



אפי נכסים

מצגת לשוק ההון

נובמבר 2024

החברה פעילה בתחום הנדל"ן המניב בישראל ובתחומי הנדל"ן המניב והמגורים ב-6 מדינות באירופה

תיק הנכסים (חלק החברה)



כ-3,713 יח"ד מלאי דירות להשכרה בהקמה והפעלה



כ-132 אלף מ"ר משרדים מלונאות ומסחר בהקמה



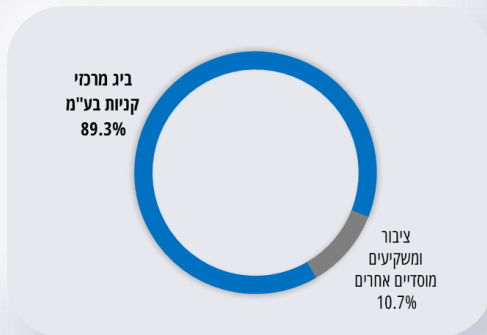
כ-91% שיעור תפוסה



כ-1,115 מיליון ש"ח NOI מייצג*



כ-1,310 אלף מ"ר נכסים מניבים



בעלי מניות**

A2.il עם אופק חיובי על ידי מדרוג

A+ עם אופק יציב על ידי מעלות S&P

דירוג

הונפקה לציבור בספטמבר 2004. כלולה בממד ת"א-נדל"ן

מדדים

* צפי לקצב של ה-NOI לקראת סוף שנת 2024 על בסיס ההנחות המפורטות בשקף 9 ואינו מהווה תחזית הכנסות שנתית. ** בהתאם לנתוני מגנ"א מיום 16.11.24

כרטיס ביקור

פעילות ב-5 מדינות עיקריות



רומניה

קניון קוטרובצ'ו, קניון פלוישט, קניון ופארק משרדים ברשוב, מרמים מסחריים אפי סיטי ואפי אראד, אפי פארק, אפי טק, אפי ויקטורי פלאזה, אפי פלוראסקה ביזנס פארק, אפי לייקויו, אפי טימישוארה ביזנס פארק, פרויקטי מגורים (מכירה והשכרה)



סרביה

פארק עסקים איירפורט סיטי, סקיליין בלגרד (משרדים ודיור להשכרה), אפי זמאי בלגרד (משרדים ומסחר) וביזנס גארדן (משרדים) בבלגרד



ישראל

פארק ויצמן, מגדל היובל, קונקורד, פארק נווה נאמן, חניון הברזל (BOT), משרד המשפטים (BOT), קריה מחוזית ירושלים (BOT), לנדמארק תל אביב (משרדים ומגורים למכירה), פרויקטי מגורים להשכרה



צ'כיה

קלאסיק 7, אפי קארלין, אפי ווקוביצ'ה, אבניר, מגדל אפי סיטי, פרויקטי מגורים (השכרה)



פולין

אפי V קראקוב, בנין T-Mobile בורשה, פרויקט T22 (משרדים ודיור להשכרה), פרויקטי מגורים (השכרה)

לטביה פרויקט מגורים



בולגריה פארק עסקים וארנה ופרויקטי מגורים בסופיה



- בכוונת החברה להתמקד בפעילות בתחום הנדל"ן המניב, בעיקר בתחום המשרדים ודיור להשכרה, הן באמצעות פיתוח פרויקטים חדשים והן באמצעות רכישת נכסים מניבים (לרבות, בדרך של רכישת נכסים או קרקעות אשר עשויים להתאפיין גם בעירוב שימושים, אך כאשר עיקר השימוש בהם הינו למשרדים או לדיור להשכרה), וזאת מתוך מגמה להגדיל את ה- FFO של החברה.
- פעילות החברה תמשיך להתמקד בישראל, ברומניה, בצ'כיה, בסרביה ובפולין (להלן: "מדינות הפעילות").
- בכוונת החברה להמשיך ולפעול להרחבת פעילות הדיור להשכרה במדינות הפעילות.
- ככלל, בכוונת החברה, להקטין את השתתפותה בפרויקטים במתכונת של BOT, וזאת בכפוף לאיתור הזדמנויות עסקיות ייחודיות בתחום זה (ככל ויעלו כאלה), שיובאו לדיון ובחינה בפני דירקטוריון החברה.
- בכל הקשור לפיתוח מקרקעין למגורים למכירה באירופה וכן בפיתוח של פרויקטים המיועדים בעיקר למסחר, בכוונת החברה להתבסס הן על הקרקעות הקיימות של החברה והן על הזדמנויות עסקיות לרכישת קרקעות חדשות.



תחום המשרדים ומסחר

- **לנדמארק תל אביב** – באפריל 2024 התקבל טופס 4 לשלב א' של הפרויקט. העבודות על שלב ב' של הפרויקט בעיצומן.
- **ויצמן 3 נס ציונה** – במרץ 2024 התקבל היתר בניה להקמת בנין משרדים בפארק ויצמן. שטח להשכרה של הפרויקט כ-22 אלף מ"ר (חלק החברה). צפי סיום הקמה: 2027.
- **משרד משפטים** – במרץ 2024 התקבל טופס 4 לפרויקט.
- **מגדל היובל** – בספטמבר 2024 המדינה וחברת מחצית היוכל (חלק החברה 50%) התקשרו בהסכם מכר למכירת החלק של הנכס אשר מושכר למדינה. מועד ביצוע העסקה (מסירת חזקה) צפוי להיות ב-1.1.2025. התמורה תשולם בשלושה תשלומים החל מסוף ינואר 2025.
- **רכישת פרויקט בבוקרשט, רומניה** – באוגוסט 2024 רכשה החברה בנין משרדים הממוקם במרכז בוקרשט בתמורה לכ-27.5 מ' אירו. הבנין מיועד להריסה חלקית ופיתוח מחדש של כ-26 אלף מ"ר של משרדים ומסחר. הפרויקט הנרכש כלל את התכנון וההיתרים הנדרשים ובכוונת החברה להתחיל בעבודות הבניה בתחילת 2025.



מגורים להשכרה (AFI Home)

- **השלמת פרויקט בפראג, צ'כיה** – **AFI Home Kolbenova** – ברבעון הראשון הושלם השלב שני של הפרויקט (327 יח"ד) והחל שיווק הדירות.
- **השלמת פרויקט בבבלגרד, סרביה** – **AFI Home Skyline** – ברבעון השני הושלם הפרויקט (147 יח"ד) והחל שיווק הדירות.
- **השלמת פרויקט בקראקוב, פולין** – **AFI Home Czyzewskiego** – ברבעון השלישי הושלם הפרויקט (311 יח"ד) והחל שיווק הדירות.
- **השלמת פרויקט בורוצלב, פולין** – **AFI Home Długa** – ברבעון השלישי הושלם הפרויקט (232 יח"ד) והחל שיווק הדירות.
- **רכישת קרקע בפראג, צ'כיה** – ברבעון השני נחתם הסכם לרכישת קרקע לפיתוח פרויקט דיור להשכרה (כ-519 יח"ד) בתמורה לכ-26 מ' אירו. לאחר תאריך המאזן התקבל היתר התכנון והחברה תפעל להשלים את העסקה.
- **רכישת פרויקט בפראג, צ'כיה** – ברבעון השני נחתם הסכם רכישה מקדמי של פרויקט מגורים המיועד לדיור להשכרה (כ-318 יח"ד) בתמורה לכ-77 מ' אירו. השלמת העסקה צפויה לאחר סיום ההקמה בסוף שנת 2026.

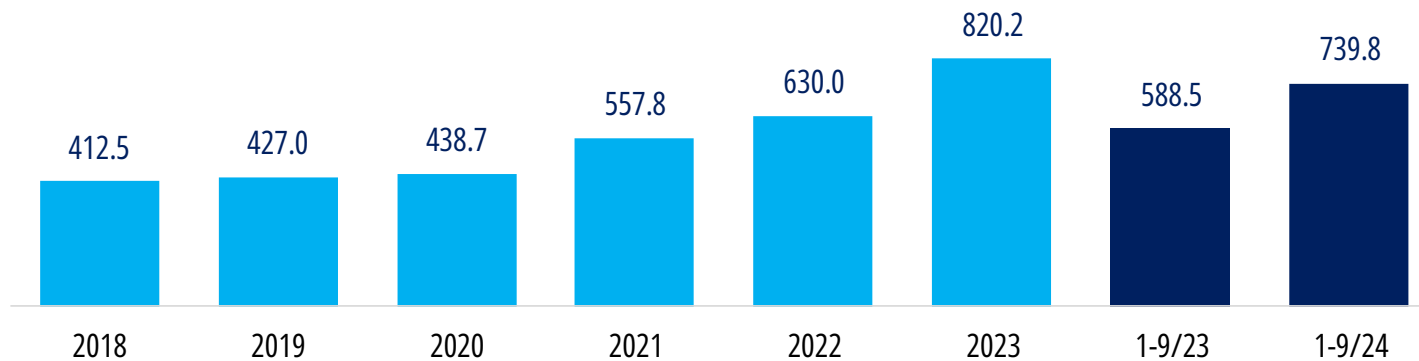


- **הרחבת סדרת אג"ח יב** – בינואר 2024 החברה השלימה הנפקה של 220 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב מסדרה יב' בדרך של הרחבת סדרה יב' הקיימת.
- **הרחבת סדרות אג"ח יג ויד** – במאי 2024 החברה השלימה הנפקה של כ-153 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב מסדרה יג'ו כ-246 מ' ש"ח ע.ג. בדרך של הרחבת סדרות קיימות.
- **גיוס נע"מ סדרה 4** – ביולי 2024 החברה הנפיקה סדרת נע"מ חדשה (4) לתקופה של שנה בסך של כ-163 מ' ש"ח.
- **גיוס סדרת אג"ח חדשה (טז)** – בספטמבר 2024 החברה השלימה הנפקה של כ-350 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב.

- **מימון הקמה T22 B** – ביולי 2024 החברה חתמה עם תאגיד בנקאי על הסכם למימון ההקמה של הפרויקט בהיקף של כ-81 מ' אירו (במונחי 100%).

