

דוח לתקופה שנסתיימה

ביום 30 בספטמבר 2024

עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2023	חלק א'
דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	חלק ב'
דוחות כספיים ליום 30 בספטמבר 2024	חלק ג'
דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38ג(א)	חלק ד'
הערכות שווי	חלק ה'



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

 **BRING THEM HOME NOW**



חלק א'

עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2023

עדכון תיאור עסקי התאגיד לדוח התקופתי לשנת 2023

של אפי נכסים בע"מ (להלן: "החברה")

בהתאם לתקנה 39א' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, יובאו להלן פרטים בדבר שינויים או חידושים מהותיים אשר אירעו בעסקי החברה בכל עניין שיש לתארו בדוח התקופתי של החברה, שחלו מיום פרסום הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 ועד ליום פרסום דוח רבעוני זה. מובהר, כי ככלל, התיאור הנכלל בדוח רבעוני זה כולל רק מידע אשר הינו, לדעת החברה, מידע מהותי, יחד עם זאת, בחלק מהמקרים, לשם שלמות התמונה, כללה החברה תיאור מפורט מהנדרש, הכולל גם מידע שלדעתה אינו מידע מהותי בהכרח.

העדכון נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 19.3.2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-028068) (להלן: "הדוח התקופתי").

בכל מקרה של סתירה בין האמור בחלק א' לדוח רבעוני זה לבין האמור בפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי, יגבר האמור בדוח רבעוני זה.

בדוח רבעוני זה תיחוס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת.

עדכונים לחלק השלישי - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

1. לסעיף 1.8.2.4(ד) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - פרויקט משרד המשפטים ירושלים -

במהלך חודש מרץ 2024 התקבל טופס 4 לפרויקט והמזמינה החלה בביצוע התשלומים הרבעוניים.

2. לסעיף 1.8.2.5(ב) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן יובא מידע בדבר נכס "נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד" של הקבוצה בישראל: פרויקט לנדמרק תל אביב

ביום 9.4.2024 קיבלו החברה ומליסרון בע"מ (המחזיקות ביחד בפרויקט) אישור אכלוס (טופס 4) בגין שלב א' בפרויקט ובהתאם שלב א' בפרויקט סווג לסעיף נדל"ן להשקעה.

להלן מידע בקשר לנדל"ן להשקעה בהקמה (שלב ב' בפרויקט): (*)

נתונים לשנה / שלושה חודשים שהסתיימו ביום				(נתונים לפי חלק החברה בנכס - 50%)
31.12.2023	31.3.2024	30.6.2024	30.9.2024	
באלפי ש"ח				
1,023,187	1,058,928	233,000	256,028	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
1,724,883	1,760,624	258,383	281,913	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
101,511	-	-	-	רווחי שערוד בתקופה (באלפי ש"ח)
54%	60%	-	-	שיעור מהשטח המוקם לגבי נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (ב-%)
-	144	-	-	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח למ"ר)

(*) נתוני השוואה ביחס לתקופות של 31.12.2023 ו- 31.3.2024 כוללות את שלב א' בפרויקט אשר היה מצוי בתקופות אלה בשלב הקמה.

להלן מידע בקשר לשלב א' בפרויקט (אשר הושלם במהלך תקופת הדוח):

נתונים לשנה / שלושה חודשים שהסתיימו ביום				(נתונים לפי חלק החברה בנכס - 50%)
31.12.2023	31.3.2024	30.6.2024	30.9.2024	
באלפי ש"ח				
-	-	1,590,500	1,621,887	שווי הנכס (אלפי ש"ח)
-	-	16,871	22,900	NOI בתקופה (אלפי ש"ח)
-	-	55,342	-	רווחי (הפסדי) שערוד בתקופה (באלפי ש"ח)
-	-	88%	90%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
-	-	4.2%	5.6%	שיעור תפוסה בפועל (ב-%) במונחים שנתיים
-	-	160	162	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח למ"ר)
-	-	158	200	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (בש"ח למ"ר)

3. לסעיף 1.8.2.5(14) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - רכישת נכסים

במהלך חודש מרץ 2024 התקשרה החברה במשותף עם מכון ויצמן למדע (חלקה של החברה - 60%) בהסכם לרכישת 6 מגרשים ביעוד למשרדים בנס ציונה בתמורה לתשלום כולל של כ- 64 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 38.5 מיליון ש"ח). הרכישה הושלמה בחודש יולי 2024.

4. לסעיף 1.8.2.5(א)12 ולסעיף 1.9.1.8(13) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן נתונים אודות נכסים מניבים של הקבוצה בישראל ובאירופה שהינם בשלבי הקמה (באלפי ש"ח):

הפרויקט	שיעור אחזקה	סוג הפרויקט	שטח להשכרה (במ"ר)	שטח שהושכר (במ"ר)	הכנסות שכירות לשנה על בסיס חוזים שנחתמו	יתרה בספרים ליום 30.9.2024 (*)	עלויות צפויות להשלמת הפרויקט	מועד השלמה צפוי	יתרת אשראי ליום 30.9.2024
אירפורט סיטי בנג'ין מזרח בלג'ד, סרביה	100%	משרדים	24,874	813	896	154,469	102,112	Q2 2025	-
אירפורט סיטי בנג'ין מערב בלג'ד, סרביה	100%	משרדים	13,108	-	-	39,448	86,852	Q4 2026	-
טווארוואה 22 בנג'ין B ורשה, פולין	70%	משרדים	22,731	10,106	12,382	206,259	181,280	Q2 2025	28,178
אפי הום שוודסקה ורשה, פולין	100%	דירות ומסחר להשכרה	25,005	3,293	3,309	297,254	44,884	Q4 2024	-
אפי הום לזרובה ורשה, פולין	100%	דירות להשכרה	23,198	-	-	287,541	42,882	Q3 2025	-
אפי הום נורת', בניינים A+C בוקרשט, רומניה	100%	דירות להשכרה	15,778	-	-	140,604	76,580	Q2 2025	-
אפי לופט (קוטרוצ'ין) בוקרשט, רומניה	98.6%	משרדים	15,365	-	-	118,509	22,440	Q4 2024	-
לנדמארק, תל אביב שלב ב'	50%	משרדים ומסחר	23,200	-	-	281,913	252,162	2026	173,000
בנג'ין נוסף בפארק וייצמן	60%	משרדים	22,000	-	-	51,910	220,810	2027	29,725

(*) היתרה בספרים כוללת שערוכים שהתבצעו עד ליום 30.9.2024.
 (***) לפרטים בדבר מסגרת אשראי בקשר עם הקמת הפרויקט ראו ס"ק (5) לסעיף 14 להלן.
 (***) המידע המפורט לעיל הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח רבעוני זה.

5. לסעיף 1.8.3.2 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי

בהמשך להודעת המימוש שהתקבלה במחצית היובל בע"מ, חברה בשליטה משותפת של החברה ושל ריט 1 בע"מ (המחזיקה בזכויות בבניין מגדל היובל בתל אביב), במהלך חודש ספטמבר 2024 חתמו הצדדים על הסכם המכר ביחס לחלק בבניין המושכר למדינת ישראל. לפרטים נוספים ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2024, הנכללים בדוח רבעוני זה.

6. לסעיף 1.9.1.7(3) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי

לפרטים בדבר התקשרותן של חברות בת של החברה (בעקיפין) בהסכמים לרכישת מקרקעין ביעוד למגורים בפראג צ'כיה ולרכישת פרויקט דיור להשכרה בפראג צ'כיה, ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2024, הנכללים בדוח רבעוני זה.

7. לסעיף 1.9.2(ב)1(1) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן טבלאות בדבר מלאי

דירות למגורים ליום 30.9.2024 שבנייתם הושלמה ואשר טרם נמכרו על ידי החברה (באלפי ש"ח):

שם הפרויקט	מועד סיום הקמת הפרויקט	דירות שנמכרו עד ליום 31.12.2023 (במצטבר)	דירות שנמכרו עד ליום 30.9.2024 (במצטבר)	דירות שטרם נמכרו ליום 30.9.2024	דירות שנמכרו ולא נמסרו נכון ליום 30.9.2024	עלות בספרים של דירות נכון ליום 30.9.2024	דירות שנמכרו לאחר יום 30.9.2024 ועד ליום 10.11.2024
Lagera, Phase 2, Stages 2-3 סופיה, בולגריה	Q4 2023	101	108	5	4	3,200	1
סה"כ		101	108	5	4	3,200	1

8. לסעיף 1.9.2(ג)1(1) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן ריכוז נתונים על

פרויקטים למגורים שהקבוצה מבצעת ליום 30.9.2024 :

שם ומיקום הפרויקט	מס' יח"ד	שיעור השלמה של הפרויקט	מועד תחילת הפרויקט	מועד סיום צפוי(*)	מס' יח"ד מכורות ליום 31.12.2023	מס' יח"ד מכורות ליום 30.9.2024	מס' יח"ד שנמכרו לאחר יום 30.9.2024 ועד ליום 10.11.2024
Lagera, Phase 3 סופיה, בולגריה	41(**)	50%	Q4 2023	Q2 2025	-	32	1
Trebu Home, Phase 4 ריגה, לטביה	153	92%	Q1 2022	Q4 2024	5	9	1
סה"כ	194				5	41	2

(*) המידע המפורט לעיל הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח רבעוני זה.
(**) כולל 2 יחידות מסחר.

9. לסעיף 1.9.2.15(16) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - להלן יובא מידע בדבר

"נדל"ן להשקעה מהותי מאוד" של הקבוצה באירופה: קניון קוטרוצ'ין ברומניה

נתונים לפי 100% חלק הקבוצה (בנכס - כ- 98.6%)	נתונים לשנה / שלושה חודשים שהסתיימו ביום			
	30.9.2024	30.6.2024	31.3.2024	31.12.2023
שווי הנכס (אלפי אירו)	590,500	544,500	544,368	544,235
NOI בתקופה (אלפי אירו)	11,622	12,135	11,073	45,879
רווחי (הפסדי) שערוד בתקופה (באלפי אירו)	45,838	(145)	(144)	12,925
שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)	99.4%	99.1%	99.2%	99.6%
שיעור תשואה בפועל (ב-%) במונחים שנתיים	7.87%	8.91%	8.14%	8.43%
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (באירו למ"ר)	42.8	43.9	41.2	41.1
דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו למ"ר)	60.3	98.3	49.7	27.8

10. לסעיף 1.9.2.15(18) לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי - גילוי לעניין פרויקט

איירפורט סיטי בלגרד

להלן יובאו פרטים בקשר עם פרויקט איירפורט סיטי בלגרד, וזאת בשים לב לשעבודים שיצרו החברה וחברות בת שלה בקשר עם פרויקט זה להבטחת התחייבותיה של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה, כאמור בסעיף 1.9.2.15(18) לפרק תיאור עסקי החברה הנכלל בדוח התקופתי.

נתונים לשנה/ שלושה חודשים שהסתיימו ביום				
31.12.2023	31.3.2024	30.6.2024	30.9.2024	
באלפי אירו				
302,077	303,315	304,027	307,830	שווי הנכס (אלפי אירו)
22,752	6,316	6,380	6,557	NOI בתקופה (אלפי אירו)
(1,325)	(21)	(519)	2,514	הפסדי שערון בתקופה (באלפי אירו)
95% (*)	94%	96%	95%	שיעור תפוסה ממוצע בתקופה (ב-%)
8.2%	8.3%	8.4%	8.5%	שיעור תשואה בפועל (ב-%) במונחים שנתיים
16.2 (*)	16	16.2	16.2	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (באירו למ"ר)
15.6	15.9	17	15.7	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (באירו למ"ר)

(*) לא כולל בניין 2500 שהקמתו הושלמה ברבעון שלישי של שנת 2023.

יצוין, כי במסגרת ביאור 7 לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2024, הנכללים בדוח רבעוני זה, כללה החברה תמצית של הדוחות הכספיים של החברה המחזיקה בפרויקט איירפורט סיטי בלגרד (הכוללת תמצית מאזן, דוח רווח והפסד ותזרים מזומנים).

11. לסעיף 1.13 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי

ביום 26.5.2023 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, לפיו הנפיקה החברה בדרך של הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות, כ- 246.5 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יד') וכן כ- 153 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה יג') בתמורה לסך כולל של כ- 400 מיליון ש"ח.

12. לסעיף 1.13 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי

ביום 7.7.2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, לפיו הנפיקה החברה סדרת ניירות ערך מסחריים חדשה בהיקף של כ- 163.5 מיליון ש"ח ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה 4) בתמורה לסך של כ- 163.5 מיליון ש"ח.

13. לסעיף 1.13 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי

ביום 4.9.2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף, לפיו הנפיקה החברה סדרת אגרות חוב חדשה בהיקף של כ- 350 מיליון ש"ח ע.ג. ניירות ערך מסחריים (סדרה טז') בתמורה לסך של כ- 350 מיליון ש"ח.

14. לסעיף 1.13 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי

ביום 21 ביולי 2024 החברה התקשרה עם תאגיד בנקאי בהסכם מימון מחדש בסך של כ- 204 מיליון ש"ח כנגד שעבוד חלק החברה בפרויקט משרדים בהוד השרון. לפרטים נוספים ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2024, הנכללים בדוח רבעוני זה.

15. לסעיף 1.13 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי

לפרטים בדבר התקשרותה של חברה בת של החברה בפולין בהסכם מסגרת למימון הקמת בניין משרדים ראשון בפרויקט Towarowa בורשה, פולין ("הנכס הממומן") בסכום כולל של עד כ- 81.2 מיליון אירו, ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2024, הנכללים בדוח רבעוני זה.

16. לסעיף 1.13.13.4 לפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח התקופתי

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-ריקורט", בקשר עם פרויקט קניון קוטרוצ'ין בבוקרשט רומניה, שניטלה על ידי חברות בת של החברה ביום 28.12.2022, למשך תקופה של 3 שנים. יתרת הלוואה ליום 30.9.2024 – 423,619 אלפי אירו. (כ- 1,759 מיליוני ש"ח)	שני תאגידים בנקאיים זרים	מועדי פירעון הלוואה (קרן וריבית) קרן באופן שוטף אחת לרבעון - סה"כ 3.35% מיתרת הקרן המקורית לשנה. ריבית באופן שוטף אחת לרבעון. שיעור הריבית: ריבית משתנה במרווח של 2.65% מעל לריבית היוריבור 3 חודשים. מועד סופי לפירעון הלוואה – 15.12.2025 (בכפוף לאפשרות הארכה לשנה).	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 30.9.2024 עומד ה-LTV על כ-55%. 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 לאפי אירופה. ליום 30.9.2024 יחס ה-DSCR לשנה הקרובה עומד על כ-162.4% ¹ ויחס ה-DSCR לשנה שחלפה עומד על כ-160%. ג. במקרה בו יחס ה-LTV בגין אחד הקניונים ברומניה (דהיינו היחס בין יתרת הלוואה המיוחסת לאותו קניון 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	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, משכנתאות על הקניונים ברומניה וכן שעבודים על הלוואות שהעמידו או יעמידו חברות הבת לאפי אירופה, אשר יהיו ניתנים למימוש רק לאחר מימוש כל יתר הבטוחות על ידי המלווים.

¹ בהסכם 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
				30.9.2024 עומד נתון זה על כ- 3.7 שנים, יחולו על חברות הבת מגבלות בקשר עם העברות כספים לאפי אירופה, עד לתיקון החריגה כאמור.	
2	יתרת אגרות החוב ליום 30.9.2024 – 1,485.1 מיליון ש"ח.	אגרות חוב (סדרה ח') הרשומות למסחר בבורסה	מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) קרן עומדת לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום 15 לאוקטובר בכל אחת מהשנים 2020, 2024 - 2026, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 15% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם בכל אחד מהימים 15.10.2020; 15.10.2024; ו- 15.10.2025; ו- (ב) 55% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ח') תשולם ביום 15.10.2026. ריבית באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל יום 15 לאפריל ו- 15 לאוקטובר של השנים 2018-2026. שיעור הריבית: 2.75%. צמוד למדד המחירים לצרכן.	על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.9.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.2 לדוח הדירקטוריון, הנכלל בדוח רבעוני זה.	
3	יתרת אגרות החוב ליום 30.9.2024 – 723.2 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	על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.9.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.5 לדוח הדירקטוריון, הנכלל בדוח רבעוני זה.	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 1.13.10 לפרק תיאור עסקי החברה הנכלל בדוח התקופתי. המידע מובא בזאת דרך ההפניה.

מס"ד	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			2022 עד 2027 כולל. שיעור הריבית: 2.3% לא צמוד לבסיס הצמדה כלשהו.		
4	<u>יתרת אגרות החוב ליום 30.9.2024 – 777.2 מיליון ש"ח.</u>	אגרות חוב (סדרה יג') הרשומות למסחר בבורסה	<u>מועדי פירעון אגרות החוב (קרן וריבית) קרן</u> עומדת לפירעון ב-2 תשלומים שנתיים שווים, אשר ישולמו לפי החלוקה כדלקמן: (א) 50% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יג') תשולם ביום 30.6.2028 ו- (ב) 50% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה יג') תשולם ביום 30.6.2029. <u>ריבית</u> באופן שוטף אחת לחצי שנה, בכל יום 30 ליוני ו- 31 לדצמבר של השנים 2022-2029. שיעור הריבית: 1.09% צמוד למדד המחירים לצרכן.	<u>על פי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו בהתאם לתחשיב המפורט בסעיף 4.6 לדוח הדירקטוריון, הנכלל בדוח רבעוני זה.</u>	
5	<u>מסגרת אשראי בהיקף כולל של 820 מיליון ש"ח בקשר עם פרויקט פארק ויצמן. ליום 30.9.2024 – כ- 130 מיליוני ש"ח</u>	מספר תאגידיס פיננסיים בישראל	<u>קרן</u> תקופת מסגרת האשראי הינה עד לתום 24 חודשים ממועד התקשרות בהסכם המסגרת (יום 28.12.2023). תקופת מסגרת האשראי לליווי הבניה הינה עד למועד סיום הבניה. <u>ריבית</u> כל הלוואה מכוח מסגרת האשראי תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לגבוה מבין: (א) ריבית הפריים בתוספת מרווח של 1%; ו- (ב) ריבית הפריים בניכוי מרווח של 1% ובתוספת מרווח האג"ח ברוטו של אחת מסדרות אגרות החוב של החברה במועד המשיכה. כל הלוואה מכוח הסכם הליווי תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לגבוה מבין: (א) ריבית הפריים בתוספת מרווח של 1.15%; ו- (ב) ריבית הפריים בניכוי מרווח של 1% ובתוספת מרווח האג"ח ברוטו של אחת מסדרות אגרות החוב של החברה במועד המשיכה.	א. ה- NOI השנתי בפארק המדע (להלן: "ה- NOI המינימלי") לא יפחת מסך של 60 מיליון ש"ח. ליום 30.9.2024 סכום ה- NOI המינימלי עומד על כ- 67.7 מיליון ש"ח. ב. היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של ההלוואות שהועמדו מכוח הסכם המסגרת ו/או הסכם הליווי; לבין (ב) השווי המצרפי של זכויות החברה בפארק המדע (חלקה של החברה בפארק המדע הינו 60%), בדמי השכירות הנובעים מפארק המדע ובזכויות הביטוח. ג. היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי נשוא הסכם המסגרת ושל האשראי נשוא הסכם הליווי חלקי ה- NOI השנתי לא יעלה על 11.5 (להלן: "יחס המכפיל"). ליום 30.9.2024 עומד יחס המכפיל על 1.92.	להבטחת התחייבויותיה של החברה על פי הסכם המסגרת ועל פי הסכם הליווי, ישמשו השעבודים שרשמו לטובת הגופים המממנים במסגרת הסכם המסגרת הקודם והסכם הליווי, הקודם, בין היתר, שעבודים קבועים על זכויותיה/חלקה של החברה בפארק המדע (חלקה של החברה בפארק המדע הינו 60%), בדמי השכירות הנובעים מפארק המדע ובזכויות הביטוח.
6	<u>מסגרת אשראי בקשר עם שלב א' בפרויקט לנדמרק בהיקף של 870 מיליון ש"ח. וכן הלוואת קרקע בקשר עם שלב ב' בהיקף של 173 מיליון ש"ח. יתרת ההלוואות עומדת על כ- 849 מיליוני ש"ח.</u>	תאגיד בנקאי בישראל	<u>קרן</u> כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי תפרע עד ליום 30.6.2026. <u>ריבית</u> כל הלוואה שתועמד מכוחו של הסכם האשראי (למימון הקמת שלב א' בפרויקט) אשר יעמוד בתוקף עד ליום 30.6.2026, תישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים כפי שתהיה במועד העמדת ההלוואה, בתוספת מרווח של 0.3%. עם זאת, קרן כל הלוואה שתועמד על חשבון התוספת למסגרת האשראי בלבד (123 מיליון ש"ח), תועמד	א. שיעור ההון העצמי של החברה (מאוחד) מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים) לא יפחת מ- 20%. ליום 30.9.2024 עומד על 33%. ב. שיעור ההון העצמי של החברה (סולו) מסך המאזן של החברה (על פי דוחותיה הכספיים סולו) לא יפחת מ- 40%. ליום 30.9.2024 עומד על 48%. ג. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (מאוחד) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים המאוחדים) לא	להבטחת התחייבויותיה של החברה על פי הסכם האשראי, ישמשו, בין היתר, השעבודים שרשמו לטובת הבנק במסגרת הסכם ליווי ובמסגרת החניון והסכם מימון רכישת הקרקע, לרבות שעבודים קבועים על זכויותיה/חלקה של החברה בפארק המדע (חלקה של החברה בפארק המדע הינו 50%), על חלקה של החברה בדמי השכירות הנובעים מהפרויקט, ועל זכויותיה על פי

מס"ד	סכום ההלוואה / מסגרת האשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
			כהלוואה שקלית (לא צמודה) ותישא ריבית משתנה בשיעור שנתי השווה לריבית הפריים בתוספת מרווח של 0.7%. שיעור הריבית נשוא ההלוואה החדשה הינו ריבית הפריים בתוספת מרווח של כ-1%.	יעלה בכל עת על - 0.75% ליום 30.9.2024 עומד על 0.59%. ד. היחס בין החוב הפיננסי לבין CAP נטו (סולו) (כהגדרת מונחים אלו בהסכם האשראי) (על פי הדוחות הכספיים סולו) לא יעלה בכל עת על - 0.60% ליום 30.9.2024 עומד על 0.50%.	הסכם השיתוף עם מליסרון בע"מ (השותפה של החברה בפרויקט).

לפרטים אודות אגרות החוב הסחירות של החברה, אשר ביחס אליהן קיימת עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה של העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים של החברה (לרבות במקרה של העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת), ראו דוח הדירקטוריון, הנכלל בדוח תקופתי זה. יצוין כי ליום 30.9.2024 לחברה קיימות הלוואות ומסגרות אשראי בישראל בהיקף כולל של כ- 1,333 מיליון ש"ח (מבלי לקחת בחשבון את ההלוואות והאשראים המפורטים בטבלה לעיל), אשר כל אחת מהן אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור "התניית הפרה צולבת" עלולות להיות מועמדות לפירעון מיידי בעת העמדה לפירעון מיידי של אגרות חוב או בשל העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים של החברה (בישראל).

כמו כן, יצוין כי ליום 30.9.2024 לקבוצת החברה קיימות הלוואות ומסגרות אשראי באירופה בהיקף כולל של כ- 1,195 מיליון ש"ח (מבלי לקחת בחשבון את ההלוואות והאשראים המפורטים בטבלה לעיל) אשר כל אחת מהן אינה מהווה אשראי בר דיווח, אך לאור "התניית הפרה צולבת" עלולות להיות מועמדות לפירעון מיידי בעת העמדה לפירעון מיידי של חובות אחרים של אפי אירופה.

