is different by at least ten percent from the discounted present value of the remaining cash flows of the original financial liability.

Offset of financial instruments

Financial assets and liabilities are offset and the net amount presented in the statement of financial position when, and only when, the Group currently has a legal right to offset the amounts and intends either to settle on a net basis or to realize the asset and settle the liability simultaneously.

(3) Derivative financial instruments, including hedge accounting

The Group holds both derivative financial instruments to hedge its interest rate risk exposures and derivatives that do not serve hedging purposes.

Hedge accounting

The Group designates certain derivatives as hedging instruments in order to hedge changes in cash flows that relate to highly probable forecasted transactions, and which derive from changes in foreign currency exchange rates and changes in the linkage component and flow in respect of CPI-linked loans and changes in the flow and interest on variable-rate loans.

At the inception of the hedging relationship the Group documents its risk management objective and its hedging strategy. The Group also documents the economic relationship between the hedged item and the hedging instrument, including whether the changes in cash flows of the hedged item and the hedging instrument are expected to offset each other.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**I. Financial instruments (cont'd)****(3) Derivative financial instruments, including hedge accounting (cont'd)***Cash flow hedges*

When a derivative instrument is designated as a cash flow hedge, the effective portion of the changes in fair value of the derivative is recognized in other comprehensive income, directly within a hedging reserve. The effective portion of changes in fair value of a derivative, recognized in other comprehensive income, is limited to the cumulative change in fair value of the hedged item (based on present value), from inception of the hedge. The change in fair value in respect of the ineffective portion is recognized immediately in profit or loss.

If the hedge no longer qualifies as an accounting hedge, or the hedging instrument is sold, expires, cancelled or realized, hedge accounting is discontinued on a prospective basis. When hedge accounting is discontinued, the amounts accumulated in the past in the hedging reserve and cost of hedging reserve remain in the reserve, until such time as they are reclassified to profit or loss in the period, or periods, in which the hedged forecasted future cash flows affect profit or loss.

If the hedged future cash flows are no longer expected to occur, the amounts accumulated in the past in the hedging reserve and cost of hedging reserve are immediately reclassified to profit or loss.

Economic hedges

Hedge accounting is not applied to derivative instruments that economically hedge financial assets and liabilities denominated in foreign currencies. Changes in the fair value of such derivatives are recognized in profit or loss as part of foreign currency gains and losses.

(4) Share capital*Ordinary shares*

Ordinary shares are classified as equity. Incremental costs directly attributable to the issue of new shares and share options are recognized as a deduction from equity, net of any tax effects.

J. Intangible assets*Goodwill*

Goodwill that arises upon the acquisition of subsidiaries is presented as part of intangible assets. For information on measurement of goodwill at initial recognition, see Note 3(A).

In subsequent periods goodwill is measured at cost less accumulated impairment losses.

K. Inventory

Inventory consists of inventory of land and inventory of buildings.

(1) Inventory of land

Inventory of land is measured at the lower of cost and net realizable value. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the estimated costs of completion and selling expenses.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**K. Inventory (Cont'd)****(2) Inventory of building**

Inventory of buildings includes residential property intended for sale in the ordinary course of business or in the process of construction or development for such sale. Inventory of buildings is measured at the lower of cost and net realizable value. Cost of inventory includes the costs incurred in acquiring the inventory and bringing it to its existing location and condition. In the case of inventory under construction and inventory of completed buildings, cost includes an appropriate share of construction overheads. Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the estimated costs of completion and selling expenses.

Borrowing costs are capitalized if they are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset. Capitalization of borrowing costs commences when the activities to prepare the inventory are in progress and expenditures and borrowing costs are being incurred. Capitalization of borrowing costs continues until the inventory is substantially ready for their intended use. The capitalization rate is determined by reference to the actual rate payable on borrowings for development purposes or, with regard to that part of the development cost financed out of general funds, to the average rate.

When inventory becomes investment property or investment property under development measured at fair value, any difference between the fair value of the property on that date and its previous carrying value is included directly in profit or loss.

L. Impairment**(1) Non-derivative financial assets**

The Group recognizes a provision for expected credit losses in respect of:

- Financial assets at amortized cost; and
- Lease receivables.

The Group measures the provision for expected credit losses at an amount equal to the full lifetime expected credit losses, other than the provisions hereunder that are measured at an amount equal to the 12-month expected credit losses:

- Debt instruments that are determined to have low credit risk at the reporting date; and
- Other debts instruments and deposits, for which credit risk has not increased significantly since initial recognition.

The Group has elected to measure the provision for expected credit losses in respect of receivables and lease receivables at an amount equal to the full lifetime credit losses of the instrument.

Lifetime expected credit losses are expected credit losses that result from all possible default events over the expected life of the financial asset.

12-month expected credit losses are the expected credit losses that result from possible default events within the 12 months after the reporting date.

The maximum period considered when assessing expected credit losses is the maximum contractual period over which the Group is exposed to credit risk.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**L. Impairment (Cont'd)****(1) Non-derivative financial assets (Cont'd)***Measurement of expected credit losses*

Expected credit losses are a probability-weighted estimate of credit losses. Credit losses are measured as the present value of the difference between the cash flows due to the Group in accordance with the contract and the cash flows that the Group expects to receive.

Expected credit losses are discounted at the effective interest rate of the financial asset.

Credit-impaired financial assets

At each reporting date, the Group assesses whether financial assets carried at amortized cost and debt instruments at fair value through other comprehensive income are credit-impaired. A financial asset is 'credit-impaired' when one or more events that have a detrimental impact on the estimated future cash flows of the financial asset have occurred.

Presentation of provision for expected credit losses in the statement of financial position

Provisions for expected credit losses of financial assets measured at amortized cost are deducted from the gross carrying amount of the financial assets.

Write-off

The gross carrying amount of a financial asset is written off when the Group does not have reasonable expectations of recovering a financial asset at its entirety or a portion thereof. This is usually the case when the Group determines that the debtor does not have assets or sources of income that may generate sufficient cash flows for paying the amounts being written off. However, financial assets that are written off could still be subject to enforcement activities in order to comply with the Group's procedures for recovery of amounts due. Write-off constitutes a de-recognition event.

(2) Non-financial assets*Timing of impairment testing*

The carrying amounts of the Group's non-financial assets, other than investment property, investment property under development, inventories and deferred tax assets, are reviewed at each balance sheet date to determine whether there is any indication of impairment. If any such indication exists, the asset's recoverable amount is estimated.

Once a year and on the same date, or more frequently if there are indications of impairment, the Group estimates the recoverable amount of each cash generating unit that contains goodwill, or intangible assets that have indefinite useful lives or are unavailable for use.

Determining cash-generating units

For the purpose of impairment testing, assets that cannot be tested individually are grouped together into the smallest group of assets that generates cash inflows from continuing use that are largely independent of the cash inflows of other assets or groups of assets (the "cash-generating unit").

Measurement of recoverable amount

The recoverable amount of an asset or cash generating unit is the greater of its value in use and its net selling price (fair value less costs of disposal). In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects the assessments of market participants regarding the time value of money and the risks specific to the asset or cash generating unit, for which the estimated future cash flows from the asset or cash generating unit were not adjusted.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**L. Impairment (Cont'd)****(2) Non-derivative financial assets (Cont'd)***Allocation of goodwill to cash generating units*

Subject to an operating segment ceiling test (before the aggregation of similar segments), for the purposes of goodwill impairment testing, cash-generating units to which goodwill has been allocated are aggregated so that the level at which impairment testing is performed reflects the lowest level at which goodwill is monitored for internal reporting purposes.

Goodwill acquired in a business combination is allocated to groups of cash-generating units that are expected to benefit from the synergies of the combination.

For purposes of goodwill impairment testing, the carrying amount of the goodwill is adjusted according to the rate the Company holds in the cash-generating unit to which the goodwill is allocated.

Recognition of impairment loss

An impairment loss is recognized if the carrying amount of an asset or its cash-generating unit exceeds its estimated recoverable amount. Impairment losses are recognized in profit or loss. As regards cash-generating units that include goodwill, an impairment loss is recognized when the carrying amount of the cash-generating unit, after adjustment for goodwill, exceeds its recoverable amount. Impairment losses recognized in respect of cash-generating units are allocated first to reduce the carrying amount of any goodwill allocated to the units and then to reduce the carrying amounts of the other assets in the cash-generating unit on a pro rata basis.

Allocation of impairment loss to non-controlling interests

An impairment loss is allocated between the owners of the Company and the non-controlling interests on the same basis that the profit or loss is allocated. Nevertheless, if an impairment loss allocated to Non-controlling interests relates to goodwill that was not recognized in the consolidated financial statements, the said impairment is not recognized as an impairment loss on goodwill. In such cases, only an impairment loss relating to goodwill that was allocated to the owners of the Company is recognized as an impairment loss on goodwill.

Reversal of impairment loss

An impairment loss in respect of goodwill is not reversed. In respect of other assets, impairment losses recognized in prior periods are assessed at each reporting date for any indications that the loss has decreased or no longer exists. An impairment loss is reversed if there has been a change in the estimates used to determine the recoverable amount. An impairment loss is reversed only to the extent that the asset's carrying amount does not exceed the carrying amount that would have been determined, net of depreciation or amortization, if no impairment loss had been recognized.

(3) Investments in associates and joint ventures

An investment in an associate company and joint venture is tested for impairment when objective evidence indicates there has been impairment (as described in Paragraph (1) above). Goodwill that forms part of the carrying amount of an investment in an associate is not recognized separately, and therefore is not tested for impairment separately.

If objective evidence indicates that the value of the investment may have been impaired, the Group estimates the recoverable amount of the investment, which is the greater of its value in use and its net selling price.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**L. Impairment (Cont'd)****(3) Investments in associates and joint ventures (Cont'd)**

In assessing value in use of an investment in an associate company or joint venture, the Group estimates its share of the present value of estimated future cash flows that are expected to be generated by the an associate company or joint venture, including cash flows from operations of the associate company or joint venture and the consideration from the final disposal of the investment, or the present value of the estimated future cash flows that are expected to be derived from dividends that will be received and from the final disposal.

An impairment loss is recognized when the carrying amount of the investment, after applying the equity method, exceeds its recoverable amount, and it is recognized in profit or loss.

An impairment loss is not allocated to any asset, including goodwill that forms part of the carrying amount of the investment in the associate company or in the joint venture.

An impairment loss is reversed only if there has been a change in the estimates used to determine the recoverable amount of the investment after the impairment loss was recognized, and only to the extent that the investment's carrying amount, after the reversal of the impairment loss, does not exceed the carrying amount of the investment that would have been determined by the equity method if no impairment loss had been recognized.

M. Non-current assets or disposal groups held for sale and discontinued operations

Non-current assets or a disposal group are classified as held for sale if their carrying amount will be recovered principally through a sale transaction rather than through continuing use. For this to be the case, the assets must be available for immediate sale in their present condition, the Group must be committed to sell, there must be a program to locate a buyer and it is highly probable that a sale will be completed within one year from the date of classification. From the date of such initial classification, these assets are no longer depreciated and are presented separately as current assets at the lower of their carrying amount and fair value less costs to sell. Other comprehensive income (loss) in respect of an assets or a group of non-current assets that are classified as held for sale is presented separately in equity.

When an entity no longer plans to sell an asset in a sale transaction, it ceases the classification of the asset as held for sale and measures it at the lower of its carrying amount had it not been classified as held for sale or the recoverable amount of the asset on the date of the decision not to sell the asset.

A discontinued operation is a component of the Group that either has been disposed of or is classified as held for sale. The operating results relating to the discontinued operation are presented separately in profit or loss, net of the tax effect

N. Capitalization of borrowing costs

The Group capitalizes borrowing costs that are attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets which necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale.