נתונים פיננסיים - רווח נקי ו-NOI חלק החברה במיליוני ש"ח

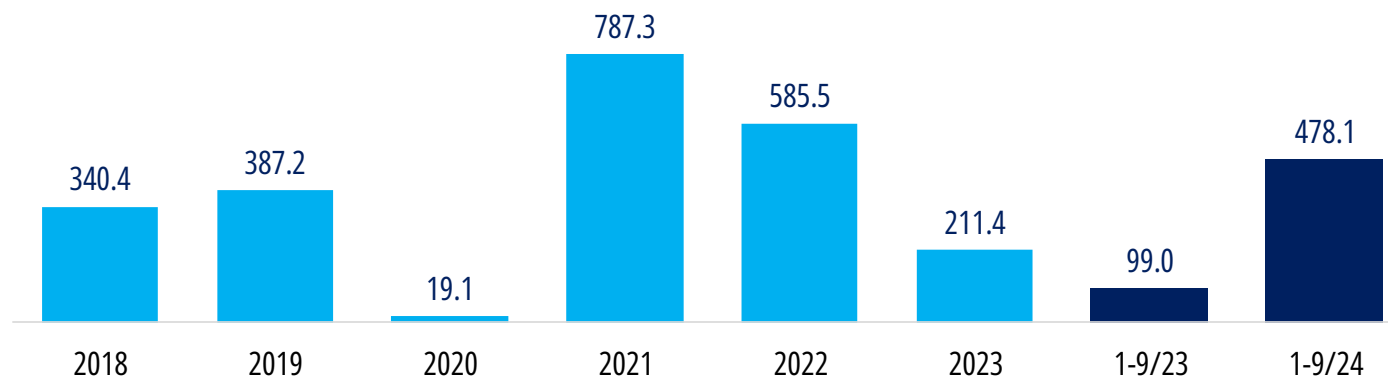
NOI חלק החברה*



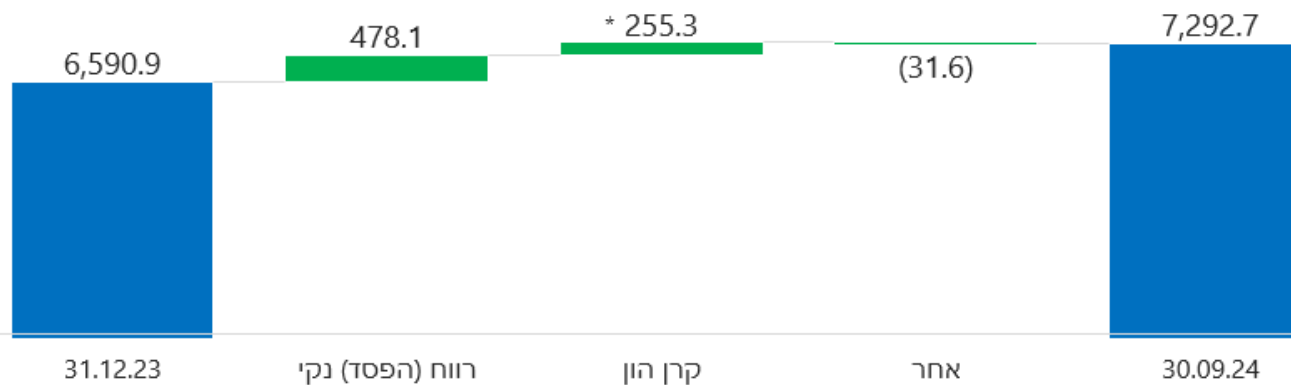
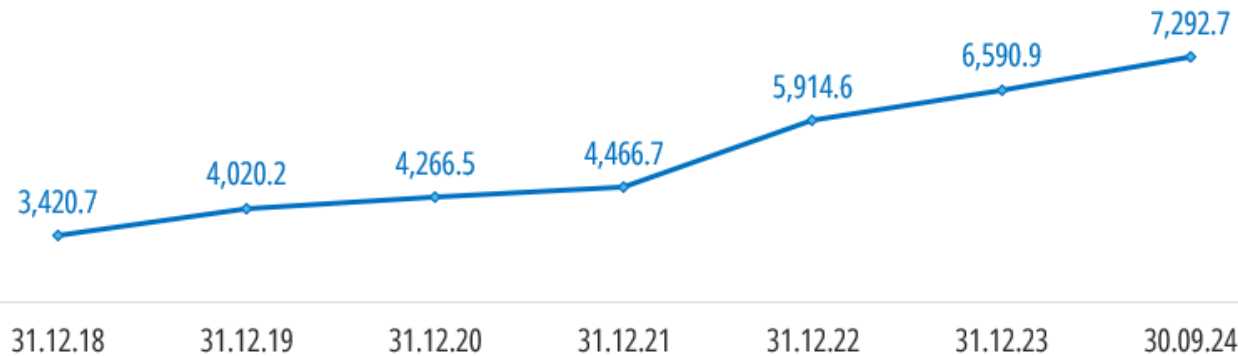
* נתונים מוצגים על בסיס חלק החברה וכוללים חברות המוצגות על בסיס אקוויטי.

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

רווח נקי המיוחס לבעלים

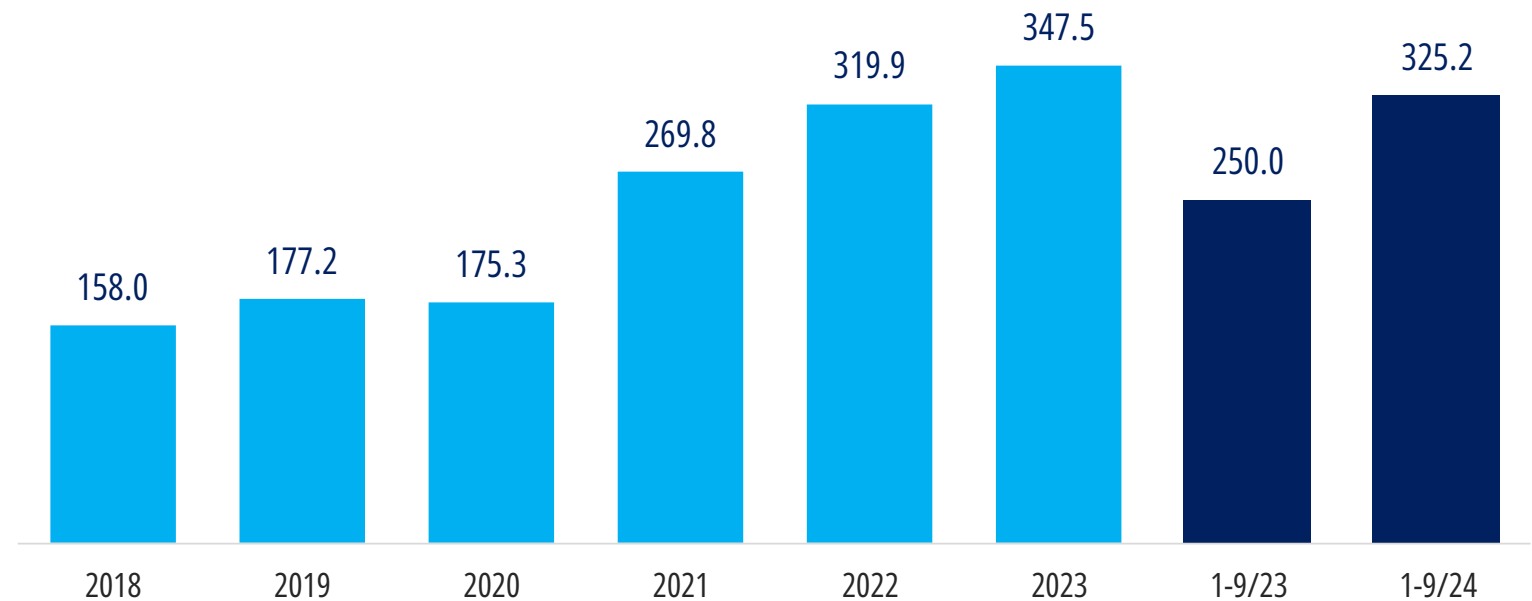


סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה



* קרן הון מהפרשי תרגום - הושפעה (בעיקר) משינוי שע"ח שקל / אירו

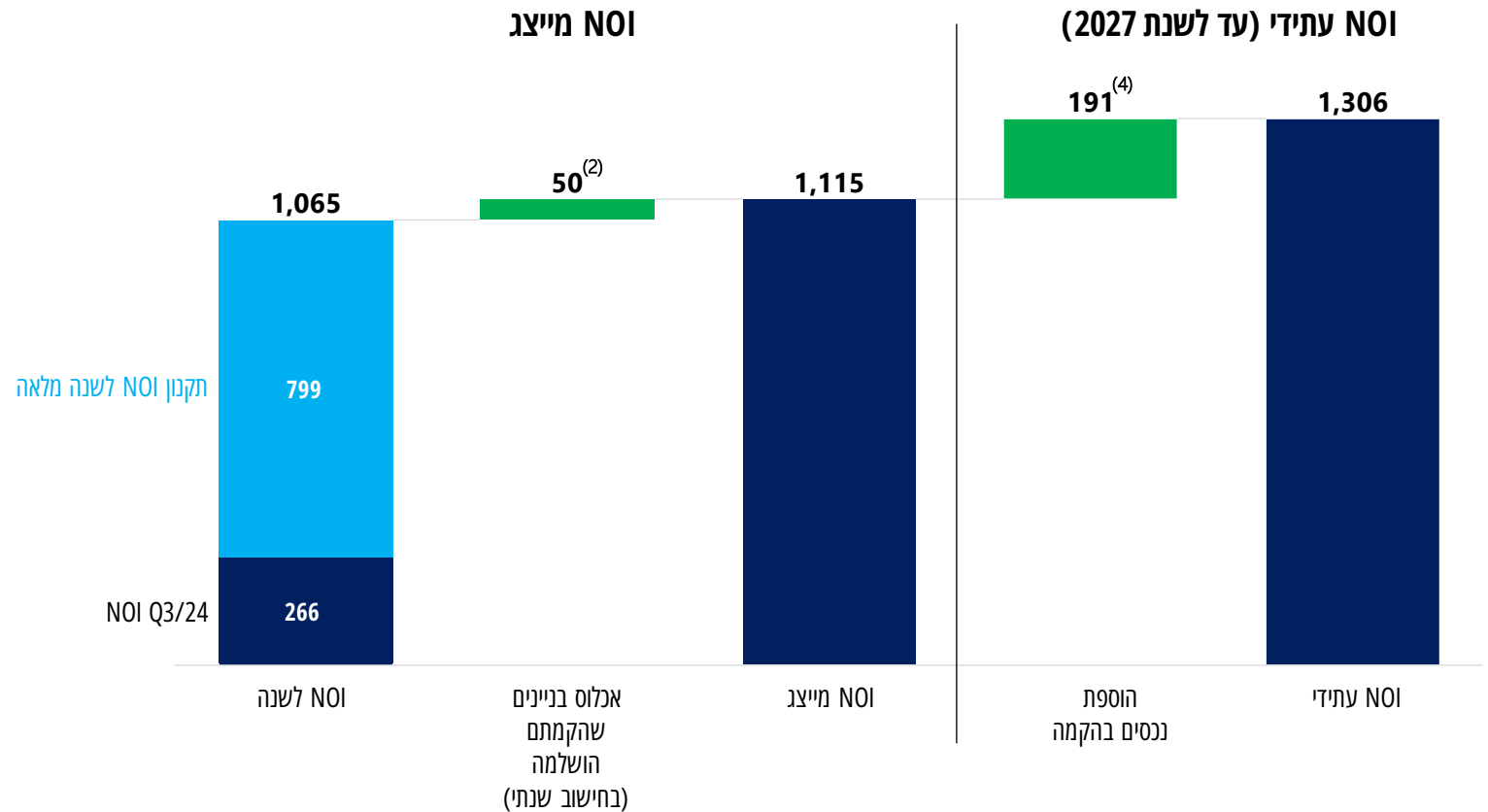
***FFO מהפעילות המניבה של החברה**



ברבעון השלישי של 2024 ו-2023, ה- FFO מהפעילות המניבה של החברה הסתכם בכ-122.2 מ' ש"ח וכ-90.5 מ' ש"ח בהתאמה

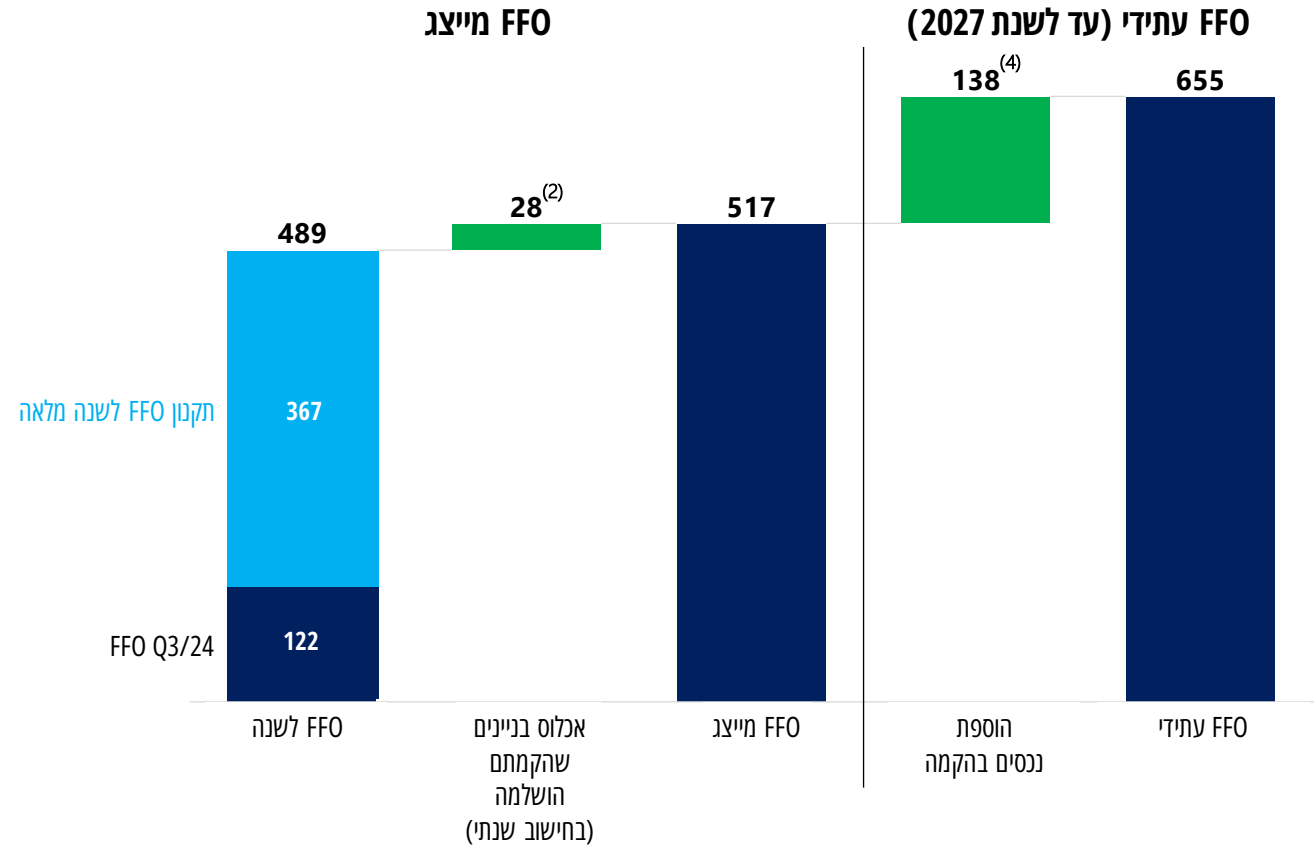
* ה-FFO מהפעילות המניבה של החברה כולל התאמות לפי גישת הנהלה, לפיה יש לנטרל את תוצאותיה של החברה מפעילות ייזום למגורים מחישוב ה-FFO הריאלי של החברה, זאת על מנת לאמוד באופן נאות יותר את תוצאות פעילות הנדל"ן המניב של החברה.