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

ביום 25.3.2024 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרותה של החברה בהסכם למתן שירותי ניהול יחד עם ביג מרכזי קניות בע"מ, בעלת השליטה בחברה.

18. למצבת התחייבויות של החברה ליום 30.9.2024 לפי מועדי פירעון ראו ת126 שפרסמה החברה ביום 20.11.2024. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.



אפי נכסים בע"מ

חלק ב'

דוח הדירקטוריון ינואר - ספטמבר 2024

19 בנובמבר 2024

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

פרק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

דוח זה נערך בהנחה שבפני קוראו מצוי הדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (כפי שפורסם במערכת המידע "מגנא" ביום 19.3.2024 (מספר אסמכתא: 2024-01-028068) (להלן: "הדוח התקופתי"). בדוח זה תיוחס למונחים המובאים בו המשמעות שניתנה להם בדוח התקופתי, אלא אם כן צוין אחרת.

1. כללי

החברה פעילה בתחום הנדל"ן המניב מאז היווסדה בשנת 1971. החברה פועלת, בעצמה ובאמצעות חברות הקבוצה, ברכישה, בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבנים לתעשייה, משרדים, מסחר ודיור להשכרה באירופה ובישראל. החברה מקיימת את פעילותה בישראל, צ'כיה, רומניה, סרביה, פולין, בולגריה ולטביה.

1.1 תחומי הפעילות של החברה

לחברה שני תחומי פעילות כמפורט להלן:

תחום הנכסים המניבים בישראל ותחום הנכסים המניבים באירופה.

לפרטים אודות תחומי הפעילות ראו סעיפים 1.8 ו- 1.9 לפרק תיאור עסקי החברה הנכלל במסגרת הדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

1.2 מלחמת "חרבות ברזל"

לפרטים בדבר השפעה אפשרית על פעילות החברה בקשר עם מלחמת "חרבות ברזל" ראו סעיף 1.7.2 לפרק תיאור עסקי החברה, הנכלל במסגרת הדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

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

הנוספות של החברה

לפרטים בדבר השפעת האינפלציה ועליית הריבית על פעילות החברה בישראל ובמדינות הפעילות של החברה באירופה בשנת 2023 ראו בסעיף 1.7.3 הנכלל בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

ישראל

12ב החודשים האחרונים (לפי מדד ספטמבר 2024) העליה במדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") עמדה על שיעור של 3%. בשנת 2023 עלה המדד בשיעור של 3.3%.

להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה בישראל (מאוחד), ליום 30.9.2024 לעומת יום 31.12.2023 (במיליוני ש"ח):

31.12.2023	30.9.2024	סוג אשראי
3,231	3,841	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) שהינן צמודות למדד - ריבית קבועה
1,274	1,347	הלוואות ואגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) שאינן צמודות למדד - ריבית קבועה
171	547	אשראי בנקאי ומוסדיים צמוד מדד - ריבית קבועה
1,825	1,879	אשראי בנקאי ומוסדיים שקלי - ריבית משתנה

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

מתחילת שנת 2024 החלה מגמה לירידת האינפלציה בהשוואה לשנת 2023 במדינות הפעילות העיקריות של החברה במזרח אירופה (רומניה, סרביה, צ'כיה ופולין) (להלן: "מדינות הפעילות").

במהלך תשעת החודשים של שנת 2024 הבנק המרכזי האירופי (ECB) הפחית את הריבית בפעם השלישית, ב-0.25% ל-3.25%. זו הפגישה השנייה ברציפות בה ה-ECB מוריד את הריבית - לראשונה זה 13 שנה.

במהלך תשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 ריבית היוורבור 3 חודשים ירדה בכ-16% וליום 30.9.2024 היא עמדה על שיעור של כ-3.279%. ריבית יורו קבועה (IRS), נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי הינה כ-2.2%.

להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה במדינות הפעילות באירופה (מאוחד), ליום 30.9.2024 לעומת יום 31.12.2023 (במיליוני אירו):

31.12.2023	30.9.2024	סוג אשראי
485	475	אשראי בנקאי - ריבית קבועה (IRS)
657	670	אשראי בנקאי - ריבית משתנה (*)

(*) מתוכם כ-466 מיליון אירו עם תקרת ריבית (CAP).

לפרטים נוספים, לרבות בקשר עם ניתוחי רגישות להשפעת שינויים במדד ובריביות על התחייבויות החברה ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2023, הנכללים בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

בשלב זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל, על פעילותה ותוצאותיה של החברה.

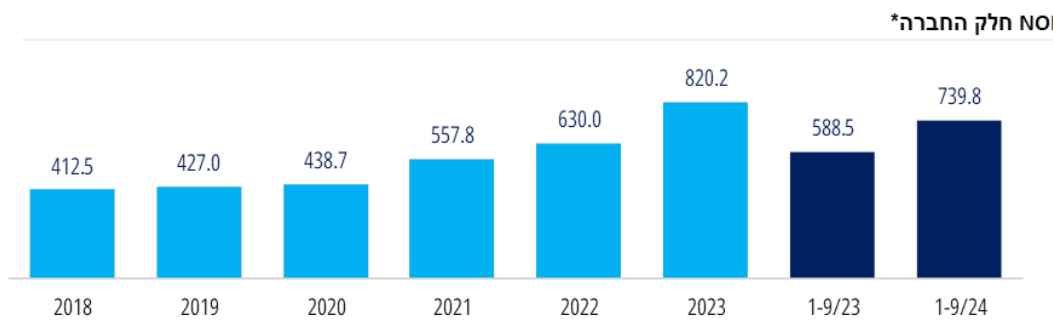
הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של ההתפתחויות הכלכליות במדינות הפעילות של החברה כאמור בדוח התקופתי, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה על פי הנחיות הרשויות הרלוונטיות במדינות הפעילות לתאריך הדוח. מובהר כי אין כל ודאות כי ההערכות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

1.4 להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים של החברה

הרווח של החברה (מאוחד) בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 הסתכם בסך של כ- 484.3 מיליון ש"ח, לעומת רווח בסך של כ- 100.6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הנקי של החברה (מאוחד) בשלושת החודשים שנסתיימו ביום 30.9.2024 הסתכם בסך של כ- 352 מיליון ש"ח, לעומת רווח נקי בסך של כ- 122.2 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח הנקי של החברה (מאוחד) בשנת 2023 כולה הסתכם בסך של כ- 213.3 מיליון ש"ח.

לשנת 2023	לשלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 ביוני		לתשעה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר		(במיליוני ש"ח)
	2023	2024	2023	2024	
772.9	198.3	254.7	553.2	706.1	NOI מהשכרת והפעלת נכסים
14.2	1.2	6.7	8.5	9.9	רווחים מעסקאות בניה ומקרקעין, נטו
28	28	-	28	-	ירידת ערך מלאי
58.1	120.1	297.8	(5.4)	329.4	שערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
745.5	270.2	617.2	456.8	1,047.7	רווח (הפסד) תפעולי
213.3	122.2	352	100.6	484.3	רווח נקי (הפסד)
					נתונים לסוף תקופה:
6,616	6,535	7,325	6,535	7,325	סה"כ הון
19,582	19,295	21,884	19,295	21,884	סה"כ מאזן

1.5 NOI בגין חלק החברה בנכסים קיימים (במיליוני ש"ח)

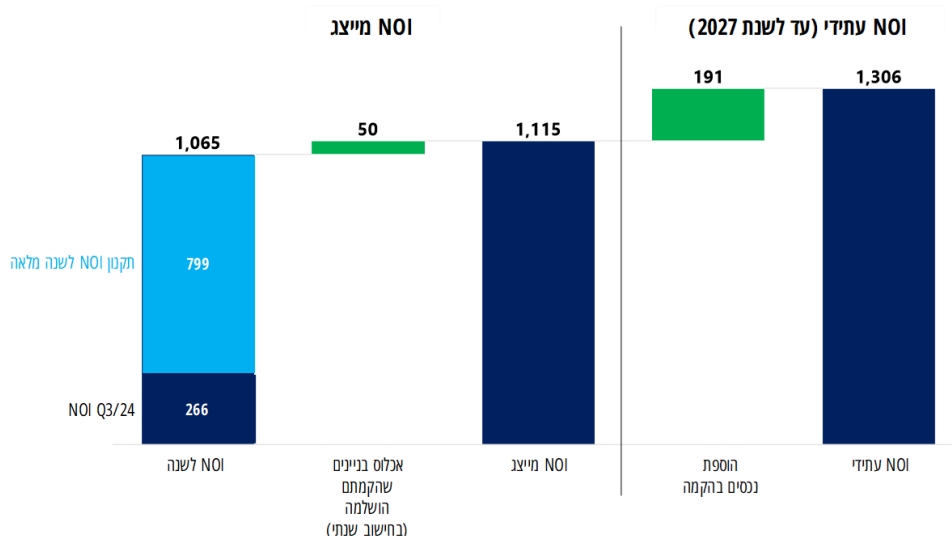


* נתונים מוצגים על בסיס חלק החברה וכוללים חברות המוצגות על בסיס אקוויטי.

ברבעון השלישי של 2024 ו-2023 ה-NOI חלק החברה הסתכם בכ-266.2 מ' ש"ח וכ-210.2 מ' ש"ח בהתאמה

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

1.6. **NOI עתידי ומייצג בגין חלק החברה בנכסים קיימים (במיליוני ש"ח) (1) (3)**



(1) צפי לקצב של ה-NOI לקראת סוף שנת 2024 על בסיס ההנחות המפורטות לעיל. הנתון אינו מהווה תחזית לשנת 2024 כולה.

(2) תקנון הכנסות מנכסים מניבים אשר בנייתם הושלמה ל-90 אחוז תפוסה (בהתבסס על נתוני ה-ERV בהערכת השווי האחרונה). בנוסף התקנון לוקח בחשבון את השפעת מימוש אופציית הממשלה במגדל היובל (ככל ותושלם עד לסוף שנת 2024).

(3) ההנחות בבסיס המידע בדבר ה-NOI המייצג והעתידי לסוף שנת 2024, 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, יעלו דרישות רגולטוריות וכדומה, ועל כן נתונים אלו בפועל עשויים להיות שונים מהותית מנתונים כאמור לעיל. לפרטים לגבי פרויקטים בהקמה ראו סעיף 4 לפרק "עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2023", הנכלל בדוח רבעוני זה.

1.7. **נתונים עיקריים מתוך תיאור עסקי התאגיד**

נכסים בישראל

לתאריך הדוח, נכסיה העיקריים של קבוצת החברה בישראל הינם:

פרויקט לנדמרק תל אביב (50%) (שלב א'), 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%), פרויקט דיור להשכרה בשוהם (50%) ו- בניין משרד המשפטים בירושלים (BOT) (התקבלה תעודת השלמה זמנית).

נכסים המצויים בשלבי הקמה - בניין הקריה המחוזית בירושלים (BOT), בניין בפארק ויצמן (60%) ופרויקט לנדמרק תל אביב (50%) (משרדים ומגורים) שלב ב'.

נכסים באירופה

לתאריך הדוח, מחזיקה החברה בפרויקטים של משרדים ומסחר באירופה שהעיקריים שבהם הינם:



רומניה

קניון קוסורצ'ין, קניון פלוישט, קניון ופארק משרדים ברשוב, מרכזים מסחריים אפי סיטי ואפי אראד, אפי פארק, אפי טק, אפי ויקטורי פלאזה, אפי פלוראסקה ביזנס פארק, אפי ליקויו, אפי טימשוארה ביזנס פארק



צ'כיה

קלאסיק 7, אפי קארלין, אפי ווקוביצ'ה, אבניר, מנדל אפי סיטי



סרביה

פארק עסקים איירפורט סיטי, סקילין בלגרד (משרדים), אפי זמאי בלגרד (משרדים ומסחר) וביזנס גארדן (משרדים) בבלגרד

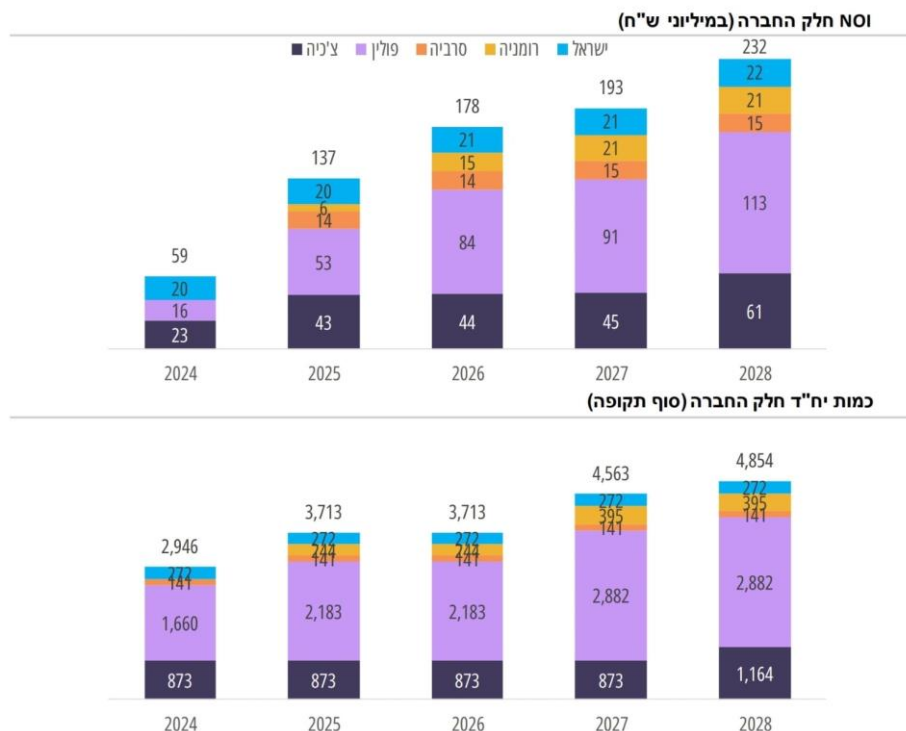


פולין

אפי V קראקוב, בנין T-Mobile בורשה, פרויקט T22 (משרדים ודוור להשגרה)

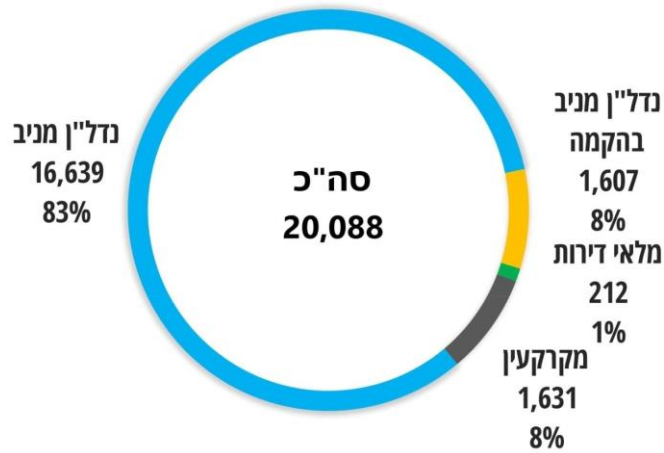
מגורים להשכרה באירופה

לתאריך הדוח, החברה מצויה בשלבים שונים של הקמת פרויקטים למגורים להשכרה בצ'כיה, רומניה, פולין, וסרביה, וכן בשלבי הקמה שונים של פרויקטים למגורים למכירה בבולגריה ולטביה.



1.8. להלן נתונים עיקריים בדבר נכסי החברה, שויים והלוואות המיוחסות להם

(א) להלן פילוח נכסי החברה ליום 30.9.2024 (במיליוני ש"ח):



(ב) ניתוח שווי נכסי נקי ליום 30.9.2024 (במיליוני ש"ח):

סה"כ	עבודות קרקע	מלאי דירות (כולל מגורים בהקמה) (2)	נדל"ן מניב (בהקמה (1))	נדל"ן מניב	
ישראל					
5,266.6	127.2	122.5	333.8	4,683.1	שווי נכסים
2,020.5	-	-	202.7	1,817.8	הלוואות מיוחסות
38%	-	-	61%	39%	שיעור מינוף
3,246.1	127.2	122.5	131.1	2,865.3	שווי נכסי נטו
אירופה					
14,821.8	1,503.9	89.2	1,273.1	11,955.6	שווי נכסים
5,089.6	-	30.8	362.4	4,696.3	הלוואות מיוחסות
723.2	-	-	-	723.2	אג"ח מיוחסות (3)
39%	-	35%	28%	45%	שיעור מינוף
9,009	1,503.9	58.4	910.7	6,536	שווי נכסי נטו
12,255.1	1,631.2	180.9	1,041.8	9,401.3	סה"כ שווי נכסי נטו
(4,676.9)					חוב תאגידי רמת החברה - אג"ח (למעט אג"ח מיוחס), הלוואות ונע"מ
843.2					מזומנים, שווי מזומנים והשקעות לזמן קצר
8,421.5					סה"כ שווי נטו בתוספת מזומנים ובניכוי חוב תאגידי
(1,128.8)					התחייבויות ונכסים אחרים
7,292.7					סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

- (1) לפרטים נוספים והרכב שווי הנדל"ן המניב בהקמה באירופה ובישראל ראו סעיף 4 לפרק עדכון תיאור עסקי התאגיד, הנכלל בדוח רבעוני זה.
- (2) מלאי דירות (כולל מגורים בהקמה) בישראל מורכב מחלק המגורים בפרויקט לנדמארק תל-אביב.
- (3) כולל את סדרת אגרות החוב (סדרה יב') של החברה בסך של כ- 723 מיליון ש"ח המובטחת בשעבודים בקשר עם פרויקט אירפורט סיטי בלגרד בסרביה.
- (4) הנתונים מוצגים על בסיס חלק החברה בנכסים.

(ג) להלן סך הנכסים המניבים של החברה בחלוקה גאוגרפית ליום 30.9.2024 :

מדינה	מספר נכסים	שטחי השכרה (אלפי מ"ר) ⁽¹⁾	הכנסות בפועל לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30.9.2024 (במיליוני ש"ח) ⁽¹⁾	קצב הכנסות שנתיות מתואמות ⁽²⁾ (במיליוני ש"ח)	שווי בספרים ליום 30.9.2024 (במיליוני ש"ח) ⁽¹⁾	שיעור תפוסה ממוצע ליום 30.9.2024
צ'כיה ⁽³⁾	9	170	83	129	2,262	90%
רומניה ⁽⁴⁾	12	456	330	470	5,915	95%
סרביה ⁽⁵⁾	5	252	120	171	2,269	87%
פולין	10	119	48	76	1,402	91%
בולגריה	1	44	7	11	108	84%
סה"כ אירופה	37	1,041	588	857	11,956	91%
ישראל	10	269	171	273	4,683	91%
סה"כ	47	1,310	759	1,130	16,639	91%

- (1) נתונים מוצגים על בסיס חלק החברה וכוללים חברות המוצגות על בסיס אקוויטי.
 (2) יודגש, כי קצב ההכנסות השנתיות המתואמות מבוסס על שקלול שנתי של מצבת השוכרים ליום 30.9.2024 בהתבסס על חוזי שכירות חתומים ליום זה, ואינו מתיימר להוות את תחזית ההכנסות של החברה לשנת 2024 כולה. לאור האמור לעיל, סכומי ההכנסות השנתיים עשויים להיות שונים מהותית מקצב ההכנסות השנתיות המתואמות לשנת 2024 כפי שנכלל בטבלה לעיל.
 (3) שלושת בנייני פרויקט Classic 7 מוצגים כנכס אחד. כמו כן, לאחר השלמת הקמת שלב 2 בפרויקט Kolbenova במהלך תקופת הדוח. שני השלבים בפרויקט מוצגים כנכס אחד.
 (4) בנייני המשרדים AFI Park 1-5 מוצגים כנכס אחד.
 (5) בנייני המשרדים בפרויקט איירפורט סיטי מוצגים כנכס אחד.

1.9. נתוני FFO (Funds From Operations) בקשר עם נכסי החברה

ה- FFO הינו מדד מקובל למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב.

ה- FFO כהגדרתו, מבטא רווח (מדווח) נקי בנטרול רווחים והפסדים ממכירת נכסים, שינויים בשווי 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 מאפשר בסיס טוב יותר להשוואת תוצאותיה התפעוליות של החברה בתקופה מסוימת לעומת תקופות קודמות ומגדיל 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/ תאגידיים בהם קיימת שליטה משותפת.

יודגש, כי ה- FFO :

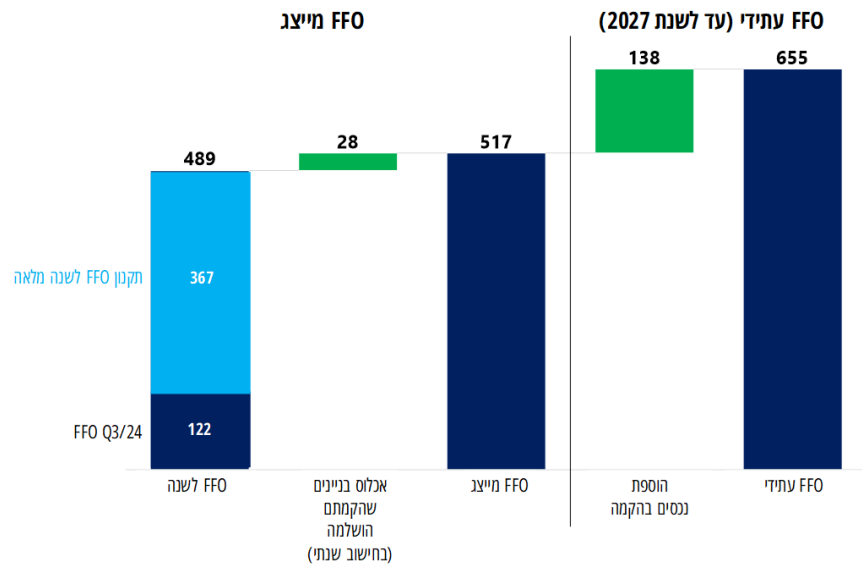
- לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים ;
- לא משקף את יתרות המזומנים של החברה והיכולת לחלקן ;
- אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של החברה.

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

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום			
	30.9.2023	30.9.2024	30.9.2023	30.9.2024		
31.12.2023	213.3	122.2	352	100.6	484.3	רווח נקי (הפסד) לתקופה מפעולות נמשכות
						התאמות לרווח:
	(58.1)	(120.1)	(297.8)	5.4	(329.4)	התאמות שווי הוגן נדל"ן להשקעה ובהקמה
	28	28	-	28	-	ירידת ערך מלאי
	7.1	17.3	58.8	(5)	79.2	מסים נדחים ואחרות
	4.6	1.2	1.5	3.2	4.4	פחת והפחתות
	1.1	-	1.7	1.1	5.2	תשלומים מבוססי מניות
	(33.2)	(13.2)	(94)	(20.3)	(95.2)	רווחי חברות כלולות/שליטה משותפת
	9.4	2.9	(1.6)	2.5	2.1	FFO חברות כלולות/שליטה משותפת
	(1.2)	(0.3)	(0.5)	(0.9)	(1.6)	בניכוי חלקו של המיעוט ב- FFO
	171.1	38	20.2	114.6	149.1	סה"כ FFO נומינלי מיוחס לבעלי מניות
	105.8	24.7	67.6	94.2	130.7	בנטרול הפרשי הצמדה ושינויים בשער חליפין
	276.8	62.7	87.9	208.9	279.7	סה"כ FFO ריאלי מיוחס לבעלי מניות
						התאמות נוספות*:
	(4.9)	(2.7)	(2.8)	(6.6)	(8.4)	בתוספת הוצאות (הכנסות) אחרות
	12.6	12.5	--	12.5	4.5	בתוספת הוצאות (הכנסות) מימון חד פעמיות
	70.1	17.3	31.5	38	34.8	הפסד (רווח) משינוי בשווי הוגן נגזרים
	--	--	8.9	--	11	בתוספת התאמות אחרות
	--	--	1.8	--	6.8	בתוספת תקבול רבעוני מהסכמי זיכיון
	7.1	(0.7)	5.1	2.7	3.1	בניכוי רווח (הפסד) מפעילות מגורים למכירה
	347.5	90.5	122.2	250	325.2	סה"כ FFO ריאלי בניכוי רווח מפעילות מגורים לפי גישת הנהלה

* התאמות נוספות כוללות התאמות לפי גישת הנהלה, לפיה יש לנטרל את תוצאותיה של החברה מפעילות ייזום למגורים מחישוב ה- FFO הריאלי של החברה, זאת על מנת לאמוד באופן נאות יותר את תוצאות פעילות הנדל"ן המניב של החברה. התאמות אחרות כוללות הוצאות בגין תוכניות תגמול הוניות לעובדים ונושאי משרה בקבוצת החברה.