The capitalization of borrowing costs commences when expenditures for the asset are incurred, the activities to prepare the asset are in progress and borrowing costs are incurred and ceases when substantially all the activities to prepare the qualifying asset for its intended use or sale are complete. The amount of borrowing costs capitalized in the reporting period includes specific borrowing costs and general borrowing costs based on a weighted capitalization rate

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**O. Provisions**

A provision in accordance with IAS 37 is recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation. When the Group expects part or all of the expense to be reimbursed, for example under an insurance contract, the reimbursement is recognized as a separate asset but only when the reimbursement is virtually certain. The expense is recognized in the statement of profit or loss net of any reimbursement

Legal claims

A provision for claims is recognized when the Group has a present legal or constructive obligation as a result of a past event, it is more likely than not that an outflow of resources embodying economic benefits will be required by the Group to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

P. Revenue**(1) Rental income**

Rental income from investment property is recognized in the income statement on a straight-line basis over the term of the lease. Lease incentives granted are recognized as an integral part of the total rental income, over the term of the lease. Rental income from other property is recognized as other income.

(2) Sale of inventory of real estate and residential apartments

The Group recognizes revenue when the customer obtains control over the promised goods or services. The revenue is measured according to the amount of the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for the goods or services promised to the customer, other than amounts collected for third parties.

As part of the assessment whether IFRS 15.35c is met, the Group examined, with the assistance of its legal advisors, the relevant local legislation and regulations in each country (the countries examined are Serbia, Czech Republic, Poland, Romania, Latvia and Bulgaria), as well as the provisions of the sale contracts with customers, except in Bulgaria, there is an enforceable right to payment for performance completed to date, and an asset with alternative use to the entity is not created. Following the examination mentioned above, the Group concluded that revenues from the sale of residential units will continue to be recognized upon delivery of the units, except in Bulgaria, where revenues are recognized over time.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**P. Revenue (cont'd)****(2) Sale of inventory of real estate and residential apartments (cont'd)***Identifying the contract*

The Group accounts for a contract with a customer only when the following conditions are met:

- (a) The parties to the contract have approved the contract (in writing, orally or according to other customary business practices) and they are committed to satisfying the obligations attributable to them;
- (b) The Group can identify the rights of each party in relation to the goods or services that will be transferred;
- (c) The Group can identify the payment terms for the goods or services that will be transferred;
- (d) The contract has a commercial substance (i.e. the risk, timing and amount of the entity's future cash flows are expected to change as a result of the contract); and
- (e) It is probable that the consideration, to which the Group is entitled to in exchange for the goods or services transferred to the customer, will be collected.

If a contract with a customer does not meet all of the above criteria, consideration received from the customer is recognized as a liability until the criteria are met or when one of the following events occurs: the Group has no remaining obligations to transfer goods or services to the customer and any consideration promised by the customer has been received and cannot be returned; or the contract has been terminated and the consideration received from the customer cannot be refunded.

Identifying performance obligations

On the contract's inception date the Group assesses the goods or services promised in the contract with the customer and identifies as a performance obligation any promise to transfer to the customer one of the following:

- (a) Goods or services (or a bundle of goods or services) that are distinct; or
- (b) A series of distinct goods or services that are substantially the same and have the same pattern of transfer to the customer.

In the entrepreneurial real estate sector, following an examination of the existing performance obligations in contracts with customers for the sale of apartments, the Group has identified one performance obligation in each contract with a customer.

Determining the transaction price

The transaction price is the amount of the consideration to which the Group expects to be entitled in exchange for the goods or services promised to the customer, other than amounts collected for third parties. The Group takes into account the effects of all the following elements when determining the transaction price: variable consideration, the existence of a significant financing component, non-cash consideration, and consideration payable to the customer.

Satisfaction of performance obligations

Revenue is recognized when the Group satisfies a performance obligation by transferring to the customer control over promised goods or services.

In the international entrepreneurial real estate sector, based on the sale contracts with the customers, the provisions of local law and additional commercial characteristics in the countries in which the Group operates, as well as on the basis of legal opinions, the Group has reached the

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**P. Revenue (cont'd)****(2) Sale of inventory of real estate and residential apartments (cont'd)***Satisfaction of performance obligations (cont'd)*

conclusion that it does not have an enforceable right to payment for performance completed to date and also that the asset is not controlled by the customer while it is being created.

Therefore, the Group satisfies the performance obligation at a point in time. Meaning, revenue will continue to be recognized at a point in time.

In order to determine the point in time at which the customer obtains control over the promised asset, the Group takes into account indications that control has been transferred, which include but are not limited to the following indications:

- (a) The Group has a present right to payment for the asset.
- (b) The customer has legal title to the asset.
- (c) The entity has transferred physical possession of the asset.
- (d) The customer has the significant risks and rewards related to the ownership of the asset.
- (e) The customer has accepted the asset.

Accordingly, control over the residential unit is transferred at a point in time, and revenue is recognized upon the delivery of the unit to the customer.

In regard to management and maintenance services in the investment property sector, revenue from rental income and operation services is recognized over time in the reporting period in which the services are provided, since the customer simultaneously receives and consumes the benefits provided by the Group's performance when the Group provides such services.

Measurement of progress towards satisfying performance obligations

In the income-producing real estate sector, total consideration in certain contracts includes a fixed component and a variable component (such as rental fees that are contingent upon revenues). Fixed amounts are recognized on a straight-line basis over the period in which the services are provided. Variable amounts are usually recognized in the period in which the related services were provided, to the extent they are attributable to the Group's efforts to satisfy a performance obligation in that period and this method of recognition reflects the amount to which the Group is entitled for the services provided to the customer.

In addition, in cases where the Group has a right to consideration from the customer in an amount that corresponds directly to the value to the customer of the Group's performance completed to date, the Group applies the practical expedient provided in the standard and recognizes revenue in the amount it is permitted to invoice.

Contract asset and contract liability

A contract asset is recognized when the Group has a right to consideration for goods or services it transferred to the customer that is conditional on other than the passing of time, such as future performance of the Group. Contract assets are classified as receivables when the rights in their respect become unconditional.

A contract liability is recognized when the Group has an obligation to transfer goods or services to the customer for which it received consideration (or the consideration is payable) from the customer.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**P. Revenue (cont'd)****(2) Sale of inventory of real estate and residential apartments (cont'd)***Principal or agent*

When another party is involved in providing goods or services to the customer, the Group examines whether the nature of its promise is a performance obligation to provide the defined goods or services itself, which means the Group is a principal and therefore recognizes revenue in the gross amount of the consideration, or to arrange that another party provide the goods or services which means the Group is an agent and therefore recognizes revenue in the amount of the net commission.

(3) Rendering of services

Revenue from services rendered (such as project management) is recognized in the income statement in the period in which the services are rendered and are measured at fair value.

Q. Expenses**(1) Service costs and property operating expenses**

Service costs for service contracts entered into and property operating expenses are recognized in profit or loss as incurred.

(2) Financing income and expenses

Finance income comprises interest income on funds invested including dividend income, gains on the disposal of financial assets, changes in the fair value of financial assets at fair value through profit or loss and gains on hedging instruments that are recognized in profit or loss. Interest income is recognized as it accrues, using the effective interest method. Dividend income is recognized on the date that the Group's right to receive payment is established, which in the case of quoted securities is the ex-dividend date.

Finance expense is comprising interest expense on borrowings, changes in time value of provisions and deferred consideration, changes in the fair value of financial assets at fair value through profit or loss, impairment losses recognized on financial assets, and losses on hedging instruments that are recognized in profit or loss.

Borrowing costs, which are not capitalized to qualifying assets, are recognized in profit or loss using the effective interest method.

In the statements of cash flows, interest received, and dividends received are presented as part of cash flows from investing activities. Interest paid and dividends paid are presented as part of cash flows from financing activities. Accordingly, financing costs that were capitalized to qualifying assets are presented together with interest paid as part of cash flows from financing activities.

Foreign currency gains and losses on financial assets and financial liabilities are reported on a net basis as either financing income or financing expenses depending on whether foreign currency movements are in a net gain or net loss position.

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**Q. Expenses (cont'd)****(2) Financing income and expenses (cont'd)**

Interest income or expense is recognized using the effective interest method. Generally, in calculating interest income and expense, the effective interest rate is applied to the gross carrying amount of the financial asset or to the amortized cost of the financial liability, as applicable. However, for credit-impaired financial assets that were purchased or created, or for financial assets that have become credit-impaired subsequent to initial recognition, interest income is calculated by applying the effective interest rate to the amortized cost of the financial asset.

R. Taxes on income

Current or deferred taxes are recognized in profit or loss, except to the extent that they relate to items which are recognized in other comprehensive income or equity.

(1) Current taxes:

The current tax liability is measured using the tax rates and tax laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date as well as adjustments required in connection with the tax liability in respect of previous years.

(2) Deferred taxes:

Deferred taxes are computed in respect of temporary differences between the carrying amounts in the financial statements and the amounts attributed for tax purposes.

Deferred taxes are measured at the tax rate that is expected to apply when the asset is realized or the liability is settled, based on tax laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date.

Deferred tax assets are reviewed at each reporting date and reduced to the extent that it is not probable that they will be utilized. Deductible carryforward losses and temporary differences for which deferred tax assets had not been recognized are reviewed at each reporting date and a respective deferred tax asset is recognized to the extent that their utilization is probable.

Deferred taxes in respect of investment property that is held with the objective of recovering substantially all of the economic benefits embedded in the investment property through sale and not through use are measured in accordance with the expected manner of recovery of the base asset, on the basis of sale rather than use.

When the Company owns an investment in a single property company and the manner in which the Company expects to dispose of the investment is by selling the shares of the property company rather than by selling the property itself, the Company recognizes deferred taxes for both inside temporary differences arising from the difference between the carrying amount of the property and its tax basis, and for outside temporary differences arising from the difference between the tax basis of the investment and the Company's carrying amount of the net assets of the investment in the consolidated financial statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)**R. Taxes on income (cont'd)**

Taxes that would apply in the event of the disposal of investments in investees have not been taken into account in computing deferred taxes, as long as the disposal of the investments in investees is not probable in the foreseeable future. Also, deferred taxes that would apply in the event of distribution of earnings by investees as dividends have not been taken into account in computing deferred taxes, since the distribution of dividends does not involve an additional tax liability or since it is the Company's policy not to initiate distribution of dividends from a subsidiary that would trigger an additional tax liability.

Taxes on income that relate to distributions of an equity instrument and to transaction costs of an equity transaction are accounted for pursuant to IAS 12.

Deferred taxes are offset if there is a legally enforceable right to offset a current tax asset against a current tax liability and the deferred taxes relate to the same taxpayer and the same taxation authority.

S. Segment reporting

An operating segment is a component of the Group that engages in business activities from which it may earn revenues and incur expenses including revenues and expenses that relate to transactions with any of the Group's other components. All operating segments operating results are reviewed regularly by the Group's CEO to make decisions about resources to be allocated to the segment and assess its performance, and for which separate financial information is available.

Inter-segment pricing is determined on an arm's-length basis.

Segment results, assets and liabilities include items directly attributable to a segment as well as those that can be allocated on a reasonable basis. Unallocated items comprise mainly investments (other than investment property) and related revenue, loans and borrowings and related expenses, corporate assets (primarily the Company's headquarters) and head office expenses, and income tax assets and liabilities.

Segment capital expenditure is the total cost incurred during the period to acquire investment property, inventory and property, plant and equipment.

T. Transactions with controlling shareholder

Assets and liabilities included in a transaction with a controlling shareholder are measured at fair value on the date of the transaction. As the transaction is on the equity level, the Company includes the difference between the fair value and the consideration from the transaction in its equity.