NOI מייצג ועתידי (1,3) במיליוני ש"ח, הנתונים על בסיס חלק החברה

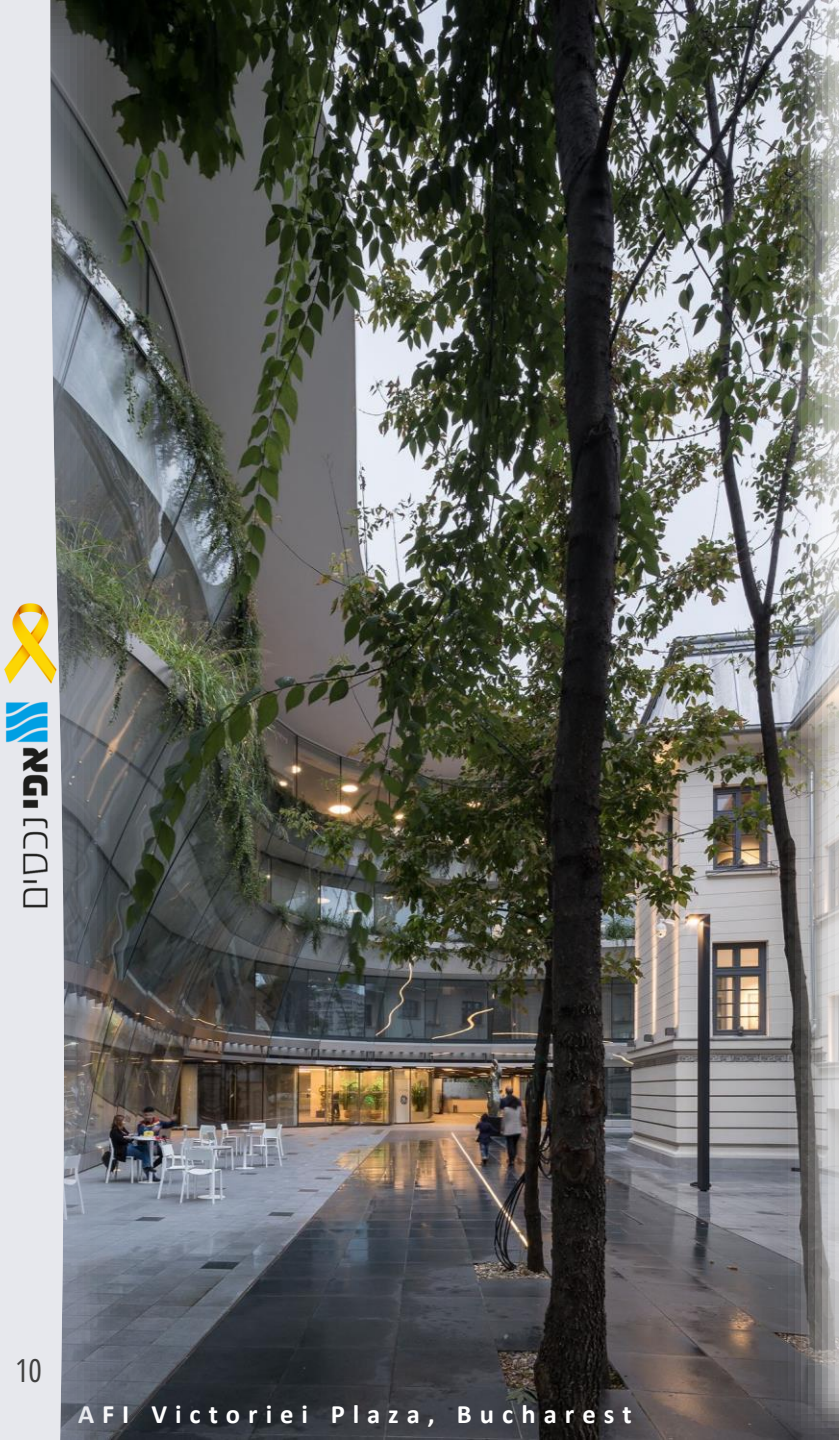


(1) צפי לקצב של ה- NOI לקראת סוף שנת 2024 על בסיס ההנחות המפורטות להלן. הנתון אינו מהווה תחזית לשנת 2024.
 (2) תקנון הכנסות מנכסים מניבים אשר בנייתם הושלמה ל-90% אחוז תפוסה (ע"ב ERV בהערכת שווי האחרונה). בנוסף התקנון לוקח בחשבון השפעת מימוש אופציית הממשלה במגדל היוכל (ככל ותושלם).
 (3) ההנחות בבסיס המידע בדבר ה- NOI המייצג והעתידי לסוף שנת 2024, מהוות מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, אשר עלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, ככל וקצב הקמת הפרויקטים והערכות החברה להשלמתם יהיו שונים מהערכות החברה, ככל ויחולו הפרות חוזיות של שוכרים, יעלו דרישות רגולטוריות וכדומה, ועל כן נתונים אלו בפועל עשויים להיות שונים מהותית מנתונים כאמור.
 (4) מידע לגבי פרויקטים בהקמה נמצא בשקפים 42-43. הנתון אינו כולל את הפרויקט ACB Business Avenue Hotel.

FFO מייצג ועתידי (1,3) במיליוני ש"ח

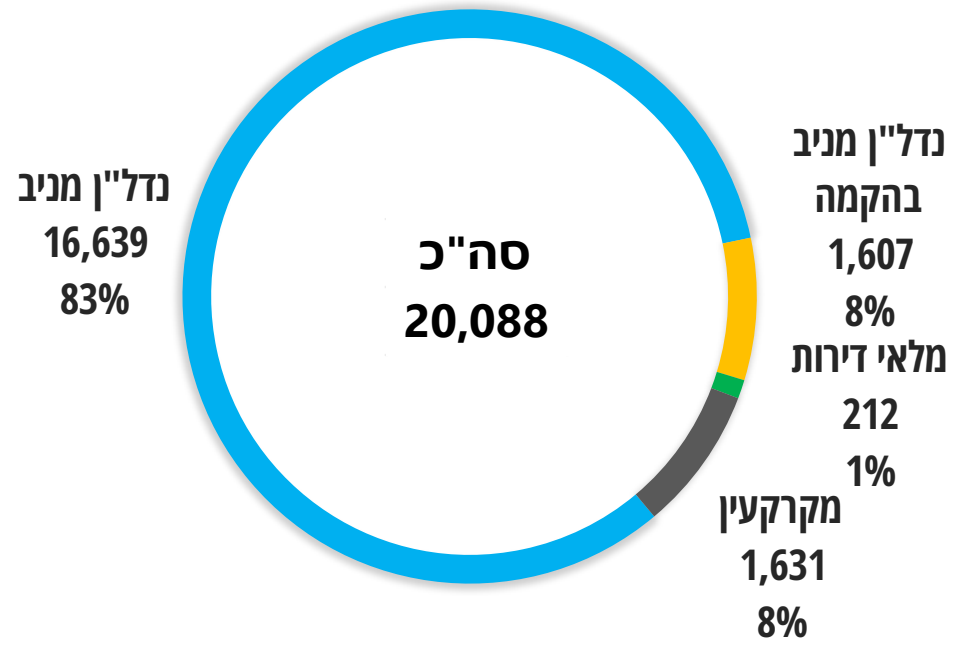


(1) צפי לקצב של ה- FFO לקראת סוף שנת 2024 על בסיס ההנחות המפורטות להלן. הנתון אינו מהווה תחזית לשנת 2024.
 (2) תקנון הכנסות מנכסים מניבים אשר בנייתם הושלמה ל-90% אחוז תפוסה (ע"ב ERV בהערכת שווי האחרונה). בנוסף התקנון לוקח בחשבון מימוש אופציית הממשלה במגדל היובל (ככל ותושלם).
 (3) ההנחות בבסיס המידע בדבר ה- FFO המייצג והעתידי לסוף שנת 2024, מהוות מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, אשר עלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, בין היתר, ככל וקצב הקמת הפרויקטים והערכות החברה להשלמתם יהיו שונים מהערכות החברה, ככל ויחולו הפרות חוזיות של שוכרים, יעלו דרישות רגולטוריות וכדומה, ועל כן נתונים אלו בפועל עשויים להיות שונים מהותית מנתונים כאמור.
 (4) מידע לגבי פרויקטים בהקמה נמצא בשקפים 42-43, בנוסף כולל את ה- FFO מפרויקט BOT הקריה המחוזית בירושלים ומפרויקט ACB Business Avenue Hotel. בתחשיב נלקחו בחשבון צפי ריבית עדכני הרלוונטי לנכסים בהקמה נכון לסמוך למועד פרסום הדוחות.