ה. FFO עתידי ומייצג (במיליוני ש"ח) ביחס לנכסי החברה הקיימים (1) (3)



(1) צפי לקצב של ה-FFO לקראת סוף שנת 2024 על בסיס ההנחות המפורטות להלן, הנתון אינו מהווה תחזית לשנת 2024 כולה.

(2) תקנון הכנסות מנכסים מניבים אשר בנייתם הושלמה ל-90% אחוז תפוסה (בהתבסס על נתוני ה-ERV בהערכת השווי האחרונה). בנוסף התקנון לוקח בחשבון את השפעת מימוש אופציית הממשלה במגדל היובל (ככל ותושלם).

(3) ההנחות בבסיס המידע בדבר ה-FFO המייצג והעתידי לסוף שנת 2024, 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, יעלו דרישות רגולטוריות וכדומה, ועל כן נתונים אלו בפועל עשויים להיות שונים מהותית מנתונים כאמור לעיל. לפרטים לגבי פרויקטים בהקמה ראו סעיף 4 לפרק "עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2023", הנכלל בדוח רבעוני זה. בנוסף כולל ה-FFO העתידי את ה-FFO מפרויקט BOT הקריה המחוזית בירושלים.

(4) בתחשיב נלקחו בחשבון צפי ריבית עדכני הרלוונטי לנכסים בהקמה נכון לסמוך למועד פרסום הדוח.

2. ניתוח המצב הכספי

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

הערת	31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024	הסעיף
<p>הגידול ליום 30.9.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהגורמים הבאים:</p> <p>(1) מסיווג שביצעה החברה בתקופת הדוח מסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 2,051 מיליון ש"ח:</p> <p>1. כ- 1,520 מיליון ש"ח בגין שלב א' בפרויקט לנדמק;</p> <p>2. השלמת פרויקט דיור להשכרה אפי הום קולבנובה בצ'כיה (כ- 229 מיליון ש"ח), השלמת בניין דיור להשכרה בפרויקט סקייילן בבלגרד, סרביה (בניין B) (כ- 181 מיליון ש"ח) והשלמת אפי הום Czychewskiego בפולין (כ- 121 מיליון ש"ח) (להלן: "הפרויקטים שהושלמו באירופה");</p> <p>(2) מהשלמת רכישת פרויקט דיור להשכרה אפי הום דלוגה בפולין בסך של כ- 140 מיליון ש"ח;</p> <p>(3) מהשקעות בפרויקטים קיימים באירופה ובישראל בסך כולל של כ- 195 מיליון ש"ח;</p> <p>(4) מרווחי שערות בסך כולל של כ- 395 מיליון ש"ח שנרשמו בהתבסס על הערכות שווי אשר ביצעה החברה למרבית נכסיה בארץ ובאירופה (ראו פירוט בסעיף 3 להלן - נתונים עיקריים מתוך סעיפי דוח רווח או הפסד); וכן</p> <p>(5) מהתחזקותו של מטבע האירו לעומת השקל נכון ליום 30.9.2024 בשיעור של כ- 3.5% לעומת יום 31.12.2023 (להלן: "תקופת הדוח") אשר השפיעה על מדידת הנדל"ן להשקעה באירופה בסך של כ- 400 מיליון ש"ח.</p> <p>הגידול קוֹזו בחלקו כתוצאה מסיווג של מקרקעין בנס ציונה בסך של כ- 40 מיליון ש"ח וכן מסיווג של בניין בוורשה בפולין אשר החברה החלה בעבודות שיפוץ והתאמתו לדיור להשכרה בסך של כ- 64 מיליון ש"ח לסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה.</p>	12,715.3	12,406.3	15,798.1	נדל"ן להשקעה
<p>הקיסון ליום 30.9.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מסיווג שביצעה החברה לסעיף נדל"ן להשקעה בסך של כ- 1,520 מיליון ש"ח בגין שלב א' בפרויקט לנדמק בישראל וכן סך של כ- 531 מיליון ש"ח בגין הנכסים שהושלמו באירופה במהלך תקופת הדוח (ראו לעיל). הקיסון קוֹזו בחלקו כתוצאה:</p> <p>(1) מהמשך השקעות נוספות בפרויקטים בהקמה בישראל בסך כולל של כ- 107 מיליון ש"ח ובפרויקטים בהקמה באירופה בסך כולל של כ- 440 מיליון ש"ח;</p> <p>(2) מרכישת בניין משרדים המיועד לשיפוץ בבוקרשט, רומניה בסך של כ- 112 מיליון ש"ח;</p> <p>(3) מסיווג מנדל"ן להשקעה לסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה של הבניין בוורשה פולין בסך של כ- 64 מיליון ש"ח כאמור לעיל;</p> <p>(4) מסיווג מנדל"ן להשקעה של מקרקעין בנס ציונה בסך של כ- 33 מיליון ש"ח אשר החברה קיבלה היתר בניה להקמת בניין משרדים חדש נוסף בפארק ויצמן;</p> <p>(5) מרכישת מגרש בנס ציונה בסמוך לפארק ויצמן בסך של כ- 40 מיליון ש"ח; וכן</p> <p>(6) מהתחזקותו של מטבע האירו לעומת השקל בתקופת הדוח אשר השפיעה על מדידת הנדל"ן להשקעה בהקמה באירופה בסך של כ- 50 מיליון ש"ח.</p>	3,000	2,851.3	1,822.9	נדל"ן להשקעה בהקמה
<p>הגידול ליום 30.9.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מרווחים מהחברות המוחזקות לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 95 מיליון ש"ח, מתוכם כ- 88 מיליון ש"ח בגין החברה הפולנית המחזיקה בפרויקט בוורשה (חלק החברה - 70%) בעקבות שערות הפרויקט. כמו כן הגידול נובע מהלוואות נוספות לחברה הפולנית בסך של כ- 17 מיליון ש"ח וכן מהתחזקותו של מטבע האירו לעומת השקל בתקופת הדוח אשר השפיעה על מדידת השווי המאזני של החברה הפולנית בסך של כ- 20 מיליון ש"ח.</p> <p>הגידול קוֹזו בחלקו כתוצאה מקיסון בהשקעה בחברה הפולנית בסך של כ- 40 מיליון ש"ח לאור התאמת התמורה ששולמה למוכר בגין רכישת החברה וכן מהחזר השקעות, נטו, בפרויקט דיור להשכרה שוהם בסך של כ- 11 מיליון ש"ח.</p>	898.9	845.7	982.6	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
<p>הגידול ליום 30.9.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהגורמים הבאים: (1) מגידול בגין נכסי הסכמי זיכיון (BOT) בסך של כ- 110 מיליון ש"ח בעקבות השקעות נוספות בהקמת הפרויקטים, נטו, מתקבולים וכן מריבית והפרשי הצמדה שנצברו בגינם בסך של כ- 45 מיליון ש"ח; (2) מהשפעת התחזקותו של מטבע האירו לעומת השקל בתקופת הדוח אשר השפיעה על מדידת החייבים לז"א באירופה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח; וכן (3) מהמשך תשלומים בסך של כ- 46 מיליון ש"ח על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה בפולין המיועד לפרויקטים של דיור להשכרה. הגידול קוֹזו בחלקו מהשלמת רכישת פרויקט דיור להשכרה בפולין אשר שולמו בגיניו מקדמות בסך של כ- 40 מיליון ש"ח עד ליום 31.12.2023.</p>	1,192.7	1,214.1	1,353	נכסי חוזה וחייבים לזמן ארוך
<p>הקיסון ליום 30.9.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מקיסון בנכסי חוזה בסך של כ- 37 מיליון ש"ח בגין פרויקט מגורים למכירה בבולגריה אשר הקמתו הושלמה והחלה מסירת הדירות לרוכשים בתקופת הדוח, מקיסון בחייבים בגין מע"מ של כ- 40 מיליון ש"ח בגין החזרי מע"מ באירופה 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- 26 מיליון ש"ח בעקבות השפעת שיעורי ריבית האירו.</p>	329.6	359	212.8	חייבים, נכסי חוזה ויתרות חובה לזמן קצר

הערות	31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024	הסעיף
<p>היתרה כוללת יתרות מזומנים ופקדונות לזמן קצר בבנקים. הגידול ביתרות הנוטיות של הקבוצה ליום 30.9.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהגורמים הבאים:</p> <p>(1) הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יב') של החברה בסך כולל של כ- 200 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה);</p> <p>(2) הרחבת סדרות אגרות חוב (סדרות יג ו-יד) של החברה בסך כולל של כ- 397 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה);</p> <p>(3) הנפקת סדרת אגרות חוב (סדרה טז') של החברה בסך כולל של כ- 346 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה);</p> <p>(4) הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 4) בסך של כ- 163 מיליון ש"ח;</p> <p>(5) משיכת הלוואות ממסגרת הלוואה המיוחסת לפרויקט קריה מחוזית בירושלים בסך של כ- 330 מיליון ש"ח;</p> <p>(6) המשך קבלת הלוואות המיוחסות לפרויקט דיור להשכרה בפולין בסך של כ- 13.5 מיליון אירו (כ- 53 מיליון ש"ח);</p> <p>(7) קבלת הלוואה המיוחסת לפרויקט משרדים בבלגרד סרביה בסך של כ- 10.8 מיליון אירו (כ- 43 מיליון ש"ח);</p> <p>(8) הגדלת סכום הלוואה המיוחסת למקרקעין שלב ב' בפרויקט לנדמארק מ- 87 מיליון ש"ח ל- 173 מיליון ש"ח;</p> <p>(9) הגדלת משיכת הלוואות ממסגרות אשראי להקמת פרויקטים בישראל (המיוחסת לשלב א' בפרויקט לנדמארק) בסך כולל של כ- 83 מיליון ש"ח; וכן</p> <p>(10) מתזרים מפעילות שוטפת.</p> <p>הגידול ביתרות הנוטיות של החברה קוֹזו בחלקו מהגורמים הבאים:</p> <p>(1) ביצוע תשלומי קרן וריבית בגין אגרות חוב של החברה בסך כולל של כ- 424 מיליון ש"ח;</p> <p>(2) מהחזר הלוואות, נטו, שנמשכו ממסגרות אשראי של החברה בסך כולל של כ- 90 מיליון ש"ח;</p> <p>(3) מתשלומי קרן שוטפים להלוואות נכסים מניבים בסך כולל של כ- 108 מיליון ש"ח;</p> <p>(4) מהמשך השקעות בהקמת פרויקטים של משרד המשפטים וקרית מחוזית ירושלים (הסכמי זיכיון בניכוי תקבולים רבעוניים מהמדינה) בסך של כ- 113 מיליון ש"ח;</p> <p>(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);</p> <p>(6) מרכישת בניין משרדים המיועד לשיפוץ בבוקרשט, רומניה בסך של כ- 112 מיליון ש"ח;</p> <p>(7) מהשלמת רכישת מגרשים בנס ציונה בסמוך לפארק ויצמן בסך של כ- 40 מיליון ש"ח;</p> <p>(8) מתשלומים ששולמו על חשבון רכישות נדל"ן להשקעה בפולין שלא הושלמו בסך של כ- 46 מיליון ש"ח; וכן</p> <p>(9) מהמשך השקעות בנדל"ן להשקעה ובהקמה ובמלאי מגורים בישראל ובאירופה בסך כולל של כ- 840 מיליון ש"ח.</p>	628.4	886.5	843.2	מזומנים והשקעות לזמן קצר
<p>הגידול ליום 30.9.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהגורמים הבאים:</p> <p>(1) מיון חלוטיות שוטפות בגין אגרות חוב (סדרות י-יב') של החברה בסך כולל של כ- 374 מיליון ש"ח;</p> <p>(2) מימון מחדש והגדלת הלוואה המיוחסת למקרקעין שלב ב' בפרויקט לנדמארק מ- 87 מיליון ש"ח ל- 173 מיליון ש"ח שמועד פרעונה צפוי לחול בשנה הקרובה;</p> <p>(3) מיון לזמן קצר של יתרת הלוואה שמיוחסת לפורטפוליו משרדים ברומניה בסך של כ- 620 מיליון ש"ח שמועד פרעונה צפוי לחול בשנה הקרובה;</p> <p>(4) הנפקת ניירות ערך מסחריים (סדרה 4) שמועד פרעון צפוי לחול בשנה הקרובה בסך של כ- 163 מיליון ש"ח;</p> <p>(5) מיון לזמן קצר של יתרת הלוואה שמיוחסת לפרויקט משרדים בסרביה בסך של כ- 55 מיליון ש"ח שמועד פרעונה צפוי לחול בשנה הקרובה. וכן -</p> <p>(6) מהתחזקות של מטבע האירו לעומת השקל בתקופת הדוח אשר השפיעה על מדידת ההתחייבויות השוטפות באירופה.</p> <p>הגידול קוֹזו בחלקו בעיקר בעקבות:</p> <p>(1) פירעון תשלומי קרן חלקיים בגין אגרות חוב (סדרות י-יב') של החברה בסך כולל של כ- 355 מיליון ש"ח;</p> <p>(2) מיון לזמן ארוך בעקבות מימון מחדש של הלוואה המיוחסת לפארק משרדים בהוד השרון;</p> <p>(3) מיון לזמן ארוך בעקבות מימון מחדש של הלוואה המיוחסת לפרויקט אפי קרקוב בפולין;</p> <p>(4) 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); וכן</p> <p>(5) מפרעון הלוואה המיוחסת לפרויקט מגורים בבולגריה בסך של כ- 22 מיליון ש"ח.</p>	2,547.5	3,042.3	3,094.3	התחייבויות שוטפות
<p>הגידול ליום 30.9.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מהסיבות שלהלן:</p> <p>(1) הנפקת אגרות חוב (סדרה טז') של החברה בסך כולל של כ- 346 מיליון ש"ח, נטו (בניכוי הוצאות הנפקה);</p>	10,419.4	9,717.5	11,465.4	התחייבויות לא שוטפות

הערות	31.12.2023	30.9.2023	30.9.2024	הסעיף
(2) הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה יב') של החברה בסך כולל של כ- 200 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה); (3) הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרות יג' ו-יד) של החברה בסך כולל של כ- 397 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה); (4) משיכות ממשגרת הלוואה המיוחסת לפרויקט הקמת קריה מחוזית בירושלים בסך של כ- 330 מיליון ש"ח; (5) מימון מחדש של הלוואה המיוחסת לפארק משרדים בהוד השרון בסך של 204 מיליון ש"ח; (6) מימון מחדש של הלוואה המיוחסת לפרויקט אפי קרקוב בפולין בסך של כ- 31 מיליון אירו (כ- 127 מיליון ש"ח) בניכוי פרעון ההלוואות הקיימות בסך של כ- 25 מיליון אירו; (7) המשך קבלת הלוואות המיוחסות לפרויקטים של דיור להשכרה בפולין בסך כולל של כ- 13.5 מיליון אירו (כ- 53 מיליון ש"ח); (8) המשך משיכת הלוואות בסך של כ- 83 מיליון ש"ח בגין מימון המימון לשלב א' בפרויקט לנדמרק. הגידול קוֹזו בחלקו בעקבות: (1) פרעונות שוטפים של הלוואות לנכסים מניבים (המוצגות בהתחייבויות לא שוטפות) בסך כולל של כ- 108 מיליון ש"ח; (2) מיון לחלויות שוטפות בגין אגרות חוב (סדרות י"ו, י"ז) של החברה בסך כולל של כ- 374 מיליון ש"ח; (3) פרעון הלוואות מכוח מסגרת אשראי המיוחסת לפארק ויצמן בסך של כ- 100 מיליון ש"ח.				
הגידול ליום 30.9.2024 לעומת יום 31.12.2023 נובע בעיקר מרווח המימון לבעלי המניות של החברה במהלך התקופה בסך של כ- 478 מיליון ש"ח וכן מעלות תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 5 מיליון ש"ח שנרשמה כנגד קרן הון בגין אופציות ניתנות למימוש למניות בעלת השליטה, ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן: "ביג"), שהוענקו לעובדים ונושאי משרה בקבוצת החברה. כמו כן הגידול נובע מהשפעת התחזקותו של מטבע האירו לעומת השקל בתקופת הדוח, בשיעור של כ- 3.5%, שהשפיע על קרן מהפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, בסך של כ- 255 מיליון ש"ח. הגידול קוֹזו בחלקו מירידה בקרן הון מגידור ריבית משתנה לקבועה בסך של כ- 37 מיליון ש"ח.	6,591	6,510.5	7,292.7	הון המימון לבעלים של החברה

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 30.9.2024, ראו **בנספח א'** לדוח הדירקטוריון.

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

הערות	לשנת 2023	7-9/23	7-9/24	1-9/23	1-9/24	הסעיף
הגידול בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בתוצאות בנכסים קיימים בסך של כ- 43 מיליון ש"ח לעומת התקופה המקבילה וכן בגין גידול בתוצאות בסך של כ- 101 מיליון ש"ח בגין פרויקטים חדשים בישראל ובאירופה (אשר נרכשו ו/או הושלמה הקמתם לאחר יום 1.1.2023) מתוכם כ- 40 מיליון ש"ח בגין שלב א' בפרויקט לנדמרק בתל אביב. כמו כן הגידול נובע כתוצאה מהתחזקותו של מטבע האירו לעומת השקל בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 בשיעור של כ- 2%, לעומת שער החליפין הממוצע של מטבע האירו לעומת השקל בתקופה המקבילה אשתקד, אשר משפיעה על מדידת סך הכנסות מהשכרת נכסים באירופה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח.	772.9	198.3	254.7	553.2	706.1	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
	14.2	1.2	6.7	8.5	9.9	רווחים מעסקאות בניה ומקרקעין

הערות	לשנת 2023	7-9/23	7-9/24	1-9/23	1-9/24	הסעיף																				
<p>העלייה בשווי ההוגן בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 נובעת מגידול בשווי הנכסים כפי שנכלל בהערכות שווי אשר ביצעה החברה למרבית נכסיה בארץ ובאירופה. עיקר הגידול נובע משערוך חיובי בסך של כ- 55 מיליון ש"ח בגין שלב א' בפרויקט לנדמרק בתל אביב אשר בנייתו הושלמה במהלך תקופת הדוח, משערוכים חיוביים בגין הפרויקטים שהושלמו באירופה, וכן מגידול בשווי של קניון קוטרוצן עקב גידול בהכנסות השכירות, אשר קוּזו בחלקו מירידות ערך של מספר פרויקטים, והכל כמפורט בטבלה שלהלן.</p> <p>הירידה בשווי ההוגן בשנת 2023 נובעת בעיקר מהפסדי שערוך שנרשמו בהתבסס על הערכות שווי אשר ביצעה החברה למרבית נכסיה באירופה לאור עלייה בשיעורי ההיוון, הפסדים שקוּזו חלקית מרווחי שערוך שנרשמו בפרויקטי דיור להשכרה בפראג, צ'כיה שהושלמו במהלך התקופה אשתדך וכן רווחי שערוך בגין פארק ויצמן בנס ציונה ודיור להשכרה גליל ים בישראל.</p> <p>שערוכים עיקריים – תשעת החודשים הראשונים של 2024</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>שם הפרויקט</th> <th>רווח (הפסד) משערוך</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קניון קוטרוצן ברומניה</td> <td>כ- 189 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>שלב א' בפרויקט לנדמרק בתל אביב</td> <td>כ- 55 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>פארק ויצמן, נס ציונה</td> <td>כ- 32 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>קניון ובניין משרדים בבראשוב ברומניה</td> <td>כ- 41 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>בנייני משרדים בפראג</td> <td>כ- (77) מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>דיור להשכרה בפראג</td> <td>כ- 30 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>דיור להשכרה אפי זלוטה בפולין</td> <td>כ- 36 מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>דיור להשכרה AFI Home Swedzka בפולין</td> <td>כ- (75) מיליון ש"ח</td> </tr> <tr> <td>פרויקט דיור להשכרה סקייליין B בסרביה</td> <td>כ- 49 מיליון ש"ח</td> </tr> </tbody> </table>	שם הפרויקט	רווח (הפסד) משערוך	קניון קוטרוצן ברומניה	כ- 189 מיליון ש"ח	שלב א' בפרויקט לנדמרק בתל אביב	כ- 55 מיליון ש"ח	פארק ויצמן, נס ציונה	כ- 32 מיליון ש"ח	קניון ובניין משרדים בבראשוב ברומניה	כ- 41 מיליון ש"ח	בנייני משרדים בפראג	כ- (77) מיליון ש"ח	דיור להשכרה בפראג	כ- 30 מיליון ש"ח	דיור להשכרה אפי זלוטה בפולין	כ- 36 מיליון ש"ח	דיור להשכרה AFI Home Swedzka בפולין	כ- (75) מיליון ש"ח	פרויקט דיור להשכרה סקייליין B בסרביה	כ- 49 מיליון ש"ח	(68.6)	95.9	288.6	(58.6)	320.3	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
שם הפרויקט	רווח (הפסד) משערוך																									
קניון קוטרוצן ברומניה	כ- 189 מיליון ש"ח																									
שלב א' בפרויקט לנדמרק בתל אביב	כ- 55 מיליון ש"ח																									
פארק ויצמן, נס ציונה	כ- 32 מיליון ש"ח																									
קניון ובניין משרדים בבראשוב ברומניה	כ- 41 מיליון ש"ח																									
בנייני משרדים בפראג	כ- (77) מיליון ש"ח																									
דיור להשכרה בפראג	כ- 30 מיליון ש"ח																									
דיור להשכרה אפי זלוטה בפולין	כ- 36 מיליון ש"ח																									
דיור להשכרה AFI Home Swedzka בפולין	כ- (75) מיליון ש"ח																									
פרויקט דיור להשכרה סקייליין B בסרביה	כ- 49 מיליון ש"ח																									
<p>העלייה בשווי ההוגן בתשעת החודשים הראשונים בשנת 2024 בסך של כ- 9 מיליון ש"ח שנרשמה בהתבסס על הערכות שווי אשר ביצעה החברה למרבית נכסיה באירופה ובישראל נובעת בעיקר משערוך חיובי בסך של כ- 25 מיליון ש"ח למקרקעין בבלגרד בסרביה, ומשערוך חיובי בסך של כ- 14 מיליון ש"ח לפרויקט דיור להשכרה בהקמה בבוקרשט, רומניה ואשר קוּזוה בחלקה בעקבות שערוכים 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 משערוך שלילי בפרויקט משרדים בהקמה בבראשוב, רומניה, בסך של כ- 8 מיליון ש"ח.</p> <p>העלייה בשווי ההוגן בשנת 2023 נבעה בעיקר משערוך לנדמרק, תל אביב בסך של כ- 102 מיליון ש"ח עם התקדמות הקמת שלב א' בפרויקט ושערוך חיובי בסך של כ- 15 מיליון ש"ח לפרויקט אפי זמאי בבלגרד בסרביה אשר קוּזו בחלקו ע"י שערוך של כ- 9 מיליון ש"ח וכ- 6 מיליון ש"ח לפרויקטים אפי אראד, רומניה ובניין משרדים בהקמה אפי לופט ברומניה, בהתאמה.</p>	126.6	24.2	9.1	53.2	9.1	עליה בשווי הוגן של נדליין להשקעה בהקמה, נטו																				
ירידת ערך מלאי בשנת 2023 בסך של כ- 28 מיליון ש"ח מיוחסת לקרקע בפרויקט מגורים אפי סיטי בבוקרשט ברומניה.	(28)	(28)	-	(28)	-	ירידת ערך מלאי																				
בעיקר הוצאות שיווק בגין השכרת שטחים בפועל, שיווק מכירת דירות באירופה וכן מעלויות פרסום.	(20.5)	(4.9)	(2.7)	(13.9)	(15.2)	הוצאות מכירה ושיווק																				
הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתדך נובע בעיקר מגידול בפעילות החברה באירופה וכן בגין עלות תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 5 מיליון ש"ח שנרשמה בגין האופציות הניתנות למימוש למניות ביג כאמור לעיל, וכן כתוצאה מעליות שער החליפין הממוצע של מטבע האירו לעומת השקל בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 בשיעור של כ- 3% לעומת הממוצע בתקופה המקבילה אשתדך.	(89.9)	(20.4)	(36.7)	(64.8)	(87.2)	הוצאות הנהלה וכלליות																				