Notes to consolidated financial statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

U. New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted

Standard/interpretation/ Amendment	The requirements of the publication	Effective date and transitional provisions	Expected effects
(1) Amendments to IFRS 9, <i>Financial Instruments</i> , and IFRS 7, <i>Financial Instruments: Disclosures, Amendments to the Classification and Measurement of Financial Instruments</i>	<p>The amendments address the following matters:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Clarifications are added as to the date of recognition and derecognition of financial instruments, and an exception is added with respect to the timing of derecognizing financial liabilities settled by electronic transfers of cash; • Classification of financial assets – <ul style="list-style-type: none"> ○ Updated application guidance for assessing whether contractual cash flows of a financial asset are solely payments of principal and interest (SPPI) when the contractual terms of the asset include contingent features (such as linkage to ESG measures) and examples on the matter. ○ Clarification as to when financial instruments are contractually linked and when they are non-recourse, for the purpose of determining whether they are solely payments of principal and interest (SPPI). • Updated disclosure requirements for financial instruments having contingent features that are not directly related to changes in the basic risks/cost of the instrument; and • Updated disclosure requirements for investments in equity instruments measured at fair value through other comprehensive income (FVOCI). 	<p>The amendments are effective for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2026. Earlier application is permitted. An entity may choose to early apply all the amendments or only the amendments regarding the classification of financial assets (including the amendment to IFRS 7 that includes the related disclosure requirements). The amendment to IFRS 9 is to be applied retrospectively and there is no requirement to restate comparative data. In the application of the amendment to IFRS 7 an entity is not required to provide disclosures with respect to periods before the initial date of application of the amendments.</p>	<p>The Group is examining the effects of the amendments on the financial statements with no plans for early adoption.</p>

Notes to consolidated financial statements

Note 3 - Significant Accounting Policies (cont'd)

U. New standards, amendments to standards and interpretations not yet adopted (Cont'd)

Standard/interpretation/ Amendment	The requirements of the publication	Effective date and transitional provisions	Expected effects
(2) IFRS 18, <i>Presentation and Disclosure in Financial Statements</i>	<p>This standard replaces IAS 1, <i>Presentation of Financial Statements</i>. The standard provides guidance for improving the structure and content of the financial statements, particularly the income statement.</p> <p>The standard includes new disclosure and presentation requirements as well as requirements that were taken from IAS 1, <i>Presentation of Financial Statements</i>.</p> <p>As part of the new disclosure requirements, it is required to present two subtotals in the income statement: operating profit and profit before financing and taxes.</p> <p>Furthermore, the results in the income statement will be classified into three new categories: an operating category, an investing category and a financing category.</p> <p>In addition to the changes in the structure of the income statements, the standard also includes a requirement to provide separate disclosure in the financial statements regarding the use of management-defined performance measures (MPM).</p> <p>Furthermore, the standard adds specific guidance for aggregation and disaggregation of items in the financial statements and in the notes.</p>	<p>The standard's initial date of application is for annual reporting periods beginning on or after January 1, 2027 with earlier application being permitted. In accordance with the decision of the Securities Authority plenum, reporting corporations may early adopt the standard from reporting periods beginning on January 1, 2025.</p>	<p>The Group is examining the effects of the standard on its financial statements with no plans for early adoption.</p>

Notes to consolidated financial statements

Note 4 – Subsidiaries and Investment in (and loans to) companies accounted for at equity

(1) Subsidiaries

A. The list of the Company’s subsidiaries is detailed in Note 25.

B. Subsidiaries including consolidated structured entities

Presented hereunder the Group’s material subsidiary:

<u>Name of company</u>	<u>Principal location of the company’s activity</u>	<u>The Group’s ownership interest in the subsidiary for the year ended December 31,</u>	
		<u>2024</u>	<u>2023</u>
S.C. Cotroceni Park SA	Romania	98.58%	98.58%

C. Guarantees of subsidiaries’ obligations

As at December 31, 2024, corporate guarantees issued by the Company as securities for payment or repayment obligations of certain subsidiaries, in an aggregate value of approximately EUR 89 million (December 31, 2023: EUR 42 million), have been provided in connection with financing obtained or obligations incurred by each of such subsidiaries in relation to its project. With respect to guarantees related to AFI Properties Series 12 bonds please refer to Note 12(2).

D. On December 31, 2023 a deed of merger was signed by the Company as the acquiring entity and AFI Corporate Financing B.V. (“ACF”), a fully owned Dutch subsidiary of the Company, as the entity ceasing to exist (the “Merger”). The Merger became effective as of January 1, 2024. Prior to the Merger, ACF operated as an intra-group lender to the Company’s subsidiaries. Upon the Merger, the assets and liabilities of ACF passed over to the Company by universal succession of title, and ACF ceased to exist.

E. Following the Company’s acquisition on June 8, 2022, of a 70% stake in a partnership holding leasehold rights to approximately 65,000 sqm of land in central Warsaw, Poland, the Group completed the payment of the remaining consideration in August 2024 after reaching the agreed milestone. This final payment amounted to EUR 39.3 million. The final valuation of the Property, based on an adjustment for actual building rights, was approximately EUR 167 million, bringing the total consideration paid by the Company to approximately EUR 117 million.

In addition on July 23, 2024 a financing agreement (the “Agreement”) was signed by two subsidiaries in which the Company’s (indirect) stake is 70% interest and which own and develop the mixed-use project known as “Towarowa 22” in Warsaw, Poland (the “Subsidiaries” and the “Project”, respectively), in relation to a loan in the amount of up to EUR 81.2 million (the “Loan”), to be provided to the Subsidiaries by two banks upon the fulfilment of several conditions precedent, for the purpose of financing up to 70% of the budgeted costs for the construction of the Project’s first office building (the “Financed Property” and the “Construction Facility”), and a revolving facility of up to PLN 20 million to finance the VAT related thereto (the “VAT Facility”). The Construction Facility bears interest at an annual rate of 3-month EURIBOR plus an acceptable margin in the market.

Following completion of the Financed Property’s construction and subject to additional conditions specified in the Agreement, the Construction Facility will be converted to an investment facility and the loan amount will be increased to a maximum of EUR 103.4 million. As of the reporting date, a total of EUR 17 million has been utilized.

Notes to consolidated financial statements

Note 4 – Subsidiaries and Investment in (and loans to) companies accounted for at equity (cont'd)

(1) Subsidiaries (cont'd)

F. On May 7, 2024 the Group signed a forward funding agreement (the “Agreement”) for the acquisition a residential-for-rent project in Prague (the “Project”), with gross building area of approx. 7,500 sqm, including 318 apartments, retail areas of approx. 200 sqm, and 309 parking spaces (the “Properties”). According to the Agreement, the Transaction will be performed upon completion of the Properties’ construction and the transfer of the ownership over the Properties to a Czech entity that will be acquired by the Group and be fully owned by it, which is expected by end-2026 (the “Closing”). The total Transaction value is approx. CZK 1,922 million (equivalent to approx. EUR 76.8 million) and is payable at the Closing. To secure the Group’s obligation to complete the Transaction, a bank guarantee for 20% of the aforementioned value of the Transaction has been provided.

(2) Investment in (and loans to) companies accounted for at equity

A. Composition of the investments:

In thousands of Euros

	December 31, 2024	December 31, 2023
Cost of shares	96,175	106,049
Company’s share in reserves and retained earnings, net	29,797	4,731
Carrying value	125,972	110,781
Loans (1)	16,213	11,998
	<u>142,185</u>	<u>122,779</u>

<u>(1) Loans:</u>	<u>Rate</u>	December 31, 2024	December 31, 2023
Variable rate loans	3M Wibor + 3.2%	<u>16,213</u>	<u>11,998</u>

B. The movement in investments was as follows:

In thousands of Euros

	December 31, 2024	December 31, 2023
Balance as at beginning of the year	122,779	109,880
<u>Movement during the year:</u>		
Investment in loans, net	2,680	3,407
Share in profit (losses), net	23,938	(20)
Adjustment for translation	1,127	8,075
Accrued interest of loans	1,535	1,437
Adjustment in the purchase price of associate	(9,874) (*)	-
	<u>142,185</u>	<u>122,779</u>

(*) For further information see note 4(1)(E).

Notes to consolidated financial statements

Note 4 – Subsidiaries and Investment in (and loans to) companies accounted for at equity (cont'd)

(2) Investment in (and loans to) companies accounted for at equity (cont'd)

C. Summary information on material associate

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%).
For further information see Note 4(1)(E).

	December 31, 2024	December 31, 2023
Current assets	7,945	5,773
Non-current assets	231,569	196,888
Current liabilities	12,518	26,704
Non-current liabilities	47,025	17,740
Total equity	<u>179,972</u>	<u>158,217</u>
Share of equity in the associate	<u>125,980</u>	<u>110,752</u>
Percentage of ownership	70%	70%

	For the year ended December 31,		
	2024	2023	2022
Net valuation gains	<u>39,133</u>	<u>2,311</u>	<u>-</u>
Net profit (loss) for the year	<u>34,197</u>	<u>(29)</u>	<u>(1,714)</u>
Percentage of ownership	<u>70%</u>	<u>70%</u>	<u>70%</u>
Company's share of earnings (losses) of associate	<u>23,938</u>	<u>(20)</u>	<u>(1,200)</u>

Notes to consolidated financial statements

Note 5 - Investment Property

A. Reconciliation of carrying amount

In thousands of Euros

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Balance at January 1	2,635,837	2,259,748
Additions		
Acquisition (1)	127,591	26,191
Investments	47,579	46,293
Transfer from investment property under development (2)	161,328	318,900
Transfer from inventory	-	5,494
Disposals		
Transfer to investment property under development (see Note 6A(3))	(15,949)	(2,571)
Others		
Fair value adjustments	56,182	(25,539)
Effect of movement in foreign exchange	1,656	7,321
Balance at December 31	<u>3,014,224</u>	<u>2,635,837</u>

A. Reconciliation of carrying amount (cont'd)

- (1) During 2024, two Polish subsidiaries of the Company met the conditions precedent for acquiring two residential-for-rent properties in Poland: AFI Home Długa in Wrocław and AFI Home Swedzka in Warsaw (the “Transactions”). Following the issuance of occupancy permits for each property, handover of the projects took place and subsequently the leasing of the units began. As a result, the assets, valued at EUR 34.7 million and EUR 92.9 million, respectively (including all advance payments made during the development period), have been classified as investment properties.
- (2) During the year ended December 31, 2024 the Group completed the construction of the following projects:
- Skyline Home, a residential-for-rent project in Belgrade, Serbia, in an amount of EUR 45 million.
 - AFI Loft, an office project in Bucharest, Romania, in an amount of EUR 29.6 million.
 - AFI Home Kolbenova 2, a residential for rent project in Prague, Czech Republic, in an amount of EUR 57.4 million.
 - AFI Home Czyniewskiego, a residential for rent project in Krakow, Poland, in an amount of EUR 29.3 million.

During the year ended December 31, 2023 the Group completed the construction of the following projects:

- Skyline building C, Airport City building 2500 and AFI Zmaj West, three office projects in Belgrade, Serbia, in an amount of EUR 82.5 million, EUR 31.8 million and EUR 39.2 million, respectively.
- AFI Arad, a retail park in Arad, Romania, in an amount of EUR 51.7 million.
- AFI Home Karlin and AFI Home Kolbenova D+E, two residential for rent projects in Prague, Czech Republic, in an amount of EUR 55.6 million and EUR 45.7 million, respectively.
- AFI Home Europejskie and AFI Home Dajwor, two residential for rent projects in Krakow, Poland, in an amount of EUR 12.7 million and EUR 5.5 million, respectively.

Notes to consolidated financial statements

Note 5 - Investment Property (cont'd)

B. Measurement of fair value

(1) Fair value hierarchy

The investment properties and investment properties under development that are measured at fair value, using a valuation method according to the fair value levels are defined as Level 3. For a definition of the various hierarchy levels, see Note 2(E) regarding the basis of preparation of the financial statements.

(2) Valuation processes used by the Company

For the year ended December 31, 2024, the Group commissioned independent appraisals reports on its investment properties by CBRE, an external, independent valuation company, member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), and having appropriate recognized professional qualifications and recent experience in the locations and categories of the properties being valued. CBRE values the Group's investment property portfolio once a year, and additionally upon demand when material events have occurred (such as signing new major leases, construction completion, and significant change in rental income) in accordance with the Group's policy.

The valuations of investment properties are based on recent transactions in respect of similar assets in similar locations and conditions, and are made using the DCF method.