הרכב נכסי החברה

נכון ל-30.09.24, מיליוני ש"ח

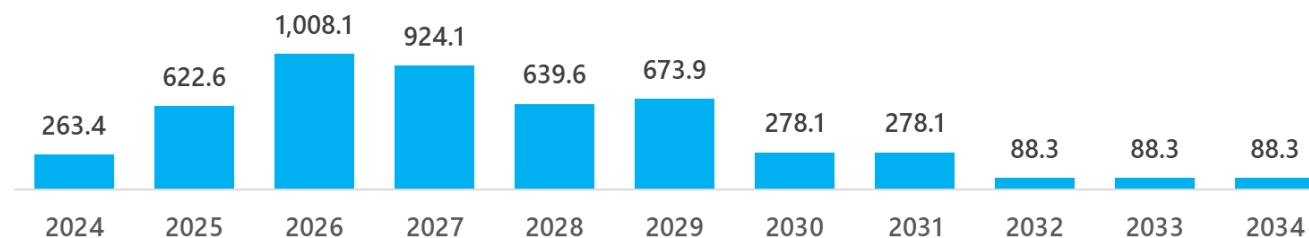


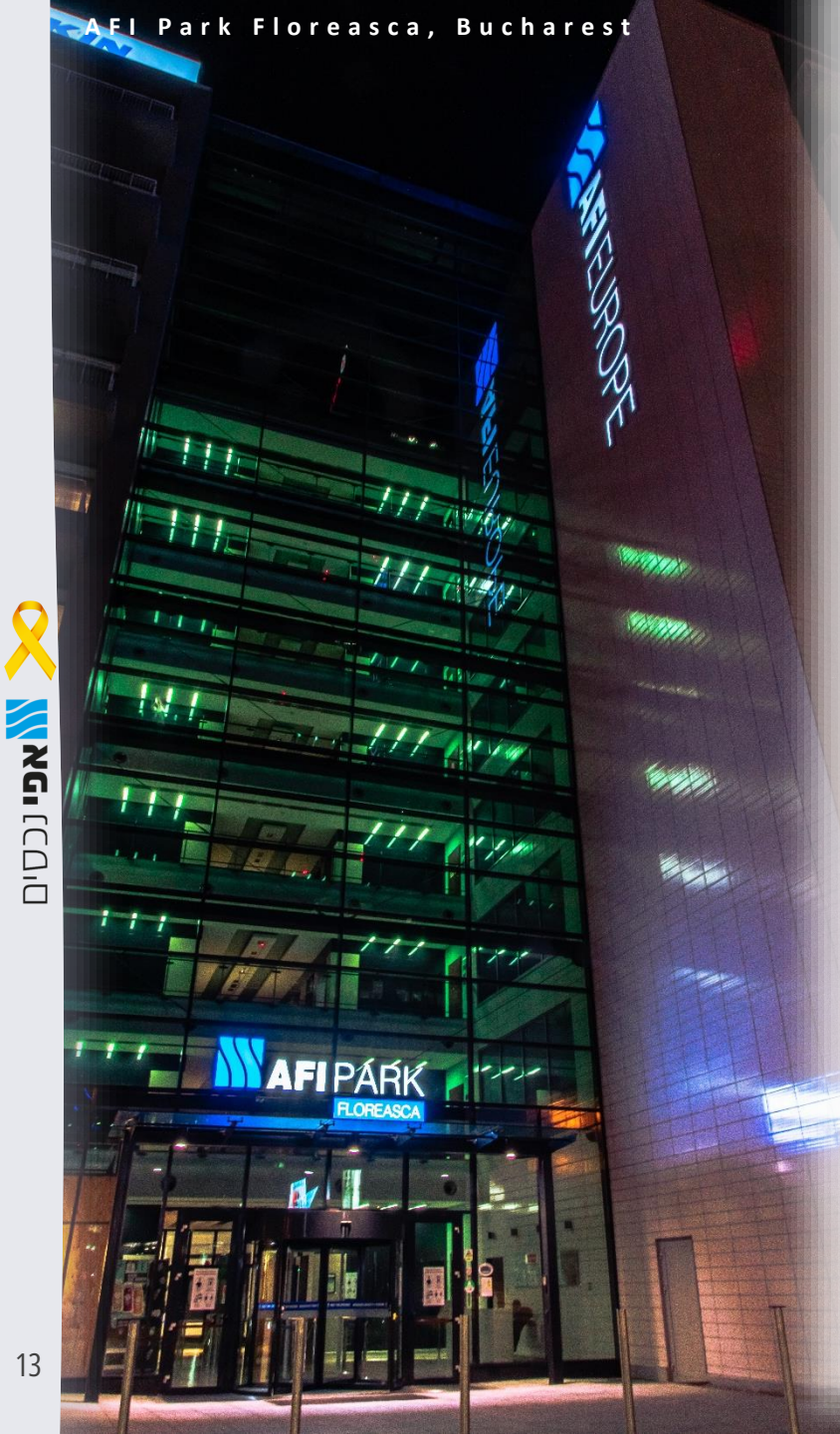
* הרכב נכסים על בסיס חלק החברה כולל בנכסי אקוויטי.
 ** פילוח הנכסים שונה מהמיון המאזני. קרקעות המסווגות בדוחות הכספיים כ "נדל"ן להשקעה בהקמה" או "נדל"ן להשקעה" שטרם הוחל בבניה עליהן סווגו בשקף זה כמקרקעין. נדל"ן מניב בהקמה כולל פרויקטים המוצגים בדוח הכספי כתשלומים על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך.

יתרה בספרים 30.09.24 (במיליוני ש"ח)	
3,841.4	אג"ח צמוד מדד (ח', יא', יג', יד', טו' וטז')
1,012.9	אג"ח שקלי (י', יב') - SWAP לאירו (ריבית קבועה)
2,616.0	חוב בנקאי בישראל (כולל חוב BOT, נע"מ ומסגרות)
334.3	הלוואה ממוסדיים לאפי אירופה
4,754.7	חוב בנקאי באירופה (Non-recourse, מגובה בנכסים)
12,559.3	סה"כ

יחס חוב נטו (סולו) ל-CAP – 50%
 יחס חוב נטו (במאוחד) ל-CAP⁽¹⁾ – 58%

פרעון אג"ח אפי נכסים (במיליוני ש"ח, סדרות ח', י' - טז', קרן בלבד, יתרה לתשלום)



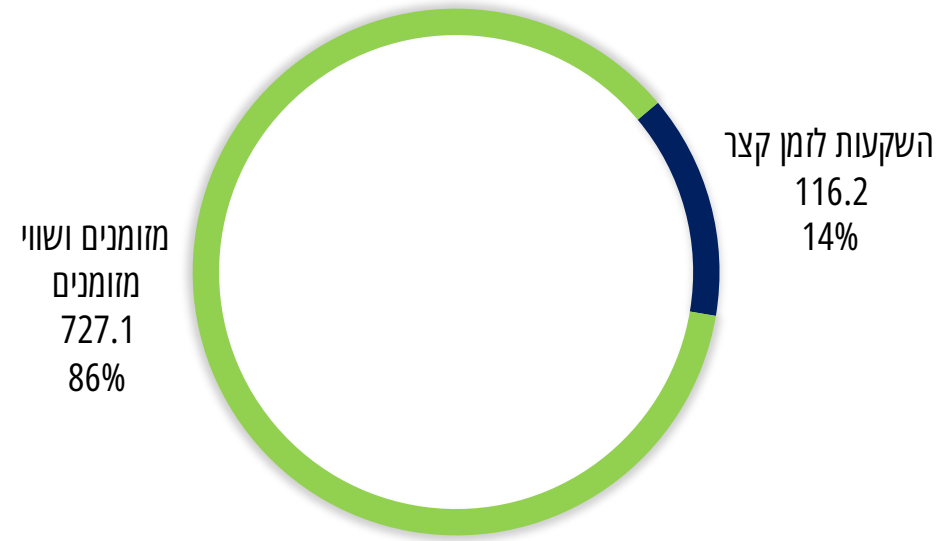


אפי נכסים

נזילות

נכון ל-30.09.24, במיליוני ש"ח

סה"כ מזומנים
843 מיליוני ש"ח 



נכסים לא משועבדים בהיקף
3,232 מיליוני ש"ח (חלק החברה) 

מסגרות אשראי חתומות
בהיקף 920 מיליוני ש"ח 



ניתוח שווי נכסי נקי

נכון ל-30.09.24, במיליוני ש"ח, הנתונים על בסיס חלק החברה

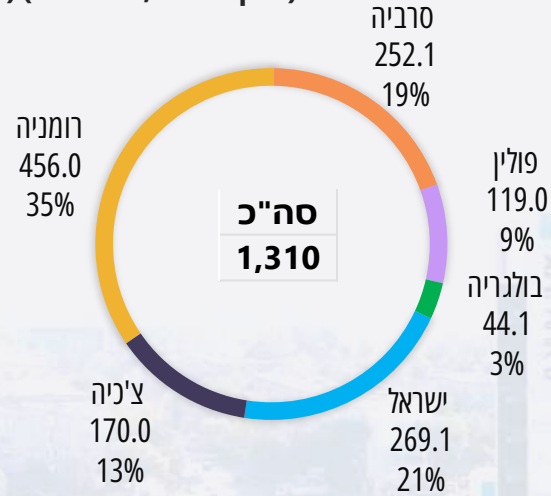
סה"כ	עתודות קרקע	מלאי דירות (כולל מגורים (בהקמה) ⁽²⁾)	נדל"ן מניב (בהקמה) ⁽¹⁾	נדל"ן מניב	במיליוני ש"ח
ישראל					
5,266.6	127.2	122.5	333.8	4,683.1	שווי
2,020.5	-	-	202.7	1,817.8	הלוואות מיוחסות
38%	-	-	61%	39%	שיעור מינוף
3,246.1	127.2	122.5	131.1	2,865.3	שווי נטו
אירופה					
14,821.8	1,503.9	89.2	1,273.1	11,955.6	שווי
5,089.6	-	30.8	362.4	4,696.3	הלוואות מיוחסות
723.2	-	-	-	723.2	אג"ח מיוחס ⁽³⁾
39%	-	35%	28%	45%	שיעור מינוף
9,009.0	1,503.9	58.4	910.7	6,536.0	שווי נטו
12,255.1	1,631.2	180.9	1,041.8	9,401.3	סה"כ שווי נטו
(4,676.9)	חוב תאגידי ברמת אפי נכסים- אג"ח (למעט אג"ח מיוחס), הלוואות, מסגרות אשראי 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 (בעיקר התחייבויות בגין מיסים נדחים ושוטפים)				
7,292.7	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה				

1. פירוט הנדל"ן המניב בהקמה מפורט בשקפים 42-43

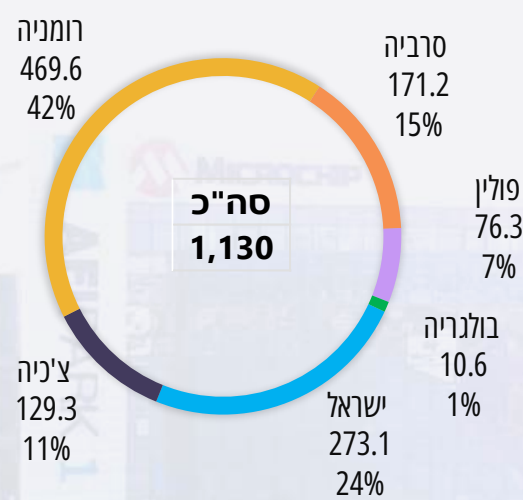
2. מלאי דירות (כולל מגורים בהקמה) בישראל מורכב מחלק המגורים בפרויקט לנדמארק תל-אביב

3. כולל סדרה יב' בסך 723 מיליון ש"ח (כנגד שעבודים בקשר עם הפרויקט איירפורט סיטי בלגרד).

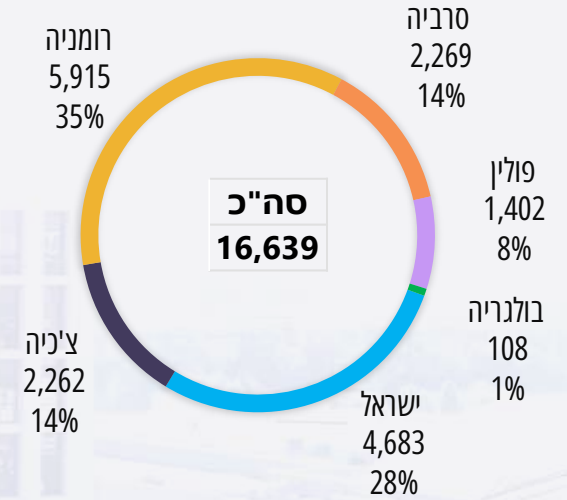
GLA שטח להשכרה (חלק החברה, אלפי מ"ר) (1)



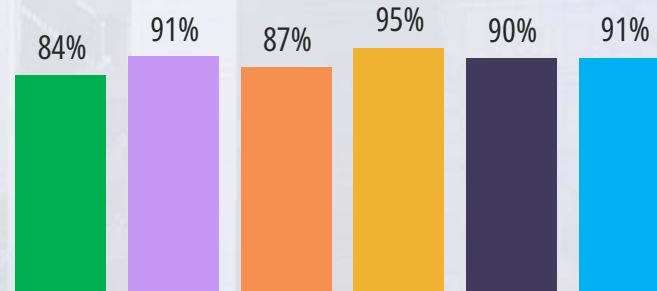
קצב הכנסות שנתיות (במיליוני ש"ח) (2)



שווי בספרים (חלק החברה, במיליוני ש"ח) (1)



שיעור תפוסה ממוצע*



ישראל: 93% בנטרול פרויקט AFI Home שהושלם במהלך 2024.
רוביה: כ-97% בנטרול AFI ZMAJ ופרויקט AFI Home אשר נמצאים בשלבי אלוט ראשונים.
פולין: בנטרול פרויקט AFI Home אשר נמצאים בשלבי אלוט ראשונים.