הערות	לשנת 2023	7-9/23	7-9/24	1-9/23	1-9/24	הסעיף
ההכנסות (הוצאות) האחרות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 כוללות בעיקר הכנסות חד פעמיות מהחזרי מס רכוש בגין נכס ברומניה בסך של כ- 6 מיליון ש"ח וכן פיצויים משוכרים ברומניה בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.						
ההכנסות (הוצאות) האחרות בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 כוללות בעיקר הכנסה חד פעמית מביטול חוזה שכירות בישראל וכן הכנסות חד פעמיות בפרויקטים באירופה בגין קנסות על איחורים בתשלום ו/או יציאה מוקדמת מחוזי שכירות ומנגד בעיקר גידול בהתחייבות למוכר נכס בגין תמורה מותנית בסך של כ- 3 מיליון ש"ח.	4.9	2.7	2.8	6.6	8.4	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
הגידול בחלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בתשעת החודשים של שנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר משערוך חיובי בהתבסס על הערכות שווי של הפרויקט בפולין כך שחלק החברה ברווחי החברה הפולנית (חלק החברה – 70%) בתקופת הדוח עמד על סך של כ- 88 מיליון ש"ח.	33.2	13.2	94.0	20.3	95.2	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי השווי המאזני, נטו ממש
	745	283.4	617.2	477.1	1,047.7	רווח תפעולי
הגידול בהוצאות המימון, נטו, בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד 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 3.5% לעומת עלייה של 3.3% בתקופה המקבילה אשתקד; וכן מעליית שער החליפין הממוצע של מטבע האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 2% בתקופת הדוח לעומת שער החליפין הממוצע בתקופה המקבילה אשתקד, אשר השפיעה על מדידת הוצאות המימון המיוחסים להתחייבויות החברה באירו.	(478.9)	(132.3)	(196.7)	(346.6)	(446.8)	הוצאות מימון, נטו
בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 שיעור המס האפקטיבי ביחס לרווח לפני מס עומד על כ- 23%. בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2023 שיעור המס האפקטיבי ביחס לרווח לפני מס עומד על כ- 27%. שיעור המס האפקטיבי נמוך יותר בעיקר לאור השערוכים החיובים בנכסי הנדל"ן באירופה התקופה.	(53.3)	(28.9)	(68.4)	(29.8)	(116.6)	מיסים על ההכנסה
	213.3	122.2	352	100.6	484.3	רווח נקי לתקופה

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

הערות	לשנת 2023	7-9/23	7-9/24	1-9/23	1-9/24	הסעיף
הגידול בתזרים המזומנים שנבעו מפעילות שוטפת בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול ברווח הגולמי מהשכרת והפעלת נכסים בסך של כ- 153 מיליון ש"ח בשל שיפור בתוצאות הפעילות של הנכסים הקיימים, מתוספת נכסים שהושלמו או נרכשו, וכן התחזקות האירו לעומת השקל, עם קיטון של כ- 5 מיליון ש"ח בהון החוזר בתקופה (לעומת קיטון של כ- 70 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד).	513.8	141.8	209.3	386.8	587.9	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
עיקר התזרים בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 שימש להשקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 939 מיליון ש"ח (כולל רכישות נכסים חדשים), השקעה בנכסי BOT, נטו מתקבולים סך של כ- 113 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- 869 מיליון ש"ח, וכן החברה השקיעה בנכסי BOT, נטו מתקבולים סך של כ- 132 מיליון ש"ח.	(1,501.3)	(363.4)	(622.6)	(1,022.8)	(1,221.7)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

הערות	לשנת 2023	7-9/23	7-9/24	1-9/23	1-9/24	הסעיף
<p>בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 המזומנים שנבעו מפעילות מימון כוללים בעיקר תזרים מגיוס אגרות חוב בסך של כ- 944 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקות), הנפקת נע"מ (סדרה 4) בסך של כ- 163 מיליון ש"ח וכן מהלוואות שנטלה החברה מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים בסך של כ- 851 מיליון ש"ח. מנגד מעבר לפרעונות ריבית שוטפים, פרעה החברה מסגרות אשראי בסך של כ- 90 מיליון ש"ח, הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים בסך של כ- 350 מיליון ש"ח וכן פרעה תשלומי אגרות חוב (קרן וריבית) בסך כולל של כ- 355 מיליון ש"ח.</p> <p>בתקופה המקבילה אשתקד המזומנים שנבעו מפעילות מימון כוללים בעיקר הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים בסך של כ- 580 מיליון ש"ח וכן גיוס אגרות חוב בסך של כ- 512 מיליון ש"ח (בניכוי הוצאות הנפקה) ומשיכת הלוואות לז"ק בסך של כ- 65 מיליון ש"ח. מנגד פרעה החברה תשלומי קרן אגרות חוב בסך כולל של כ- 317 מיליון ש"ח, הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים בסך של 136 מיליון ש"ח וכן שילמה ריבית שוטפת בגין אגרות חוב והלוואות מתאגידים פיננסים.</p>	586.4	386.0	442.3	473.5	821.4	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון

4. **מקורות מימון ונזילות**

נתונים ליום 31.12.2023		נתונים ליום 30.9.2023		נתונים ליום 30.9.2024		סעיף
אחוז מסך המאזן	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח	אחוז מסך המאזן	מיליוני ש"ח	
34%	6,616	34%	6,535	33%	7,325	הון
53%	10,419	50%	9,718	52%	11,465	התחייבויות לזמן ארוך
13%	2,547	16%	3,042	14%	3,094	התחייבויות שוטפות
100%	19,582	100%	19,295	100%	21,884	סה"כ

4.1. להלן מבנה החוב הפיננסי של החברה ליום 30.9.2024 (במיליוני ש"ח):

שיעור אחוז מהחוב	סכום החוב	
38.7%	4,854	אגרות חוב (סדרות ח', ו- י' עד טז')
0.5%	60	הלוואות מבנקים בישראל
3.9%	486	נע"מ (ניירות ערך מסחריים)
16.5%	2,070	הלוואות ממוסדות פיננסים בישראל (מגובה בנכסים)
2.7%	334	הלוואות מוסדיים לאפי אירופה בש"ח
37.9%	4,755	הלוואות מבנקים באירופה (מגובה בנכסים) (Non-Recourse)
100%	12,559	סה"כ חוב

פרטים בקשר עם אגרות החוב של החברה

4.2. **אגרות חוב (סדרה ח')**

לפרטים בדבר ההתניות הפיננסיות בהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') של החברה ובדבר התחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') (לרבות בקשר עם התניות פיננסיות לחלוקת דיבידנד), ראו סעיף 4.3 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

ליום 30.9.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה ח'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליים 30.9.2024	
7,450,978	החוב (סולו) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))
11,970,616	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))
15,038,842	סך ההון והחוב (סולו) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))
20,338,819	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה ח'))
50%	יחס בין החוב (סולו) לבין סך ההון והחוב (סולו) (CAP) לא יעלה על 60%
59%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
48%	יחס ההון העצמי (סולו) של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 40%
33%	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

אגרות חוב (סדרה י')

.4.3

לפרטים בדבר ההתניות הפיננסיות בהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') של החברה ובדבר התחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') (לרבות בקשר עם התניות פיננסיות לחלוקת דיבידנד), ראו סעיף 4.4 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

ליום 30.9.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה י'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 30.9.2024	
11,789,053	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה י'))
20,157,256	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה י'))
58%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
48%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 40%
33%	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 הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים
לא התקיים	

אגרות חוב (סדרה יא')

.4.4

לפרטים בדבר ההתניות הפיננסיות בהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') של החברה ובדבר התחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') (לרבות בקשר עם התניות פיננסיות לחלוקת דיבידנד), ראו סעיף 4.5 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

ליום 30.9.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה יא'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 30.9.2024	
11,789,053	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יא'))
20,157,256	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יא'))
58%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
48%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 40%
33%	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 הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים
לא התקיים	

4.5 **אגרות חוב (סדרה יב')**

לפרטים בדבר ההתניות הפיננסיות בהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') של החברה ובדבר התחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') (לרבות בקשר עם התניות פיננסיות לחלוקת דיבידנד), ראו סעיף 4.6 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

ליום 30.9.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה יב'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליים 30.9.2024	
11,789,053	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יב'))
20,157,256	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה יב'))
58%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
48%	יחס ההון העצמי (סולו) של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 40%
33%	יחס ההון העצמי (מאוחד) של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת משיעור של 22%
58%	יחס החוב נטו לבטוחות לא יעלה על 75%
743,252	החוב נטו (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות (סדרה יב'))
1,278,232	שווי הבטוחות (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות (סדרה יב'))
לא התקיים	העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה או הלוואה אחרת של החברה בסכום העולה על 150 מיליון ש"ח או על סכום השווה ל- 10% מסך המאזן המאוחד של החברה, לפי הנמוך מביניהם או אם הלוואות מצטברות של החברה, שהינן בסכום העולה על 200 מיליון ש"ח, ודרישה כאמור לא בוטלה תוך 10 ימים ממועד העמדה לפירעון מיידי
לא התקיים	הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים

4.6 **אגרות חוב (סדרות יג' עד טו')**

לפרטים בדבר ההתניות הפיננסיות בהן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות יג' עד טו') של החברה ובדבר התחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות יג' עד טו') (לרבות בקשר עם התניות פיננסיות לחלוקת דיבידנד), ראו סעיפים 4.7 עד 4.9 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

ליום 30.9.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרות יג' עד טו'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליים 30.9.2024	
11,789,053	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטרי הנאמנות (סדרות יג' עד טו'))
20,157,256	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטרי הנאמנות (סדרות יג' עד טו'))
58%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
48%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (סולו) של החברה (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לא יפחת משיעור של 40%
33%	יחס ההון העצמי של החברה למאזן (מאוחד) של החברה (כהגדרתו בשטרי הנאמנות) לא יפחת משיעור של 22%
לא התקיים	העמדה לפירעון מיידי של סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה או הלוואה אחרת של החברה בסכום העולה על 150 מיליון ש"ח או על סכום השווה ל- 10% מסך המאזן המאוחד של החברה, לפי הנמוך מביניהם או אם הלוואות מצטברות של החברה, שהינן בסכום העולה על 200 מיליון ש"ח, ודרישה כאמור לא בוטלה תוך 10 ימים ממועד העמדה לפירעון מיידי
לא התקיים	הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים

החברה התחייבה כל עוד תהיינה אגרות חוב (סדרה טז') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב (סדרה טז') לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם], יחס הון עצמי (מאוחד) למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות סדרה טז') על בסיס נתוני הדוחות הכספיים הרבעוניים והשנתיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) המאוחדים לא יפחת משיעור של 22%; ו- היחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) (מאוחד) (כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות סדרה טז') לא יעלה על שיעור של 75%.

כמו כן, החברה התחייבה 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%.

ליום 30.9.2024 עמדה החברה בהתניות הפיננסיות שנקבעו לעניין אגרות החוב (סדרה טז'), וזאת בהתאם לתחשיבים המפורטים להלן (באלפי ש"ח):

ליום 30.9.2024	
11,789,053	החוב (מאוחד) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה טז'))
20,157,256	סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) (כהגדרתו בשטר הנאמנות (סדרה טז'))
58%	יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (מאוחד) (CAP) לא יעלה על 75%
33%	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

פרק ב' - היבטי ממשל תאגידי

מדיניות תרומות .5

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 ובחול, לתקופת הדוח מסתכם בכ- 1,500 אלפי ש"ח.

הדירקטוריון והנהלת החברה .6

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 התקיימו 15 ישיבות של הדירקטוריון וועדותיו והתקבלו 6 החלטות בכתב.

פרק ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

אירועים מהותיים בתקופת הדוח .7

7.1. במהלך חודש מרץ 2024 התקבל טופס 4 לפרויקט משרד המשפטים והמזמינה החלה בביצוע התשלומים הרבעוניים.

7.2. ביום 9.4.2024 קיבלו החברה ומליסרון בע"מ (המחזיקות ביחד בפרויקט לנדמרק תל אביב) אישור אכלוס (טופס 4) בגין שלב א' בפרויקט לנדמרק.

7.3. לפרטים בדבר אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח, ראו "עדכון לפרק תיאור עסקי התאגיד שנכלל בדוח התקופתי לשנת 2024", הנכלל בדוח רבעוני זה.

אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי .8

לפרטים בדבר אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו פרק "עדכון לפרק תיאור עסקי החברה" וביאור 8 לדוחות הכספיים של החברה ליום 30.9.2024, הנכללים בדוח רבעוני זה.

דיון במצב הנזילות .9

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דו"חות 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 2023 ובתשעת החודשים הראשונים של שנת 2024 היה חיובי. כמו כן לחברה גרעון בהון חוזר ליום 30.9.2024 בסך של כ- 1,841 מיליון ש"ח, וכן גרעון בהון חוזר (סולו) ליום 30.9.2024 בסך של כ- 1,467 מיליון ש"ח.

לאור זאת, בחן דירקטוריון החברה, האם יש בהון החוזר השלילי כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית

נזילות של החברה.

לאחר דיון בנושא שערך דירקטוריון החברה, לדעת דירקטוריון החברה, אין בהון החוזר השלילי כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות של החברה, זאת בשים לב, בין היתר, לפעולות בהן נקטה ונוקטת החברה במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר, כמפורט להלן.

עיקר הגירעון בהון חוזר של החברה ליום 30.9.2024 נובע מסיווג חלויות שוטפות בסך של כ- 262 מיליון ש"ח בגין קרן אגרות חוב (סדרה ח') של החברה אשר מועד פרעונה היה בחודש אוקטובר 2024, סך של כ- 265 מיליון ש"ח בגין קרן אגרות חוב (סדרה יא') של החברה אשר צפויה להיפרע בחודש יוני 2025, וכן ממסגרות אשראי לזמן קצר מנוצלות ונע"מים בסך כולל של כ- 726 מיליון ש"ח.

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

לחברה קיימות מסגרות אשראי אשר חלקן מובטחות כנגד נכסים מניבים בישראל בסך של כ- 920 מיליון ש"ח, אשר מתוכן, נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי, מנוצלות מסגרות בסך של כ- 340 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 לשתי הלוואות שהועמדו לה בגין נכסים מניבים באירופה בסך כולל של כ- 674 מיליון ש"ח וכן ביחס להלוואה שהועמדה כנגד נכס בהקמה בישראל בסך של כ- 173 מיליון ש"ח אשר צפויות להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים. 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 ההלוואות בישראל ובאירופה בסכומים שלא יפחתו מיתרת התחייבויות, כפי שסוכמו 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.

האמור לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד. ההנחות והאומדנים של החברה בדבר התקשרויות בהסכמי מימון חדשים ובדבר ביצועה של הרחבת סדרות אגרות חוב, מבוססים על הנתונים שבידי החברה לתאריך דוח תקופתי זה, ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות, הערכות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת. במידה וההנחות, הערכות והאומדנים של החברה כאמור לא יתממשו במלואם או בחלקם, עלול לחול שינוי מהותי לרעה בנזילות החברה.

פרק ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

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

סדרה	מועד הפקדת הכספים	שווי נקוב במועד ההנפקה המקורי (מיליוני ש"ח)	שווי נקוב (במיליוני ש"ח) ליום 30.9.2024	שיעור ריבית (%)	סוג הצמדה (קרן וריבית)	מס' תשלומים לפירעון הקרן	מועד פירעון אחרון	מועדי תשלום הריבית	יתרת אג"ח לשלם ליום 30.9.2024, לרבות הצמדה	ערך האג"ח בספרים ליום 30.9.2024	ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 30.9.2024	דירוג מידרוג/מעלות
ח'	נובמבר 2017, אפריל 2018, ספטמבר 2020, אוקטובר 2023 ומאי 2023	764.6	1,282.4	2.57	צמוד מדד	4 תשלומים שנתיים	15.10.26	תשלום חצי שנתי החל מאפריל 2018	1,492.4	1,485.3	17.7	A+/A2
י'	אוקטובר 2019 וספטמבר 2020	247.1	343.3	3.25	לא צמוד שקלי,	5 תשלומים שנתיים לא שווים	30.3.29	תשלום חצי שנתי החל ממרץ 2020	291.8	289.7	-	A+/A2
יא'	ינואר 2021 ואפריל 2021	350	230	1.22	צמוד מדד	2 תשלומים שנתיים	30.6.25	תשלום חצי שנתי החל מיוני 2021	265.3	265.2	0.8	A+/A2
יב'	מרץ 2021 וינואר 2024	610.8	763	2.3	לא צמוד שקלי,	13 תשלומים חצי שנתיים לא שווים	15.9.27	תשלום חצי שנתי החל מספטמבר 2021	742.6	723.2	0.7	A+/A2
יג'	יולי 2021, נובמבר 2021, מאי 2023 ומאי 2024	350	711.7	1.09	צמוד מדד	2 תשלומים שנתיים	30.6.29	תשלום חצי שנתי החל מדצמבר 2021	809.5	777.2	2.2	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	668.5	636.3	-	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	329.5	327.3	6.1	A+/A2
טז'	ספטמבר 2024	350	350	4.02	צמוד מדד	5 תשלומים שנתיים לא שווים	30.9.34	תשלום חצי שנתי החל ממרץ 2025	353.2	349.5	0.9	A+
נע"מ 4	יולי 2024	163.6	ל.ר	בנק ישראל 0.45%+	לא צמוד שקלי,	תשלום אחד	7.7.25	7.7.25	ל.ר	ל.ר	ל.ר	ilA-1

באשר לאגרות החוב המפורטות בטבלה דלעיל, יצוין כדלקמן:

א. דירוג אגרות החוב

לפרטים בדבר השינויים שחלו בדירוג אגרות החוב של החברה ראו בטבלה שלהלן:

הסדרה	שם החברה המדרגת	הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	הדירוג הקובע לתאריך הדוח	דירוגים נוספים בין מועד הנפקת הסדרה לבין תאריך הדוח
ח'	מידרוג/ מעלות	A3 אופק הדירוג יציב	A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק יציב	אוגוסט 2024 – מעלות - A+ אופק דירוג יציב יולי 2024 – מעלות - A+ אופק דירוג יציב מאי 2024 - A2 אופק הדירוג חיובי / A+ אופק דירוג יציב לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי, ראו הדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.
י'	מידרוג/ מעלות	A3 אופק הדירוג חיובי	A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק יציב	אוגוסט 2024 – מעלות - A+ אופק דירוג יציב יולי 2024 – מעלות - A+ אופק דירוג יציב מאי 2024 - A2 אופק הדירוג חיובי / A+ אופק דירוג יציב לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי, ראו הדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.
יא'	מידרוג/ מעלות	A2 אופק הדירוג יציב	A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק יציב	אוגוסט 2024 – מעלות - A+ אופק דירוג יציב יולי 2024 – מעלות - A+ אופק דירוג יציב מאי 2024 - A2 אופק הדירוג חיובי / A+ אופק דירוג יציב לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי, ראו הדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.
יב'	מידרוג/ מעלות	A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק יציב	A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק יציב	אוגוסט 2024 – מעלות - A+ אופק דירוג יציב יולי 2024 – מעלות - A+ אופק דירוג יציב מאי 2024 - A2 אופק הדירוג חיובי / A+ אופק דירוג יציב לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי, ראו הדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.
יג'	מידרוג/ מעלות	A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק יציב	A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק יציב	אוגוסט 2024 – מעלות - A+ אופק דירוג יציב יולי 2024 – מעלות - A+ אופק דירוג יציב מאי 2024 - A2 אופק הדירוג חיובי / A+ אופק דירוג יציב לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי, ראו הדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי 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
יד'	מידרוג/ מעלות	A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק יציב	A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק יציב	אוגוסט 2024 – מעלות - A+ אופק דירוג יציב יולי 2024 – מעלות - A+ אופק דירוג יציב מאי 2024 - A2 אופק הדירוג חיובי / A+ אופק דירוג יציב לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי, ראו הדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.
טו'	מידרוג/ מעלות	A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק יציב	A2 אופק הדירוג יציב / A+ אופק יציב	אוגוסט 2024 – מעלות - A+ אופק דירוג יציב יולי 2024 – מעלות - A+ אופק דירוג יציב מאי 2024 - A2 אופק הדירוג חיובי / A+ אופק דירוג יציב לפרטים בדבר הדירוגים הנוספים ממועד הדירוג המקורי ועד למועד פרסום הדוח התקופתי, ראו הדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.
טז'	מעלות	A+ אופק יציב	A+ אופק יציב	אוגוסט 2024 – מעלות - A+ אופק דירוג יציב

- ב. לפרטים נוספים בקשר עם דירוג אגרות החוב, ראו את דוח הדירקטוריון ליום 31.12.2023, אשר נכלל בדוח התקופתי. המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.
- ג. לתאריך הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות מכוח שטרי הנאמנות.
- ד. פרטי הנאמנים של סדרות אגרות החוב המפורטות לעיל:

סדרה	שם חברת הנאמנות	שם האחראי מטעם חברת הנאמנות	פרטי התקשרות
ח'	הרמטיק (1975) נאמנות בע"מ	מר דן אבנון ו/או מרב עופר - אורן	03-5274867
י', יב', יד', טו', טז'	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

ה. לפרטים בדבר אפשרות לפדיון מוקדם ביוזמת החברה של אגרות החוב (סדרות ח' ו- י' עד טו') של החברה ראו פרק ד' סעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי. לפרטים בדבר אפשרות לפדיון מוקדם ביוזמת החברה של אגרות החוב (סדרה טז') ראו את שטר הנאמנות (סדרה טז') של החברה שפרסמה החברה ביום 8.9.2024 (אסמכתא: 2024-01-601755) (להלן: "**שטר נאמנות (סדרה טז')**"). המידע הנכלל בשטר נאמנות (סדרה טז') מובא בזאת על דרך ההפניה.

ו. לפרטים בדבר ההתחייבות לשעבוד שלילי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ח' ו- י' עד טו') של החברה ראו פרק ד' סעיף 1.7 לדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח התקופתי. לפרטים בדבר ההתחייבות לשעבוד שלילי כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') ראו את שטר הנאמנות

(סדרה טז'). המידע הנכלל בשטר נאמנות (סדרה טז') מובא בזאת על דרך ההפניה.
ז. לפרטים בדבר הבטוחות שהעמידה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') ראו סעיף 1.13.10 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי.

המידע הנכלל בדוח התקופתי מובא בזאת על דרך ההפניה.