Valuations reflect, when appropriate: (i) the type of tenants actually in occupation or liable for the lease commitments or likely to be in occupation after letting vacant premises, and the market's general perception of their creditworthiness; (ii) the allocation of maintenance and insurance responsibilities between the Group and the lessee; and (iii) the remaining economic life of the property. When rent reviews or lease renewals are pending with anticipated reversionary increases, it is assumed that all notices, and when appropriate counter-notices, have been served validly and within the appropriate time.

(3) Details regarding fair value measurement of investment property

As of December 31, 2024:

Country	Use of the property	Fair Value (In EUR thousands)	Yield rate (in %)	Occupancy (in %)	Actual weighted average rent per sqm (In EUR/sqm)
Czech Republic	Offices	346,047	6.4	95%	15.6
Czech Republic	Residential for rent	200,856	4.8	89%	17.6
Romania	Offices	598,662	8.1	88%	15.2
Romania	Retail	869,351	7.8	99%	29.6
Serbia	Offices	485,318	8.4	91%	16.0
Serbia	Retail	14,000	8.0	100%	5.9
Serbia	Residential for rent	57,000	-	48%	20.4
Poland	Offices	149,369	8.2	92%	15.1
Poland	Residential for rent	267,529	5.2	50%	18.5
Bulgaria	Offices	26,092	9.9	86%	5.0

Notes to consolidated financial statements

Note 5 - Investment Property (cont'd)

As of December 31, 2023:

Country	Use of the property	Fair Value (In EUR thousands)	Yield rate (in %)	Occupancy (in %)	Actual weighted average rent per sqm (In EUR/sqm)
Czech Republic	Offices	357,137	6.0	93%	14.9
Czech Republic	Residential for rent	133,989	4.8	74%	18.7
Romania	Offices	558,181	7.9	87%	14.9
Romania	Retail	812,611	7.9	98%	27.8
Serbia	Offices	471,618	8.4	87%	15.2
Serbia	Retail	13,700	8.0	100%	5.8
Poland	Offices	162,420	8.2	92%	14.6
Poland	Residential for rent	103,222	5.7	63%	18.5
Bulgaria	Offices	22,959	9.9	82%	5

(4) Sensitivity analysis for change in fair value (AFI Cotroceni in Bucharest, Romania)

A change in the main unobservable inputs in the fair value valuation of AFI Cotroceni, which is a significant asset of for the Company, is described in the tables below:

Sensitivity analysis to change in yield rate:

In thousands of Euros

	Increase of 0.5%	Current yield	Decrease of 0.5%
Fair value December 31, 2024 (*)	553,623	591,116	634,022
Fair value December 31, 2023	509,950	543,800	582,403

(*) excluding approx. EUR 29.6 million represents AFI Loft offices which completed on December 31, 2024.

Sensitivity analysis to change in estimated rental values (ERV):

In thousands of Euros

	Increase of 5%	Current ERV	Decrease of 5%
Fair value December 31, 2024 (*)	615,134	591,116	567,098
Fair value December 31, 2023	564,953	543,800	522,603

(*) excluding approx. EUR 29.6 million represents AFI Loft offices which completed on December 31, 2024.

C. Amounts that were recognized in the statement of income

In thousands of Euros

	Year ended December 31,		
	2024	2023	2022
Rental income from investment property	200,552	170,142	143,554
Net direct operating income/(expenses) arising from investment property that generated rental income during the period	(5,328)	(4,460)	(5,889)
Change in fair value of investment property	56,182	(25,539)	24,343
	<u>251,406</u>	<u>140,143</u>	<u>162,008</u>

Notes to consolidated financial statements

Note 6 - Investment Property under Development

A. Reconciliation of carrying amount

In thousands of Euros

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Balance at January 1	292,097	452,967
Additions		
Acquisition (1) (2)	39,178	2,292
Transfer from inventories	-	12,592
Transfer from investment property (3)	15,949	2,571
Cost capitalized	126,418	124,763
Interest capitalized	8,914	9,838
Disposals		
Transfer to investment property, net (see Note 5(A)(2))	(161,328)	(318,900)
Transfer to fixed assets	-	(3,500)
Other		
Fair value adjustments	6,246	6,297
Effect of movement in foreign exchange	1,175	3,177
Balance at December 31	<u>328,649</u>	<u>292,097</u>

- (1) On August 19, 2024 the Group signed a sale-purchase agreement pursuant to which it acquired an inoperative office building at the city center of Bucharest, Romania, with a building permit allowing its redevelopment into a modern office building with 26,065 sqm GLA for a purchase price of EUR 27.45 million.
- (2) On August 20, 2024 a Polish subsidiary of the Company signed a preliminary purchase agreement for the acquisition of a land plot of approx. 5,428 sqm in Wroclaw, Poland, with a view to developing thereon a residential-for-rent project, for a purchase price of PLN 50.5 million (equivalent to approx. EUR 11.9 million), 10% of which was paid upon signing that agreement, and the remaining 90% was paid upon completion of the transaction and signing the final purchase agreement on December 12, 2024.
- (3) During 2024, the Group reclassified an office building which is planned to be redeveloped as a mixed-use residential and commercial project in Warsaw, Poland comprising 73 apartments for rent with 3,600 sqm GLA and 1,140 sqm of commercial area, from investment property to investment property under development, in the amount EUR 16 million.

B. Measurement of fair value

(1) Fair value hierarchy

The investment properties and investment properties under development that are measured at fair value, using a valuation method according to the fair value levels are defined as Level 3. For a definition of the various hierarchy levels, see Note 2(E) regarding the basis of preparation of the financial statements.

(2) Valuation processes used by the Company

The valuations of investment properties under development are prepared by the residual method or by the comparison method depending on the stage of completion. The residual value is based on the fair value of a complete project less costs to complete and appropriate developer profit. The comparison method is based on the price per square meter of comparable properties, as arising from observable transactions in an active market for comparable properties, with significant adjustments for the quality of the building and the rent terms.

Notes to consolidated financial statements

Note 6 - Investment Property under Development (cont'd)

The yield rates which were used by the valuation company for residual method for investment property under development are as following:

Country	Use of the property	Yield rate (in %)	
		As of December 31, 2024	As of December 31, 2023
Czech Republic	Residential for rent	-	4.8
Romania	Offices	8.3	8.3
Romania	Residential for rent	5.8	5.8
Serbia	Offices	8.6	8.8
Poland	Residential for rent	5.5	5.8

For further details regarding measurement of fair value please see Note 5(B).

C. Amounts that were recognized in the statement of income

In thousands of Euros

	Year ended December 31,		
	2024	2023	2022
Change in fair value of investment property under development	6,246	6,297	6,678

Note 7 - Inventory

A. Reconciliation of carrying amount

The balance represents both non-current inventory and current inventory:

In thousands of Euros

	2024	2023
Balance at January 1	133,916	151,558
Additions		
Construction cost	8,912	15,624
Interest capitalized	472	287
Disposals		
Transfer to investment property	-	(5,494)
Transfer to investment property under development	-	(12,592)
Carrying value of trading properties sold	(5,339)	(8,338)
Others		
Effect of movement in foreign exchange	(442)	(217)
Write-down of inventory to net realizable value	-	(6,912)
Balance at December 31	137,519	133,916

The closing balance includes inventory expected to be sold after more than 12 months in an amount of EUR 11,737 thousand and long-term land inventory in the amount of EUR 113,522 thousand (in 2023: 5,650 and 113,341 respectively)

In respect of the capitalization rate for the interest capitalized please refer to Notes 12 and 21.

Notes to consolidated financial statements

Note 8 – Short Term Investments

The balance represents restricted cash deposits for the following purposes:

In thousands of Euros

	December 31, 2024	December 31, 2023
Deposit from advanced for sold apartments	140	1,666
Deposit related to bank loans of investment properties	17,860	12,249
Other	1,950	3,269
	<u>19,950</u>	<u>17,184</u>

Note 9 - Trade and Other Receivables

A. Current receivables

In thousands of Euros

	December 31, 2024	December 31, 2023
Trade receivables due from tenants	23,107	23,198
VAT receivables	14,647	25,708
Receivable from derivatives	6,915	16,480
Deferred expenses and Advances to suppliers	5,845	11,623
Contract asset	3,724	12,848
Other trade receivables	4,614	4,026
	<u>58,852</u>	<u>93,883</u>
Allowance for doubtful debts	<u>(1,575)</u>	<u>(1,492)</u>
	<u>57,277</u>	<u>92,391</u>

Information about the company's exposure to credit and market risks and impairment losses for trade and other receivables is included in Note 21.

B. Non - current receivables

In thousands of Euros

	December 31, 2024	December 31, 2023
Deposit related to financing	35,821	34,742
Receivable from derivatives	1,594	8,240
Advances for investment property (1) (2)	6,092	74,295
Loans and other receivables	2,007	1,879
	<u>45,514</u>	<u>119,156</u>

- (1) During 2024, two Polish subsidiaries of the Company met the conditions precedent for acquiring two residential-for-rent properties in Poland: AFI Home Długa in Wrocław and AFI Home Swedzka in Warsaw (the “Transactions”). Following the issuance of occupancy permits for each property, handover of the projects took place and subsequently the leasing of the units began. As a result, the assets have been classified as investment properties. For further information see Note 5(A)(1).
- (2) On April 19, 2024 a Czech subsidiary of the Company signed a future purchase agreement for the 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, for a purchase price of approx. CZK 652.8 million (equivalent to approx. EUR 25.9 million), 10% of which was paid upon signing that agreement, and the remaining 90% was paid on January 15, 2025 upon completion of the transaction and signing the final purchase agreement.

Notes to consolidated financial statements**Note 10 - Cash and Cash Equivalents***In thousands of Euros*

	<u>December 31,</u> <u>2024</u>	<u>December 31,</u> <u>2023</u>
Bank balances	75,261	73,399
Bank deposits	28,807	9,419
Cash and cash equivalents	<u>104,068</u>	<u>82,818</u>

All cash and cash equivalents are payable on demand.

Information about the company's exposure to currency risk for cash and cash equivalents is included in Note 21.

Note 11 - Capital and Reserves**A. Composition of share capital:**

	<u>December 31, 2024</u>		<u>December 31, 2023</u>	
	<u>Authorized</u>	<u>Issued and outstanding</u>	<u>Authorized</u>	<u>Issued and outstanding</u>
Ordinary share of Euro 0.01 par value each	<u>122,100,000</u>	<u>93,000,000</u>	<u>122,100,000</u>	<u>93,000,000</u>

(1) As at December 31, 2024, the authorized, issued and paid-up share capital of the Company comprises 122,100,000, 93,000,000 and 93,000,000 ordinary shares of EUR 0.01, respectively.

B. Translation reserve from foreign operations

The translation reserve comprises all foreign exchange differences arising from the translation of the financial statements of foreign operations that are not integral to the operations of the Company.

C. Hedging reserve

The hedging reserve comprises the effective portion of the cumulative net change in the fair value of cash flow hedging instruments related to hedged transactions that have not yet occurred.

Notes to consolidated financial statements

Note 12 - Loans and Borrowings

This note provides information about the contractual terms of the Group's interest-bearing loans and borrowings. For more information about the Group's exposure to interest rate and currency risk, refer to Note 21.