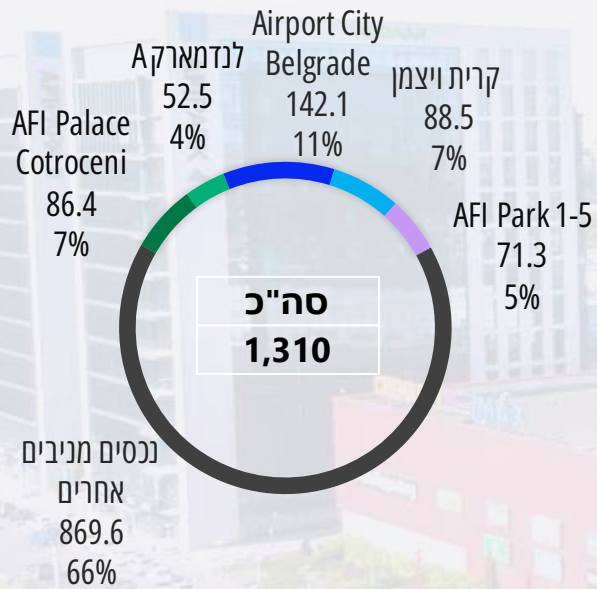
(1) נתונים מוצגים על בסיס חלק חברה וכוללים חברות המוצגות על בסיס אקוויטי.

(2) קצב ההכנסות השנתיות מבוסס על שקלול שנתי של חצבת השוכרים ליום 30.09.24 בהתבסס על חוזי שכירות חתומים ליום זה, נתון ההכנסות השנתיות בפועל עשוי להיות שונה מהותית מקצב ההכנסות.

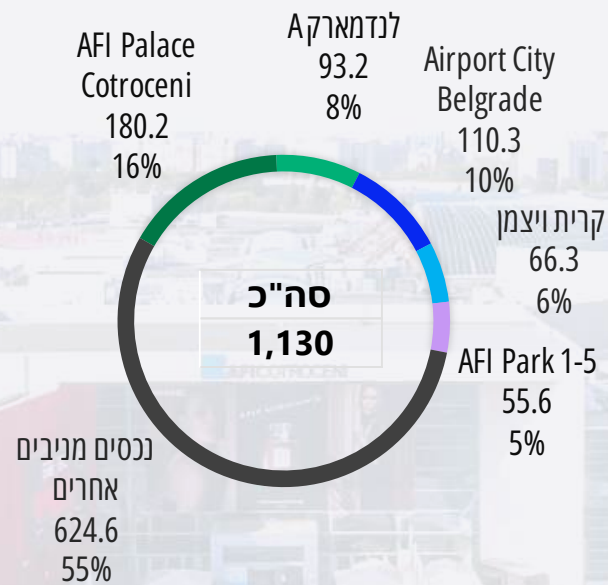
נדל"ן מניב - 5 נכסים עיקריים

נכון ל-30.09.24, לפי שווי בספרים

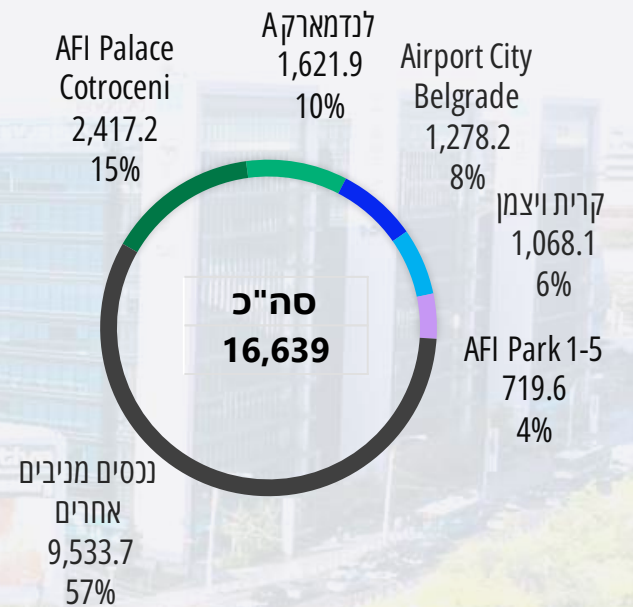
GLA שטח להשכרה (חלק החברה, אלפי מ"ר)



קצב הכנסות שנתיות(*) (במיליוני ש"ח)



שווי בספרים (חלק החברה, במיליוני ש"ח)



* קצב ההכנסות השנתיות מבוסס על שקלול שנתי של מצבת השוכרים ליום 30.09.24 בהתבסס על חוזי שכירות חתומים ליום זה, נתון ההכנסות השנתיות בפועל עשוי להיות שונה מהותית

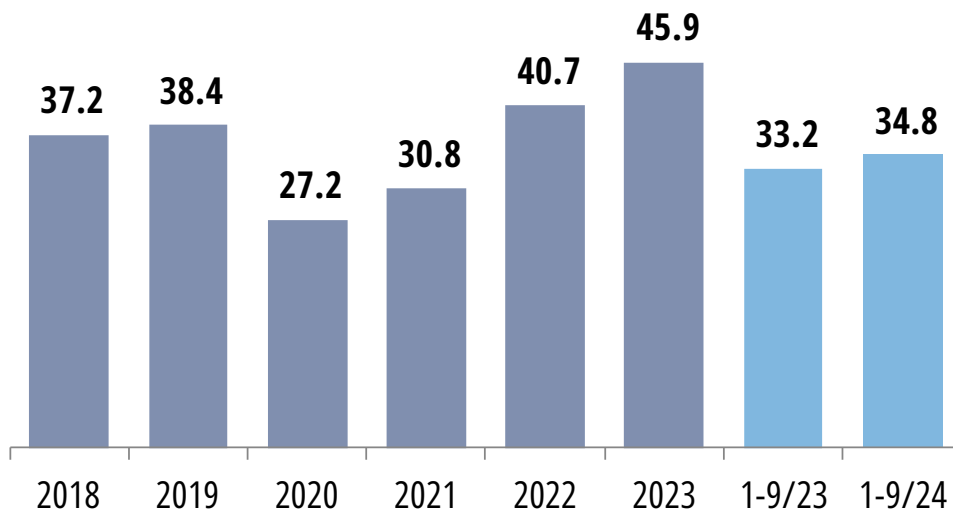
לנדמארק A תל אביב

נכון ל-30.09.24, הנתונים במונחי חלק חברה

50%	שיעור החזקת החברה בנכס
52.5	שטח להשכרה (אלפי מ"ר)
1,622	שווי הוגן (מיליוני ש"ח)
113.8	הכנסות שנתיות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)
90%	תפוסה
891	חניות



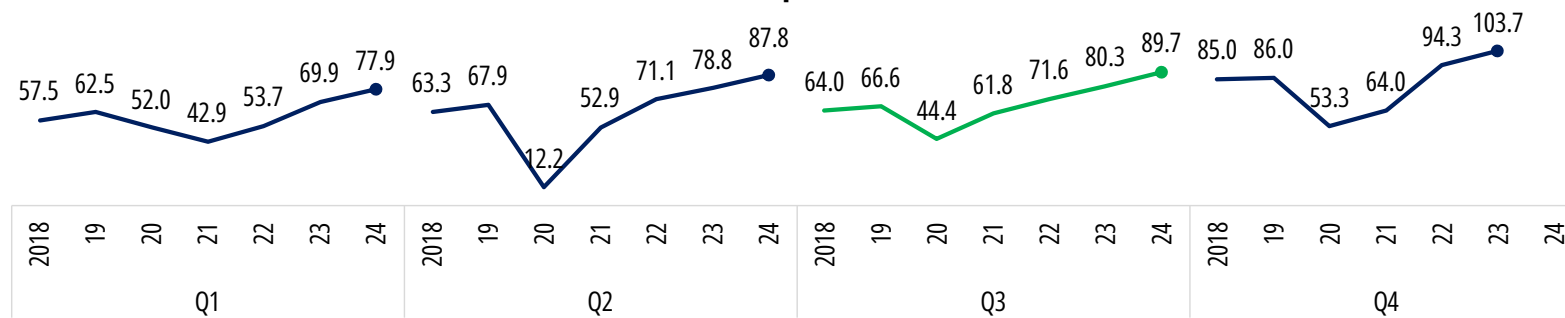
התפתחות ה-NOI (מיליוני אירו)



מיקום	בוקרשט, רומניה
שטח להשכרה (במונחי 100%)	87,597 מ"ר
תפוסה	100%
חניות	2,500
שווי הוגן	591 מ' אירו
NOI בתפוסה מלאה	46.9 מ' אירו
יתרת חוב בספרים	293 מ' אירו

- מגוון של מתחמי בילוי:
- 20 מסכי קולנוע (Cinema City & IMAX)
 - משטח החלוקה על הקרח
 - קזינו אלקטרוני
 - לייזר ארנה ובאולינג

התפתחות הפדיון (מיליוני אירו)



נכסים מניבים בהקמה⁽¹⁾

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



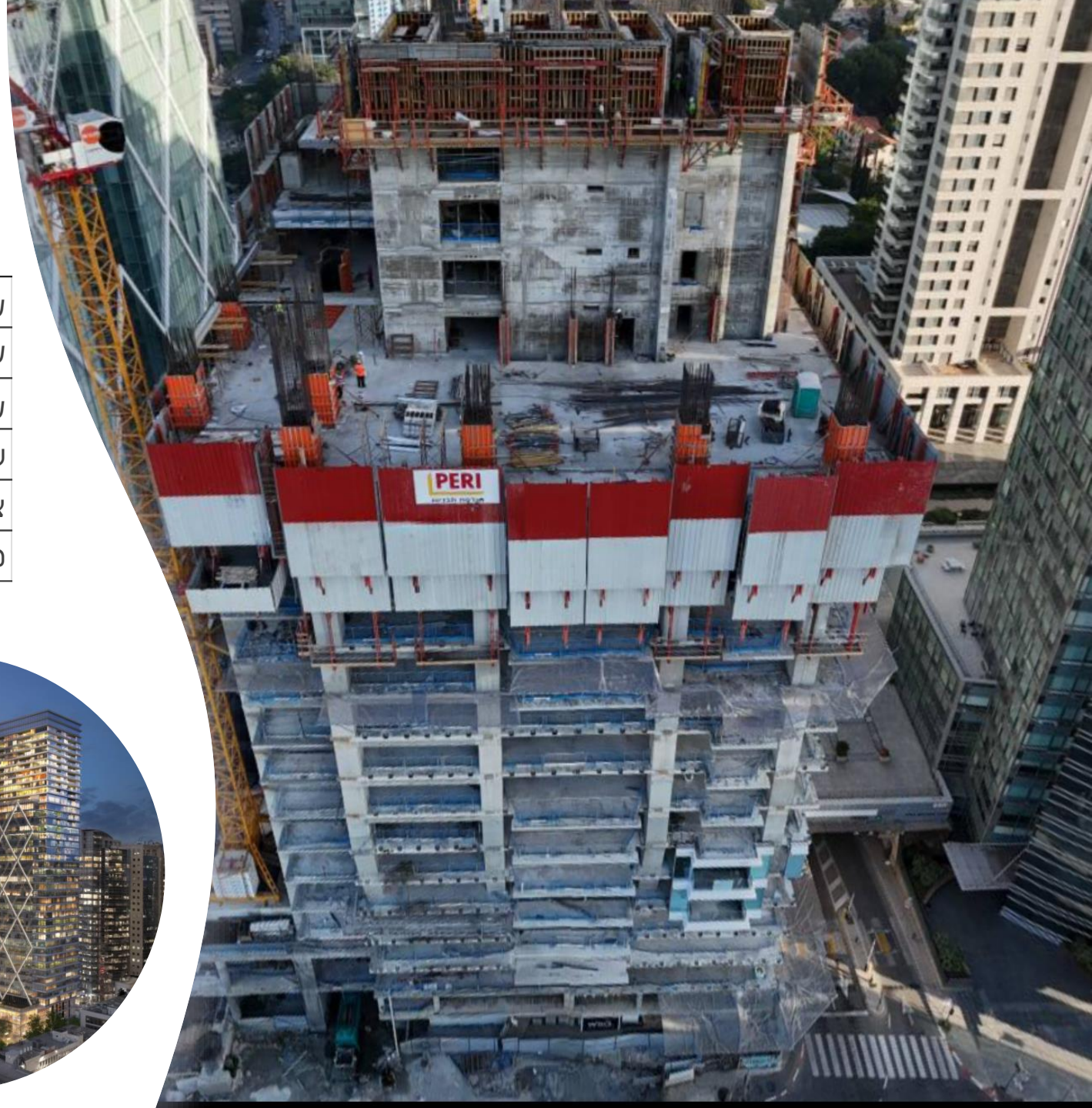
LANDMARK

TEL AVIV
רח' הארבעה פינת דה-וינצ'י, תל-אביב(4)



משדלים ומסחר

50%	שיעור החזקת החברה בנכס
23	שטח להשכרה (GLA, אלפי מ"ר) ⁽¹⁾
281.9	שווי בספרים נכון ל- 30.09.24 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾⁽²⁾
252.2	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾⁽³⁾
42.7	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾⁽³⁾
2026	מועד השלמה



1. נתונים על בסיס חלק החברה, הפרויקט מבוצע בשיתוף עם חברת מליסרון בע"מ.
2. היתרה בספרים כוללת שערוכים ככל שהתבצעו עד למועד הדוח על המצב הכספי.
3. צפי הכנסות שכירות על בסיס הערכת שווי אחרונה.
4. בנוסף לחלק המניב, הפרויקט יכול גם כ-4 אלף מ"ר (חלק החברה) מגורים למכירה. ליום 30.09.24 שווי בספרים של חלק המגורים הינו כ-122 מ' ש"ח, יתרת עלויות להשלמה כ-90 מ' ש"ח, צפי הכנסות ממכירת היחיד הינו כ-250 מ' ש"ח. הנתונים עשויים להיות שונים בהתאם לתנאי השוק.