עובדי החברה

חברי הדירקטוריון משתתפים באבלן הכבד של משפחות הנרצחים, חיילי צה"ל וכוחות הביטחון שנפלו במערכה, ומייחלים להחלמתם ושיקומם של הפצועים, ולשובם בשלום ובמהרה של כל החטופים, חיילי צה"ל וכוחות הביטחון.

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

אבי ברזילי
מנכ"ל החברה

איתן בר זאב
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 19.11.2024

נספח א'

להלן פרטים בקשר עם הערכת שווי מהותית מאד של נכס נדל"ן להשקעה ובקשר עם הערכות שווי מהותיות של נכסי נדל"ן להשקעה ששימשו את החברה לדוחותיה הכספיים ליום 30.9.2024:

הערכות שווי שבוצעו לנכסים בישראל

ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי	מודל הערכה לפיו פעל מעריך השווי	זיהוי המעריך	שווי הוגן (באלפי ש"ח)		הנכס המוערך
			שווי הנכסים ליום 31.12.2023	שווי הנכסים ליום 30.9.2024	
שיעור היוון לשטחים מושכרים 6%-7.75% שיעור היוון לשטחים פנויים 7.25%-8.75% תזרים מייצג לצורך הערכת השווי (לפי חלק החברה 60%) - 73,588 אלפי ש"ח.	היוון הכנסות	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.	1,009,150	1,068,080	מבנים בפארק ויצמן בנס ציונה
בניין A וחניון- שיעור היוון משוקלל שטחי משרדים מושכרים כ- 6.2% שטחי משרדים פנויים כ- 6.75% חניון 6.75% מסחר 6.5% תזרים מייצג לצורך הערכת השווי כ- 227 מיליון ש"ח. יתרת עלויות להשלמה והקצבים לחוזים חתומים כ- 296 מיליון ש"ח. בניין B- שיעור היוון משוקלל משרדים 6.66% מסחר 7% תזרים מייצג בניין B כ- 85 מיליון ש"ח יתרת עלויות ההקמה כ- 443 מיליון ש"ח מקדם דחייה סיכון ואי וודאות לבניין B כ- 0.79	היוון הכנסות לבניין A שיטת החילוץ לבניין B בהקמה	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.	1,709,000	1,903,800	TLV Landmark בתל אביב (חלק החברה – 50% *)

(*) 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 מממוש חלק מהרווח היזמי בהשלמת הבניה.

הערכות שווי שבוצעו לנכסים באירופה

ההנחות המרכזיות לפיהן בוצעה הערכת השווי	מודל הערכה לפיו פעל מעריך השווי	זיהוי המעריך	שווי הוגן (באלפי ש"ח)		הנכס המוערך
			שווי הנכסים ליום 31.12.2023	שווי הנכסים ליום 30.9.2024	
שיעור היוון - בעיקר 8.25%-8.55% תזרים מייצג לצורך הערכת השווי - 27,020 אלפי אירו.	היוון 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	1,278,231	אירפורט סיטי בלגרד, סרביה
שיעור היוון - 7.54% תזרים מייצג לצורך הערכת השווי - 46,939 אלפי אירו;	היוון 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	2,451,992	קניון קוטרובצ'ן, רומניה

לפרטים נוספים בקשר עם הערכות השווי המפורטות לעיל ראו ביאור 2' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.9.2024, הנכללים בדוח רבעוני זה.

כל הערכות השווי המפורטות לעיל בקשר לפרויקטים באירופה נערכו בקשר עם הדוחות הכספיים לתקופה שהסתיימה ביום 30.9.2024.

עדכון להערכת השווי בקשר עם פרויקט Landmark תל אביב שבוצעה ליום 31.12.2023 נערך ליום 30.6.2024 וצורף לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30.6.2024, כפי שפורסמו ביום 11.8.2024 (אסמכתא: 2024-01-085717), המידע הנכלל בדוחות ליום 30.6.2024, מובא בזאת על דרך ההפניה.

בקשר להערכת השווי שבוצעה בקשר עם פרויקט Landmark תל אביב, יצוין כי, על אף שחלפו למעלה מ- 90 ימים ממועד עריכת הערכת השווי הנ"ל, החברה בדעה כי לא חלו שינויים אשר יש בהם בכדי לשנות את מסקנות הערכת השווי.

הערכת השווי בקשר עם קניון קוטרובצ'ן ברומניה העולה כדי הגדרת "הערכת שווי מהותית מאוד" מצורפת לדוח רבעוני זה. כמו כן הערכת שווי בקשר עם פרויקט אירפורט סיטי בלגרד בסרביה מצורפת לדוח רבעוני זה.

ליום 30.9.2024 משרד CBRE ברומניה (להלן: "מעריך השווי") ביצע הערכות שווי לכלל נכסי החברה ברומניה בשווי כולל של כ- 6,517 מיליארד ש"ח ולפיכך נחשב כמעריך שווי מהותי מאד. החברה בחרה להתקשר עם מעריך השווי בשל ניסיונו הרב ומקצועיותו בתחום הנכסים המניבים ברומניה, אשר מעניקים לו את הכישורים הנדרשים לקביעת השווי הוגן של נכסי החברה במדינה זו. פרטי ההתקשרות עם מעריך השווי, החלים על כל נכסי החברה המוערכים על ידיו, בהתאם לסעיף 2 לתוספת השלישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, מפורטים בהערכת השווי לקניון קוטרובצ'ן, המצורפת לדוח רבעוני זה.



אפי נכסים בע"מ

חלק ג'

דוחות כספיים

אפי נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2024

(בלתי מבוקרים)

אפי נכסים בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום 30 בספטמבר, 2024

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

ע מ ד

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

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אפי נכסים בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של חברת אפי נכסים בע"מ והחברות הבנות שלה (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר, 2024 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 - "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 2410 (ישראל) של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
12,715,325	12,406,279	15,798,054	נכסים שאינם שוטפים
2,999,997	2,851,290	1,822,926	נדל"ן להשקעה
35,037	12,312	50,460	נדל"ן להשקעה בהקמה
898,856	845,729	982,600	רכוש קבוע, נטו
1,192,741	1,214,054	1,352,967	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
26,442	22,855	26,932	נכסי חוזה וחייבים לזמן ארוך
577,166	542,671	596,990	נכסי מסים נדחים
			מלאי מקרקעין
18,445,564	17,895,190	20,630,929	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
82,539	75,813	93,184	נכסים שוטפים
90,051	73,428	96,861	מלאי בניינים למכירה
6,270	5,209	7,245	לקוחות
329,584	358,958	212,787	נכסי מסים שוטפים
100,395	109,433	116,157	חייבים, נכסי חוזה ויתרות חובה
528,013	777,085	727,082	השקעות לזמן קצר
			מזומנים ושווי מזומנים
1,136,852	1,399,926	1,253,316	סה"כ נכסים שוטפים
19,582,416	19,295,116	21,884,245	סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ליום	ליום 30 בספטמבר		הון
	2023	2024	
31 בדצמבר	2023	2024	הון מניות
מבוקר	בלתי מבוקר		פרמיה על מניות
	אלפי ש"ח		קרנות הון
			יתרת עודפים
65,942	65,942	65,942	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
3,091,234	3,053,587	3,091,234	זכויות שאינן מקנות שליטה
(645,062)	(613,065)	(421,377)	
4,078,785	4,003,992	4,556,902	סה"כ הון
6,590,899	6,510,456	7,292,701	
24,603	24,927	31,845	
6,615,502	6,535,383	7,324,546	
			<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
5,760,556	4,822,986	5,914,303	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
3,542,882	3,790,285	4,234,540	אגרות חוב
170,348	168,612	239,980	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
6,593	6,498	5,992	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
939,046	929,090	1,070,589	התחייבויות מסים נדחים
10,419,425	9,717,471	11,465,404	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
1,196,092	1,605,882	1,798,725	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים וחלויות
590,214	712,129	619,728	שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
716,256	680,454	634,561	חלויות שוטפות של אגרות חוב
29,327	29,616	29,494	ספקים, זכאים ויתרות זכות הפרשות
15,600	14,181	11,787	התחייבויות בגין מסים שוטפים
2,547,489	3,042,262	3,094,295	סה"כ התחייבויות שוטפות
19,582,416	19,295,116	21,884,245	סה"כ הון והתחייבויות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

ענת דפנה – סמנכ"לית כספים

אבי ברזילי - מנכ"ל

איתן בר זאב - יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 19 בנובמבר, 2024

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
798,273	204,372	259,831	575,627	723,405	הכנסות מהשכרת נכסים, נטו
270,290	72,284	90,113	197,939	239,528	הכנסות מאחזקת וניהול נכסים
(295,615)	(78,374)	(95,258)	(220,412)	(256,788)	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
772,948	198,282	254,686	553,154	706,145	רווח גולמי מהשכרת והפעלת נכסים
47,480	7,805	12,195	37,567	25,270	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
(33,265)	(6,560)	(5,503)	(29,080)	(15,342)	הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
(28,015)	(28,015)	-	(28,015)	-	ירידת ערך מלאי
(13,800)	(26,770)	6,692	(19,528)	9,928	רווח (הפסד) גולמי מעסקאות בניה ומקרקעין
256,288	66,200	36,658	166,651	124,909	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(255,690)	(65,003)	(36,032)	(166,023)	(123,844)	הוצאות בגין עבודות הקמה של פרויקטי BOT
598	1,197	626	628	1,065	רווח גולמי מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
759,746	172,709	262,004	534,254	717,138	סה"כ רווח גולמי
(68,552)	95,924	288,647	(58,628)	320,293	עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
126,632	24,151	9,114	53,234	9,114	עלייה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(20,521)	(4,856)	(2,668)	(13,878)	(15,151)	הוצאות מכירה ושיווק
(89,890)	(20,426)	(36,671)	(64,765)	(87,235)	הוצאות הנהלה וכלליות
20,470	3,992	4,797	17,715	14,905	הכנסות אחרות
(15,572)	(1,334)	(2,029)	(11,115)	(6,507)	הוצאות אחרות
33,161	13,246	93,958	20,251	95,152	חלק ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
745,474	283,406	617,152	477,068	1,047,709	רווח תפעולי
(623,169)	(151,720)	(251,140)	(468,914)	(542,234)	הוצאות מימון
144,257	19,401	54,424	122,315	95,408	הכנסות מימון
(478,912)	(132,319)	(196,716)	(346,599)	(446,826)	הוצאות מימון, נטו
266,562	151,087	420,436	130,469	600,883	רווח לפני מסים על ההכנסה
(53,272)	(28,899)	(68,427)	(29,828)	(116,584)	מסים על ההכנסה
213,290	122,188	352,009	100,641	484,299	רווח נקי לתקופה
211,403	121,030	346,614	98,963	478,117	מיוחס ל:
1,887	1,158	5,395	1,678	6,182	בעלים של החברה
213,290	122,188	352,009	100,641	484,299	זכויות שאינן מקנות שליטה
5.56	3.18	9.11	2.6	12.57	רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג. המיוחס לבעלים של החברה: רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
213,290	122,188	352,009	100,641	484,299	רווח נקי לתקופה
					רווח (הפסד) כולל אחר: סכומים אשר סווגו או יסווגו בעתיד לרווח או הפסד: רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
(54,637)	(13,303)	(32,209)	(13,492)	(36,825)	
519,637	792	231,023	511,022	256,341	
465,000	(12,511)	198,814	497,530	219,516	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
678,290	109,677	550,823	598,171	703,815	סה"כ רווח כולל לתקופה
					סה"כ רווח כולל לתקופה מיוחס ל: בעלים של החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
675,173	108,294	544,426	594,730	696,573	
3,117	1,383	6,397	3,441	7,242	
678,290	109,677	550,823	598,171	703,815	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024										
מיוחס לבעלי מניות החברה										
סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן הון		קרן הון עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מפרעולות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	הון מניות
				קרבן	קרבן					
בלתי מבוקר 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 (מבוקר)
484,299	6,182	478,117	478,117	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(36,825)	-	(36,825)	-	-	-	-	(36,825)	-	-	הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו, ממס
256,341	1,060	255,281	-	-	255,281	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
703,815	7,242	696,573	478,117	-	255,281	-	(36,825)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
5,229	-	5,229	-	-	-	5,229	-	-	-	עלות תשלום מבוטס מניות
7,324,546	31,845	7,292,701	4,556,902	(29,653)	(422,654)	11,829	19,101	3,091,234	65,942	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023										
מיוחס לבעלי מניות החברה										
סך הכל 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 של פעילויות חוץ					
בלתי מבוקר										
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 (מבוקר)
100,641	1,678	98,963	98,963	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(13,492)	-	(13,492)	-	-	-	-	(13,492)	-	-	הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו, ממס
511,022	1,763	509,259	-	-	509,259	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
598,171	3,441	594,730	98,963	-	509,259	-	(13,492)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
1,083	-	1,083	1,083	-	-	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	(5,454)	-	-	-	-	5,421	33	מימוש כתבי אופציות למניות
<u>6,535,383</u>	<u>24,927</u>	<u>6,510,456</u>	<u>4,003,992</u>	<u>(29,653)</u>	<u>(686,824)</u>	<u>6,600</u>	<u>96,812</u>	<u>3,053,587</u>	<u>65,942</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024										
מיוחס לבעלי מניות החברה										
הון מניות	פרמיה על מניות	קרן הון מגידור תזרימי	קרן הון מפעולות עם בעל שליטה	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	קרן הון מעסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל הון	
65,942	3,091,234	51,310	10,086	(652,675)	(29,653)	4,210,288	6,746,532	25,448	6,771,980	יתרה ליום 1 ביולי, 2024
-	-	-	-	-	-	346,614	346,614	5,395	352,009	רווח נקי לתקופה
-	-	(32,209)	-	-	-	-	(32,209)	-	(32,209)	הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו, ממס
-	-	-	-	230,021	-	-	230,021	1,002	231,023	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
-	-	(32,209)	-	230,021	-	346,614	544,426	6,397	550,823	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
-	-	-	1,743	-	-	-	1,743	-	1,743	עלות תשלום מבוסס מניות
65,942	3,091,234	19,101	11,829	(422,654)	(29,653)	4,556,902	7,292,701	31,845	7,324,546	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2024

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023										
מיוחס לבעלי מניות החברה										
סך הכל 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 של פעילויות חוץ					
בלתי מבוקר אלפי ש"ח										
6,425,706	23,544	6,402,162	3,888,416	(29,653)	(687,391)	6,600	110,115	3,048,166	65,909	יתרה ליום 1 ביולי, 2023
122,188	1,158	121,030	121,030	-	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(13,303)	-	(13,303)	-	-	-	-	(13,303)	-	-	הפסד מגידור תזרימי מזומנים, נטו, ממש
792	225	567	-	-	567	-	-	-	-	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממש
109,677	1,383	108,294	121,030	-	567	-	(13,303)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לתקופה
-	-	-	(5,454)	-	-	-	-	5,421	33	מימוש כתבי אופציות למניות
<u>6,535,383</u>	<u>24,927</u>	<u>6,510,456</u>	<u>4,003,992</u>	<u>(29,653)</u>	<u>(686,824)</u>	<u>6,600</u>	<u>96,812</u>	<u>3,053,587</u>	<u>65,942</u>	יתרה ליום 30 בספטמבר, 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

מיוחס לבעלי מניות החברה										
סך הכל הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ	עודפים	קרן הון		קרן הון עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מפרשות עם בעל שליטה	קרן הון מגידור תזרימי מזומנים	פרמיה על מניות	הון מניות
				קרן הון מפרשות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון הפרטי תרגום של פעילויות חוץ					
מבוקר										
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 לתקופה
(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 לתקופה
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
<u>6,615,502</u>	<u>24,603</u>	<u>6,590,899</u>	<u>4,078,785</u>	<u>(29,653)</u>	<u>(677,935)</u>	<u>6,600</u>	<u>55,926</u>	<u>3,091,234</u>	<u>65,942</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
213,290	122,188	352,009	100,641	484,299	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
					רווח נקי (הפסד) לתקופה
					התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי
					המזומנים מפעילות שוטפת:
					חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות
(33,161)	(13,246)	(93,958)	(20,251)	(95,152)	לפי שיטת השווי המאזני
4,581	1,203	1,502	3,197	4,423	פחת והפחתות
28,015	28,015	-	28,015	-	ירידת ערך מלאי
478,912	132,319	196,716	346,599	446,826	הוצאות מימון שהוכרו בדוח רווח או
					הפסד, נטו
53,272	28,899	68,427	29,828	116,584	הוצאות מסים שהוכרו בדוח רווח או
68,552	(95,924)	(288,647)	58,628	(320,293)	הפסד
					שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(126,632)	(24,151)	(9,114)	(53,234)	(9,114)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה
1,083	-	1,743	1,083	5,229	בהקמה, נטו
584	-	-	-	-	עלות תשלום מבוסס מניות
					שינוי בהטבות לעובדים לזמן ארוך
475,206	57,115	(123,331)	393,865	148,503	
(72,540)	(5,805)	(1,603)	(26,042)	(5,594)	שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(41,042)	(3,946)	4,451	(52,056)	12,810	שינוי במלאי מקרקעין
(17,378)	(12,110)	(13,165)	(137)	(3,750)	שינוי בחייבים ויתרות חובה
(8,466)	(8,857)	(416)	(8,783)	(6,069)	שינוי בלקוחות
					שינוי במלאי בניינים למכירה
13,728	5,316	7,732	17,349	109	שינוי בספקים, זכאים ויתרות זכות
					ובהפרשות
(125,698)	(25,402)	(3,001)	(69,669)	(2,494)	
(49,028)	(12,087)	(16,389)	(38,087)	(42,389)	מסים על הכנסה ששולמו, נטו
513,770	141,814	209,288	386,750	587,919	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
(14,666)	6,719	(139,617)	(594)	(159,332)	<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(250)	-	-	(250)	-	השקעות והלוואות לחברות כלולות, נטו
8,507	2,471	2,609	6,524	8,070	מתן הלוואות לאחרים
(237,825)	(47,462)	(138,458)	(153,596)	(234,758)	ריבית שהתקבלה
(1,067,283)	(254,505)	(303,692)	(715,242)	(703,837)	השקעה בנדל"ן להשקעה ומקדמות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
35,093	756	7,391	1,431	16,476	השקעה בנדל"ן להשקעה בהקמה
(9,044)	(1,183)	(13,915)	(2,425)	(18,255)	תקבול בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך
(190,154)	(39,591)	(37,629)	(133,751)	(129,922)	רכישת רכוש קבוע
(25,642)	(30,633)	720	(24,892)	(129)	השקעה בנכס חוזה לזמן ארוך בגין הסכם זיכיון
(1,501,264)	(363,428)	(622,591)	(1,022,795)	(1,221,687)	פרעון (השקעות ב) פקדונות, נטו
					מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
32,172	114,144	215,426	64,545	60,290	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(227,504)	(76,811)	(279,199)	(141,937)	(358,818)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
(691,977)	(9,161)	(21,216)	(316,977)	(355,044)	פרעון אגרות חוב
(321,706)	(90,958)	(123,811)	(223,958)	(320,372)	ריבית ששולמה
1,283,112	134,924	304,614	579,515	851,314	קבלת הלוואות לזמן ארוך
512,306	313,828	346,532	512,306	944,075	הנפקת אגרות חוב (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
586,403	385,966	442,346	473,494	821,445	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(401,091)	164,352	29,043	(162,551)	187,677	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
905,657	608,126	687,353	905,657	528,013	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
23,447	4,607	10,686	33,979	11,392	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
528,013	777,085	727,082	777,085	727,082	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים ביניים מאוחדים.

באור 1: כללי

א. אפי נכסים בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל. תמצית הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2024, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת. הקבוצה עוסקת בייזום, הקמה, השכרה ותפעול של מבנים מניבים בארץ ובחו"ל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. החברה הינה חברה מאוחדת של ביג מרכזי קניות בע"מ (להלן - "ביג") המחזיקה בכ- 89% מההון המונפק והנפרע של החברה.

ב. יש לעיין בדוחות תמציתיים מאוחדים אלו בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך ולבאורים אשר נלוו אליהם, אשר אושרו ביום 13 במרץ 2024 (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים").

ג. השפעות מלחמת חרבות ברזל על הפעילות העסקית של החברה

ביום 7 באוקטובר 2023, בעקבות מתקפת הפתע הרצחנית שביצע החמאס בדרום ישראל, הוכרזה על ידי ממשלת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" כנגד ארגוני הטרור ברצועת עזה ולמועד פרסום הדוחות 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.

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.

באור 1:-- כללי (המשך)

ד. לתאריך הדוח הכספי, לחברה גרעון בהון החוזר במאוחד בסך של כ- 1,841 מיליון ש"ח וגירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 1,372 מיליון ש"ח. עיקר הגרעון בהון החוזר נובע מסיווג חלויות שוטפות בסך של כ- 262 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה ח') אשר נפרעו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי בחודש אוקטובר 2024, סך של כ- 265 מיליון ש"ח בגין אגרות חוב (סדרה יא') אשר צפויה להיפרע בחודש יוני 2025, וכן ממסגרות אשראי לזמן קצר מנוצלות ונע"מים בסך של כ- 726 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- 340 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 שתי הלוואות שניתנו בגין נכסים מניבים באירופה בסך של כ- 674 מיליון ש"ח אשר צפויים להיפרע בשנים עשר החודשים הקרובים, וכן הארכת מועדי פירעון של הלוואות לזמן קצר בסך של כ- 173 מיליון ש"ח שנלקחו למימון הקמת נכסים מניבים בישראל והמרתם להלוואות לזמן ארוך בגינם החלה החברה במגעים עם הגורמים המממנים וצופה כי היא תתקשר בהסכמים חדשים לפני מועד הפירעון הסופי.

(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.

(4) 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 לעמוד בפרעון התחייבויותיה השוטפות במועדן.

ד. לדוחות הכספיים ביניים המאוחדים צורף הדוח הכספי של חברת הבת אפי אירופה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים (להלן - "דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב זהים לאלו שיושמו בעריכת הדוחות הכספיים השנתיים, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בבאור 3.

ב. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים נערכו בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

ג. הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים ביניים אושרו לפרסום על ידי הדירקטוריון ביום 19 בנובמבר 2024.

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי).

(3) להלן נתונים על שער החליפין של מטבעות חוץ ומדד המחירים לצרכן (לפי בסיס 2002):

מדד בישראל		שער החליפין היציג של			תאריך הדוחות הכספיים: ליום 30 בספטמבר 2024
מדד בגין	מדד ידוע	זלוטי פולני	קורונה צ'כית	האירו	
נקודות	נקודות	(ש"ח ל-1 זלוטי)	(ש"ח ל-1 קורונה)	(ש"ח ל-1 אירו)	
143.11	143.38	0.970	0.165	4.1524	ליום 30 בספטמבר 2024
138.24	138.37	0.876	0.167	4.053	ליום 30 בספטמבר 2023
138.37	138.5	0.925	0.162	4.0116	ליום 31 בדצמבר, 2023
%	%	%	%	%	שיעורי השינוי: לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה: ליום 30 בספטמבר 2024
3.4	3.5	5.0	1.6	3.5	ליום 30 בספטמבר 2024
2.9	3.2	9.2	7.0	8.0	ליום 30 בספטמבר 2023
					לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה: ליום 30 בספטמבר 2024
1.3	1.6	4.0	2.6	3.3	ליום 30 בספטמבר 2024
0.7	0.8	(3.3)	(1.6)	0.9	ליום 30 בספטמבר 2023
					לשנה שנסתיימה: ביום 31 בדצמבר 2023
3.0	3.3	15.3	4.3	6.9	ביום 31 בדצמבר 2023

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לשנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס.

במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני.

לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו, את התקדמות הבניה ושינויים אחרים בשוק הנדל"ן הרלוונטי כגון מחירי השכירות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, ליום 30 בספטמבר 2024, עבור מרבית מנכסי החברה התבססה החברה על הערכות שווי שבוצעו לאותו מועד על ידי מעריכים 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 (רמה 3).