Terms and debt repayment schedule

Terms and conditions of outstanding loans were as follows:

In thousands of Euros

	Currency	Nominal interest rate	Year of maturity	December 31, 2024		December 31, 2023	
				Nominal value	Carrying value	Nominal value	Carrying value
Non-current							
Secured bank loan	Euro	3M Euribor+1.85%- 3.35%	2025-2030	1,189,485	1,183,729	1,114,278	1,106,998
Secured bank loan	Euro	5.1%	2030	24,800	24,800	24,800	24,800
Lease liabilities	All currencies	4%-13.5%	2025-2048	12,499	12,305	11,876	11,651
Loan from related parties (1)	Euro	3M Euribor+2%	2030	1,050,570	1,050,570	837,019	837,019
Loan from related parties (2)	Euro	2.985%	2027	112,163	112,163	117,393	117,393
Loan from Joint Venture partners	Euro	3M Euribor+2%	2026	848	848	800	800
Corporate bank loan	ILS	4.82%	2027	88,513	88,126	93,072	92,530
Current maturity				<u>(311,192)</u>	<u>(311,192)</u>	<u>(74,885)</u>	<u>(74,885)</u>
Total non-current interest- bearing liabilities				<u>2,167,686</u>	<u>2,161,349</u>	<u>2,124,353</u>	<u>2,116,306</u>
Current							
Secured bank loan	Euro	3M Euribor+3%	2025	7,678	7,678	10,648	10,648
Current maturity				<u>311,192</u>	<u>311,192</u>	<u>74,885</u>	<u>74,885</u>
Total current interest- bearing liabilities				<u>318,870</u>	<u>318,870</u>	<u>85,533</u>	<u>85,533</u>

(*) For information regarding compliance with financial covenants see Note 22.

(**) The Company uses derivative financial instruments for the existing exposure for variable interest rate. For information see Note 21(E).

Note 12 - Loans and Borrowings (cont'd)

- (1) The Company and AFI Properties are parties to a Loan Agreement dated January 1, 2023 (the “**2023 Loan Agreement**”) which governs the terms of an intercompany debt owed by the Company to AFI Properties as a result of intercompany loans provided by the latter to the Company.

The outstanding balance of the Company’s debt to AFI Properties under the 2023 Loan Agreement as at December 31, 2024 was EUR 1,050,571 thousand (as at December 31, 2023: EUR 837,019 thousand). The loan's maturity date is December 31, 2030.

- (2) The Company as borrower and AFI Properties as lender are parties to a Loan Agreement dated March 16, 2021, following the transfer to the Company by AFI Corporate Financing B.V. of all of the latter’s rights and obligations under that agreement effective as of December 31, 2023 (the “**2021 Loan Agreement**”), in relation to an intercompany loan made available by AFI Properties (the “**2021 Loan**”).

The outstanding balance of the 2021 Loan as at December 31, 2024 was EUR 112,163 thousand (as at December 31, 2023: EUR 117,393 thousand). The 2021 Loan’s maturity date is September 15, 2027.

The 2021 Loan was provided in connection with debt raised by AFI Properties by way of a bond offering and then on-lent to the Company, which further lent the 2021 Loans’ proceeds to wholly owned subsidiaries of the Company that own and operate the business park known as Airport City in Belgrade, Serbia (the “**Property Company**”).

In connection with the aforementioned transactions, the Company and the Property Company, provided various securities to the trustee of the holders of AFI Properties’ Series 12 Bonds (the “**Trustee**”, the “**Bondholders**”, respectively) to secure the payment and discharge of AFI Properties’ liabilities towards the Trustee and the Bondholders.

- (3) On September 5, 2024 a financing agreement (the “**Agreement**”) was signed by a fully owned Polish subsidiary of the Company (the “**Subsidiary**”), in relation to a loan in the amount of EUR 31 million, of which an amount of EUR 25.1 million refinanced a previous loan from the same lender, secured by, *inter alia*, mortgages and pledges on an office building owned and operated by the Subsidiary in Krakow, Poland (the “**Loan**”).

The Loan bears interest at an annual rate of 3-month EURIBOR plus an acceptable margin in the market (and the Borrower undertook to hedge the interest rate in relation to the entire Loan throughout the duration of the Loan). The Loan’s final maturity date is September 30, 2029.

- (4) On October 23, 2024 a financing agreement (the “**Agreement**”) was signed by a fully owned Romanian subsidiary of the Company (the “**Subsidiary**”), in relation to a loan in the amount of EUR 29.5 million, secured by, *inter alia*, mortgages and pledges on a retail park owned and operated by the Subsidiary in Arad, Romania (the “**Loan**”).

The Loan bears interest at an annual rate of 3-month EURIBOR plus an acceptable margin in the market (and the Borrower undertook to hedge the interest rate in relation to the entire Loan throughout the duration of the Loan). The Loan’s final maturity date is October 25, 2029.

- (5) On December 4, 2024 a financing agreement (the “**Agreement**”) was signed by a fully owned Romanian subsidiary of the Company (the “**Subsidiary**”), in relation to a loan in the amount of EUR 44.77 million, secured by, *inter alia*, mortgages and pledges on two office buildings owned and operated by the Subsidiary in Bucharest, Romania and known as AFI Tech Park (the “**Loan**”). The Loan bears interest at an annual rate of 3-month EURIBOR plus an acceptable margin in the market (and the Borrower undertook to hedge the interest rate in relation to 50% of the Loan throughout the duration of the Loan). The Loan’s final maturity date is December 4, 2029.

Notes to consolidated financial statements

Note 13 - Other Non-Current Liabilities

In thousands of Euros

	December 31, 2024	December 31, 2023
Deposits from tenants	20,858	19,103
Payables for derivatives instruments	4,272	7,887
Other payables	907	1,901
	<u>26,037</u>	<u>28,891</u>

Note 14 - Trade and Other Payables

In thousands of Euros

	December 31, 2024	December 31, 2023
Suppliers and other trade payables	20,902	30,729
Provision, accruals expenses and deferred income	48,441	27,586
Trade payables due to related parties	1,848	-
Payables for derivatives instruments	1,182	746
Interest payables	11,614	11,383
Advances from tenants	4,449	5,277
Share purchase payables (1)	3,562	53,621
Others	11,301	13,235
	<u>103,299</u>	<u>142,577</u>

- (1) Share purchase payables in 2023 include approx. EUR 50.5 million related to the acquisition by the Company of 70% in a partnership that holds leasehold rights in respect of approx. 65,000 sqm land plots in central Warsaw, Poland. The Group paid in August 2024 the remaining part of the consideration according to the agreed milestone. For further information see Note 4(1)(E).

Notes to consolidated financial statements

Note 15 - Revenue from Contracts with Costumers

A. Gross rental income breakdown

In thousands of Euros

	For the year ended December 31,		
	2024	2023	2022
Romania	112,568	101,885	90,280
Serbia	40,845	31,963	22,477
Czech	28,357	22,056	18,598
Poland	16,573	12,521	10,717
Bulgaria	2,209	1,717	1,482
	<u>200,552</u>	<u>170,142</u>	<u>143,554</u>

The Group leases out its investment property under operating leases.

B. Transaction price allocated to the performance obligations that are unsatisfied

The table below presents the amount of revenue that is expected to be recognized in subsequent periods and is related to performance obligations not yet completed (or partially completed) at the reporting date, with respect to contracts that their expected original period is more than one year.

In thousands of Euros

	2025	2026	2027	Total
Residential units sold and not delivered	4,535	-	-	4,535
Rental from income-generating properties ^(*)	187,190	154,234	137,067	478,491

(*) Rental income is decreasing over the years since the information presented is not taking into consideration renewal of contracts or options exercised.

Note 16 – Service Charge Expenses

In thousands of Euros

	For the year ended December 31,		
	2024	2023	2022
Wages and salaries	6,663	5,526	4,705
Security	6,913	5,793	4,665
Cleaning	5,689	3,770	3,126
Electricity, Water and Gas	33,213	27,251	40,999
Maintenance and repairs	11,141	10,153	8,251
Depreciation	122	137	164
Property taxes, other taxes and fees	6,197	6,866	5,826
Others	4,663	3,914	3,155
	<u>74,601</u>	<u>63,410</u>	<u>70,891</u>

Notes to consolidated financial statements

Note 17 - Administrative Expenses

In thousands of Euros

	For the year ended December 31,		
	2024	2023	2022
Wages and salaries	13,504	9,376	9,329
Share based payment	-	-	4,005
Professional services	4,172	2,622	3,861
Depreciation	1,100	713	652
Legal and audit fees	1,477	1,522	1,083
Rent	55	190	170
Other administrative expenses	4,245	3,685	4,002
	<u>24,553</u>	<u>18,108</u>	<u>23,102</u>

Note 18 - Net Other Income (Expenses)

In thousands of Euros

	For the year ended December 31,		
	2024	2023	2022
Income from temporary rent	473	469	444
Revenue from Construction works for tenants	517	794	373
Closing a provision of a contingent claim	-	-	1,022
Compensation from cancellation of JV agreement	650	-	-
Gain from legal cases in Romania	1,984	-	-
Gain from disposal of subsidiary, net	-	-	299
Other	1,766	1,661	1,471
	<u>5,390</u>	<u>2,924</u>	<u>3,609</u>
Cost from Construction works for tenants	(126)	(111)	(77)
Expenses related to purchase and consulting regarding new projects	(409)	(169)	(2,291)
Other	(2,034)	(2,541)	(1,854)
	<u>(2,569)</u>	<u>(2,821)</u>	<u>(4,222)</u>

Note 19 - Net Financing Costs

In thousands of Euros

	For the year ended December 31,		
	2024	2023	2022
Bank interest expense (Gross)	56,922	45,277	24,097
Interest expenses to AFI Properties (Gross)	57,909	49,009	25,457
Leasing interest	2,780	4,688	1,249
Net foreign exchange loss (profit)	5,546	(6,701)	(7,069)
Loss (gain) from cash flow hedges	509	12,368	(4,316)
Commitments and other financing costs	1,103	2,150	902
Refinance fees	-	-	3,006
Loss from realization of translation reserves from disposal of subsidiaries	-	-	744
	<u>124,769</u>	<u>106,791</u>	<u>44,070</u>
Total capitalized interest	<u>(9,386)</u>	<u>(10,125)</u>	<u>(12,194)</u>
	<u>115,383</u>	<u>96,666</u>	<u>31,876</u>

Notes to consolidated financial statements

Note 20 - Income Tax

A. Details regarding the tax environment of the Group

The Group subsidiaries are taxable according to their individual tax regimes. Following the 2024 applicable tax rates for the Group:

	Corporate Tax rate
Netherlands	25.8%
Czech Republic (1)	21%
Serbia	15%
Bulgaria	10%
Romania	16%
Poland (2)	19%/9%
Latvia (3)	0%
Cyprus	12.5%
Israel	23%

(1) Changed to 21% starting from 2024.

(2) 9% only for small entities – revenues up to 2M EUR.

(3) 20% tax on corporate profits when distributed as dividends or deemed to be distributed.

B. Composition of income tax expense

In thousands of Euros

	For the year ended December 31,		
	2024	2023	2022
Current tax expense			
Current taxes	12,435	10,570	9,932
Taxes in respect of previous years	(900)	(40)	73
	<u>11,535</u>	<u>10,530</u>	<u>10,005</u>
Deferred tax expense			
Deferred taxes	22,978	(1,509)	14,738
Adjustment of deferred tax balances following a change in tax rates (see also Note 20A(1))	-	2,565	(78)
	<u>22,978</u>	<u>1,056</u>	<u>14,660</u>
	<u>34,513</u>	<u>11,586</u>	<u>24,665</u>

(1) The Company's operational results for tax purposes are computed in accordance with Dutch tax legislation. As of 2011 the Company (solo) was in fiscal unity with its Dutch subsidiary AFI GP B.V. (formerly: AFI Europe Financing B.V.), which was liquidated in 2022. During 2016 the subsidiary AFI Corporate Financing B.V. (100%) was added to the fiscal unity, and effective as of January 1, 2024 it merged into AFI Europe N.V.. In addition, during 2023 the subsidiaries AFI Home B.V. and AFI Home Poland B.V. were added to the fiscal unity, and during 2024 Controceni Investments Limited and Faringer Enterprises Limited became tax residents of the Netherlands (and ceased being tax residents of Cyprus) and were added to the fiscal unity as well.

C. Tax assessments

The Company has received final tax assessments up to and including the year ended 2021. Some subsidiaries in the Group have received final tax assessments up to and including the years 2014-2021.