אפי נכסים

ויצמן 3 נס ציונה, ישראל



משדחים

60%	שיעור החזקת החברה בנכס
22,027	שטח להשכרה (GLA) ⁽²⁾
51.9	שווי בספרים נכון ל- 30.09.24 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾⁽²⁾
220.8	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח) ⁽²⁾
22.2	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח) ⁽²⁾
2027	מועד השלמה



64% הושגר

T22 (B)
ורשה, פולין

משדלים

70%	שיעור החזקת החברה בנכס
22,731	שטח להשכרה (GLA) ⁽²⁾
206.3	שווי בספרים נכון ל- 30.09.24 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾⁽²⁾
181.3	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח) ⁽²⁾
23.8	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח) ⁽²⁾
Q2 2025	מועד השלמה

- לחברה אופציה לרכוש את זכויות השותף בנכס לפי שווי שוק



13% הושגר
-67% במו"מ

AFI Loft (on Cotroceni Mall) בוקרשט, רומניה



משרדים

99%	שיעור החזקת החברה בנכס
15,147	שטח להשכרה (GLA) ⁽²⁾
116.8	שווי בספרים נכון ל- 30.09.24 (מיליוני ש"ח) ⁽²⁾⁽¹⁾
22.1	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח) ⁽²⁾
13.4	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח) ⁽²⁾
Q4 2024	מועד השלמה



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

ACB Business Avenue Office 1 בלגרד, סרביה



משרדים

12% הושכר
ו-67% במו"מ

100%	שיעור החזקת החברה בנכס
24,874	שטח להשכרה (GLA)
154.5	שווי בספרים נכון ל- 30.09.24 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
102.1	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)
22.7	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)
Q2 2025	מועד השלמה



1. היתרה בספרים כוללת שערורים ככל שהתבצעו עד למועד הדוח על המצב הכספי.

ACB Business Avenue Office 3 בלגרד, סרביה



100%	שיעור החזקת החברה בנכס
13,108	שטח להשכרה (GLA)
39.4	שווי בספרים נכון ל- 30.09.24 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
86.9	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)
11.7	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)
Q4 2026	מועד השלמה

ACB Business Avenue Hotel* בלגרד, סרביה



100%	שיעור החזקת החברה בנכס
11,222	שטח להשכרה (GLA)
30.7	שווי בספרים נכון ל- 30.09.24 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
84.0	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)
10.8	רווח תפעולי (מיליוני ש"ח)
Q4 2026	מועד השלמה

הסכם עם
MARRIOTT
להפעלת המלון



* הנכס וההכנסות ממנו יטופלו ברמה החשבונאית כרכוש קבוע ולא כנכס מניב.

1. היתרה בספרים כוללת שערורים ככל שהתבצעו עד למועד הדוח על המצב הכספי.



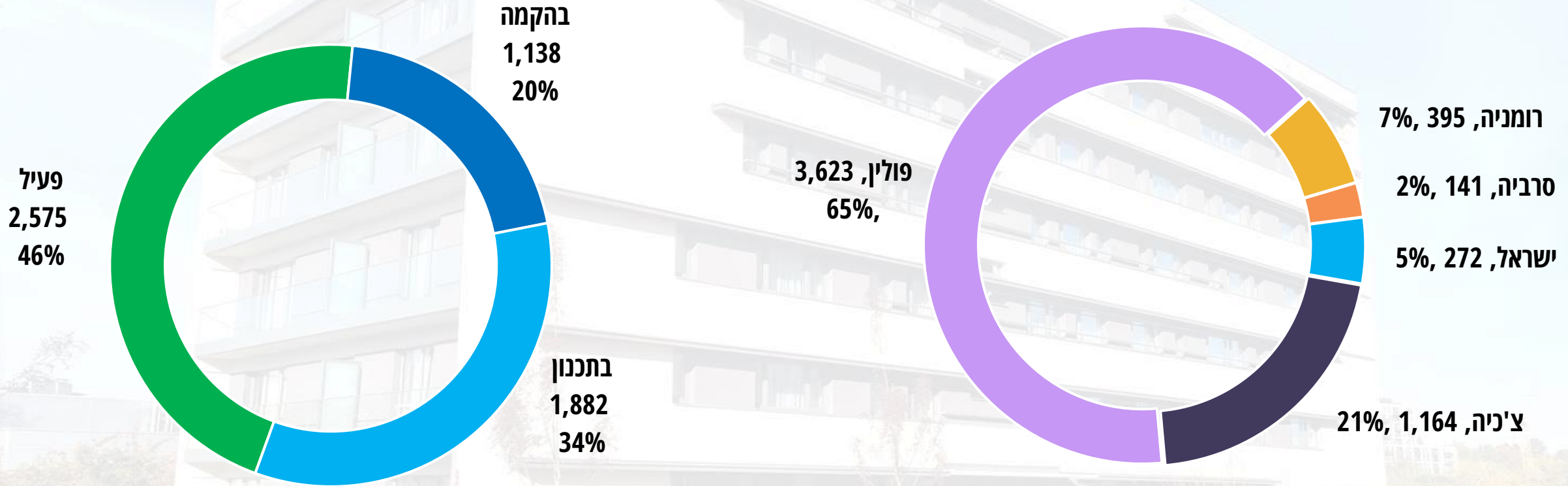
פלטפורמת דיור להשכרה

Rent your home with AFI

1.

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

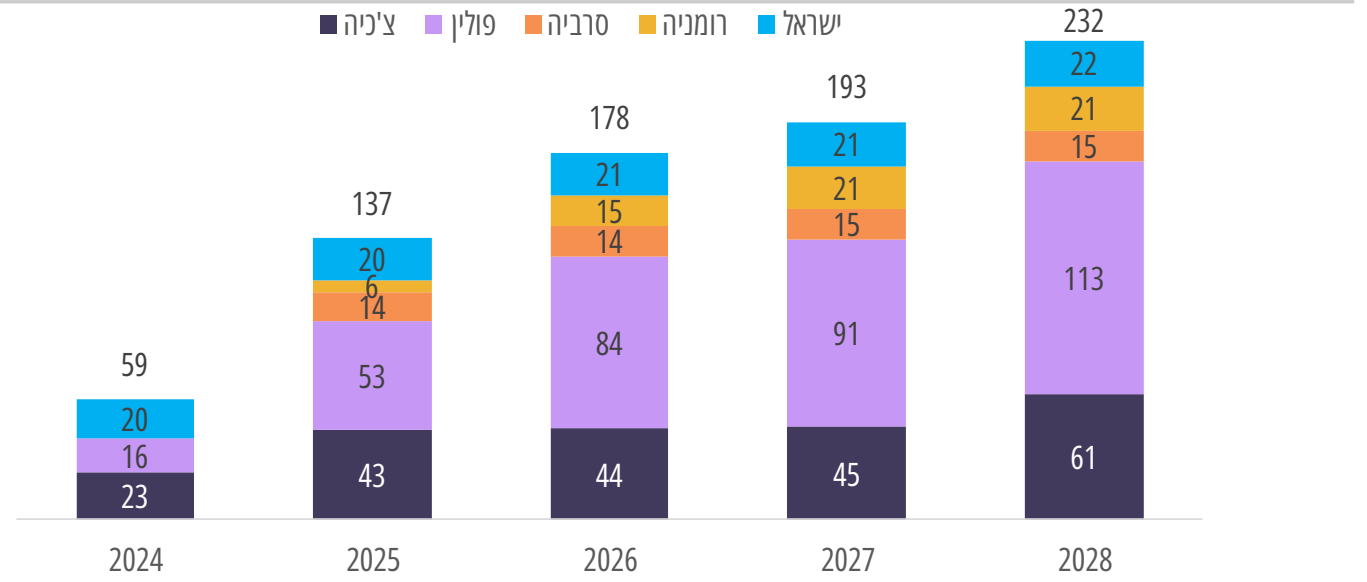
סה"כ כ- 5,600 יח"ד



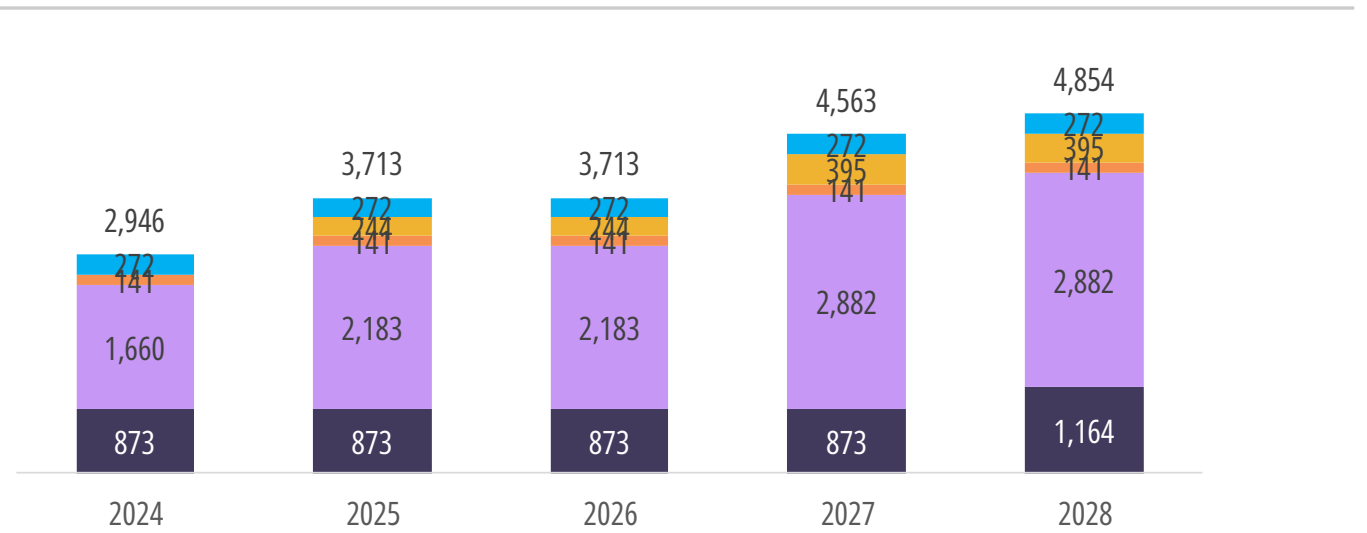
* בהתאם לתכנון עדכני; חלק החברה; בהנחה שאפי אירופה תממש אופצית רכישה של ה-30% בשלבי דיור להשכרה בפרויקט Towarowa 22; כולל פרויקטים בהקמה, פרויקטים שטרם החלה הקמתם ופרויקטים שטרם קיימת תב"ע סופית לגביהם; לא כולל עסקה בהיקף של 519 יח"ד אשר נחתמה אולם טרם הושלמה.