בעקבות זאת החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לתקופות של תשעה ושלשה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 רווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה, נטו בסך של 320 אלפי ש"ח ו- 289 אלפי ש"ח, בהתאמה, וכן רווח מעליית ערך של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו בסך של 9 אלפי ש"ח ורווח בסך של - 9 אלפי ש"ח, בהתאמה.

שיעורי היוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 30 בספטמבר 2024 הינם כדלקמן:

פולין	רומניה	סרביה	בולגריה	צ'כיה	ישראל	
%	%	%	%	%	%	
8-8.4	7.25-8.75	8-10.4 (**)	9.75-10	5.75-9.5 (*)	6-8.25	שטחי משרדים ומסחר
4.25-5.75	-	-	-	4.75-4.85	5	דיוור להשכרה
-	8.25-8.35	8.5-9.25	-	-	6.4	נדל"ן להשקעה בהקמה שטחי משרדים ומסחר
5-6	5.75	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה בהקמה דיוור להשכרה

(*) שיעור היוון בנדל"ן להשקעה בצ'כיה בעיקר 5.75%-6.85%.

(**) שיעור היוון בנדל"ן להשקעה בסרביה בעיקר 8%-8.5%.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

שיעורי היוון ששימשו את מעריכי השווי ליום 30 בספטמבר 2023 הינם כדלקמן:

פולין	רומניה	סרביה	בולגריה	צ'כיה	ישראל	
%	%	%	%	%	%	
8-8.25	7.1-8.7	8.25-10.25 (**)	9.75-10	5.35-9.6 (*)	6-8.5	שטחי משרדים ומסחר
5.3-6.1	-	-	-	4.75-4.85	5	מגורים להשכרה
-	8-8.25	8.5-9.25	-	-	6.7	נדל"ן להשקעה בהקמה- שטחי משרדים ומסחר
5.65-6	5.75	8.5-9.25	-	4.8		נדל"ן להשקעה בהקמה- דיור להשכרה

(*) שיעור היוון בנדל"ן להשקעה בצ'כיה בעיקר 5.35%-6.35%.

(**) שיעור היוון בנדל"ן להשקעה בסרביה בעיקר 8.25%-8.5%.

באור 3: - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

א. תקנים חדשים ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות: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 ונסיונות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה הפיננסיות.

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.

באור 3-- תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך)

ב. גילוי לתקני IFRS חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות בתקופה שלפני יישומם:

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 לאחוריו. 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.

א. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי הוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שווים ההוגן:

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקרוב לשווים ההוגן.

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נסחרים בשוק פעיל (אגרות חוב של החברה סדרות ח', י'-טו'), חושב על פי שערי הסגירה המצוטטים בבורסה לניירות ערך בתל אביב לימים 30 בספטמבר 2024 ו- 2023 וליום 31 בדצמבר 2023, בהתאמה, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר באותו מועד.

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים נאמד באמצעות מודלים מקובלים לתמחור, כגון ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהוונים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים, להערכת הנהלת החברה, המשקפת את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי. לפרטים נוספים בקשר למדידה ראו באור 31 ה' לדוחות הכספיים השנתיים.

ערך בספרים

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
5,983,325	5,225,545	6,615,845
4,152,859	4,529,546	4,882,625

התחייבויות פיננסיות:
הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

שווי הוגן

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר	
	2023	2024
מבוקר	בלתי מבוקר	
	אלפי ש"ח	
5,954,914	5,192,242	6,574,974
4,041,114	4,251,886	4,755,179

התחייבויות פיננסיות:
הלוואות מתאגידים בנקאיים
אגרות חוב כולל חלויות שוטפות

ב. מכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן:

הנכסים וההתחייבויות הפיננסיות כוללות חוזים להחלפת ריבית המיועדים על ידי הקבוצה לגידור תזרים מזומנים וכן עסקאות החלפת מטבע (Cross Currency Swap) שאינם מיועדים על ידי הקבוצה לגידור תזרימי המזומנים. מכשירים אלו נמדדים כולם בהתאם לרמת מדרג 2 בהיררכית השווי ההוגן, (בהתבסס על נתונים נצפים בקשר לשערי החליפין והריבית שאינם מחירים מצוטטים). המכשירים הפיננסיים הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בהתאם לשווים ההוגן.

באור 4: - מכשירים פיננסיים (המשך)

להלן השווי הוגן של המכשירים הפיננסיים:

שווי הוגן			
ליום	ליום 30 בספטמבר		
31 בדצמבר	2023	2024	
2023	בלתי מבוקר		
מבוקר	אלפי ש"ח		
			נכס פיננסי:
4,555	10,924	-	עסקאות החלפת מטבע אירו-ש"ח
			חוזים להחלפת ריבית אירו משתנה
99,167	117,509	54,869	לריבית אירו קבועה
			התחייבות פיננסית:
9,762	-	16,887	חוזים להחלפת ריבית אירו משתנה
			לריבית אירו קבועה
30,440	125,775	80,174	עסקאות החלפת מטבע אירו-ש"ח

השווי הוגן נאמד לפי הפרש המהוון של תזרימי המזומנים שבין הריבית הקבועה שמשלמת החברה והריבית המשתנה הצפויה להתקבל על פי עקום הריבית באותו מועד דיווח ובעסקת החלפת מטבע הפרש המהוון של תזרימי המזומנים שבין התשלום באירו שהחברה צפויה לשלם והתשלום בש"ח שהחברה צפויה לקבל על פי הפרש בין שער החליפין הצפוי ביום מימוש החוזה (תוך שימוש בעקומי ריבית יורו ושקל למועד החישוב) לשער שנקבע ביום גיבוש העסקה.

באור 5: - דיווח מגזרי

לתיאור מגזרי הפעילות של החברה, ראו באור 31 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים.

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024

צה"כ	סרביה	רומניה	פולין	אחרות	סה"כ אירופה	ישראל	סה"כ	
בלתי מבוקר								
אלפי ש"ח								
1,128,017	164,640	447,507	71,984	34,278	833,251	294,766	1,128,017	הכנסות המגזר
1,024,054	209,449	551,432	35,675	20,631	843,355	180,699	1,024,054	תוצאות המגזר
95,152							95,152	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(71,497)							(71,497)	הוצאות שלא הוקצו למגזרים
1,047,709							1,047,709	רווח תפעולי
(542,234)							(542,234)	הוצאות מימון
95,408							95,408	הכנסות מימון
600,883							600,883	רווח לפני מסים על ההכנסה
(116,584)							(116,584)	מסים על הכנסה
484,299							484,299	רווח נקי לתקופה
								מידע נוסף:
723,405	121,720	331,897	48,154	6,448	591,564	131,841	723,405	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
25,270	-	-	266	24,944	25,270	-	25,270	הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
124,909	-	-	-	-	-	124,909	124,909	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
329,407	92,631	218,786	(6,490)	6,050	263,285	66,122	329,407	שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
ליום 30 בספטמבר 2024								
17,620,980	2,679,124	6,517,395	1,776,687	143,050	13,378,002	4,242,978	17,620,980	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
690,174	-	234,719	40,801	158,091	567,688	122,486	690,174	מלאי דירות ומקרקעין
18,311,154	2,679,124	6,752,114	1,817,488	301,141	13,945,690	4,365,464	18,311,154	סך הכל

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

אפי נכסים בע"מ

באור 5: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023							
צ'כיה	סרביה	רומניה	פולין	אחרות	סה"כ אירופה	ישראל	סה"כ
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
91,824	122,279	388,172	53,400	43,053	698,728	296,771	995,499
69,862	105,844	163,518	20,873	18,905	379,002	129,276	508,278
							20,251
							(51,461)
							477,068
							(468,914)
							122,315
							130,469
							(29,828)
							100,641
63,522	89,878	291,326	36,261	4,993	485,980	89,647	575,627
2,589	-	-	-	34,978	37,567	-	37,567
-	-	-	-	-	-	166,651	166,651
14,338	21,540	(96,505)	(7,410)	7,855	(60,182)	54,788	(5,394)
-	-	(28,015)	-	-	(28,015)	-	(28,015)
ליום 30 בספטמבר 2023							
2,192,427	2,333,572	5,832,070	1,111,863	129,739	11,599,671	3,657,898	15,257,569
133,144	-	228,599	36,859	138,628	537,230	81,254	618,484
2,325,571	2,333,572	6,060,669	1,148,722	268,367	12,136,901	3,739,152	15,876,053

הכנסות המגזר
 תוצאות המגזר
 חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
 הוצאות שלא הוקצו למגזרים
 רווח תפעולי
 הוצאות מימון
 הכנסות מימון
 רווח לפני מסים על ההכנסה
 מסים על הכנסה
 רווח לתקופה
 מידע נוסף:
 הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
 הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין
 הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
 שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
 הפחתת מלאי למחיר מימוש
 נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
 מלאי דירות ומקרקעין
 סך הכל

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

אפי נכסים בע"מ

באור 5: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2024							
צ"כ	סרביה	רומניה	פולין	אחרות	סה"כ אירופה	ישראל	סה"כ
בלתי מבוקר							
אלפי ש"ח							
403,594	57,992	155,466	25,873	15,654	294,723	108,871	39,738
553,340	136,200	336,818	15,570	14,859	487,540	65,800	(15,907)
93,958							
(30,146)							
617,152							
(251,140)							
54,424							
420,436							
(68,427)							
352,009							
259,831	42,217	112,808	17,431	2,369	203,906	55,925	29,081
12,195	-	-	6	12,189	12,195	-	-
36,658	-	-	-	-	-	36,658	-
297,761	95,250	224,184	(1,054)	6,050	281,996	15,765	(42,434)
ליום 30 בספטמבר 2024							
17,620,980	2,679,124	6,517,395	1,776,687	143,050	13,378,002	4,242,978	2,261,746
690,174	-	234,719	40,801	158,091	567,688	122,486	134,077
18,311,154	2,679,124	6,752,114	1,817,488	301,141	13,945,690	4,365,464	2,395,823

הכנסות המגזר
 תוצאות המגזר
 חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
 הוצאות שלא הוקצו למגזרים
 רווח תפעולי
 הוצאות מימון
 הכנסות מימון
 רווח לפני מסים על ההכנסה
 מסים על הכנסה
 רווח נקי לתקופה

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

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

סך הכל

באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

אפי נכסים בע"מ

באור 5: - דיווח מגזרי (המשך)

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2023							
צ'כיה	סרביה	רומניה	פולין	אחרות	סה"כ אירופה	ישראל	סה"כ
בלתי מבוקר אלפי ש"ח							
30,515	46,083	138,477	18,418	10,650	244,143	110,510	354,653
18,012	58,801	128,020	11,698	13,019	229,550	56,722	286,272
						13,246	13,246
						(16,112)	(16,112)
						283,406	283,406
						(151,720)	(151,720)
						19,401	19,401
						151,087	151,087
						(28,899)	(28,899)
						122,188	122,188
הכנסות המגזר							
תוצאות המגזר							
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו							
הוצאות שלא הוקצו למגזרים							
רווח תפעולי							
הוצאות מימון							
הכנסות מימון							
רווח לפני מסים על ההכנסה							
מסים על הכנסה							
רווח נקי לתקופה							
מידע נוסף:							
הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים							
הכנסות מעסקאות בנייה ומקרקעין							
הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT							
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה							
הפחתת מלאי למחיר מימוש							
נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה							
מלאי דירות ומקרקעין							
סך הכל							
22,537	33,649	102,739	12,836	1,803	173,564	30,808	204,372
28	-	-	-	7,777	7,805	-	7,805
-	-	-	-	-	-	66,200	66,200
(1,599)	27,109	53,197	3,941	6,440	89,088	30,987	120,075
-	-	(28,015)	-	-	(28,015)	-	(28,015)
ליום 30 בספטמבר 2023							
2,192,427	2,333,572	5,832,070	1,111,863	129,739	11,599,671	3,657,898	15,257,569
133,144	-	228,599	36,859	138,628	537,230	81,254	618,484
2,325,571	2,333,572	6,060,669	1,148,722	268,367	12,136,901	3,739,152	15,876,053

באור 5: - דיווח מגזרי (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023							
צ'כיה	סרביה	רומניה	פולין	אחרות	סה"כ אירופה	ישראל	סה"כ
מבוקר							
אלפי ש"ח							
132,961	172,946	541,975	74,570	50,680	973,132	419,669	1,392,801
92,822	140,052	275,489	23,344	22,609	554,316	230,251	784,567
						33,161	
						(72,254)	
						745,474	
						(623,169)	
						144,257	
						266,562	
						(53,272)	
						213,290	
מידע נוסף:							
87,995	127,520	406,480	49,954	6,850	678,799	119,474	798,273
7,544	-	-	96	39,840	47,480	-	47,480
-	-	-	-	-	-	256,288	256,288
13,943	20,907	(98,719)	(17,418)	7,856	(73,431)	131,511	58,080
-	-	(28,015)	-	-	(28,015)	-	(28,015)
ליום 31 בדצמבר 2023							
2,188,930	2,360,603	5,812,082	1,255,234	128,848	11,745,697	3,969,625	15,715,322
128,447	-	226,423	38,800	143,549	537,219	122,486	659,705
2,317,377	2,360,603	6,038,505	1,294,034	272,397	12,282,916	4,092,111	16,375,027

הכנסות המגזר
תוצאות המגזר
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
הוצאות שלא הוקצו למגזרים
רווח תפעולי
הוצאות מימון
הכנסות מימון
רווח לפני מסים על ההכנסה
מסים על הכנסה
רווח נקי לשנה

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

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

סך הכל

א. בהמשך לאמור בבאור 16 ד' לדוחות הכספיים השנתיים בקשר להלוואת הקרקע המיוחסת לשלב ב' בפרויקט לנדמרק, ביום 15 בינואר 2024 החברה והתאגיד הבנקאי התקשרו בהסכם להעמדת מסגרת אשראי חדשה בקשר עם מקרעי הפרויקט בסך של 173 מיליון ש"ח אשר תשמש, בין היתר, לפירעון הלוואת הקרקע העומדת למועד הפירעון על סך של 87 מיליון ש"ח ("מסגרת הלוואת הקרקע החדשה"). קרן כל הלוואה שתועמד על חשבון מסגרת הלוואת הקרקע החדשה תועמד כהלוואה שקלית, לא צמודה ותישא ריבית משתנה בשיעור שנתי של ריבית פריים + 1%. מועד הפרעון הסופי יחול ביום 31 בדצמבר 2024.

ב. 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.

לפרטים בקשר לתנאים של אגרות חוב (סדרה יב') והבטוחות שהועמדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה יב') ראו באורים 17 ז', ו- 28 ג' לדוחות הכספיים השנתיים.

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 באירו") 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').

ג. 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.

- ד. בהמשך לאמור בבאור 16 י' לדוחות הכספיים השנתיים בנוגע להתקשרות בהסכם מימון עם מספר תאגידים פיננסים למסגרת אשראי בסכום כולל של כ- 545 מיליון ש"ח בקשר לפרויקט הקריה המחוזית בירושלים, במהלך חודש פברואר 2024, לאור התקיימותם של התנאים המוקדמים למשיכה שנקבעו בין הצדדים, החברה ביצעה משיכה ראשונה מתוך מסגרות האשראי. נכון ליום 30 בספטמבר 2024 יתרת ההלוואות שנמשכו עומדות על סך של כ- 340 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.
- ה. 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.
- ו. 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.
- ז. בהמשך לאמור בבאור 6 ד' לדוחות הכספיים השנתיים בקשר להקמת פרויקט לנדמרק תל אביב, ביום 9 באפריל 2024 קיבלו החברה ומליסרון בע"מ (המחזיקות יחד בפרויקט בחלקים שווים) אישור אכלוס (טופס 4) בגין שלב א' בפרויקט הכולל את בניין A וחניון הפרויקט. בהתאם שלב א' של הפרויקט סווג מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה. הקמת בניין B צפויה להסתיים במהלך שנת 2026.
- ח. 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 ויתרת התמורה תשולם בהשלמת העסקה. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, התקבל היתר התכנון והחברה תפעל להשלים את העסקה בהתאם להסכם הנחתם.
- ט. ביום 7 במאי 2024, התקשרה חברה בת הולנדית של אפי אירופה ("אפי הום") עם צד ג' בהסכם לרכישת פרויקט דיור להשכרה בפראג, צ'כיה 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.

י. 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%.

יא. 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.

יב. ביום 23 ביולי 2024 שתי חברות פולניות, המוחזקות בשליטה משותפת ע"י חברת הבת אפי אירופה יחד עם שותפה (חלק החברה 70%), חתמו עם שני תאגידי בנקאיים על הסכם מסגרת למימון הקמת בניין משרדים ראשון בפרויקט Towarowa בורשה, פולין ("הנכס הממומן") בסכום כולל של עד כ- 81.2 מיליון אירו ("הלוואת הבנייה"). בהתאם להסכם המסגרת הלוואת הבנייה תשא ריבית בשיעור של ריבית יוריבור חודשי בתוספת מרווח שנקבע בין הצדדים כאשר נקבעו מנגנונים שונים להגדלת מרווח הריבית עד לעמידה ביעד השכרות והתניות פיננסיות כמקובל בהסכמים מסוג זה. בהתאם להסכם המסגרת, לאחר סיום הקמת הנכס הממומן וכן עמידה במספר תנאים כמפורט בהסכם המסגרת, ניתן יהיה להמיר את הלוואת הבנייה להלוואה למימון נכס מניב וכן להגדיל את סכום ההלוואה עד 103.4 מיליון אירו.

יג. 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%.

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') של החברה והנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה טז') (להלן: "הנאמן"), התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

1. יחס הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 22%.

2. יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (כאשר בחישוב ההון ייכללו יתרות המיסים הנדחים).

3. כמו כן, התחייבה החברה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי למאזן שיחושב על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 24% ו/או יחס החוב ל- CAP על בסיס מאוחד יעלה על 70%.

נכון לתום תקופת הדיווח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל.

יד. 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.

באור 6 -

אירועים מהותיים בתקופת הדיווח (המשך)

טו. בהמשך לאמור בבאור 7 ב' (2) לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר לרכישת חברה בפולין אשר בבעלותה 70% מן הזכויות בתאגיד המחזיק בזכויות חכירה במקרקעין בשטח כולל של כ- 65 אלפי מ"ר במרכז וורשה שבפולין (פרויקט Towarowa), 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). התשלום לעיל סווג בדוחות על תזרימי המזומנים לסעיף "השקעות והלוואות לחברות כלולות, נטו".

טז. בהמשך לאמור בבאור 7 ד' (3) לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר להודעת מימוש האופציה על ידי המדינה בקשר לרכישת משרדי הממשלה בקרית הממשלה בתל אביב מחברת מחצית היובל בע"מ (מוחזקת על ידי החברה – 50%), 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. התמורה תשולם בשלושה תשלומים החל מסוף ינואר 2025.

ז. אמות מידה פיננסיות

נכון ליום 30 בספטמבר 2024 עמדו כל חברות הקבוצה באמות המידה הפיננסיות על פי הסכמי המימון שהן צד להם.

באור 7 -

תמצית נתונים של חברת הפרויקט המחזיקה בפרויקט אירפורט סיטי בלגרד

כללי

במהלך חודש מרץ 2021 החברה פרסמה דוח הצעת מדף לציבור על פיו הוצעו לציבור, בהצעה אחידה, אגרות חוב (סדרה יב') אשר מובטחת בשעבודים שונים בקשר עם פרויקט אירפורט סיטי בבלגרד, סרביה (להלן: "אירפורט סיטי"). פרויקט אירפורט סיטי כולל בנייני משרדים בשטח כולל להשכרה של כ- 143 אלפי מ"ר המוחזקים תחת חברת בת בסרביה (AIRPORT CITY D.O.O - להלן: "חברת הפרויקט") בבעלותה המלאה של INTRASTAR INTERNATIONAL LIMITED שהינה בבעלותה המלאה של אפי אירופה. התמורה בגין אגרות החוב שימשה בעיקרה לפירעון בשנת 2021 של הלוואות בנקאיות שהועמדו לקבוצת החברה בגין פרויקט אירפורט סיטי. לפרטים נוספים בנוגע לגיוס אגרות החוב (סדרה יב'), תנאיה העיקריים (בטוחות, התניות פיננסיות וכי"ב) ראו באורים 17 ז' ו- יא' ו- 28 ג' (3) בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים וכן לגבי הרחבת אג"ח סדרה יב' ראו באור 6 ב'.

באור 7 - תמצית נתונים של חברת הפרויקט המחזיקה בפרוייקט אירפורט סיטי בלגרד (המשך)

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

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

ליום	ליום 30 בספטמבר		
	31 בדצמבר	2023	
2023	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי אירו		
302,077	299,200	307,830	נכסים שאינם שוטפים
-	-	-	נדל"ן להשקעה
1,693	1,694	1,233	נדל"ן להשקעה בהקמה
238	148	97	רכוש קבוע, נטו
			השקעות וחייבים לזמן ארוך
304,008	301,042	309,160	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
			נכסים שוטפים
4,119	4,356	2,832	חייבים ויתרות חובה
3,866	3,935	9,186	מזומנים ושווי מזומנים
7,985	8,291	12,018	סה"כ נכסים שוטפים
311,993	309,333	321,178	סה"כ נכסים
160,534	157,027	175,351	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
			התחייבויות שאינן שוטפות
112,878	116,220	108,850	הלוואות מחברות קשורות
22,942	22,688	23,784	התחייבויות מסים נדחים
4,114	4,054	3,891	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
139,934	142,962	136,525	סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
			התחייבויות שוטפות
5,370	5,370	5,370	חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מחברות קשורות
6,155	3,974	3,932	ספקים, זכאים ויתרות זכות
11,525	9,344	9,302	סה"כ התחייבויות שוטפות
311,993	309,333	321,178	סה"כ הון והתחייבויות

באור 7 - 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 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי אירו				
22,752	5,743	6,557	16,584	19,253	תוצאות הפעילות
(1,325)	213	2,514	(1,147)	1,974	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים, נטו
(2,114)	(577)	(623)	(1,456)	(1,809)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
180	68	321	119	510	הוצאות הנהלה וכלליות
					הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
19,493	5,447	8,769	14,100	19,928	רווח תפעולי
(3,531)	(905)	(930)	(2,372)	(2,697)	הוצאות מימון, נטו
15,962	4,542	7,839	11,728	17,231	רווח לפני מסים על הכנסה
(2,311)	(910)	(1,078)	(1,584)	(2,413)	מסים על ההכנסה
13,651	3,632	6,761	10,144	14,818	רווח נקי לתקופה

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי אירו				
19,333	4,397	6,214	13,861	14,688	תזרימי מזומנים
(9,433)	(1,334)	(186)	(8,214)	(2,540)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
(9,828)	(2,338)	(2,566)	(5,506)	(6,828)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
					מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון (1)
72	725	3,462	141	5,320	גידול (קטיון) במזומנים ושווי מזומנים
3,794	3,210	5,724	3,794	3,866	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
3,866	3,935	9,186	3,935	9,186	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(1) מתוכם מזומנים שנבעו מהחזר הלוואות לקבוצה, נטו בסך של כ- 6,757 אלפי אירו, כ- 5,410 אלפי אירו וכ- 9,701 אלפי אירו בתקופות של תשעה חודשים שהסתיימו ב- 30 בספטמבר 2024, 30 בספטמבר 2023 ושנה שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2023, בהתאמה.

באור 8 - צירוף מידע תמציתי של חברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

להלן מידע תמציתי ביחס בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, לכל אחת מתקופות הדיווח:

להלן מידע תמציתי מתוך הדוח על המצב הכספי, דוח רווח או הפסד והדוח על הרווח הכולל של חברת TOWAROWA 22, חברה פולנית המוחזקת בשליטה משותפת (חלק החברה 70%).