Notes to consolidated financial statements

Note 20 - Income Tax (Cont'd)

D. Reconciliation of effective tax rate

In thousands of Euros

	For the year ended December 31,		
	2024	2023	2022
Profit before tax	142,767	23,421	102,685
Dutch statutory corporation tax rate	25.8%	25.8%	25.8%
Tax calculated according to the Company's primary tax rate	36,834	6,043	26,493
Additional tax (tax saving) in respect of:			
Effect of tax rates in foreign jurisdictions	(13,659)	(3,094)	(8,503)
Non-deductible expenses	4,567	1,412	3,380
Tax exempt income	(112)	(264)	(91)
Taxes in respect of previous years	(900)	(40)	73
Current year losses for which no deferred tax assets were created	14,188	5,081	3,641
Neutralization of tax calculated in respect of the Company's share in (profit) loss of equity accounted investees	(6,176)	5	310
Adjustment of deferred tax balances following a change in tax rates	-	2,565	(78)
Other	(229)	(122)	(560)
Income tax expenses from continuing operations	34,513	11,586	24,665
Effective tax rate	24%	49%	24%

E. Recognized deferred tax assets and liabilities

Deferred tax assets and liabilities are attributable to the following items as of December 31:

In thousands of Euros

	Assets		Liabilities		Net	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Investment property	(212)	(3,470)	201,870	177,035	201,658	173,565
Inventory	(825)	(1,162)	475	737	(350)	(425)
Hedging capital funds	(1,054)	(634)	2,476	5,988	1,422	5,354
Finance lease liabilities	(2,346)	(2,151)	-	-	(2,346)	(2,151)
Tax value of loss carry-forwards recognized	(14,552)	(12,340)	-	-	(14,552)	(12,340)
Others	(6,688)	(6,422)	4,537	4,814	(2,151)	(1,608)
Tax (assets)/liabilities	<u>(25,677)</u>	<u>(26,179)</u>	<u>209,358</u>	<u>188,574</u>	<u>183,681</u>	<u>162,395</u>
Set off of tax	<u>23,160</u>	<u>19,679</u>	<u>(23,160)</u>	<u>(19,679)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Net tax (asset) liabilities	<u>(2,517)</u>	<u>(6,500)</u>	<u>186,198</u>	<u>168,895</u>	<u>183,681</u>	<u>162,395</u>

On December 31, 2024, the Group had total tax losses carried forward for an amount of EUR 178,872 thousand (December 31, 2023, EUR 185,578 thousand). As of December 31, 2024, deferred tax asset was recognized in an amount of EUR 14,552 thousand (December 31, 2023, EUR 12,340 thousand).

Notes to consolidated financial statements

Note 20 - Income Tax (cont'd)

F. Movement in temporary differences during the year

In thousands of Euros

	December 31, 2024	December 31, 2023
Balance as at beginning of the year	162,395	162,245
Recognized in profit or loss	22,978	1,056
Recognized in other comprehensive income	(1,771)	(1,009)
Effect of movement in foreign exchange	79	103
Balance as at end of the year	<u>183,681</u>	<u>162,395</u>

Note 21 - Financial Instruments

Exposure to credit, interest rate and currency risk arises in the normal course of the Group's business. The Group uses derivative financial instruments in certain loan agreements to hedge its exposure to interest rate risks arising from construction, financing and investment activities. Furthermore, the Group does not hold or issue derivative financial instruments for trading purposes.

A. Credit risk

Management has a credit policy in place and the exposure to credit risk is monitored on an ongoing basis. Credit evaluations are performed on all customers requiring credit over a certain amount. The Group requires collateral from its commercial tenants (bank guarantee or cash deposits usually equal to three months' rent income) in respect of lease agreements.

The carrying amount of financial assets represents the maximum credit exposure. The maximum exposure to credit risk at the balance date was:

In thousands of Euros

	Note	Carrying amounts	
		2024	2023
Non-current trade and other receivables		45,514	119,156
Loans to associate company	4	16,213	11,998
Short term investments	8	19,950	17,184
Current trade and other receivables	9	57,277	92,391
Cash and cash equivalents	10	104,068	82,818
		<u>243,022</u>	<u>323,547</u>

Notes to consolidated financial statements

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

Allowance for doubtful debts

The aging of trade receivables due from tenants at the balance sheet date was:

In thousands of Euros

	<u>Gross 2024</u>	<u>Impairment 2024</u>	<u>Gross 2023</u>	<u>Impairment 2023</u>
Not past due	14,288	-	9,665	-
Past due 0-30 days	3,219	9	8,078	-
Past due 31-120 days	2,873	33	2,945	-
Past due 121-365 days	933	83	800	13
More than one year	1,794	1,450	1,710	1,479
	<u>23,107</u>	<u>1,575</u>	<u>23,198</u>	<u>1,492</u>

The movement in the allowance for doubtful debts in respect of trade receivables due from tenants during the year was as follows:

In thousands of Euros

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Balance at January 1	1,492	1,910
Impairment loss recognized	360	-
Receivables write off	(277)	(418)
Balance as at December 31	<u>1,575</u>	<u>1,492</u>

B. Liquidity risk

The following are the contractual maturities of financial liabilities, including estimated interest payments and excluding the impact of netting agreements:

In thousands of Euros

As of December 31, 2024

	<u>Carrying amount</u>	<u>Contractual cash flows</u>	<u>6 moths or less</u>	<u>6-12 months</u>	<u>1-2 years</u>	<u>2-5 years</u>	<u>More than 5 years</u>
<u>Non-derivative financial liabilities:</u>							
Secured bank loans	1,208,529	1,364,689	56,099	294,352	576,315	337,987	99,936
Corporate loan	88,126	99,830	2,151	11,950	14,856	70,873	-
Short-term loans	7,678	8,116	-	8,116	-	-	-
Finance lease liability	12,305	38,921	920	954	2,083	5,468	29,496
Loans from related parties	1,162,733	1,505,717	4,266	4,254	8,363	103,822	1,385,013
Non-current liabilities	21,765	21,512	-	-	5,027	15,541	944
Loans from joint venture partners	848	922	-	-	922	-	-
Trade and other payables (1)	102,117	101,234	94,362	6,872	-	-	-
	<u>2,604,101</u>	<u>3,140,941</u>	<u>157,798</u>	<u>326,498</u>	<u>607,566</u>	<u>533,691</u>	<u>1,515,389</u>

(1) Including deferred expenses.

Notes to consolidated financial statements

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

In thousands of Euros

As of December 31, 2023

	Carrying amount	Contractual cash flows	6 moths or less	6-12 months	1-2 years	2-5 years	More than 5 years
<u>Non-derivative financial liabilities:</u>							
Secured bank loans	1,131,798	1,322,282	40,942	68,310	343,031	684,944	185,055
Corporate loan	92,530	108,268	2,275	11,538	13,325	81,130	-
Short-term loans	10,648	11,379	5,533	5,846	-	-	-
Finance lease liability	11,651	38,215	678	864	1,765	5,175	29,733
Loans from related parties	954,411	1,182,322	4,353	4,332	8,519	1,165,118	-
Non-current liabilities	21,004	21,004	-	-	5,061	13,266	2,677
Loans from joint venture partners	801	925	-	-	-	925	-
Trade and other payables (1)	141,831	138,325	129,198	9,127	-	-	-
	<u>2,364,674</u>	<u>2,822,720</u>	<u>182,978</u>	<u>100,017</u>	<u>371,701</u>	<u>1,950,558</u>	<u>217,465</u>

(1) Including deferred expenses.

Notes to consolidated financial statements

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

C. Currency risk

The Group's exposure to foreign currency risk was as follows based on notional amounts:

In thousands of Euros

	<u>Euro</u>	<u>CZK</u>	<u>PLN</u>	<u>BGN</u>	<u>RON</u>	<u>CSD</u>	<u>Others</u>	<u>Total</u>	<u>Euro</u>	<u>CZK</u>	<u>PLN</u>	<u>BGN</u>	<u>RON</u>	<u>CSD</u>	<u>Others</u>	<u>Total</u>
	<u>December 31, 2024</u>								<u>December 31, 2023</u>							
Loans to investee company	-	-	16,213	-	-	-	-	16,213	-	-	11,998	-	-	-	-	11,998
Short term investment	15,336	2,406	387	-	1,296	525	-	19,950	11,383	1,560	151	958	1,456	1,676	-	17,184
Trade receivables	48,220	6,688	6,785	4,195	28,120	8,754	29	102,791	63,588	15,224	74,476	14,009	32,837	11,365	48	211,547
Cash and cash equivalents	42,368	1,913	15,384	2,515	37,491	4,382	15	104,068	39,709	2,836	3,509	712	27,683	8,193	176	82,818
Interest-bearing loans and borrowings	(2,379,788)	(12,305)	-	-	-	-	(88,126)	(2,480,219)	(2,097,611)	(11,651)	-	-	-	-	(92,577)	(2,201,839)
Other non-current liabilities	(19,923)	(454)	(292)	(283)	(2,962)	(2,123)	-	(26,037)	(18,005)	(634)	(297)	(258)	(5,742)	(3,955)	-	(28,891)
Trade and other payables	(27,317)	(11,673)	(22,200)	(598)	(25,752)	(15,759)	-	(103,299)	(73,833)	(16,701)	(14,311)	(270)	(20,643)	(16,815)	(4)	(142,577)
Balance exposure	<u>(2,321,104)</u>	<u>(13,425)</u>	<u>16,277</u>	<u>5,829</u>	<u>38,193</u>	<u>(4,221)</u>	<u>(88,082)</u>	<u>(2,366,533)</u>	<u>(2,074,769)</u>	<u>(9,366)</u>	<u>75,526</u>	<u>15,151</u>	<u>35,591</u>	<u>464</u>	<u>(92,357)</u>	<u>(2,049,760)</u>

The exchange rates as per period end are presented in the following table:

	<u>Average rate</u>		<u>Spot rate</u>	
	<u>For the year ended</u>		<u>As at December 31,</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
CZK (in Euros)	25.1	24.0	25.2	24.7
BGN (in Euros)	2.0	2.0	2.0	2.0
RON (in Euros)	5.0	4.9	5.0	5.0
PLN (in Euros)	4.3	4.5	4.3	4.3
CSD (in Euros)	117.1	117.3	117.0	117.2

Notes to consolidated financial statements

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

C. Currency risk (cont'd)

Sensitivity analysis

An increase as of December 31, 2024 of 10% in the exchange rate of the following currencies against the Euro would increase (decrease) the shareholders' equity and the net profit (loss) by the amounts presented below. This analysis was made based on the assumption that all the other variables, particularly the interest rates, remain fixed. The analyses for 2023 were made based on the same assumptions.

In thousands of Euros

		<u>Equity</u>	<u>Profit or loss</u>
December 31, 2024	CZK	2,778	(1,343)
	PLN	39,620	1,628
	BGN	583	583
	RON	3,819	3,819
	CSD	(422)	(422)
	Others	(8,808)	(8,808)
December 31, 2023	CZK	2,935	(937)
	PLN	42,137	7,631
	BGN	1,515	1,515
	RON	3,559	3,559
	CSD	(32)	(32)
	Others	(9,236)	(9,236)

A decrease as at December 31, 2024 of 10% in the exchange rate of the above currencies against the Euro would have the same effect but in the opposite direction, based on the assumption that all the other variables remain fixed.

D. Interest rate risk

At the reporting date the interest rate profile of the Group's interest-bearing financial instruments was:

In thousands of Euros

	<u>Carrying amount</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Fixed rate instruments		
Financial assets	55,771	51,926
Financial liabilities	(237,394)	(246,375)
	<u>(181,623)</u>	<u>(194,449)</u>
Variable rate instruments		
Financial assets	16,213	11,998
Financial liabilities (*)	(2,242,825)	(1,955,465)
	<u>(2,226,612)</u>	<u>(1,943,467)</u>

(*) The variable rate financial liabilities include secured bank loans of which the Group has interest rate swap contracts for fixed interest in the amount of EUR 486,182 thousand (as of 2023: EUR 605,159 thousand).