צפי השלמת הקמת יח"ד דיור להשכרה (1,2)

NOI חלק החברה (במיליוני ש"ח)



כמות יח"ד חלק החברה (סוף תקופה)



1. המידע וה-NOI החזוי ובדבר השלמת הפרויקטים של דיור להשכרה, הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, אשר עלול שלא להתממש ו/או להתממש באופן שונה, ככל וקצב הקמת הפרויקטים והערכות החברה להשלמתם יהיו שונים מהערכות החברה, ככל ויחולו הפרות חוזיות של שוכרים, יעלו דרישות רגולטוריות וכדומה, ועל כן נתון ה-NOI בפועל עשוי להיות שונה מהותית מה-NOI החזוי.
 2. הצפי כולל את כל פרויקטי דיור להשכרה המפורטים בשקף 40 ובנוסף מספר פרויקטים שטרם החלו ומופיעים בשקף 44.



אפי נכסים AFI Home

100%	שיעור החזקת החברה בנכס
23,198	שטח להשכרה (523 יח"ד)
287.5	שווי בספרים נכון ל- 30.09.24 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
42.9	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)
19.2	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)
Q3 2025	מועד השלמה



ורשה, פולין

100%	שיעור החזקת החברה בנכס
25,005	שטח להשכרה (371 יח"ד, 9 אלף מ"ר משרדים ומסחר)
297.3	שווי בספרים נכון ל- 30.09.24 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
44.9	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)
20.8	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)
Q4 2024	מועד השלמה



1. בדוח הכספי הפריקט מוצג כתשלום על חשבון רכישת נדלן להשקעה במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך. לפרטים נוספים ראה ביאור 8(ה) בדוח הכספי המאוחד ליום 31.12.23 הנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023

100%	שיעור החזקת החברה בנכס
15,778	שטח להשכרה (244 יח"ד)
140.6	שווי בספרים נכון ל- 30.09.24 (מיליוני ש"ח) ⁽¹⁾
76.6	עלויות צפויות להשלמה (מיליוני ש"ח)
14.7	צפי הכנסות שכירות בתפוסה מלאה (מיליוני ש"ח)
Q2 2025	מועד השלמה



AFI Home

אפי נכסים

מיקוד בניהול
סיכונים

איתנות
פיננסית

פיזור
גיאוגרפי

יכולת
ביצוע



מגוון סוגי
נכסים

הנהלה
מנוסה



תמצית מאזן

נכון ל-30.09.24, באלפי ש"ח

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

תמצית מאזן

נכון ל-30.09.24, באלפי ש"ח

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



תמצית דוח רווח והפסד

נכון ל-30.09.24, באלפי ש"ח

לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2023	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024	באלפי ש"ח
798,273	204,372	259,831	575,627	723,405	הכנסות מהשכרת נכסים
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 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	רווח גולמי
(68,552)	95,924	288,647	(58,628)	320,293	עליה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
126,632	24,151	9,114	53,234	9,114	עליה 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 כלולות, נטו ממס
745,474	283,406	617,152	477,068	1,047,709	רווח תפעולי
(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 מיסים על ההכנסה
211,403	121,030	346,614	98,963	478,117	רווח (הפסד) מיוחס לבעלים של החברה



לתקופה של שנה שהסתיימה ביום		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום		לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום		במיליוני ש"ח
31.12.23	30.09.23	30.09.24	30.09.23	30.09.24		
213.3	122.2	352.0	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	
28.0	28.0	-	28.0	-	הפחתת מלאי למחיר מימוש, נטו	
7.1	17.3	58.8	(5.0)	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	עלות אופציות לעובדים	
(33.2)	(13.2)	(94.0)	(20.3)	(95.2)	הפסדי (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	38.0	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	208.8	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	
-	-	1.8	-	6.8	בתוספת תקבול רבעוני מהסכמי זיכיון	
12.6	29.8	0.0	50.5	4.5	בתוספת הוצאות (הכנסות) מימון חד פעמיות	
70.1	-	31.5	-	34.8	רווח (הפסד) משינוי בשווי הוגן נגזרים	
-	-	8.9	-	11.0	בתוספת התאמות אחרות	
7.1	(0.7)	5.1	2.7	3.1	בניכוי רווח (הפסד) מפעילות מגורים למכירה	
347.5	90.5	122.2	250.0	325.2	סה"כ FFO ריאלי בניכוי רווח מפעילות מגורים לפי גישת הנהלה	

* ה-FFO מהפעילות המניבה של החברה כולל 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.

נדל"ן מניב בישראל

נכון ל-30.09.24

שם הנכס	מיקום	סוג הנכס	סה"כ שטח להשכרה ⁽¹⁾	שיעור החזקת החברה בנכס	שווי בספרים נכון ליום 30.09.24 (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾	הכנסות בפועל 1-9/24 (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾	קצב הכנסות שנתי (אלפי ש"ח) ⁽²⁾	שיעורי תפוסה 30.09.24
קרית ויצמן	נס ציונה	פארק מדע	88,466	60%	1,068,080	50,819	66,261	90%
לנדמארק A	תל אביב	משרדים	52,480	50%	1,621,887	38,173	93,193	90%
פארק נווה גאמן	הוד השרון	משרדים	22,331	50%	294,400	14,868	19,987	83%
קונקורד	בני ברק	משרדים	23,498	100%	254,420	12,620	17,924	86%
קומות 33-35 במגדל היוכל	תל אביב	משרדים	3,102	50%	73,500	1,322	3,936	100%
אוויה	יהוד	משרדים	2,722	40%	29,500	1,317	1,860	90%
דיור להשכרה גליל ים (273 יח"ד)	הרצליה	דיור להשכרה	10,944	50%	378,473	7,920	10,590	100%
סה"כ נכסים			203,542		3,720,259	127,038	213,752	
הכירה תפעולית (BOT)								
חניון הברזל (540 מקומות חניה)	תל אביב	חניון BOT	17,515	100%	38,880	4,803	6,500 (3)	-
חברות אקוויטי								
מגדל היוכל	תל אביב	משרדים	33,660	50%	617,615	31,125	41,812	97%
דיור להשכרה שוהם (271 יח"ד)	שוהם	דיור להשכרה	14,373	50%	306,316	7,637	11,071	100%
סה"כ נכסים בחברות אקוויטי			48,033		923,931	38,762	52,882	
סה"כ נכסים כולל חברות אקוויטי			269,090		4,683,071	170,603	273,134	91%

1. שווי בספרים, הכנסות השנתיות ושטח מוצגים לפי שיעור האחזקה בנכס.
 2. קצב ההכנסות השנתיות מבוסס על שקלול שנתי של מצבת השוכרים ליום 30.09.24 בהתבסס על חוזי שכירות חתומים ליום זה, ואינו מהווה תחזית הכנסות. נתון ההכנסות השנתיות בפועל עשוי להיות שונה מהותית מקצב ההכנסות.
 3. תחזית הכנסות על בסיס נתוני עבר.

נדל"ן מניב באירופה – משרדים, קניונים ומסחר

נכון ל-30.09.24

שם הנכס	ארץ	עיר	סוג	סה"כ שטח להשכרה ⁽¹⁾	שיעור החזקת החברה בנכס	שווי בספרים נכון ליום 30.09.24 (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾	הכנסות בפועל 1-9 2024 (אלפי ש"ח) ⁽¹⁾	קצב הכנסות שנתי (אלפי ש"ח) ⁽²⁾	שיעורי תפוסה ליום 30.09.24
AFI Palace Cotroceni	רומניה	בוקרשט	קניון	86,353	99%	2,417,174	132,001	180,162	100%
AFI Park 1-5	רומניה	בוקרשט	משרדים	71,302	100%	719,611	39,244	55,608	96%
AFI Palace Ploieste	רומניה	פלויישט	קניון	33,829	100%	278,917	19,990	27,613	99%
AFI Tech Park 1-2	רומניה	בוקרשט	משרדים	48,116	100%	323,015	14,239	28,349	95%
AFI Victoriei Plaza	רומניה	בוקרשט	משרדים	8,281	100%	176,435	10,311	13,664	100%
AFI Floreasca Business Park	רומניה	בוקרשט	משרדים	38,151	100%	403,323	22,960	32,309	88%
AFI Lakeview	רומניה	בוקרשט	משרדים	26,491	100%	251,262	13,575	20,320	93%
AFI Timisoara Business Park	רומניה	טימישוארה	משרדים	48,545	100%	352,373	20,658	28,707	76% (4)
AFI Brasov Mall	רומניה	בראשוב	קניון	43,826	100%	617,836	36,849	51,774	100%
AFI Park Brasov	רומניה	בראשוב	משרדים	16,568	100%	122,413	7,023	10,921	96%
AFI City Commercial Center	רומניה	בוקרשט	מסחר	4,075	100%	37,953	1,747	2,970	100%
AFI Arad	רומניה	אראד	מסחר	30,465	100%	215,136	11,398	17,199	99%
Airport City Belgrade	סרביה	בלגרד	משרדים	142,112	100%	1,278,232	79,241	110,280	98%
Business Garden	סרביה	בלגרד	משרדים	14,355	100%	139,522	9,372	11,286	85%
AFI Skyline	סרביה	בלגרד	מסחר ומשרדים	36,581	96%	405,806	25,383	34,374	100%
Roda Mega	סרביה	בלגרד	מסחר	16,272	96%	55,808	3,469	4,878	100%
ZMAJ A-B	סרביה	בלגרד	משרדים	29,513	96%	162,243	1,941	5,801	36% (3)
Broadway Palace	צ'כיה	פראג	מסחר ומשרדים	8,570	100%	56,709	5,868	7,864	86%
Classic 7 (1-3)	צ'כיה	פראג	משרדים	33,445	100%	370,311	17,624	25,162	95%
AFI Karlin	צ'כיה	פראג	משרדים	22,717	100%	336,720	12,915	19,503	99%
AFI Vokovice	צ'כיה	פראג	משרדים	15,396	100%	231,330	9,860	14,420	97%
AFI Avenir	צ'כיה	פראג	משרדים	25,739	100%	261,560	14,557	18,400	88%
AFI City Tower	צ'כיה	פראג	משרדים	17,212	100%	171,951	4,673	10,496	95%
AFI V Krakow	פולין	קראקוב	משרדים	25,218	100%	242,085	12,406	15,014	87%
T-Mobile Building	פולין	ורשה	משרדים	43,068	100%	375,709	22,087	29,170	91%
Business Park Varna	בולגריה	ורנה	משרדים	44,066	100%	107,755	6,447	10,577	84%
סה"כ במאזן המאוחד				930,266	92%	10,111,189	555,838	786,823	

- שווי בספרים, הכנסות שנתיות ושטח מוצגים לפי שיעור האחזקה בנכס.
- קצב ההכנסות השנתיות מבוסס על שקלול שנתי של מצבת השוכרים ליום 30.09.24 בהתבסס על חוזי שכירות חתומים ליום זה ואינו מהווה תחזית הכנסות. נתון ההכנסות השנתיות בפועל עשוי להיות שונה מהותית מקצב ההכנסות.
- בסמוך למועד פרסום הדוחות שיעור התפוסה עומד על כ-55% וכ-30% נוספים במו"מ.
- מתקיים מו"מ על כ-6%.