31 בדצמבר 2023	30 בספטמבר		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
23,158	15,830	46,339	נכסים שוטפים
789,836	789,419	1,009,115	נכסים לא שוטפים
107,125	147,513	152,878	התחייבויות שוטפות
71,166	48,798	168,144	התחייבויות לא שוטפות
634,703	608,938	734,432	הון המיוחס לבעלי מניות החברה
70%	70%	70%	שיעור החזקה בחברה
444,292	426,254	514,102	סך ההשקעה בחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	ל-3 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		ל-9 החודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
-	-	-	-	-	הכנסות
9,218	18,835	158,249	18,835	158,249	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(117)	13,269	130,141	7,445	126,099	רווח נקי (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה
70%	70%	70%	70%	70%	שיעור ההחזקה בחברה
(82)	9,288	91,099	5,212	88,270	חלק החברה ברווחי (הפסדי) החברה

באור 9 - אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

- א. 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.
- ב. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ועד ליום 18 בנובמבר 2024 בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים, נחלש האירו לעומת השקל בשיעור של כ- 5.2%. השפעת ההיחלשות הנ"ל המוערכת בגין ההשקעות וההלוואות לאפי אירופה הינה הפחתה בהון של החברה (בעיקר בגין קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ) בסך של כ- 490 מיליון ש"ח. כמו כן השפעת ההיחלשות הנ"ל על עסקאות החלפת המטבע של החברה מוערכת בהכנסות מימון, נטו בסך של כ- 56 מיליון ש"ח.

אפי נכסים בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים ביניים המאוחדים
המיוחדים לחברה

ליום 30 בספטמבר 2024

בלתי מבוקרים

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2	דוח רואי החשבון המבקרים מידע כספי נפרד לפי תקנה 38ד':
3-4	נתונים על המצב הכספי
5	נתונים על הרווח או הפסד
6	נתונים על הרווח הכולל
7-8	נתונים על תזרימי המזומנים
9-12	מידע נוסף לדוחות הכספיים הנפרדים

לכבוד
בעלי המניות של חברת אפי נכסים בע"מ
יהוד
א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי ביניים נפרד לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של חברת אפי נכסים בע"מ (להלן - החברה), ליום 30 בספטמבר, 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 2410 (ישראל) של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נוהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
19 בנובמבר, 2024

נתונים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחס לחברה

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
נכסים			
נכסים שאינם שוטפים			
2,141,406	2,042,413	3,772,209	נדל"ן להשקעה
1,805,433	1,593,772	447,983	נדל"ן להשקעה בהקמה
2,817,841	2,756,926	4,782,078	השקעות בחברות מוחזקות
5,386,291	5,567,688	5,083,657	הלוואות לחברות מוחזקות
421,564	406,862	532,830	הלוואות, נכס חוזה וחייבים לזמן ארוך
122,486	81,254	122,486	מלאי מקרקעין
2,792	2,957	2,172	רכוש קבוע, נטו
12,697,813	12,451,872	14,743,415	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
נכסים שוטפים			
2,973	2,947	6,606	לקוחות
1,050	400	1,339	נכסי מסים שוטפים
36,985	73,148	25,842	חייבים ויתרות חובה
21,714	323,139	40,398	חברות קשורות וחלויות שוטפות של הלוואות לחברות מוחזקות
31,460	31,109	32,126	השקעות לזמן קצר
120,026	376,339	195,979	מזומנים ושווי מזומנים
214,208	807,082	302,290	סה"כ נכסים שוטפים
12,912,021	13,258,954	15,045,705	סה"כ נכסים

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים על המצב הכספי המיוחס לחברה

ליום 31 בדצמבר 2023	ליום 30 בספטמבר		
	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח		
			<u>התחייבויות והון</u>
			<u>הון</u>
65,942	65,942	65,942	הון מניות
3,091,234	3,053,587	3,091,234	פרמיה על מניות
(645,062)	(613,065)	(421,377)	קרנות הון
4,078,785	4,003,992	4,556,902	עודפים
			סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה
6,590,899	6,510,456	7,292,701	
			<u>התחייבויות שאינן שוטפות</u>
			אגרות חוב
3,542,882	3,790,285	4,234,540	התחייבויות לתאגידים בנקאיים ומוסדיים
936,170	723,059	1,496,844	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
10,884	13,737	50,780	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
1,839	2,048	1,839	התחייבויות מסים נדחים
256,780	248,580	295,163	
			סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
4,748,555	4,777,709	6,079,166	
			<u>התחייבויות שוטפות</u>
			אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומוסדיים וחלויות
873,945	1,138,317	929,336	שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
590,214	712,129	619,728	חלויות שוטפות של אגרות חוב
2,179	2,186	2,259	חברות קשורות
106,229	118,157	122,515	ספקים, זכאים ויתרות זכות
			סה"כ התחייבויות שוטפות
1,572,567	1,970,789	1,673,838	
			סה"כ התחייבויות והון
12,912,021	13,258,954	15,045,705	

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

19 בנובמבר, 2024			
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 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2023	2024	2023	2024	
מבוקר	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
119,474	30,808	55,925	89,647	131,841	הכנסות מהשכרת נכסים
33,663	13,351	14,640	31,667	32,887	הכנסות מאחזקת וניהול נכסים
(42,123)	(15,461)	(14,930)	(38,145)	(37,142)	הוצאות מהפעלת ואחזקת נכסים
111,014	28,698	55,635	83,169	127,586	רווח גולמי מהשכרת והפעלת נכסים
168,288	36,154	15,987	127,778	84,241	הכנסות מעבודות הקמה של פרויקטי BOT
(168,080)	(36,110)	(15,967)	(127,620)	(84,136)	הוצאות בגין עבודות הקמה של פרויקטי BOT
208	44	20	158	105	רווח גולמי מעבודות הקמה
111,222	28,742	55,655	83,327	127,691	רווח גולמי
30,362	30,987	33,457	27,036	83,814	עליה בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
101,511	-	(17,692)	28,067	(17,692)	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(657)	(4)	(530)	(496)	(1,528)	הוצאות מכירה ושיווק הנהלה וכלליות
(17,507)	(4,305)	(6,435)	(13,212)	(15,495)	הכנסות אחרות
8,655	-	-	8,655	-	הוצאות אחרות
(4,194)	(1)	-	(4,194)	-	
229,392	55,419	64,455	129,183	176,790	רווח מפעולות רגילות
(385,743)	(93,019)	(171,175)	(337,803)	(341,763)	הוצאות מימון
338,116	91,837	101,241	298,791	240,261	הכנסות מימון
(47,627)	(1,182)	(69,934)	(39,012)	(101,502)	הוצאות מימון, נטו
181,765	54,237	(5,479)	90,171	75,288	רווח (הפסד) לאחר הוצאות מימון נטו
37,546	80,875	346,362	7,644	413,531	חלק ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממש
219,311	135,112	340,883	97,815	488,819	רווח לפני מסים על ההכנסה
(7,908)	(14,082)	5,731	1,148	(10,702)	הטבת מס (מסים על ההכנסה)
211,403	121,030	346,614	98,963	478,117	רווח נקי לתקופה 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 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2023	2024	2023	2024	
בלתי מבוקר					
אלפי ש"ח					
211,403	121,030	346,614	98,963	478,117	רווח נקי של החברה
<u>רווח (הפסד) כולל אחר</u>					
(54,378)	(13,303)	(32,209)	(13,492)	(36,825)	רווח (הפסד) בגין גידור תזרימי מזומנים, נטו ממס הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס
518,148	567	230,021	509,259	255,281	
463,770	(12,736)	197,812	495,767	218,456	רווח (הפסד) כולל אחר לתקופה
675,173	108,294	544,426	594,730	696,573	סה"כ רווח כולל לתקופה המיוחס לבעלים של החברה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי מזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת רווח נקי (הפסד) לתקופה
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר אלפי ש"ח				
מבוקר	211,403	121,030	346,614	98,963	478,117
(37,546)	(80,875)	(346,362)	(7,644)	(413,531)	התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת: חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
7,908	14,082	(5,731)	(1,148)	10,702	הוצאות מסים על הכנסה (הטבת מס)
1,295	349	249	1,047	837	פחת והפחותות
1,083	-	1,743	1,083	5,229	עלות תשלום מבוסס מניות
47,627	1,182	69,934	39,012	101,502	הוצאות מימון, נטו
(5,024)	(1,506)	(1,687)	(3,518)	(3,949)	מיסי הכנסה ששולמו, נטו
(30,362)	(30,987)	(33,457)	(27,036)	(83,814)	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(101,511)	-	17,692	(28,067)	17,692	שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה, נטו
(116,530)	(97,755)	(297,619)	(26,271)	(365,332)	שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות: שינוי בחייבים ויתרות חובה
(1,439)	(306)	(19,589)	(4,337)	(29,990)	שינוי בלקוחות
(1,388)	(390)	2,455	(1,362)	(3,633)	שינוי במלאי מקרקעין
(51,938)	(2,946)	-	(10,706)	-	שינוי בספקים, זכאים, יתרות זכות והפרשות
(1,772)	(862)	2,968	(3,520)	5,080	שינוי בהטבות לעובדים
458	1,075	-	667	-	
(56,079)	(3,429)	(14,166)	(19,258)	(28,543)	
38,794	19,846	34,829	53,434	84,242	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
391,609	(80,930)	(580,192)	(68,837)	(807,902)	תזרימי מזומנים לפעילות השקעה תנועה בהשקעות והלוואות לחברות מוחזקות, נטו
(333,489)	(52,963)	(60,103)	(152,572)	(170,235)	השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ומקדמות בגין רכישת נדל"ן להשקעה
(250)	-	-	(250)	-	מתן הלוואות לאחרים
6,585	2,001	2,091	5,284	6,378	ריבית שהתקבלה
(585)	(175)	(83)	(502)	(217)	רכישת רכוש קבוע
(165,158)	(37,838)	(16,059)	(117,588)	(82,618)	השקעה בנכס בגין הסכם זיכיון לזמן ארוך פרעונות בפקדונות, נטו
5,000	-	(26)	-	(227)	
(96,288)	(169,905)	(654,372)	(334,465)	(1,054,821)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי מזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		מבוקר
	2023	2024	2023	2024	
	בלתי מבוקר				
	אלפי ש"ח				
	-	213,305	40,000	73,305	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
173,371	32,255	280,294	137,997	730,508	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו
(99,592)	(44,587)	(203,411)	(49,402)	(209,151)	קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
512,306	313,828	346,532	512,306	944,075	פרעון הלוואה לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחרים
(153,455)	(41,630)	(56,182)	(107,541)	(135,160)	הנפקת אגרות חוב, (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה)
(691,977)	(9,161)	(21,216)	(316,977)	(355,044)	ריבית ששולמה
					פרעון אגרות חוב
(259,347)	350,705	559,322	216,383	1,048,533	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(316,841)	200,646	(60,221)	(64,648)	77,954	גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים
443,041	175,749	259,673	443,041	120,026	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
(6,174)	(56)	(3,473)	(2,054)	(2,001)	השפעת תנועות בשער חליפין על יתרות מזומנים ושווה מזומנים
120,026	376,339	195,979	376,339	195,979	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

1. כללי

(1) כללי

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970. יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם המידע הכספי הנפרד ליום 31 בדצמבר 2023 וביחד עם הדוחות המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024.

לפרטים בקשר להשפעות מלחמת חרבות ברזל על הפעילות העסקית של החברה ראו באור 1 ג. לדוחות המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר 2024.

(2) הגדרות

החברה - אפי נכסים בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בבאור 1.א. בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023.

(3) לתאריך הדוח הכספי, לחברה גירעון בהון חוזר סולו בסך של כ- 1,372 מיליון ש"ח.

החברה פועלת במגמה להגדיל את היתרות הנזילות שבידיה ולהקטין את התחייבויותיה לזמן קצר וזאת ע"י 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- 340 מיליון ש"ח (סך של כ- 320 מיליון ש"ח מתוך מסגרות האשראי הלא מנוצלות עומדות כנגד ניירות ערך מסחרים). החזקת מסגרות האשראי נובעות ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלף העמדת הלוואות לזמן ארוך כנגד מזומנים ופקדונות.

2. הארכת מועדי פירעון של הלוואות לזמן קצר בסך של כ- 173 מיליון ש"ח שנלקחו למימון הקמת נכס מניב והמרתם להלוואות לזמן ארוך בגינם החלה החברה במגעים עם הגורמים המממנים וצופה כי היא תתקשר בהסכמים חדשים לפני מועד הפירעון הסופי.

3. 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.

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

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

(4) מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור א (4) לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 למעט האמור בבאור 3 בדוחות הכספיים המאוחדים.

2. אירועים עיקריים בתקופת הדוח

- (1) בתקופה של תשעה חודשים שהסתיימו ביום 30 בספטמבר 2024 החברה העמידה הלוואות לחברה המוחזקת אפי אירופה בסך של כ- 206 מיליון אירו (כ- 835 מיליון ש"ח). נכון ליום 30 בספטמבר 2024, יתרת ההלוואה לאפי אירופה הינה בסך של כ- 1,083 מיליון אירו (כ- 4,496 מיליון ש"ח). ההלוואות הינן באירו ונושאות ריבית בשיעור של 3M Euribor + 2%.
- (2) בהמשך לאמור בבאור 16 ד' לדוחות הכספיים השנתיים בקשר להלוואת הקרקע המיוחסת לשלב ב' בפרויקט לנדמרק, ביום 15 בינואר 2024 החברה והתאגיד הבנקאי התקשרו בהסכם להעמדת מסגרת אשראי חדשה בקשר עם מקרקעי הפרויקט בסך של 173 מיליון ש"ח אשר תשמש, בין היתר, לפירעון הלוואות הקרקע העומדת למועד הפירעון על סך של 87 מיליון ש"ח ("מסגרת הלוואות הקרקע החדשה"). קרן כל הלוואה שתועמד על חשבון מסגרת הלוואות הקרקע החדשה תועמד כהלוואה שקלית, לא צמודה ותישא ריבית משתנה בכשיעור שנתי של ריבית פריים + 1%. מועד הפרעון הסופי יחול ביום 31 בדצמבר 2024.
- (3) 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').
- (4) 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.
- (5) בהמשך לאמור בבאור 16 י' לדוחות הכספיים השנתיים בנוגע להתקשרות בהסכם מימון עם מספר תאגידים פיננסיים למסגרת אשראי בסכום כולל של כ- 545 מיליון ש"ח בקשר לפרויקט הקריה המחוזית בירושלים, במהלך חודש פברואר 2024, לאור התקיימותם של התנאים המוקדמים למשיכה שנקבעו בין הצדדים, החברה ביצעה משיכה ראשונה מתוך מסגרות האשראי. נכון ליום 30 בספטמבר 2024 יתרת ההלוואות שנמשכו עומדות על סך של כ- 340 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.
- (6) בהמשך לאמור בבאור 6 ד' בקשר להקמת פרויקט לנדמרק תל אביב, ביום 9 באפריל 2024 קיבלו החברה ומליסרון בע"מ (המחזיקות יחד בפרויקט) 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.
- (7) 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 שנתי משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתקופת הריבית בתוספת מרווח של 0.45%.

2. אירועים עיקריים בתקופת הדוח (המשך)

(8) 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.

(9) 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 שנתי קבועה בשיעור של 4.02% לשנה. הוצאות ההנפקה הסתכמו לסך של כ- 3.9 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית הינו כ- 4.2%.

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה טז) של החברה והנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה טז) (להלן: "הנאמן"), התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

1. יחס הון עצמי למאזן על בסיס מאוחד, שלא יפחת משיעור של 22%.
2. יחס בין החוב (מאוחד) לבין סך ההון והחוב (CAP) לא יעלה על 75% (כאשר בחישוב ההון יכללו יתרות המיסים הנדחים).
3. כמו כן, התחייבה החברה כי היא לא תהיה רשאית לבצע חלוקת דיבידנד לבעלי מניותיה, אם בשל החלוקה יחס הון עצמי למאזן שיחושב על בסיס נתוני דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים (לפי העניין) על בסיס מאוחד, האחרונים שפורסמו לפני חלוקת הדיבידנד - יפחת מ- 24% ו/או יחס החוב ל- CAP על בסיס מאוחד יעלה על 70%.

נכון לתום תקופת הדיווח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות האמורות לעיל.

3. אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

(1) 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.

חלק ד' –

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

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אפי נכסים בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אבי ברזילי, מנכ"ל;
2. אנה (ענת) דפנה, סמנכ"לית כספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת 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 ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, 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 לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (להלן: "הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון"), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שהובאה במסגרת הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון;

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל: הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים
הצהרת מנהל כללי

אני, אבי ברזילי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אפי נכסים בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2024 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת ביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע הכספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי: א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד: א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן- ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים. ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)2:

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אנה (ענת) דפנה, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אפי נכסים בע"מ (להלן: "התאגיד") לרבעון השלישי של שנת 2024 (להלן: "הדוחות" או "הדוחות לתקופת ביניים");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי: א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח התקופתי האחרון לבין מועד דוח זה, המתייחס לדוחות הכספיים ביניים ולכל מידע כספי אחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של התאגיד.
אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

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 19 במרץ, 2024 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר, 2022 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 19 במרץ, 2024 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

(3) דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 19 במרץ, 2024 על מידע כספי נפרד של החברה לפי לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל – 1970 לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

(4) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 בנובמבר, 2024 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(5) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 19 בנובמבר, 2024 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר, 2024 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

בכבוד רב,

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב
19 בנובמבר, 2024

AFI Europe N.V.

**Unaudited Condensed Consolidated
Interim Financial Statements**

As at September 30, 2024

Unaudited Interim Financial Statements as at September 30, 2024

Contents

	Page
Review Report on the Condensed Consolidated Interim Financial Information	3
Condensed Consolidated Interim Financial Statements:	
Condensed consolidated interim statement of financial position	4
Condensed consolidated interim income statement	5
Condensed consolidated interim statement of comprehensive income	6
Condensed consolidated interim statement of changes in equity	7-8
Condensed consolidated interim statement of cash flows	9
Notes to the condensed consolidated interim financial statements	10-21

Auditors' report on review to the shareholders of AFI Europe N.V.

Introduction

We have reviewed the accompanying financial information of AFI Europe N.V. and its subsidiaries, comprises the interim consolidated statement of financial position as of September 30, 2024 and the related interim consolidated statements of income, comprehensive income, changes in equity and cash flows for the nine and three months periods then ended. The Company's board of directors and management are responsible for the preparation and presentation of interim information for these periods in accordance with IAS 34, "Interim Financial Reporting". Our responsibility is to express a conclusion on this interim financial information based on our review.

Scope of review

We conducted our review in accordance with Review Standard 2410 (Israel) of the Institute of Certified Public Accountants in Israel, "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity." A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with generally accepted auditing standards in Israel and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim financial information is not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34.

Tel-Aviv, Israel
November 12, 2024

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

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

	September 30, 2024	September 30, 2023	December 31, 2023
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
Assets			
Investment in (and loans to) equity accounted investees	139,732	112,908	122,779
Investment property	2,896,120	2,557,022	2,635,837
Investment property under development	325,633	304,904	292,097
Inventory	114,272	113,843	113,341
Property, plant and equipment and right-of-use assets	11,628	2,308	8,038
Deferred tax assets	6,486	5,639	6,500
Trade and other receivables	116,708	135,035	119,156
Total non-current assets	3,610,579	3,231,659	3,297,748
Inventory	22,441	18,705	20,575
Short term investment	20,237	19,325	17,184
Trade and other receivables	64,187	81,766	92,391
Cash and cash equivalents	119,866	86,958	82,818
Total current assets	226,731	206,754	212,968
Total assets	3,837,310	3,438,413	3,510,716
Equity			
Issued capital	930	930	930
Share premium	411,797	411,797	411,797
Translation reserve	21,143	(1,002)	17,881
Hedging reserve, net	4,600	23,886	13,941
Retained earnings	613,105	508,529	513,943
Equity attributable to owners of the Company	1,051,575	944,140	958,492
Non-controlling interest	7,669	6,150	6,133
Total equity	1,059,244	950,290	964,625
Liabilities			
Loans and borrowings	1,031,057	976,308	1,167,125
Loans and borrowings from related parties	1,191,100	978,369	949,181
Deferred tax liabilities	185,746	166,726	168,895
Other non-current liabilities	34,142	28,382	28,891
Total non-current liabilities	2,442,045	2,149,785	2,314,092
Loans and borrowings	207,688	115,360	80,303
Loans and borrowings from related parties	7,401	79,546	5,230
Trade and other payables	118,093	139,933	142,577
Tax payable	2,839	3,499	3,889
Total current liabilities	336,021	338,338	231,999
Total liabilities	2,778,066	2,488,123	2,546,091
Total equity and liabilities	3,837,310	3,438,413	3,510,716

Director – A. Barzilay

Director – A. Dafna

Amsterdam, November 12, 2024

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

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

	For the nine months ended		For the three months ended		For the year ended
	September 30,		September 30,		December 31,
	2024	2023	2024	2023	2023
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
Gross rental income	146,987	123,114	49,944	42,611	170,142
Service charge income	50,070	42,122	18,106	14,463	58,950
Service charge expenses	(54,094)	(46,174)	(19,499)	(15,419)	(63,410)
Net rental and related income	142,963	119,062	48,551	41,655	165,682
Proceeds from sale of trading property	6,279	9,517	3,006	1,848	11,901
Carrying value of trading property sold	(3,812)	(7,367)	(1,349)	(1,564)	(8,338)
Write down of inventory to net realizable value	-	(6,912)	-	(6,912)	(6,912)
Profit (loss) from disposal of trading property	2,467	(4,762)	1,657	(6,628)	(3,349)
Gross profit	145,430	114,300	50,208	35,027	162,333
Change in fair value of investment property	56,763	(22,236)	61,453	16,022	(25,539)
Change in fair value of investment property under development	6,456	6,297	6,456	5,958	6,297
Administrative expenses	(17,769)	(13,034)	(7,413)	(3,923)	(18,108)
Selling and marketing expenses	(3,385)	(3,390)	(510)	(1,192)	(4,979)
Other income	3,704	2,257	1,174	951	2,924
Other expenses	(1,618)	(1,723)	(497)	(316)	(2,821)
Share of profit (losses) of companies accounted for at equity, net	21,933	1,320	22,641	2,370	(20)
Operating profit	211,514	83,791	133,512	54,897	120,087
Financial income	4,554	2,436	2,540	(452)	8,086
Financial expenses	(89,091)	(71,820)	(33,635)	(29,154)	(104,752)
Net financing costs	(84,537)	(69,384)	(31,095)	(29,606)	(96,666)
Profit before tax	126,977	14,407	102,417	25,291	23,421
Taxes on income	(26,279)	(8,034)	(18,342)	(3,691)	(11,586)
Profit for the period	100,698	6,373	84,075	21,600	11,835
Attributable to:					
Equity holders of the Company	99,162	5,948	82,736	21,309	11,362
Non-controlling interest	1,536	425	1,339	291	473
Profit for the period	100,698	6,373	84,075	21,600	11,835

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

Unaudited Condensed Consolidated Interim Statement of Comprehensive Income

In thousands of Euros

	For the nine months ended		For the three months ended		For the year
	September 30,		September 30,		ended
	2024	2023	2024	2023	December 31,
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
Profit for the period	100,698	6,373	84,075	21,600	11,835
Other comprehensive income items that after initial recognition in comprehensive income were or will be transferred to profit or loss					
Foreign exchange translation differences from foreign operations	3,262	2,011	1,001	(14,331)	20,894
Reserves from hedge accounting	(9,341)	(5,505)	(8,163)	(3,516)	(15,515)
Other comprehensive income for the period, net of tax	(6,079)	(3,494)	(7,162)	(17,847)	5,379
Total comprehensive income for the period	<u>94,619</u>	<u>2,879</u>	<u>76,913</u>	<u>3,753</u>	<u>17,214</u>
Attributed to:					
Equity holders of the Company	93,083	2,454	75,574	3,462	16,806
Non-controlling interest	1,536	425	1,339	291	408
Total comprehensive income for the period	<u>94,619</u>	<u>2,879</u>	<u>76,913</u>	<u>3,753</u>	<u>17,214</u>