Notes to consolidated financial statements

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

D. Interest rate risk (cont'd)

Sensitivity analysis of the fair value with respect to financial instruments bearing fixed interest

The Group's assets and liabilities bearing fixed interest are not measured at fair value with the differences being recorded in the income statement, and the Group does not use derivative financial instruments as hedging instruments in accordance with the fair value hedging model. Therefore, any change in the interest rates as at the date of the report will have no effect on the income statement.

Sensitivity analysis of the cash flows with respect to financial instruments bearing variable interest

A change of 100 points in the base interest rate as at the date of the report would increase/decrease the net profit/loss by the following amounts. This analysis was made based on the assumption that all the other variables, particularly the foreign currency exchange rates, will remain fixed. The analyses for 2018 were based on the same assumptions.

in thousands of Euros

	Profit or (loss)		Equity	
	100 bp increase	100 bp decrease	100 bp increase	100 bp decrease
December 31, 2024				
Variable rate instruments	(3,489)	16,733	(3,489)	16,733
Interest rate swap	-	-	18,637	(18,574)
Cash flow sensitivity (net)	<u>(3,489)</u>	<u>16,733</u>	<u>15,148</u>	<u>(1,841)</u>
December 31, 2023				
Variable rate instruments	(19,435)	19,435	(19,435)	19,435
Interest rate swap	4,862	(4,862)	10,735	(11,332)
Cash flow sensitivity (net)	<u>(14,573)</u>	<u>14,573</u>	<u>(8,700)</u>	<u>8,103</u>

The Company has bank loans that have interest rates that reference to EURIBOR and that have maturities beyond 2024. As of December 31, 2024, the carrying amounts of these financial liabilities are EUR 1,207,606 thousand.

The Company also has derivatives interest rate swaps ("IRS") and interest cap rate contracts extending past 2024 that reference EURIBOR with carrying amounts of EUR 3,967 thousand, net and EUR 194 thousand, respectively, as of December 31, 2024.

E. Fair values

Financial instruments measured at fair value for disclosure purposes only

The book value 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

	December 31, 2024		December 31, 2023	
	Carrying amount	Fair value	Carrying amount	Fair value
Non-current secured bank loans	1,208,529	1,204,445	1,131,798	1,124,515
Corporate loan	88,126	84,551	92,530	87,896

Notes to consolidated financial statements

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

E. Fair values (Cont.)

The secured bank loans are defined as Level 3 in the fair value hierarchy.

Valuation techniques for determining fair value

Fair value of the non-current secured bank loans is estimated by discounting future principal and interest cash flows by the market interest rate on the date of measurement. The interest rates used to discount estimated cash flows, where applicable, are based on the government yield curve at the reporting date plus an adequate credit spread, and were as follows:

Interest rates used for determining fair value:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Loans and borrowings	3M Euribor + 2.1% - 3.35%	3M Euribor + 2.1% - 3.35%
Corporate Loan	6.7%	6.7%
Leases	13.44%	13.44%

Financial instruments measured at fair value - Derivative financial instruments

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 hedging. The financial instruments measured in accordance with level 2.

Details on the fair value of the financial instruments are disclosed below:

<i>In thousands of Euros</i>	<u>December 31,</u> <u>2024</u>	<u>December 31,</u> <u>2023</u>
<u>Financial assets:</u>		
Interest rate swap	8,314	21,197
Interest cap rate	194	3,523
<u>Financial liabilities:</u>		
Cross currency Swap	1,106	6,200
Interest rate swap	4,348	2,433

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 consolidated financial statements

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

E. Fair values (Cont.)

In thousands of Euros

As of December 31, 2024						
	Interest Receivable	Interest payable	Expiration exercise date	Amount	Fair value	Effective Hedge net of Tax
Interest rate swap	3M Euribor	(0.075%)	01/08/2025	148,325	2,228	1,873
Interest rate swap	3M Euribor	2.925%	25/01/2027	12,326	(207)	(174)
Interest rate swap	3M Euribor	2.925%	25/01/2027	13,428	(226)	(190)
Interest rate swap	3M Euribor	2.925%	25/01/2027	13,766	(232)	(194)
Interest rate swap	3M Euribor	2.925%	25/01/2027	33,231	(558)	(469)
Interest rate swap	3M Euribor	2.32%	25/10/2029	29,500	(178)	(150)
Interest rate swap	3M Euribor	(0.372%)	11/12/2025	55,278	1,341	1,086
Interest rate swap	3M Euribor	3.05%	27/11/2026	39,420	(717)	(566)
Interest rate swap	3M Euribor	(0.26%)	28/05/2025	10,307	143	122
Interest rate swap	3M Euribor	2.50%	27/09/2027	47,713	(439)	(1,402)
Interest rate swap	3M Euribor	2.18%	28/09/2029	30,791	(36)	(29)
Interest rate swap	3M Euribor	(0.17%)	30/04/2026	36,890	1,111	877
Interest rate swap	3M Euribor	(0.205%)	13/08/2026	47,676	2,015	1,592
Interest rate swap	3M Euribor	(0.205%)	13/08/2026	28,252	1,197	945
Interest rate swap	3M Euribor	1.43%	26/11/2026	16,797	268	212
Interest rate swap	3M Euribor	3.22%	02/10/2028	19,180	(776)	(613)
Interest rate swap	3M Euribor	3.30%	02/10/2028	16,926	(734)	(580)
Interest rate swap	3M Euribor	3.30%	02/10/2028	5,355	(233)	(188)
Interest rate cap	3M Euribor	2.25%	16/12/2025	219,164	133	112
Interest rate cap	3M Euribor	2.25%	16/12/2025	69,590	42	35
Interest rate cap	3M Euribor	2.25%	16/12/2025	26,133	16	13
Interest rate cap	3M Euribor	2.50%	14/04/2026	3,307	4	3
Interest rate cap	3M Euribor	2.80%	18/10/2028	50,000	-	-
As of December 31, 2024						
	Interest Receivable	Interest payable	Expiration exercise date	Exchange rate swap deal	Amount (ILS)	Fair value
Cross currency swap	4.82%	5.11%	05/07/2027	3.84 ILS to 1 EUR	333,000	(1,106)

Notes to consolidated financial statements

Note 21 - Financial Instruments (cont'd)

E. Fair values (Cont.)

In thousands of Euros

As of December 31, 2023						
	Interest Receivable	Interest payable	Expiration exercise date	Amount	Fair value	Effective Hedge net of Tax
Interest rate swap	3M Euribor	(0.075%)	01/08/2025	153,426	7,044	5,915
Interest rate swap	3M Euribor	(0.372%)	11/12/2025	56,177	3,655	2,961
Interest rate swap	3M Euribor	0.00%	04/03/2024	39,840	668	528
Interest rate swap	3M Euribor	(0.26%)	28/05/2025	11,060	518	440
Interest rate swap	3M Euribor	2.50%	27/09/2027	49,542	(264)	(1,626)
Interest rate swap	3M Euribor	(0.170%)	30/04/2026	38,266	2,313	1,827
Interest rate swap	3M Euribor	(0.205%)	13/08/2026	49,656	3,695	2,919
Interest rate swap	3M Euribor	(0.205%)	13/08/2026	29,424	2,197	1,736
Interest rate swap	3M Euribor	1.43%	26/11/2026	17,330	593	469
Interest rate swap	3M Euribor	3.22%	02/10/2028	19,180	(730)	(576)
Interest rate swap	3M Euribor	3.30%	02/10/2028	16,926	(701)	(554)
Interest rate swap	3M Euribor	3.30%	02/10/2028	5,355	(224)	(177)
Interest rate cap	3M Euribor	2.25%	16/12/2025	225,213	2,340	1,966
Interest rate cap	3M Euribor	2.25%	16/12/2025	71,576	743	624
Interest rate cap	3M Euribor	2.25%	16/12/2025	26,921	279	234
Interest rate cap	3M Euribor	2.50%	14/04/2026	3,354	38	32
Interest rate cap	3M Euribor	3.00%	30/09/2024	20,861	123	100
As of December 31, 2023						
	Interest Receivable	Interest payable	Expiration exercise date	Exchange rate swap deal	Amount (ILS)	Fair value
Cross currency swap	4.82%	5.11%	05/07/2027	3.84 ILS to 1 EUR	370,000	(6,200)

Note 22 - Contingent Liabilities

Securities, guarantees and pledges under bank finance agreements

According to some of the financing agreements to which group companies are parties, the Company is obliged to provide additional funding in case such funding is required to complete the relevant project. Furthermore, some Group companies agreed to comply with certain reporting requirements, as well as to maintain certain financial ratios and minimum cash balances (covenants), such as (i) certain DSCR between net rental income and debt service amount, and (ii) certain LTV ratios between the outstanding balance of a loan and the value of the relevant assets securing the repayment of such loan.

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.

Notes to consolidated financial statements**Note 23- Related Parties**

The parent company is AFI Properties Holdings Ltd. (Israel) which is a fully owned subsidiary of AFI Properties.

Transactions between the companies within the Group, which are related parties, have been eliminated in the consolidated financial statements and are not disclosed in this note.

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

In thousands of Euros

	December 31, 2024	December 31, 2023	December 31, 2022
Management fees to AFI Properties	(3,511)	(1,906)	(3,730)
Interest expenses to AFI Properties (*)	(57,909)	(49,009)	(25,457)
Interest income from other related parties, net	1,280	802	132
	<u>(60,140)</u>	<u>(50,113)</u>	<u>(29,055)</u>
Balance:			
Loans from AFI Properties (see Note 12)	(1,162,733)	(954,412)	(1,001,491)
Payables to AFI Properties	(1,848)	-	-
Loans to associate company (see Note 4)	16,213	11,998	7,154

(*) Including interest capitalized to investment properties under development and inventory under development.

Note 24 - Operating Segments

The Group is presenting reportable operating segments, as described below, in accordance with IFRS 8. The operating segments are based on geographical areas which reflect the principal and material source of risks and rewards to which the Group is exposed and are managed separately. Operating segments are identified on the basis of internal management reports which are reviewed on a regular basis by the Group's chief operating decision maker (CODM).

Performance is measured based on segment operating profit before administrative, selling and marketing expenses, as included in reports that are regularly reviewed by the chief operating decision maker. Segment profit is used to measure performance as management believes that such information is the most relevant in evaluating the results of certain segments relative to other entities that operate within these industries. Segment results reported to the chief operating decision maker include items directly attributable to a segment on a reasonable basis.

The accounting policies of the reportable segments are the same as described in Note 3 regarding significant accounting policies.

Geographical segments

The Company has several main geographical areas: Czech Republic, Serbia, Romania, Poland and other regions.