נדל"ן מניב באירופה – דיור להשכרה (AFI Home)

נכון ל-30.09.24

שם הנכס	ארץ	עיר	סוג	סה"כ שטח להשכרה (1)	שיעור החזקת החברה בנכס	שווי בספרים נכון ליום 30.09.24 (אלפי ש"ח) (1)	הכנסות בפועל 1-9 2024 (אלפי ש"ח) (1)	קצב הכנסות שנתי (אלפי ש"ח) (2)	שיעורי תפוסה ליום 30.09.24	כמות יח"ד (1)
AFI Home Kolbenova D+E	צ'כיה	פראג	דיור להשכרה	16,655	100%	256,949	7,271	10,927	86%	313
AFI Home Kolbenova F+G	צ'כיה	פראג	דיור להשכרה	16,509	100%	266,501	1,769	9,192	67% (3)	327
AFI Home Karlin	צ'כיה	פראג	דיור להשכרה	10,415	100%	243,165	6,674	10,335	89%	172
AFI Home Trebesin	צ'כיה	פראג	דיור להשכרה	3,328	100%	66,550	2,135	3,039	96%	61
AFI Home Dajwor	פולין	קראקוב	דיור להשכרה	1,315	100%	28,493	830	1,207	96%	23
AFI Home Bagry	פולין	קראקוב	דיור להשכרה	3,929	100%	46,225	2,150	2,940	100%	132
AFI Home Europejskie	פולין	קראקוב	דיור להשכרה	7,582	100%	100,739	2,339	7,721	97%	219
AFI Home Zlota 83	פולין	ורשה	דיור להשכרה	7,920	100%	195,038	5,111	9,950	90%	146
AFI Home MetroPark	פולין	ורשה	דיור להשכרה	7,239	100%	122,971	3,109	7,027	93%	226
AFI Home Czyzewskiego	פולין	קראקוב	דיור להשכרה	12,649	100%	145,513	22	627	11% (4)	311
AFI Home Długa	פולין	ורוצלב	דיור להשכרה	10,127	100%	145,021	110	2,644	24% (4)	232
AFI Home Skyline	סרביה	בלגרד	דיור להשכרה	13,293	96%	227,220	989	4,552	37% (5)	141
סה"כ במאזן המאוחד										2,303
סה"כ שטח										110,961
שווי בספרים נכון ליום 30.09.24										1,844,385
הכנסות בפועל 1-9 2024										32,509
קצב הכנסות שנתי										70,161
שיעורי תפוסה										66%

1. שווי בספרים, הכנסות שנתיות, שטח וכמות יח"ד מוצגים לפי שיעור האחזקה בנכס.
 2. קצב ההכנסות השנתיות מבוסס על שקלול שנתי של מצבת השוכרים ליום 30.09.24 בהתבסס על חוזי שכירות חתומים ליום זה ואינו מהווה תחזית הכנסות. נתון ההכנסות השנתיות בפועל עשוי להיות שונה מהותית מקצב ההכנסות.
 3. בסמוך למועד פרסום הדוחות שיעור התפוסה עומד על כ-80%.
 4. הפרויקטים הושלמו ברבעון 3/24, בסמוך למועד פרסום הדוחות שיעור התפוסה עומד על כ-20%. ב-AFI Home Czyzewskiego וב-AFI Home Długa 34%.
 5. הפרויקט הושלם ברבעון 2/24. בסמוך למועד פרסום הדוחות שיעור התפוסה עומד על כ-43%.

שם הנכס	ייעוד	שיעור החזקת החברה בנכס (חלק החברה)	שווי בספרים נכון ל-30.09.24 באלפי ש"ח ⁽¹⁾
הוד השרון זכויות בנייה	משרדים	50%	75,700
מגרש בנס ציונה	תעשייה עתירת ידע	100%	38,460
קריית וייצמן זכויות בנייה נוספות	משרדים ותעשייה עתירת ידע	60%	13,070

1. נתונים על בסיס חלק חברה.

נכסים מניבים בהקמה באירופה

נכון ל-30.09.24, באלפי ש"ח

שם הפרויקט	שיעור החזקת החברה בפרויקט	ארץ	עיר	סוג	שטח להשכרה (1) (GLA)	שווי בספרים (2)(1) (באלפי ש"ח) נכון ליום 30.09.24	עלויות צפויות (1) להשלמה	מועד השלמה	סה"כ הכנסות שכירות צפויות בתפוסה מלאה (1)	כמות יח"ד להשכרה (1)
ACB Business Avenue Office 1	100%	סרביה	בלגרד	משרדים	24,874	154,469	102,112	Q2 2025	22,651	-
ACB Business Avenue Office 3	100%	סרביה	בלגרד	משרדים	13,108	39,448	86,852	Q4 2026	11,714	-
ACB Business Avenue Hotel*	100%	סרביה	בלגרד	מלון	11,222	30,704	83,977	Q4 2026	* 10,805	-
AFI Loft	99%	רומניה	בוקרשט	משרדים	15,147	116,827	22,121	Q4 2024	13,426	-
T22 (B)	70%	פולין	ורשה	משרדים	22,731	206,259	181,280	Q2 2025	23,835	-
AFI Home Lazuwowa	100%	פולין	ורשה	דיור להשכרה	23,198	287,541	42,882	Q3 2025	19,188	523
(3)AFI Home Metro Swedzka	100%	פולין	ורשה	דיור להשכרה	25,005	297,254	44,884	Q4 2024	20,845	371
AFI Home North A+C	100%	רומניה	בוקרשט	דיור להשכרה	15,778	140,604	76,580	Q2 2025	14,683	244
סה"כ					151,063	1,273,106	640,688		137,147	1,138

* הנכס וההכנסות ממנו יטופלו ברמה החשבונאית כרכוש קבוע לא כנכס מניב. בטור ההכנסות מוצגת הערכה לרווח תפעולי.

1. נתונים על בסיס חלק החברה.

2. היתרה בספרים כוללת שערוכים ככל שהתבצעו עד למועד הדוח על המצב הכספי.

3. בדוח הכספי הפרויקט מוצג כתשלום על חשבון רכישת נדלן להשקעה במסגרת סעיף חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך. לפרטים נוספים ראה ביאור 8 בדוח הכספי מאוחד ליום 31.12.23 שנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023

נכסים מניבים בהקמה בישראל

נכון ל-30.09.24, במיליוני ש"ח

שם הפרויקט	שיעור החזקת החברה בפרויקט	ארץ	עיר	שטח באלפי מ"ר ⁽¹⁾	שווי בספרים ⁽¹⁾⁽²⁾ נכון ל-30.09.24	עלויות צפויות להשלמה ⁽¹⁾	מועד השלמה	סה"כ הכנסות שכירות צפויות בתפוסה מלאה ⁽¹⁾
לנדמארק B (3)	50%	ישראל	תל אביב	23.2	282	252	2026	42.7
ויצמן 3	60%	ישראל	נס ציונה	22.0	52	221	2027	22.2
סה"כ				45.2	333.8	473.0		64.9

1. נתונים על בסיס חלק החברה.
 2. היתרה בספרים כוללת שערוכים ככל שהתבצעו עד למועד הדוח על המצב הכספי.
 3. צפי הכנסות שכירות על בסיס הערכת שווי אחרונה. בנוסף לחלק המניב הפרויקט יכלול גם כ-8,000 מ"ר (במונחי 100%) מגורים למכירה.

פירוט קרקעות אפי אירופה

נכון ל-30.09.24, שווי באלפי ש"ח

מדינה	ייעוד	יזום ובניה המתוכננים ל-3 השנים הקרובות	שלבים עתידיים של פרויקטים קיימים	עתודות קרקע
בולגריה	(שווי באלפי ש"ח)	12,598	20,762	10,900
	מגורים	Malina		
צ'כיה	משרדים / לוגיסטיקה		Business Park Varna (שלבים נוספים)	Plovdiv
	(שווי באלפי ש"ח)	132,806	-	-
לטביה	דיור להשכרה			
	משרדים	Tulipa City (B+C,R)	51,436	-
פולין	מגורים	Petrinsky Dvur (Tulipa Ujezd)		
	(שווי באלפי ש"ח)	5,971	Trebu Home (שלבים נוספים)	-
רומניה	מגורים	Trebu Home 5		
	(שווי באלפי ש"ח)	548,846	-	-
סרביה	משרדים / דיור להשכרה	T22, Sapiezynska, Stalowa, Nowy Swiat		
	(שווי באלפי ש"ח)	193,871	297,407	51,457
סה"כ	משרדים / דיור להשכרה	AFI Tech 3, Brasov 2, AFI North B, AFI Central Tower	AFI Global	
	מגורים	AFI City (B.No) 2	AFI City B.No (שלבים נוספים)	Pipera, Magurele
	(שווי באלפי ש"ח)	78,897	98,973	-
	משרדים	ACB Business Avenue Office 2, Zmaj West C-E	Airport City Belgrade (שלבים נוספים), Zmaj East	
	(שווי באלפי ש"ח)	972,990	468,579	62,357



נתוני פדיון בקניונים ברומניה

Change between periods (in %)	1-12/21 (EUR Millions)	1-12/23 (EUR Millions)
47%	354	520
-10%	11.20%	10.10%
-12%	14.60%	12.90%

Change between periods (in %)	1-12/22 (EUR Millions)	1-12/23 (EUR Millions)	
14%	456	520	סה"כ מרכזי אפי נכסים ברומניה (Same Centers)
-4%	10.50%	10.10%	עומס ללא דמי ניהול מרכזי אפי נכסים ברומניה (Same Centers)
-3%	13.30%	12.90%	עומס כולל דמי ניהול מרכזי אפי נכסים ברומניה (Same Centers)

Change between periods (in %)	1-9/22 (EUR Millions)	1-9/24 (EUR Millions)
33%	297	394
-10%	11.50%	10.30%
-10%	14.60%	13.20%

Change between periods (in %)	1-9/23 (EUR Millions)	1-9/24 (EUR Millions)	
9%	360	394	סה"כ מרכזי אפי נכסים ברומניה (Same Centers)
-5%	10.80%	10.30%	עומס ללא דמי ניהול מרכזי אפי נכסים ברומניה (Same Centers)
-5%	13.90%	13.20%	עומס כולל דמי ניהול מרכזי אפי נכסים ברומניה (Same Centers)



הבהרה משפטית

מצגת זו הוכנה על ידי אפי נכסים בע"מ ("החברה") כמצגת אודות החברה.

מצגת זו אינה מיועדת להחליף את הצורך בעיון בדיווחים שפרסמה החברה לציבור ובכלל זה, הדוח התקופתי לשנת 2023 אשר פורסם ביום 19 למרץ 2024, הדוח הרבעוני לרבעון השלישי של שנת 2024 שפורסם ביום 19 לנובמבר 2024 ("הדוח לרבעון השלישי לשנת 2024"), ותשקיף המדף של החברה שפורסם ביום 4.4.2023, בטרם קבלת החלטה בדבר השקעה בניירות ערך של החברה. המידע הנכלל במצגת אינו מהווה יעוץ, המלצה, חוות דעת או הצעה באשר לכדאיות השקעה ואינו בא במקום בדיקה עצמאית ויעוץ בהתאם לנתונים המיוחדים של כל משקיע.

במצגות כלולים הערכות, תחזיות, ותכניות ומידע אחר המתייחסים לאירועים ועניינים עתידיים, שמידת התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של החברה בלבד, המהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968. העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס מידע זה הינם עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של החברה ועסקיה, לרבות משאים ומתנים לתאריך הדוח (אשר אין כל וודאות אשר יבשילו לכדי הסכמים מחייבים) מועדי השלמה צפויים של הפרויקטים שבהקמה, עובדות ונתונים בנוגע למצב הנוכחי של תחומי הפעילות בהם פועלות היום החברה באזורי פעילותה, ועובדות ונתונים מאקרו כלכליים, והכל כפי שידועים לחברה במועד הכנת מצגת זו. לפרטים בדבר השפעות מלחמת "חרבות ברזל" והשפעת האינפלציה ועליית הריבית על פעילות החברה בישראל ובמדינות הפעילות הנוספות של החברה ראו דוח הדירקטוריון של החברה הנכלל בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 ובדוח הדירקטוריון הנכלל בדוח לרבעון השלישי לשנת 2024.

המידע צופה פני עתיד הכלול במצגת זו מבוסס, במידה מהותית, בנוסף לאינפורמציה הקיימת בחברה, על ציפיות והערכות נוכחיות של החברה לגבי התפתחויות עתידיות בכל אחד מהפרמטרים האמורים, ועל השתלבותם של ההתפתחויות כאמור אלה באלה, כמו גם על פרסומים שונים ועל הנחיות הרשויות במדינות הפעילות של החברה (הידועות למועד זה). לחברה אין כל ודאות כי ציפיותיה והערכותיה אכן יתממשו (כולן או חלקן), בין היתר עקב התממשותו או אי התממשותו (בצורה מלאה או חלקית) של מידע צופה פני עתיד כאמור (לרבות התקשרות עתידית בהסכם מחייב כלשהו), אשר יכול שישפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ושאינם בשליטת החברה בלבד.

להסרת ספק הובהר, כי החברה אינה מתחייבת לעדכן את המידע הכלול במצגת. אין לראות במצגת זו משום הצעה או הזמנה לרכוש ניירות ערך.

אפי נכסים



אפי נכסים



AFI Properties



AFI Skyline, Belgrade