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

Unaudited Condensed Consolidated Interim Statement of Changes in Equity*In thousands of Euros*

	Issued capital	Share premium reserve	Translation reserve	Hedging reserve	Capital reserve from transactions with non-controlling interest	Retained earnings	Equity attributable to owners of the Company	Non- controlling interest	Total equity
Balance at January 1, 2024 (Audited)	930	411,797	17,881	13,941	(6,696)	520,639	958,492	6,133	964,625
Profit for the period	-	-	-	-	-	99,162	99,162	1,536	100,698
Adjustments for translation	-	-	3,262	-	-	-	3,262	-	3,262
Reserve from hedge accounting	-	-	-	(9,341)	-	-	(9,341)	-	(9,341)
Balance at September 30, 2024 (Unaudited)	<u>930</u>	<u>411,797</u>	<u>21,143</u>	<u>4,600</u>	<u>(6,696)</u>	<u>619,801</u>	<u>1,051,575</u>	<u>7,669</u>	<u>1,059,244</u>
Balance at January 1, 2023 (Audited)	930	411,797	(3,013)	29,391	(6,696)	509,277	941,686	5,725	947,411
Profit for the period	-	-	-	-	-	5,948	5,948	425	6,373
Adjustments for translation	-	-	2,011	-	-	-	2,011	-	2,011
Reserve from hedge accounting	-	-	-	(5,505)	-	-	(5,505)	-	(5,505)
Balance at September 30, 2023 (Unaudited)	<u>930</u>	<u>411,797</u>	<u>(1,002)</u>	<u>23,886</u>	<u>(6,696)</u>	<u>515,225</u>	<u>944,140</u>	<u>6,150</u>	<u>950,290</u>

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

Unaudited Condensed Consolidated Interim Statement of Changes in Equity*In thousands of Euros*

	Issued capital	Share premium reserve	Translation reserve	Hedging reserve	Capital reserve from transactions with non-controlling interest	Retained earnings	Equity attributable to owners of the Company	Non-controlling interest	Total equity
Balance at July 1, 2024 (Unaudited)	930	411,797	20,142	12,763	(6,696)	537,065	976,001	6,330	982,331
Profit for the period	-	-	-	-	-	82,736	82,736	1,339	84,075
Adjustments for translation	-	-	1,001	-	-	-	1,001	-	1,001
Reserve from hedge accounting	-	-	-	(8,163)	-	-	(8,163)	-	(8,163)
Balance at September 30, 2024 (Unaudited)	<u>930</u>	<u>411,797</u>	<u>21,143</u>	<u>4,600</u>	<u>(6,696)</u>	<u>619,801</u>	<u>1,051,575</u>	<u>7,669</u>	<u>1,059,244</u>
Balance at July 1, 2023 (Unaudited)	930	411,797	13,329	27,402	(6,696)	493,916	940,678	5,859	946,537
Profit for the period	-	-	-	-	-	21,309	21,309	291	21,600
Adjustments for translation	-	-	(14,331)	-	-	-	(14,331)	-	(14,331)
Reserve from hedge accounting	-	-	-	(3,516)	-	-	(3,516)	-	(3,516)
Balance at September 30, 2023 (Unaudited)	<u>930</u>	<u>411,797</u>	<u>(1,002)</u>	<u>23,886</u>	<u>(6,696)</u>	<u>515,225</u>	<u>944,140</u>	<u>6,150</u>	<u>950,290</u>
Balance at January 1, 2023 (Audited)	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 (Audited)	<u>930</u>	<u>411,797</u>	<u>17,881</u>	<u>13,941</u>	<u>(6,696)</u>	<u>520,639</u>	<u>958,492</u>	<u>6,133</u>	<u>964,625</u>

The accompanying notes are integral part of these consolidated interim financial statement

Unaudited Condensed Consolidated Interim Statement of Cash Flows

In thousands of Euros

	For the nine months ended		For the three months ended		For the year ended
	September 30,		September 30,		December 31,
	2024	2023	2024	2023	2023
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
Cash flows from operating activities					
Profit for the period	100,698	6,373	84,075	21,600	11,835
<u>Adjustment for:</u>					
Depreciation	891	561	307	216	840
Loss (profit) from equity accounted investees	(21,933)	(1,320)	(22,641)	(2,370)	20
Change in fair value of investment property under development	(6,456)	(6,297)	(6,456)	(5,958)	(6,297)
Change in fair value of investment property	(56,763)	22,236	(61,453)	(16,022)	25,539
Write-down of inventory to net realizable value	-	6,912	-	6,912	6,912
Net finance costs	84,537	69,384	31,095	29,606	96,666
Taxes on income	26,279	8,034	18,342	3,691	11,586
	<u>127,253</u>	<u>105,883</u>	<u>43,269</u>	<u>37,675</u>	<u>147,101</u>
Change in inventories	(2,898)	(6,110)	(484)	(2,914)	(7,286)
Change in trade and other receivables	10,705	(11,354)	3,360	(3,691)	(13,323)
Change in trade and other payables	873	6,817	773	1,425	4,779
	<u>135,933</u>	<u>95,236</u>	<u>46,918</u>	<u>32,495</u>	<u>131,271</u>
Income taxes paid	(9,422)	(8,538)	(3,565)	(2,525)	(10,935)
Cash flows from operating activities	<u>126,511</u>	<u>86,698</u>	<u>43,353</u>	<u>29,970</u>	<u>120,336</u>
Cash flows from investing activities					
Investment in and grant of loan to equity accounted investees (see note 4(E))	(41,989)	122	(34,693)	1,897	(3,407)
Repayments (investments) of short term investments ,net	24	(6,306)	186	(7,785)	(7,681)
Acquisition of property, plant and equipment	(4,481)	(487)	(3,429)	(251)	(2,120)
Investment in investment property	(51,922)	(36,465)	(30,232)	(11,289)	(46,292)
Investment in investment property under development (**)	(138,581)	(144,809)	(63,564)	(49,695)	(196,788)
Cash flows used in investing activities	<u>(236,949)</u>	<u>(187,945)</u>	<u>(131,732)</u>	<u>(67,123)</u>	<u>(256,288)</u>
Cash flows from financing activities					
Repayment of non-current loans and borrowings (*)	(59,055)	(84,583)	(17,689)	(12,088)	(233,995)
Proceeds from non-current loans and borrowings (*)	255,646	190,578	148,567	49,639	382,192
Change in current loans and borrowings, net	(3,234)	6,218	555	3,538	8,064
Payment of lease liabilities	(1,267)	(1,225)	(389)	(468)	(1,808)
Interest paid	(44,711)	(28,843)	(15,949)	(11,680)	(41,989)
Cash flows from financing activities	<u>147,379</u>	<u>82,145</u>	<u>115,095</u>	<u>28,941</u>	<u>112,464</u>
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	36,941	(19,102)	26,716	(8,212)	(23,488)
Cash and cash equivalents at the beginning of the period	82,818	106,003	93,055	95,356	106,003
Effect of exchange rate fluctuations on cash held	107	57	95	(186)	303
Cash and cash equivalents at the end of the period	<u>119,866</u>	<u>86,958</u>	<u>119,866</u>	<u>86,958</u>	<u>82,818</u>

(*) Including loans from related parties.

(**) Including advances for investment properties under development.

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

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 1 - General

AFI Europe N.V. (the "**Company**") was incorporated in the Netherlands in 2006 and is domiciled in Amsterdam.

Through its subsidiaries, the Company is an owner, manager and developer of landmark real estate assets in Central and Eastern Europe (CEE), with properties and projects in Czech Republic, Poland, Romania, Serbia, Bulgaria and Latvia, including business parks and office complexes, shopping malls and retail properties, as well as residential and mixed-use developments. In addition, the Company owns an inventory of land for future development.

The condensed consolidated interim financial statements of the Company as at and for the nine months ended September 30, 2024 comprises the Company, its subsidiaries (together the "**Group**"), and the Group's interest in associates and jointly controlled entities.

Since its incorporation in 2006, the Company was 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., the ultimate parent of the company.

As at September 30, 2024, the Group's current liabilities exceeded its current assets by an amount of EUR 109,290 thousand, which is mainly attributed to a bank loan related to investments properties in Romania, in a total amount of EUR 149,149 thousand, and a bank loan related to an investment property in Serbia, in a total amount of EUR 13,122 thousand, which are classified as current loans and borrowings, because their contractual maturity date is in less than 12 months. The Group is in process of refinancing these loans with new loans having a later maturity dates, and the Company's management expects to sign new loan agreements before the existing contractual maturity date.

The consolidated financial statements of the Group as at and for the year ended December 31, 2023 are available upon request from the Company's registered office.

Other aspects of the Group's financial risk management objectives and policies are consistent with that disclosed in the consolidated financial statements as at and for the year ended December 31, 2023.

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 2 – Basis of Preparation

A. Statement of compliance

These interim financial statements have been prepared, in accordance with International Financial Reporting Standard (IFRS) IAS 34, Interim Financial Reporting. They do not include all of the information required for full annual financial statements, and should be read in conjunction with the consolidated financial statements of the Group as at and for the year ended December 31, 2023.

These interim financial statements were approved by the Board of Directors on November 12, 2024.

B. Use of estimates and judgment

The preparation of interim financial statements in conformity with IFRS requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets and liabilities, income and expense. Actual results may differ from these estimates.

In preparing these interim financial statements, the significant judgments made by management in applying the Group's accounting policies and the key sources of estimation were the same as those that applied to the consolidated financial statements as at and for the year ended December 31, 2023.

C. Valuation processes used by the Group

In accordance with its policy and past practices, the Group periodically examines the values of its investment property, investment property under development, and other real estate properties. Such examination is performed at least once a year for investment property and investment property under development, by independent external appraisers having appropriate professional qualifications and knowledge with respect to the relevant location and the type of property appraised.

In respect of investment property, at each interim period the Group examines the need to update the last fair value valuation performed, to ensure it represents a reliable value estimation as of the current reporting period. This examination is made by reviewing the changes in the relevant real estate market, the rental contracts, the macro-economic environment, new information in respect of material transactions done in the surrounding area and any other information that may affect the value of the asset.

In respect of investment property under development, at each reporting period the Group examines the actual costs invested in the development, the estimated remaining costs to complete, the construction progress and any other relevant changes in the real estate market.

Valuations for the majority of the Group's investment properties and investment properties under development were performed as of September 30, 2024 using independent external appraisers.

The fair value was estimated based on recent market transactions for properties in the same location and condition and using DCF model (level 3).

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 2 – Basis of Preparation (Cont.)

A. Valuation processes used by the Group (Cont'd)

Details regarding the yield rates, which were used for the fair value measurement as of September 30, 2024 are as following:

	Czech republic	Bulgaria	Serbia	Romania	Poland
	%	%	%	%	%
Offices and Commercial	5.75-9.5 (*)	9.75-10	8-10.4(**)	7.25-8.75	8-8.4
Residential for rent	4.75-4.85	-	-	-	4.25-5.75
Investment property under development (***)	-	-	8.5-9.25	5.75-8.35	5-6

(*) Mainly 5.75-6.85

(**) Mainly 8-8.5

(***) The yields in Poland represent residential for rent projects and in Romania 5.75% represents residential for rent project.

Details regarding the yield rates, which were used for the fair value measurement as of December 31, 2023 are as following:

	Czech Republic	Bulgaria	Serbia	Romania	Poland
	%	%	%	%	%
Offices and Commercial	5.35-9.6 (*)	9.75-10	8-10.25(**)	7.1-8.7	8-8.25
Residential for rent	4.75-4.85	-	-	-	5.3-6.1
Investment property under development (***)	4.8	-	8.5-9.25	5.75-8.25	5.65-6

(*) Mainly 5.35-6.35

(**) Mainly 8-8.5

(***) The yields in Czech Republic and Poland represent residential for rent projects and in Romania 5.75% represents residential for rent project..

Amounts that were recognized in the statement of income:

<i>In thousands of Euros</i>	September 30, 2024	September 30, 2023	December 31, 2023
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
Change in fair value of investment property	56,763	(22,236)	(25,539)
Change in fair value of investment property under development	6,456	6,297	6,297
	63,219	(15,939)	(19,242)

Note 3 - Significant Accounting Policies

The accounting policies applied by the Group in these condensed consolidated interim financial statements are the same as those applied by the Group in its consolidated financial statements as at and for the year ended December 31, 2023.

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 4 - Significant Events in the Reported Period

- A. On April 19, 2024 the Group signed a future purchase agreement for the acquisition of land plots in Prague, with a total area of approx. 14,826 sqm, for a purchase price of approx. CZK 653 million (equivalent to approx. EUR 26 million). The transaction's completion is subject to fulfillment of certain conditions precedent, including obtaining a zoning decision which allows the development of residential-for-rent properties on the acquired land plots. A deposit of 10% of the purchase price has been placed in escrow, and the remaining part of the purchase price is payable on the transaction's completion.
- B. On May 7, 2024 the Group signed a framework 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 fully owned by the Group, 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.
- C. 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 10.4 million has been utilized.

- D. 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 meeting the highest sustainability standards with 26,065 sqm GLA. that transaction was EUR 27.45 million.
- E. In reference to Note 4(1)(E) in the Company's consolidated financial statements for the year ended December 31, 2023, regarding the acquisition by the Company of 100% of the shares of a Polish company that holds 70% in a partnership that holds leasehold rights in respect of land plots of approx. 65,000 sqm in central Warsaw, Poland, the Group paid in August 2024 the remaining part of the consideration in the amount of EUR 39.3 million according to the agreed milestone. The final value of the Property for the purpose of calculating the consideration under the final transaction was approx. EUR 167 million, and accordingly, the total consideration paid by the Company was approx. EUR 117 million, following a price adjustment in accordance with the actual building rights in relation to the Property.
- F. During the nine months of 2024, the group completed construction of another phase in a residential for rent project known as AFI Home Kolbenova in Prague, Czech Republic, a residential for rent project known as Skyline Home in Belgrade, Serbia, a residential for rent project known as AFI Home Czyzewskiego in Krakow, Poland, and a residential for rent project known as AFI Home Długa in Wrocław, Poland. Accordingly, the Group reclassified the first three assets from investment property under development to investment property and the fourth asset from long-term trade and other receivables, with an asset value of EUR 57.5 million and EUR 45 million, EUR 29 million and EUR 35 million, respectively.

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 5 - Financial Instruments

A. 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

	September 30, 2024		September 30, 2023		December 31, 2023	
	(Unaudited)		(Unaudited)		(Audited)	
	Carrying amount	Fair value	Carrying amount	Fair value	Carrying amount	Fair value
Secured bank loans (*)	1,137,631	1,128,636	979,933	962,753	1,131,798	1,124,515
Corporate loan	80,499	77,302	91,539	86,997	92,530	87,896

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

B. Fair value hierarchy of financial instruments measured at fair value

The financial instruments measured at fair value on the temporal basis using valuation methodology in accordance with hierarchy fair value levels.

- Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical instruments.
- 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).

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:

In thousands of Euros

	September 30,	September 30,	December 31,
	2024	2023	2023
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
<u>Financial assets:</u>			
Interest rate swap	11,154	28,992	21,197
Interest cap rate	2,060	9,985	3,523
<u>Financial liabilities:</u>			
Cross currency swap	8,122	6,223	6,200
Interest rate swap	4,067	-	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 the Consolidated Interim Financial Statements

Note 6 - 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 ‘debt service coverage ratios’ (DSCR) between net rental income and debt service amount, and (ii) certain ‘loan-to-value’ (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.

Note 7 - Related Parties

The parent company is AFI Properties Holdings Ltd (Israel) which is a fully owned subsidiary of AFI Properties.

Transactions among 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:

<i>In thousands of Euros</i>	September 30, 2024	September 30, 2023	December 31, 2023
	(Unaudited)	(Unaudited)	(Audited)
Management fees to AFI Properties	(2,482)	(1,338)	(1,906)
Interest expenses to AFI Properties (*)	(42,845)	(41,452)	(49,009)
Interest income from other related parties, net	<u>1,012</u>	<u>572</u>	<u>802</u>
	<u>(44,315)</u>	<u>(42,218)</u>	<u>(50,113)</u>
Balance:			
Loans from AFI Properties Group	(1,198,501)	(1,057,915)	(954,412)
Payables to AFI Properties	(1,333)	-	-
Loans to associates	15,895	7,710	11,998

(*) Including interest capitalized to investment properties under development and inventory under development.

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 8 - Operating Segment

The Company 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 Company 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.

Geographical segments

The Company has several main geographical areas: Czech Republic, Serbia, Romania, Poland and other regions.

The accounting policies implemented in preparing the segment information correspond with the generally accepted accounting policies applied in the preparation of the Company's condensed consolidated financial statements.

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 8 - Operating Segment (cont'd)

In thousands of Euros

For the nine months ended at September 30, 2024 (Unaudited)

	Czech Republic	Serbia	Romania	Poland	Other regions	Total consolidated
Income from external customers:						
Gross rental income	20,709	30,244	82,467	11,965	1,602	146,987
Proceeds from sale of trading property	15	-	-	66	6,198	6,279
Service charge income	7,605	9,863	26,336	5,641	625	50,070
Other income	206	801	2,390	215	92	3,704
Total income	28,535	40,908	111,193	17,887	8,517	207,040
Valuation gains (losses)	(11,555)	22,285	52,637	(1,605)	1,457	63,219
Segment result	6,797	51,311	135,290	8,872	5,080	207,350
Share of profit of companies accounted for at equity, net	-	-	-	21,933	-	21,933
Unallocated expenses						(17,769)
Operating profit						211,514
Net financing costs						(84,537)
Taxes on income						(26,279)
Profit for the period						100,698
Investment property and investment property under development	544,684	645,200	1,569,549	427,870	34,450	3,221,753
Inventory of buildings and land	32,289	-	56,526	9,826	38,072	136,713
Total	576,973	645,200	1,626,075	437,696	72,522	3,358,466

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 8 - Operating Segment (cont'd)

In thousands of Euros

For the nine months ended at September 30, 2023 (Unaudited)

	Czech Republic	Serbia	Romania	Poland	Other regions	Total consolidated
Income from external customers:						
Gross rental income	16,092	22,769	73,802	9,186	1,265	123,114
Proceeds from sale of trading property	656	-	-	-	8,861	9,517
Service charge income	6,210	7,030	24,112	4,174	596	42,122
Other income	304	1,178	422	168	185	2,257
Total income	<u>23,262</u>	<u>30,977</u>	<u>98,336</u>	<u>13,528</u>	<u>10,907</u>	<u>177,010</u>
Net valuation gains (losses)	3,681	5,277	(24,936)	(859)	898	(15,939)
Write down of inventory to net realized value	-	-	(6,912)	-	-	(6,912)
Segment result	<u>17,747</u>	<u>26,634</u>	<u>41,121</u>	<u>6,306</u>	<u>3,697</u>	<u>95,505</u>
Share of profit of equity accounted investees	-	-	-	1,320	-	1,320
Unallocated expenses						<u>(13,034)</u>
Operating profit						83,791
Net financing costs						(69,384)
Taxes on income						<u>(8,034)</u>
Profit for the period						<u>6,373</u>
Investment property and investment property under development	540,926	575,750	1,438,916	274,324	32,010	2,861,926
Inventory of buildings and land	<u>32,850</u>	<u>-</u>	<u>56,401</u>	<u>9,094</u>	<u>34,203</u>	<u>132,548</u>
Total	<u>573,776</u>	<u>575,750</u>	<u>1,495,317</u>	<u>283,418</u>	<u>66,213</u>	<u>2,994,474</u>

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 8 - Operating Segment (cont'd)

In thousands of Euros

For the three months ended at September 30, 2024 (Unaudited)

	Czech Republic	Serbia	Romania	Poland	Other regions	Total consolidated
Income from external customers:						
Gross rental income	7,125	10,342	27,622	4,274	581	49,944
Proceeds from sale of trading property	-	-	-	1	3,005	3,006
Service charge income	2,549	3,453	9,920	1,963	221	18,106
Other income	60	416	544	106	48	1,174
Total income	<u>9,734</u>	<u>14,211</u>	<u>38,086</u>	<u>6,344</u>	<u>3,855</u>	<u>72,230</u>
Net valuation gains (losses)	(10,219)	22,936	53,989	(254)	1,457	67,909
Segment result	<u>(3,716)</u>	<u>32,970</u>	<u>81,566</u>	<u>3,829</u>	<u>3,635</u>	<u>118,284</u>
Share of profit of companies accounted for at equity, net	-	-	-	22,641	-	22,641
Unallocated expenses						<u>(7,413)</u>
Operating profit						133,512
Net financing costs						(31,095)
Taxes on income						<u>(18,342)</u>
Profit for the period						<u>84,075</u>
Investment property and investment property under development	544,684	645,200	1,569,549	427,870	34,450	3,221,753
Inventory of buildings and land	<u>32,289</u>	<u>-</u>	<u>56,526</u>	<u>9,826</u>	<u>38,072</u>	<u>136,713</u>
Total	<u>576,973</u>	<u>645,200</u>	<u>1,626,075</u>	<u>437,696</u>	<u>72,522</u>	<u>3,358,466</u>

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 8 - Operating Segment (cont'd)

In thousands of Euros

For the three months ended at September 30, 2023 (Unaudited)

	Czech Republic	Serbia	Romania	Poland	Other regions	Total consolidated
Income from external customers:						
Gross rental income	5,531	8,280	25,207	3,150	443	42,611
Proceeds from sale of trading property	(4)	-	-	-	1,852	1,848
Service charge income	1,885	2,544	8,514	1,324	196	14,463
Other income	52	519	274	40	66	951
Total income	<u>7,464</u>	<u>11,343</u>	<u>33,995</u>	<u>4,514</u>	<u>2,557</u>	<u>59,873</u>
Net valuation gains (losses)	(395)	6,688	13,125	2,024	538	21,980
Write down of inventory to net realized value	-	-	(6,912)	-	-	(6,912)
Segment result	<u>4,417</u>	<u>14,488</u>	<u>31,460</u>	<u>3,900</u>	<u>2,185</u>	<u>56,450</u>
Share of profit of equity accounted investees	-	-	-	2,370	-	2,370
Unallocated expenses						<u>(3,923)</u>
Operating profit						54,897
Net financing costs						(29,606)
Taxes on income						<u>(3,691)</u>
Profit for the period						<u>21,600</u>
Investment property and investment property under development	540,926	575,750	1,438,916	274,324	32,010	2,861,926
Inventory of buildings and land	<u>32,850</u>	<u>-</u>	<u>56,401</u>	<u>9,094</u>	<u>34,203</u>	<u>132,548</u>
Total	<u>573,776</u>	<u>575,750</u>	<u>1,495,317</u>	<u>283,418</u>	<u>66,213</u>	<u>2,994,474</u>

Notes to the Consolidated Interim Financial Statements

Note 8 - Operating Segment (cont'd)

In thousands of Euros

	For the year ended at December 31, 2023 (Audited)					
	Czech Republic	Serbia	Romania	Poland	Other regions	Total consolidated
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>
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						<u>(11,586)</u>
Profit for the period						<u>11,835</u>
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	<u>32,019</u>	<u>-</u>	<u>56,442</u>	<u>9,672</u>	<u>35,783</u>	<u>133,916</u>
Total	<u>577,669</u>	<u>588,445</u>	<u>1,505,261</u>	<u>322,573</u>	<u>67,902</u>	<u>3,061,850</u>