Notes to consolidated financial statements

Note 24 - Operating Segments (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

Notes to consolidated financial statements

Note 24 - Operating Segments (cont'd)

In thousands of Euros

	For the year ended at December 31, 2023					
	<u>Czech Republic</u>	<u>Serbia</u>	<u>Romania</u>	<u>Poland</u>	<u>Other regions</u>	<u>Total consolidated</u>
Income from external customers:						
Gross rental income	22,056	31,963	101,885	12,521	1,717	170,142
Proceeds from sale of trading property	1,891	-	-	24	9,986	11,901
Service charge income	8,811	9,982	33,539	5,815	803	58,950
Other income	569	1,404	423	331	197	2,924
Total income	<u>33,327</u>	<u>43,349</u>	<u>135,847</u>	<u>18,691</u>	<u>12,703</u>	<u>243,917</u>
Gross profit	<u>20,560</u>	<u>30,536</u>	<u>95,562</u>	<u>11,610</u>	<u>4,065</u>	<u>162,333</u>
Write down of inventory to net realize value	-	-	(6,912)	-	-	(6,912)
Net valuation gains (losses)	3,583	5,119	(25,488)	(3,354)	898	(19,242)
Segment result	<u>23,354</u>	<u>34,983</u>	<u>68,418</u>	<u>6,863</u>	<u>4,597</u>	<u>138,215</u>
Share of losses of companies accounted for at equity, net	-	-	-	(20)	-	(20)
Unallocated expenses						<u>(18,108)</u>
Operating profit						120,087
Net financing costs						(96,666)
Taxes on income						(11,586)
Profit for the period						11,835

Notes to consolidated financial statements

Note 24 - Operating Segments (cont'd)

In thousands of Euros

In thousands of Euros

	For the year ended at December 31, 2022					
	Czech Republic	Serbia	Romania	Poland	Other regions	Total consolidated
Income from external customers:						
Gross rental income	18,598	22,477	90,280	10,717	1,482	143,554
Proceeds from sale of trading property	3,154	3,510	123	503	13,018	20,308
Service charge income	6,718	7,404	45,741	4,407	732	65,002
Other income	464	490	1,663	215	777	3,609
Total income	28,934	33,881	137,807	15,842	16,009	232,473
Gross profit	17,208	22,534	81,838	10,374	4	131,958
Write down of inventory to net realize value	-	-	(6,497)	-	(2,520)	(9,017)
Net valuation gains	15,682	8,352	3,571	1,760	1,656	31,021
Segment result	32,661	29,172	84,751	12,184	95	158,863
Share of losses of companies accounted for at equity, net	-	-	-	(1,200)	-	(1,200)
Unallocated expenses						(23,102)
Operating profit						134,561
Net financing costs						(31,876)
Taxes on income						(24,665)
Profit for the period						78,020

Notes to consolidated financial statements

Note 24 - Operating Segments (cont'd)

In thousands of Euros

	For the year ended at December 31, 2024					Total
	Czech Republic	Serbia	Romania	Poland	Other Regions	Consolidated
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
Unallocated assets	-	-	-	-	-	383,694
Total assets	-	-	-	-	-	3,864,086
Segment liabilities	269,671	79,242	735,866	136,005	8,526	1,229,310
Unallocated liabilities	-	-	-	-	-	1,569,532
Total liabilities	-	-	-	-	-	2,798,842

In thousands of Euros

	For the year ended at December 31, 2023					Total
	Czech Republic	Serbia	Romania	Poland	Other Regions	Consolidated
Investment property and investment property under development	545,650	588,445	1,448,819	312,901	32,119	2,927,934
Inventory of buildings and land	32,019	-	56,442	9,672	35,783	133,916
Total	577,669	588,445	1,505,261	322,573	67,902	3,061,850
Unallocated assets						448,866
Total assets						3,510,716
Segment liabilities	274,567	66,787	683,307	118,689	11,449	1,154,799
Unallocated liabilities						1,391,292
Total liabilities						2,546,091

Notes to the consolidated financial statements

Note 25- Group Entities

Following below a list of all the Company's subsidiaries:

	Country of incorporation	December 31, 2024	December 31, 2023
AFI Vokovice s.r.o.	Czech Republic	100.0	100.0
M.I.C.C Prague s.r.o.	Czech Republic	100.0	100.0
Tulipa City s.r.o.	Czech Republic	100.0	100.0
AFI Karlin s.r.o.	Czech Republic	100.0	100.0
AFI Europe Czech Republic s.r.o	Czech Republic	100.0	100.0
Faringer Enterprises Ltd.	Cyprus	100.0	100.0
Classic 7 s.r.o.	Czech Republic	100.0	100.0
Classic Park Group s.r.o.	Czech Republic	100.0	100.0
Tulipa Trebesin s.r.o.	Czech Republic	100.0	100.0
Classic Park III s.r.o.	Czech Republic	100.0	100.0
AFI CityTower s.r.o.	Czech Republic	100.0	100.0
Petrinski Dvur s.r.o.	Czech Republic	100.0	100.0
TK 4 Rent s.r.o. (4)	Czech Republic	100.0	100.0
TT 4 Rent s.r.o. (4)	Czech Republic	100.0	100.0
TC 4 Rent s.r.o. (4)	Czech Republic	100.0	100.0
TK Management s.r.o (4)	Czech Republic	100.0	100.0
TC Management s.r.o (4)	Czech Republic	100.0	100.0
AFI Avenir Park s.r.o	Czech Republic	100.0	100.0
Kolbenova 2 s.r.o. (4)	Czech Republic	100.0	100.0
Kolbenova 2 Management s.r.o. (4)	Czech Republic	100.0	100.0
TS 4 Rent s.r.o. (4)	Czech Republic	100.0	-
Intrastar International Ltd. (1)	British Virgin Islands	100.0	100.0
Galway Consolidated Ltd. (1)	British Virgin Islands	100.0	100.0
Airport City d.o.o. (1)	Serbia	100.0	100.0
AFI Property Management d.o.o	Serbia	100.0	100.0
Airport City West Gate LLC	Serbia	100.0	100.0
Airport City East Gate LLC	Serbia	100.0	100.0
Direct Capital S d.o.o (3)	Serbia	100.0	100.0
Orchid Group d.o.o	Serbia	96.0	96.0
West Port d.o.o	Serbia	100.0	100.0
AFI Management LLC	Serbia	100.0	100.0
AFI Zmaj West LLC	Serbia	96.0	96.0
AFI Zmaj East LLC	Serbia	96.0	96.0
AFI Zmaj North LLC	Serbia	96.0	-
Skyline Home LLC	Serbia	96.0	96.0
Premium Property Management EOOD	Bulgaria	100.0	100.0
AFI Lagera Tulip EOOD	Bulgaria	100.0	100.0
Plovdiv Logistic Center AD	Bulgaria	75.0	75.0
Malina Gardens EOOD	Bulgaria	100.0	100.0
AFI Europe Bulgaria EOOD	Bulgaria	100.0	100.0
Business Park Varna EOOD	Bulgaria	100.0	100.0
AFI Europe Management S.R.L.	Romania	100.0	100.0

Notes to the consolidated financial statements

Note 25 - Group Entities (cont'd)

	<u>Country of incorporation</u>	<u>December 31, 2024</u>	<u>December 31, 2023</u>
Cotroceni Park SA	Romania	98.58	98.58
Contronceni Investments Ltd.	Cyprus	100.0	100.0
AFI Arad S.R.L.	Romania	100.0	100.0
Star Estate S.R.L.	Romania	100.0	100.0
AFI Palace Ploiesti S.R.L.	Romania	100.0	100.0
AFI BNOI S.R.L.	Romania	100.0	100.0
AFI Tech Park S.R.L.	Romania	100.0	100.0
AFI Magurele S.R.L.	Romania	100.0	100.0
AFI Park 1 S.R.L.	Romania	100.0	100.0
AFI Park 2 S.R.L.	Romania	100.0	100.0
AFI Park Building 3 S.R.L.	Romania	100.0	100.0
AFI Park offices 4&5 S.R.L.	Romania	100.0	100.0
AFI Home North S.R.L. (4)	Romania	100.0	100.0
AFI Palace Brasov S.R.L.	Romania	100.0	100.0
AFI Global Park S.R.L.	Romania	100.0	100.0
AFI HoldCo S.R.L.	Romania	100.0	100.0
AFI Victoriei Plaza S.R.L.	Romania	100.0	100.0
AFI Park Floreasca S.R.L. (5)	Romania	100.0	100.0
AFI Lakeview S.R.L. (5)	Romania	100.0	100.0
AFI Park Timisoara Buildings A&B S.R.L. (5)	Romania	100.0	100.0
AFI Park Timisoara Building C S.R.L. (5)	Romania	100.0	100.0
AFI Park Timisoara Buildings D&E S.R.L. (5)	Romania	100.0	100.0
AFI Victoriei Tower S.R.L.	Romania	100.0	-
Novo Maar Sp. z o.o	Poland	100.0	100.0
AFI Zlota 83 Sp. z o.o (7)	Poland	100.0	100.0
AFI Management Sp. z o.o	Poland	100.0	100.0
AFI Project 1 Sp. z o.o	Poland	100.0	100.0
AFI Project 2 Sp. z o.o	Poland	100.0	100.0
AFI Project 3 Sp. z o.o (7)	Poland	100.0	100.0
AFI Project 4 Sp. z o.o (4)	Poland	100.0	100.0
AFI Project 5 Sp. z o.o (4)	Poland	100.0	100.0
AFI Project 6 Sp. z o.o (4)	Poland	100.0	100.0
AFI Project 7 Sp. z o.o (7)	Poland	100.0	100.0
AFI Project 8 Sp. z o.o (7)	Poland	100.0	100.0
AFI Project 9 Sp. z o.o (4)	Poland	100.0	100.0
AFI Project 10 Sp. z o.o (4)	Poland	100.0	100.0
AFI Project 11 Sp. z o.o (7)	Poland	100.0	100.0
AFI Project 12 Sp. z o.o (4)	Poland	100.0	100.0
Varnell Investments Sp. z o.o	Poland	100.0	100.0
Carnea 2 sp. z o.o. (4)	Poland	100.0	100.0
AFI Lazurowa sp. z o.o. (4)	Poland	100.0	100.0
Pebworth sp. z o.o.	Poland	100.0	100.0
Projekt Echo – 138 sp. z o.o.	Poland	70.0	70.0
Projekt Towarowa 22 sp. z o.o. (6)	Poland	70.0	70.0
T22 Budynek B sp. z o.o. (6)	Poland	70.0	-
AFI Advisory sp. z o.o.	Poland	100.0	100.0

Notes to the consolidated financial statements

Note 25 - Group Entities (cont'd)

	<u>Country of incorporation</u>	<u>December 31, 2024</u>	<u>December 31, 2023</u>
AFI Project 13 Sp. z o.o (formerly: AFI Kabaty sp. z o.o.) (4)	Poland	100.0	100.0
SIA AFI Investments	Latvia	100.0	100.0
SIA AFI Management	Latvia	100.0	100.0
SIA B.R. Holdings (In Liquidation)	Latvia	100.0	100.0
SIA Anninmuizas Ipasums (In Liquidation)	Latvia	100.0	100.0
AFI Properties Berlin B.V. (liquidated)	The Netherlands	-	100.0
AFI Properties B.V. (liquidated)	The Netherlands	-	100.0
AFI Properties Logistics B.V. (liquidated)	The Netherlands	-	100.0
AFI Properties Development B.V. (liquidated)	The Netherlands	-	100.0
AFI Germany Investment GmbH	Germany	100.0	100.0
AFI Germany GmbH	Germany	100.0	100.0
AFIEM Cyprus Limited	Cyprus	100.0	100.0
AFI Corporate Financing B.V. (merged) (8)	The Netherlands	-	100.0
AFI Mixed-Use Projects B.V. (2)	The Netherlands	100.0	100.0
AFI Home B.V.	The Netherlands	100.0	100.0
AFI Home Poland B.V. (4)	The Netherlands	100.0	100.0
AFI Project Developers B.V.	The Netherlands	100.0	100.0
AFI Europe (Israel Branch) Ltd. (In Liquidation)	Israel	100.0	100.0
M.S.A. Efrat Investments Ltd	Israel	100.0	100.0
D.B.M. Harel Investments Ltd (2006)	Israel	100.0	100.0

- (1) Intrastar holds 85% in Airport City Belgrade d.o.o. and Galway Consolidated Ltd. holds 15% in Airport City Belgrade d.o.o.
- (2) The rights of AFI Europe N.V in profits 96%. The rights to vote and risks 100%
- (3) The ownership is by AFI Project Developers B.V (100%)
- (4) The ownership is by AFI Home B.V (100%)
- (5) The ownership is by AFI HoldCo S.R.L. (100%)
- (6) The ownership is by Pebworth sp. z o.o. (70%)
- (7) The ownership is by AFI Home Poland B.V (100%)
- (8) Merged to AFI Europe N.V., effective as of January 1, 2024.

Note 26 - Subsequent Events

- A. On January 2025 a financing agreement (the “**Agreement**”) was signed by five fully owned Polish subsidiaries of the Company (the “**Subsidiaries**”), in relation to a loan in the 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 (the “**Loan**”).

The Loan bears interest at an annual rate of 3-month EURIBOR plus an acceptable margin in the market. The Loan’s final maturity date is December 30, 2030.